



**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

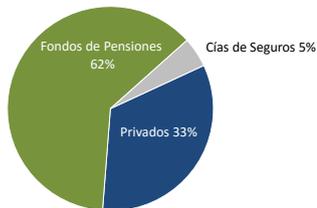
Julio 2017

**Objetivo del Fondo**

El objetivo del Fondo es invertir en negocios inmobiliarios de renta comercial. Invertiendo en edificios de oficinas, locales y placas comerciales, bodegas y terrenos, los que arrienda a largo plazo a empresas, generando rentas y flujos estables en el tiempo.

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

**Aportantes al 30/jun/17**



Total Patrimonio Bursátil (UF) : 14.073.066  
Total de cuotas suscritas y pagadas: 25.264.785

**Cifras Financieras del Fondo (M\$) al 30/jun/17**

Activo corriente	32.968.284	Activo no corriente	467.976.456	Activo total	500.944.740
Activo no corriente	467.976.456	Activo corriente	32.968.284	Activo total	500.944.740
<b>TOTAL</b>	<b>500.944.740</b>	<b>TOTAL</b>	<b>500.944.740</b>	<b>TOTAL</b>	<b>500.944.740</b>

\* Las inversiones inmobiliarias se realizan a través de sociedades filiales del Fondo.

**Resultados del Fondo (M\$)**

	30/Jun/17	30/Jun/16
<b>INGRESOS DEL FONDO</b>		
Dividendos e intereses recibidos desde sociedades inmobiliarias	12.053.532	11.125.689
Reajustes de inversiones por variación de UF (deudas sociedades)	2.604.203	3.554.767
Inversiones financieras y diferencias de cambio	405.225	194.467
Resultados de Sociedades	9.000.508	54.834
<b>GASTOS DEL FONDO</b>		
Gastos de la operación	(554.981)	(808.458)
Gastos financieros	(1.928.687)	(1.429.344)
<b>TOTAL</b>	<b>21.579.800</b>	<b>12.691.955</b>
Dividendos de las sociedades repartidos al Fondo	3.882.059	3.092.808
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO</b>	<b>9.972.099</b>	<b>8.642.624</b>

El beneficio neto percibido corresponde a las utilidades percibidas por el Fondo, después de gastos, base sobre la cual se calcula el dividendo.

**COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN**

El resultado neto del Fondo al 30 de junio de 2017 fue un 70% superior al de marzo de 2016. Este mayor resultado se explica por lo siguiente:

- Los flujos percibidos por el Fondo desde sus sociedades han sido un 8% superiores a los del primer semestre del año anterior, debido principalmente a mayores dividendos pagados al Fondo. En el año 2016 hubo menores dividendos en el primer semestre porque hubo un ajuste negativo al recalcular los pasivos por impuestos diferidos, por una sola vez, a una tasa del 27% en vez del 25%.
- Menor utilidad devengada por reajustes (27%), debido a la menor variación de la UF: 1,20% el año 2017 vs 1,65% a junio de 2016.
- Mayor utilidad por inversiones de los excedentes de liquidez ("otros ingresos"), producto de un mayor saldo disponible durante este año.
- Mejor resultado en las sociedades filiales, originado principalmente por plusvalías de UF 288.000, equivalente a un aumento de 5% del valor anterior (al 30 de junio se retasó un 33% de la cartera de propiedades en Chile, cuyo valor de tasación era de UF 5.718.504). A esto debe agregarse la utilidad por venta de 3 locales comerciales (sucursales bancarias), por UF 32.371. Además, el año pasado hubo un efecto negativo en el resultado, por MM\$ 1.409, por el recálculo del pasivo por impuestos diferidos.
- Menores gastos de la operación (31%), debido a una menor comisión directa al Fondo (desde febrero de 2016 se cobra una parte a las sociedades) y mayores gastos financieros (35%) originados por un mayor nivel de deuda del Fondo y una mayor tasa promedio durante el año 2017 (deuda de corto plazo el 2016 tenía tasa promedio de UF+0,18% anual).

Información actualizada diariamente en [www.aindependencia.cl/renta/renta-inmobiliaria-chile](http://www.aindependencia.cl/renta/renta-inmobiliaria-chile)

**Retornos Históricos**

	30/Jun/17	31/Dic/16	31/Dic/15	31/Dic/14
<sup>1</sup> Valor libro (NAV)	\$ 14.214,0	\$ 13.994,8	\$ 13.136,4	\$ 12.463,8
<sup>2</sup> N° de cuotas compradas por el Fondo	-	40.915	32.807	-
<sup>3</sup> Dividendos repartidos en el ejercicio	\$ 618	\$ 853	\$ 655	\$ 555
<sup>4</sup> Dividend Yield	4,18%	7,42%	6,36%	5,84%
<sup>5</sup> Rentabilidad valor libro	5,98%	13,03%	10,65%	10,05%
<sup>6</sup> Valor bolsa	\$ 14.800	\$ 11.500	\$ 10.300	\$ 9.501
<sup>7</sup> Rentabilidad valor bolsa	34,07%	19,93%	15,30%	6,98%
<sup>8</sup> Presencia bursátil	72,22%	71,11%	49,44%	65,00%
<sup>9</sup> Razón bolsa / libro	1,04	0,82	0,78	0,76

<sup>1</sup> Patrimonio del Fondo al cierre, dividido por número total de cuotas pagadas sin incluir las adquiridas por el Fondo.  
<sup>2</sup> Cuotas compradas por el Fondo a precio de mercado. Se descuentan las cuotas que ha vendido el Fondo.

<sup>3</sup> Dividendos repartidos en el año calendario.  
<sup>4</sup> Razón entre dividendos (3) y el precio de mercado (6).

<sup>5</sup> Rentabilidad del año \*\* (sin actualizar para el período actual): variación valor cuota + dividendos repartidos durante el ejercicio, sobre valor cuota al inicio del período.

<sup>6</sup> Precio de la cuota en Bolsa de Comercio al cierre de la fecha señalada.

<sup>7</sup> Presencia Bursátil Ajustada, según informativo diario emitido por la Bolsa de Comercio de Santiago. Debe ser superior al 25% para acceder a beneficio tributario (utilidades por compra y venta de cuotas no tributan).

<sup>9</sup> Razón entre el valor de mercado de la cuota (precio en Bolsa) y su valor libro.

**Algunas propiedades de la cartera**

Bandera 201



Tienda París y supermercado Santa Isabel  
Superficie Util: 10.000 m<sup>2</sup>

Edificio Bucarest



CAM Chile, Banco BBVA entre otros  
Superficie Util: 8.528 m<sup>2</sup>

**Dividendos**

**POLÍTICA 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 DESDE EL AÑO 2013**

Fecha de pago	Dividendo por cuota
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
17-Dic-15	\$ 150,00
24-Sept-15	\$ 120,00
22-Jun-15	\$ 65,00
22-Abr-15	\$ 320,00
Año 2015	\$ 655,00
Año 2014	\$ 555,00
Año 2013	\$ 505,00



**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

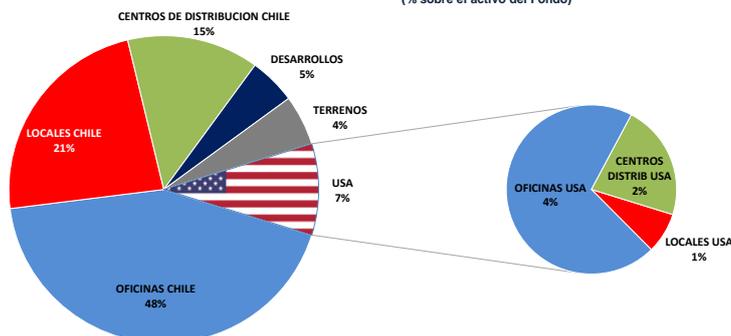
Inicio del Fondo  
Vencimiento

Abril 1995  
Abril 2025

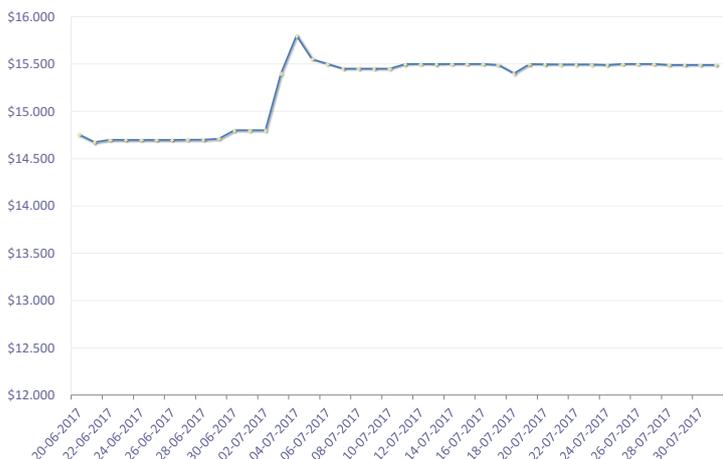
Julio 2017

**Diversificación de la Cartera Según Destino y País**

(% sobre el activo del Fondo)



**Evolución del Precio últimos 45 días hasta el 31/jul/17**

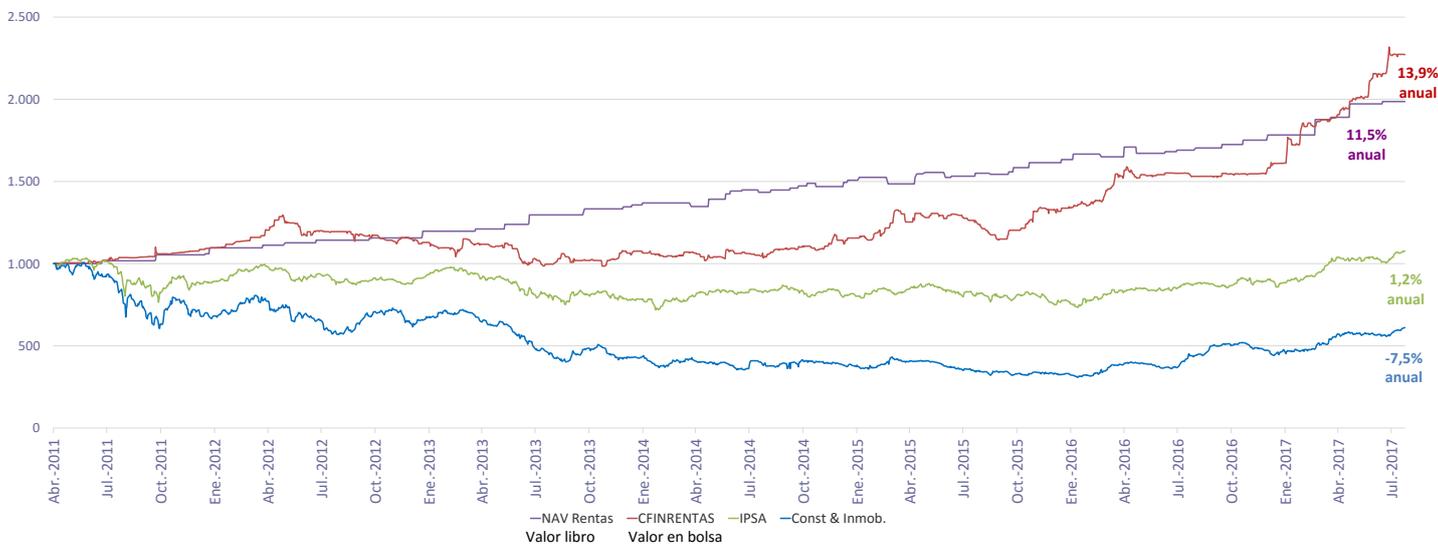


**Cifras de la Cartera al 31/jul/17 (ponderadas por participación del Fondo)**

CARTERA	DIRECTA	USA	BFC	TOTAL
Número de propiedades	77	17	9	103
Número de contratos	127	108	120	355
<b>OFICINAS (valores incluyen estacionamientos y bodegas)</b>				
Superficie total	119.131 m <sup>2</sup>	55.356 m <sup>2</sup>		
Valor UF/M <sup>2</sup> prom. total	UF 76,12	UF 50,28		
Renta UF/M <sup>2</sup> prom. arndo.	UF 0,57	UF 0,36		
Vacancia	5,35%	4,63%		
<b>LOCALES COMERCIALES</b>				
Superficie total	52.553 m <sup>2</sup>	13.199 m <sup>2</sup>		65.752 m <sup>2</sup>
Valor UF/M <sup>2</sup> prom. total	UF 75,54	UF 28,57		
Renta UF/M <sup>2</sup> prom. arndo.	UF 0,52	UF 0,20		
Vacancia	9,20%	1,96%		
<b>CENTROS DE DISTRIBUCION</b>				
Superficie total	62.883 m <sup>2</sup>	50.053 m <sup>2</sup>	241.078 m <sup>2</sup>	354.015 m <sup>2</sup>
Valor UF/M <sup>2</sup> prom. total	UF 13,65	UF 15,82	UF 15,50	
Renta UF/M <sup>2</sup> prom. arndo.	UF 0,12	UF 0,10	UF 0,13	
Vacancia	0,00%	0,00%	0,70%	
<b>Total Metros Construidos</b>	<b>234.567 m<sup>2</sup></b>	<b>118.609 m<sup>2</sup></b>	<b>241.078 m<sup>2</sup></b>	<b>594.254 m<sup>2</sup></b>
<b>VACANCIA (rentas UF)</b>	<b>6,01%</b>	<b>3,60%</b>	<b>0,70%</b>	<b>4,37%</b>
Terrenos en arriendo	16.943 m <sup>2</sup>			
Terrenos	150.230 m <sup>2</sup>		82.400 m <sup>2</sup>	232.630 m <sup>2</sup>
<b>DURACION PROMEDIO</b>	<b>OFICINAS</b>	<b>LOCALES COM.</b>	<b>CENT. DIST.</b>	<b>TOTAL</b>
MESES	68	114	34	77

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.

**Evolución del Valor de la Cuota desde su apertura a la Bolsa**





## 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	Julio 2017
---------------	---------------------------------	---------------------------------	--------------------------	------------

### Activos en la cartera nacional directa

#### Detalle de los activos rentando

Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Monto UF	metros	renta anual	Rentab. directa *
Oficinas	2.047.096	33.090	169.896	8,3%
Locales comerciales	1.688.683	24.988	123.384	7,3%
Centros de distribución	858.548	62.883	87.540	10,2%
<b>Subtotal filial</b>	<b>4.594.327</b>	<b>120.961</b>	<b>380.820</b>	<b>8,3%</b>

Inmobiliaria Plaza Constitución SpA **	Monto UF	metros	renta anual	Rentab. directa *
Oficinas	1.638.376	19.830	94.776	5,8%
Locales comerciales	184.742	3.560	9.276	5,0%
Centros de distribución	-	-	-	-
<b>Subtotal filial</b>	<b>1.823.118</b>	<b>23.390</b>	<b>104.052</b>	<b>5,7%</b>

Inmobiliaria Plaza Araucano SpA ***	Monto UF	metros	renta anual	Rentab. directa *
Oficinas	2.768.986	26.879	298.380	10,8%
Locales comerciales	-	-	-	-
Centros de distribución	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>2.768.986</b>	<b>26.879</b>	<b>298.380</b>	<b>10,8%</b>

Rentas inmobiliarias SpA	Monto UF	metros	renta anual	Rentab. directa *
Oficinas	1.990.849	32.177	149.256	7,5%
Locales comerciales	1.897.021	21.443	157.908	8,3%
Centros de distribución	-	-	-	-
<b>Subtotal filial</b>	<b>3.887.870</b>	<b>53.620</b>	<b>307.164</b>	<b>7,9%</b>

Rentas Retail SpA****	Monto UF	metros	renta anual	Rentab. directa *
Oficinas	-	-	-	-
Locales comerciales	82.794	999	5.400	6,5%
Centros de distribución	-	-	-	-
<b>Subtotal filial</b>	<b>82.794</b>	<b>999</b>	<b>5.400</b>	<b>6,5%</b>

Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA*****	Monto UF	metros	renta anual	Rentab. directa *
Oficinas	622.465	7.160	36.384	5,8%
Locales comerciales	116.372	1.368	2.268	1,9%
Centros de distribución	-	-	-	-
<b>Subtotal filial</b>	<b>738.837</b>	<b>8.528</b>	<b>38.652</b>	<b>5,2%</b>

\* Corresponde a los arriendos anuales sobre el último valor de tasación.

\*\* Filial de Inmobiliaria Descubrimiento (99,9%)

\*\*\* Inmobiliaria Descubrimiento tiene un 50% y el Fondo el otro 50%.

\*\*\*\* Nueva sociedad para concentrar arriendos con IVA. En proceso de inversión

\*\*\*\*\* Sociedad propietaria del Edificio Bucarest

#### Detalle de los desarrollos, terrenos y otros \*\*\*

Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Monto UF	metros	renta anual	Rentab. directa *
Desarrollos	-	-	-	-
Terrenos	623.599	146.508	8.772	-
<b>Subtotal filial</b>	<b>623.599</b>	<b>146.508</b>	<b>8.772</b>	<b>-</b>

Inmob. Plaza Constitución SpA **	Monto UF	metros	renta anual	Rentab. directa *
Desarrollos	1.014.889	20.188	-	-
Terrenos	78.651	6.193	-	-
<b>Subtotal filial</b>	<b>1.093.540</b>	<b>26.381</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Monto UF	metros	renta anual	Rentab. directa *
Otros	7.496	129	0	0,0%
<b>Total</b>	<b>7.496</b>	<b>129</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>

Rentas inmobiliarias SpA	Monto UF	metros	renta anual	Rentab. directa *
Otros	18.238	15.000	1.596	8,8%
<b>Subtotal filial</b>	<b>18.238</b>	<b>15.000</b>	<b>1.596</b>	<b>8,8%</b>

Rentas Retail SpA ****	Monto UF	metros	renta anual	Rentab. directa *
Desarrollos, terrenos y otros***	-	-	-	-
<b>Subtotal filial</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA*****	Monto UF	metros	renta anual	Rentab. directa *
Desarrollos, terrenos y otros***	-	-	-	-
<b>Subtotal filial</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\*\*\* Corresponde a terrenos para construcción de edificaciones, edificaciones en proceso y otros activos estratégicos.

<b>Total Directo</b>	<b>UF 13.895.932</b>	<b>234.377</b>	<b>UF 1.134.468</b>	<b>Total Directo</b>	<b>UF 1.742.873</b>	<b>UF 10.368</b>
----------------------	----------------------	----------------	---------------------	----------------------	---------------------	------------------

Inversiones directas	Monto UF
<b>Inversiones directas</b>	<b>UF 15.638.805</b>
Inversiones indirectas*	Monto UF
Inversión en Bodenor Flexcenter	UF 2.110.555
Inversión en Estados Unidos	UF 1.204.011
<b>Total Inversiones</b>	<b>UF 18.953.370</b>

\* Valor contable de la inversión.