



# FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

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

FICHA INFORMATIVA

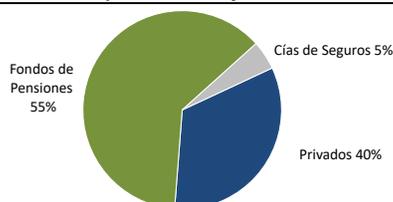
RUN 7014-9	Nemotécnico Bolsa CFINRENTAS	Inicio del Fondo Abril 1995	Vencimiento Abril 2030	Julio 2019
---------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------	------------

## 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/jun/19



Total Patrimonio Bursátil (UF) : 21.729.673  
Total de cuotas suscritas y pagadas: 25.264.785

## Cifras Financieras del Fondo (M\$) al 30/jun/19

Activo corriente	27.131.452	Activo no corriente	556.783.363	Activo total	583.914.815
Activo no corriente	556.783.363	Activo total	583.914.815	Activo total	583.914.815

\* 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/jun/19	30/jun/18
<b>INGRESOS DEL FONDO</b>		
Intereses (a)	8.735.042	8.751.071
Reajustes	2.456.867	3.110.886
Otros Ingresos (Egresos)	15.015	(5.615)
<b>RESULTADO SOCIEDADES</b>		
Distribuido al Fondo (b)	3.574.154	5.768.162
Utilidad devengada	13.618.419	5.016.240
Pérdida devengada (c)	(28.702)	(245.840)
<b>GASTOS DEL FONDO (d)</b>		
Gastos de la operación	(443.869)	(448.637)
Gastos Financieros	(2.274.494)	(1.921.386)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>25.652.432</b>	<b>20.024.881</b>
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO DEL EJERCICIO (a+b+c+d)</b>	<b>9.562.131</b>	<b>11.903.370</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 15% respecto al año anterior, originado por una utilidad extraordinaria realizada en el primer semestre del año anterior, por la venta de algunas propiedades.

El aumento de la utilidad devengada proveniente de las inversiones en sociedades fue de 171% respecto del año anterior y fue originado principalmente por el mayor valor del proyecto Parque San Damián al terminar su desarrollo y reconocer su valor comercial en enero de este año, además de las plusvalías por retasaciones del conjunto de propiedades tasadas al cierre de junio (aproximadamente un tercio de la cartera nacional). Otro resultado que también es utilidad devengada y no afecta el BNP es el de los reajustes de sus activos y pasivos expresados en UF. A junio de este año el cambio en la UF fue de un 1,2% y el año 2018 llegó al 1,4%.

Respecto de los gastos hubo un mayor gasto financiero, lo cual trae un aumento de 14% en los gastos directos del Fondo.

Finalmente, el resultado neto del Fondo al cierre de junio del año 2019 fue de \$ 25.652 millones, cifra que es un 28% superior al resultado en el mismo período del año 2018. La variación del valor libro de la cuota más dividendos repartidos es de un 15% nominal y de un 11,1% real en los últimos 12 meses.

Luego del reparto de dividendo en el mes de junio (\$ 135 por cuota), el monto pagado por dividendos de los últimos 12 meses llega a \$ 995 por cuota, lo cual equivale al 6,2% del valor libro (NAV) de la cuota al 30 de junio de 2019 y a un 4,1% del valor de mercado de la cuota a la misma fecha. Ya hay anunciado un nuevo dividendo de \$175 por cuota, a repartir el 26 de septiembre de este año.

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

## Valor cuota, dividendos e indicadores

	30/jun/19	31/dic/18	31/dic/17	31/dic/16
<sup>1</sup> Valor libro (NAV)	\$ 16.057,0	\$ 15.707,0	\$ 14.678,2	\$ 13.994,8
<sup>2</sup> Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 995	\$ 1.055	\$ 948	\$ 853
<sup>3</sup> Dividend Yield (NAV inicio)	6,7%	7,2%	6,8%	6,5%
<sup>4</sup> Rentabilidad valor libro	15,0%	14,2%	11,7%	13,0%
<sup>5</sup> Valor bolsa	\$ 23.999	\$ 19.475	\$ 16.701	\$ 11.500
<sup>6</sup> Dividend Yield (P. Inicial)	5,3%	6,3%	8,2%	8,3%
<sup>7</sup> Dividend Yield (P. Final)	4,1%	5,4%	5,7%	7,4%
<sup>8</sup> Rentabilidad valor bolsa	34,4%	22,9%	53,5%	19,9%
<sup>9</sup> Presencia bursátil	96,0%	96,1%	82,2%	71,1%
<sup>10</sup> Razón bolsa / libro	1,49	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 Útil: 8.528 m<sup>2</sup>

Conjunto Parque San Damián



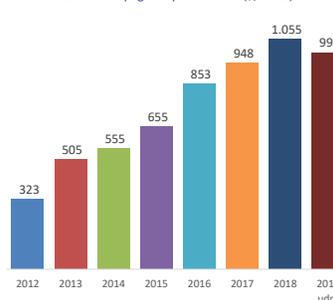
Recibido en enero de 2019  
Superficie Útil: 20.273 m<sup>2</sup>

## 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
26-sept-19	\$ 175,00
28-jun-19	\$ 135,00
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
Año 2016	\$ 853,00
Año 2015	\$ 655,00
Año 2014	\$ 555,00
Año 2013	\$ 505,00
Año 2012	\$ 323,00
Año 2011	\$ 300,00

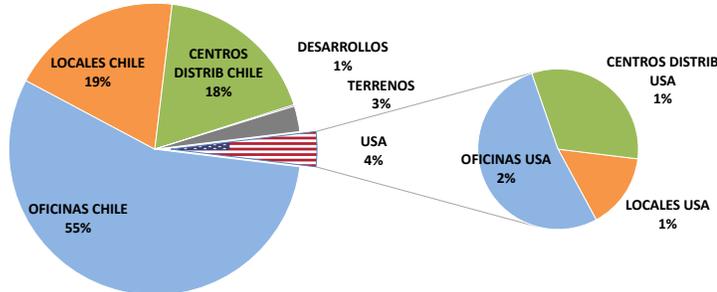


**FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS**  
*El Fondo Inmobiliario nacional más transado en la Bolsa de Comercio de Santiago*

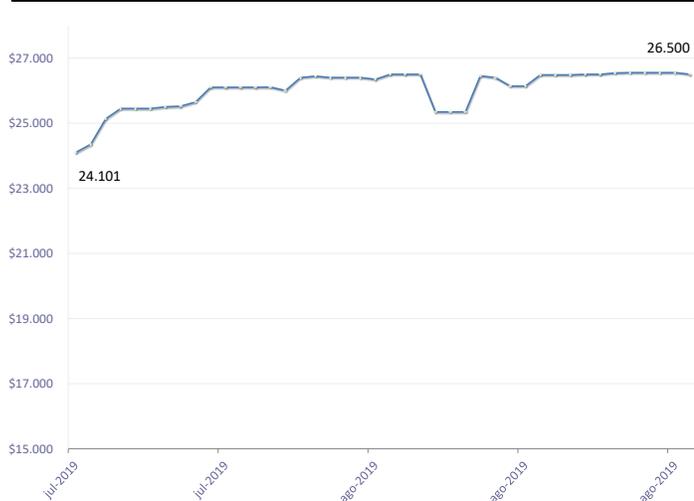
FICHA INFORMATIVA

<b>RUN</b> 7014-9	<b>Nemotécnico Bolsa</b> <b>CFINRENTAS</b>	<b>Inicio del Fondo</b> Abril 1995	<b>Vencimiento</b> Abril 2030	<b>Julio 2019</b>
----------------------	---	---------------------------------------	----------------------------------	-------------------

**Diversificación de la Cartera Según Destino y País (al 31 /jul /19)**



**Evolución del Precio últimos 45 días hasta el 26 de agosto de 2019**

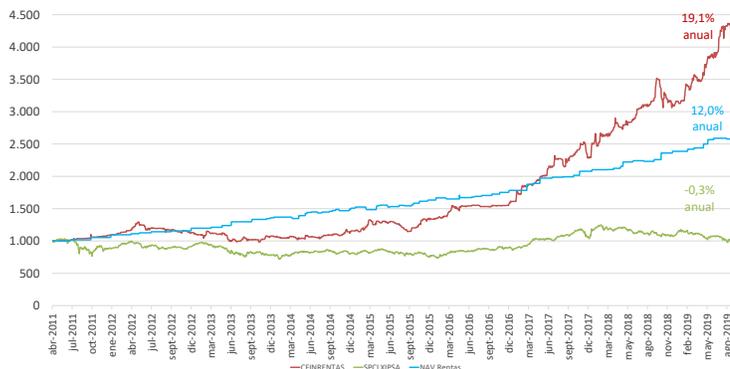


**Cifras de la Cartera al 31/jul/19 (ponderada por la participación del Fondo)**

CARTERA	DIRECTA	USA	BFC	TOTAL	
Número de propiedades	73	14	9	96	
Número de contratos	130	59	142	331	
<b>OFICINAS (valores incluyen estacionamientos, bodegas y habitaciones)</b>				<b>164.561 m²</b>	
Superficie total	138.989 m²	25.572 m²			
Valor UF/M² prom. total	UF 87,31	UF 50,33			
Renta UF/M² prom. ardo.	UF 0,49	UF 0,40			
VACANCIA (rentas UF)	12,61%	2,34%			
<b>LOCALES COMERCIALES</b>				<b>63.319 m²</b>	
Superficie total	50.120 m²	13.199 m²			
Valor UF/M² prom. total	UF 82,79	UF 30,08			
Renta UF/M² prom. ardo.	UF 0,53	UF 0,21			
Vacancia (rentas UF)	9,79%	1,96%			
<b>CENTROS DE DISTRIBUCION</b>				<b>402.912 m²</b>	
Superficie total	62.883 m²	43.143 m²	296.886 m²		
Valor UF/M² prom. total	UF 17,23	UF 16,83	UF 16,89		
Renta UF/M² prom. ardo.	UF 0,12	UF 0,10	UF 0,13		
VACANCIA (rentas UF)	0,00%	0,00%	1,55%		
Total Metros Construidos	251.992 m²	81.914 m²	296.886 m²	630.792 m²	
VACANCIA (rentas UF)	10,96%	1,72%	1,55%	7,15%	
Desarrollos	8.000 m²				
Terrenos	117.711 m²		3.008 m²	120.719 m²	
<b>DURACION PROMEDIO CARTERA DIRECTA</b>		<b>OFICINAS</b>	<b>LOCALES COM.</b>	<b>CENT. DIST.</b>	<b>TOTAL</b>
<b>MESES</b>		49	87	24	57

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

**Variación de la cuota ajustada por dividendos: 08/abr/11 - 26 / ago /19**



Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago y Estados Financieros del Fondo, publicados en el sitio web de la CMF ([www.cmfchile.cl](http://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 Cerro el Plomo</b> 6000 LAS CONDES 26.879 m²</p>		
<p><b>Edificio Plaza Constitución</b> SANTIAGO 17.225 m²</p>		

**Locales Comerciales**

<p><b>Isidora Goyenechea 2872</b> LAS CONDES</p>		
<p><b>Plaza Comercial Huerfanos 770</b> SANTIAGO</p>		



**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> Vencimiento	<b>Abril 1995</b> <b>Abril 2030</b>	<b>Julio 2019</b>
----------------------	--	--	--	-------------------

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

**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 (1)</i>
Oficinas	12.134.569	138.989	699.252	5,8%
Locales comerciales	4.149.387	50.120	282.574	6,8%
Centros de distribución	1.083.494	62.883	87.227	8,1%
<b>Total Fondo</b>	<b>17.367.449</b>	<b>251.992</b>	<b>1.069.052</b>	<b>6,2%</b>
<b>Total Directo</b>	<b>UF 17.367.449</b>	<b>UF 1.069.052</b>		

<i>Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias</i>	<i>Monto UF</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>renta anual</i>
Desarrollos	33.950	8.000	
Terrenos y otros	578.756	117.711	8.475
<b>Subtotal filial</b>	<b>612.706</b>	<b>125.711</b>	<b>8.475</b>
<b>Total Directo</b>	<b>UF 612.706</b>		<b>UF 8.475</b>

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

**Inversiones directas** **UF 17.980.155**

**Inversiones indirectas\*** **UF 3.902.396**

Inversión en Bodenor Flexcenter **UF 3.066.142**  
Inversión en Estados Unidos **UF 836.254**

**Total Inversiones** **UF 21.882.551**

\* Valor contable de inversiones al 30 / jun / 19.

**Otras propiedades del Fondo**



Locales comerciales en Santiago centro, Bandera 201  
10.147 metros cuadrados



Centro de distribución ubicado en Pudahuel  
62.883 metros cuadrados



Conjunto Providencia 655  
13.057 metros cuadrados



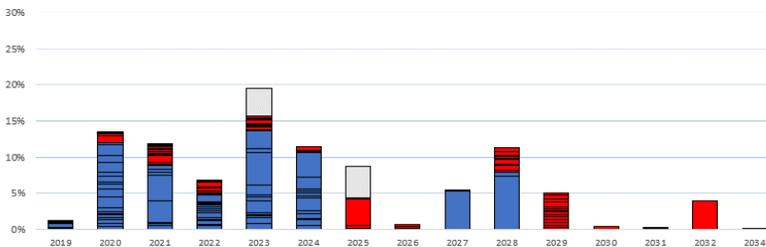
Edificio de oficinas en Isidora Goyenechea  
11.235 metros cuadrados



Sucursales bancarias en todo Chile  
Desde Arica a Punta Arenas

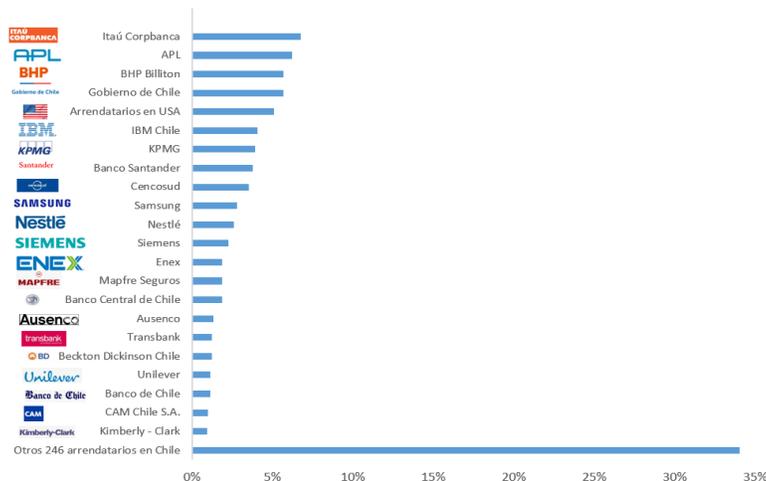


**Perfil de vencimientos - cartera nacional directa**



Este recuadro muestra los montos de renta por vencer de cada contrato administrado directamente por el Fondo. Supone la no renovación automática de estos y que no se ejercen las opciones de salida anticipadas. Cabe destacar que el índice de renovación de contratos está en torno al 90%. Actualmente los arriendos generados por la cartera nacional directa están en torno a las UF 90.000 al mes.

**Diversificación por arrendatario. Total de la cartera.**



Considerado individualmente, ningún arrendatario representa más del 7% de los ingresos totales por arriendo del Fondo