



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

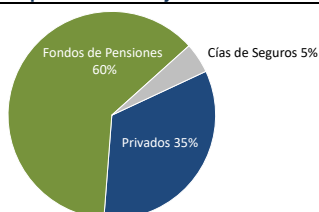
Julio 2018

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/jun/18



Total Patrimonio Bursátil (UF) : 17.302.882

Total de cuotas suscritas y pagadas: 25.264.785

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

Activo corriente	26.738.684	Pasivo corriente	7.843.218
Activo no corriente	486.557.304	Pasivo no corriente	130.819.916
		Patrimonio	374.632.854
TOTAL	513.295.988	TOTAL	513.295.988

* 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/18	30/jun/17
INGRESOS DEL FONDO		
Intereses (a)	8.751.071	8.593.136
Reajustes	3.110.886	2.604.203
Otros Ingresos (Egresos)	(5.615)	(16.438)
RESULTADO SOCIEDADES		
Distribuido al Fondo (b)	5.768.162	3.882.059
Utilidad devengada	5.016.240	9.019.936
Pérdida devengada (c)	(245.840)	(19.428)
GASTOS DEL FONDO (d)		
Gastos de la operación	(448.637)	(554.981)
Gastos Financieros	(1.921.386)	(1.928.687)
RESULTADO DEL EJERCICIO	20.024.881	21.579.800
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DEL EJERCICIO (a+b+c+d)	11.903.370	9.972.099

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) aumentó un 16% respecto al año anterior, principalmente por mayores dividendos percibidos desde las sociedades filiales. Esto tiene su origen en mayores ingresos por arriendo de la cartera directa (4% respecto a igual período del año 2017) y por utilidades generadas en la venta de bienes raíces (MM\$ 1.800).

A junio de 2018 se retasó un 31% de la cartera nacional, reconociéndose una utilidad por plusvalías de UF 129.000, equivalente a un 2,2% del valor de tasación registrado el año anterior. La tasa de descuento promedio ponderada utilizada en las tasaciones (para cada propiedad se usó la menor de dos peritos tasadores independientes) fue de un 6,81%. Respecto al año anterior, la utilidad devengada (utilidad originada en las sociedades, no distribuidas como dividendos al Fondo) fue un 56% menor (UF 288.000 a junio de 2017).

Otro resultado devengado corresponde a los reajustes, cifra que es un 19% mayor que la del año anterior, debido a que la variación de la UF ha sido un 1,35% en el primer semestre de 2018 vs. un 1,20% en igual período de 2017).

Explicadas las principales variaciones, el resultado neto al cierre del primer semestre de \$20.025 millones, es un 7% inferior al de junio 2017.

Luego del reparto de dividendo en el mes de junio (\$ 130 por cuota), el monto pagado por dividendos de los últimos 12 meses llega a \$ 1.035 por cuota, lo cual equivale al 7,0% del valor libro (NAV) de la cuota al 30 de junio de 2018 y a un 5,3% del valor de mercado de la cuota al 13 de agosto de 2018 (fecha de publicación de los estados financieros al 30 de junio).

Información actualizada diariamente en www.aIndependencia.cl/renta/renta-inmobiliaria-chile

Valor cuota, dividendos e indicadores - JUNIO 2018

	30/jun/18	31/dic/17	31/dic/16	31/dic/15
¹ Valor libro (NAV)	\$ 14.828,3	\$ 14.678,2	\$ 13.994,8	\$ 13.136,4
² Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 1.035	\$ 948	\$ 853	\$ 655
³ Dividend Yield (NAV inicio)	7,1%	6,8%	6,5%	5,3%
⁴ Rentabilidad valor libro	11,6%	11,7%	13,0%	10,7%
⁵ Valor bolsa	\$ 18.600	\$ 16.701	\$ 11.500	\$ 10.300
⁶ Dividend Yield (P. Inicial)	7,0%	8,2%	8,3%	6,9%
⁷ Dividend Yield (P. Final)	5,6%	5,7%	7,4%	6,4%
⁸ Rentabilidad valor bolsa	32,7%	53,5%	19,9%	15,3%
⁹ Presencia bursátil	82,2%	82,2%	71,1%	49,4%
¹⁰ Razón bolsa / libro	1,25	1,14	0,82	0,78

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

² Dividendos pagados en los últimos 12 meses.

³ Razón entre dividendos pagados (3) y el valor libro de la cuota al inicio del período de los últimos 12 meses.

⁴⁻⁸ Variación valor cuota + dividendos repartidos (últimos 12 meses), sobre valor cuota al inicio de esos 12 meses.

⁵ Precio de la cuota en Bolsa de Comercio al cierre de la fecha señalada.

⁶ Dividendos pagados en últimos 12 meses, sobre el precio de la cuota al inicio de ese mismo período.

⁷ Dividendos pagados en últimos 12 meses, sobre el precio de la cuota al final de ese mismo período.

⁹ Presencia Bursátil Ajustada, según informativo diario emitido por la Bolsa de Comercio de Santiago.

¹⁰ 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 m²

Edificio Plaza Constitución



Banco Central de Chile, órganos estatales
Superficie Util: 17.225 m²

Dividendos

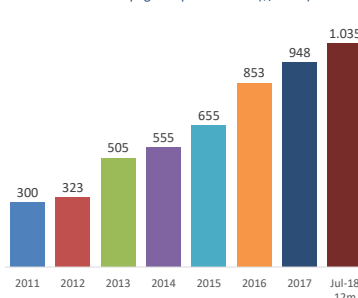
DIVIDENDOS DESDE EL AÑO 2011

Fecha de pago	Dividendo por cuota
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

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)





FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

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

FICHA INFORMATIVA

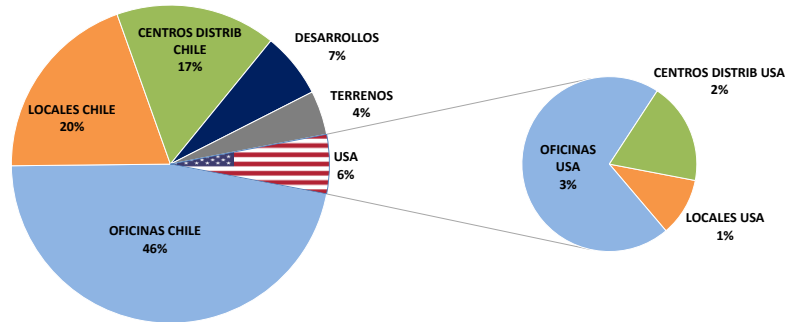
RUN
7014-9

Nemotécnico Bolsa
CFINRENTAS

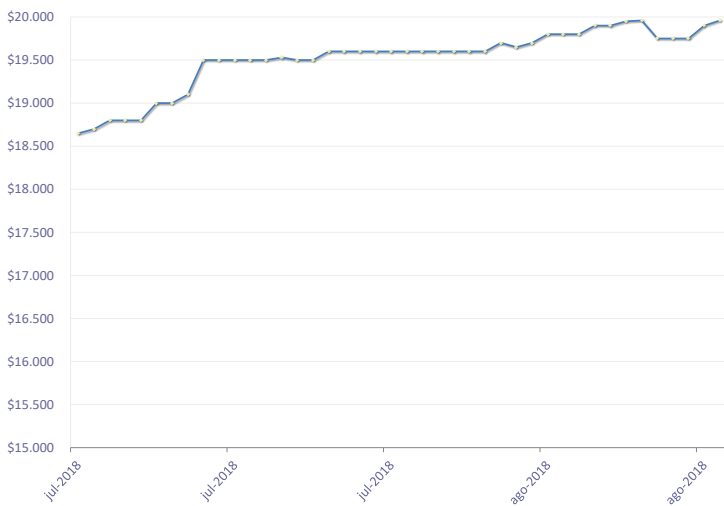
Inicio del Fondo
Abril 1995
Vencimiento
Abril 2025

Julio 2018

Diversificación de la Cartera Según Destino y País (al 31/jul/18)



Evolución del Precio últimos 45 días hasta el 14/ago/18

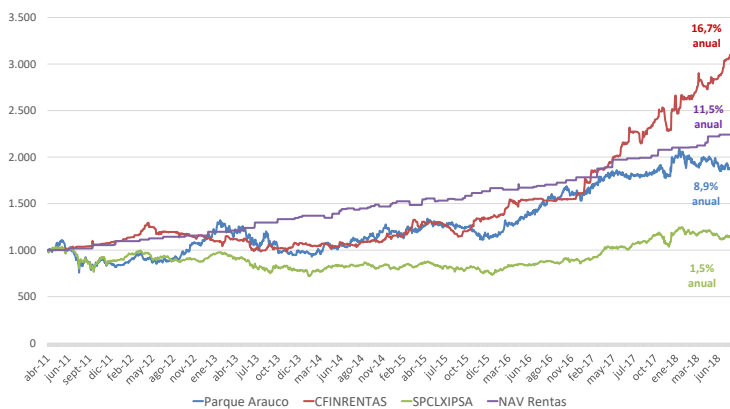


Cifras de la Cartera al 31/jul/18 (Luego de ponderar por la participación del Fondo)

CARTERA	DIRECTA	USA	BFC	TOTAL
Número de propiedades	70	16	9	95
Número de contratos	119	105	120	344
OFICINAS (valores incluyen estacionamientos, bodegas y habitaciones)				170.786 m²
Superficie total	115.430 m ²	55.356 m ²		
Valor UF/M ² prom. total	UF 78,25	UF 41,46		
Renta UF/M ² prom. ardo.	UF 0,58	UF 0,31		
VACANCIA (rentas UF)	5,30%	4,11%		
LOCALES COMERCIALES				61.130 m²
Superficie total	47.931 m ²	13.199 m ²		
Valor UF/M ² prom. total	UF 80,05	UF 27,11		
Renta UF/M ² prom. ardo.	UF 0,51	UF 0,20		
Vacancia (rentas UF)	2,90%	0,99%		
CENTROS DE DISTRIBUCION				359.734 m²
Superficie total	62.883 m ²	50.053 m ²	246.797 m ²	
Valor UF/M ² prom. total	UF 15,81	UF 15,69	UF 15,50	
Renta UF/M ² prom. ardo.	UF 0,12	UF 0,09	UF 0,13	
VACANCIA (rentas UF)	0,00%	0,00%	3,39%	
Total Metros Construidos	226.244 m ²	118.609 m ²	246.797 m ²	591.650 m ²
VACANCIA (rentas UF)	4,30%	3,03%	3,39%	3,76%
Terrenos en arriendo	16.943 m ²			
Terrenos	101.096 m ²		61.031 m ²	162.127 m ²
DURACION PROMEDIO				TOTAL
MESES	56	102	36	66

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 hasta el 14 de agosto 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

Edificio 7 - Ciudad Empresarial 6.078 m ²		
Laguna Sur - Pudahuel Centro de Distribución APL 62.883 m ²		

Locales Comerciales

Pajaritos 2222 Farmacias Cruz verde		
Placa Comercial Apoquindo 3001 Banco do Brasil		



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	Julio 2018
---------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------	------------

Activos en la cartera nacional directa al 31 / jul / 18

Detalle de los activos rentando ⁽⁶⁾

Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Monto UF	m ²	renta anual	Rentab. directa ⁽¹⁾
Oficinas	1.860.028	29.194	142.560	7,7%
Locales comerciales	1.808.113	24.950	129.792	7,2%
Centros de distribución	994.339	62.883	87.540	8,8%
Subtotal filial	4.662.480	117.027	359.892	7,7%

Inmobiliaria Plaza Constitución SpA ⁽²⁾	Monto UF	m ²	renta anual	Rentab. directa
Oficinas	1.735.987	19.284	97.524	5,6%
Locales comerciales	225.037	3.930	14.544	6,5%
Centros de distribución	-	-	-	-
Subtotal filial	1.961.024	23.214	112.068	5,7%

Inmobiliaria Plaza Araucano SpA ⁽³⁾	Monto UF	m ²	renta anual	Rentab. directa
Oficinas	2.768.986	26.879	299.268	10,8%
Locales comerciales	-	-	-	-
Centros de distribución	-	-	-	-
Total	2.768.986	26.879	299.268	10,8%

Rentas inmobiliarias SpA	Monto UF	m ²	renta anual	Rentab. directa
Oficinas	2.059.521	32.915	151.800	7,4%
Locales comerciales	1.590.503	16.684	130.032	8,2%
Centros de distribución	-	-	-	-
Subtotal filial	3.650.024	49.599	281.832	7,7%

Rentas Retail SpA	Monto UF	m ²	renta anual	Rentab. directa
Oficinas	-	-	-	-
Locales comerciales	97.722	999	5.676	5,8%
Centros de distribución	-	-	-	-
Subtotal filial	97.722	999	5.676	5,8%

Inmobiliaria Rentas Bucarest SpA ⁽⁴⁾	Monto UF	m ²	renta anual	Rentab. directa
Oficinas	608.141	7.160	44.892	7,4%
Locales comerciales	115.344	1.368	7.572	6,6%
Centros de distribución	-	-	-	-
Subtotal filial	723.485	8.528	52.464	7,3%

Detalle de los desarrollos, terrenos y otros ⁽⁵⁾

Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Monto UF	m ²	renta anual	
Desarrollos	-	-	-	-
Terrenos	480.005	96.390	7.236	-
Subtotal filial	480.005	96.390	7.236	-

Inmob. Plaza Constitución SpA	Monto UF	m ²	renta anual	
Desarrollos	1.294.483	20.273	-	-
Terrenos	89.799	6.193	-	-
Subtotal filial	1.384.282	26.466	-	-

Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Monto UF	m ²	renta anual	
Otros	7.709	129	252	3,3%
Total	7.709	129	252	3,3%

Rentas inmobiliarias SpA	Monto UF	m ²	renta anual	
Otros	18.537	15.000	1.596	-
Subtotal filial	18.537	15.000	1.596	-

Rentas Retail SpA	Monto UF	m ²	renta anual	
Desarrollos, terrenos y otros	-	-	-	-
Subtotal filial	-	-	-	-

Inmobiliaria Rentas Bucarest SpA	Monto UF	m ²	renta anual	
Desarrollos, terrenos y otros	-	-	-	-
Subtotal filial	-	-	-	-

(1) Corresponde a los arriendos anuales sobre el último valor de tasación.

(2) Filial de Inmobiliaria Descubrimiento (99,9%).

(3) Inmobiliaria Descubrimiento tiene un 50% y el Fondo el otro 50%.

(4) Sociedad propietaria del Edificio Bucarest, adquirida en julio de 2017.

(5) Corresponde a terrenos para construcción, edificaciones en proceso y otros activos estratégicos.

(6) Incluye metros vacantes.

Total Directo	UF 13.863.721	226.246	UF 1.111.200	Total Directo	UF 1.890.533	UF 9.084
Inversiones directas	UF 15.754.254					
Inversiones indirectas*	UF 3.675.675					
Inversión en Bodenor Flexcenter	UF 2.566.430					
Inversión en Estados Unidos	UF 1.109.245					
Total Inversiones	UF 19.429.929					

* Valor contable de inversiones al 30/jun/18.