

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
AGOSTO 2016
Objetivo del Fondo

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

Si quiere invertir en el Fondo, puede contactarse con su corredor de bolsa.

 Información actualizada diariamente en www.independenciarentas.cl/bolsa
Retornos Históricos

	31/07/16	31 dic 15	31 dic-14	31 dic-13
¹ Valor libro (NAV)	\$ 13.016,96	\$ 13.136,4	\$ 12.463,8	\$ 11.830,2
² N° de cuotas compradas por el Fondo	87.834	32.807	-	-
³ Dividendos repartidos en el ejercicio	\$ 533	\$ 655	\$ 555	\$ 505
⁴ Dividend Yield	4,70%	6,36%	5,84%	5,37%
⁵ Rentabilidad valor libro	3,15%	10,65%	10,05%	12,23%
⁶ Valor bolsa	\$ 11.333,0	\$ 10.300,0	\$ 9.501,0	\$ 9.400,0
⁷ Rentabilidad valor bolsa	15,20%	15,30%	6,98%	-4,76%
⁸ Presencia bursátil	66,11%	49,44%	65,00%	55,56%
⁹ Razón bolsa / libro	0,87	0,78	0,76	0,79

¹ Patrimonio del Fondo al cierre del año dividido por número total de cuotas pagadas sin incluir las adquiridas por el Fondo.

² Cuotas compradas por el Fondo a precio de mercado.

³ Dividendos repartidos en el año calendario

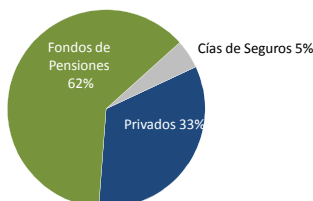
⁴ Razón entre dividendos (3) y el precio de mercado (6).

⁵⁻⁷ Rentabilidad del año ** (sin anualizar para el periodo actual): variación valor cuota + dividendos repartidos durante el ejercicio.

⁶ Precio de la cuota en Bolsa de Comercio al 31.07.16.

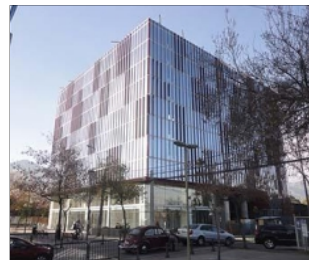
⁸ Según Informativo diario emitido por la Bolsa de Comercio. Si está sobre el 25% entrega beneficio tributario.

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

Aportantes al 31 / jul / 16

Total Patrimonio Bursátil (UF) : 11.055.946
Total de cuotas suscritas y pagadas: 25.264.785
Cifras Financieras del Fondo (M\$) al 30/ 06 / 16

Activo corriente	34.349.535	Activo no corriente	410.579.100	Activo corriente	37.470.392	Activo no corriente	79.453.940
		Patrimonio	328.004.303	Patrimonio	328.004.303		
TOTAL	444.928.635	TOTAL	444.928.635				

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

Últimas adquisiciones
Edificio Pro Office - Apoquindo esquina Valdepeñas

Locales comerciales en el primer piso
 Superficie Util: 369 m²
Locales comerciales en Valdivia

Locales comerciales en primer piso
 Superficie Util: 655 m²
 Particip. del Fondo: 100%

Resultados del Fondo (M\$)

	jun-16	jun-15
INGRESOS DEL FONDO		
Intereses recibidos desde sociedades inmobiliarias	8.032.881	6.524.463
Reajustes de inversiones por variación de UF (deudas sociedades)	3.554.767	2.878.226
Utilidades de inversiones financieras	194.467	63.679
Resultados de Sociedades	3.147.642	3.924.331
GASTOS DEL FONDO		
Gastos de la operación	(808.458)	(2.128.937)
Gastos financieros	(1.429.344)	(1.357.448)
TOTAL	12.691.955	9.904.314
Dividendos de las sociedades repartidos al Fondo	3.092.808	3.994.575
BENEFICIO NETO PERCIBIDO	8.642.624	7.023.008

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 2016 fue un 28% superior al de abril de 2015, asimismo, el BNP es un 23% superior al del año anterior. El mejor resultado está compuesto por:

Mayores intereses (23%) percibidos desde las sociedades filiales, producto de mayores inversiones, especialmente los instrumentos de deuda de Plaza Araucano adquiridos a mediados del año 2015.

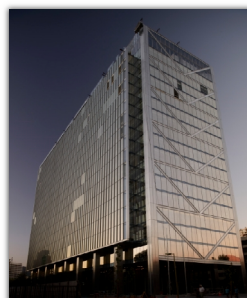
Mayor utilidad devengada por reajustes (24%), debido a la mayor variación de la UF: 1,65% el año 2016 vs 1,44% el año 2015.

Mayor ingreso financiero, producto de mayores excedentes de caja este primer semestre respecto del año anterior.

Menor resultado de sociedades filiales (-20%), debido al efecto de recálculo de los impuestos diferidos a la tasa del 27% en vez del 25%. Este cambio de tasa se aplicó de acuerdo a las últimas modificaciones a la reforma tributaria, aprobadas a comienzos de este año. El efecto total para el resultado devengado fue de \$ 1.409 millones. Además aumentó el gasto de las sociedades filiales en \$ 1.332 millones en el primer semestre, al comenzar a pagar parte de las remuneraciones de administración que antes se pagaban sólo en el Fondo (el cual disminuyó su gasto por remuneraciones en ese mismo monto).

Menores gastos de la operación debido a menores remuneraciones directas de administración, que se compensan a nivel de las sociedades filiales, de acuerdo a lo mencionado en párrafo anterior y mayores gastos financieros (5%), debido a una mayor deuda del Fondo.

El 28 de septiembre de 2016 se paga un nuevo dividendo, que llega a \$160 por cuota con lo que este año se totalizan \$693 por cuota (\$ 843 los últimos 12 meses).

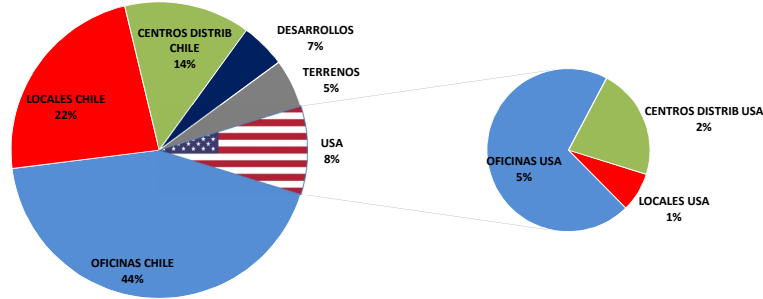
Cerro El Plomo 6000
 Edificio Cerro el Plomo 6000

Superficie Util: 26.000 m²
Particip. del Fondo: 100%
Principales Arrendatarios

 BHP Billiton
 Samsung
 Siemens
 Oster
 Ernst & Young
 Tesorería General de la República

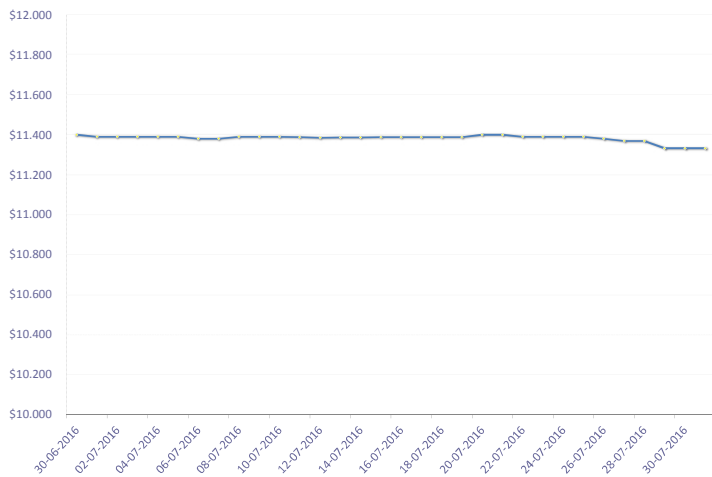
DIVIDENDOS DESDE EL AÑO 2013

Fecha de pago	Dividendo por cuota
28 de septiembre de 2016	\$ 160,00
23 de junio de 2016	\$ 75,00
13 de abril de 2016	\$ 458,00
17 de diciembre de 2015	\$ 150,00
24 de septiembre de 2015	\$ 120,00
22 de junio de 2015	\$ 65,00
22 de abril de 2015	\$ 320,00
23 de diciembre de 2014	\$ 110,00
30 de septiembre de 2014	\$ 110,00
26 de junio de 2014	\$ 60,00
29 de mayo de 2014	\$ 275,00
20 de diciembre de 2013	\$ 100,00
30 de septiembre de 2013	\$ 100,00
27 de junio de 2013	\$ 55,00
17 de mayo de 2013	\$ 250,00

Diversificación de la Cartera Según Destino y País
(% sobre el activo del Fondo)



Evolución del Precio durante el último mes (julio 2016)

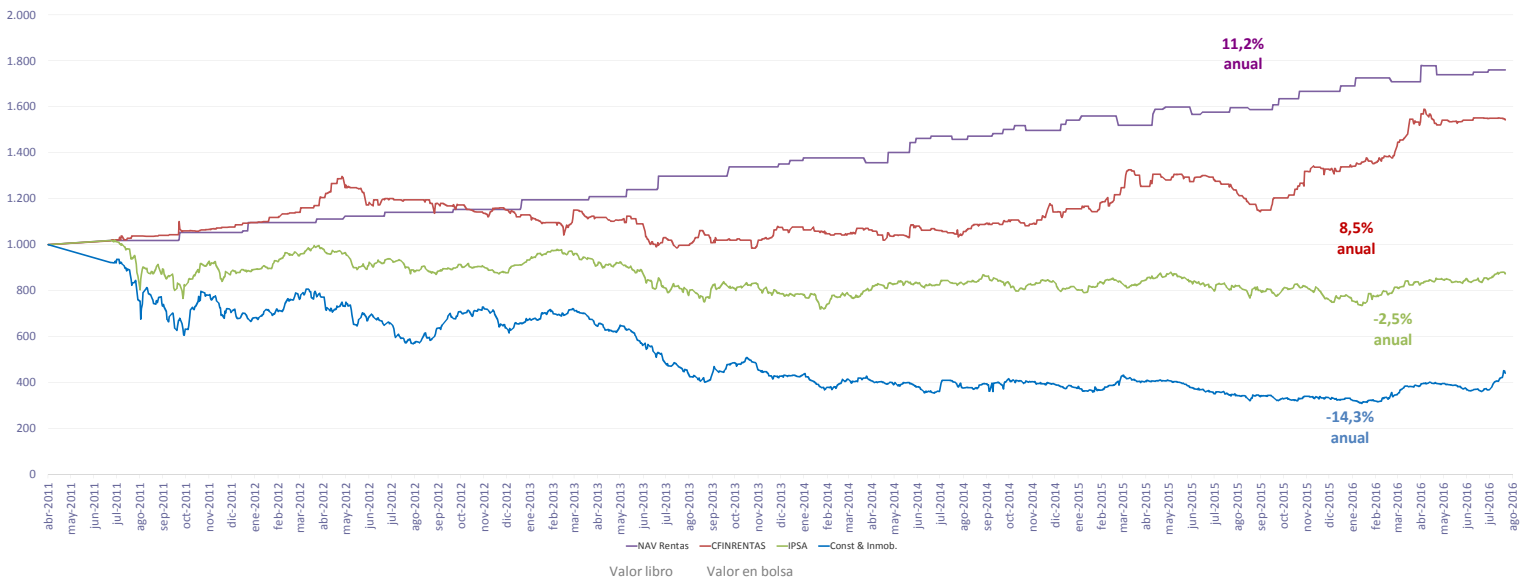


Cifras de la Cartera al 09 / 08 / 16 (ponderadas por participación del Fondo)

CARTERA	DIRECTA	USA	BFC	TOTAL
Número de propiedades	77	18	10	105
Número de contratos	118	108	121	347
OFICINAS (valores incluyen estacionamientos y bodegas)				
Superficie total	105.794 m ²	81.288 m ²		
Valor UF/M ² prom. total	UF 70,13	UF 37,66		
Renta UF/M ² prom. arrdo.	UF 0,55	UF 0,44		
Vacancia	3,40%	6,28%		
LOCALES COMERCIALES				
Superficie total	50.036 m ²	21.799 m ²		71.835 m²
Valor UF/M ² prom. total	UF 76,24	UF 34,36		
Renta UF/M ² prom. arrdo.	UF 0,52	UF 0,24		
Vacancia	4,20%	1,86%		
CENTROS DE DISTRIBUCION				
Superficie total	62.883 m ²	70.179 m ²	242.400 m ²	375.463 m²
Valor UF/M ² prom. total	UF 12,87	UF 15,30	UF 15,50	
Renta UF/M ² prom. arrdo.	UF 0,11	UF 0,09	UF 0,13	
Vacancia	0,00%	0,00%	0,55%	
Total Metros Construidos	218.713 m²	173.266 m²	242.400 m²	634.380 m²
VACANCIA (rentas UF)	3,40%	4,98%	0,55%	2,74%
Terrenos para desarrollar	163.187 m ²		66.563 m ²	229.750 m ²
DURACION PROMEDIO				
MESES	63	129	29	78

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: Bodenor 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



Activos en la cartera nacional directa
Detalle de los activos rentando

<i>Inmobiliaria Descubrimiento S.A.</i>	<i>Monto UF</i>	<i>metros</i>	<i>renta anual</i>	<i>Rentab. directa *</i>
Oficinas	1.834.809	33.393	169.880	9,3%
Locales comerciales	1.690.695	24.951	123.188	7,3%
Centros de distribución	809.007	62.883	87.239	10,8%
Subtotal filial	4.334.511	121.227	380.307	8,8%

<i>Inmobiliaria Plaza Constitución S.A.**</i>	<i>Monto UF</i>	<i>metros</i>	<i>renta anual</i>	<i>Rentab. directa *</i>
Oficinas	1.102.305	14.161	101.923	9,2%
Locales comerciales	96.045	974	6.736	7,0%
Centros de distribución	-	-	-	-
Subtotal filial	1.198.350	15.135	108.658	9,1%

<i>Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.***</i>	<i>Monto UF</i>	<i>metros</i>	<i>renta anual</i>	<i>Rentab. directa *</i>
Oficinas	2.758.531	26.719	281.437	10,2%
Locales comerciales	-	-	-	-
Centros de distribución	-	-	-	-
Total	2.758.531	26.719	281.437	10,2%

<i>Rentas inmobiliarias SA</i>	<i>Monto UF</i>	<i>metros</i>	<i>renta anual</i>	<i>Rentab. directa *</i>
Oficinas	1.768.965	32.174	146.262	8,3%
Locales comerciales	1.953.712	23.124	166.272	8,5%
Centros de distribución	-	-	-	-
Subtotal filial	3.722.677	55.298	312.534	8,4%

<i>Rentas Retail SpA****</i>	<i>Monto UF</i>	<i>metros</i>	<i>renta anual</i>	<i>Rentab. directa *</i>
Oficinas	-	-	-	-
Locales comerciales	77.626	1.031	2.798	3,6%
Centros de distribución	-	-	-	-
Subtotal filial	77.626	1.031	2.798	3,6%

Detalle de los desarrollos, terrenos y otros***

<i>Inmobiliaria Descubrimiento S.A.</i>	<i>Monto UF</i>	<i>metros</i>	<i>renta anual</i>	<i>Rentab. directa *</i>
Desarrollos	-	-	-	-
Terrenos	631.232	146.814	3.067	-
Subtotal filial	631.232	146.814	3.067	-

<i>Inmobiliaria Plaza Constitución S.A.**</i>	<i>Monto UF</i>	<i>metros</i>	<i>renta anual</i>	<i>Rentab. directa *</i>
Desarrollos	1.203.615	10.116	-	-
Terrenos	65.027	6.193	-	-
Subtotal filial	1.268.642	16.309	-	-

<i>Inmobiliaria Plaza Araucano S.A.</i>	<i>Monto UF</i>	<i>metros</i>	<i>renta anual</i>	<i>Rentab. directa *</i>
Otros	7.782	65	276	3,5%
Total	7.782	65	276	3,5%

<i>Rentas inmobiliarias SA</i>	<i>Monto UF</i>	<i>metros</i>	<i>renta anual</i>	<i>Rentab. directa *</i>
Desarrollos, terrenos y otros***	-	-	-	-
Subtotal filial	0	0	0	-

<i>Rentas Retail SpA****</i>	<i>Monto UF</i>	<i>metros</i>	<i>renta anual</i>	<i>Rentab. directa *</i>
Desarrollos, terrenos y otros***	-	-	-	-
Subtotal filial	0	0	0	-

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

** Filial de Inmobiliaria Descubrimiento, que tiene un 99%.

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

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

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

Total Directo **12.091.695** **219.410** **1.085.734**
Total Directo **1.907.656** **163.187**

<i>Inversiones directas</i>	
	UF 13.999.351
<i>Inversiones indirectas*</i>	
Inversión en Bodenor	UF 1.548.880
Inversión en Estados Unidos	UF 1.292.085

* Valor contable de la inversión.