

FONDO DE INVERSION

# INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

ASAMBLEA DE APORTANTES – 8 ABRIL 2020



EJERCICIO 2019



INDEPENDENCIA  
RENTAS INMOBILIARIAS

# Principales Cifras al 31-dic-19



## TAMAÑO Y DIVERSIFICACION

UF 21  
millones  
total  
activos

UF 1,1  
millones  
renta  
anual

## FLUJOS Y RENTABILIDAD

\$ 100  
por cuota  
dividendos  
pagados  
durante el  
2019

**5,0%**  
dividend yield  
(divid. pagados en  
2019 sobre precio  
Bolsa 30.12.19)

Aumento  
12,8%  
NAV+  
dividendos  
7,8%  
mercado

## RIESGO ACOTADO

43%  
leverage del  
Fondo

98%  
presencia  
bursátil

## LIQUIDEZ Y BENEFICIOS TRIBUTARIOS





## Hechos Relevantes año 2019

### Prórroga fecha de vencimiento del Fondo :

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes realizada el 25-Abr-19, se aprobó extender la fecha de vencimiento del Fondo para el 20 de Abril de 2030. A raíz de esa modificación que daba derecho a retiro, ningún aportante lo ejerció.

### Aumento en el Límite de Endeudamiento del Fondo :

En Asamblea Extraordinaria de Aportantes realizada el 8-Oct-19, se aprobó incrementar el endeudamiento máximo del Fondo de 50% al 100% de su patrimonio. Asimismo, se aumentó el límite de los gravámenes, prohibiciones y pasivos exigibles que puede mantener el Fondo, de un 50% a un 100% de su patrimonio.

### Aumento Número de cuotas :

Igualmente en Asamblea Extraordinaria de Aportantes realizada el 8-Oct-19, se aprobó aumentar el número de cuotas suscritas y pagadas del Fondo de 25.264.785 a la cantidad de 252.647.850 cuotas, aprobando al efecto la relación de canje de las cuotas ya suscritas y pagadas del Fondo por las nuevas cuotas emitidas, de 10 nuevas cuotas por cada 1 cuota ya suscrita y pagada del Fondo.

---

# Temas

1

**Cifras del Fondo y su Cartera de Bienes Raíces**

2


**Cifras Financieras al 31 de diciembre de 2019**

3

**Mercado de Oficinas y Centros de Distribución**



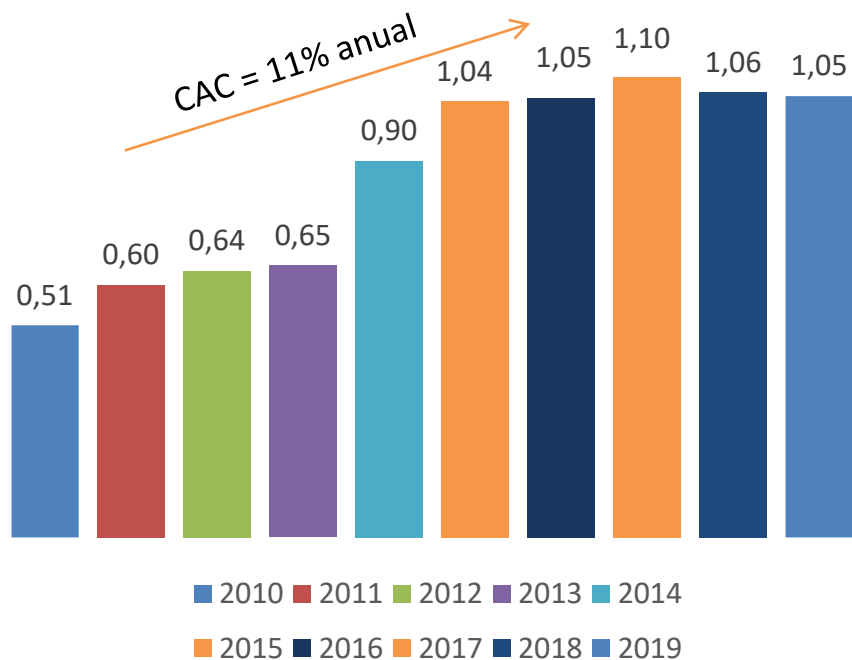
1



Cifras del  
Fondo y su  
Cartera de  
Bienes Raíces

# Flujos Crecientes

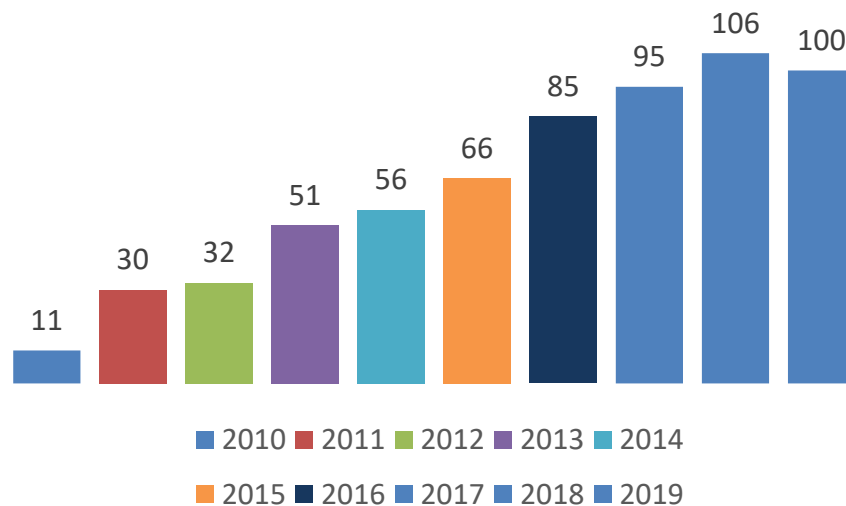
Arriendos directos del Fondo (MMUF)



Los flujos por arriendo de la cartera directa nacional han aumentado 2,2 veces desde el año 2010, lo cual equivale a un 11% anual compuesto en UF.



Dividendos pagados en cada ejercicio (\$/cuota)

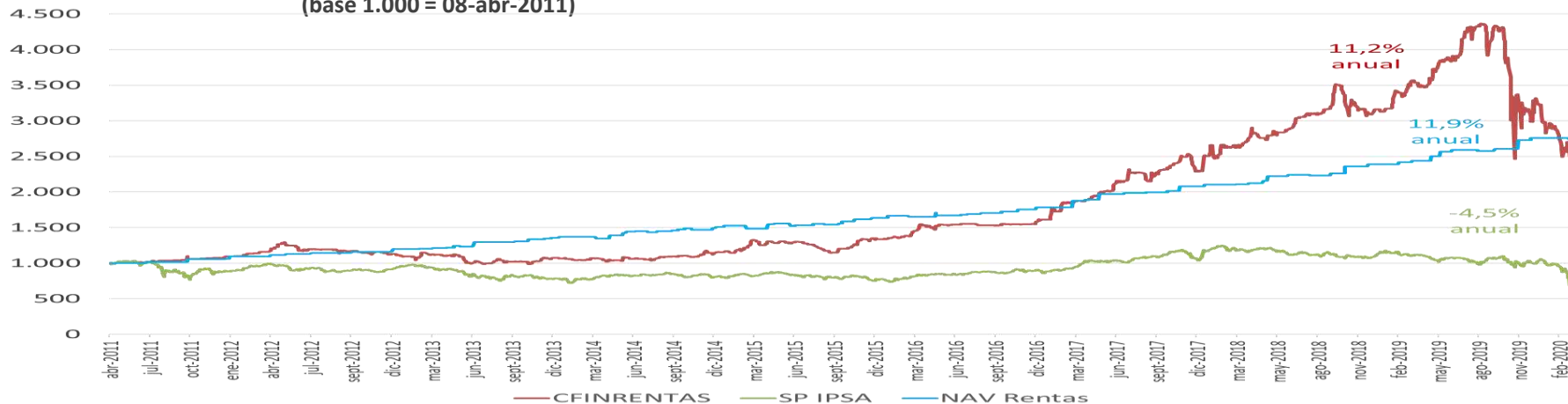


El crecimiento anual compuesto de los dividendos repartidos por cuota desde el año 2010 equivale al 27,8% anual compuesto.

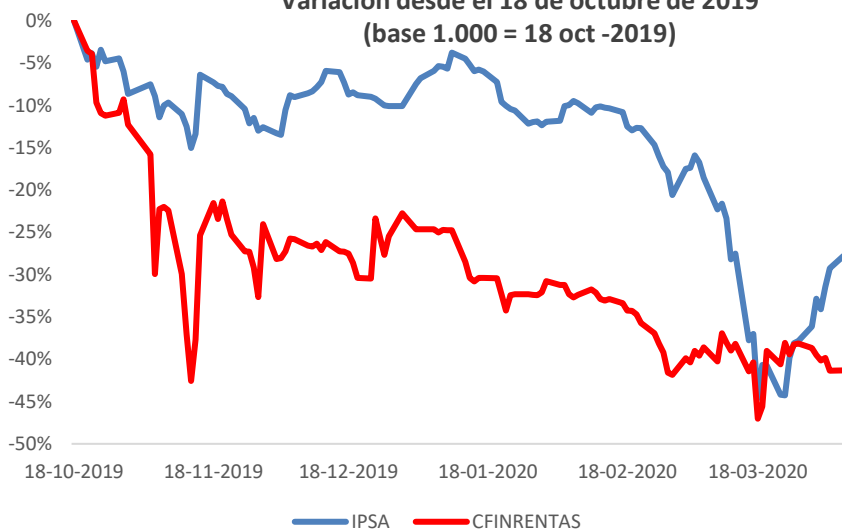
# Rentabilidad y Protección en el Largo Plazo



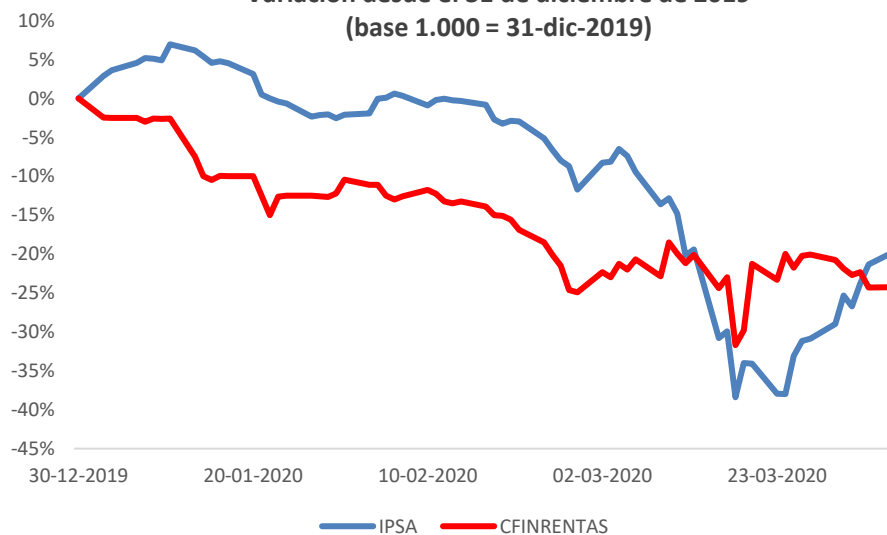
Variación desde apertura en Bolsa  
(base 1.000 = 08-abr-2011)



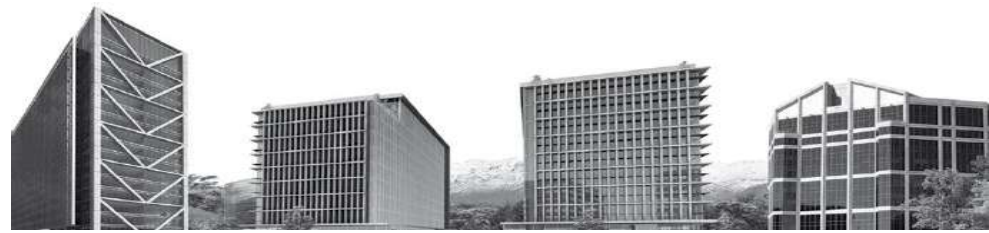
Variación desde el 18 de octubre de 2019  
(base 1.000 = 18 oct -2019)



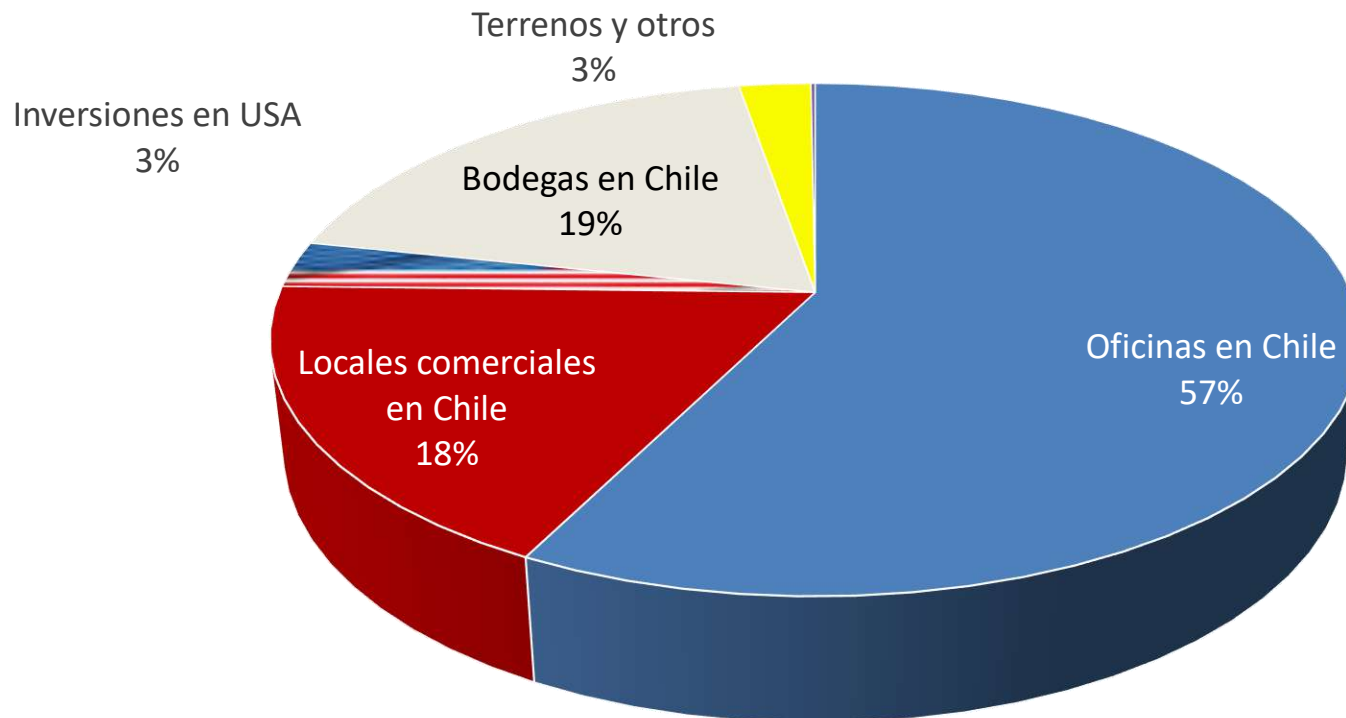
Variación desde el 31 de diciembre de 2019  
(base 1.000 = 31-dic-2019)



# Diversificación de los Bienes Raíces al 29-feb-2020



## Según tipo de propiedad y País (Feb-2020)

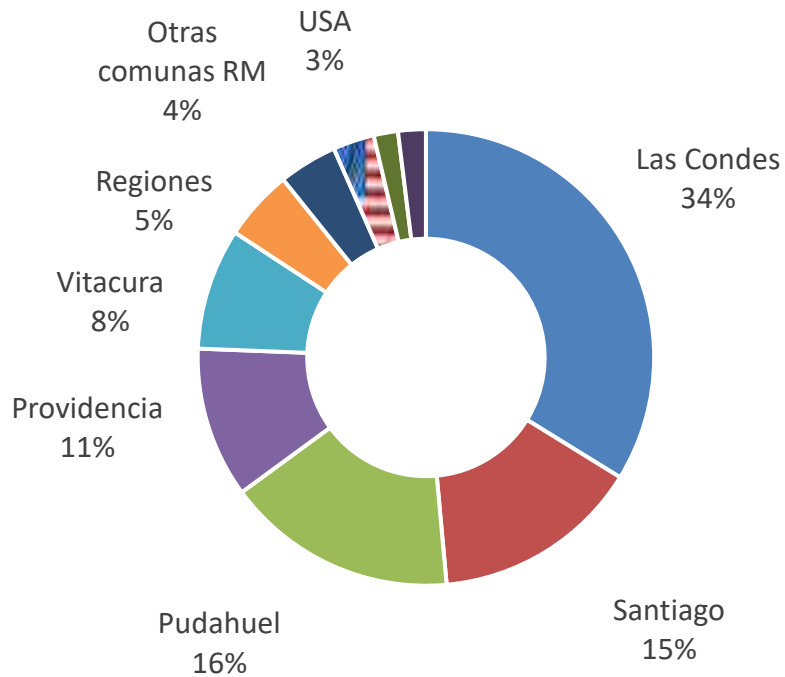




# Diversificación de los Bienes Raíces al 29-feb-2020



## Distribución de Activos por Ubicación Geográfica (% del activo del Fondo)



Edificio Isidora Goyenechea 3520



Conjunto IBM



Centro de Distribución ENEA

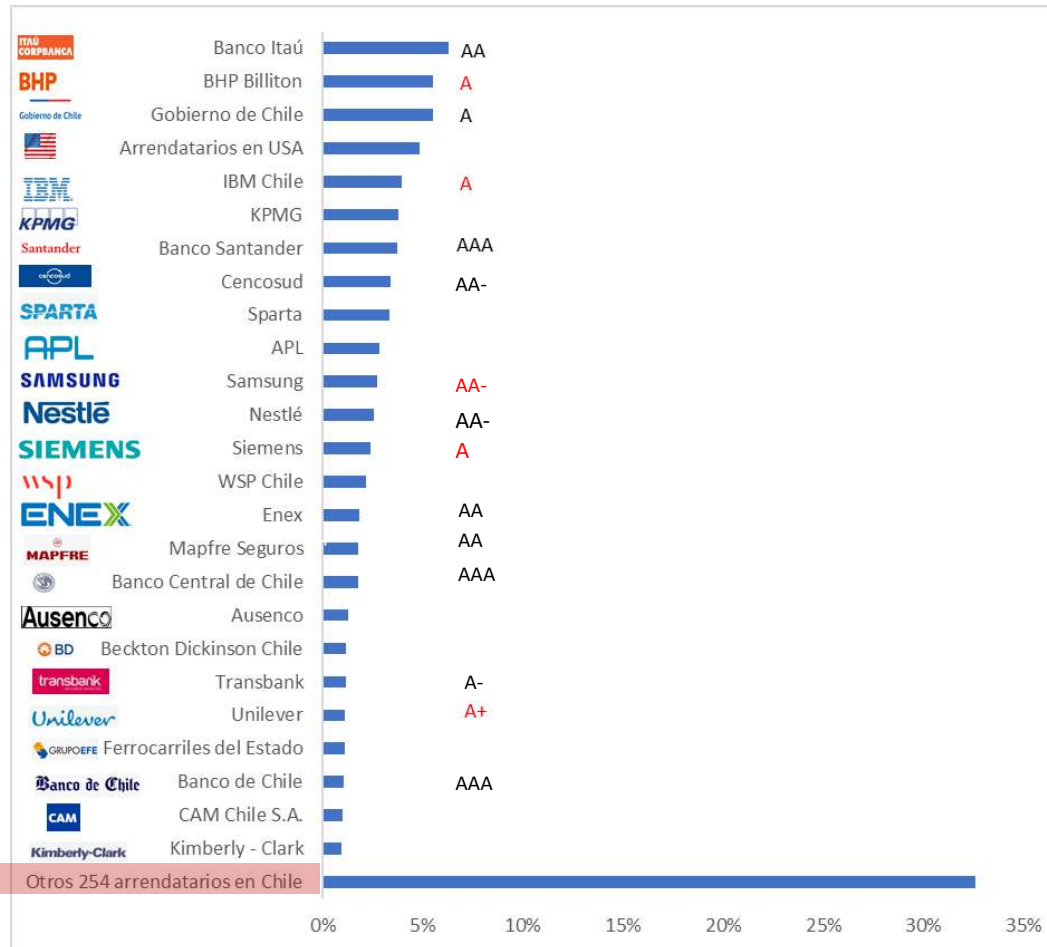


Edificio Plaza Constitución

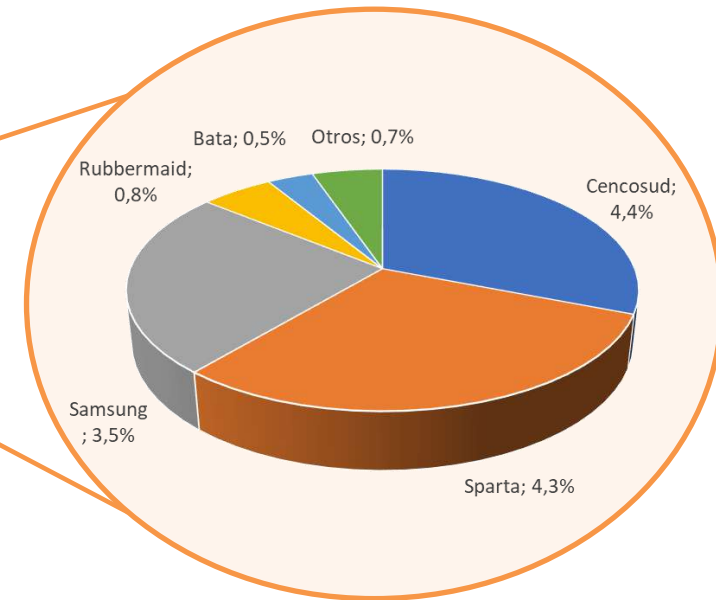
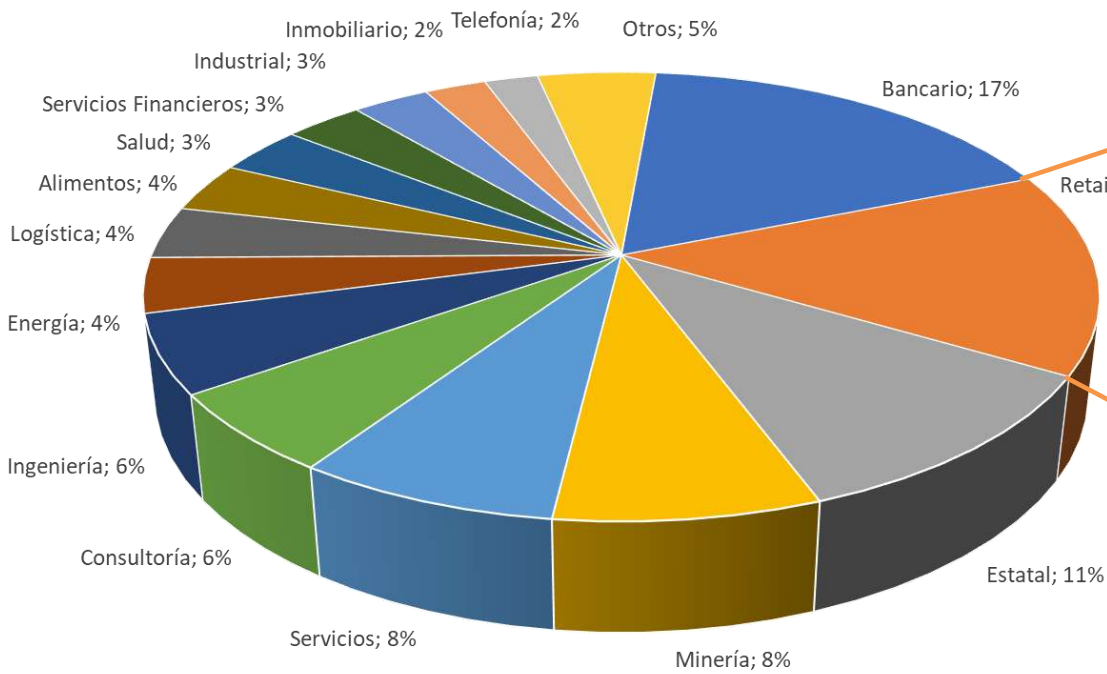
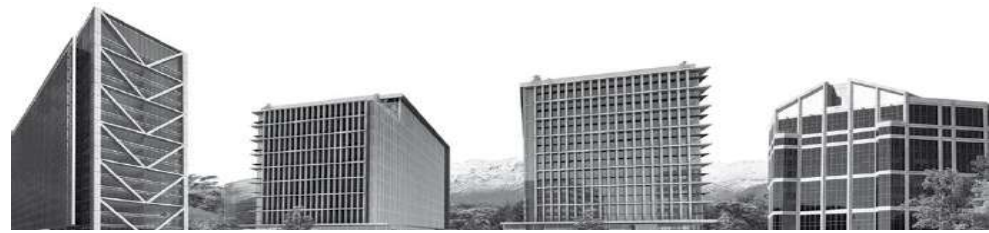
# Diversificación de Arrendatarios al 29-feb-2020



## Principales Arrendatarios



# Diversificación de Arrendatarios al 29-feb-2020



# Cifras de la cartera de bienes raíces al 29-feb-2020



Cartera	Directa	USA	BFC	TOTAL
Nº de propiedades	70	4	10	84
Nº de contratos	131	48	142	321
<b>Oficinas (m<sup>2</sup>)</b> <b>(valores en UF incluyen estacionamientos y bodegas)</b>				<b>164.561</b>
Superficie total (m <sup>2</sup> )	138.989	25.572		
Valor UF/m <sup>2</sup> prom. total	91,17	49,20		
Renta UF/m <sup>2</sup> prom. arndo.	0,50	0,46		
Vacancia	9,85% *	2,34%		
<b>Locales comerciales (m<sup>2</sup>)</b>				<b>61.525</b>
Superficie total (m <sup>2</sup> )	48.326	13.199		
Valor UF/m <sup>2</sup> prom. total	81,91	34,39		
Renta UF/m <sup>2</sup> prom. arndo.	0,51	0,24		
Vacancia	3,56% *	1,96%		

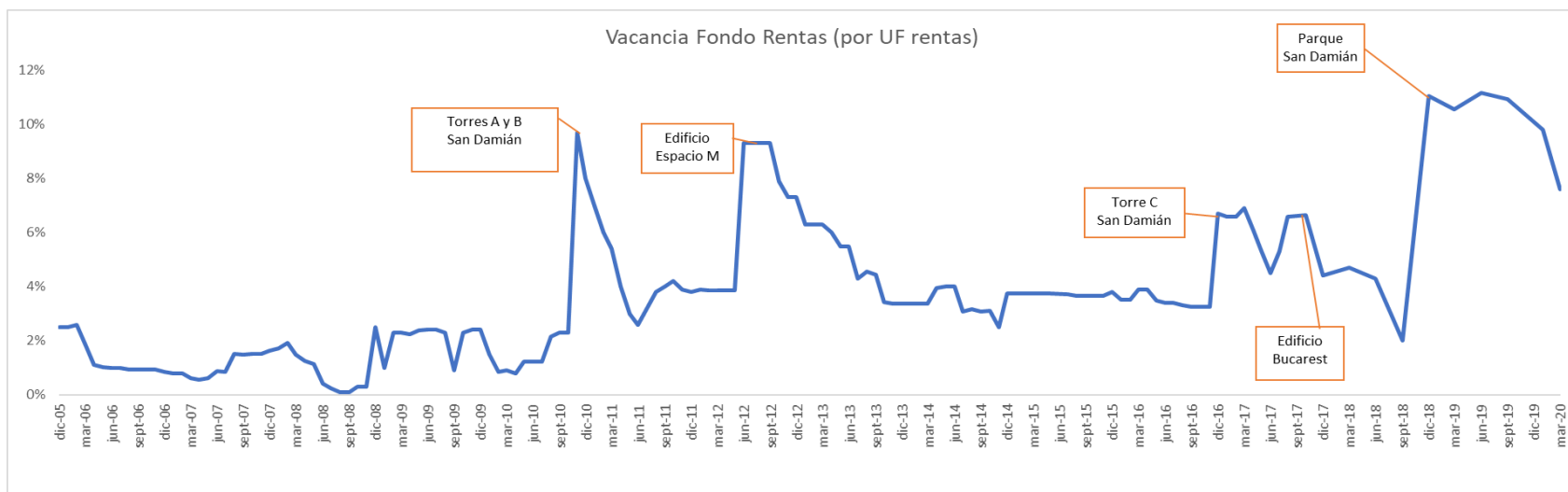
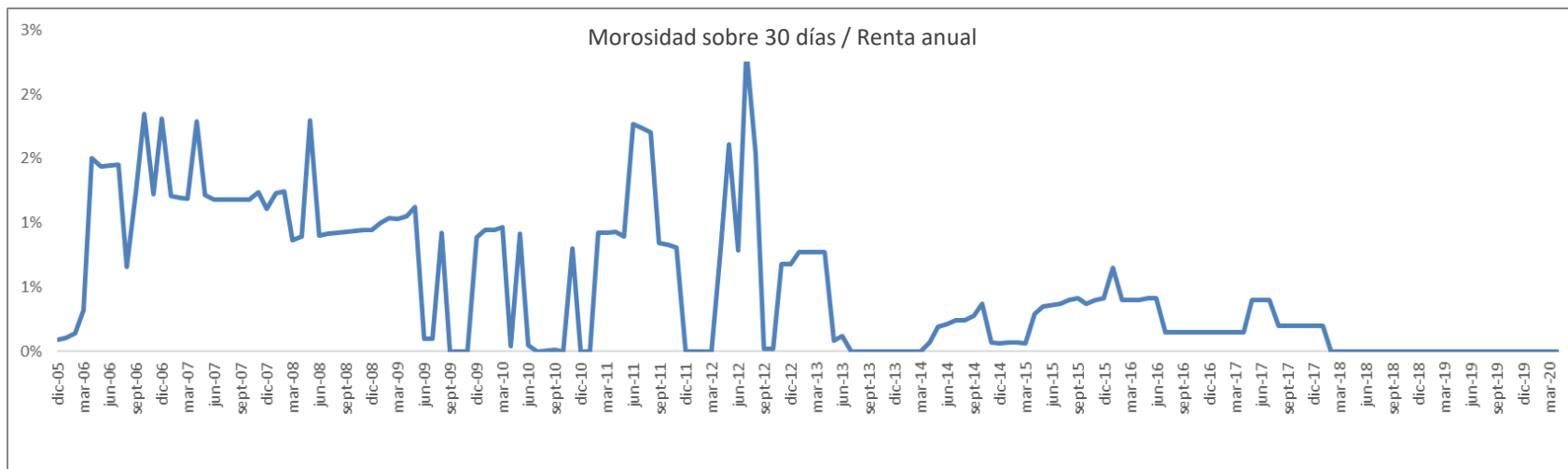
Cartera	Directa	USA	BFC	TOTAL
<b>Centros de distribución (m<sup>2</sup>)</b>				<b>359.769</b>
Superficie total (m <sup>2</sup> )	62.883		296.886	
Valor UF/m <sup>2</sup> prom. total	17,23		16,89	
Renta UF/m <sup>2</sup> prom. arndo.	0,12		0,13	
Vacancia	0,00%		1,55%	
<b>Total m<sup>2</sup> construidos</b>	<b>250.198</b>	<b>38.771</b>	<b>296.886</b>	<b>585.855</b>
Vacancia (Rentas UF)	7,57%	2,26%	1,55%	5,28%
Terrenos para desarrollar y en arriendo (m <sup>2</sup> )	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.

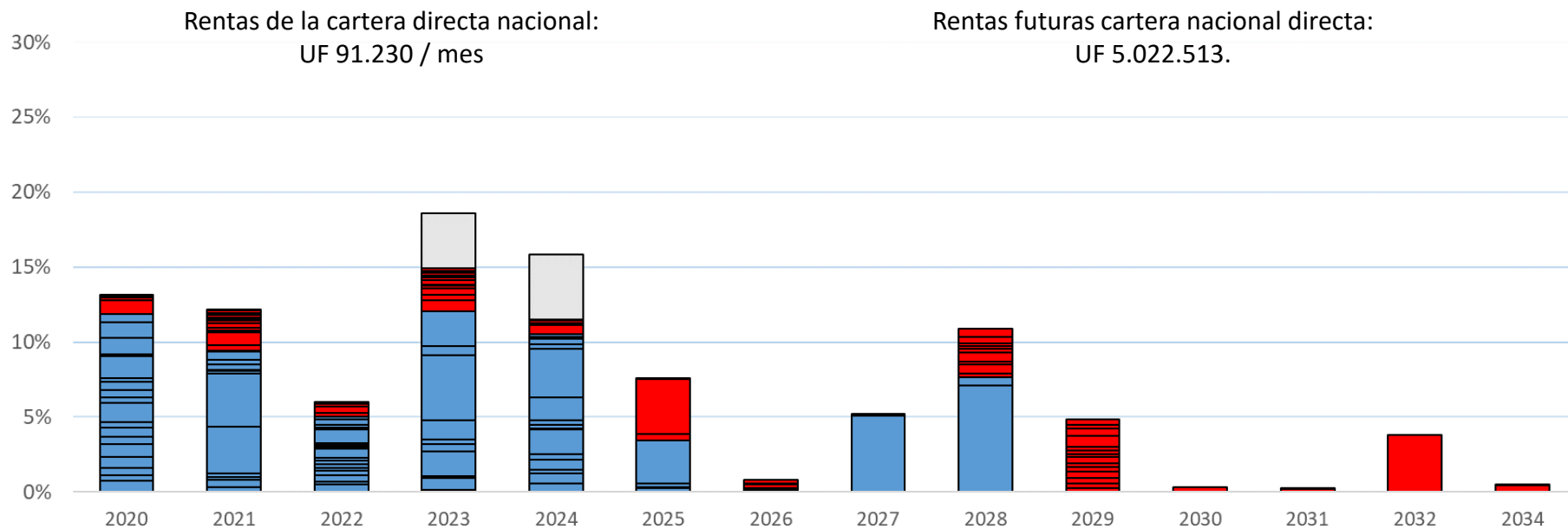
Las cifras de superficies están ponderadas de acuerdo a la participación del Fondo en cada propiedad.

\* 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.

# Morosidad y Vacancia de la Cartera Directa Nacional



# Vencimientos de los contratos cartera directa al 29-feb-2020



# Renta por Tipo de Cliente

## Cartera Directa Nacional



### RIESGO ACOTADO

#### Perfil clientes cartera directa:

Grandes clientes (Bancos, grandes tiendas, gobiernos, empresas internacionales, etc.):  
90% de la renta.

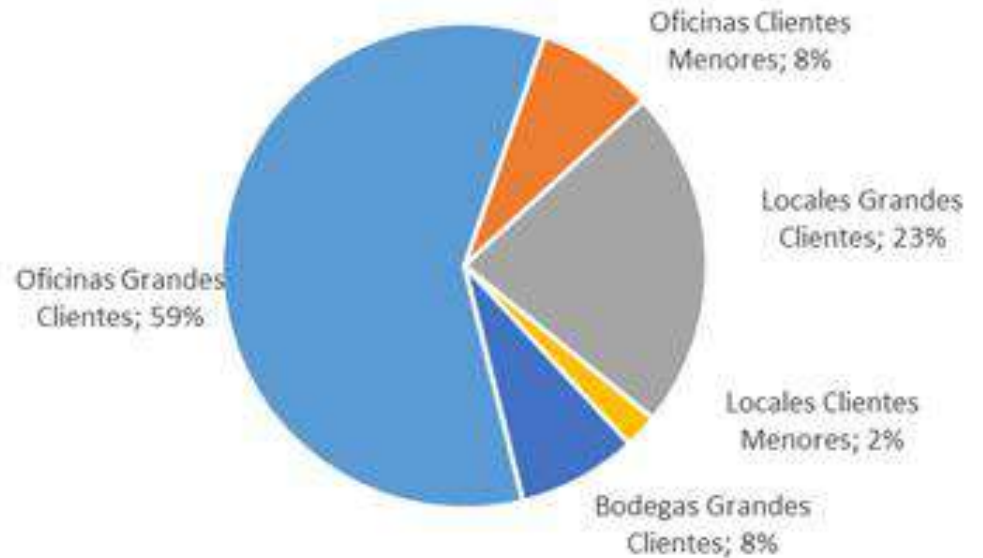
#### Porción de la cartera ubicada en Santiago Centro:

Oficinas: 9%  
Comercio: 6%

#### Perfil clientes cartera ubicada en Santiago Centro:


Grandes clientes: 98%

### Tipo de Cliente por Renta





2



Cifras  
Financieras al  
31-dic-19



# Balance resumido al 31-dic-2019



<b>Activos del Fondo (M\$)</b>	<b>Diciembre 2019</b>	<b>Diciembre 2018</b>	<b>Diferencia</b>
Activos corrientes	42.136.165	11.331.347	30.804.818
Activos no corrientes	564.622.968	548.473.633	16.149.335
<b>Total Activos</b>	<b>606.759.133</b>	<b>559.804.980</b>	<b>46.954.153</b>

<b>Pasivos y Patrimonio (M\$)</b>	<b>Diciembre 2019</b>	<b>Diciembre 2018</b>	<b>Diferencia</b>
Pasivos Corrientes	8.393.974	30.177.224	(21.783.250)
Pasivos no Corrientes	176.208.593	132.793.955	43.414.638
Patrimonio	422.156.566	396.833.801	25.322.765
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>606.759.133</b>	<b>559.804.980</b>	<b>46.954.153</b>

94%  
INVERSIONES  
INMOBILIARIAS

13% ANUAL  
RENTABILIDAD DE  
LA CUOTA

43% LEVERAGE  
SOBRE PATRIMONIO

# Resultados al 31-dic-2019



Resultados del Fondo (M\$)	Diciembre 2019	Diciembre 2018	Diferencia
<b>INGRESOS DEL FONDO</b>	<b>57.100.509</b>	<b>56.847.288</b>	<b>253.221</b>
Intereses (a)	17.833.874	17.957.381	-123.507
Reajustes	5.430.222	6.461.200	-1.030.978
Otros Ingresos	25.378	9.346	16.032
<b>Resultado en Sociedades</b>	<b>33.811.035</b>	<b>32.419.361</b>	<b>1.391.674</b>
- Distribuido al Fondo (b)	13.328.626	13.125.794	202.832
- Utilidad Devengada	22.942.887	19.293.567	3.649.320
- Pérdida Devengada (c)	-2.460.478	0	-2.460.478
<b>GASTOS DEL FONDO (d)</b>	<b>-7.972.680</b>	<b>-7.584.916</b>	<b>-387.764</b>
Gastos de la operación	-3.225.989	-3.537.029	311.040
Gastos Financieros	-4.746.691	-4.047.887	-698.804
<b>GANANCIA DEL EJERCICIO</b>	<b>49.127.829</b>	<b>49.262.372</b>	<b>-134.543</b>
<b>BNP = (a) + (b) + (c) + (d)</b>	<b>20.729.342</b>	<b>23.498.259</b>	<b>-2.768.917</b>
Utilidad realizada ejercicios anteriores	3.930.273	1.490.223	2.440.050
<b>TOTAL</b>	<b>24.209.615</b>	<b>24.988.482</b>	<b>-778.867</b>



# Resultados al 31-dic-2019. Comentarios.



Los ingresos de Fondo se mantienen estables.

La Utilidad Devengada corresponde principalmente a plusvalías.

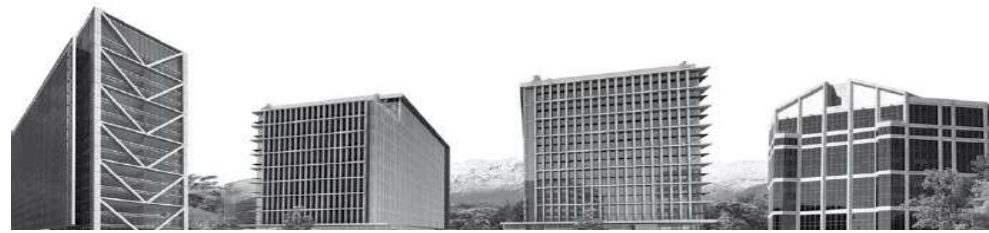
La Pérdida Devengada corresponde a una provisión de desvalía en una propiedad en Estados Unidos.

Los gastos financieros aumentaron por un mayor nivel de deuda.

La variación del valor libro de la cuota más los dividendos repartidos durante 2019 es de un 12,8% nominal y de un 9,8% real.

# Proceso de Tasaciones año 2019

Cartera directa nacional



- Proceso de retasaciones : se realiza anualmente en tres grupos en los meses de Junio, Septiembre y Diciembre, donde cada propiedad es tasada simultáneamente mediante 2 tasaciones independientes adoptándose el menor de ambos valores.
- Debido a los hechos iniciados el 18-Oct-19, en Diciembre se solicitó a los tasadores revisar los valores de las propiedades tasadas en Junio y Septiembre con el propósito de incorporar a su valor eventuales cambios que esos hechos pudieren haber generado.
- Proceso de revisión de tasaciones de Junio y Septiembre, realizado en Dic-19 implicó reconocer un 1% de menor valor de la cartera con respecto a los EEFF de Septiembre

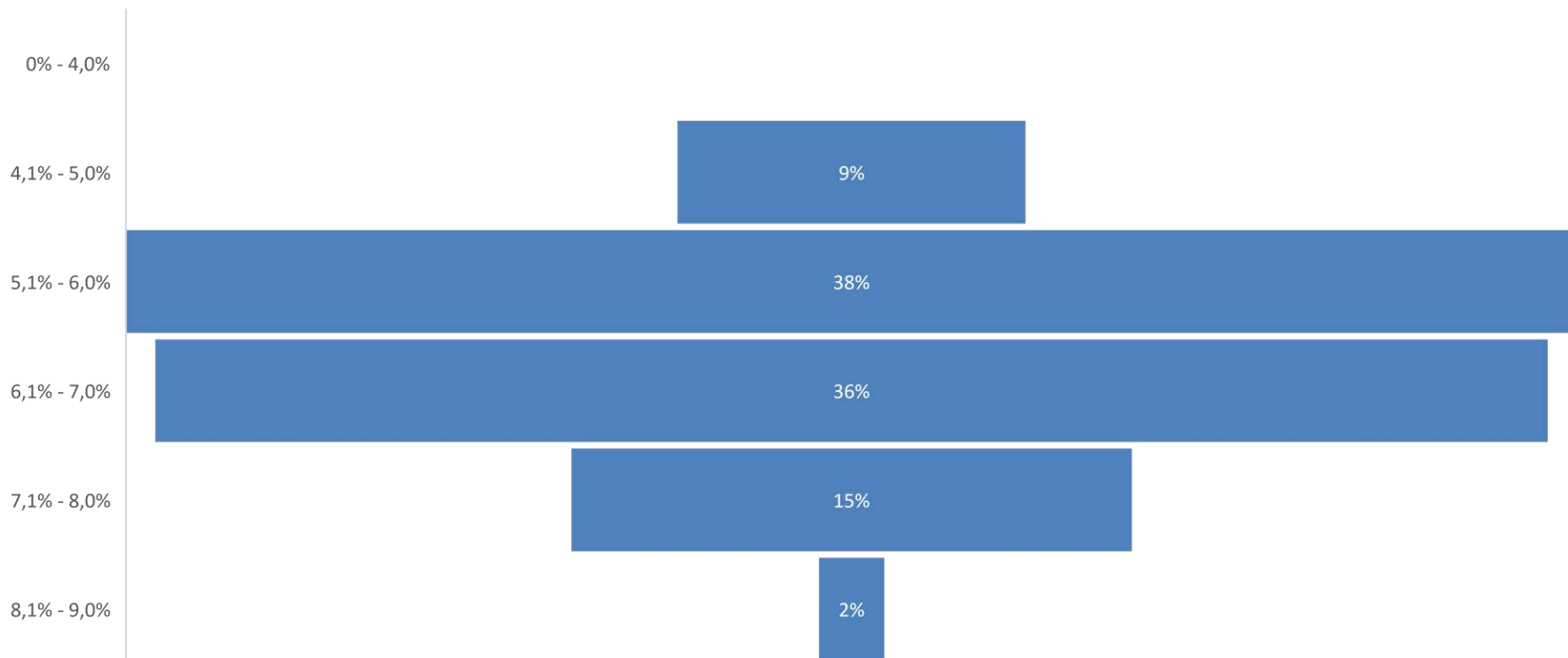
# Tasas de descuento Tasaciones año 2019

## Cartera directa nacional



### Tasas de descuento - Cartera nacional directa

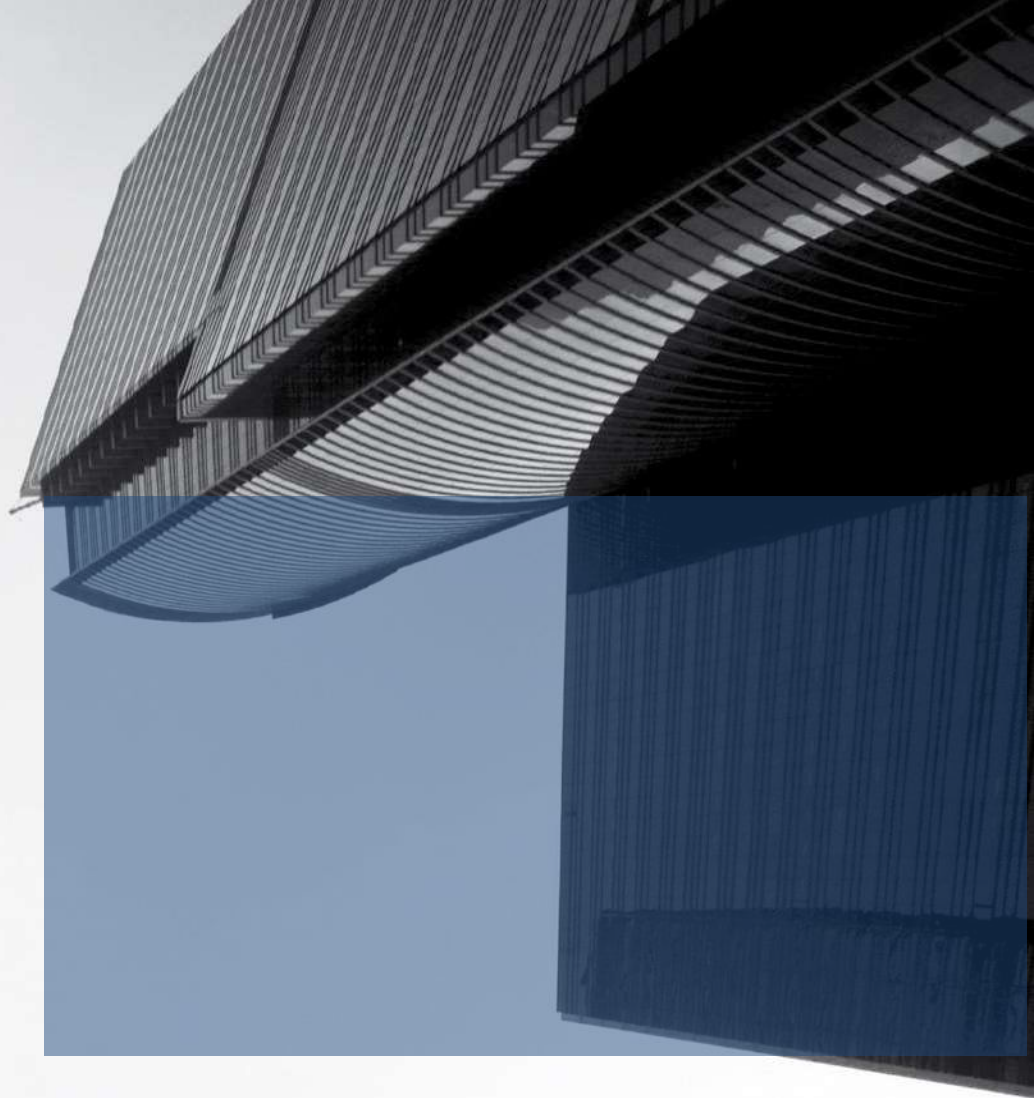
#### Ejemplos



- Un 51% de la cartera directa nacional está valorado con una tasa de descuento de entre 6% y 8%.
- **La tasa de descuento promedio ponderada es de 6,3%.**

4

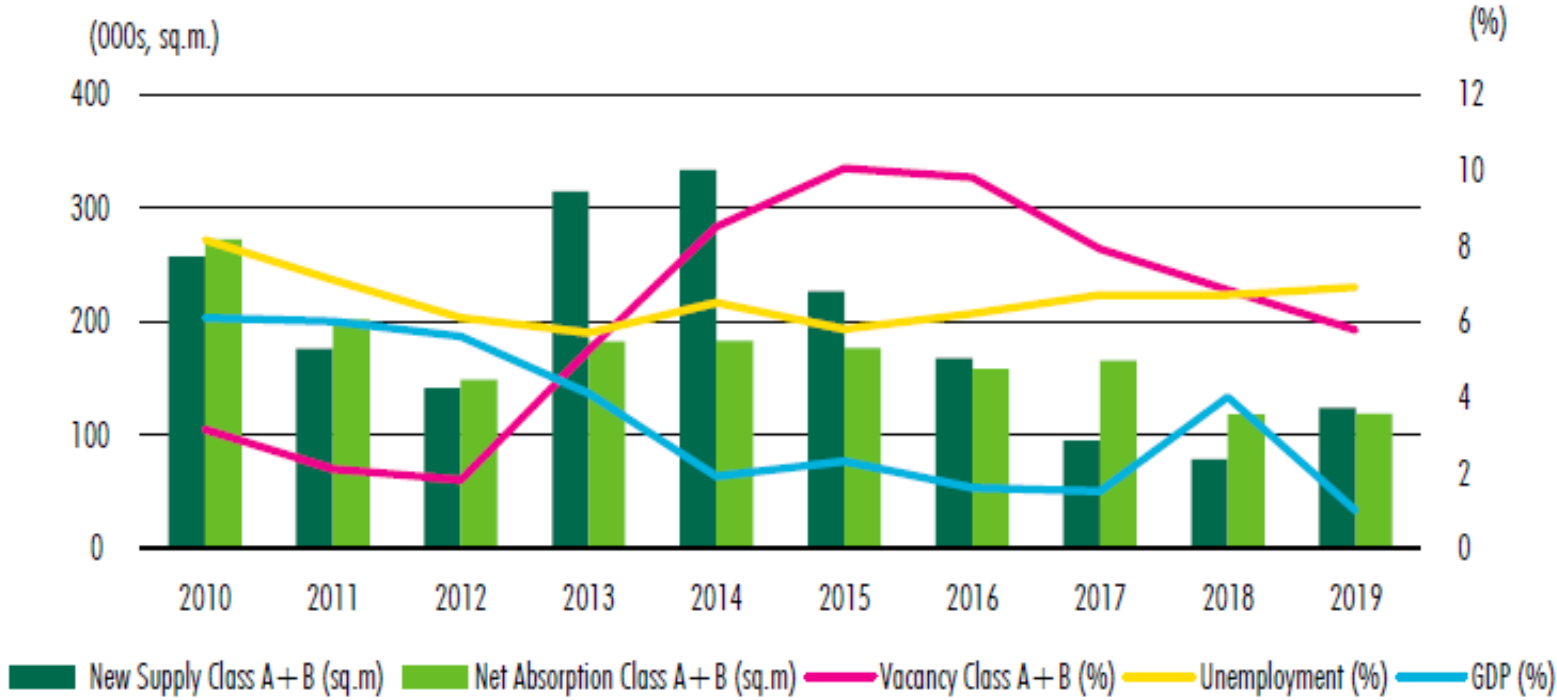
Mercados de  
Oficinas, Centros  
de Distribución y  
Retail



# Mercado local de oficinas al 31-dic-2019



## Evolución Histórica del Mercado de Oficinas Clases A y B (fuente CBRE, 4T 2019)

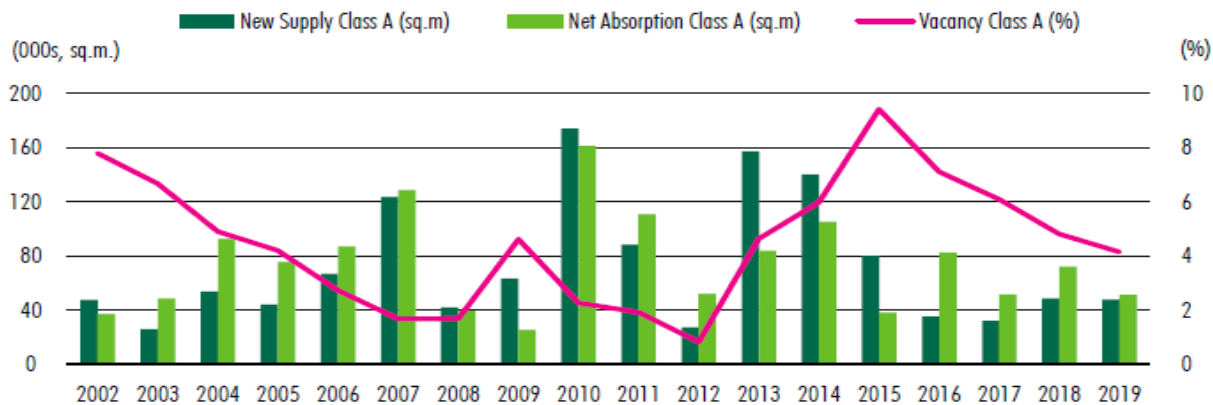


# Mercado local de oficinas al 31-dic-2019



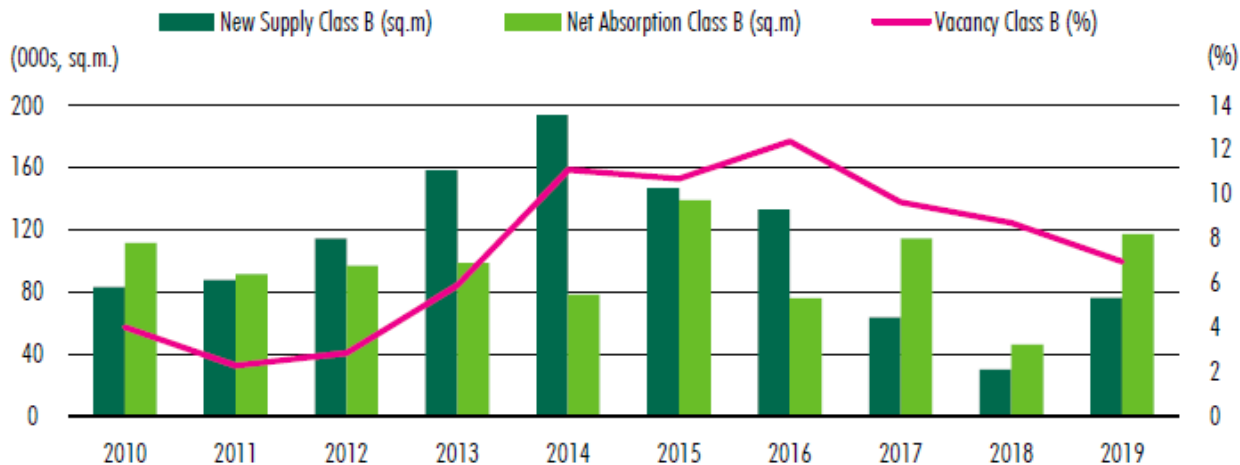
## Mercado de Oficinas Clase A

(fuente CBRE, 4T 2019)



## Mercado de Oficinas Clase B

(fuente CBRE, 4T 2019)

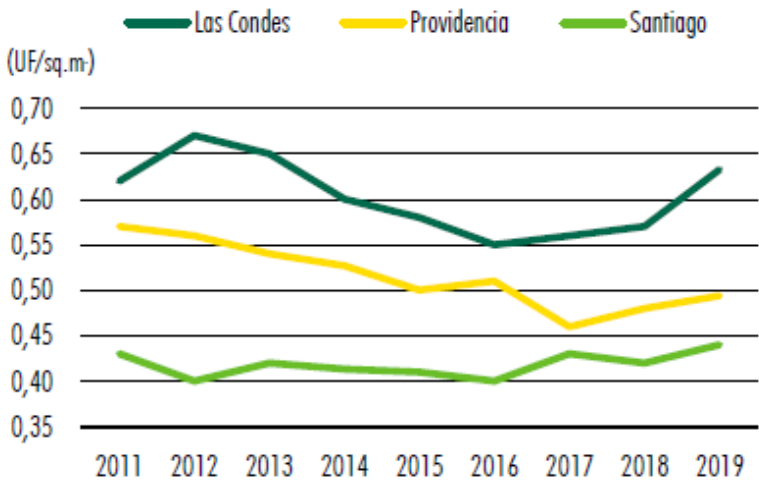




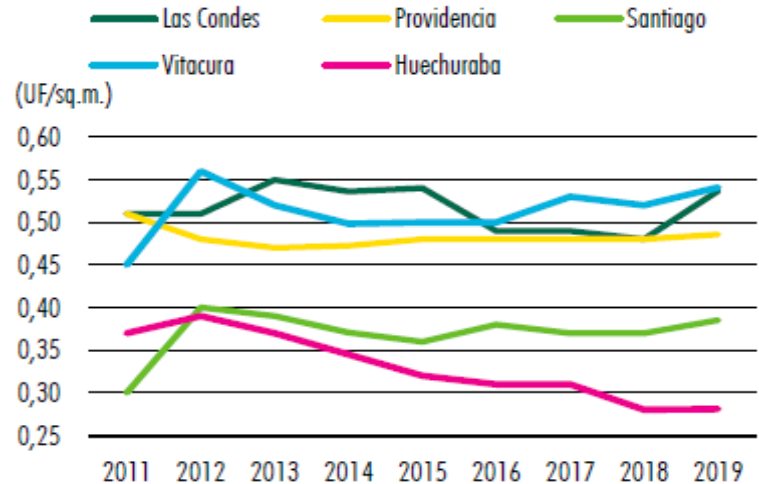
# Mercado local de oficinas al 31-dic-2019



Valores de arriendo Oficinas Clase A  
(fuente CBRE, 4T 2019)



Valores de arriendo Oficinas Clase B  
(fuente CBRE, 4T 2019)



# Mercado local de oficinas al 31-dic-2019

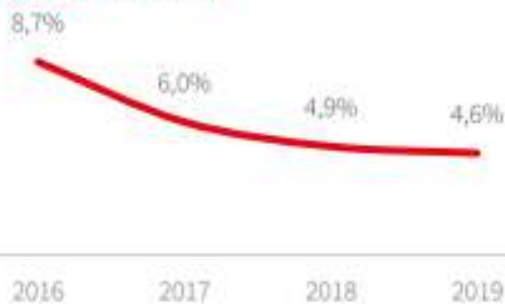


## Principales indicadores Mercado de Oficinas Clase A y B (fuente JLL, 2T 2019)

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



### Vacancia General



# Mercado local de oficinas al 31-dic-2019

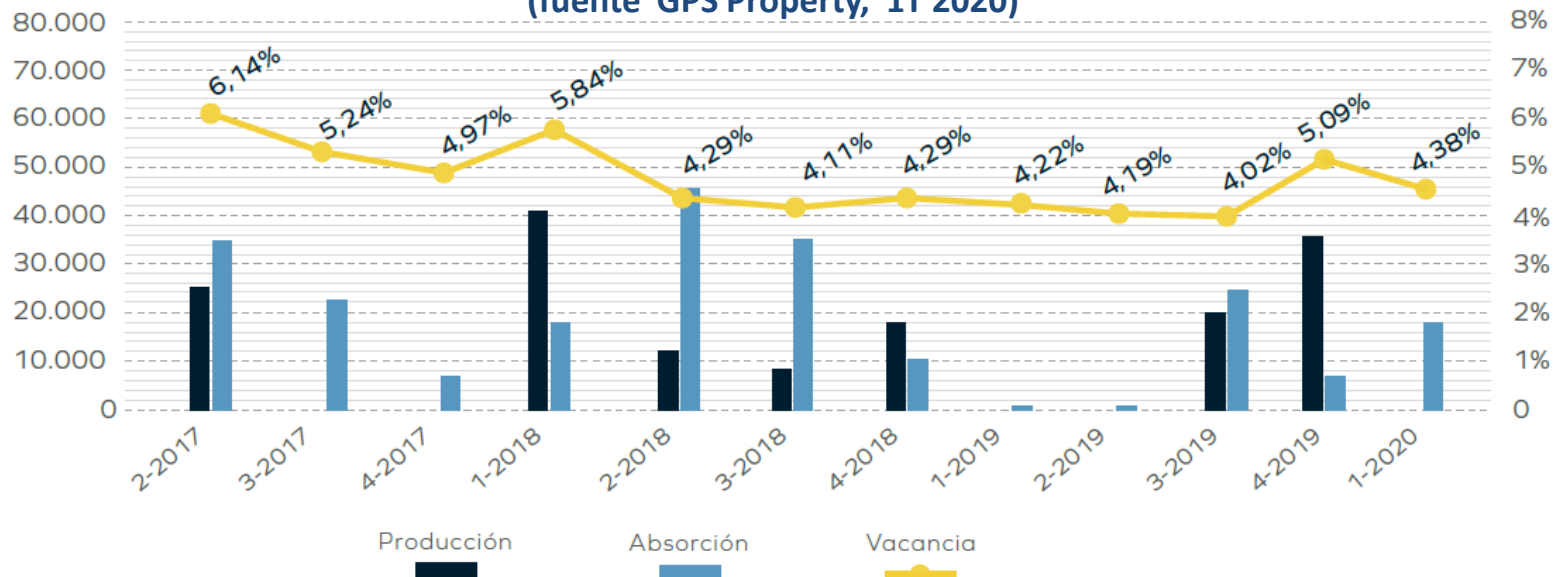


## Tendencias de Mercado Oficinas Clase A+ y A (fuente GPS Property, 1T 2020)

### TENDENCIAS

PERIODO	TASA DE VACANCIA	PRECIO PONDERADO	PRODUCCIÓN	ABSORCIÓN
1 <sup>er</sup> Trimestre 2020	4,38%	0,55 UF/m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	18.269 m <sup>2</sup>
4 <sup>to</sup> Trimestre 2019	5,09%	0,55 UF/m <sup>2</sup>	36.393 m <sup>2</sup>	7.417 m <sup>2</sup>

## Absorción, Producción y Vacancia Oficinas Clase A+ y A (fuente GPS Property, 1T 2020)



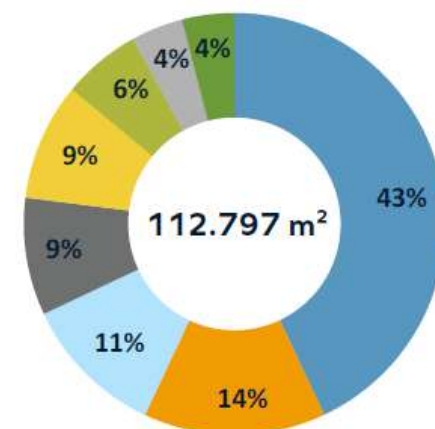
# Mercado local de oficinas al 31-dic-2019



## Análisis de Vacancia por comuna Oficinas Clase A+ y A (fuente GPS Property, 1T 2020)

%VACANCIA	2019			2020
	2 <sup>DO</sup>	3 <sup>ER</sup>	4 <sup>TO</sup>	1 <sup>ER</sup>
Vitacura	7,43%	5,81%	5,96%	4,54%
Providencia	8,91%	7,27%	4,24%	4,11%
Estoril Oriente	45,31%	41,82%	42,00%	35,94%
Nueva Las Condes	1,65%	1,25%	3,64%	3,09%
Apoquindo Oriente	4,28%	2,75%	3,05%	1,38%
El Golf	3,22%	3,57%	2,59%	1,72%
El Bosque	2,96%	4,13%	8,48%	7,79%
Santiago	1,59%	1,80%	1,93%	2,27%
<b>TOTAL</b>	<b>4,19%</b>	<b>4,02%</b>	<b>5,09%</b>	<b>4,38%</b>

### Distribución de la vacancia



# Información de Mercado al 31-dic-2019



## Cifras del mercado nacional (fuente GPS Property, 4T 2019)

### OFICINAS CLASE A - A+ ▾



Vacancia Fondo: 7,9% (sin considerar Parque San Damián la vacancia sería 3%)

### CENTROS DE BODEGAJE ▾



Vacancia Fondo: 1,5%

### STRIPCENTER ▾



Vacancia Fondo en locales stand alone : 3,6%

### PARQUES INDUSTRIALES ▾



El Fondo no está en éste mercado

—  
Independencia  
Rentas Inmobiliarias

*Asamblea Ordinaria de Aportantes  
Abril 2020*

