



**CUENTA**  
**ANUAL**  
**2018**  
FONDO DE INVERSION  
INDEPENDENCIA  
RENTAS INMOBILIARIAS





Edificio Paseo Las  
Palmas  
Coyancura 2283  
Providencia

# Resumen Principales Cifras

# Algunas Cifras al 31-dic-18



## TAMAÑO Y DIVERSIFICACION

UF 20  
millones  
total activos

UF 0,9  
millones  
BNP 2018

5,4%  
Dividend  
yield al  
cierre de  
2018

14%  
NAV  
23%  
BOLSA

## FLUJOS Y RENTABILIDAD

## RIESGO ACOTADO

41%  
leverage del  
Fondo

96%  
presencia  
bursátil

## LIQUIDEZ Y BENEFICIOS TRIBUTARIOS



# Resumen desde jun-95 a dic-18



## Cifras en UF

- Aportes y dividendos: según mes del flujo
- Resultados acumulados: al 31.12.18

<b>1</b>	<b>Aportes</b>	<b>(7.702.660)</b>
<b>2</b>	Dividendos	5.911.626
<b>3</b>	Ut. Realizada no distribuida	2.031.272
<b>4</b>	<b>Total Utilidad Realizada (2+3)</b>	<b>7.942.897</b>
<b>5</b>	Utilidades no realizadas	6.030.174
<b>6</b>	<b>Total Resultados (4+5)</b>	<b>13.973.071</b>
	<b>Total Resultados / Aportes (6/1)</b>	<b>1,81</b>
	<b>Ut. Realizadas / Resultados (4/6)</b>	<b>57%</b>

## Rentabilidades y Múltiplos

- Según flujos medidos en pesos y en UF

	en \$	en UF
TIR *	12,1%	8,2%
Rentab. Cuota NAV <sup>1</sup>	9,7%	6,0%
Rentab. Cuota Bolsa <sup>2</sup>	10,5%	6,7%
DPI <sup>3</sup> *	1,03	0,77
TVPI <sup>4</sup> *	4,58	3,09

+ Valor final a precio de mercado de la cuota

<sup>1</sup> Variación anual compuesta del valor cuota más dividendos( desde inicio del Fondo), con valor final según estados financieros.

<sup>2</sup> Variación anual compuesta del valor cuota más dividendos( desde inicio del Fondo), con valor final según valor de mercado.

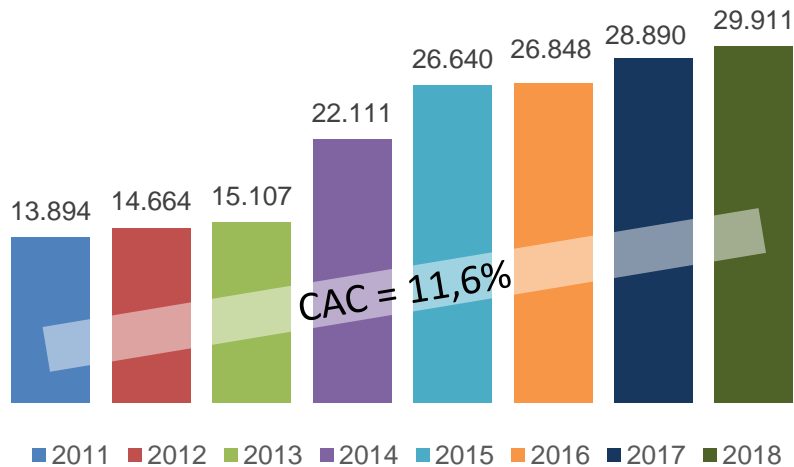
<sup>3</sup> Distributions to Paid-in Capital: suma de dividendos sobre el total de aportes

<sup>4</sup> Total Value to Paid-in Capital: suma de dividendos y valor residual (valor bursátil) sobre el total de aportes

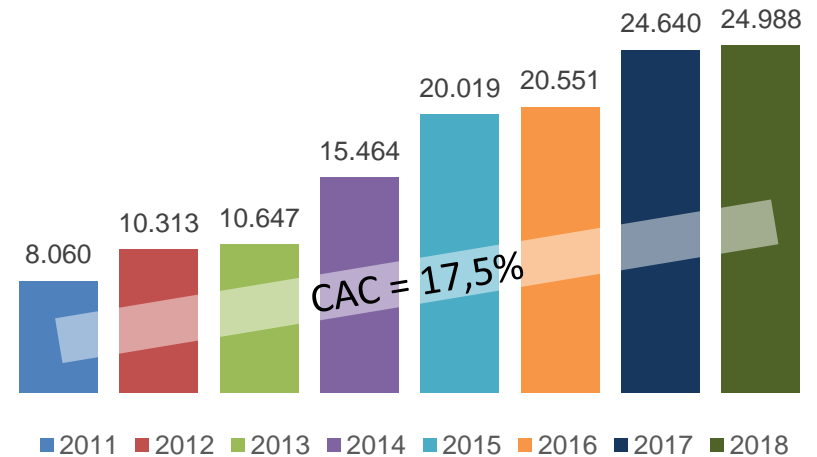
# Flujos desde año 2011 (IPO)



### Arriendos directos del Fondo (MM\$/año)



### BNP anual = dividendos (MM\$)



Los flujos por arriendo de la cartera directa nacional se han más que duplicado desde el año 2011. Han ido en aumento, incluso habiendo vendido algunas propiedades.

El Beneficio Neto Percibido (utilidades realizadas para la distribución de dividendos) se ha más que triplicado desde el año 2011. El BNP incorpora también utilidades realizadas por ventas de activos.

# Independencia Rentas al 31-dic-18



## Tamaño y diversificación

Información al 31 de diciembre de 2018

<b>Total Activos según FECU <sup>(1)</sup></b>	UF 20,3 millones
<b>Número de propiedades <sup>(2)</sup></b>	96 propiedades
<b>Área arrendable <sup>(3)</sup></b>	602.331 m <sup>2</sup>
<b>Capitalización de mercado <sup>(4)</sup></b>	UF 17,8 millones

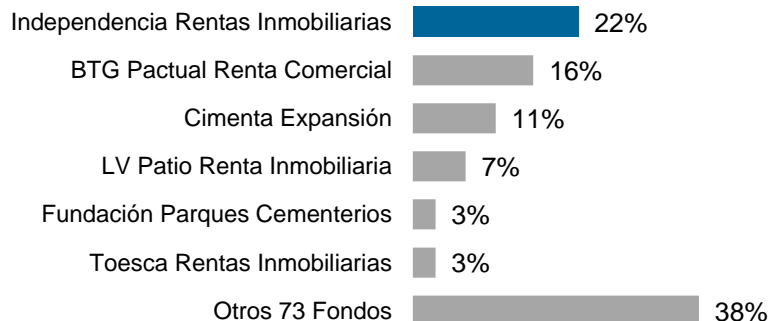
## Generación de flujos

Información al 31 de diciembre de 2018

<b>Utilidad realizada de inversiones <sup>(5)</sup></b>	UF 1,13 millones
<b>EBITDA <sup>(6)</sup></b>	UF 1,00 millones
<b>Dividendos pagados</b>	UF 0,97 millones
<b>Dividend Yield <sup>(7)</sup></b>	5,4%

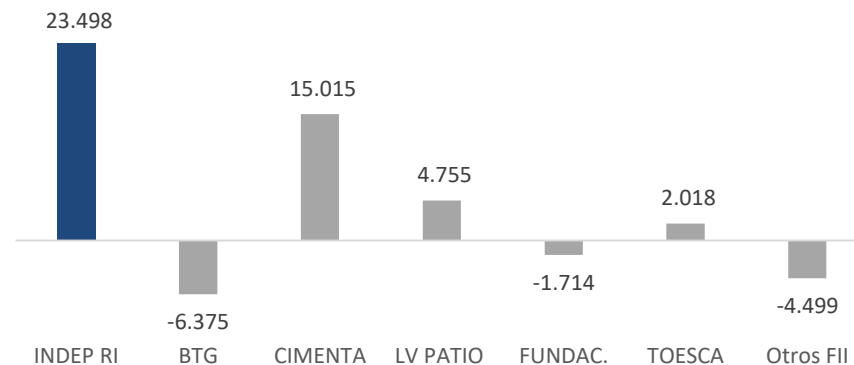
## Fondo líder en tamaño y diversificación

% de activos del total de fondos inmobiliarios en Chile al 31 de diciembre de 2018



## Fondo líder en generación de flujo de utilidades

BNP del ejercicio dic-2018 (MM\$)



Fuente: CMF, Bolsa de Comercio, la Administradora

(1) Incluye activos inmobiliarios por un 98% y el resto en caja e invertido en instrumentos de alta liquidez

(2) Incluye terrenos y proyectos en desarrollo

(3) Proporcional al porcentaje de propiedad del Fondo

(4) Según precio de cierre en la Bolsa de Comercio de Santiago al 31 de diciembre de 2018 y valor de la UF a esa fecha

(5) Utilidad neta realizada de Inversiones: Dividendos de filiales + Intereses de filiales + Utilidad de otras inversiones

(6) EBITDA: Utilidad Neta Realizada de Inversiones – Gastos del ejercicio (descontada de esta última la cuenta Gastos Financieros). Parte del EBITDA de un año se reparte como dividendos en el año siguiente.

(7) Dividendos distribuidos en últimos 12 meses, sobre el precio de la cuota al 31 de diciembre de 2018.



# Cifras Financieras al 31-dic-18



# Resumen EE.FF. al 31-dic-18



ACTIVOS (UF)	2018	2017
DISPONIBLE	411.077	151.235
INMOBILIARIOS	19.897.465	18.908.374
OTROS	0	35
<b>TOTAL</b>	<b>20.308.542</b>	<b>19.059.644</b>

PASIVOS (UF)	2018	2017
PASIVOS C. PLAZO	1.094.766	314.915
PASIVOS L. PLAZO	4.817.484	4.906.350
PATRIMONIO	14.396.292	13.838.379
<b>TOTAL</b>	<b>20.308.542</b>	<b>19.059.644</b>

% de Activos  
Inmobiliarios  
**98,0%**

Aumento Activo  
Inmobiliario  
MUF 989

Nivel de  
Endeudamiento  
41,1%

RESULTADOS (cifras en UF)	2018	2017	Variación
UTILIDAD (Realizada y Devengada)	2.062.300	1.924.419	7%
GASTOS (Operacionales y Financieros)	(275.165)	(286.856)	4%
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>1.787.135</b>	<b>1.637.564</b>	<b>9%</b>



# Variación de la Cuota y Resultado



<b>Valor Libro Cuota al 31.12.17 (A)</b>
<b>\$ 14.678,25</b>
<b>Valor Libro Cuota al 31.12.18</b>
<b>\$ 15.706,99</b>
<b>Dividendos pagados durante el año 2018</b>
<b>\$ 1.055</b>
<b>Valor Libro Cuota más dividendos pagados (B)</b>
<b>\$ 16.761,99</b>
<b>Rentabilidad Cuota a Valor Libro (B/A-1)</b>
<b>14,20%</b>

Resultados del Fondo (M\$)	Diciembre 2018	Diciembre 2017
<b>INGRESOS DEL FONDO</b>		
Intereses (a)	17.957.381	17.361.839
Reajustes	6.464.833	3.774.852
Otros Ingresos	5.713	(23.912)
Resultado Sociedades		
- Distribuido al Fondo (b)	13.125.794	12.973.289
- Devengado	19.293.567	17.484.793
<b>GASTOS DEL FONDO (c)</b>		
Gastos de la operación	(3.537.029)	(3.767.828)
Gastos Financieros	(4.047.887)	(3.919.368)
<b>TOTAL</b>	<b>49.262.372</b>	<b>43.883.667</b>
<b>BNP ejercicio = (a) + (b) + (c)</b>	<b>23.498.259</b>	<b>22.647.932</b>
<b>BNP ejercicio por cuota</b>	<b>\$ 930</b>	<b>\$ 896</b>

# Cuota y Cartera de Bienes Raíces



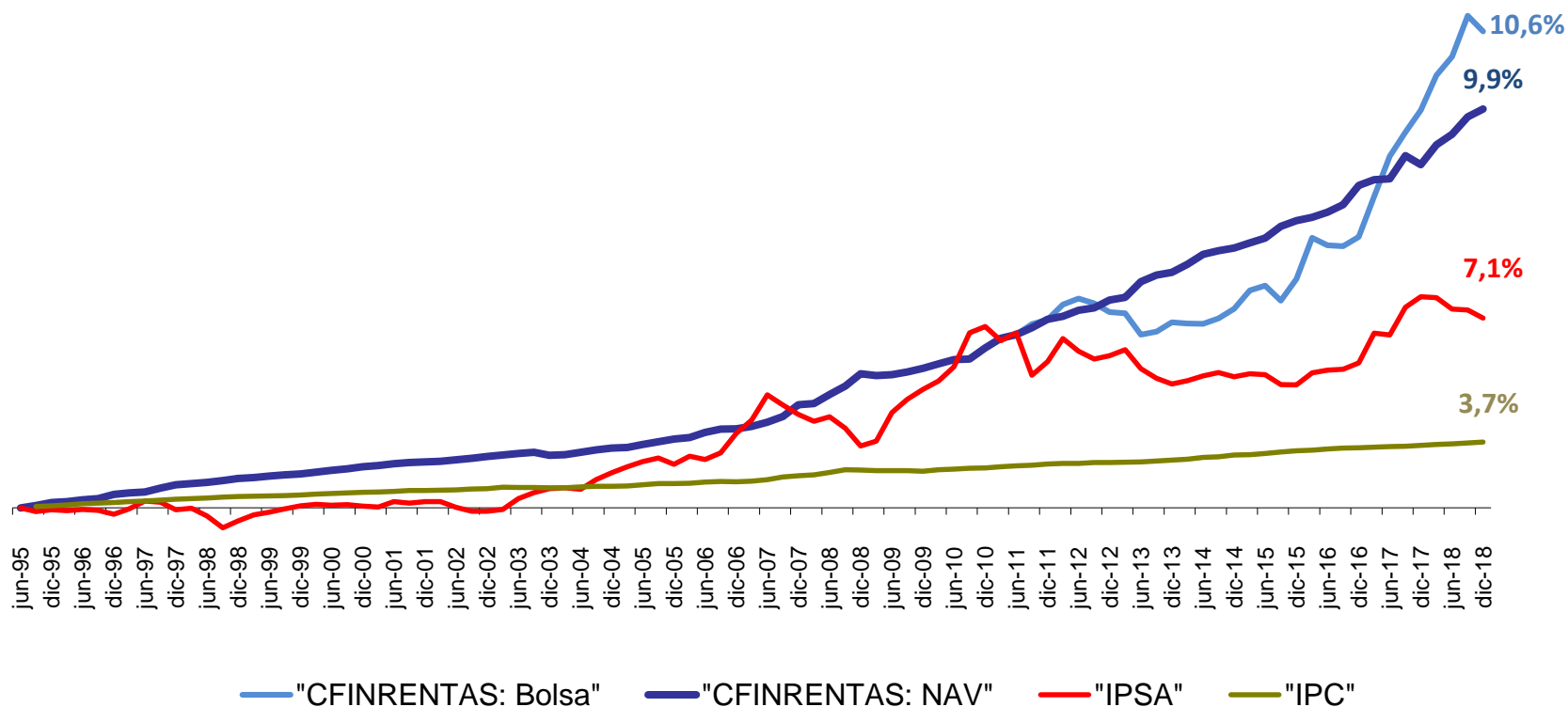


# Rentabilidad y Protección en el Largo Plazo



El valor libro de la cuota refleja la solidez de la cartera ante las distintas crisis y eventos de las últimas dos décadas

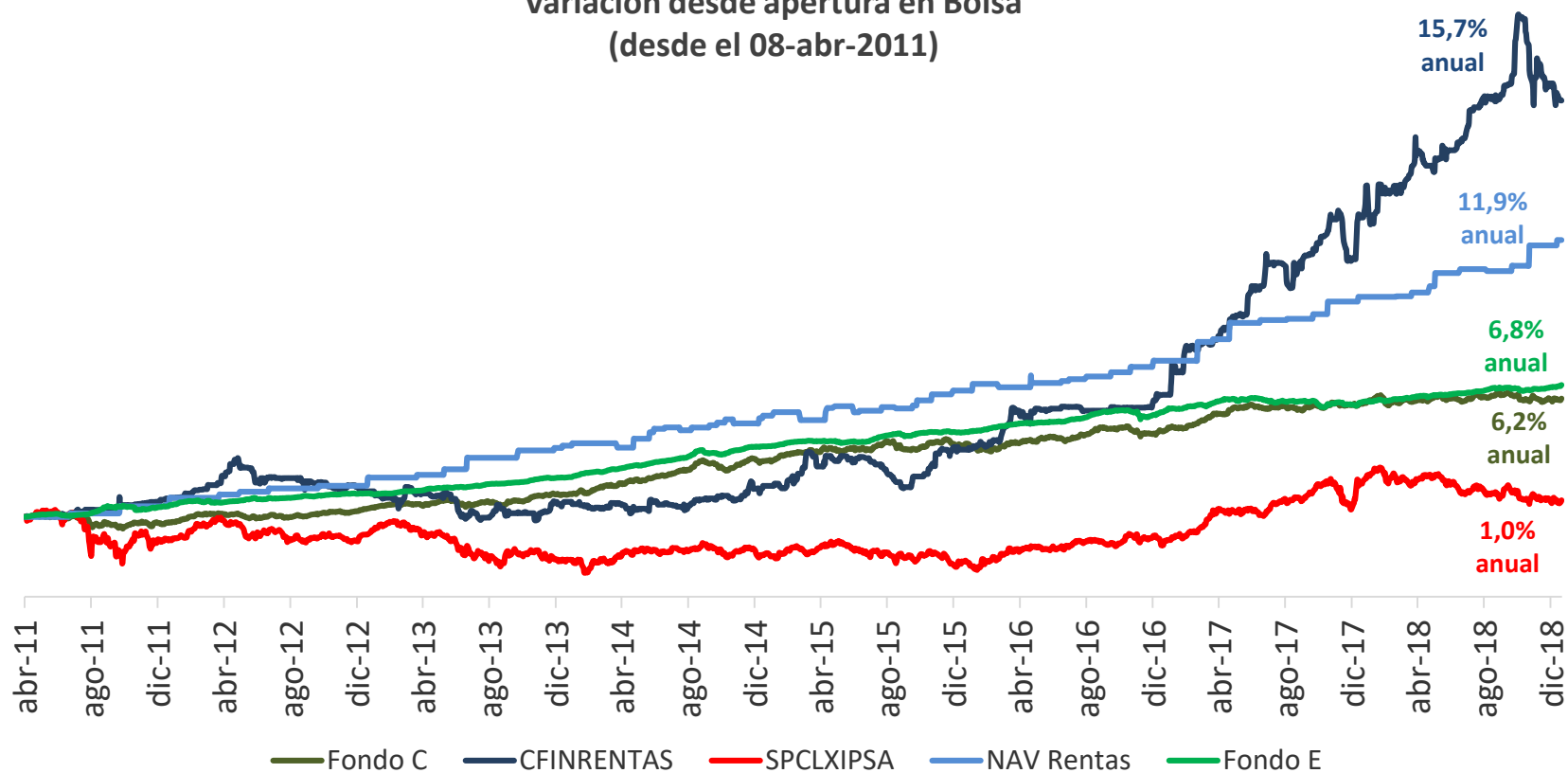
Variación (con dividendos) desde inicio del Fondo al 31.12.18  
(base 1.000 = 30-jun-1995)



# Aporte Real en Carteras de Inversión



Variación desde apertura en Bolsa  
(desde el 08-abr-2011)





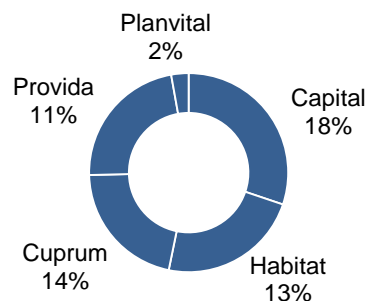
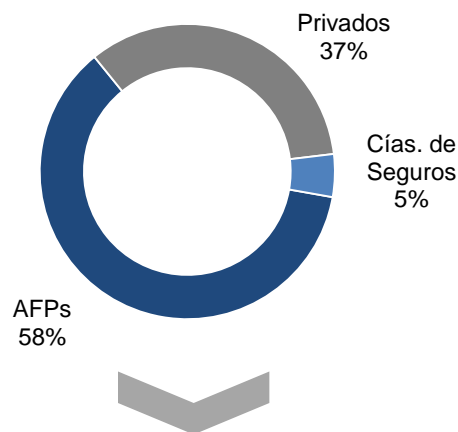
# Aportantes y Transacciones en Bolsa



## Estructura de aportantes

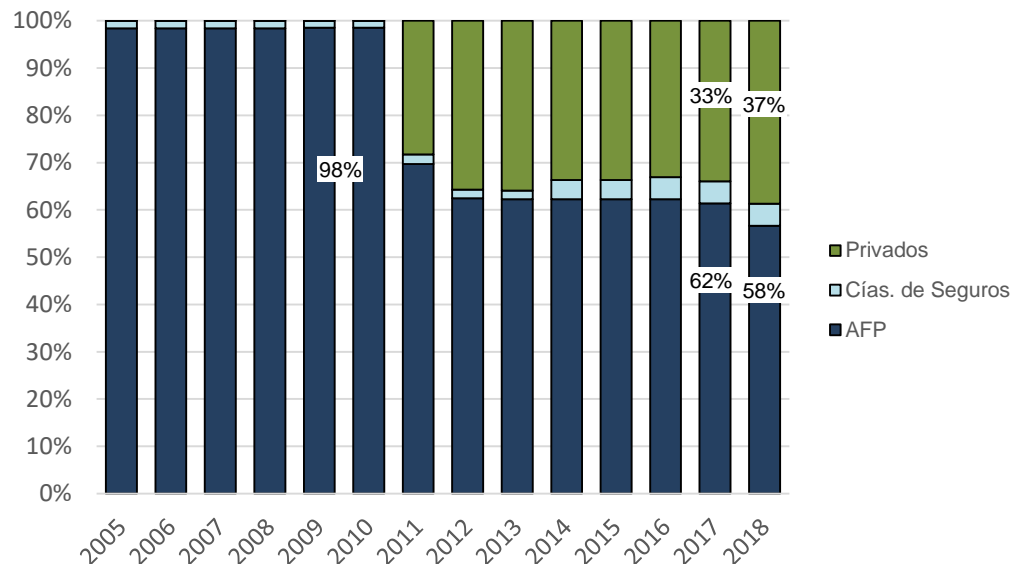
% de la propiedad al 31 de diciembre de 2018

■ 25.264.785 cuotas suscritas y pagadas



## Evolución de aportantes

% de la propiedad al cierre de cada año y al 31-dic-18



## Transacciones y montos por año (en millones de pesos)

Año	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Monto</b>	37.224	38.917	27.707	34.941	58.637
<b>Altos montos diarios <sup>(1)</sup></b>	14.312	26.043	2.819		
<b>Monto Depurado</b>	22.912	12.874	24.888	34.495	58.637
N° transacciones	1.216	882	1.381	2.475	3.898
Promedio diarias	5	3	5	10	15
Monto promedio Transacc.	18,8	14,6	18,0	13,9	23,0

Fuente: la Administradora, Bolsa de Comercio de Santiago. Cifras al 31-dic-2018

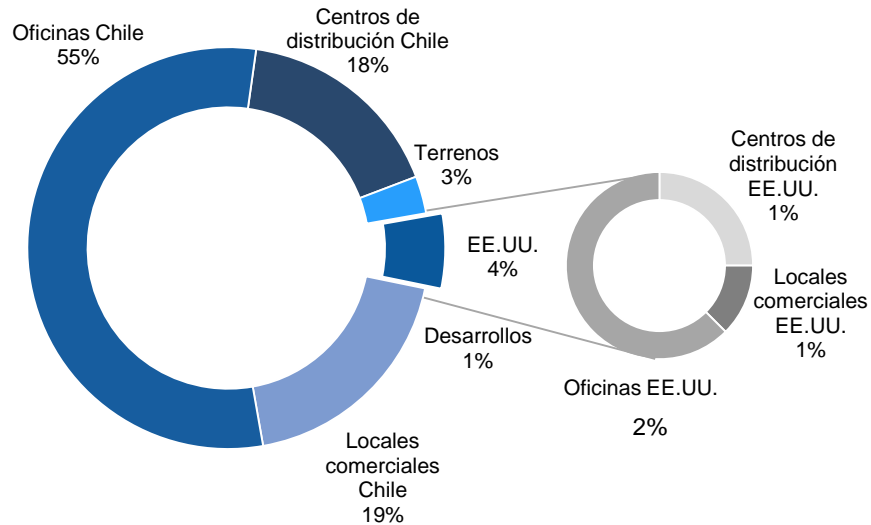
(1) Montos transados en días en que el promedio por transacción superó \$ 500 millones

# Diversificación de la Cartera de Bienes Raíces



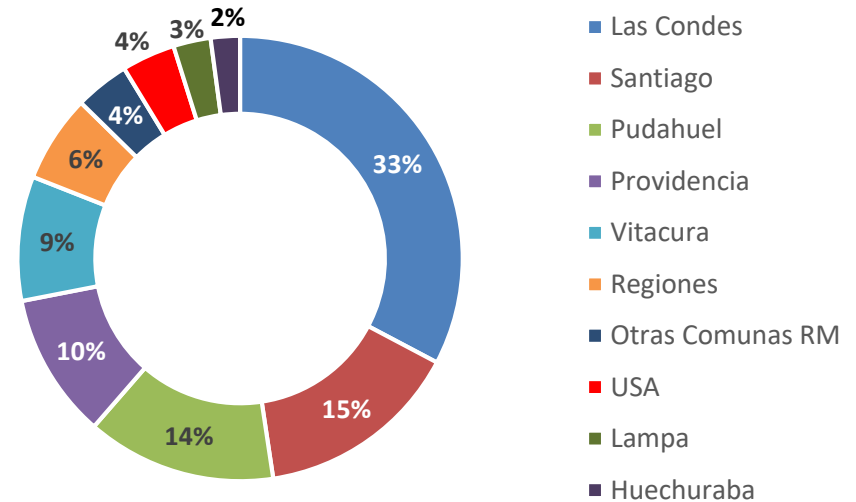
## Diversificación por tipo de inmueble

% del total de activos al 31 de diciembre de 2018



## Diversificación geográfica

% del total de activos al 31 de diciembre de 2018





# Diversificación por Arrendatarios



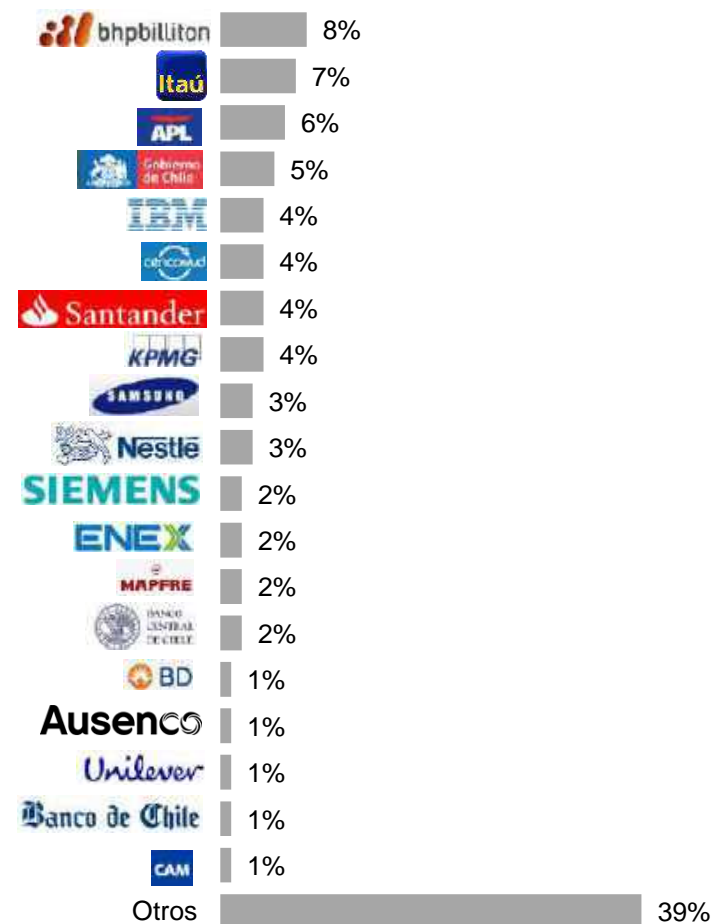
## Diversificación por actividad económica

Proporción de ingresos al 31 de diciembre de 2018 <sup>(1)</sup>



## Atomización de arrendatarios

Proporción de ingresos al 31 de diciembre de 2018 <sup>(2)</sup>



Fuente: la Administradora

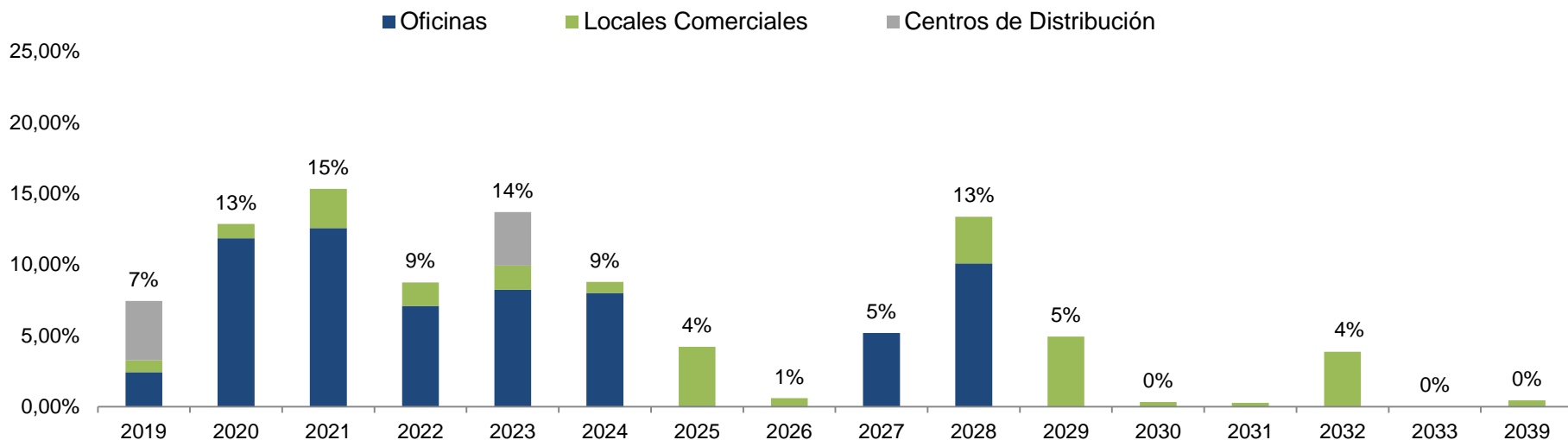
- (1) Sobre flujo de arriendos de la cartera directa nacional.
- (2) Sobre flujo total de arriendos, considerando arriendos de la cartera indirecta en función al porcentaje que posee el Fondo sobre el valor de cada propiedad.

# Perfil de Vencimientos Cartera Directa Nacional



## Perfil de vencimiento de contratos de cartera directa <sup>(1)</sup>

% de cartera directa



**UF 5,7 millones**

Suma de ingresos por arriendo de la cartera directa entre ene-2019 y dic-2039

**5,2 años**

Duración (promedio ponderado) de los contratos de arriendo vigentes de la cartera directa <sup>(1)</sup>

Fuente: La Administradora

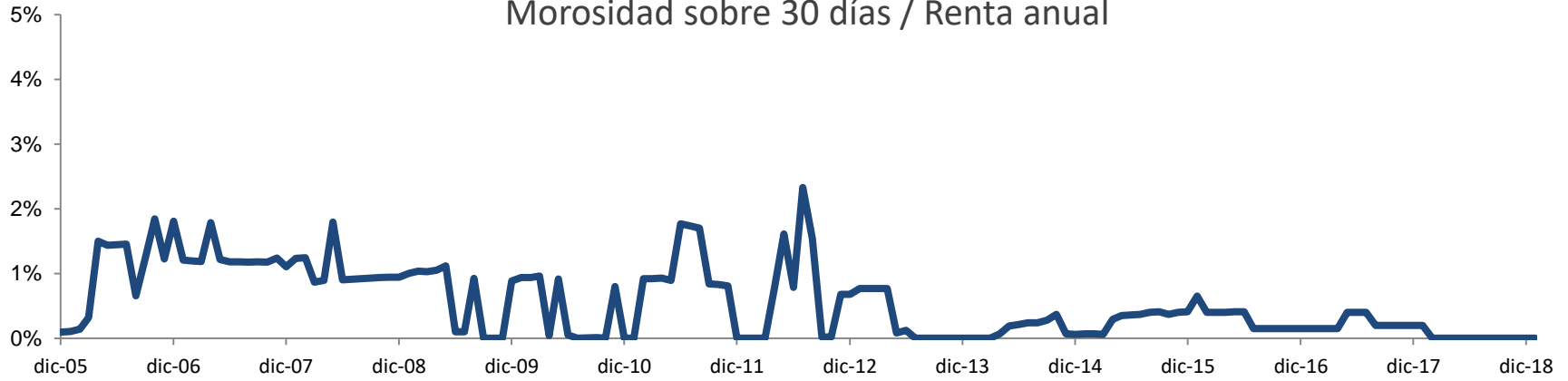
<sup>(1)</sup> Estado de vencimientos de contratos al 31 de diciembre de 2018, suponiendo que no se ejercen opciones de salida que están contenidas en algunos contratos.

# Morosidad y Vacancia

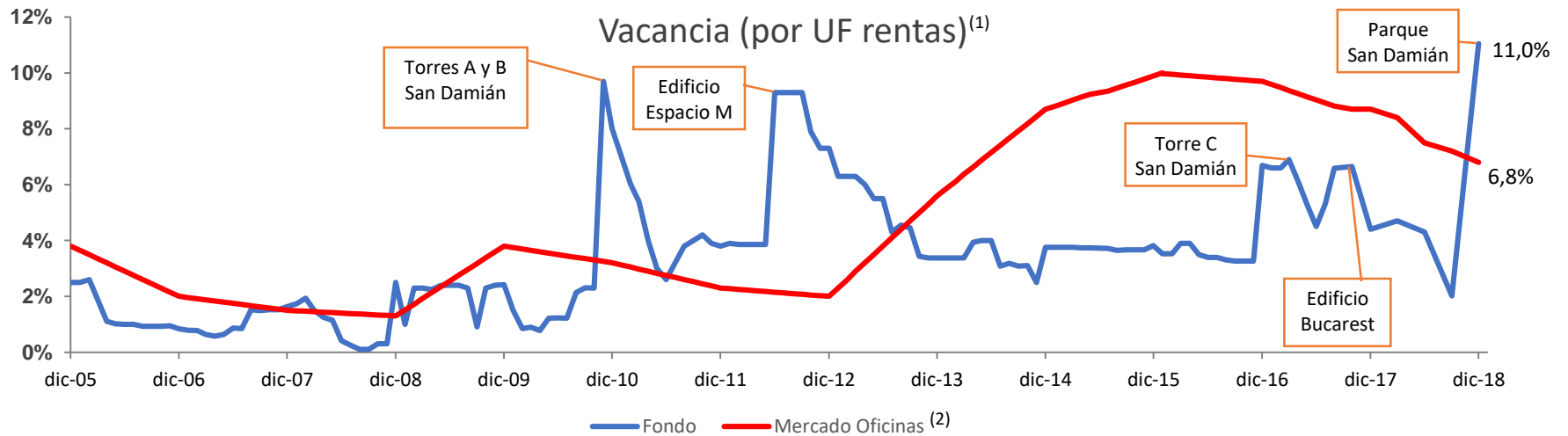
## Cartera Directa Nacional



### Morosidad sobre 30 días / Renta anual



### Vacancia (por UF rentas)<sup>(1)</sup>



Fuente: la Administradora, informes de CBRE sobre mercado oficinas

(1) Los incrementos relevantes en la vacancia han correspondido a metros recién construidos que están en proceso de colocación.

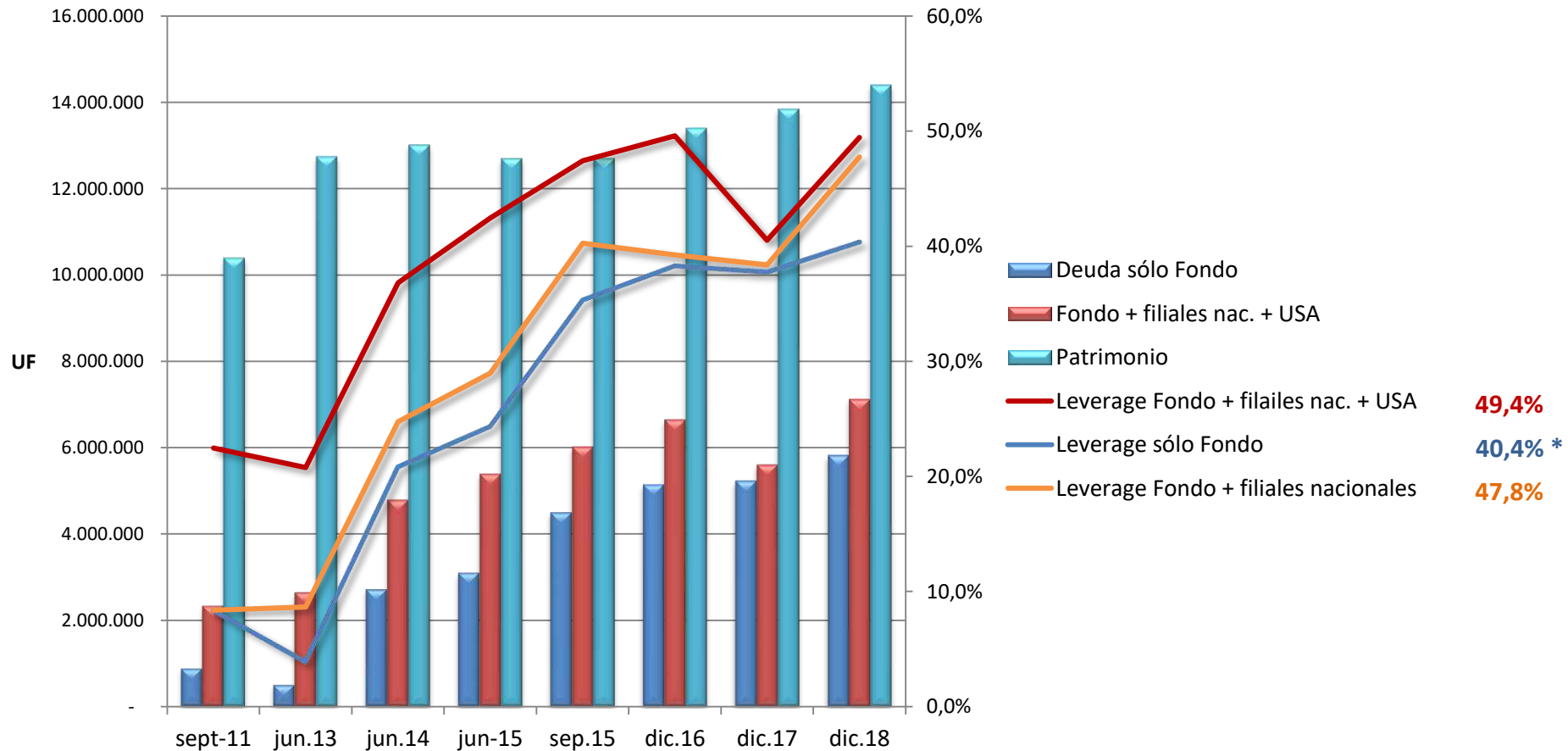
(2) Vacancia informada según CBRE para oficinas clases A+B



# Nivel de Endeudamiento



**Deuda directa FONDO RENTAS y deuda total con filiales (% del patrimonio)**

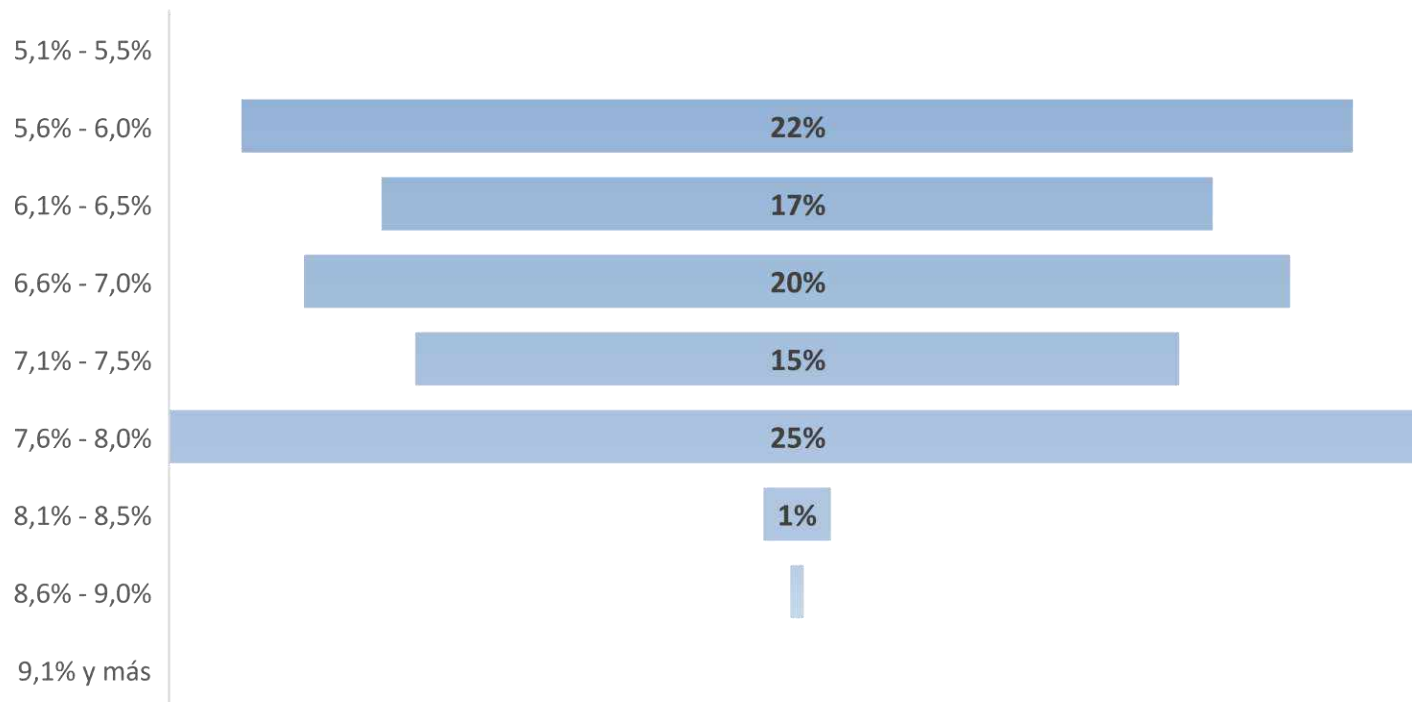


\* Considera sólo deudas. Al considerar otros pasivos, este indicador es de 41,7% al 31.12.18

# Tasas de descuento Tasaciones año 2018



Tasas de descuento aplicadas en tasaciones de propiedades del Fondo en Chile  
(% del valor de la cartera en cada tramo de tasa de descuento)



➤ La tasa de descuento promedio ponderada es de 6,9% (año 2017 fue 7,4%).

# Resumen Gestión de Cartera Año 2018





# Inversiones año 2018



## Edificio en Av. Isidora Goyenechea

Adquirido en agosto de 2018  
Superficie Arrendable: 11.240 m<sup>2</sup>  
100% arrendado



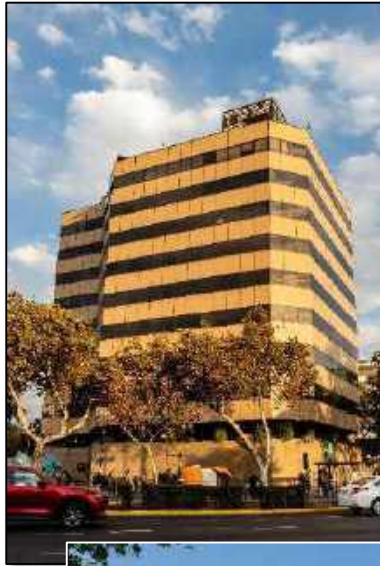
## Venta Torre C Plaza San Damián

Vendida en octubre de 2018  
Superficie Vendida: 5.590 m<sup>2</sup> (72% del edificio)

## Edificios Parque San Damián

Obtención de recepción municipal en enero 2019  
19.360 m<sup>2</sup> GLA oficinas  
910 m<sup>2</sup> GLA locales

# Gestión de Cartera 2018




**Renovaciones de contratos**  
por un flujo equivalente a UF 137.064 anuales

**Nuevas inversiones**  
Por un flujo equivalente a UF 80.052 anuales

**Ventas de Propiedades**  
Edificio en Ciudad Empresarial, Terreno en Arica,  
Sucursal Itaú en Viña del Mar



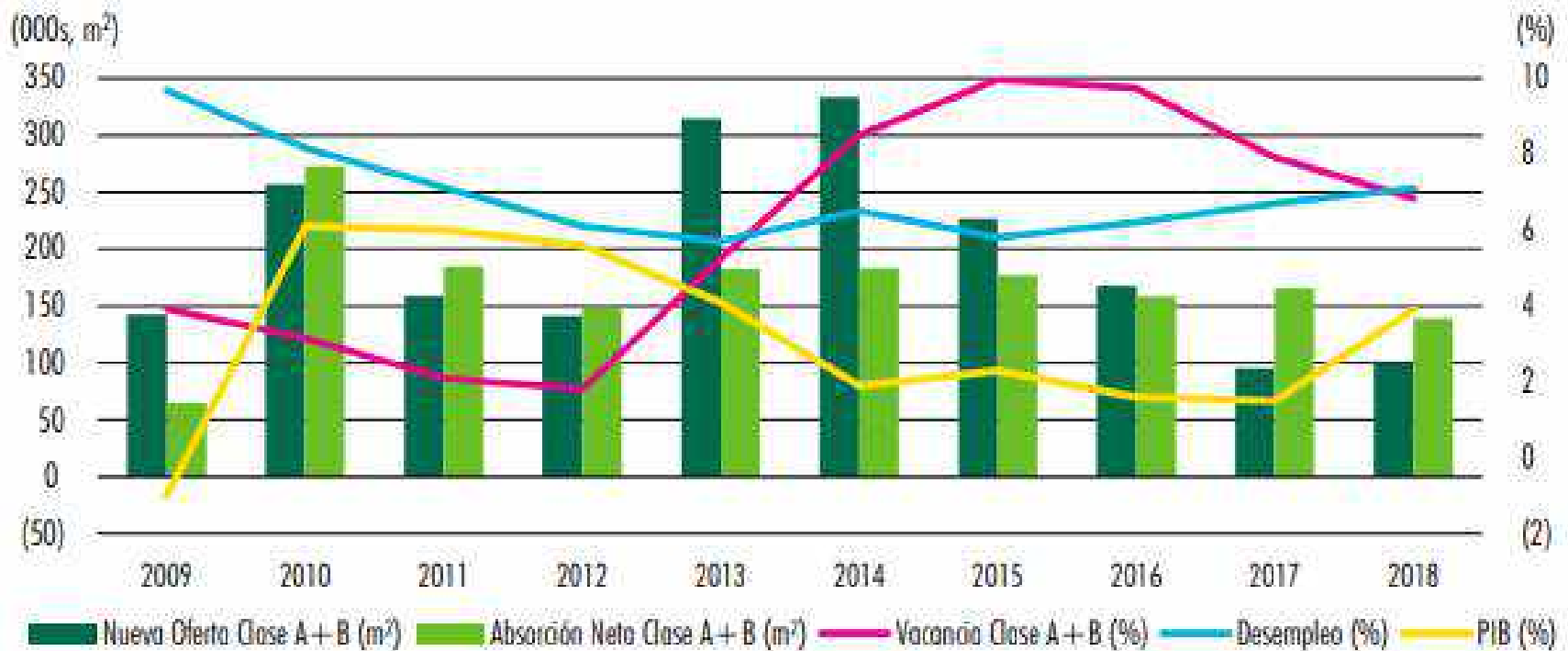


Mercados de Oficinas,  
Centros de  
Distribución y Retail





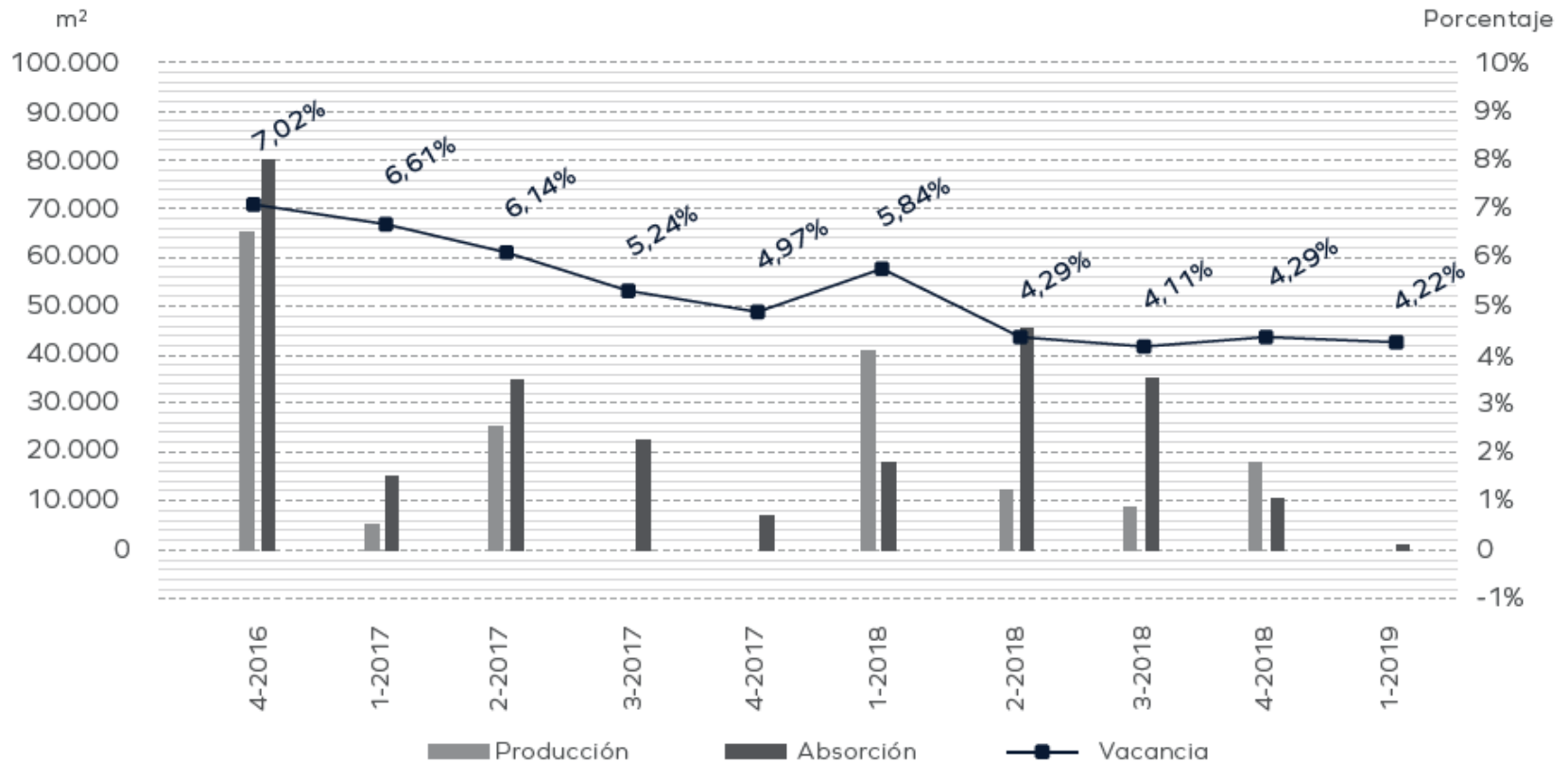
## Evolución Histórica Mercado de Oficinas Clase A + B (fuente CBRE)



Fuente: CBRE Research, 4T 2018; Instituto Nacional de Estadísticas, Banco Central de Chile, 4T 2018. PIB 2018 estimado.

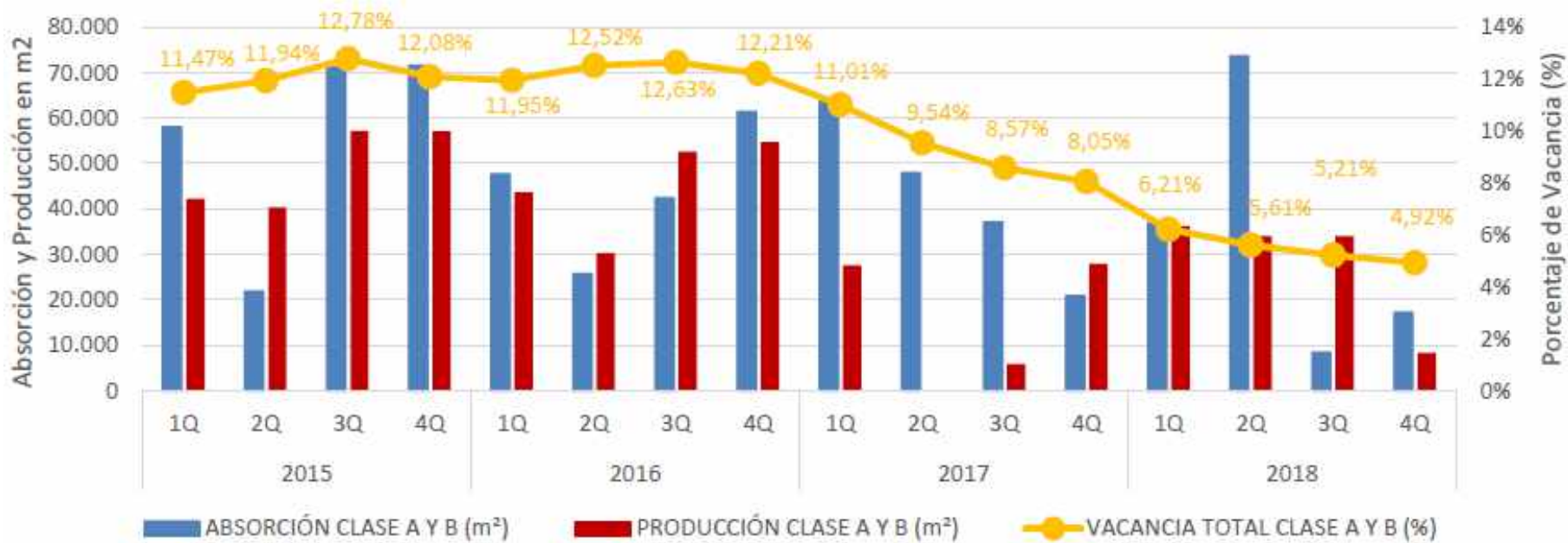


## Evolución histórica Producción, Absorción y Vacancia Oficinas clase A+ y A (fuente GPS Property)





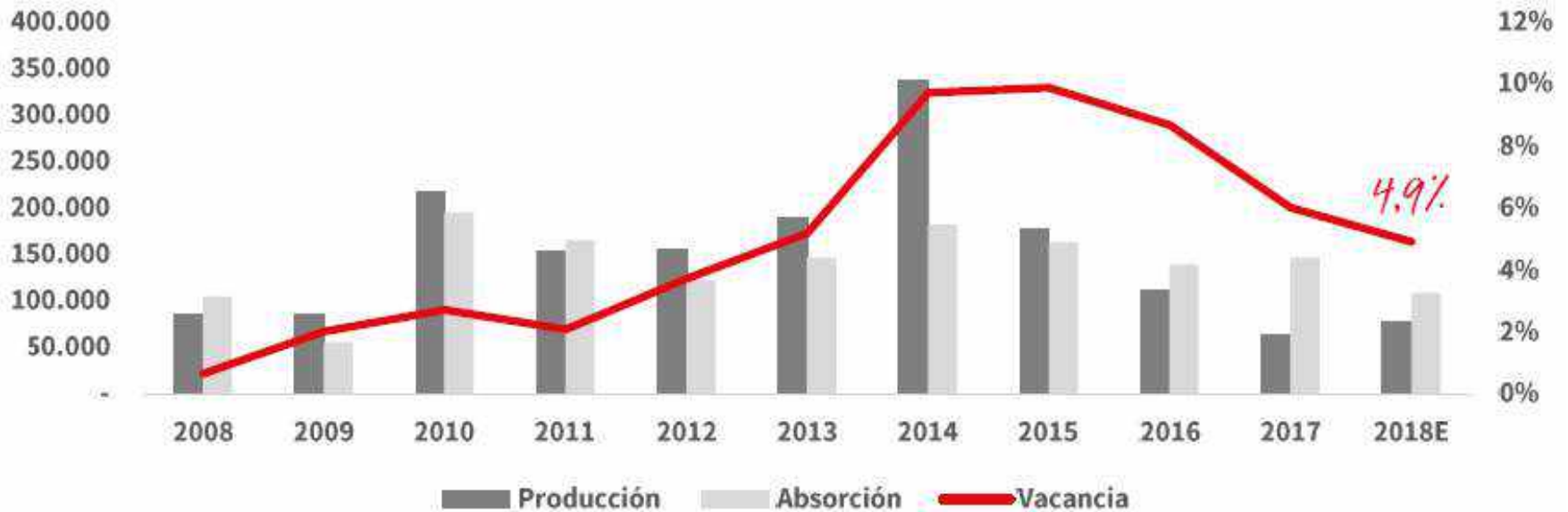
## Evolución histórica Producción, Absorción y Vacancia Clases A y B (fuente Nai Sarra)







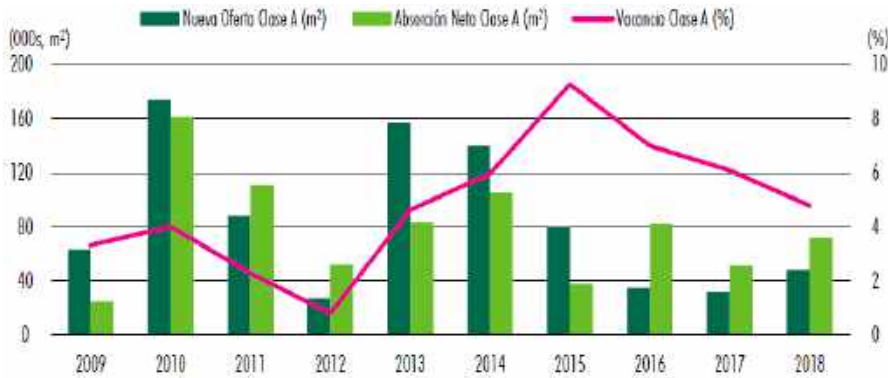
## Precios y Vacancia Mercado de Oficinas Clase A y B (fuente JLL)



# Mercado de Oficinas



## Producción y Absorción Clase A (fuente : Informe CBRE 4T 2018)



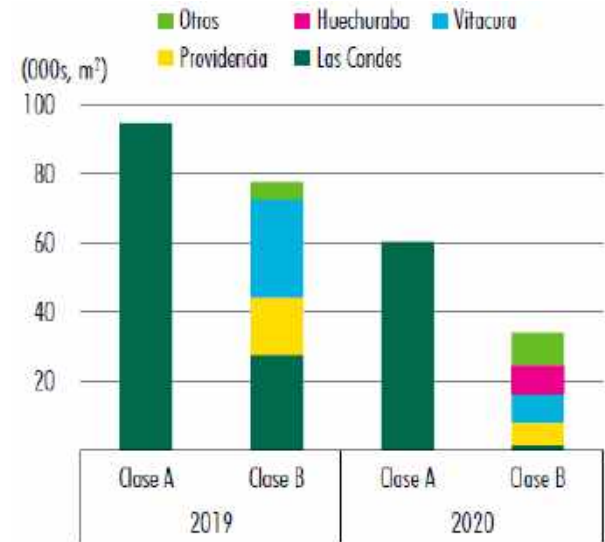
Fuente: CBRE Research, 4T 2018.

## Producción y Absorción Clase B (fuente : Informe CBRE 4T 2018)



Fuente: CBRE Research, 4T 2018.

## Oferta Futura Clase A y B (fuente CBRE)



Fuente: CBRE Research, 4T 2018.

Superficie con avances de obra. Fecha estimada de acuerdo a Permiso de Edificación vigente. Estimaciones pueden variar de acuerdo a avances.



## Situación Actual Mercado de Oficinas en Santiago

### Reloj de Oficinas JLL

El Mercado de Oficinas de Santiago al cuarto trimestre, se ubica a las 18:00 horas, entrando al ciclo "Mercado en Alza", el que puede presentar todas o algunas de las siguientes características:

- Suele coincidir con signos de recuperación de la economía.
- La vacancia se sitúa bajo niveles de equilibrio (8% - 12%).
- La demanda recupera los niveles de estabilidad.
- Las rentas experimentan alzas desde su punto más bajo.
- Menor entrega de edificios de oficina.

Más información del Reloj JLL en el siguiente [Link](#).

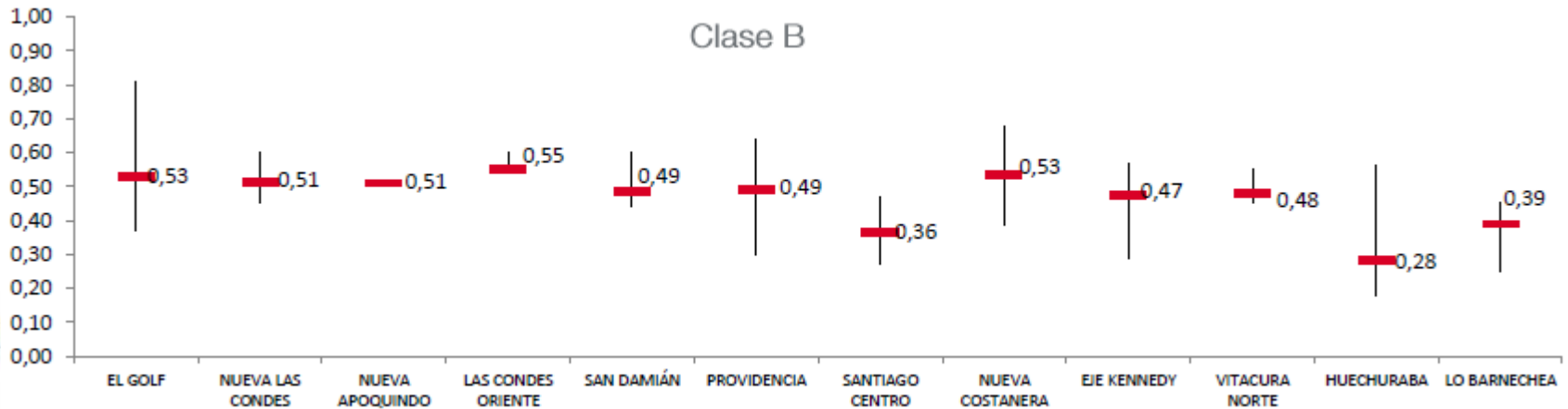
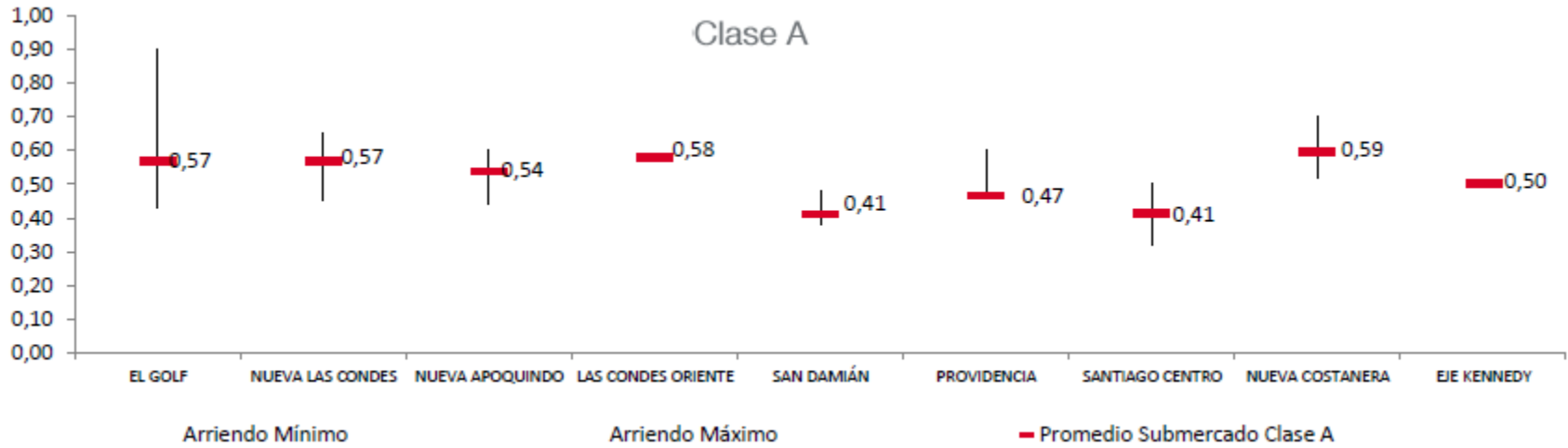




# Mercado de Oficinas



## Valores de Arriendo y Venta Oficinas Clase A (fuente Nai Sarra)

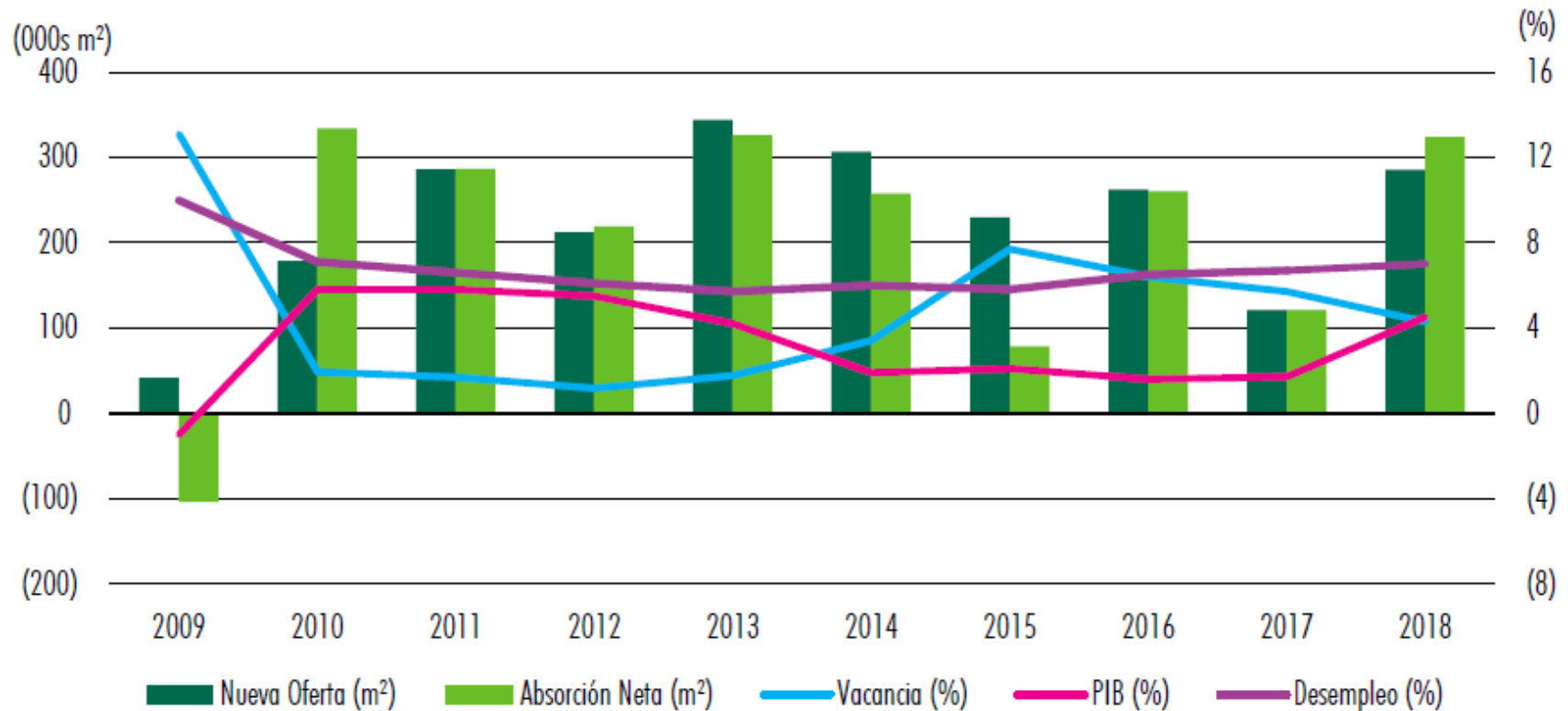


# Mercado de Centros de Distribución



## Evolución histórica Producción y Stock Bodegas Clase I

(fuente CBRE)



# Mercado de Centros de Distribución



## Evolución histórica de Vacancia y Precio Bodegas Clase I

(fuente GPS Property)



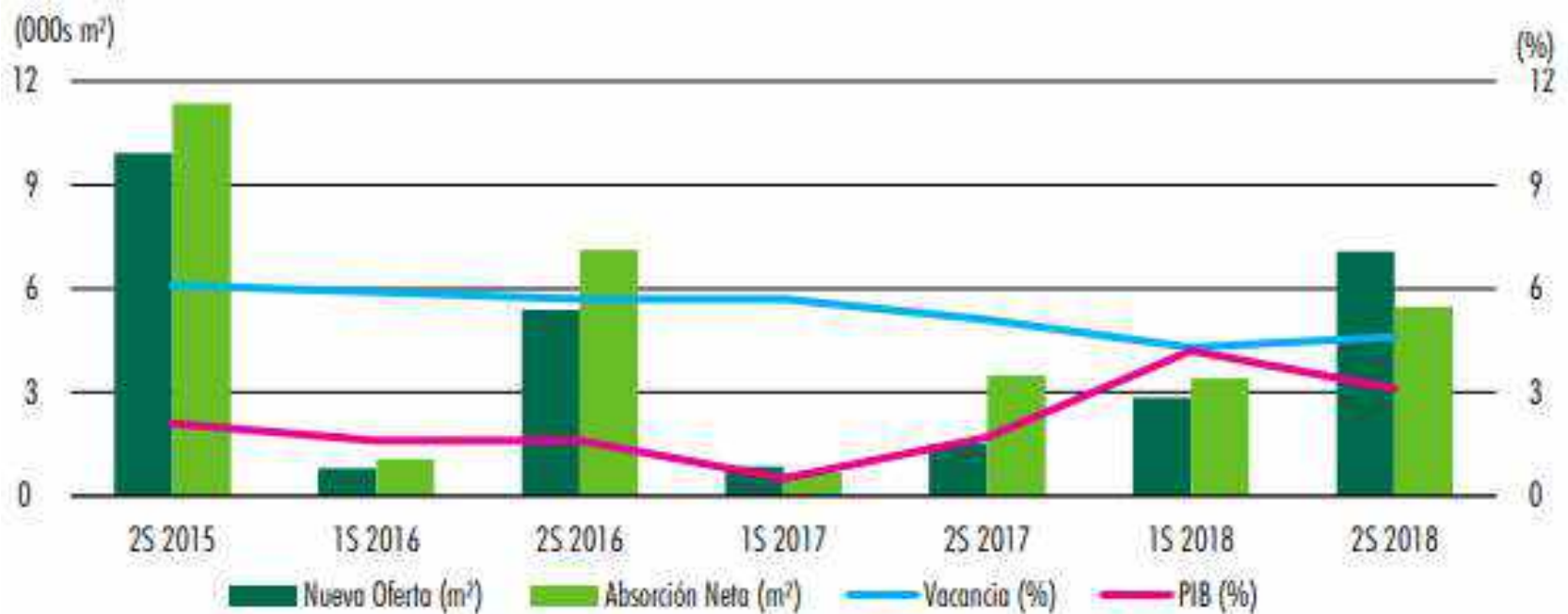


# Mercado de Strip Centers



## Evolución Oferta y Demanda de Strips Centers en Santiago

(fuente CBRE)



Fuente: CBRE Research, 2S 2018



[www.independencia-sa.cl](http://www.independencia-sa.cl)

