

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

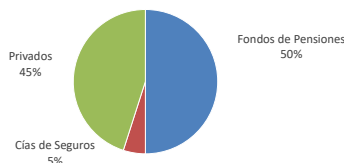
 Inicio del Fondo
 Vencimiento

 Abril 1995
 Abril 2030

Agosto 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 30/jun/20


Total Patrimonio Bursátil (UF) : 14.438.821
 Total de cuotas suscritas y pagadas 252.647.850

Cifras Financieras del Fondo (M\$) al 30/jun/20

Activo corriente	24.520.690	Pasivo corriente	978.324
		Pasivo no corriente	100.286.133
Activo no corriente	498.403.121	Patrimonio	421.659.354
TOTAL	522.923.811	TOTAL	522.923.811

* 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\$)

	30/jun/20	30/jun/19
INGRESOS DEL FONDO		
Intereses (a)	7.822.308	8.735.042
Reajustes	2.875.621	2.456.866
Otros Ingresos (Egresos)	11.051	15.018
RESULTADO SOCIEDADES		
Distribuido al Fondo (b)	2.861.854	3.574.154
Utilidad devengada	5.072.048	13.618.417
Pérdida devengada (c)	(773.220)	(28.702)
GASTOS DEL FONDO (d)		
Gastos de la operación	(456.180)	(443.870)
Gastos Financieros	(2.364.674)	(2.274.493)
RESULTADO DEL EJERCICIO	15.048.808	25.662.432
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DEL EJERCICIO (a+b+c+d)	7.090.088	9.562.131

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

El resultado neto del Fondo al cierre de junio del año 2020 fue de \$ 15.049 millones, cifra que es menor en 41% respecto del año 2019, lo cual se explica de la siguiente manera.

Si bien los ingresos por arriendo de la cartera fueron similares al año anterior, los Ingresos totales del Fondo (que incorporan variaciones en el valor de los bienes raíces) alcanzaron \$17.870 millones, lo que significa una disminución de un 37% respecto al año anterior.

Los intereses percibidos del fondo bajaron en un 10% respecto al mismo período del año anterior, equivalente a MM\$ 913, 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 ventas de propiedades realizadas en el año 2019.

Los reajustes corresponden al ajuste de valor de los activos y pasivos expresados en UF y es una utilidad devengada, por lo que no afecta el BNP. (cambio UF 1S 2020=1,37% y cambio US 1S 2019=1,22%), lo cual implica un mayor ingreso este año por MM\$ 419.

Si bien el resultado operacional de las filiales chilenas se mantuvo en línea con el año 2019, el resultado neto incluye el efecto del cambio en el valor justo de las propiedades compuesto por plusvalías en el año anterior por MUF 353 (MUF 282 corresponden a la recepción final del proyecto Parque San Damián) y desvalías en este año por MUF 65, lo que genera una diferencia total de MUF 418 entre ambos periodos. Debido principalmente a este efecto, el resultado neto de las sociedades fue menor en MM\$ 10.003.

Adicionalmente, al 30 de junio de 2020 el saldo por cobrar por rentas de arriendo con mora superior a 30 días era un monto equivalente al 1,71% de las rentas de los últimos 12 meses y la administración consideró realizar provisiones en los estados financieros de las sociedades filiales, sobre parte de dicho saldo por cobrar, equivalentes al 0,84% de las rentas de los últimos 12 meses.

Respecto de Bodenor Flexcenter, tuvo un aumento en el resultado del ejercicio de un 6%, lo cual se explica principalmente por mayores ingresos generados por arriendos generados por las nuevas inversiones. Con relación a la cartera de los activos en USA, en septiembre de 2019 se vendió el portafolio de bodegasen North Carolina, por lo que en el año 2020 hay menos propiedades rentando, lo que explica el menor resultado.

Los Gastos del Fondo alcanzaron \$ 2.821 millones, que representaron un aumento de 4% respecto al mismo período del año anterior, principalmente mayores gastos financieros, debido a un mayor monto de pasivos financieros.

Durante el año 2020 el patrimonio ha disminuido en \$497 millones, lo cual se explica principalmente por:

- El resultado del período, por \$ 15.049 millones.
- Los ajustes de conversión por un mayor tipo de cambio del dólar, por \$1.634 millones.
- Los repartos de dividendos (\$17.181 millones).

Información de bolsa actualizada diariamente en sitio web

Valor cuota, dividendos e indicadores

	30/jun/20	31/dic/19	31/dic/18	31/dic/17
¹ Valor libro (NAV)	\$ 1.669,0	\$ 1.670,9	\$ 1.570,7	\$ 1.467,8
² Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 103,5	\$ 100,0	\$ 105,5	\$ 94,8
³ Dividend Yield (NAV inicio)	6,4%	6,4%	6,7%	6,5%
⁴ Rentabilidad valor libro	10,4%	12,7%	14,2%	6,5%
⁵ Valor bolsa	\$ 1.640	\$ 2.000	\$ 1.948	\$ 1.670
⁶ Dividend Yield (P. Inicial)	4,3%	5,1%	6,3%	8,2%
⁷ Dividend Yield (P. Final)	6,3%	5,0%	5,4%	5,7%
⁸ Rentabilidad valor bolsa	-27,4%	7,8%	22,9%	5,7%
⁹ Presencia bursátil	90,6%	98,9%	96,1%	82,2%
¹⁰ Razón bolsa / libro	0,98	1,19	1,24	1,14

¹ Patrimonio del Fondo al cierre, dividido por número total de cuotas pagadas sin incluir las adquiridas por el Fondo.

² Dividendos pagados en los últimos 12 meses.

³ Razón entre dividendos pagados (2) y el valor libro de la cuota al inicio del periodo de los últimos 12 meses.

⁴⁻⁵ Variación valor cuota + dividendos repartidos (últimos 12 meses), sobre valor cuota al inicio de esos 12 meses.

⁶ Precio de la cuota en Bolsa de Comercio al cierre de la fecha señalada.

⁷ Dividendos pagados en últimos 12 meses, sobre el precio de la cuota al inicio de ese mismo período.

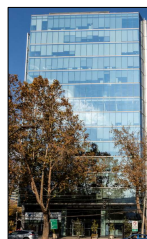
⁸ Dividendos pagados en últimos 12 meses, sobre el precio de la cuota al final de ese mismo período.

⁹ Presencia Bursátil Ajustada, según informativo diario emitido por la Bolsa de Comercio de Santiago.

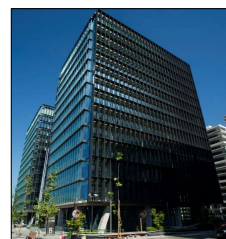
¹⁰ Razón entre el valor de mercado de la cuota (precio en Bolsa) y su valor libro conocido a la fecha.

Algunas propiedades de la cartera

Edificio Bucarest

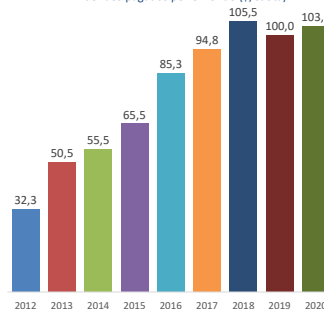

 CAM, Becton Dickinson
 Superficie Util: 8.528 m²

Conjunto Parque San Damián


 Recibido en enero de 2019
 Superficie Util: 20.273 m²
Dividendos
VALOR DE LAS PROPIEDADES

Estas se presentan en los estados financieros a sus valores de mercado, los cuales se actualizan al menos una vez por año, de acuerdo con tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes (dos por cada propiedad) y eligiendo la menor de ellas. Al 30 de junio para las siguientes propiedades: Av. Vespucio 1.600 (Cerrillos), se mantuvo el valor de tasación del año anterior, que era menor a las dos tasaciones efectuadas al 30 de junio de este año.

Dividendos pagados por el Fondo (\$/cuota)


DIVIDENDOS DESDE EL AÑO 2011

Fecha de pago	Dividendo por cuota
---------------	---------------------

20-jun-20	\$ 16,00
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

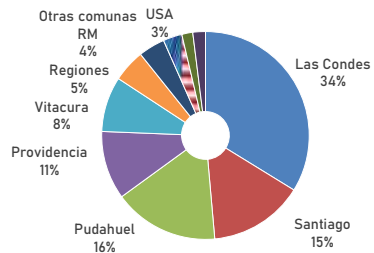
FICHA INFORMATIVA

RUN 7014-9	Nemotécnico Bolsa CFINRENTAS	Inicio del Fondo Abril 1995	Vencimiento Abril 2030	Agosto 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				

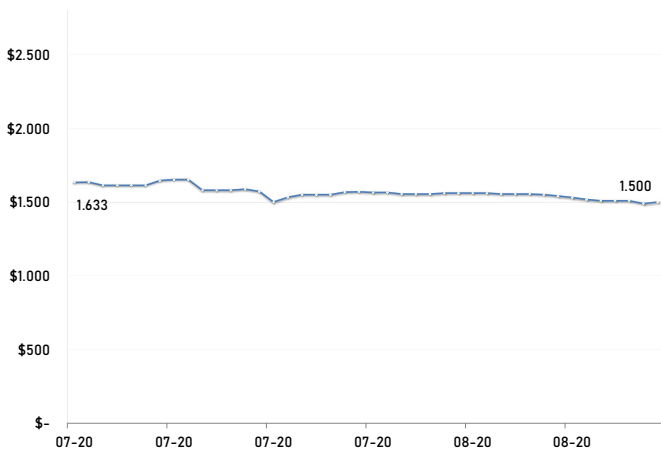
Diversificación de la cartera según destino y país al 31 - jul - 20



Diversificación geográfica según comuna al 31 - jul - 20



Evolución del Precio últimos 45 días

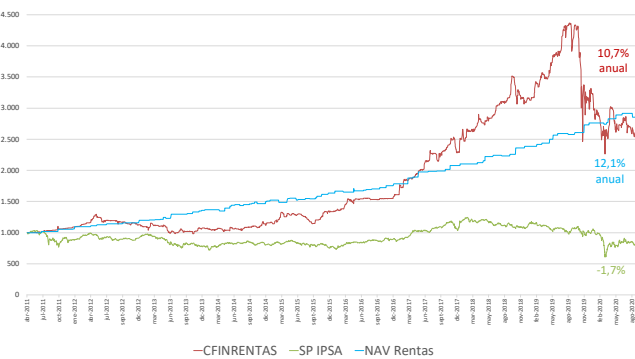


Cifras última cartera (ponderada por la participación del Fondo)

CARTERA	DIRECTA	USA	BFC	TOTAL
Número de propiedades	70	4	10	84
Número de contratos	132	48	142	322
NOI (UF UDM)	UF 901.283	UF 94.813	UF 390.040	UF 1.386.136
OFICINAS (valores incluyen estacionamientos, bodegas y habilitaciones)				
Superficie total	138.989 m ²	25.572 m ²		
Valor UF/M ² prom. total	UF 91,05	UF 45,19		
Renta UF/M ² prom. arrdo.	UF 0,50	UF 0,42		
VACANCIA (rentas UF)	9,62%	2,34%		
LOCALES COMERCIALES				
Superficie total	48.326 m ²	13.199 m ²		61.525 m ²
Valor UF/M ² prom. total	UF 80,87	UF 31,68		
Renta UF/M ² prom. arrdo.	UF 0,51	UF 0,25		
Vacancia (rentas UF)	3,95%	1,96%		
CENTROS DE DISTRIBUCION				
Superficie total	42.883 m ²		296.886 m ²	
Valor UF/M ² prom. total	UF 17,25		UF 16,89	
Renta UF/M ² prom. arrdo.	UF 0,12		UF 0,12	
VACANCIA (rentas UF)	0,00%		0,94%	
Total Metros Construidos	250.198 m ²	38.771 m ²	296.886 m ²	585.855 m ²
VACANCIA (rentas UF)	7,52%	2,26%	0,94%	5,20%
Desarrollos	8.000 m ²			
Terrenos vacíos, en arriendo y para desarrollo				
	117.711 m ²		47.808 m ²	165.519 m ²
DURACION PROMEDIO CARTERA DIRECTA				
MESES	39	78	44	49

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: Bodener 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 - 17/ago/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
4800 LAS CONDES 26.879 m²

BHP SAMSUNG

Edificio Plaza Constitución
SANTIAGO 17.225 m²

Gobierno de Chile Banco de Chile

Locales Comerciales

Isidora Goyenechea 2872
LAS CONDES

Santander

Placa Comercial Huerfanos 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

Agosto 2020

 RUN
 7014-9

 Nemetécnico Bolsa
 CFINRENTAS

 Inicio del Fondo
 Vencimiento

 Abril 1995
 Abril 2030

Activos en cartera al cierre de julio 2020
Detalle de los activos rentando

Cartera Directa	Monto UF	m ²	Renta anual	Rentab. directa ⁽¹⁾
Oficinas	12.655.611	138.989	735.000	5,8%
Locales de servicio y comerciales	3.908.065	48.326	279.984	7,2%
Centros de distribución	1.084.463	62.883	89.304	8,2%
Total Fondo	17.648.139	250.198	1.104.288	6,3%
Total Directo	UF 17.648.139		UF 1.104.288	

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

Inversiones directas UF 18.256.409

Inversiones indirectas* UF 3.926.001

 Inversión en Bodenor Flexcenter UF 3.240.672
 Inversión en Estados Unidos UF 685.329

Total Inversiones UF 22.182.410

* Valor contable de inversiones al 30 / Jun / 20.

Detalle de los desarrollos, terrenos y otros

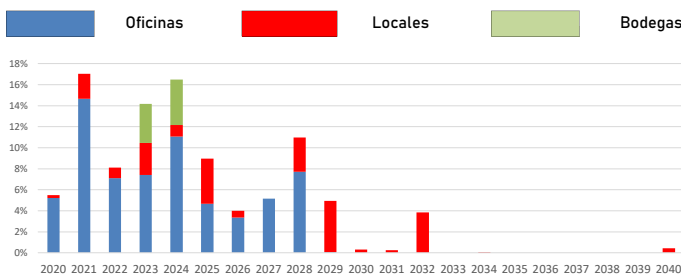
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Monto UF	m ²	Renta anual
Desarrollos	46.268	8.000	
Terrenos y otros	562.002	117.711	651
Subtotal filial	608.270	125.711	651
Total Directo	UF 608.270		UF 651

Otras propiedades del Fondo

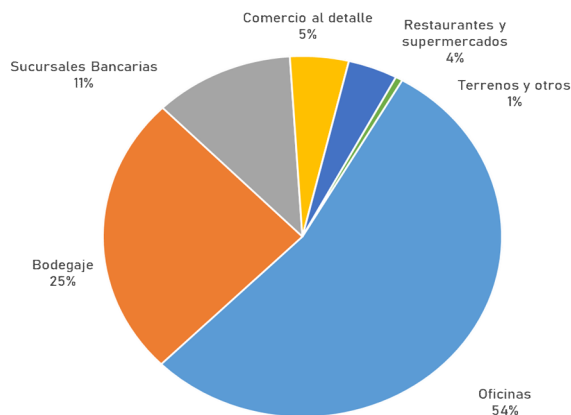
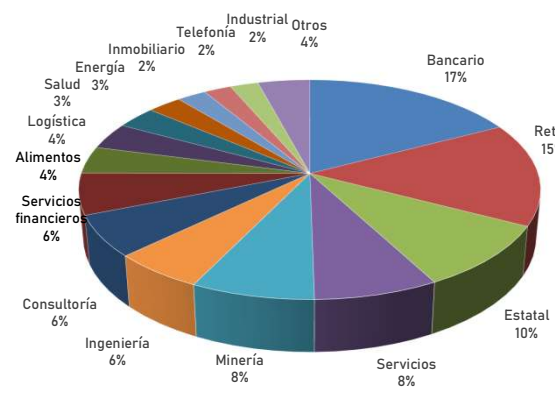
 Conjunto Providencia 655
 Remodelado en 2018-2019
 13.057 metros cuadrados

 Edificio de oficinas en Isidora Goyenechea
 11.235 metros cuadrados


En el combate de la pandemia del Coronavirus, "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. A Junio la morosidad sobre 30 días se ha mantenido controlada dentro del contexto de la pandemia, cerrando el semestre en un 1,71% de la facturación de los últimos 12 meses.

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.

Diversificación por arrendatario. Cartera nacional

Diversificación por sector industrial - por renta - cartera nacional directa


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