

—  
Independencia  
Rentas Inmobiliarias

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



01

Situación  
Financiera  
Junio 2019

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
<b>Total Activos</b>	<b>583.914.815</b>	<b>559.804.980</b>	<b>24.109.835</b>

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
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>583.914.815</b>	<b>559.804.980</b>	<b>24.109.835</b>

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
<b>INGRESOS DEL FONDO</b>			
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
<b>Resultado Sociedades</b>			
- 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
<b>GASTOS DEL FONDO (d)</b>			
Gastos de la operación	(443.869)	(448.637)	4.768
Gastos Financieros	(2.274.494)	(1.921.386)	(353.108)
<b>TOTAL</b>	<b>25.652.432</b>	<b>20.024.881</b>	<b>5.627.551</b>
<b>BNP = (a) + (b) + (c) + (d)</b>	<b>9.562.131</b>	<b>11.903.370</b>	<b>(2.341.239)</b>

### 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.

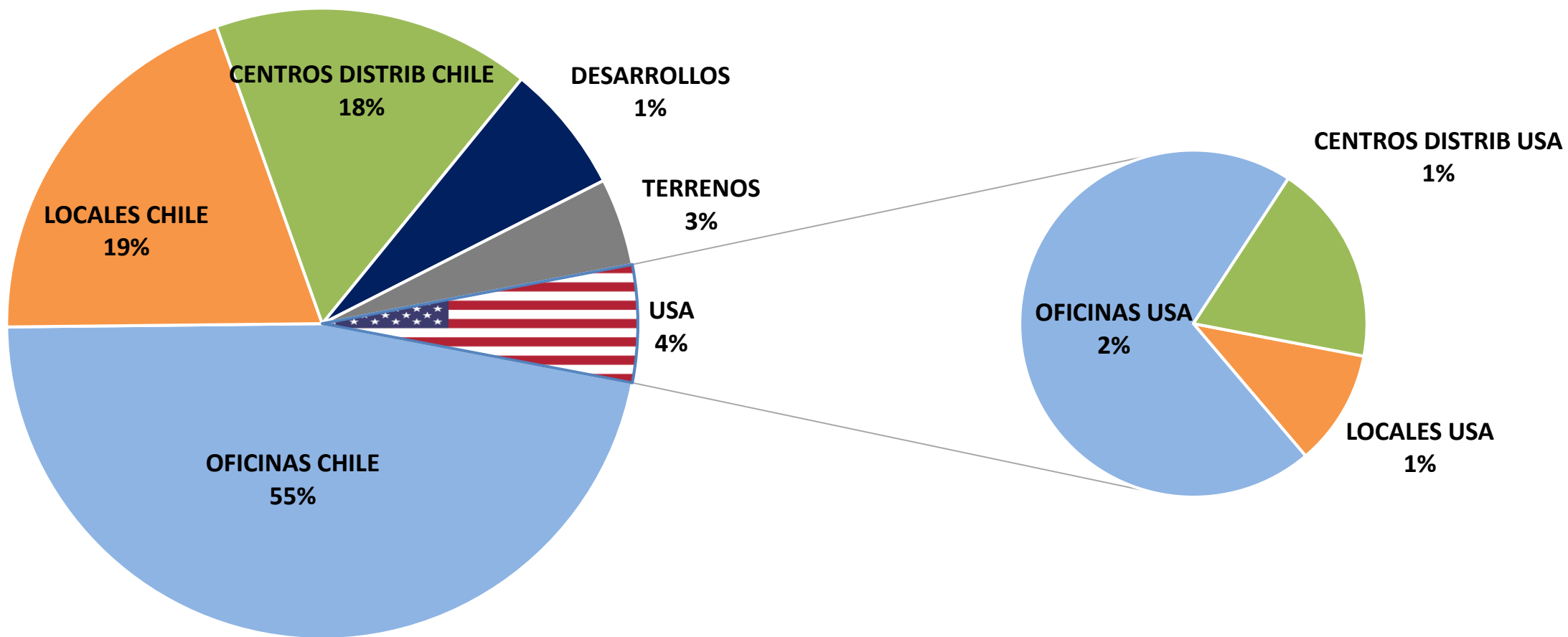
El resultado neto del Fondo al cierre de junio del año 2019 fue de \$ 25.652 millones, cifra que es un 28% superior al resultado en el mismo período del año 2018. La variación del valor libro de la cuota más dividendos repartidos es de un 15% nominal y de un 11,1% real en los últimos 12 meses



02

Cartera de Bienes  
Raices

# 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
<b>Oficinas (m<sup>2</sup>) (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	87,31	50,33		
Renta UF/m <sup>2</sup> prom. arndo.	0,49	0,40		
Vacancia	12,61% *	2,34%		
<b>Locales comerciales (m<sup>2</sup>)</b>				<b>63.319</b>
Superficie total (m <sup>2</sup> )	50.120	13.199		
Valor UF/m <sup>2</sup> prom. total	82,79	30,08		
Renta UF/m <sup>2</sup> prom. arndo.	0,53	0,21		
Vacancia	9,79% *	1,96%		

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

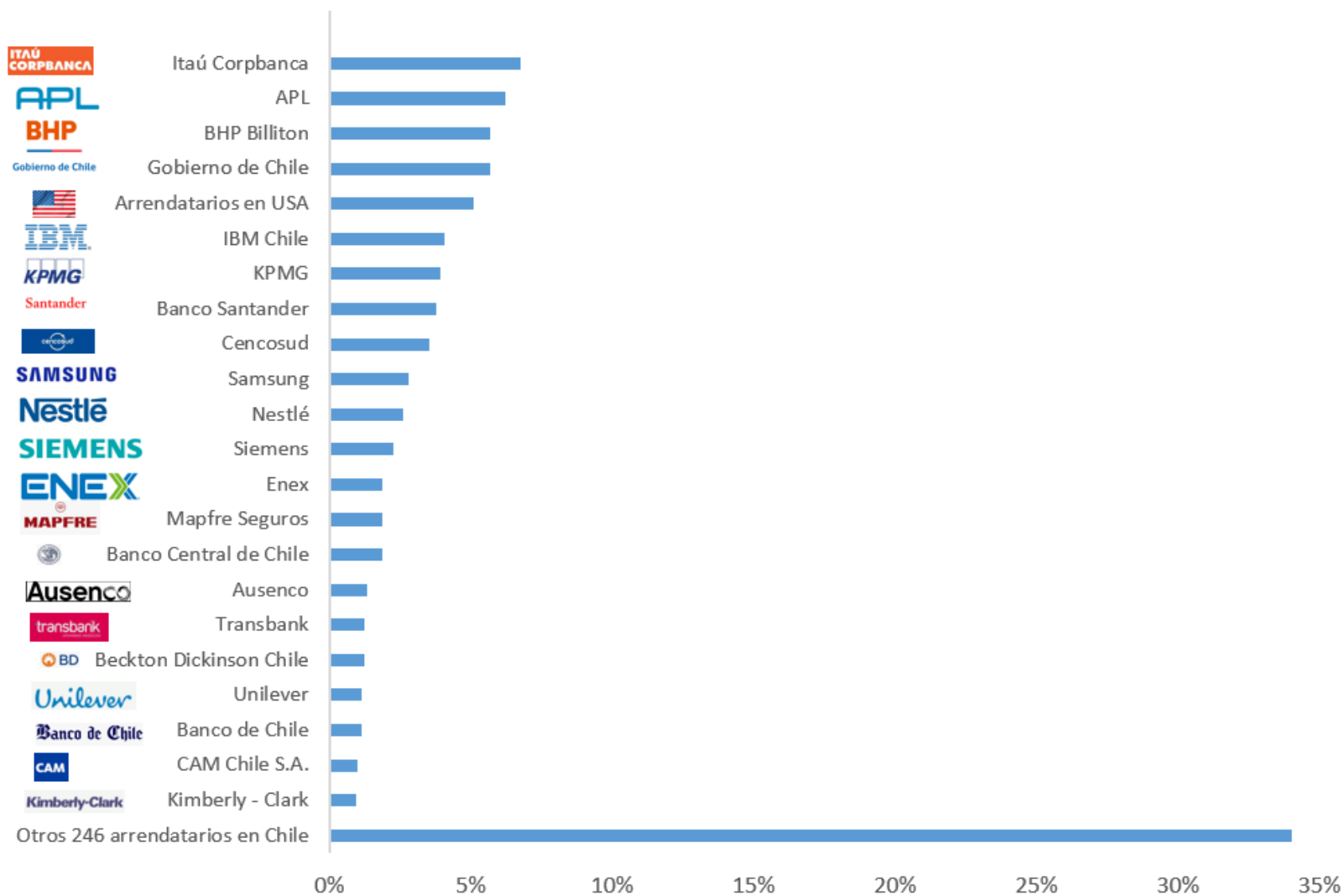
Las cifras de superficies están ponderadas de acuerdo a la participación del Fondo en cada propiedad.

\* 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.

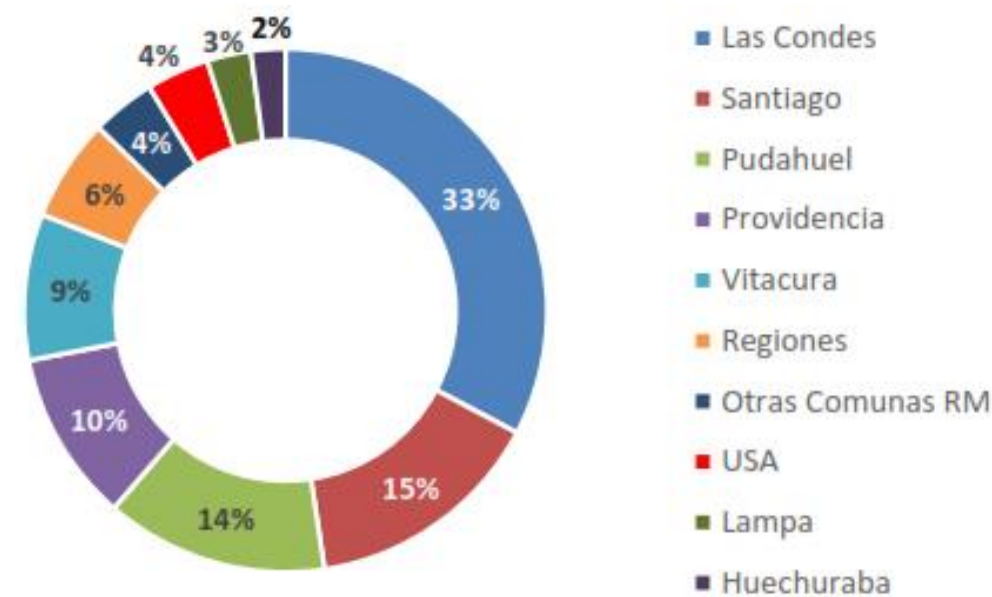
— Diversificación de clientes y propiedades

Al 31 de julio de 2019

Cartera nacional directa. Alta diversificación por arrendatario



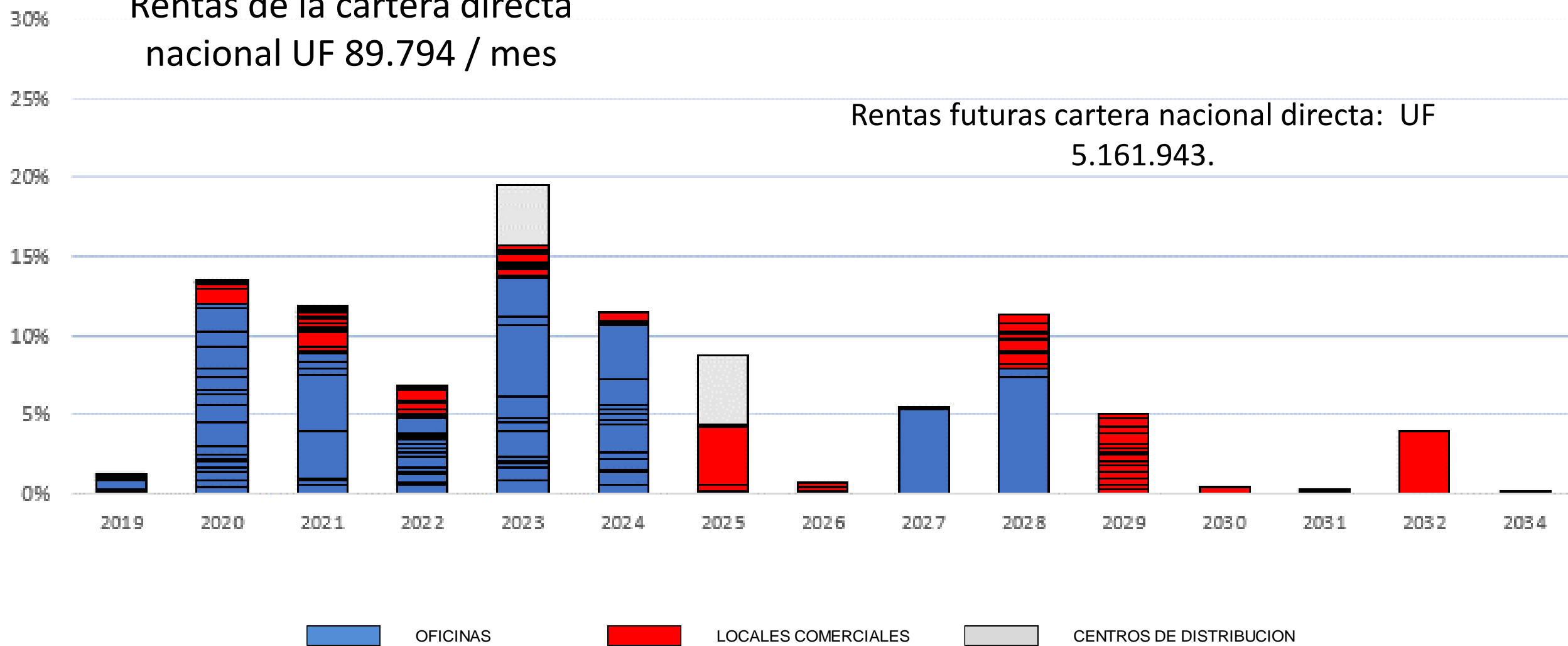
Diversificación geográfica





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		
----------------------------	--	--

## — 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

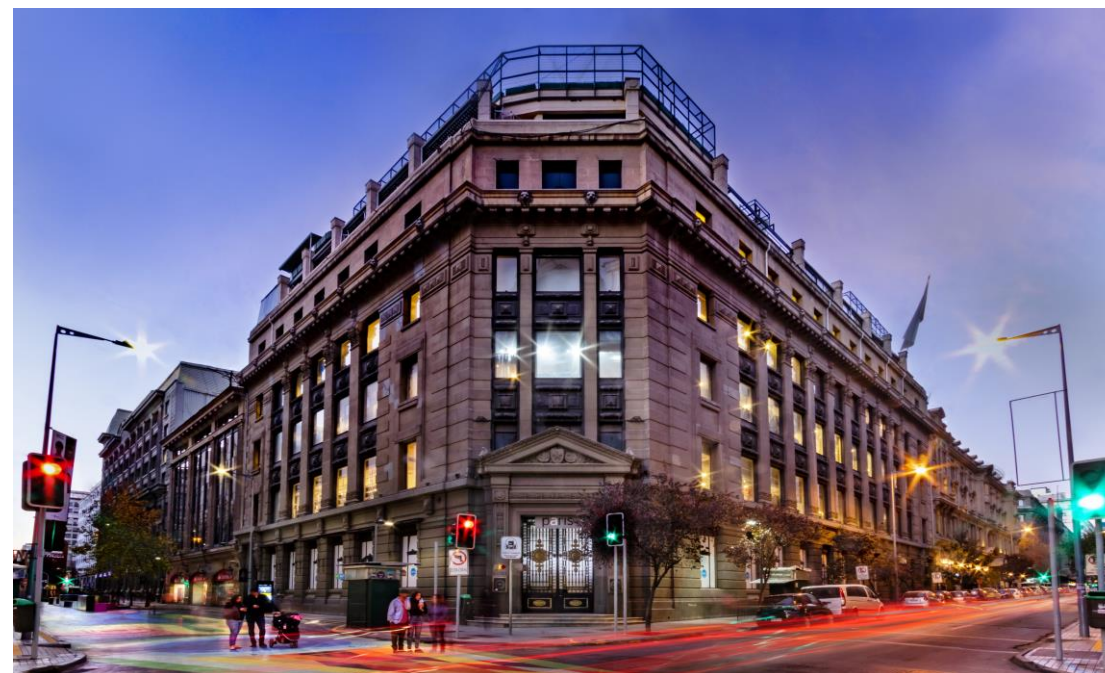




03

Asamblea  
Extraordinaria de  
Aportantes

- 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:**
  - Canje de 1 a 10 permite aumentar la liquidez del instrumento
  - Múltiplo de 10 es beneficiosos para potenciales aumentos de capital para la división de cuotas.

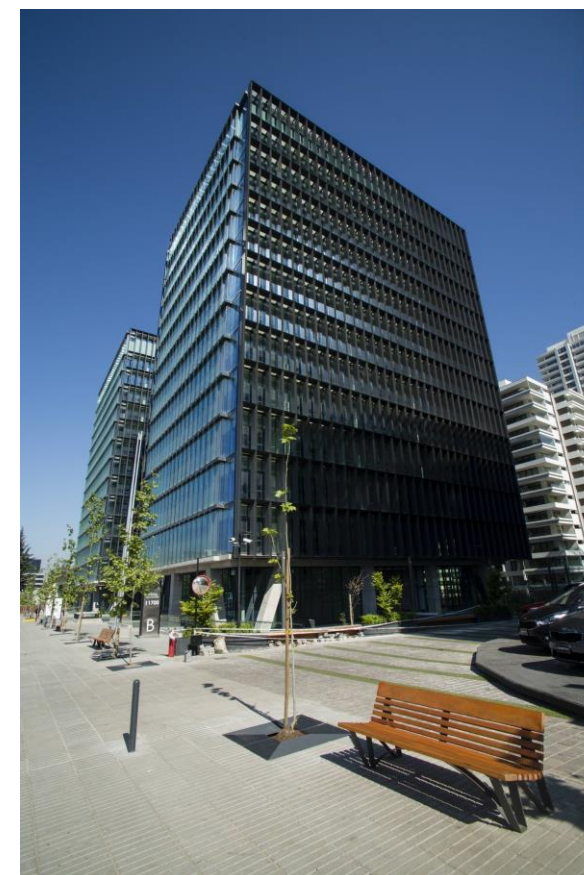


2. **Aprobar la modificación del texto vigente del Reglamento Interno del Fondo en lo referido a la Política de Endeudamiento, aumentando los límites máximos de endeudamiento de 50% del patrimonio del Fondo, a un 100% de su patrimonio:**
- Al calificar las cuotas del Fondo como activo alternativo ya no es necesario que ellas estén aprobadas por la CCR para que la inversión de fondos de pensiones sea considerada como régimen general.
  - La capacidad de deuda del fondo está limitada hoy y a un límite muy bajo respecto al estándar de la industria inmobiliaria, tanto a nivel nacional, como internacional.
  - Con el aumento de plazo del fondo, podría financiarse a más largo plazo y endeudarse a tasas muy convenientes.



### 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:

- Se busca solo la aprobación de un aumento de K. Se contempla ir paulatinamente solicitando aumentar el capital, una vez que la mayor capacidad de endeudamiento del fondo se vaya utilizando. El objetivo de este aumento de capital es tener la capacidad de colocar cuotas, en la medida que sea necesario para financiar las nuevas inversiones de modo de no dañar el la relación dividendos/valor cuota.
- Los aumentos de capital serán por medio de una colocación en bolsa, pasando primero por al menos un período de opción preferente para los inversionistas de ese momento.
- La forma de determinar el precio a pagar para el aumento de capital lo definirá la Asamblea de Aportantes, se propone que sea al mayor valor entre :
  - promedio bursátil de los últimos 30 días menos 10%.
  - Valor NAV del momento.
- Este aumento de capital tiene relación directa con la extensión del plazo del fondo hasta el año 2030, aprobado en Abril de este año con el respaldo y asistencia de una relevante mayoría de nuestros Aportantes.





05

Fondo para  
Inversionistas  
Calificados



## **Nuevo Fondo para Inversionistas Institucionales y Calificados.**

- Fondo coinvertirá en conjunto con Fondo Rentas en activos core.
- No tendrá market maker.
- Capital de UF 4.100.000 con dos series: una para inversionistas con contratos de suscripción de cuotas de al menos UF2.000.000 y la otra para otros inversionistas calificados, con remuneraciones fijas diferenciadas.
- Idealmente 2 inversionistas institucionales, donde cada uno tome el 49%. Si los institucionales toman participaciones menores, se incorporarán algunos calificados adicionales.
- Plazo de 10 años, renovables por período de 5 años cada uno. Sin reinversión.
- Política de Inversiones de acuerdo con norma de Activos Alternativos.
- Política de Endeudamiento de un leverage de 100%.
- Remuneración variable por sobre un 5% real de BNP/Aportes de capital.

### Manual de Tratamiento de Conflictos de Interés:

En la medida que existan dos o más Fondos con objetivos de inversión que se traslapen, inicialmente todos tendrán posibilidad de invertir en igual porcentaje. El Directorio definirá los porcentajes de coinversión definitivos, en función de las características del activo, políticas de inversión de los fondos, recursos disponibles, liquidez del activo, plazo de duración de los fondos, entre otros.



—  
Independencia  
Rentas Inmobiliarias

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