



**FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS**

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

FICHA INFORMATIVA

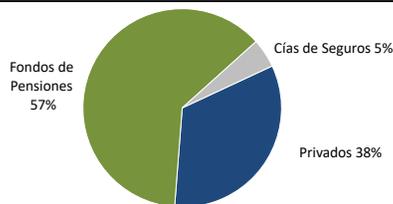
<b>RUN</b> 7014-9	<b>Nemotécnico Bolsa</b> CFINRENTAS	<b>Inicio del Fondo</b> Abril 1995	<b>Vencimiento</b> Abril 2025	<b>Abril 2019</b>
----------------------	----------------------------------------	---------------------------------------	----------------------------------	-------------------

**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/mar/19**



Total Patrimonio Bursátil (UF) : 20.510.975  
Total de cuotas suscritas y pagadas: 25.264.785

**Cifras Financieras del Fondo (M\$) al 31/mar/19**

Activo corriente	38.003.425	Pasivo corriente	6.248.644
Activo no corriente	547.354.159	Patrimonio	407.551.779
<b>TOTAL</b>	<b>585.357.584</b>	<b>TOTAL</b>	<b>585.357.584</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\$)**

	31/mar/19	31/mar/18
<b>INGRESOS DEL FONDO</b>		
Intereses (a)	4.246.083	4.369.207
Reajustes	1.053	1.495.422
Otros Ingresos (Egresos)	14.754	3.577
<b>RESULTADO SOCIEDADES</b>		
Distribuido al Fondo (b)	1.497.825	2.487.684
Utilidad devengada	10.111.809	2.136.731
Pérdida devengada (c)	(14.947)	(7.943)
<b>GASTOS DEL FONDO (d)</b>		
Gastos de la operación	(224.635)	(276.401)
Gastos Financieros	(1.096.824)	(943.102)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>14.535.118</b>	<b>9.265.175</b>
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO DEL EJERCICIO (a+b+c+d)</b>	<b>4.407.502</b>	<b>5.629.445</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) en el cuadro anterior) disminuyó un 16% respecto al año anterior, originado por la venta de inmuebles que se realizó durante al año 2018.

El aumento de la utilidad devengada proveniente de las inversiones en sociedades fue de 373% respecto del año anterior y fue originado principalmente por el aumento de valor reconocido en los Estados Financieros del Fondo al producirse en enero de este año la recepción municipal del Conjunto Parque San Damián. Otro resultado que es devengado y no afecta el BNP es el de los reajustes de sus activos y pasivos expresados en UF, los que producto de que a marzo de este año el valor de la UF no presentaba variación respecto al cierre 2018.

Respecto de los gastos, hubo un menor gasto operacional y mayor gasto financiero, que equivalen a un aumento de 8% en los gastos directos del Fondo.

Finalmente, el resultado neto del Fondo al cierre de marzo del año 2019 fue de \$ 14.535 millones, cifra que es un 57% superior al resultado del año 2018.

Luego del reparto de dividendo en el mes de mayo (\$ 380 por cuota), el monto pagado por dividendos de los últimos 12 meses llega a \$ 990 por cuota, lo cual equivale al 6,1% del valor libro (NAV) de la cuota al 31 de marzo de 2019 y a un 4,4% del valor de mercado de la cuota a la misma fecha.

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

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

	31/mar/19	31/dic/18	31/dic/17	31/dic/16
<sup>1</sup> Valor libro (NAV)	\$ 16.131,0	\$ 15.707,0	\$ 14.678,2	\$ 13.994,8
<sup>2</sup> Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 1.055	\$ 1.055	\$ 948	\$ 853
<sup>3</sup> Dividend Yield (NAV inicio)	7,1%	7,2%	6,8%	6,5%
<sup>4</sup> Rentabilidad valor libro	15,4%	14,2%	11,7%	13,0%
<sup>5</sup> Valor bolsa	\$ 22.379	\$ 19.475	\$ 16.701	\$ 11.500
<sup>6</sup> Dividend Yield (P. Inicial)	5,8%	6,3%	8,2%	8,3%
<sup>7</sup> Dividend Yield (P. Final)	4,7%	5,4%	5,7%	7,4%
<sup>8</sup> Rentabilidad valor bolsa	28,2%	22,9%	53,5%	19,9%
<sup>9</sup> Presencia bursátil	95,0%	96,1%	82,2%	71,1%
<sup>10</sup> Razón bolsa / libro	1,39	1,24	1,14	0,82

- 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 (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.

**Algunas propiedades de la cartera**

*Edificio Bucarest*



CAM, Becton Dickinson  
Superficie Util: 8.528 m<sup>2</sup>

*Edificio Isidora Goyenechea 3520*



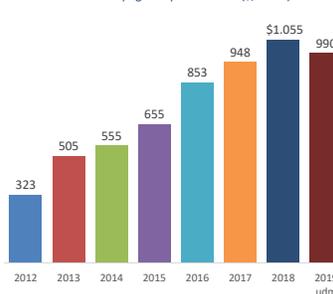
KPMG, Mapfre Seguros  
Superficie Util: 11.235 m<sup>2</sup>

**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
15-may-19	\$ 380,00
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

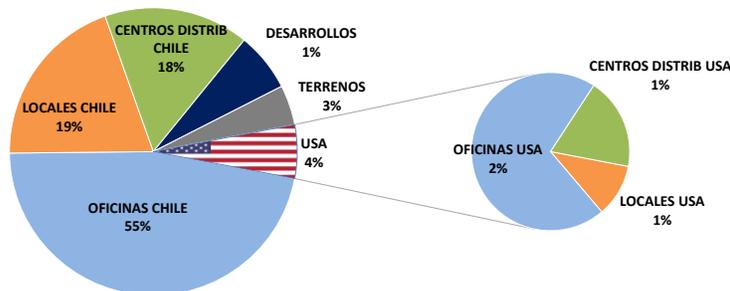
RUN  
7014-9

Nemotécnico Bolsa  
CFINRENTAS

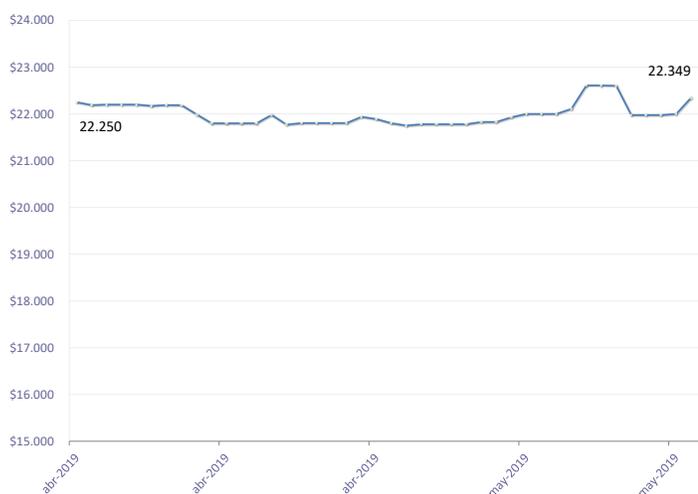
Inicio del Fondo  
Abril 1995  
Vencimiento  
Abril 2025

Abril 2019

**Diversificación de la Cartera Según Destino y País (al 30/abr/19)**



**Evolución del Precio últimos 45 días hasta el 14/may/19**



**Cifras de la Cartera al 30/abr/19 (ponderada por la participación del Fondo)**

CARTERA	DIRECTA	USA	BFC	TOTAL
Número de propiedades	73	14	9	96
Número de contratos	128	59	142	329
<b>OFICINAS (valores incluyen estacionamientos, bodegas y habilitaciones)</b>				<b>164.699 m<sup>2</sup></b>
Superficie total	139.127 m <sup>2</sup>	25.572 m <sup>2</sup>		
Valor UF/M <sup>2</sup> prom. total	UF 87,40	UF 49,26		
Renta UF/M <sup>2</sup> prom. ardo.	UF 0,49	UF 0,39		
VACANCIA (rentas UF)	13,23%	2,34%		
<b>LOCALES COMERCIALES</b>				<b>63.861 m<sup>2</sup></b>
Superficie total	50.662 m <sup>2</sup>	13.199 m <sup>2</sup>		
Valor UF/M <sup>2</sup> prom. total	UF 79,96	UF 29,44		
Renta UF/M <sup>2</sup> prom. ardo.	UF 0,51	UF 0,20		
Vacancia (rentas UF)	5,53%	1,96%		
<b>CENTROS DE DISTRIBUCION</b>				<b>373.770 m<sup>2</sup></b>
Superficie total	62.883 m <sup>2</sup>	43.143 m <sup>2</sup>	267.744 m <sup>2</sup>	
Valor UF/M <sup>2</sup> prom. total	UF 15,81	UF 16,47	UF 16,89	
Renta UF/M <sup>2</sup> prom. ardo.	UF 0,12	UF 0,09	UF 0,12	
VACANCIA (rentas UF)	0,00%	0,00%	0,29%	
Total Metros Construidos	252.672 m <sup>2</sup>	81.915 m <sup>2</sup>	267.744 m <sup>2</sup>	602.331 m <sup>2</sup>
VACANCIA (rentas UF)	10,27%	1,72%	0,29%	6,72%
Desarrollos	8.000 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>				
	OFICINAS	LOCALES COM.	CENT. DIST.	TOTAL
MESES	50	91	27	60

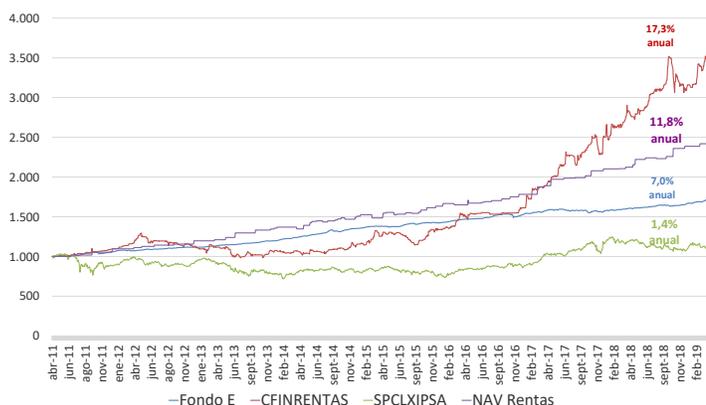
Cartera Directa: propiedades en Chile, cuyos arriendos gestiona directamente Independencia AGF S.A.

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 - 31/mar/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**

<p><b>Edificio Puente Suecia PROVIDENCIA</b> 8.528 m<sup>2</sup></p>	
<p><b>Edificio El Cóndor 520 CIUDAD EMPRESARIAL</b> 6.078 m<sup>2</sup></p>	

**Locales Comerciales**

<p><b>Isidora Goyenechea 2872 LAS CONDES</b></p>	
<p><b>Placa Comercial Huerfanos 770 SANTIAGO</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	Abril 2019
---------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------	------------

**Activos en cartera al cierre de abril 2019**

**Detalle de los activos rentando**

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

Cartera Directa	Monto UF	m <sup>2</sup>	renta anual	Rentab. directa <sup>(1)</sup>
Oficinas	12.160.410	139.127	693.138	5,7%
Locales comerciales	4.051.293	50.662	291.321	7,2%
Centros de distribución	994.339	62.883	87.539	8,8%
<b>Total Fondo</b>	<b>17.206.042</b>	<b>252.672</b>	<b>1.071.998</b>	<b>6,2%</b>
<b>Total Directo</b>	<b>UF 17.206.042</b>	<b>UF 1.071.998</b>		

Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Monto UF	m <sup>2</sup>	renta anual	
Desarrollos	34.307	8.000		-
Terrenos y otros	617.817	117.711	8.830	-
<b>Subtotal filial</b>	<b>652.124</b>	<b>125.711</b>	<b>8.830</b>	<b>-</b>
<b>Total Directo</b>	<b>UF 652.124</b>		<b>UF 8.830</b>	

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

**Inversiones directas** UF 17.858.166

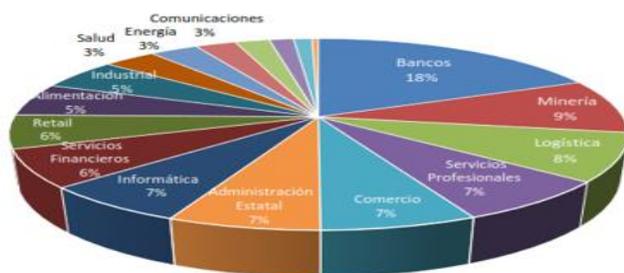
**Inversiones indirectas\*** UF 3.855.632

Inversión en Bodenor Flexcenter UF 3.021.702  
Inversión en Estados Unidos UF 833.930

**Total Inversiones** UF 21.713.798

\* Valor contable de inversiones al 31 / mar / 19.

**Arrendatarios del Fondo por sector de la economía - cartera nacional directa**



**Locales comerciales**

**Sucursales Itaú / Corpbanca**  
13.748 m<sup>2</sup>

**Sucursales Santander**  
5.342 m<sup>2</sup>

**Centros de distribución**

**Parque Logístico ENEA**  
202.381 m<sup>2</sup>

**Centros Distrib. APL**  
62.883 m<sup>2</sup>

**Estados Unidos**

**Edificio K&L Gates, Pensilvania**  
59.213 m<sup>2</sup>

**Oficinas**

**Plaza San Damián**  
23.214 m<sup>2</sup>

**Edificio Plaza Araucano**  
26.879 m<sup>2</sup>

**Plaza Constitución**  
17.225 m<sup>2</sup>

**Edificio IBM**  
12.400 m<sup>2</sup>

**Edificio Isidora 3520**  
11.235 m<sup>2</sup>

**Bandera 201**  
10.147 m<sup>2</sup>

**Distribución geográfica de las propiedades el Fondo**

