

—
Independencia
Rentas Inmobiliarias

Cifras Financieras Junio 2019
Cartera Inversiones Julio 2019



01

Situación
Financiera

Activos del Fondo (M\$)	Junio 2019	Diciembre 2018	Diferencia
Activos corrientes	27.131.452	11.331.347	15.800.105
Activos no corrientes	556.783.363	548.473.633	8.309.730
Total Activos	583.914.815	559.804.980	24.109.835

Pasivos y Patrimonio (M\$)	Junio 2019	Diciembre 2018	Diferencia
Pasivos Corrientes	4.571.179	30.177.224	(25.606.045)
Pasivos no Corrientes	173.666.483	132.793.955	40.872.528
Patrimonio	405.677.153	396.833.801	8.843.352
Total Pasivos y Patrimonio	583.914.815	559.804.980	24.109.835

El total de activos al cierre de junio de 2019 es de UF 20.926.296. De este total, la suma de UF 19.953.961 corresponde a inversiones inmobiliarias (96% en Chile y 4% en Estados Unidos), y esta cifra representa un 95% del total de activos.

El aumento de los activos corrientes se explica por la emisión durante el período de un bono de UF 1.500.000 a 5,3 años de los cuales una parte relevante se usó para el pago de pasivos corrientes como se mostrará en el análisis de los pasivos. Adicionalmente se recibieron fondos de la venta de un porcentaje importante de la Torre C del conjunto Parque San Damián efectuada en diciembre de 2018..

Durante el primer semestre de 2019, el patrimonio a junio de 2019 ha aumentado en MM\$ 8.843, lo cual se explica por el resultado del período, de MM\$ 25.652, los repartos de dividendos (MM\$ 16.296) y los ajustes de conversión por un menor tipo de cambio del dólar, por MM\$ -513.

Los pasivos no corrientes del Fondo aumentaron debido a la emisión de deuda de largo plazo mediante un bono por UF 1.500.000 colocado a una tasa de 1,73%. Con esto se pagó la deuda de corto plazo y quedó un saldo disponible para nuevas inversiones.

Resultados del Fondo (M\$)	Junio 2019	Junio 2018	Diferencia
INGRESOS DEL FONDO			
Intereses (a)	8.735.042	8.751.071	(16.029)
Reajustes	2.456.867	3.110.886	(654.019)
Otros Ingresos	15.015	(5.615)	20.630
Resultado Sociedades			
- Distribuido al Fondo (b)	3.574.154	5.768.162	(2.194.008)
- Utilidad Devengada	13.618.419	5.016.240	8.602.179
- Pérdida Devengada (c)	(28.702)	(245.840)	217.138
GASTOS DEL FONDO (d)			
Gastos de la operación	(443.869)	(448.637)	4.768
Gastos Financieros	(2.274.494)	(1.921.386)	(353.108)
TOTAL	25.652.432	20.024.881	5.627.551
BNP = (a) + (b) + (c) + (d)	9.562.131	11.903.370	(2.341.239)

Beneficio Neto Percibido (BNP)

Corresponde a las utilidades realizadas del Fondo, después de gastos. Es la base para distribuir dividendos y si bien los arriendos se han mantenido constantes, al mes de junio del año anterior se habían vendido 2 propiedades, generando un BNP adicional durante el período anterior.

La utilidad realizada de inversiones (letras (a) + (b) en el cuadro anterior) disminuyó un 15% respecto al año anterior, originado por la venta de inmuebles que se realizó durante el año 2018.

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 aumento de valor reconocido en los Estados Financieros del Fondo al producirse en enero de este año la recepción municipal del Conjunto Parque San Damián.

Hubo un mayor gasto financiero, que equivalen a un aumento de 14% en los gastos directos del Fondo.

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



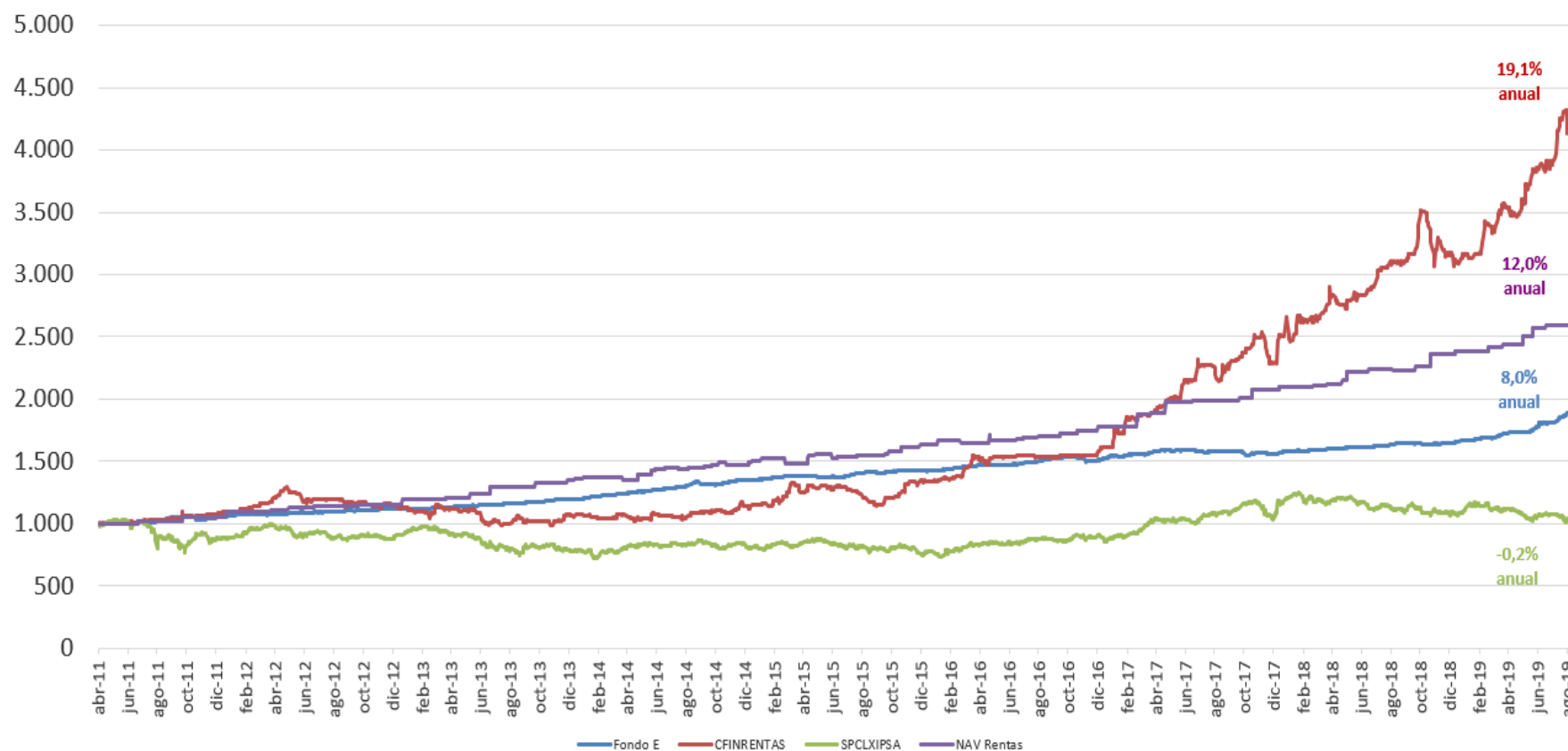
02

Información
Bursátil
26 de agosto de 2019

Rentabilidad e Indicadores

Al 26 de agosto de 2019	
Presencia Bursátil	96%
Precio Cuota en Bolsa	\$ 26.500
Valor cuota libro	\$ 16.057
Razón Bolsa / Libro	1,65
Dividend Yield (últ. 12 m)	3,8%
Precio / Utilidad (12 m)	12,20

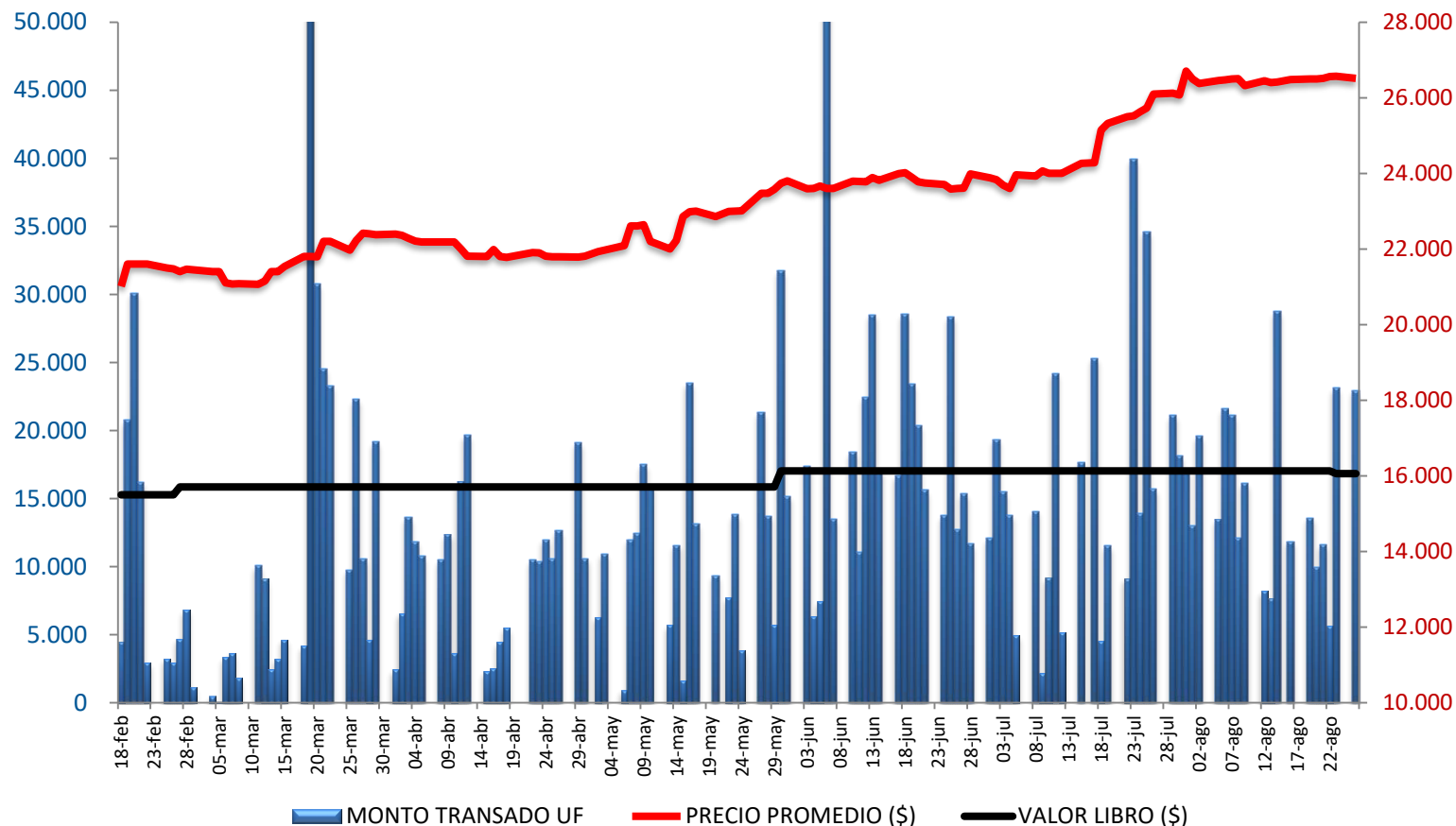
Al 30 de junio de 2019		
Rentabilidad de la cuota al cierre	Libro	Bolsa
Valor Cuota	\$ 16.057	23.999
Divid. (12 m)	\$ 995	995
V. Cuota jun.18	\$ 14.828	18.600
Últimos 12 meses (Variación cuota + dividendos)	15%	34%



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

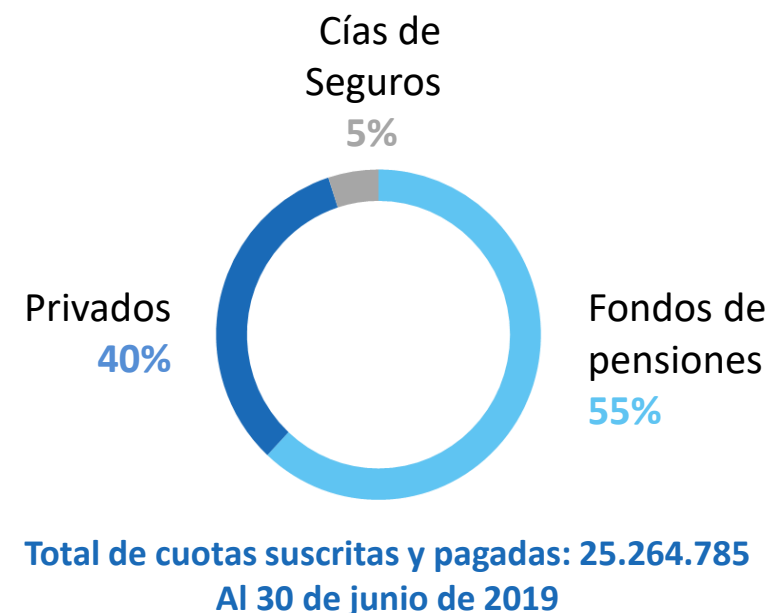
Últimos 180 días al 26 de agosto de 2019



Monto Promedio diario transado últimos 180 días: M\$ 331.323*
Volumen Promedio diario transado últimos 180 días: 21.336 cuotas*

* Excluye transacciones entre Fondos de AFPs

Patrimonio Bursátil MM\$ 669.517



Principales Fondos de Inversión Inmobiliarios (26-08-2019)

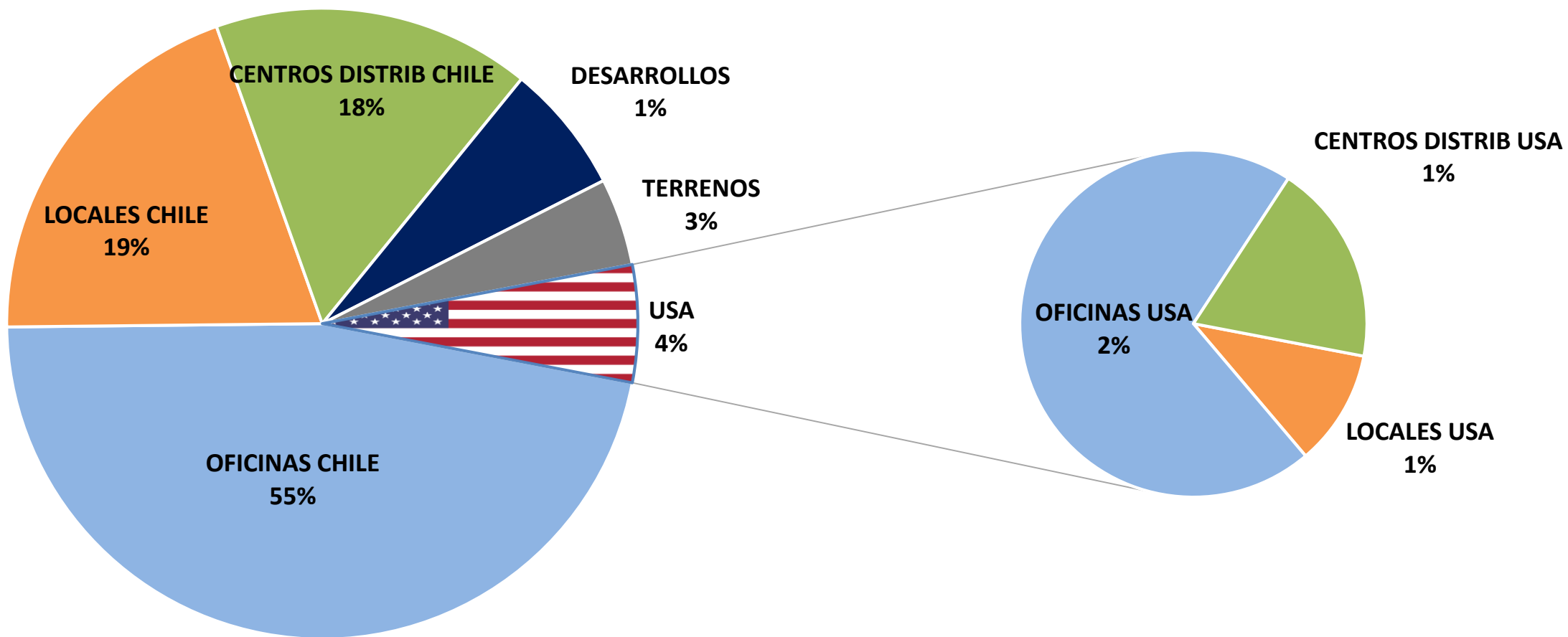
	Rentabilidad Bolsa	Presencia
Independencia Rentas	40%	96%
BTG Pactual Renta Comercial	20%	77%
Sura I Renta Inmobiliaria	14%	4%
LV Patio Renta Inmobiliaria	30%	76%
Banchile Rentas Inmobiliarias I	7%	9%



03

Cartera
de Bienes
Raíces

Diversificación Geográfica de Bienes Raíces al 31 julio de 2019



Cifras Cartera de Bienes Raíces al 31 de julio de 2019

03. Cartera de Bienes Raíces

Cartera	Directa	USA	BFC	TOTAL
Nº de propiedades	73	14	9	96
Nº de contratos	130	59	142	331
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	87,31	50,33		
Renta UF/m ² prom. arrdo.	0,49	0,40		
Vacancia	12,61% *	2,34%		
Locales comerciales (m²)				63.319
Superficie total (m ²)	50.120	13.199		
Valor UF/m ² prom. total	82,79	30,08		
Renta UF/m ² prom. arrdo.	0,53	0,21		
Vacancia	9,79% *	1,96%		

Cartera	Directa	USA	BFC	TOTAL
Centros de distribución (m²)				373.770
Superficie total (m ²)	62.883	43.143	296.886	
Valor UF/m ² prom. total	17,23	16,83	16,89	
Renta UF/m ² prom. arrdo.	0,116	0,093	0,125	
Vacancia	0,00%	0,00%	1,55%	
Total m² construidos	251.992	81.914	296.886	630.792
Vacancia (Rentas UF)	10,96%	1,72%	1,55%	7,15%
Terrenos para desarrollar (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.

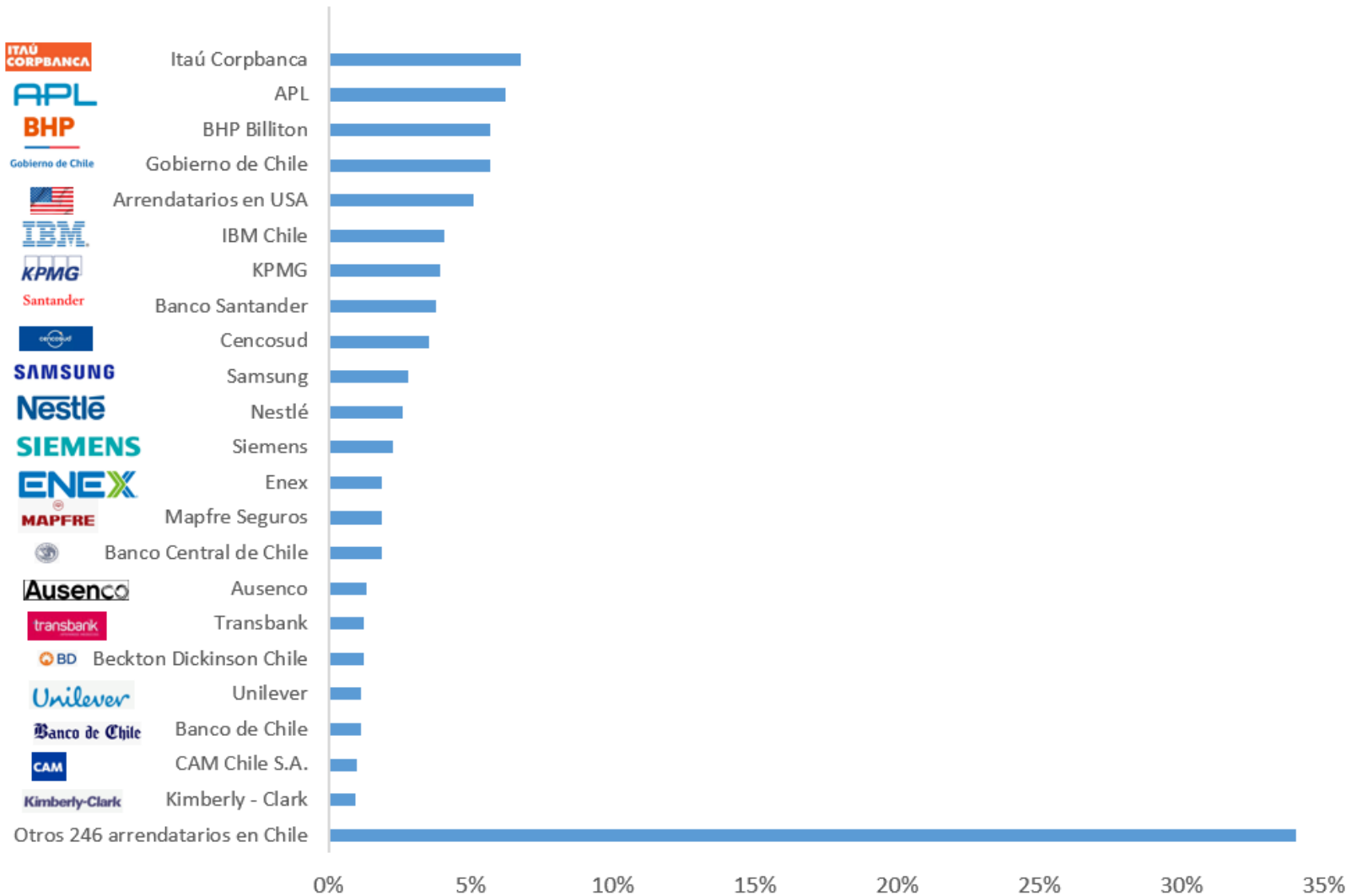
Las cifras de superficies están ponderadas de acuerdo a la participación del Fondo en cada propiedad.

* 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.

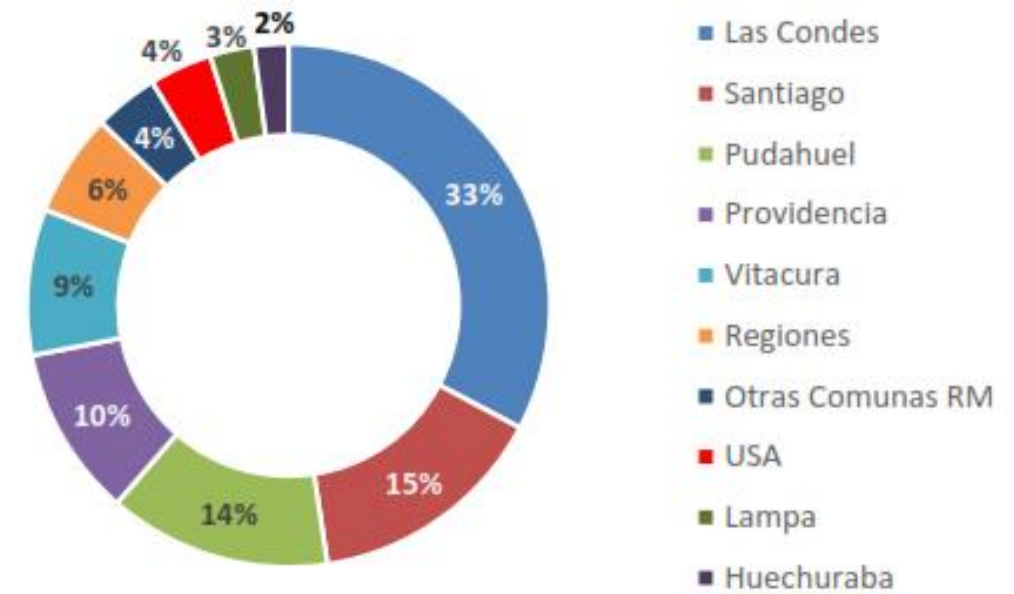
— Diversificación de clientes y propiedades

Al 31 de julio de 2019

Cartera nacional directa. Alta diversificación por arrendatario

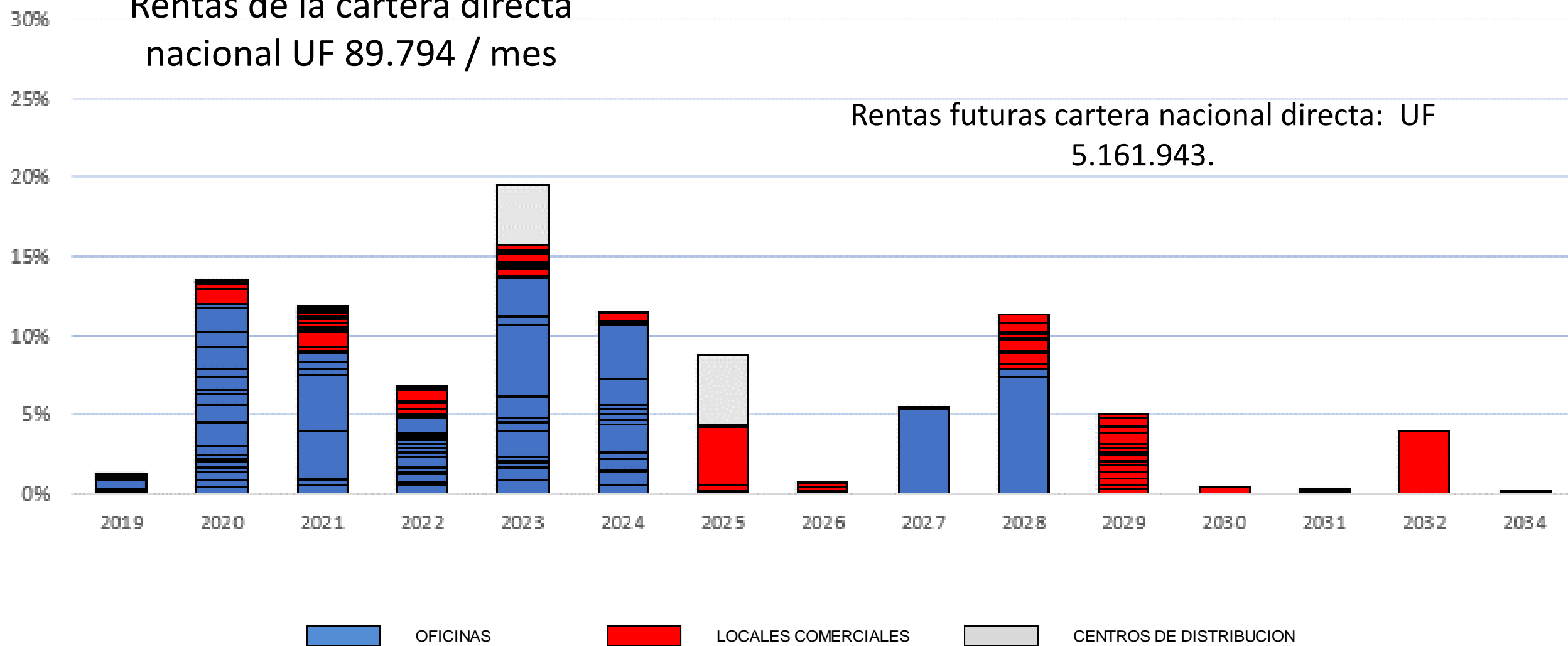


Diversificación geográfica



Rentas de la cartera directa nacional UF 89.794 / mes

Rentas futuras cartera nacional directa: UF 5.161.943.



Principales clientes

Oficinas

Plaza San Damián		
Edificio Plaza Araucano		
Plaza Constitución		
Edificio IBM		
Edificio Isidora 3520		
Bandera 201		

Locales comerciales

Sucursales Itaú / Corpbanca		
Sucursales Santander		

Centro de distribución

Centro de distribución APL		
----------------------------	--	--

A low-angle photograph of a modern glass skyscraper, viewed from the bottom left corner looking up. The building's facade is composed of a grid of windows. A semi-transparent teal overlay covers the right side of the image, creating a layered effect. The sky is a pale, clear blue.

04

Otra
Información

— Hechos relevantes del período 31 de julio de 2019

- A finales del mes de julio se vendió la propiedad ubicada en Apoquindo 3001.
- Respecto de su valor de tasación la propiedad generó una utilidad de UF 30.000 para el año 2019.
- La TIR de la propiedad considerando gastos de venta asciende al 11% anual, durante los 23 años que la propiedad estuvo en el Fondo.



INDEPENDENCIA
INVERSIONES INMOBILIARIAS



1. Incrementar el número de cuotas suscritas y pagadas del Fondo, de la cantidad de 25.264.785 a la cantidad de 252.647.850 cuotas, aprobando la relación de canje y el canje de cuotas correspondiente;
2. Aprobar la 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;
3. Pronunciarse sobre un aumento de capital del Fondo y la emisión de nuevas cuotas en los términos y condiciones de valor que serán propuestos en la misma Asamblea, de conformidad a lo establecido en el Reglamento Interno del mismo;





05

Información de
Mercado

Cifras del mercado nacional (fuente GPS Property, 2T 2019)

OFICINAS CLASE A - A+ ▾



CENTROS DE BODEGAJE ▾



STRIPCENTER ▾



PARQUES INDUSTRIALES ▾

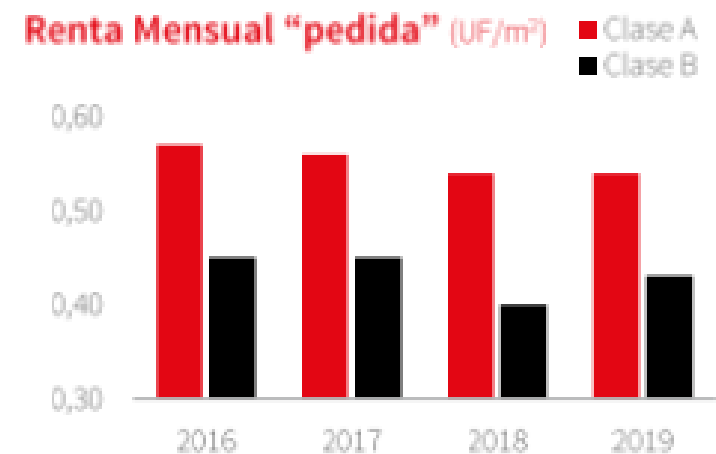


Precios, Vacancia y Vacancia Mercado de Oficinas Clase A y B (fuente Nai Sarra, 2T 2019)

SUBMERCADO	INVENTARIO TOTAL (m ²)	DISPONIBLE (m ²)	VACANCIA (%)	ABSORCIÓN (m ²)	ARRIENDO* (UF/m ² /mes)	VENTA* (UF/m ²)	PRODUCCIÓN (m ²)	EN CONSTRUCCIÓN (m ²)
Total Clase A	2.320.219	80.925	3,49%	23.649	0,52	105	0	138.630
Total Clase B	1.808.905	93.811	5,19%	-5.004	0,44	74	7.082	141.359
Total A + B	4.129.124	174.737	4,23%	18.645	0,49	90	7.082	279.989

Principales indicadores Mercado de Oficinas Clase A y B (fuente JLL, 1T 2019)

Principales Indicadores	Proyección
Absorción trimestral	35.532 m ² ▲
Producción trimestral	0 m ² ▲
Vacancia general	4,6% ▲
Renta "pedida" Clase A	UF 0,54/m ² ▲
En construcción	225.279 m ² ▲



—
Independencia
Rentas Inmobiliarias

*Cifras Financieras **Junio**2019*
*Cartera Inversiones **Julio** 2019*