



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

FICHA INFORMATIVA

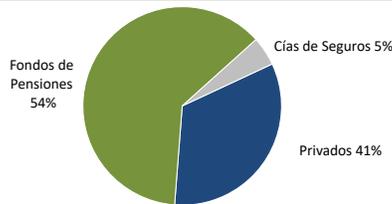
<b>RUN</b> 7014-9	<b>Nemotécnico Bolsa</b> CFINRENTAS	<b>Inicio del Fondo</b> Vencimiento	<b>Abril 1995</b> Abril 2030	<b>Octubre 2019</b>
----------------------	--	--	---------------------------------	---------------------

**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 30/sep/19**



Total Patrimonio Bursátil (UF) : 23.779.867  
Total de cuotas suscritas y pagadas al 30/09/19: 25.264.785  
Cuotas desde el 29/10/2019 252.647.850

**Cifras Financieras del Fondo (M\$) al 30/sep/19**

Activo corriente	34.205.237	Pasivo corriente	4.732.333
Activo no corriente	570.103.044	Patrimonio	424.996.767
<b>TOTAL</b>	<b>604.308.281</b>	<b>TOTAL</b>	<b>604.308.281</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/sep/19	30/sep/18
<b>INGRESOS DEL FONDO</b>		
Intereses (a)	13.248.668	12.834.570
Reajustes	3.518.007	4.684.149
Otros Ingresos (Egresos)	21.567	379.554
<b>RESULTADO SOCIEDADES</b>		
Distribuido al Fondo (b)	8.277.491	11.131.380
Utilidad devengada	28.019.140	15.592.837
Pérdida devengada (c)	(1.000.459)	0
<b>GASTOS DEL FONDO (d)</b>		
Gastos de la operación	(676.320)	(672.428)
Gastos Financieros	(3.461.607)	(2.971.022)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>47.946.487</b>	<b>40.979.040</b>
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO DEL EJERCICIO (a+b+c+d)</b>	<b>16.387.773</b>	<b>20.322.500</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 10% respecto al año anterior, pues a estas alturas del año anterior se había recibido el producto de la venta de 2 propiedades (M\$ 2.500 de utilidad).

El aumento de la utilidad devengada proveniente de las inversiones en sociedades fue de 32% 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 septiembre. Para lo que va del año se ha tasado un 80% de la cartera total (incluyendo parte de la cartera indirecta). 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 septiembre de este año el cambio en la UF fue de un 1,8% y el año 2018 llegó al 2,1%.

Respecto de los gastos hubo un mayor gasto financiero, lo cual trae un aumento de 17% en los gastos directos del Fondo.

Finalmente, el resultado neto del Fondo al cierre de septiembre del año 2019 fue de \$ 47.946 millones, cifra que es un 17% 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 12% real en los últimos 12 meses.

El precio de mercado al 18 de noviembre de 2019 es de 2.049,9, con una rentabilidad YTD de un 9,08% y un dividendo yield UDM de un 4,9%. La administración del Fondo está atenta a los eventos que actualmente ocurren en el país e informará a los señores aportantes de cualquier evento que pueda afectar de manera significativa el valor económico de la cuota.

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

**Valor cuota, dividendos e indicadores (luego de split de cuotas)**

	30/sep/19	31/dic/18	31/dic/17	31/dic/16
<sup>1</sup> Valor libro (NAV)	\$ 1.682,2	\$ 1.570,7	\$ 1.467,8	\$ 1.399,5
<sup>2</sup> Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 99,5	\$ 105,5	\$ 94,8	\$ 85,3
<sup>3</sup> Dividend Yield (NAV inicio)	4,9%	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	\$ 2.640	\$ 1.948	\$ 1.670	\$ 1.150
<sup>6</sup> Dividend Yield (P. Inicial)	4,9%	6,3%	8,2%	8,3%
<sup>7</sup> Dividend Yield (P. Final)	3,8%	5,4%	5,7%	7,4%
<sup>8</sup> Rentabilidad valor bolsa	47,3%	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	1,57	1,24	1,14	0,82

- <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 (2) 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>9</sup> 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**

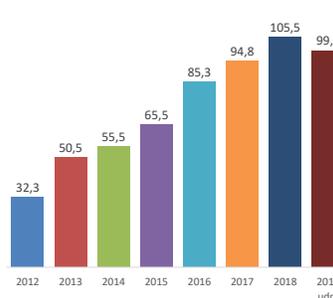
**DIVIDENDOS DESDE EL AÑO 2011**

Fecha de pago	Dividendo por cuota
26-sept-19	\$ 17,50
28-jun-19	\$ 13,50
15-may-19	\$ 38,00
28-mar-19	\$ 13,00
20-dic-18	\$ 17,50
27-sept-18	\$ 17,50
28-jun-18	\$ 13,00
10-may-18	\$ 44,50
28-mar-18	\$ 13,00
20-dic-17	\$ 16,50
28-sept-17	\$ 16,50
29-jun-17	\$ 10,00
04-may-17	\$ 41,80
30-mar-17	\$ 10,00
Año 2016	\$ 85,30
Año 2015	\$ 65,50
Año 2014	\$ 55,50
Año 2013	\$ 50,50
Año 2012	\$ 32,30
Año 2011	\$ 30,00

**SPLIT DE CUOTAS**

Para aumentar la liquidez de la cuota, se ha procedido al canje de 1 cuota antigua por 10 nuevas. De este modo desde finales del mes de octubre de 2019 el total de cuotas pagadas del Fondo llega a las 252.647.850. Las cifras en esta ficha se adaptan a esta nueva cantidad de cuotas.

Dividendos pagados por el Fondo (\$/cuota)



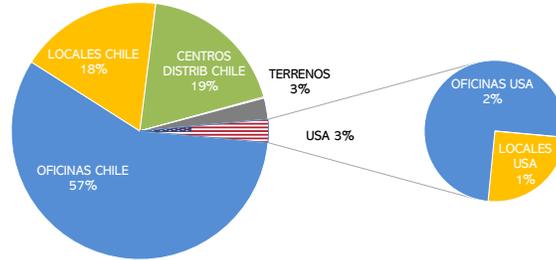


**FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS**  
*El Fondo Inmobiliario nacional más transado en la Bolsa de Comercio de Santiago*

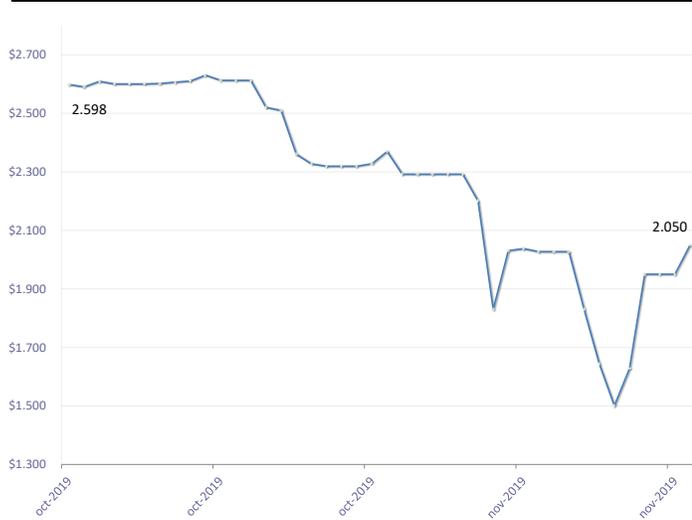
FICHA INFORMATIVA

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

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



**Evolución del Precio últimos 45 días hasta el 18 de noviembre de 2019**

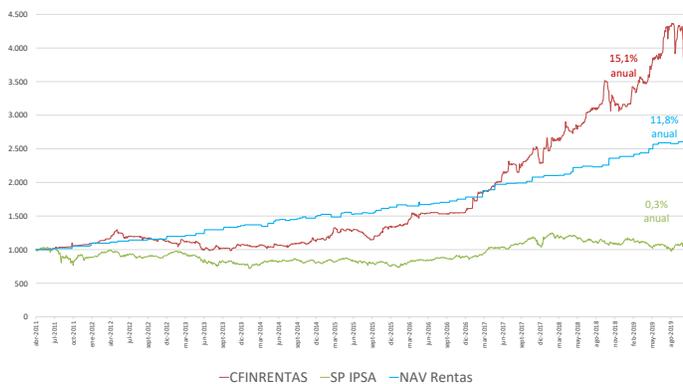


**Cifras última cartera (ponderada por la participación del Fondo)**

CARTERA	DIRECTA	USA	BFC	TOTAL
Número de propiedades	71	4	9	84
Número de contratos	129	48	142	319
NOI (UF UDM sept)	UF 872.845	UF 139.999	UF 380.237	UF 1.393.081
<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 92,39	UF 42,97		
Renta UF/M² prom. ardo.	UF 0,50	UF 0,58		
VACANCIA (rentas UF)	12,40%	2,34%		
<b>LOCALES COMERCIALES</b>				<b>62.159 m²</b>
Superficie total	48.960 m²	13.199 m²		
Valor UF/M² prom. total	UF 81,83	UF 30,13		
Renta UF/M² prom. ardo.	UF 0,53	UF 0,21		
Vacancia (rentas UF)	10,10%	1,96%		
<b>CENTROS DE DISTRIBUCION</b>				<b>359.769 m²</b>
Superficie total	62.883 m²		296.886 m²	
Valor UF/M² prom. total	UF 17,23		UF 16,89	
Renta UF/M² prom. ardo.	UF 0,12		UF 0,13	
VACANCIA (rentas UF)	0,00%		1,55%	
Total Metros Construidos	250.832 m²	38.771 m²	296.886 m²	586.489 m²
VACANCIA (rentas UF)	10,92%	2,26%	1,55%	7,16%
Desarrollos	8.000 m²			
Terrenos vacíos, en arriendo y para desarrollo	117.711 m²		3.008 m²	120.719 m²
<b>DURACION PROMEDIO CARTERA DIRECTA</b>				
MESES	46	86	53	56

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 - 18 / nov /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 Cerro el Plomo</b> 6000 LAS CONDES 26.879 m²</p>		<p><b>BHP</b> <b>SAMSUNG</b></p>
<p><b>Edificio Plaza Constitución</b> SANTIAGO 17.225 m²</p>		<p>Gobierno de Chile <b>Banco de Chile</b></p>

**Locales Comerciales**

<p><b>Isidora Goyenechea 2872</b> LAS CONDES</p>		<p><b>Santander</b></p>
<p><b>Placa Comercial Huerfanos 770</b> SANTIAGO</p>		<p><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 Vencimiento	Abril 1995 Abril 2030	Octubre 2019
---------------	---------------------------------	---------------------------------	--------------------------	--------------

**Activos en cartera al cierre de octubre de 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	12.840.551	138.989	704.145	5,5%
Locales comerciales	4.006.325	48.960	273.887	6,8%
Centros de distribución	1.083.494	62.883	87.227	8,1%
<b>Total Fondo</b>	<b>17.930.369</b>	<b>250.832</b>	<b>1.065.259</b>	<b>5,9%</b>
<b>Total Directo</b>	<b>UF 17.930.369</b>	<b>UF 1.065.259</b>		

Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Monto UF	m <sup>2</sup>	renta anual
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 18.543.075**

**Inversiones indirectas\*** **UF 3.602.998**

Inversión en Bodenor Flexcenter **UF 2.985.208**  
Inversión en Estados Unidos **UF 617.789**

**Total Inversiones** **UF 22.146.073**

\* Valor contable de inversiones al 30 / sep / 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



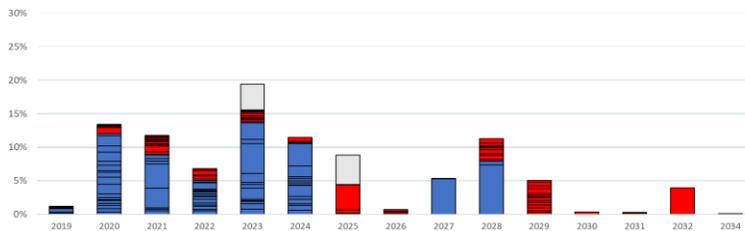
Edificio de oficinas en Isidora Goyenechea  
11.235 metros cuadrados



Sucursales bancarias en todo Chile  
Desde Arica a Punta Arenas

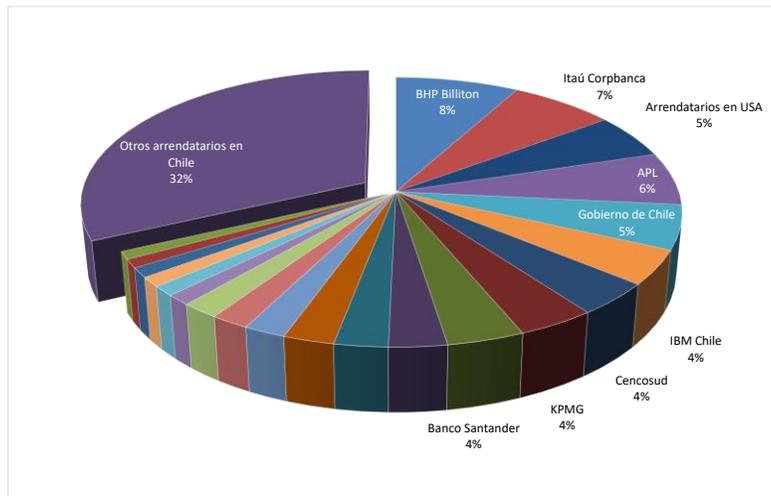


**Perfil de vencimientos - cartera nacional directa**



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 8% de los ingresos totales por arriendo del Fondo