

# 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

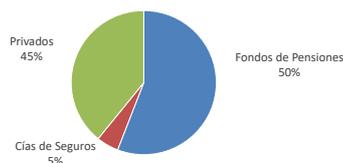
Mayo 2020

## 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 flujos de largo plazo provenientes de arriendos de oficinas, locales comerciales y centros de distribución, 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 31/mar/20



Total Patrimonio Bursátil (UF) : 13.682.008  
Total de cuotas suscritas y pagadas 252.647.850

## Cifras Financieras del Fondo (M\$) al 31/mar/20

Activo corriente	36.588.859	Pasivo corriente	5.868.302
Activo no corriente	575.973.479	Pasivo no corriente	175.436.859
<b>TOTAL</b>	<b>612.562.338</b>	<b>TOTAL</b>	<b>612.562.338</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\$)

	31/mar/20	31/mar/19
<b>INGRESOS DEL FONDO</b>		
Intereses (a)	3.614.652	4.246.086
Reajustes	2.137.856	1.053
Otros Ingresos (Egresos)	62.797	14.751
<b>RESULTADO SOCIEDADES</b>		
Distribuido al Fondo (b)	2.089.322	1.497.825
Utilidad devengada	3.864.425	10.111.809
Pérdida devengada (c)	(34.650)	(14.947)
<b>GASTOS DEL FONDO (d)</b>		
Gastos de la operación	(230.190)	(224.635)
Gastos Financieros	(1.179.132)	(1.096.824)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>10.325.080</b>	<b>14.535.118</b>
<b>BENEFICIO NETO PERCIBIDO DEL EJERCICIO (a+b+c+d)</b>	<b>4.260.002</b>	<b>4.407.505</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.

## COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN

Los arriendos acumulados en el año del Fondo a la fecha ascienden a UF 272.460, lo que si se compara con los arriendos acumulados a la fecha del año anterior (UF 264.590) implica un aumento de un 2% y eso se explica por las nuevas colocaciones de propiedades que estaban vacantes.

El resultado neto del Fondo al cierre de marzo del año 2020 fue de \$ 10.325 millones, cifra que es menor en 29% respecto del año 2019, lo cual se explica de la siguiente manera:

Los Ingresos del Fondo alcanzaron \$11.734 millones que significa una disminución de un 26% respecto al año anterior, que se explica en mayor detalle en el punto c. Resultados de sociedades.  
Los intereses percibidos del fondo bajaron en un 15% respecto al mismo período del año anterior, debido a que (i) la tasa de los títulos de deuda se renueva todos los años a tasa de mercado, la cual presentó una disminución al 1 de enero de 2020 con respecto al 2019 y, (ii) una parte de los pagarés que el fondo mantenía con una de sus filiales disminuyó por una venta de propiedades realizadas el año 2019.  
Otro ingreso del Fondo que es utilidad devengada y no afecta el BNP es el de los reajustes de sus activos y pasivos expresados en UF. Durante el periodo comprendido entre los meses de enero y marzo de 2019 la UF no sufrió variación, en cambio en el mismo período 2020 la variación fue de un 1%.

El resultado devengado de las filiales en Chile disminuyó en un 12%. De las filiales chilenas, el resultado operacional se mantuvo en línea con el año anterior, mientras que la utilidad por cambios en el valor justo fue menor y se debe principalmente a que en el año 2019 se produjo la recepción del conjunto Parque San Damián, el cual generó una plusvalía sobre su costo de construcción. Aislado ese efecto, los resultados devengados de sociedades hubiesen sido de aproximadamente M\$641.961 en 2019. En el año 2020 no se han reconocido plusvalías en las propiedades.

Los Gastos del Fondo alcanzaron \$1.409 millones que representaron un aumento de 7% respecto al mismo período del año anterior. Este aumento se debe a un incremento de los Gastos Financieros por un mayor stock promedio de deuda, la cual tiene una tasa promedio ponderada de UF+2,52% anual.

Durante el año 2020 el patrimonio ha aumentado en \$9.101 millones, lo cual se explica principalmente por el resultado del período, más los ajustes de conversión por un mayor tipo de cambio del dólar por \$2.312 millones, menos los repartos de dividendos (\$3.537 millones).

## Información de bolsa actualizada diariamente en sitio web

### Valor cuota, dividendos e indicadores

	31/mar/20	31/dic/19	31/dic/18	31/dic/17
<sup>1</sup> Valor libro (NAV)	\$ 1.706,9	\$ 1.670,9	\$ 1.570,7	\$ 1.467,8
<sup>2</sup> Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 101,0	\$ 100,0	\$ 105,5	\$ 94,8
<sup>3</sup> Dividend Yield (NAV inicio)	6,3%	6,4%	6,7%	6,5%
<sup>4</sup> Rentabilidad valor libro	12,1%	12,7%	14,2%	6,5%
<sup>5</sup> Valor bolsa	\$ 1.549	\$ 2.000	\$ 1.948	\$ 1.670
<sup>6</sup> Dividend Yield (P. Inicial)	4,5%	5,1%	6,3%	8,2%
<sup>7</sup> Dividend Yield (P. Final)	6,5%	5,0%	5,4%	5,7%
<sup>8</sup> Rentabilidad valor bolsa	-26,3%	7,8%	22,9%	5,7%
<sup>9</sup> Presencia bursátil	96,7%	98,9%	96,1%	82,2%
<sup>10</sup> Razón bolsa / libro	0,91	1,19	1,24	1,14

- <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 periodo de los últimos 12 meses.  
<sup>4-5</sup> Variación valor cuota + dividendos repartidos (últimos 12 meses), sobre valor cuota al inicio de esos 12 meses.  
<sup>6</sup> Precio de la cuota en Bolsa de Comercio al cierre de la fecha señalada.  
<sup>7</sup> Dividendos pagados en últimos 12 meses, sobre el precio de la cuota al inicio de ese mismo período.  
<sup>8</sup> Dividendos pagados en últimos 12 meses, sobre el precio de la cuota al final de ese mismo período.  
<sup>9</sup> Presencia Bursátil Ajustada, según informativo diario emitido por la Bolsa de Comercio de Santiago.  
<sup>10</sup> Razón entre el valor de mercado de la cuota (precio en Bolsa) y su valor libro conocido a la fecha.

## Algunas propiedades de la cartera

Edificio Bucarest



CAM, Becton Dickinson  
Superficie Util: 8.528 m<sup>2</sup>

Conjunto Parque San Damián



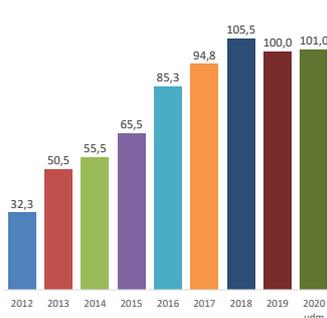
Recibido en enero de 2019  
Superficie Util: 20.273 m<sup>2</sup>

## Dividendos

## VALOR DE LAS PROPIEDADES

Se está realizando un estricto seguimiento al cumplimiento de los compromisos de pago de nuestros clientes, llegando a soluciones mutuamente convenientes teniendo siempre a la vista el interés de nuestros aportantes.

Dividendos pagados por el Fondo (\$/cuota)



## DIVIDENDOS DESDE EL AÑO 2011

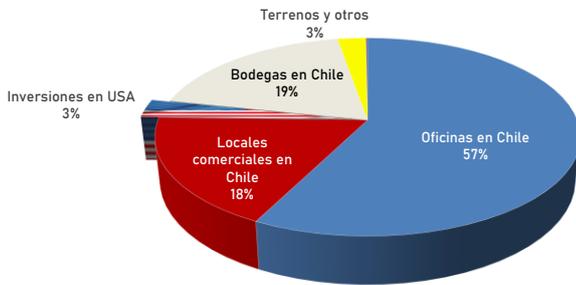
Fecha de pago	Dividendo por cuota
13-abr-20	\$ 38,00
27-mar-20	\$ 14,00
13-dic-19	\$ 18,00
26-sept-19	\$ 17,50
28-jun-19	\$ 13,50
15-may-19	\$ 38,00
28-mar-19	\$ 13,00
20-dic-18	\$ 17,50
27-sept-18	\$ 17,50
28-jun-18	\$ 13,00
10-may-18	\$ 44,50
28-mar-18	\$ 13,00
Año 2017	\$ 94,80
Año 2016	\$ 85,30
Año 2015	\$ 65,50
Año 2014	\$ 55,50
Año 2013	\$ 50,50
Año 2012	\$ 32,30
Año 2011	\$ 30,00

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

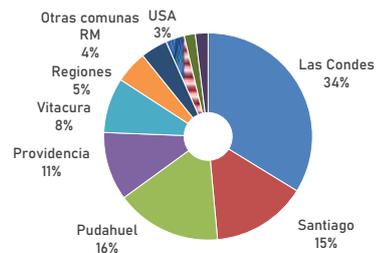
FICHA INFORMATIVA

RUN 7014-9	Nemotécnico Bolsa CFINRENTAS	Inicio del Fondo Abril 1995	Vencimiento Abril 2030	Mayo 2020
Independencia Administradora General de Fondos S.A. Rosario Norte 100, Of.1501, Las Condes F: 22 436 2000 www.independencia-sa.cl email: rentas@independencia-sa.cl				

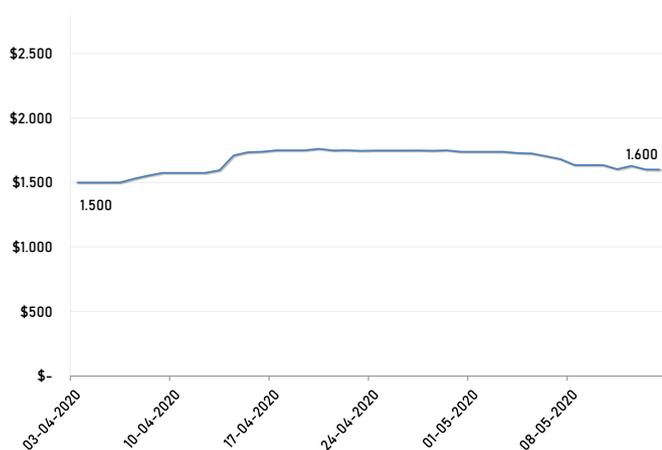
Diversificación de la cartera según destino y país al 30 - abr - 20



Diversificación geográfica según comuna al 30 - abr - 20



Evolución del Precio últimos 45 días

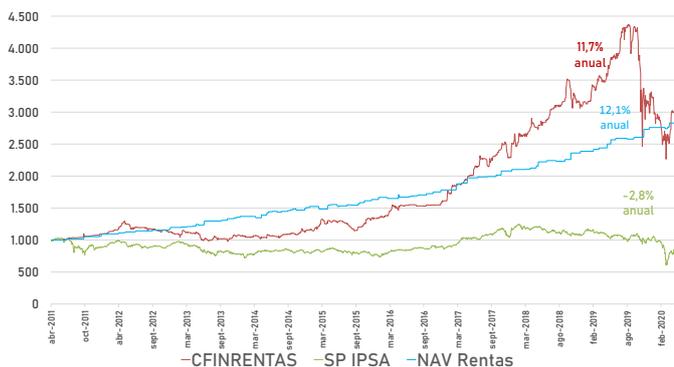


Cifras última cartera (ponderada por la participación del Fondo)

CARTERA	DIRECTA	USA	BFC	TOTAL
Número de propiedades	70	4	10	84
Número de contratos	132	48	142	322
NOI (UF UDM dic)	UF 913.948	UF 141.489	UF 431.459	UF 1.486.896
<b>OFICINAS (valores incluyen estacionamientos, bodegas y habilitaciones)</b>				
Superficie total	138.989 m <sup>2</sup>	25.572 m <sup>2</sup>		
Valor UF/M <sup>2</sup> prom. total	UF 91,17	UF 49,98		
Renta UF/M <sup>2</sup> prom. arrdo.	UF 0,50	UF 0,46		
VACANCIA (rentas UF)	9,58%	2,34%		
<b>LOCALES COMERCIALES</b>				
Superficie total	48.326 m <sup>2</sup>	13.199 m <sup>2</sup>		61.525 m <sup>2</sup>
Valor UF/M <sup>2</sup> prom. total	UF 81,91	UF 35,04		
Renta UF/M <sup>2</sup> prom. arrdo.	UF 0,51	UF 0,25		
Vacancia (rentas UF)	3,72%	1,96%		
<b>CENTROS DE DISTRIBUCION</b>				
Superficie total	42.883 m <sup>2</sup>		296.886 m <sup>2</sup>	
Valor UF/M <sup>2</sup> prom. total	UF 17,23		UF 16,89	
Renta UF/M <sup>2</sup> prom. arrdo.	UF 0,12		UF 0,13	
VACANCIA (rentas UF)	0,00%		1,55%	
Total Metros Construidos	250.198 m <sup>2</sup>	38.771 m <sup>2</sup>	296.886 m <sup>2</sup>	585.855 m <sup>2</sup>
VACANCIA (rentas UF)	7,44%	2,26%	1,55%	5,21%
Desarrollos	8.000 m <sup>2</sup>			
Terrenos vacíos, en arriendo y para desarrollo	117.711 m <sup>2</sup>		3.008 m <sup>2</sup>	120.719 m <sup>2</sup>
<b>DURACION PROMEDIO CARTERA DIRECTA</b>				
	OFICINAS	LOCALES COM.	CENT. DIST.	TOTAL
MESES	42	83	47	53

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.

Variación de la cuota ajustada por dividendos: 08/abr/11 - 14/may/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

Edificio Cerro el Plomo LAS CONDES 26.879 m <sup>2</sup>		<b>BHP</b> <b>SAMSUNG</b>
Edificio Plaza Constitución SANTIAGO 17.225 m <sup>2</sup>		Gobierno de Chile Banco de Chile

Locales Comerciales

Isidora Goyenechea 2872 LAS CONDES		<b>Santander</b>
Placa Comercial Huertanos 770 SANTIAGO		Banco de Chile

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

FICHA INFORMATIVA

 RUN  
 7014-9

 Nemetécnico Bolsa  
 CFINRENTAS

 Inicio del Fondo  
 Vencimiento

 Abril 1995  
 Abril 2030

**Mayo 2020**
**Activos en cartera al cierre de marzo 2020**
**Detalle de los activos rentando**

Cartera Directa	Monto UF	m <sup>2</sup>	Renta anual	Rentab. directa <sup>(1)</sup>
Oficinas	12.671.800	138.989	735.703	5,8%
Locales de servicio y comerciales	3.958.549	48.326	285.958	7,2%
Centros de distribución	1.083.494	62.883	89.307	8,2%
<b>Total Fondo</b>	<b>17.713.843</b>	<b>250.198</b>	<b>1.110.968</b>	<b>6,3%</b>
<b>Total Directo</b>	<b>UF 17.713.843</b>		<b>UF 1.110.968</b>	

**Detalle de los desarrollos, terrenos y otros**

Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Monto UF	m <sup>2</sup>	Renta anual
Desarrollos	33.341	8.000	
Terrenos y otros	561.548	117.711	651
<b>Subtotal filial</b>	<b>594.889</b>	<b>125.711</b>	<b>651</b>
<b>Total Directo</b>	<b>UF 594.889</b>		<b>UF 651</b>

(1) Corresponde a los arriendos anuales sobre el valor de tasación vigente, incluyendo propiedades con vacancia.

**Inversiones directas** UF 18.308.732

**Inversiones indirectas\*** UF 3.904.229

 Inversión en Bodenor Flexcenter UF 3.209.128  
 Inversión en Estados Unidos UF 695.101

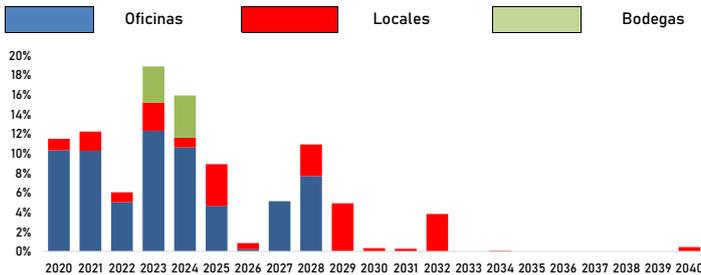
**Total Inversiones** UF 22.212.961

\* Valor contable de inversiones al 31 / mar / 20.

**Otras propiedades del Fondo**

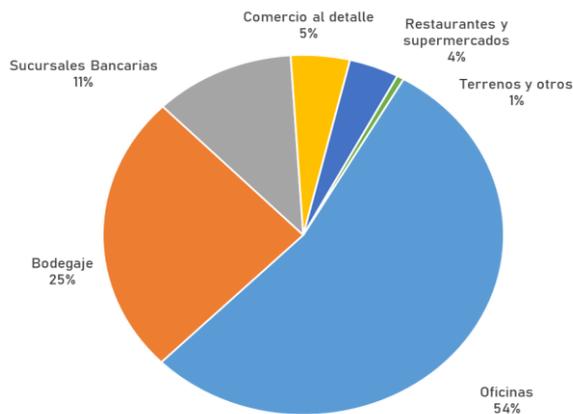
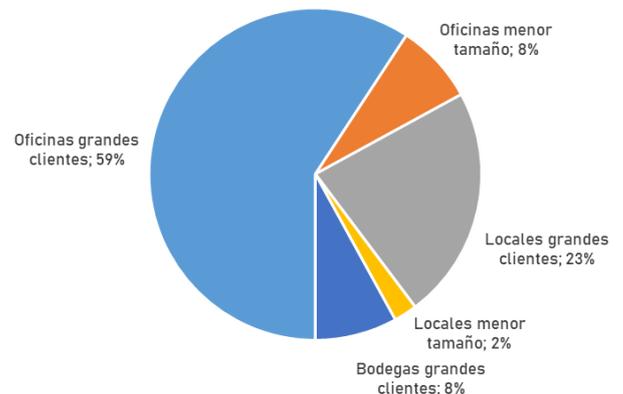
 Conjunto Providencia 655  
 Remodelado en 2018-2019  
 13.057 metros cuadrados

 Edificio de oficinas en Isidora Goyenechea  
 11.235 metros cuadrados

**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 1.110.000 al año.

En el combate de la pandemia del Corona Virus, "COVID 19", que está afectando al mundo y a nuestro país se han decretado restricciones al desplazamiento de las personas, cuarentenas y otras medidas sanitarias y de distanciamiento social, que están afectado la actividad económica y el funcionamiento de algunas empresas, particularmente pequeñas y medianas del mundo del retail y de los servicios. La administración se encuentra monitoreando la situación de sus arrendatarios, cuya mayoría desarrolla sus actividades bajo la modalidad de teletrabajo o realiza actividades autorizadas para continuar su funcionamiento, por lo que en un alto porcentaje se encuentra al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. La administradora tiene una política de contacto permanente y colaboración con todos sus arrendatarios, en particular aquellos de locales comerciales que se han visto afectados, primero por la situación de violencia que se vivió a contar de octubre último, y ahora por esta situación de pandemia, a fin de que puedan mantener sus operaciones o reiniciarlas tan pronto cesen los impedimentos que les afectan. A la fecha y como se indicó, salvo excepciones puntuales la sólida cartera de arrendatarios mantiene el cumplimiento de sus compromisos. De profundizarse la crisis sanitaria y/o de extenderse las medidas restrictivas ello podría generar un mayor impacto económico para la economía en general y para el Fondo, lo que hoy no es posible cuantificar.

**Diversificación por arrendatario. Cartera nacional**

**Renta mensual por tamaño de cliente - Cartera nacional directa**


Menos del 0,1% de los ingresos provienen de Rentas Variables

Considerado individualmente, ningún arrendatario representa más del 7% de los ingresos totales por arriendo del Fondo

(\*) Considera Ingresos por Arriendo de un 40% de Bodenor Flexcenter