



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

FICHA INFORMATIVA

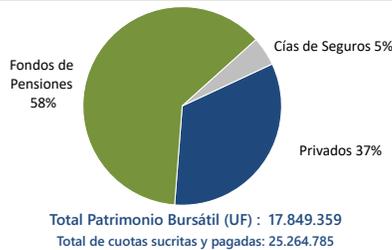
RUN 7014-9	Nemotécnico Bolsa CFINRENTAS	Inicio del Fondo Vencimiento	Abril 1995 Abril 2025	Diciembre 2018
----------------------	--	--	---------------------------------	-----------------------

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 rentas de largo plazo oficinas, locales comerciales y centros de distribución que arrienda a largo plazo, 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 31/dic/18



Cifras Financieras del Fondo (M\$) al 31/dic/18

Activo corriente	11.331.347	Pasivo corriente	30.177.224
Activo no corriente	548.473.633	Patrimonio	396.833.801
TOTAL	559.804.980	TOTAL	559.804.980

* 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/18	31/dic/17
INGRESOS DEL FONDO		
Intereses (a)	17.957.381	17.361.839
Reajustes	6.464.833	3.774.852
Otros Ingresos (Egresos)	5.713	(23.912)
RESULTADO SOCIEDADES		
Distribuido al Fondo (b)	13.125.794	12.973.289
Utilidad devengada	19.293.567	17.484.793
Pérdida devengada (c)	0	0
GASTOS DEL FONDO (d)		
Gastos de la operación	(3.537.029)	(3.767.827)
Gastos Financieros	(4.047.887)	(3.919.367)
RESULTADO DEL EJERCICIO	49.262.372	43.883.667
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DEL EJERCICIO (a+b+c+d)	23.498.259	22.647.934

El beneficio neto percibido corresponde a las utilidades percibidas por el Fondo, después de gastos, base sobre la cual se reparten los dividendos del Fondo (pudiéndose descontar las amortizaciones de deuda en el ejercicio).

COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN

Respecto del año anterior, el BNP del ejercicio presentó un aumento del 4%, lo cual se debe mayores utilidades realizadas y también a menores gastos.

La utilidad realizada de inversiones (letras (a) + (b) en el cuadro anterior) aumentó un 2% respecto al año anterior, originado por mayor utilidad en venta de inmuebles, menores gastos operacionales y mayores ingresos por arriendos.

El efecto anual en la utilidad devengada proveniente de las inversiones en sociedades fue un aumento de 10% respecto del año anterior. En el mes de diciembre de 2018 se retasó un 34% de la cartera directa nacional, registrándose un valor 5% superior al del año anterior. Por otra parte, también se retasaron las propiedades en Estados Unidos, registrándose un valor 2% inferior al del año anterior. Con todo, la plusvalía de la cartera total en el ejercicio 2018 fue de un 7,8%. La tasa de descuento promedio ponderada utilizada por los tasadores fue de un 6,9% en el año (se registró el menor valor de entre 2 tasaciones para cada propiedad).

Otro resultado que es devengado y no afecta el BNP es el de los reajustes de sus activos y pasivos expresados en UF, cifra que resultó un 71% mayor que la del año anterior, debido a que la variación de la UF fue de un 2,86% durante el año 2018 vs. un 1,71% en el año 2017.

Respecto de los gastos, hubo un menor gasto operacional y mayor gasto financiero, que equivalen a una reducción de 1,3% en los gastos directos del Fondo.

Finalmente, el resultado neto del Fondo al cierre del año 2018 fue de \$ 49.262 millones, cifra que es un 12% superior al resultado del año 2017.

Luego del reparto de dividendo en el mes de diciembre (\$ 175 por cuota), el monto pagado por dividendos de los últimos 12 meses llega a \$ 1.055 por cuota, lo cual equivale al 6,7% del valor libro (NAV) de la cuota al 31 de diciembre de 2018 y a un 5,4% del valor de mercado de la cuota a la misma fecha. Hay un nuevo dividendo de \$130 por cuota anunciado para el 28 de marzo de 2019.

Información actualizada diariamente en www.aindependencia.cl/renta/renta-inmobiliaria-chile

Valor cuota, dividendos e indicadores - DICIEMBRE 2018

	31/dic/18	31/dic/17	31/dic/16	31/dic/15
¹ Valor libro (NAV)	\$ 15.707,0	\$ 14.678,2	\$ 13.994,8	\$ 13.136,4
² Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 1.055	\$ 948	\$ 853	\$ 655
³ Dividend Yield (NAV inicio)	7,2%	6,8%	6,5%	5,3%
⁴ Rentabilidad valor libro	14,2%	11,7%	13,0%	10,7%
⁵ Valor bolsa	\$ 19.475	\$ 16.701	\$ 11.500	\$ 10.300
⁶ Dividend Yield (P. Inicial)	6,3%	8,2%	8,3%	6,9%
⁷ Dividend Yield (P. Final)	5,4%	5,7%	7,4%	6,4%
⁸ Rentabilidad valor bolsa	22,9%	53,5%	19,9%	15,3%
⁹ Presencia bursátil	96,1%	82,2%	71,1%	49,4%
¹⁰ Razón bolsa / libro	1,24	1,14	0,82	0,78

- Patrimonio del Fondo al cierre, dividido por número total de cuotas pagadas sin incluir las adquiridas por el Fondo.
- Dividendos pagados en los últimos 12 meses.
- Razón entre dividendos pagados (3) 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.

Algunas propiedades de la cartera

Edificio Bucarest



CAM, Becton Dickinson
Superficie Util: 8.528 m²

Edificio Isidora Goyenechea 3520



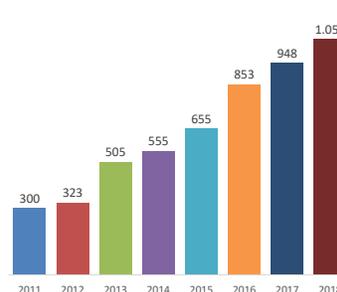
KPMG, Mapfre Seguros
Superficie Util: 11.235 m²

Dividendos

POLITICA DE DIVIDENDOS

El Fondo reparte dividendos provisorios en los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre. Además, se paga un dividendo en el mes de mayo, que corresponde al saldo de las utilidades distribuibles no repartidas el año anterior.

Dividendos pagados por el Fondo (\$/cuota)



DIVIDENDOS DESDE EL AÑO 2011

Fecha de pago	Dividendo por cuota
28-mar-19	\$ 130,00
20-dic-18	\$ 175,00
27-sept-18	\$ 175,00
28-jun-18	\$ 130,00
10-may-18	\$ 445,00
28-mar-18	\$ 130,00
20-dic-17	\$ 165,00
28-sept-17	\$ 165,00
29-jun-17	\$ 100,00
04-may-17	\$ 418,00
30-mar-17	\$ 100,00
15-dic-16	\$ 160,00
28-sept-16	\$ 160,00
23-jun-16	\$ 75,00
13-abr-16	\$ 458,00
Año 2015	\$ 655,00
Año 2014	\$ 555,00
Año 2013	\$ 505,00
Año 2012	\$ 323,00
Año 2011	\$ 300,00



FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

El Fondo Inmobiliario nacional más transado en la Bolsa de Comercio de Santiago

FICHA INFORMATIVA

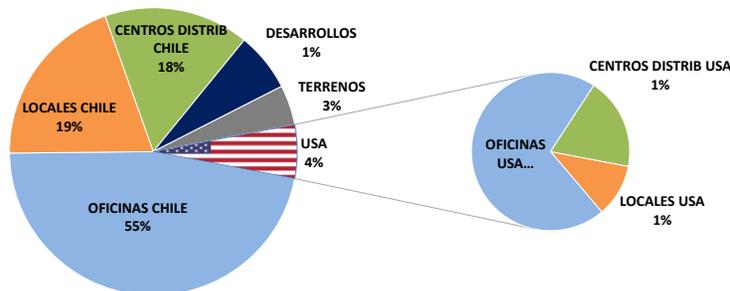
RUN
7014-9

Nemotécnico Bolsa
CFINRENTAS

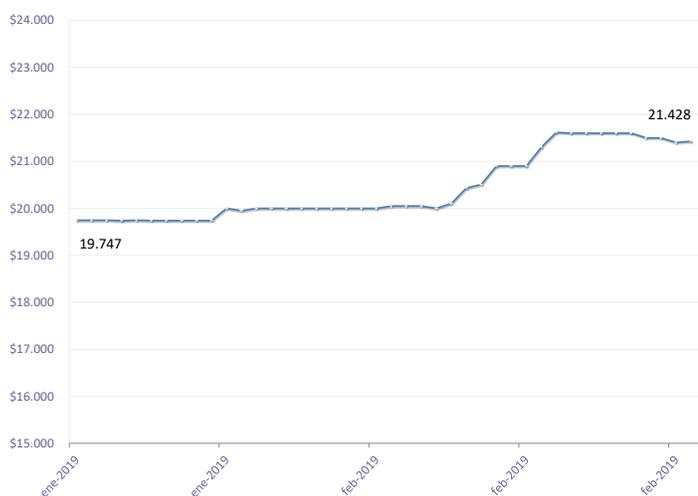
Inicio del Fondo
Abril 1995
Vencimiento
Abril 2025

Diciembre 2018

Diversificación de la Cartera Según Destino y País (al 28/feb/19)



Evolución del Precio últimos 45 días hasta el 28/feb/19



Cifras de la Cartera al 28/feb/19 (ponderada por la participación del Fondo)

CARTERA	DIRECTA	USA	BFC	TOTAL
Número de propiedades	73	14	9	96
Número de contratos	125	59	142	326
OFICINAS (valores incluyen estacionamientos, bodegas y habitaciones)				164.670 m²
Superficie total	139.098 m ²	25.572 m ²		
Valor UF/M ² prom. total	UF 87,40	UF 47,94		
Renta UF/M ² prom. ardo.	UF 0,50	UF 0,38		
VACANCIA (rentas UF)	14,12%	2,34%		
LOCALES COMERCIALES				63.891 m²
Superficie total	50.692 m ²	13.199 m ²		
Valor UF/M ² prom. total	UF 79,96	UF 28,65		
Renta UF/M ² prom. ardo.	UF 0,51	UF 0,20		
Vacancia (rentas UF)	7,42%	1,96%		
CENTROS DE DISTRIBUCION				373.770 m²
Superficie total	62.883 m ²	43.143 m ²	267.744 m ²	
Valor UF/M ² prom. total	UF 15,81	UF 16,03	UF 16,89	
Renta UF/M ² prom. ardo.	UF 0,12	UF 0,09	UF 0,12	
VACANCIA (rentas UF)	0,00%	0,00%	0,29%	
Total Metros Construidos	252.673 m ²	81.915 m ²	267.744 m ²	602.331 m ²
VACANCIA (rentas UF)	11,35%	1,72%	0,29%	7,37%
Desarrollos	8.000 m ²			
Terrenos	117.711 m ²		40.133 m ²	157.844 m ²
DURACION PROMEDIO CARTERA DIRECTA				
	OFICINAS	LOCALES COM.	CENT. DIST.	TOTAL
MESES	51	95	30	61

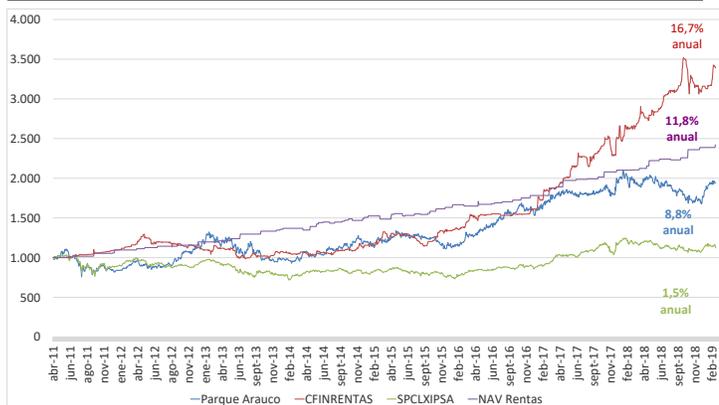
Cartera Directa: propiedades en Chile, cuyos arriendos gestiona directamente Independencia AGF S.A.

USA: propiedades en Estados Unidos. Los arriendos son gestionados por distintos General Partners.

BFC: Bodonor Flexcenter S.A. (40% es del Fondo). La gestión de arriendos es efectuada por esa sociedad.

* Se incorporó a la cartera el Conjunto Parque San Damián, con nuevas oficinas y placa comercial, que obtuvo su recepción municipal en enero de 2019.

Variación de la cuota ajustada por dividendos: 08/abr/11 - 28/feb/19



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.

Algunas propiedades de la cartera y arrendatarios

Edificios completos

Edificio Puente Suecia PROVIDENCIA
8.528 m²

Edificio El Cóndor 520 CIUDAD EMPRESARIAL
6.078 m²

Arrendatarios: CAM, BD, ENEX, comscore

Locales Comerciales

Isidora Goyenechea 2872 LAS CONDES

Placa Comercial Huerfanos 770 SANTIAGO

Arrendatarios: Santander, Banco de Chile



FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

El Fondo Inmobiliario nacional más transado en la Bolsa de Comercio de Santiago

FICHA INFORMATIVA

RUN
7014-9

Nemotécnico Bolsa
CFINRENTAS

Inicio del Fondo
Vencimiento

Abril 1995
Abril 2025

Diciembre 2018

Activos en cartera al cierre de febrero 2019

Detalle de los activos rentando

Detalle de los desarrollos, terrenos y otros

Cartera Directa	Monto UF	m ²	renta anual	Rentab. directa ⁽¹⁾
Oficinas	12.157.623	139.098	717.440	5,9%
Locales comerciales	4.053.479	50.692	287.199	7,1%
Centros de distribución	994.339	62.883	87.539	8,8%
Total Fondo	17.205.442	252.673	1.092.178	6,3%
Total Directo	UF 17.205.442	UF 1.092.178		

Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Monto UF	m ²	renta anual	
Desarrollos	34.468	8.000		-
Terrenos y otros	617.817	117.711	8.830	-
Subtotal filial	652.286	125.711	8.830	-
Total Directo	UF 652.286		UF 8.830	

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

Inversiones directas UF 17.857.727

Inversiones indirectas* UF 3.799.482

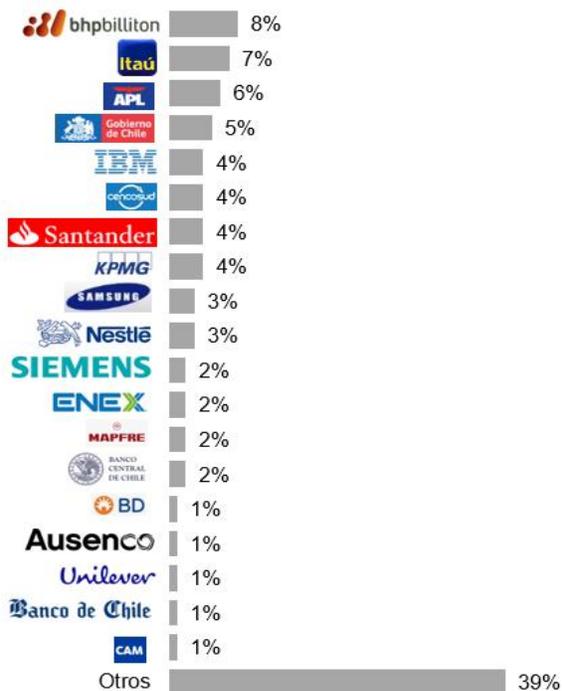
Inversión en Bodenor Flexcenter UF 2.961.988
Inversión en Estados Unidos UF 837.495

Total Inversiones UF 21.657.210

* Valor contable de inversiones al 31 / dic / 18.

Atomización de arrendatarios

Proporción de ingresos al 31 de diciembre de 2018 ⁽¹⁾



Oficinas

Plaza San Damián 23.214 m ²		Nestlé Ausenco Banco de Chile
Edificio Plaza Araucano 26.879 m ²		bhpbilliton EY Oster SAMSUNG SIEMENS
Plaza Constitución 17.225 m ²		BANCO CENTRAL DE CHILE
Edificio IBM 12.400 m ²		IBM
Edificio Isidora 3520 11.235 m ²		MAPFRE KPMG

Locales comerciales

Sucursales Itaú / Corpbanca 13.748 m ²		Itaú
Sucursales Santander 5.342 m ²		Santander

Centros de distribución

Parque Logístico ENEA 202.381 m ²		Komax 3M DHL SAMSUNG SBAUER DITEC AUTOMOVILES
Centros Distrib. APL 62.883 m ²		APL Logistics

Estados Unidos

Edificio K&L Gates, Pensilvania 59.213 m ²		K&L GATES WILSHIRE USAID EDMC
--	--	----------------------------------