

—
Independencia
Rentas Inmobiliarias

Cifras Financieras Septiembre 2019
Cartera Inversiones Octubre 2019



01

Situación
Financiera

| Activos del Fondo (M\$) | Septiembre 2019 | Diciembre 2018 | Diferencia |
|-------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Activos corrientes | 34.205.237 | 11.331.347 | 22.873.890 |
| Activos no corrientes | 570.103.044 | 548.473.633 | 21.629.411 |
| Total Activos | 604.308.281 | 559.804.980 | 44.503.301 |

El total de activos al cierre de septiembre de 2019 es de UF 21.545.096. De este total, la suma de UF 20.325.402 corresponde a inversiones inmobiliarias y esta cifra representa un 94% del total de activos.

| Pasivos y Patrimonio (M\$) | Septiembre 2019 | Diciembre 2018 | Diferencia |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Pasivos Corrientes | 4.732.333 | 30.177.224 | (25.444.891) |
| Pasivos no Corrientes | 174.579.181 | 132.793.955 | 41.785.226 |
| Patrimonio | 424.996.767 | 396.833.801 | 28.162.966 |
| Total Pasivos y Patrimonio | 604.308.281 | 559.804.980 | 44.503.301 |

El cambio en los activos corrientes se explica por la emisión durante el año de un bono de UF 1.500.000 (a 5,3 años al 1,73%) de los cuales UF900.000 se usó para el refinanciamiento de pasivos de corto plazo y el resto de reserva para futuras inversiones. Adicionalmente se recibió el pago de la venta de un 75% de la Torre C del conjunto Parque San Damián escriturada en diciembre de 2018.

Durante el año 2019 el patrimonio ha aumentado en MM\$ 28.163, lo cual se explica por el resultado del período, de MM\$ 47.946, los repartos de dividendos (MM\$ 20.717) y los ajustes de conversión por un mayor tipo de cambio del dólar, por MM\$ 934.

| Resultados del Fondo (M\$) | Septiembre 2019 | Septiembre 2018 | Diferencia |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| INGRESOS DEL FONDO | | | |
| Intereses (a) | 13.248.668 | 12.834.570 | 414.098 |
| Reajustes | 3.518.007 | 4.684.149 | (1.166.142) |
| Otros Ingresos | 21.567 | 379.554 | (357.987) |
| Resultado Sociedades | | | |
| - Distribuido al Fondo (b) | 8.277.491 | 11.131.380 | (2.853.889) |
| - Utilidad Devengada | 28.019.140 | 15.592.837 | 12.426.303 |
| - Pérdida Devengada (c) | (1.000.459) | 0 | (1.000.459) |
| GASTOS DEL FONDO (d) | | | |
| Gastos de la operación | (676.320) | (672.428) | (3.892) |
| Gastos Financieros | (3.461.607) | (2.971.022) | (490.585) |
| TOTAL | 47.946.487 | 40.979.040 | 6.967.447 |
| BNP = (a) + (b) + (c) + (d) | 16.387.773 | 20.322.500 | (3.934.727) |

La utilidad realizada de inversiones (letras (a) + (b) en el cuadro anterior) disminuyó un 10% respecto al año anterior, ejercicio en el cual se realizó una mayor utilidad producto de la venta de 2 propiedades (MM\$ 2.500 de utilidad). El plan de venta de propiedades de este año al cierre de este ejercicio no se ha realizado.

La utilidad devengada proveniente de las inversiones en sociedades fue de 32% mayor respecto del año anterior y se explica principalmente por el mayor valor del proyecto Parque San Damián recepcionado en enero de este año, plusvalías por retasaciones de propiedades al cierre de septiembre y la utilidad por la venta de la propiedad Apoquindo 3001, escriturada en Agosto y para la cual no se habían recibido los fondos al cierre de septiembre. Al cierre de septiembre se ha retasado un 80% de la cartera total (incluyendo parte de la cartera indirecta).

Hubo un mayor gasto financiero, que equivale a un aumento de 17% en los gastos directos del Fondo.

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 en los últimos 12 meses.

Beneficio Neto Percibido (BNP)

El menor BNP de este ejercicio, comparado con el ejercicio anterior, se explica por la misma razón explicada anteriormente



02

Información
Bursátil
4 de diciembre de 2019

Rentabilidad e Indicadores 4 de diciembre de 2019

02. Información Bursátil

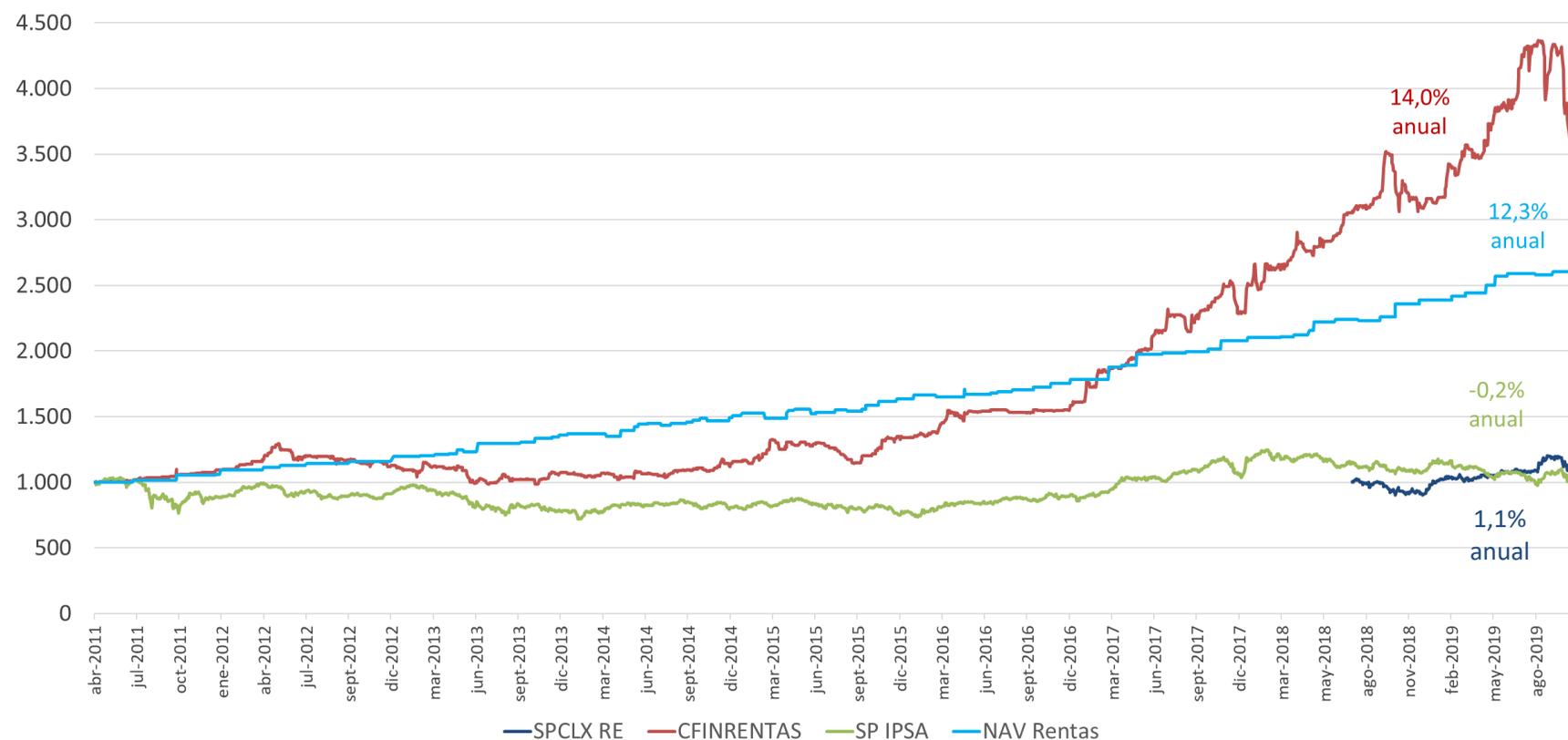
Al 4 de diciembre de 2019

| | |
|----------------------------|----------|
| Presencia Bursátil | 99% |
| Precio Cuota en Bolsa | \$ 1.900 |
| Valor cuota libro | \$ 1.682 |
| Razón Bolsa / Libro | 1,13 |
| Dividend Yield (últ. 12 m) | 5,2% |
| Precio / Utilidad (12 m) | 8,54 |

Al 30 de septiembre de 2019

| Rentabilidad de la cuota al cierre | Libro | Bolsa |
|---|-----------|--------|
| Valor Cuota | \$ 16.822 | 26.400 |
| Divid. (12 m) | \$ 995 | 995 |
| V. Cuota sep.18 | \$ 15.498 | 20.420 |
| Últimos 12 meses (Variación cuota + dividendos) | 15% | 34% |

Rentabilidad UDM -0,74%

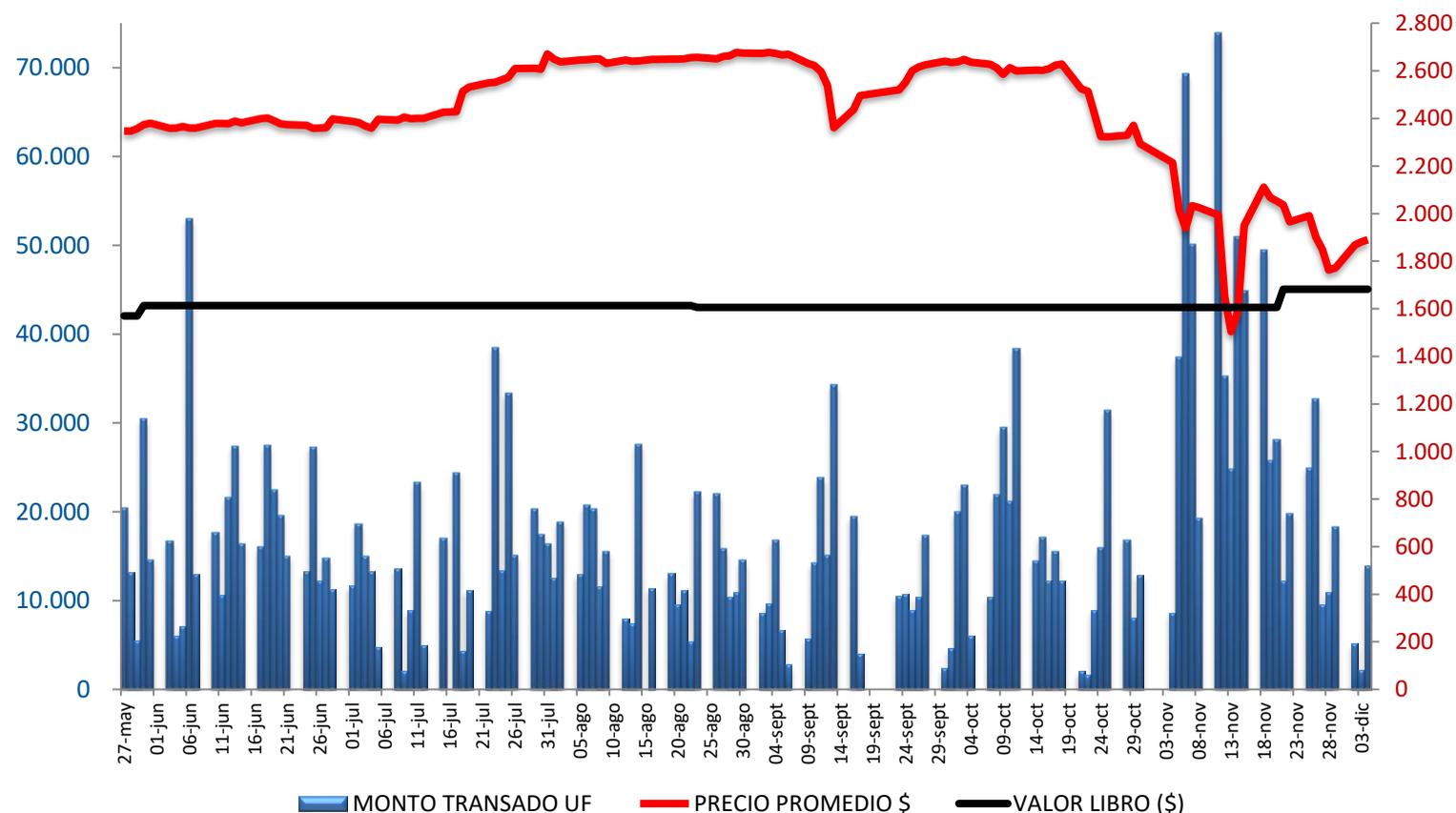


Información extraída de la bolsa de comercio con base 8-4-2011 = 1.000 considerando cambio en valor de la cuota más dividendos.

Transacciones en Bolsa

Últimos 180 días al 4 de diciembre de 2019

02. Información Bursátil



Monto Promedio diario transado últimos 180 días: M\$ 521.537*
Volumen Promedio diario transado últimos 180 días: 227.697 cuotas*
Monto Promedio diario transado últimos 30 días: M\$ 877.873*
Volumen Promedio diario transado últimos 30 días: 462.150 cuotas*

* Excluye transacciones entre Fondos de AFPs

Patrimonio Bursátil MM\$ 480.031



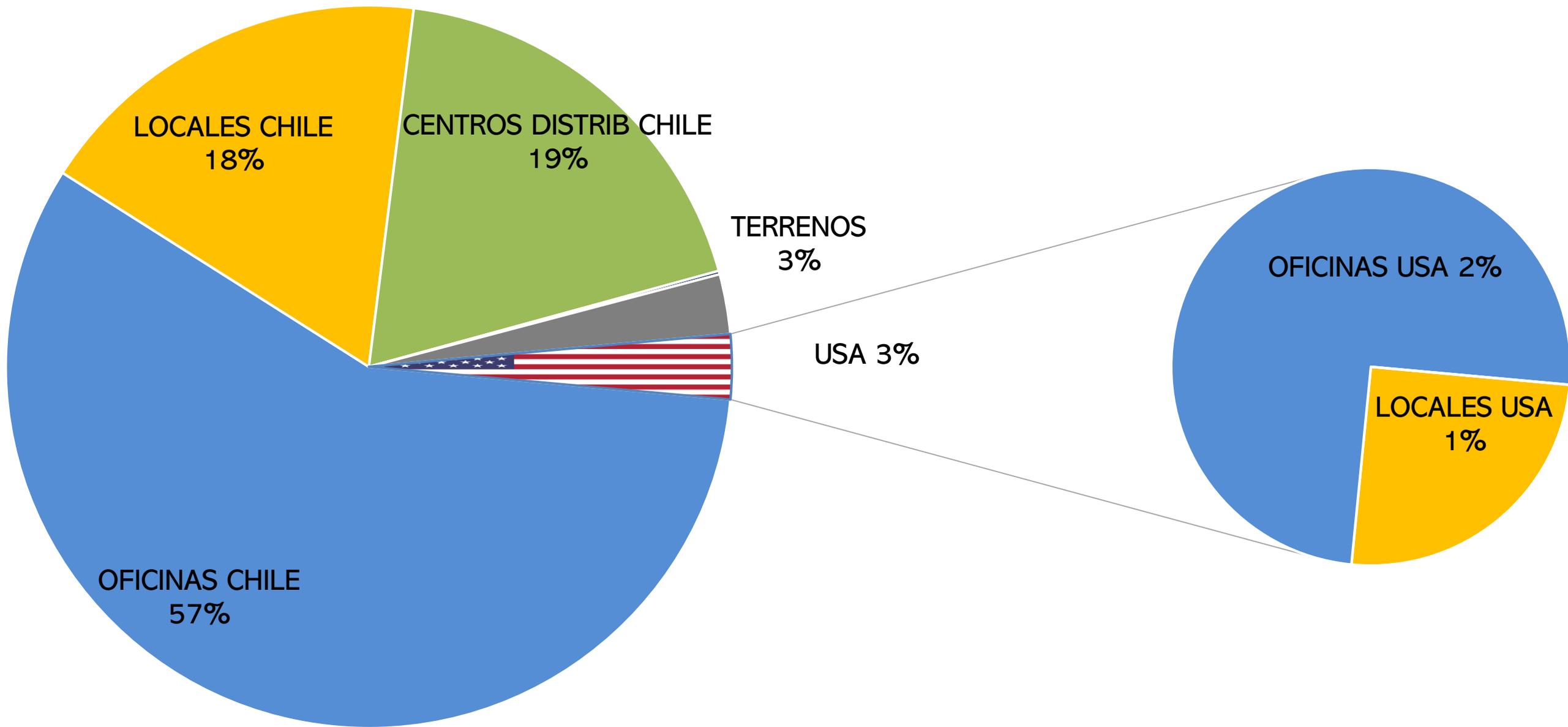
Principales Fondos de Inversión Inmobiliarios (4-12-2019)

| | Rentabilidad Bolsa YtD | Presencia |
|---------------------------------|------------------------|-----------|
| Independencia Rentas | 1% | 99% |
| BTG Pactual Renta Comercial | -20% | 89% |
| Sura I Renta Inmobiliaria | 17% | 3% |
| LV Patio Renta Inmobiliaria | -16% | 77% |
| Banchile Rentas Inmobiliarias I | 8% | 13% |



03

Cartera
de Bienes
Raíces



Cifras Cartera de Bienes Raíces al 31 de octubre de 2019

03. Cartera de Bienes Raíces

| Cartera | Directa | USA | BFC | TOTAL |
|---|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Nº de propiedades | 71 | 4 | 9 | 84 |
| Nº de contratos | 129 | 48 | 142 | 319 |
| NOI (UF UDM) | 872.845 | 139.999 | 380.237 | 1.393.081 |
| Oficinas (m²) (valores en UF incluyen estacionamientos y bodegas) | | | | 164.561 |
| Superficie total (m ²) | 138.989 | 25.572 | | |
| Valor UF/m ² prom. total | 92,39 | 42,97 | | |
| Renta UF/m ² prom. arndo. | 0,50 | 0,58 | | |
| Vacancia | 12,40% * | 2,34% | | |
| Locales comerciales (m²) | | | | 62.159 |
| Superficie total (m ²) | 48.960 | 13.199 | | |
| Valor UF/m ² prom. total | 81,83 | 30,13 | | |
| Renta UF/m ² prom. arndo. | 0,53 | 0,21 | | |
| Vacancia | 10,10% * | 1,96% | | |

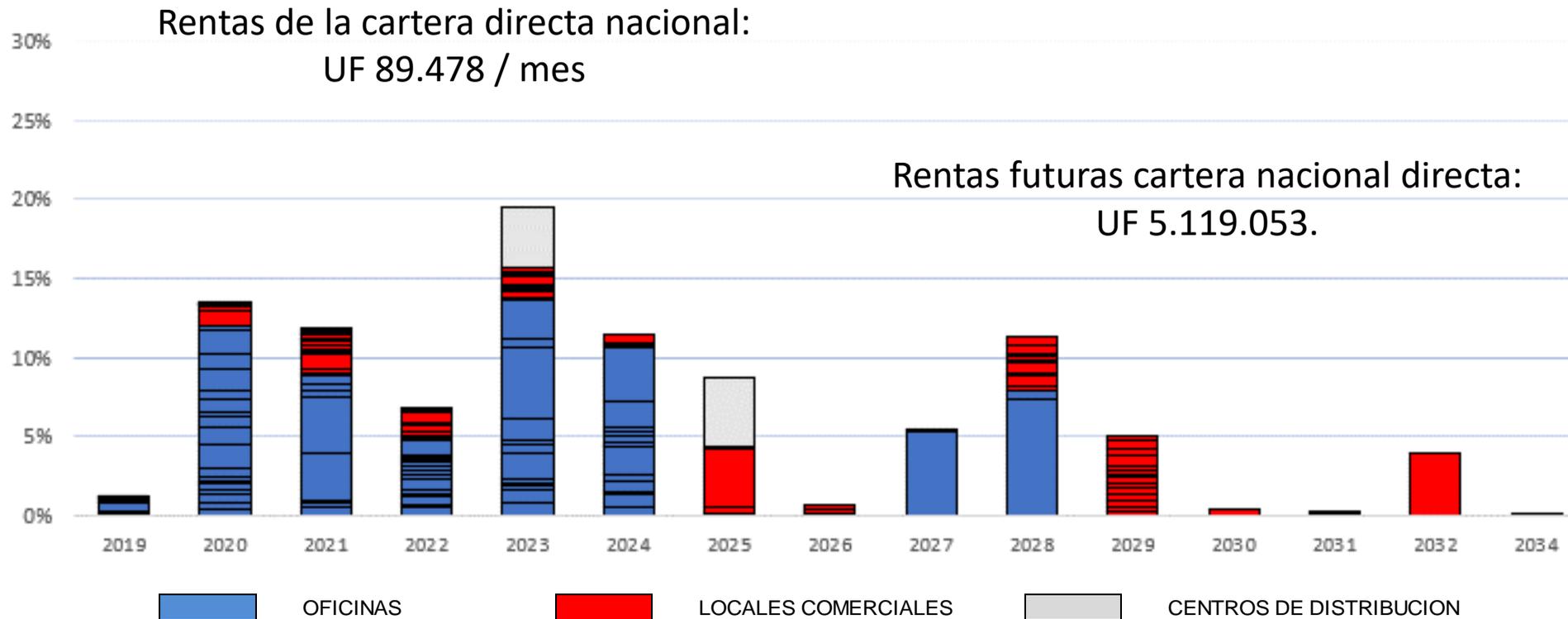
| Cartera | Directa | USA | BFC | TOTAL |
|---|----------------|---------------|----------------|----------------|
| Centros de distribución (m²) | | | | 359.769 |
| Superficie total (m ²) | 62.883 | | 296.886 | |
| Valor UF/m ² prom. total | 17,23 | | 16,89 | |
| Renta UF/m ² prom. arndo. | 0,12 | | 0,13 | |
| Vacancia | 0,00% | | 1,55% | |
| Total m² construidos | 250.832 | 38.771 | 296.886 | 586.489 |
| Vacancia (Rentas UF) | 10,92% | 2,26% | 1,55% | 7,16% |
| Terrenos para desarrollar y en arriendo (m ²) | 117.711 | | 3.008 | 120.719 |

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.

Las cifras de superficies están ponderadas de acuerdo a la participación del Fondo en cada propiedad.

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

Vencimientos de contratos futuros



Perfil vencimientos cartera directa:

2020: 12%

2021: 11%

Perfil Vencimientos cartera ubicada en Santiago Centro:

2020: 4%

2021: 1%

Porción de la cartera ubicada en Santiago Centro:

Oficinas: 13%

Comercio: 8%

Proceso retasaciones Jun y Sep 2019:

Junio-19: 30% de la cartera, plusvalía 2,4%

Septiembre-19: 54% de la cartera, plusvalía 8,2%

Acumulado a Septiembre: 84% de la cartera, plusvalía total: 6,1%



04

Otra
Información

— Decisiones Asamblea Extraordinaria de Aportantes

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes de fecha 8 de octubre se aprobó:

1. Incremento del número de cuotas suscritas y pagadas del Fondo, de la cantidad de 25.264.785 a la cantidad de 252.647.850 cuotas, y se realizó la el canje de cuotas correspondiente; lo cual se materializó el 29 de octubre.
2. Modificación del texto vigente del Reglamento Interno del Fondo en lo referido a la Política de Endeudamiento, aumentando los límites máximos de endeudamiento de 50% del patrimonio del Fondo, a un 100% de su patrimonio;



INDEPENDENCIA
INVERSIONES INMOBILIARIAS

— Hechos relevantes del período 31 de octubre de 2019

- El 18 de octubre de 2019 se inició un fuerte estallido en Chile, con eventos graves como saqueos en todo el país.
- En el Fondo como consecuencia de esto se han visto afectados 5 locales de la cartera, con daños al contenido del arrendatario y a los cristales.
- La administración ha estado comunicando sobre el estado de las inversiones e informará al mercado de considerar necesario cualquier evento de relevancia.
- El comportamiento de pago de los arrendatarios a la fecha ha sido normal y sin inconvenientes, no existiendo disminuciones en los flujos de rentas percibidas.
- Se finalizó el proceso de renovación de seguros de la cartera directa del fondo para el período 30 de noviembre 2019 al 30 de noviembre de 2020. En la mayoría de las coberturas contratadas se obtuvieron mejores condiciones que las actuales, con excepción de vandalismo, actos maliciosos y terrorismo, para las cuales las coberturas son más limitadas.



—
Independencia
Rentas Inmobiliarias

Cifras Financieras Septiembre 2019
Cartera Inversiones Octubre 2019