



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

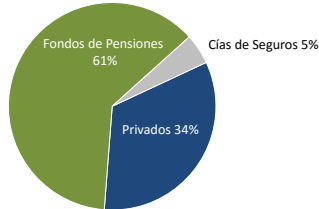
Octubre 2017

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/sept/17



Total Patrimonio Bursátil (UF) : 14.974.931
Total de cuotas suscritas y pagadas: 25.264.785

Cifras Financieras del Fondo (M\$) al 30/sept/17

Activo corriente	611.890	Pasivo corriente	4.643.079
		Pasivo no corriente	130.770.603
Activo no corriente	505.136.418	Patrimonio	370.334.626
TOTAL	505.748.308	TOTAL	505.748.308

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

Resultados del Fondo (M\$)

	30/Sept/17	30/Sept/16
INGRESOS DEL FONDO		
Intereses recibidos desde sociedades inmobiliarias	12.989.970	12.459.928
Reajustes de inversiones por variación de UF (deudas sociedades)	2.513.789	4.999.812
Inversiones financieras y diferencias de cambio	128	94
Resultados de Sociedades	26.639.328	7.638.427
GASTOS DEL FONDO		
Gastos de la operación	(829.331)	(1.067.365)
Gastos financieros	(2.937.426)	(2.121.669)
TOTAL	38.376.458	21.909.227
Dividendos de las sociedades repartidos al Fondo	8.683.005	3.662.892
BENEFICIO NETO PERCIBIDO	17.722.988	13.171.667

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.

COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN

El resultado neto del Fondo al 30 de septiembre de 2017 fue un 75% superior al resultado de igual período del año anterior, de acuerdo a lo siguiente:

- Mayores utilidades en las sociedades filiales, originadas principalmente por plusvalías (al 30 de septiembre se ha retasado un 64% de la cartera nacional y el valor total ha aumentado un 7%, generando un resultado positivo de MM\$ 15.400). A esto debe agregarse la utilidad por venta de 7 locales comerciales (sucursales bancarias), que ha generado una utilidad cercana a MM\$ 2.000. Además, en el año anterior hubo un efecto negativo por el recálculo del pasivo por impuestos diferidos, por MM\$ 1.400.

- Menor utilidad devengada por reajustes (-50%), debido a la menor variación de la UF este año: 1,17% versus 2,32% en igual período del año 2016.

- Mayores gastos financieros (38%), originados por un mayor nivel de deuda del Fondo este año y por una mayor tasa promedio, ya que una parte considerable de la deuda durante el 2016 estaba en el corto plazo, con una tasa históricamente baja (UF + 0,18% en promedio).

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

Retornos Históricos

	30/Sept/17	31/Dic/16	31/Dic/15	31/Dic/14
¹ Valor libro (NAV)	\$ 14.658,0	\$ 13.994,8	\$ 13.136,4	\$ 12.463,8
² N° de cuotas en cartera del	-	40.915	32.807	-
³ Dividendos repartidos en el ejercicio	\$ 783	\$ 853	\$ 655	\$ 555
⁴ Dividend Yield	4,96%	7,42%	6,36%	5,84%
⁵ Rentabilidad valor libro	10,33%	13,03%	10,65%	10,05%
⁶ Valor bolsa	\$ 15.800	\$ 11.500	\$ 10.300	\$ 9.501
⁷ Rentabilidad valor bolsa	44,20%	19,93%	15,30%	6,98%
⁸ Presencia bursátil	76,11%	71,11%	49,44%	65,00%
⁹ Razón bolsa / libro	1,08	0,82	0,78	0,76

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

² Cuotas compradas por el Fondo a precio de mercado. Se descuentan las cuotas que ha vendido el Fondo.

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 año en curso): variación valor cuota + dividendos repartidos durante el ejercicio, sobre valor cuota al inicio del período.

⁶ Precio de la cuota en Bolsa de Comercio al cierre de la fecha señalada.

⁸ Presencia Bursátil Ajustada, según informativo diario emitido por la Bolsa de Comercio de Santiago. Debe ser superior al 25% para acceder a beneficio tributario (utilidades por compra y venta de cuotas no tributan).

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

Algunas propiedades de la cartera

Bandera 201



Tienda París y supermercado Santa Isabel
Superficie Util: 10.000 m²

Edificio Bucarest



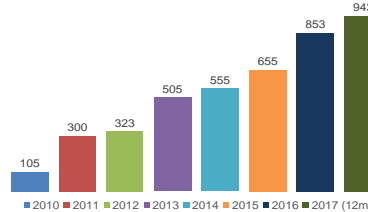
CAM Chile, Banco BBVA entre otros
Superficie Util: 8.528 m²

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 del año anterior.

Dividendos pagados por el Fondo (\$/cuota)



DIVIDENDOS DESDE EL AÑO 2013

Fecha de pago	Dividendo por cuota
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
17-Dic-15	\$ 150,00
24-Sept-15	\$ 120,00
22-Jun-15	\$ 65,00
22-Abr-15	\$ 320,00
Año 2014	\$ 555,00
Año 2013	\$ 505,00



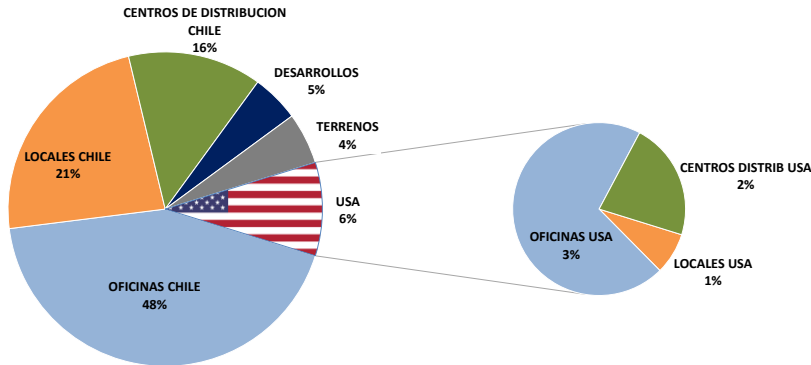
FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

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

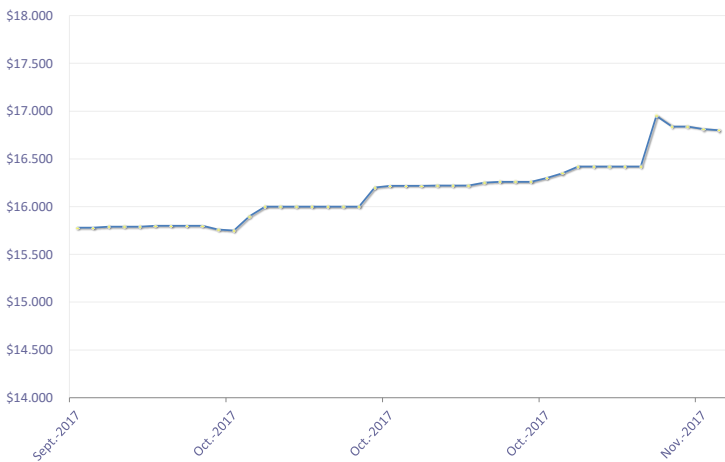
FICHA INFORMATIVA

RUN 7014-9	Nemotécnico Bolsa CFINRENTAS	Inicio del Fondo Abril 1995	Vencimiento Abril 2025	Octubre 2017
---------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------	--------------

Diversificación de la Cartera Según Destino y País (al 31/oct/17)



Evolución del Precio últimos 45 días hasta el 03/nov/17

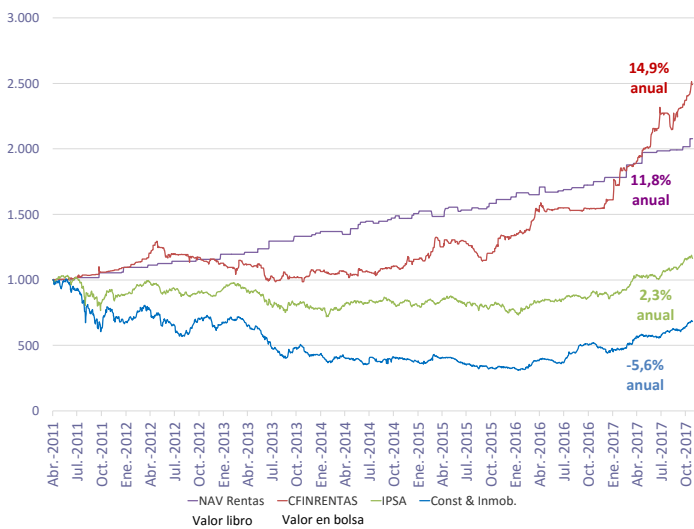


Cifras de la Cartera al 31/oct/17 (ponderadas por participación del Fondo)

CARTERA	DIRECTA	USA	BFC	TOTAL
Número de propiedades	74	17	9	100
Número de contratos	123	108	120	351
OFICINAS (valores incluyen estacionamientos, bodegas y habitaciones)				
Superficie total	119.326 m ²	55.356 m ²		
Valor UF/M ² prom. total	UF 76,62	UF 49,02		
Renta UF/M ² prom. arndo.	UF 0,57	UF 0,35		
Vacancia	5,90%	4,63%		
LOCALES COMERCIALES				
Superficie total	49.280 m ²	13.199 m ²		62.479 m ²
Valor UF/M ² prom. total	UF 76,94	UF 27,85		
Renta UF/M ² prom. arndo.	UF 0,53	UF 0,20		
Vacancia	9,40%	1,96%		
CENTROS DE DISTRIBUCION				
Superficie total	62.883 m ²	50.053 m ²	241.078 m ²	354.015 m ²
Valor UF/M ² prom. total	UF 13,65	UF 15,43	UF 15,50	
Renta UF/M ² prom. arndo.	UF 0,12	UF 0,09	UF 0,13	
Vacancia	0,00%	0,00%	0,70%	
Total Metros Construidos	231.490 m ²	118.609 m ²	241.078 m ²	591.176 m ²
VACANCIA (rentas UF)	6,40%	3,59%	0,70%	4,59%
Terrenos en arriendo	16.943 m ²			
Terrenos	150.230 m ²		82.400 m ²	232.630 m ²
DURACION PROMEDIO				
MESES	OFICINAS	LOCALES COM.	CENT. DIST.	TOTAL
	64	113	34	74

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: Bodegor 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



Algunas propiedades de la cartera y sus arrendatarios

Oficinas

Plaza San Damián 23.214 m ²		
Cerro el Plomo 6000 26.879 m ²		

Centros de distribución

Parque Logístico ENEA 202.381 m ²		
Centros Distrib. APL 62.883 m ²		



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	Octubre 2017
---------------	---------------------------------	---------------------------------	--------------------------	--------------

Activos en la cartera nacional directa

Detalle de los activos rentando

Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Monto UF	metros	renta anual	Rentab. directa ⁽¹⁾
Oficinas	2.047.096	33.090	169.980	8,3%
Locales comerciales	1.692.508	24.988	123.384	7,3%
Centros de distribución	858.548	62.883	87.540	10,2%
Subtotal filial	4.598.152	120.961	380.904	8,3%

Inmobiliaria Plaza Constitución SpA ⁽²⁾	Monto UF	metros	renta anual	Rentab. directa
Oficinas	1.638.376	19.284	96.180	5,9%
Locales comerciales	184.742	3.930	9.276	5,0%
Centros de distribución	-	-	-	-
Subtotal filial	1.823.118	23.214	105.456	5,8%

Inmobiliaria Plaza Araucano SpA ⁽³⁾	Monto UF	metros	renta anual	Rentab. directa
Oficinas	2.768.986	26.879	298.392	10,8%
Locales comerciales	-	-	-	-
Centros de distribución	-	-	-	-
Total	2.768.986	26.879	298.392	10,8%

Rentas inmobiliarias SpA	Monto UF	metros	renta anual	Rentab. directa
Oficinas	2.065.883	32.915	147.528	7,1%
Locales comerciales	1.715.181	17.995	139.056	8,1%
Centros de distribución	-	-	-	-
Subtotal filial	3.781.064	50.910	286.584	7,6%

Rentas Retail SpA	Monto UF	metros	renta anual	Rentab. directa
Oficinas	-	-	-	-
Locales comerciales	82.794	999	3.600	4,3%
Centros de distribución	-	-	-	-
Subtotal filial	82.794	999	3.600	4,3%

Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA ⁽⁴⁾	Monto UF	metros	renta anual	Rentab. directa
Oficinas	622.465	7.160	39.468	6,3%
Locales comerciales	116.372	1.368	4.980	4,3%
Centros de distribución	-	-	-	-
Subtotal filial	738.837	8.528	44.448	6,0%

Detalle de los desarrollos, terrenos y otros ⁽⁵⁾

Inmobiliaria Descubrimiento SpA	Monto UF	metros	renta anual	Rentab. directa
Desarrollos	-	-	-	-
Terrenos	541.575	139.050	8.772	-
Subtotal filial	541.575	139.050	8.772	-

Inmob. Plaza Constitución SpA	Monto UF	metros	renta anual	Rentab. directa
Desarrollos	1.296.076	20.188	-	-
Terrenos	78.651	6.193	-	-
Subtotal filial	1.374.727	26.381	-	-

Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	Monto UF	metros	renta anual	Rentab. directa
Otros	7.496	129	0	0,0%
Total	7.496	129	0	0,0%

Rentas inmobiliarias SpA	Monto UF	metros	renta anual	Rentab. directa
Otros	18.238	15.000	1.596	8,8%
Subtotal filial	18.238	15.000	1.596	8,8%

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

Inmobiliaria Mixto Bucarest SpA	Monto UF	metros	renta anual	Rentab. directa
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.

Total Directo	UF 13.792.951	231.491	UF 1.119.384	Total Directo	UF 1.942.036	UF 10.368
----------------------	----------------------	----------------	---------------------	----------------------	---------------------	------------------

Inversiones directas	
	UF 15.734.987
Inversiones indirectas*	
Inversión en Bodenor Flexcenter	UF 2.628.906
Inversión en Estados Unidos	UF 1.176.104
Total Inversiones	UF 19.539.997

* Valor contable de la inversión.