



**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

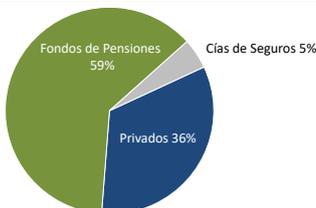
Octubre 2018

**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 30/ sep /18**



Total Patrimonio Bursátil (UF) : 18.858.004

Total de cuotas suscritas y pagadas: 25.264.785

**Cifras Financieras del Fondo (M\$) al 30/sep/18**

Activo corriente	1.012.780	Pasivo corriente	26.300.722
Activo no corriente	548.631.910	Pasivo no corriente	131.790.651
		Patrimonio	391.553.317
<b>TOTAL</b>	<b>549.644.690</b>	<b>TOTAL</b>	<b>549.644.690</b>

\* 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/sept/18	30/sept/17
<b>INGRESOS DEL FONDO</b>		
Intereses (a)	12.834.570	12.831.701
Reajustes	4.684.149	2.530.842
Otros Ingresos (Egresos)	379.554	146.103
<b>RESULTADO SOCIEDADES</b>		
Distribuido al Fondo (b)	11.131.380	8.678.245
Utilidad devengada	15.592.837	17.976.525
Pérdida devengada (c)	0	(20.201)
<b>GASTOS DEL FONDO (d)</b>		
Gastos de la operación	(672.428)	(829.331)
Gastos Financieros	(2.971.022)	(2.937.426)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>40.979.040</b>	<b>38.376.458</b>
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO DEL EJERCICIO (a+b+c+d)</b>	<b>20.322.500</b>	<b>17.722.988</b>

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**

La utilidad realizada de inversiones (letras (a) + (b)) aumentó un 11% respecto al año anterior, principalmente por mayores dividendos percibidos desde las sociedades filiales.

A septiembre de 2018 se retasó un 35% de la cartera nacional, reconociéndose un valor 10,7% superior al del año anterior y una utilidad neta por plusvalías equivalente a UF 497.234 (UF 91.230 en Inmobiliaria Plaza Constitución SpA y UF 406.003 de utilidad proporcional en BFC). La tasa de descuento promedio ponderada utilizada en las tasaciones de la sociedad filial fue de un 6,8% (menor valor entre 2 tasaciones para cada propiedad) y en BFC fue de 7,4% (promedio de 2 tasaciones para cada propiedad).

Las plusvalías se reconocen como utilidad en las sociedades, aumentando el valor de sus activos y patrimonio, pero no forman parte del flujo de caja que recibe el Fondo a través de intereses y dividendos, ya que es una utilidad devengada y no realizada en las sociedades. La utilidad devengada que registra el Fondo a septiembre fue un 13% menor que en el año anterior.

Otro resultado devengado en el Fondo corresponde a la diferencia entre el reajuste de sus activos y pasivos expresados en UF, cifra que es un 85% mayor que la del año anterior, debido a que la variación de la UF ha sido un 2,09% durante los primeros nueve meses del año de 2018 vs. un 1,17% en igual período de 2017.

Explicadas las principales variaciones, el resultado neto al cierre del tercer trimestre llega a \$ 40.979 millones y es un 7% mayor al de septiembre de 2017.

Luego del reparto de dividendo en el mes de septiembre (\$ 175 por cuota), el monto pagado por dividendos de los últimos 12 meses llega a \$ 1.045 por cuota, lo cual equivale al 6,7% del valor libro (NAV) de la cuota al 30 de septiembre de 2018 y a un 5,0% del valor de mercado de la cuota al 30 de octubre de 2018 (fecha de publicación de los estados financieros al 30 de septiembre).

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

**Valor cuota, dividendos e indicadores - SEPTIEMBRE 2018**

	30/sept/18	31/dic/17	31/dic/16	31/dic/15
<sup>1</sup> Valor libro (NAV)	\$ 15.498,0	\$ 14.678,2	\$ 13.994,8	\$ 13.136,4
<sup>2</sup> Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 1.045	\$ 948	\$ 853	\$ 655
<sup>3</sup> Dividend Yield (NAV inicio)	7,1%	6,8%	6,5%	5,3%
<sup>4</sup> Rentabilidad valor libro	12,9%	11,7%	13,0%	10,7%
<sup>5</sup> Valor bolsa	\$ 20.420	\$ 16.701	\$ 11.500	\$ 10.300
<sup>6</sup> Dividend Yield (P. Inicial)	6,6%	8,2%	8,3%	6,9%
<sup>7</sup> Dividend Yield (P. Final)	5,1%	5,7%	7,4%	6,4%
<sup>8</sup> Rentabilidad valor bolsa	35,9%	53,5%	19,9%	15,3%
<sup>9</sup> Presencia bursátil	87,8%	82,2%	71,1%	49,4%
<sup>10</sup> Razón bolsa / libro	1,32	1,14	0,82	0,78

<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> Dividendos pagados en los últimos 12 meses.

<sup>3</sup> Razón entre dividendos pagados (3) 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>8</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.

**Algunas propiedades de la cartera**

Edificio Cerro el Plomo 6000



BHP Billinton, Samsung, Oster  
Superficie Util: 26.879 m<sup>2</sup>

Edificio Isidora Goyenechea 3520



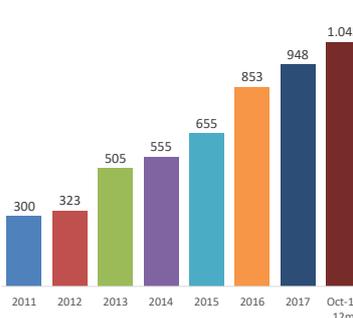
KPMG, Mapfre Seguros  
Superficie Util: 11.236 m<sup>2</sup>

**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
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



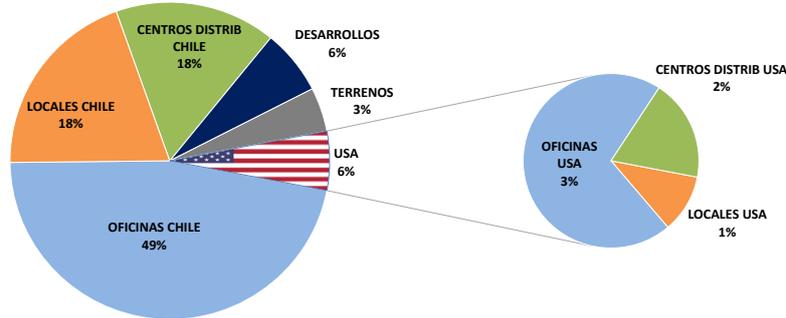
**FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS**

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

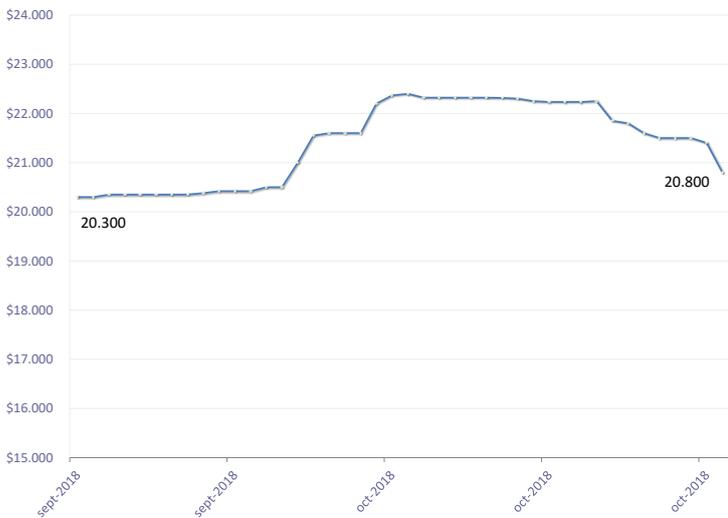
FICHA INFORMATIVA

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

**Diversificación de la Cartera Según Destino y País (al 30/sep/18)**



**Evolución del Precio últimos 45 días hasta el 30 / 10 / 18**

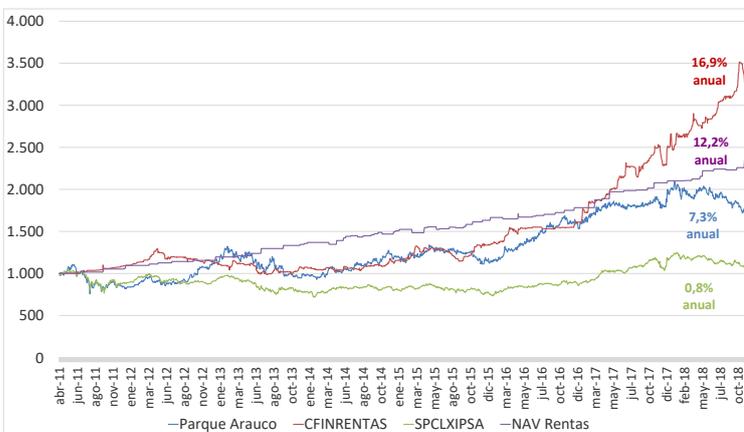


**Cifras de la Cartera al 30 / sep / 18 (Luego de ponderar por la participación del Fondo)**

CARTERA	DIRECTA	USA	BFC	TOTAL
Número de propiedades	70	15	9	94
Número de contratos	124	71	142	337
<b>OFICINAS (valores incluyen estacionamientos, bodegas y habitaciones)</b>				<b>155.868 m<sup>2</sup></b>
Superficie total	121.676 m <sup>2</sup>	34.192 m <sup>2</sup>		
Valor UF/M <sup>2</sup> prom. total	UF 84,44	UF 57,86		
Renta UF/M <sup>2</sup> prom. arrdo.	UF 0,57	UF 0,43		
VACANCIA (rentas UF)	1,91%	2,44%		
<b>LOCALES COMERCIALES</b>				<b>60.863 m<sup>2</sup></b>
Superficie total	47.664 m <sup>2</sup>	13.199 m <sup>2</sup>		
Valor UF/M <sup>2</sup> prom. total	UF 81,46	UF 27,84		
Renta UF/M <sup>2</sup> prom. arrdo.	UF 0,52	UF 0,20		
Vacancia (rentas UF)	2,93%	1,96%		
<b>CENTROS DE DISTRIBUCION</b>				<b>380.681 m<sup>2</sup></b>
Superficie total	62.883 m <sup>2</sup>	50.053 m <sup>2</sup>	267.744 m <sup>2</sup>	
Valor UF/M <sup>2</sup> prom. total	UF 15,81	UF 16,11	UF 19,08	
Renta UF/M <sup>2</sup> prom. arrdo.	UF 0,12	UF 0,09	UF 0,12	
VACANCIA (rentas UF)	0,00%	0,00%	0,29%	
Total Metros Construidos	232.223 m <sup>2</sup>	97.445 m <sup>2</sup>	267.744 m <sup>2</sup>	597.412 m <sup>2</sup>
VACANCIA (rentas UF)	2,02%	1,88%	0,29%	1,62%
Desarrollos	20.273 m <sup>2</sup>			
Terrenos	117.711 m <sup>2</sup>		40.133 m <sup>2</sup>	157.844 m <sup>2</sup>
<b>DURACION PROMEDIO CARTERA DIRECTA</b>				<b>TOTAL</b>
MESES	54	100	34	64

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

**Evolución del Valor de la Cuota con dividendos desde su apertura hasta el 30 de octubre de 2018**



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.

El índice de constructoras e inmobiliarias se publica hasta el 3 de agosto de 2018. Ha sido reemplazado por valor de mercado de la acción de Parque Arauco, ajustado por dividendos.

**Algunas propiedades de la cartera y arrendatarios**

**Edificios completos**

<p><b>Providencia 655</b> <b>EDIFICIO IBM</b> 12.400 m<sup>2</sup></p>		
<p><b>Edificio El Cóndor 820</b> <b>CIUDAD EMPRESARIAL</b> 2.959 m<sup>2</sup></p>		 

**Locales Comerciales**

<p><b>Isidora Goyenechea 2872</b> <b>Banco Santander</b></p>		
<p><b>Placa Comercial</b> <b>Huervanos 770</b> <b>Banco de Chile</b></p>		



**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	Octubre 2018
---------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------	--------------

**Activos en cartera al 30 / sep / 18**

**Detalle de los activos rentando**

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

<i>Cartera Directa</i>	<i>Monto UF</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>renta anual</i>	<i>Rentab. directa <sup>(1)</sup></i>	<i>Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias</i>	<i>Monto UF</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>renta anual</i>	
Oficinas	10.273.882	121.677	813.504	7,9%	Desarrollos	1.320.729	20.273	-	-
Locales comerciales	3.882.466	47.664	287.148	7,4%	Terrenos y otros	591.479	117.712	9.084	-
Centros de distribución	994.339	62.883	87.540	8,8%	<b>Subtotal filial</b>	<b>1.912.208</b>	<b>137.985</b>	<b>9.084</b>	-
<b>Total Fondo</b>	<b>15.150.687</b>	<b>232.224</b>	<b>1.188.192</b>	<b>7,8%</b>					
<b>Total Directo</b>	<b>UF 15.150.687</b>	<b>232.224</b>	<b>UF 1.188.192</b>		<b>Total Directo</b>	<b>UF 1.912.208</b>		<b>UF 9.084</b>	

<b>Inversiones directas</b>	<b>UF 17.062.895</b>
-----------------------------	----------------------

<b>Inversiones indirectas*</b>	<b>UF 4.004.066</b>
--------------------------------	---------------------

Inversión en Bodenor Flexcenter	UF 2.877.909
Inversión en Estados Unidos	UF 1.126.157

<b>Total Inversiones</b>	<b>UF 21.066.961</b>
--------------------------	----------------------

(1) Corresponde a los arrendos anuales sobre el valor de tasación vigente.

\* Valor contable de inversiones al 30 /sep /18.

**Principales arrendatarios al 30 / sep / 18**

Arrendatario	% renta
BHP Billiton	12% <sup>(1)</sup>
Itaú Corpbanca	6%
APL	6%
Gobierno de Chile	4%
IBM Chile	4%
Cencosud	4%
Banco Santander	3%
KPMG	3%
Nestlé	3%
Samsung	3%
Mapfre Seguros	3%
Siemens	2%
<b>Subtotal 12 principales arrendatarios</b>	<b>52%</b>
<b>Otros arrendatarios (más de 200)</b>	<b>48%</b>

(1) Incluye renta por habitación de oficinas.

**Perfil de vencimientos - cartera directa al 30 / sep / 2018**

