

—
Independencia
Rentas Inmobiliarias

Cifras Financieras Septiembre 2020
Cartera Inversiones Octubre 2020
Cifras Bolsa Noviembre 2020

Diciembre 2020



01

Situación
Financiera

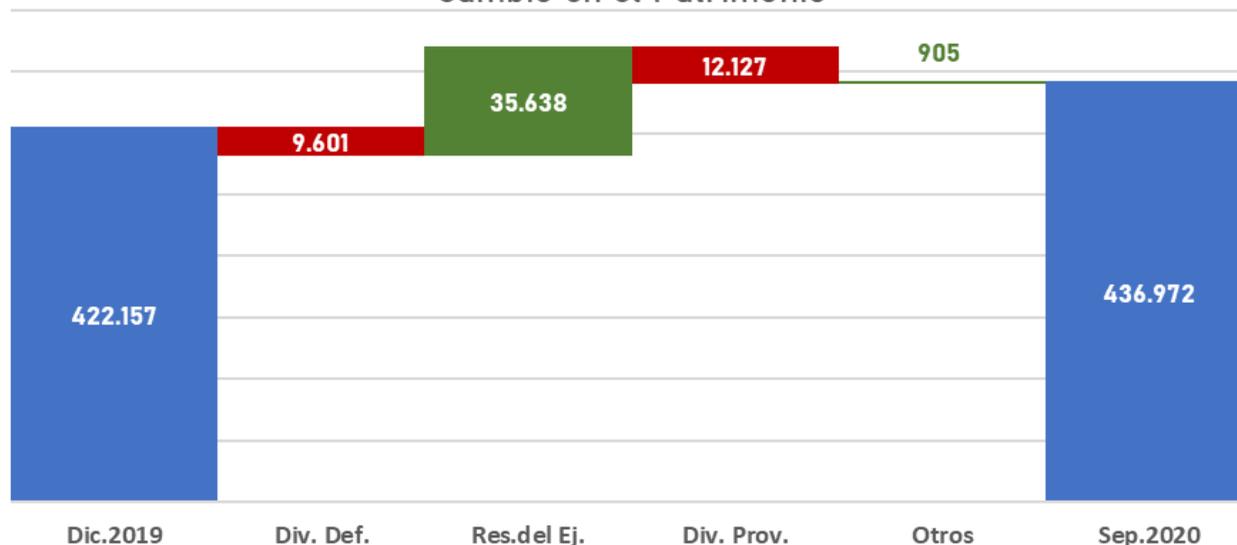
Balance Resumido

01. Situación Financiera

Activos del Fondo (M\$)	Septiembre 2020	Diciembre 2019	Diferencia
Activos corrientes	18.160.639	42.136.165	(23.975.526)
Activos no corrientes	519.670.679	564.622.968	(44.952.289)
Total Activos	537.831.318	606.759.133	(68.927.815)

Pasivos y Patrimonio (M\$)	Septiembre 2020	Diciembre 2019	Diferencia
Pasivos Corrientes	57.778.590	8.393.974	49.384.616
Pasivos no Corrientes	42.976.544	176.208.593	(133.232.049)
Patrimonio	437.076.184	422.156.566	14.919.618
Total Pasivos y Patrimonio	537.831.318	606.759.133	(68.927.815)

Cambio en el Patrimonio



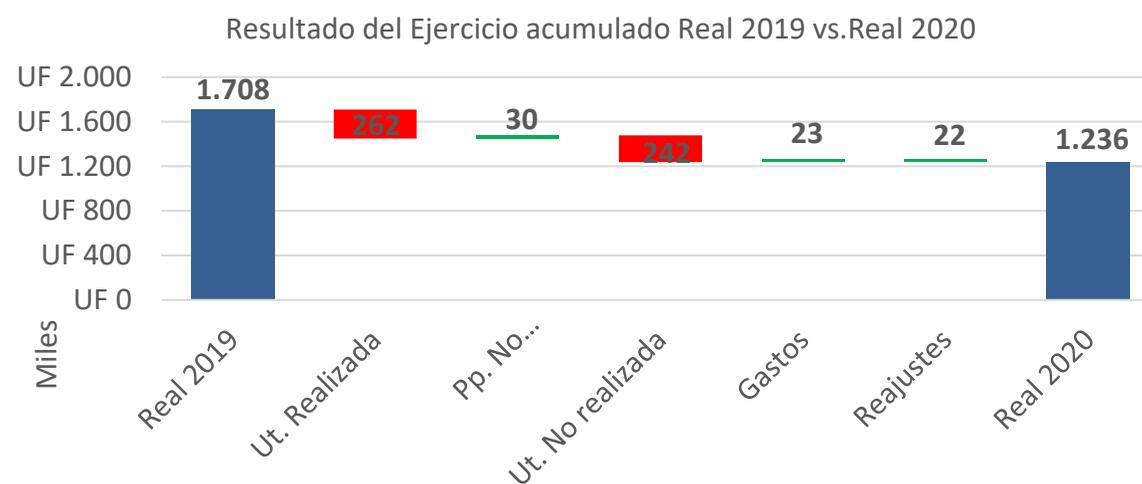
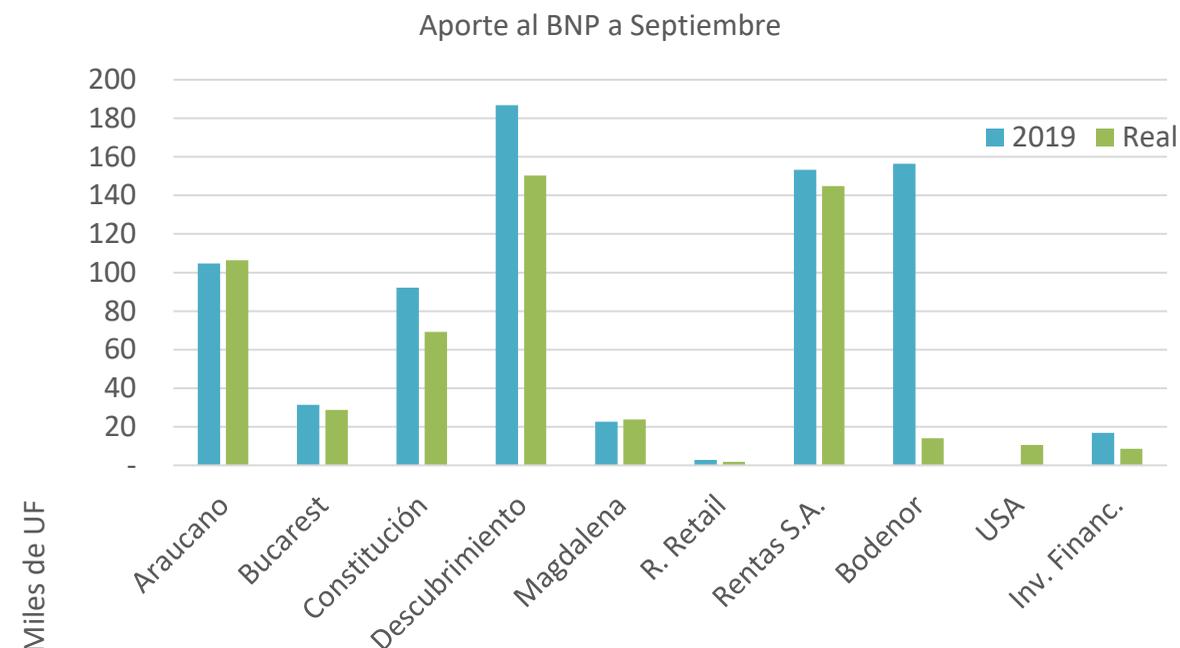
El total de activos al cierre de septiembre de 2020 es de UF 18.734.643. De este total, la suma de UF 18.102.041 corresponde a inversiones inmobiliarias y esta cifra representa un 97% del total de activos. La variación de activos al cierre de Sep-20 se explica principalmente por:

- Una disminución de activos financieros de MUF 1,560 (MM\$ 44,952) como compensación producto de la novación de un pasivo financiero del Fondo a una filial por similar cantidad.
- El pago de UF 180.240 al Banco Estado por amortización e intereses del préstamo el primer trimestre.
- Pago de intereses de los bonos Series A y F en enero, abril y julio.
- Los repartos de dividendos provisorios \$14 en marzo, \$16 en junio y \$18 en septiembre y definitivo 2019 de \$38 en abril.

— Análisis del Resultado

01. Situación Financiera

Resultados del Fondo (M\$)	Actual	Anterior	Diferencia
INGRESOS DEL FONDO	39.325.267	52.084.414	(12.759.147)
Intereses (a)	10.928.478	13.248.668	(2.320.190)
Reajustes	2.970.484	3.517.950	(547.466)
Otros Ingresos	4.358	21.624	(17.266)
Resultado Sociedades	25.421.947	35.296.172	(9.874.225)
- Distribuido al Fondo (b)	4.176.002	8.277.491	(4.101.489)
- Utilidad Devengada	21.405.814	28.019.140	(6.613.326)
- Pérdida Devengada (c)	(159.869)	(1.000.459)	840.590
GASTOS DEL FONDO (d)	(3.583.168)	(4.137.927)	554.759
Gastos de la operación	(683.630)	(676.320)	(7.310)
Gastos Financieros	(2.899.538)	(3.461.607)	562.069
TOTAL	35.742.099	47.946.487	(12.204.388)
BNP = (a) + (b) + (c) + (d)	11.361.443	16.387.773	(5.026.330)
BNP adicional	1.590.490	3.757	1.586.733
BNP total	12.951.933	16.391.530	(3.439.597)



- Los pagarés del fondo con las filiales se renuevan el 1 de enero de cada año y debido a las menores tasas base los ingresos por intereses han disminuido.
- Adicionalmente, los títulos de deuda con Descubrimiento tuvieron una importante disminución al novar el crédito que el Fondo tenía con Banco Estado.
- La baja de MM\$ 6,613 en la utilidad devengada se debe principalmente a diferencias de plusvalías netas entre ambos períodos.
- En 2019 Bodenor Flexcenter realizó el pago de dividendos en sep., pero en 2020 este pago se hizo en Nov-20 (por un monto de MUF 580 para el Fondo)



02

Información
Bursátil

Rentabilidad e Indicadores al 30 de noviembre de 2020

Al 30 de noviembre de 2020	
Presencia Bursátil	79%
Precio Cuota en Bolsa	\$ 1.739
Valor cuota libro	\$ 1.730
Razón Bolsa / Libro	1,01
Dividend Yield (últ. 12 m)	6,0%
Precio / Utilidad (12 m)	11,44

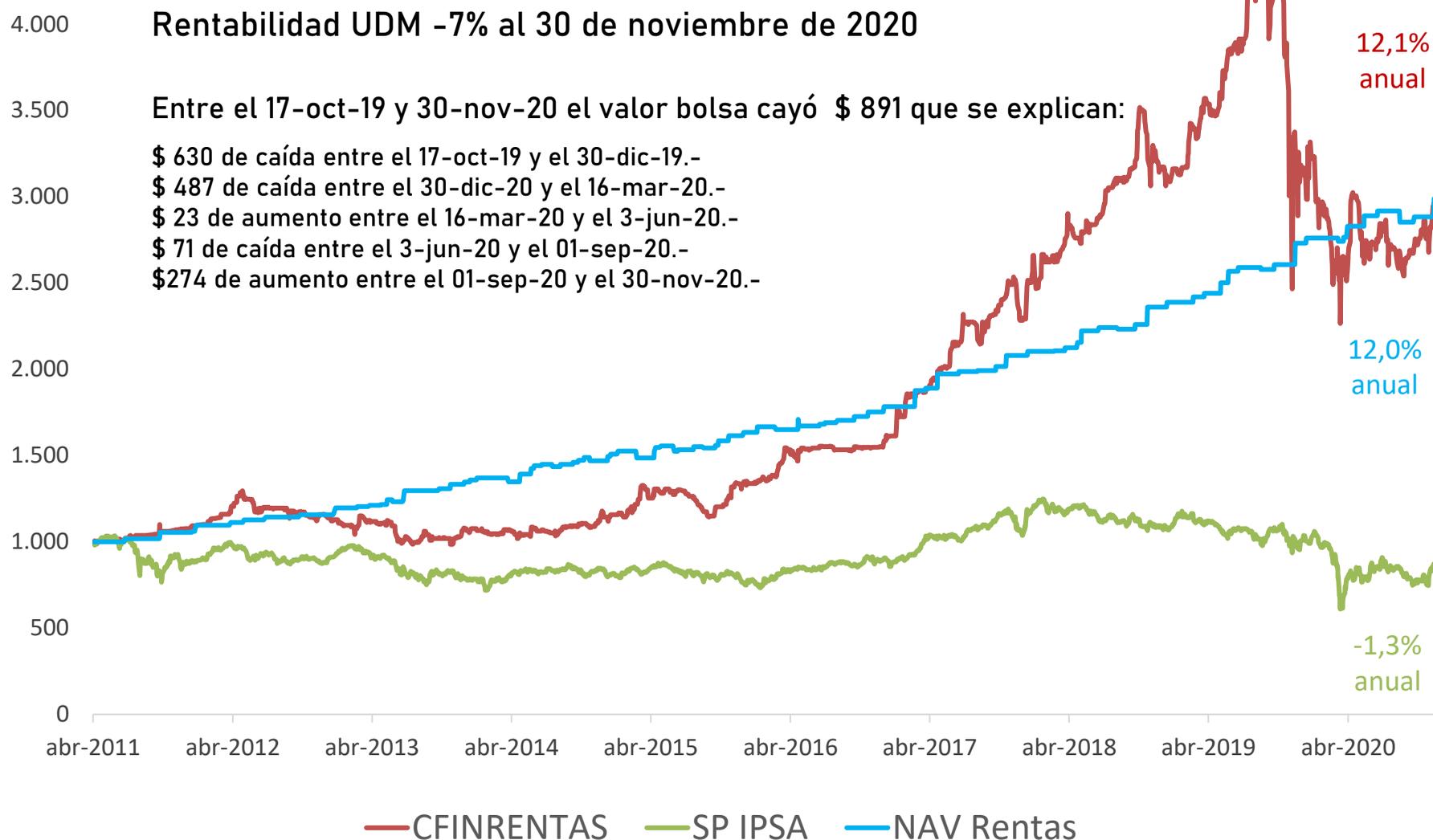
Al 30 de septiembre de 2020			
Rentabilidad de la cuota al cierre	Libro		Bolsa
	Valor Cuota	\$ 1.669	\$ 1.570
Divid. (12 m)	\$ 104	\$ 104	
V. Cuota sep19	\$ 1.606	\$ 2.640	
Últimos 12 meses (Variación cuota + dividendos)	10%	-37%	

4.500

Rentabilidad UDM -7% al 30 de noviembre de 2020

Entre el 17-oct-19 y 30-nov-20 el valor bolsa cayó \$ 891 que se explican:

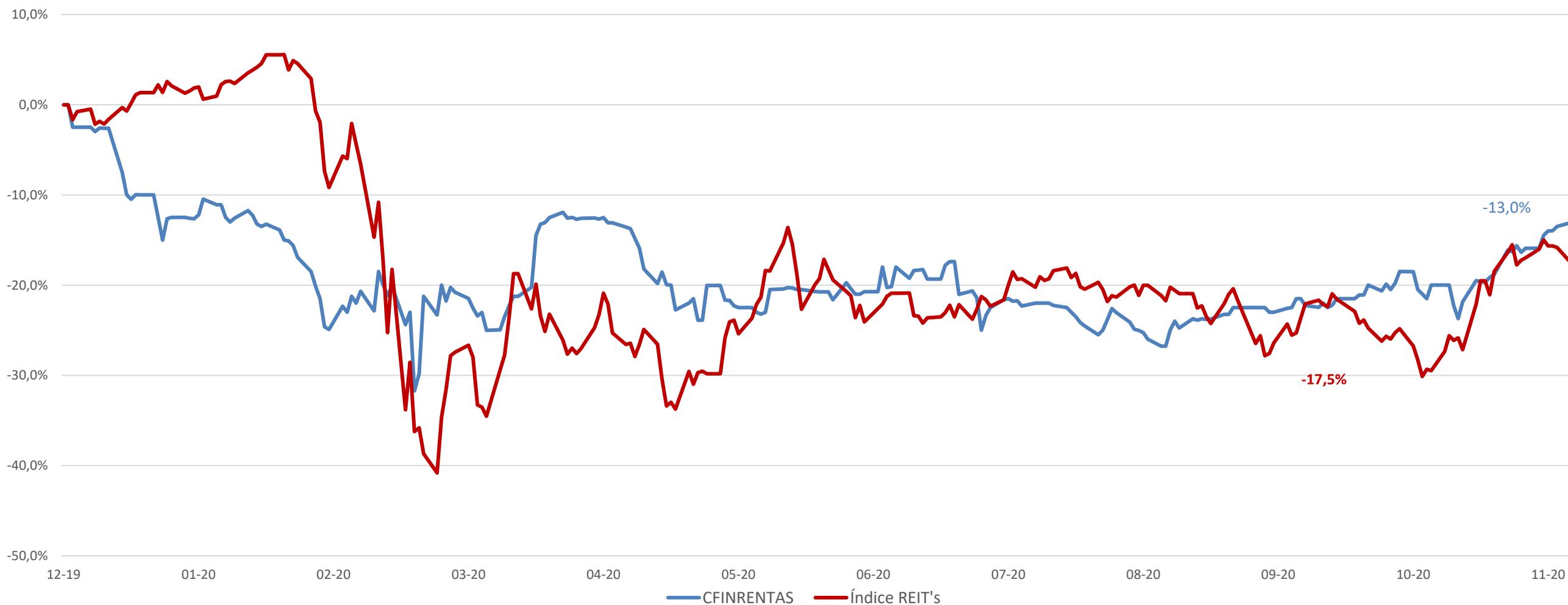
- \$ 630 de caída entre el 17-oct-19 y el 30-dic-19.-
- \$ 487 de caída entre el 30-dic-20 y el 16-mar-20.-
- \$ 23 de aumento entre el 16-mar-20 y el 3-jun-20.-
- \$ 71 de caída entre el 3-jun-20 y el 01-sep-20.-
- \$274 de aumento entre el 01-sep-20 y el 30-nov-20.-



Información extraída de la bolsa de comercio con base 8-4-2011 = 1.000 considerando cambio en valor de la cuota más dividendos.

Evolución CFINRENTAS vs. REITs 2020

Rentabilidad 2020 Cuota Vs Índice REITS - YTD



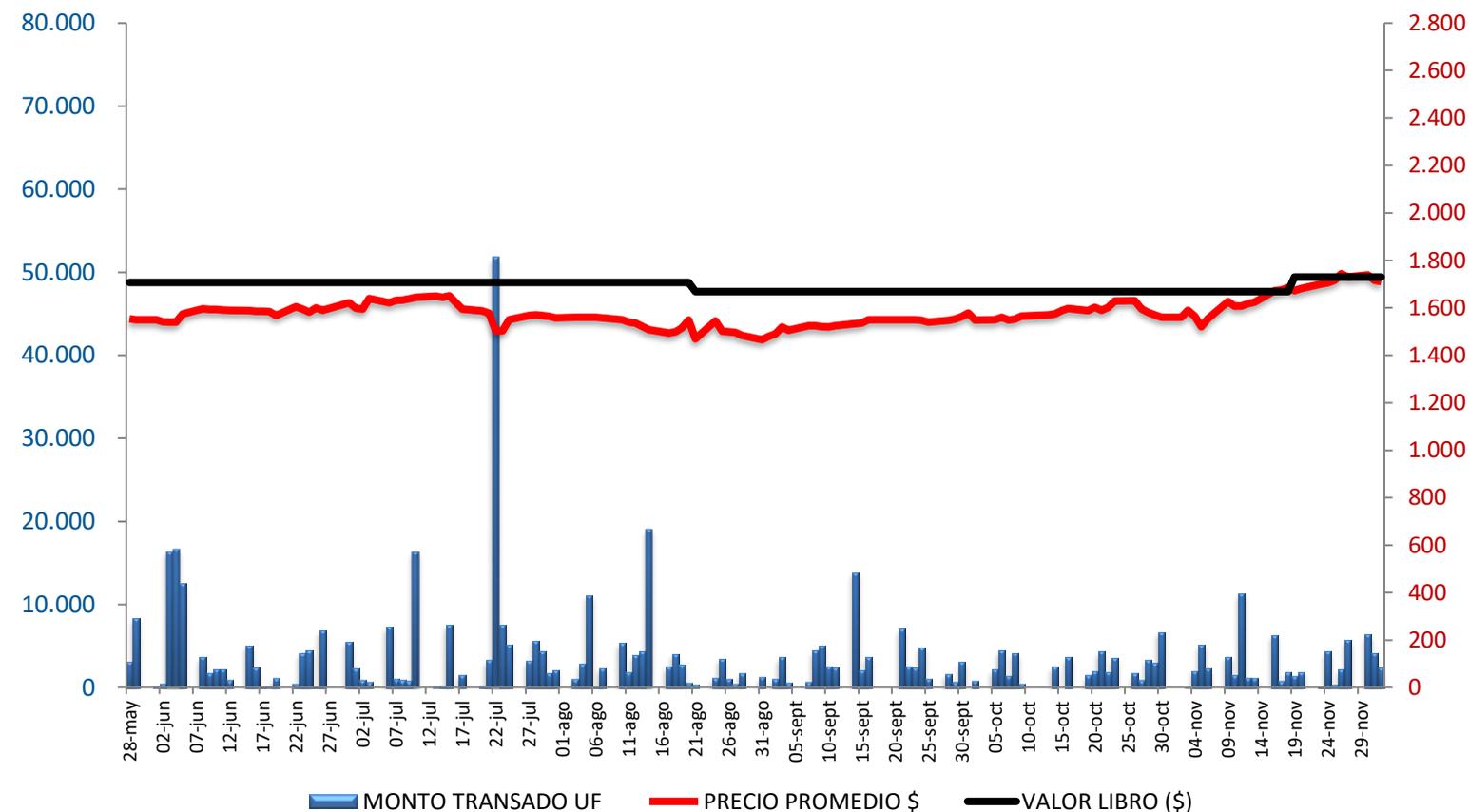
Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago y www.investing.com.

Índice Ponderado REIT de elaboración propia en base a los Índices FTSE NAREIT Equity Office (FTFN15), FTSE NAREIT Equity Industrial (FTFN14) y FTSE NAREIT Equity Retail (FTFN20), ponderados por los porcentajes que tiene CFINRENTAS en estos tipos de activos.

Transacciones en Bolsa ACTUALIZAR

Últimos 180 días al 30 de noviembre de 2020

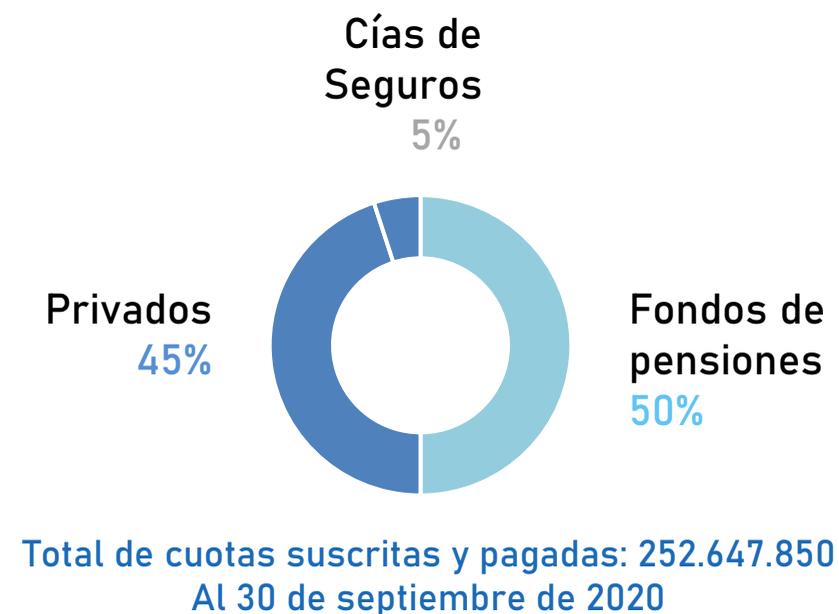
02. Información Bursátil



Monto Promedio diario transado últimos 180 días:
Volumen Promedio diario transado últimos 180 días:
Monto Promedio diario transado últimos 30 días:
Volumen Promedio diario transado últimos 30 días:

M\$ *102.772
65.687cuotas*
M\$ 82.029*
49.768 cuotas*

* Excluye transacciones entre Fondos de AFPs



Patrimonio Bursátil
MM\$ 439.274 al 30-NOV-20



03

Cartera
de Bienes
Raíces

Cifras Cartera de Bienes Raíces al 31 de octubre de 2020

03. Cartera de Bienes Raíces

Cartera	Directa	USA	BFC	TOTAL
Nº de propiedades	70	4	10	84
Nº de contratos	133	48	142	323
Oficinas (m²) (valores en UF incluyen estacionamientos y bodegas)				164.561
Superficie total (m²)	138.989	25.572		
Valor UF/m² prom. total	91,75	45,74		
Renta UF/m² prom. ardo.	0,50	0,74		
Vacancia	9,88%	5,92%		
Locales comerciales (m²)				61.525
Superficie total (m²)	48.326	13.199		
Valor UF/m² prom. total	81,00	31,65		
Renta UF/m² prom. ardo.	0,50	0,24		
Vacancia	3,94%	5,12%		

Cartera	Directa	USA	BFC	TOTAL
Centros de distribución (m²)				359.769
Superficie total (m²)	62.883		296.886	
Valor UF/m² prom. total	17,25		21,10	
Renta UF/m² prom. ardo.	0,12		0,12	
Vacancia	0,00%		0,94%	
Total m² construidos	250.198	38.771	296.886	585.855
Vacancia (Rentas UF)	7,78%	5,80%	0,94%	5,33%
Terrenos para desarrollar y en arriendo (m²)	117.711		31.008	148.719

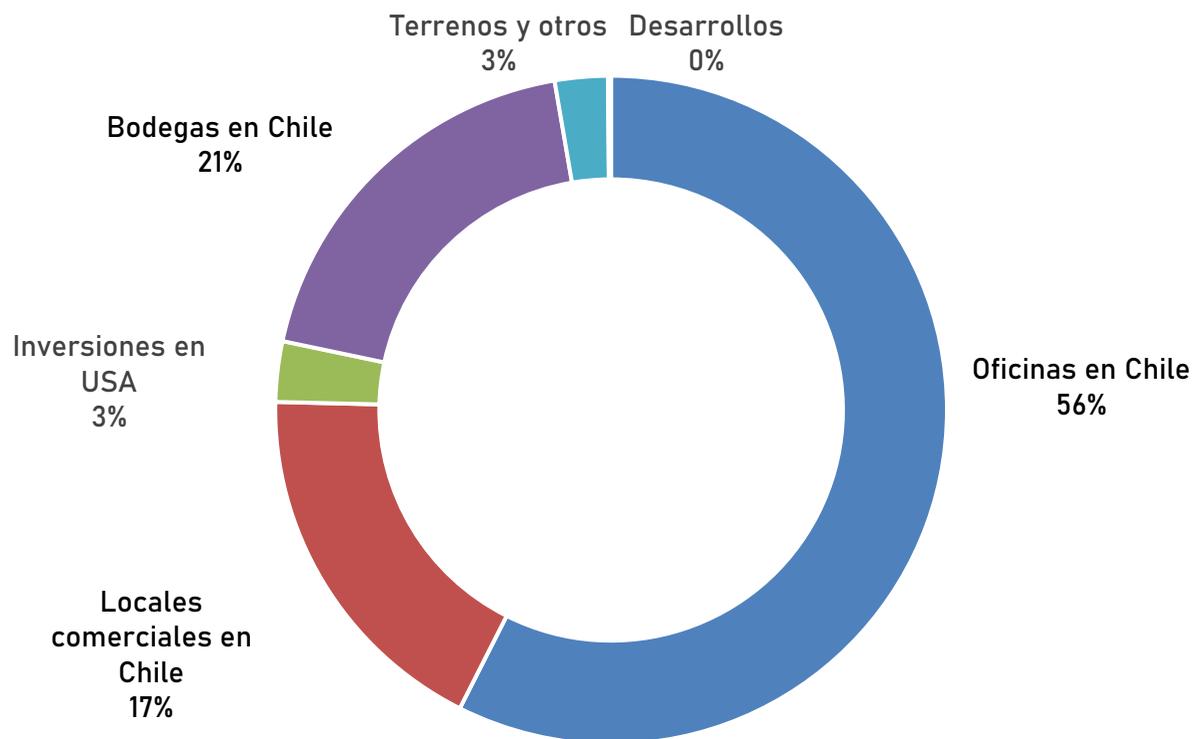
Cartera Directa : Propiedades en Chile, cuyos arriendos gestiona directamente Independencia AGF S.A. USA: Propiedades en Estados Unidos. Los arriendos son gestionados por distintos General Partners. BFC: Bodenor Flexcenter S.A (40% es del Fondo). La gestión de arriendos es efectuada por esa sociedad. Las cifras de superficies están ponderadas de acuerdo a la participación del Fondo en cada propiedad.

Diversificación geográfica, por tipo y por comunas

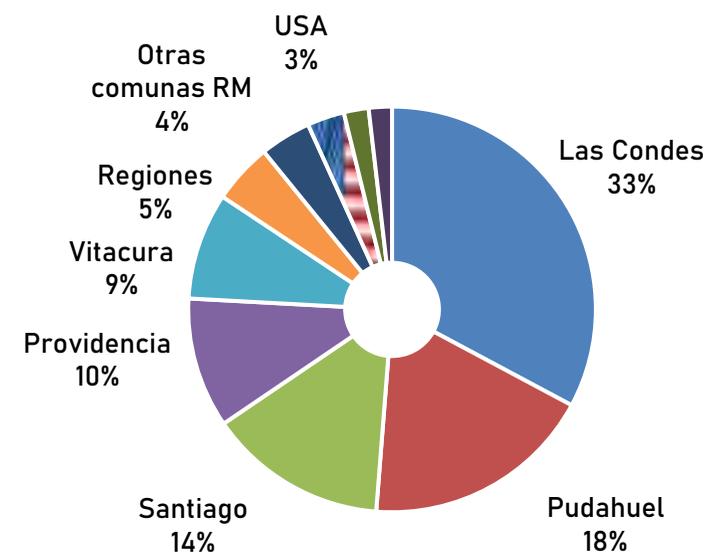
Al 31 de octubre de 2020

03. Cartera de Bienes Raíces

Distribución por tipo medido por valor de activo



Distribución geográfica medido por valor de activo

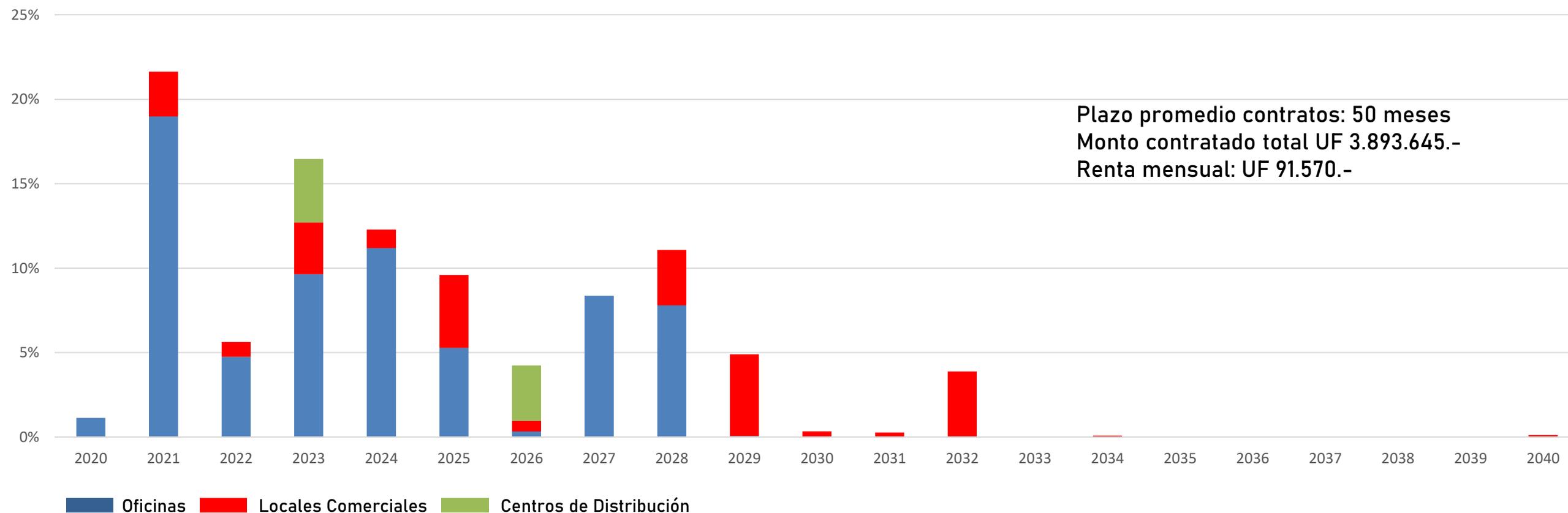


El Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias tiene un 17% del valor de sus activos clasificados como locales comerciales en Chile, de los cuales un 46% corresponden a sucursales bancarias.

El 88% de la rentas de la cartera directa proviene de grandes clientes como instituciones del estado y de gobierno, entidades bancarias y grandes empresas, y sólo el 12% de las rentas de clientes menores.

Los contratos que vencen durante lo que resta de 2020 representan el 1% del total de las rentas mensuales de la cartera directa dividido en 2 contratos.

Vencimientos de contratos futuros



Vencimientos 2021

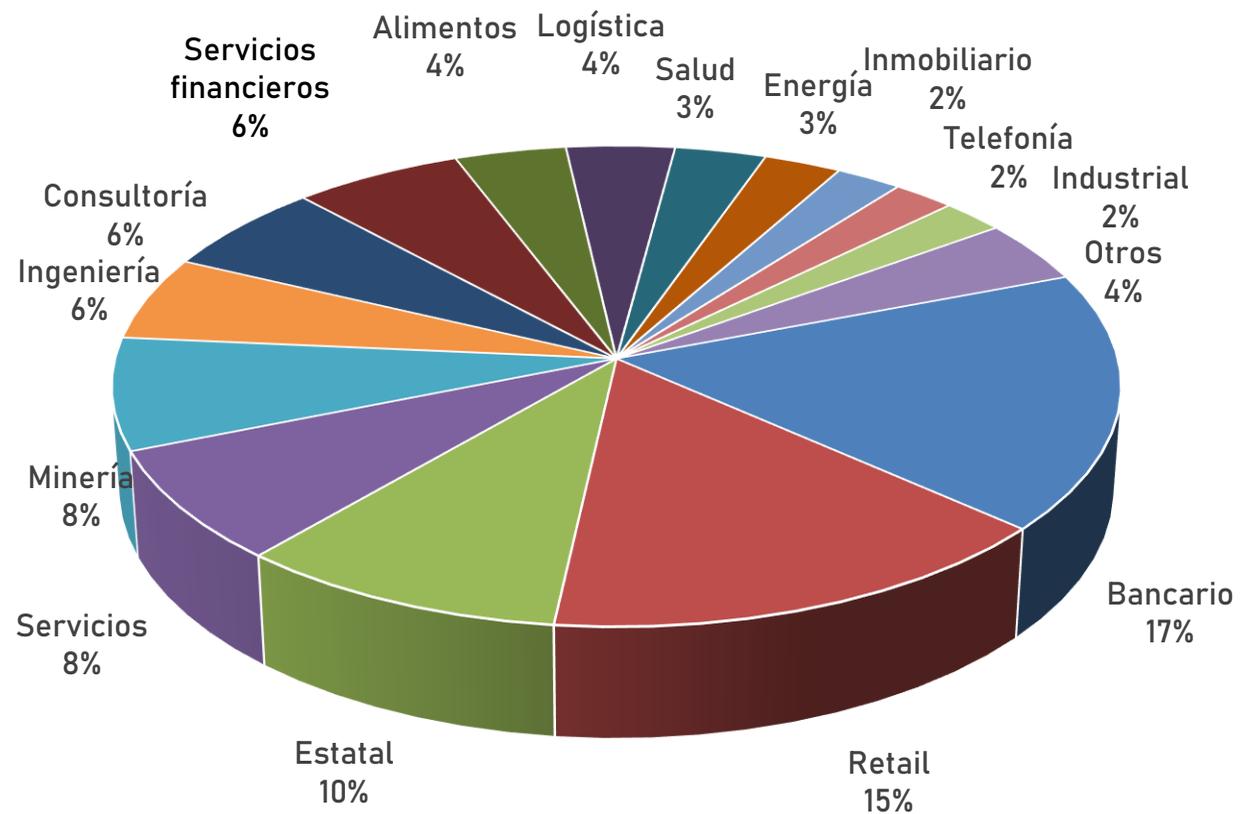
En 2021 vencen 40 contratos por un monto levemente inferior a UF 20.000.-

De estos 40 contratos, 14 fueron extendidos por un año durante la pandemia en 2020 por un monto que equivale al 7,5% de las rentas mensuales, lo que explica el aumento en los vencimientos del año 2021

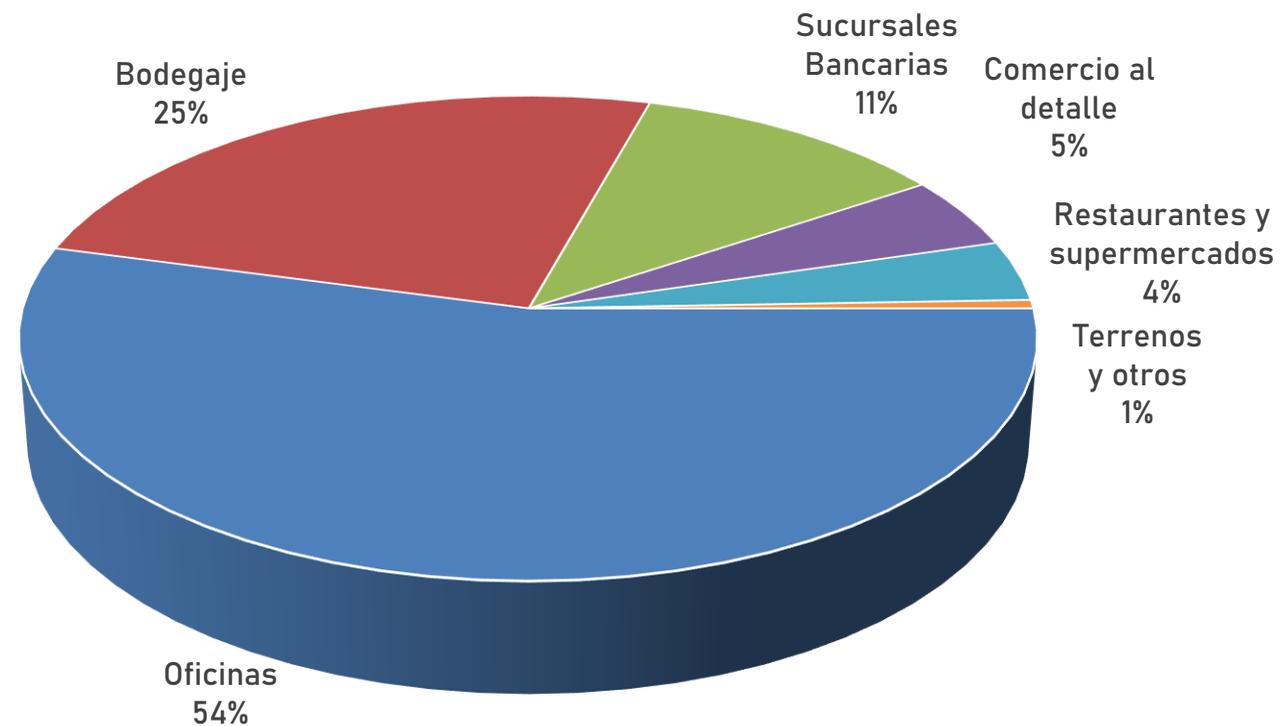
Diversificación de la renta mensual

03. Cartera de Bienes Raíces

Distribución de la renta por sector industria



Distribución de la renta por tipología de activo





04

NEGOCIACIONES
Y COBRANZA

Hechos relevantes a la fecha

Acuerdo de Aumento de Capital en Bodenor Flexcenter

04. Otra Información

- El 3 de Noviembre se firmó un acuerdo por medio el cual establece que Fondo Rentas concurrirá al aumento de capital de Bodenor Flexcenter que le significará aumentar su participación de un 40% de la sociedad a un 70%, operación sujeta a la aprobación de la Fiscalía Nacional Económica.
- El aporte neto del fondo será por un total de UF 4.200.000, quedando la sociedad con UF 1.000.000 en caja para desarrollo de los nuevos proyectos.
- Se toma el control de la sociedad. Pudiendo definir repartos de dividendos, inversiones y manejo directo de la cartera.
- La inversión se hará con recursos propios del fondo más deuda bancaria de largo plazo.
- Bodenor tiene 740.000 m² de superficie de bodegas arrendables de los cual tiene un 1,3% de vacancia (medida en m²). La renta anual es cercana a las UF 1.092.000 y margen bruto de aprox. 84%
- En Septiembre 2020 se dio inicio al desarrollo de la Fase 3 de ENEA, sobre un terreno de 113.000 m² el cual agregaría aproximadamente 70.000 m² de nueva superficie arrendable de bodega, en el período 2021 - 2023.



Relacionado con el arbitraje entre Inmobiliaria Plaza Constitución SpA (IPCSpA) y Empresa Constructora Moller y Perez-Cotapos S.A. (MPC), el 28 de octubre de 2020, el Juez Arbitro emitió sentencia declarando que MPC incumplió la Promesa de Arrendamiento de 2 pisos del Edificio Parque San Damián. La sentencia del árbitro establece que MPC deberá dar cumplimiento forzado de la Promesa de Arrendamiento, debiendo suscribir el contrato de arriendo prometido.

Asimismo, relacionado con el arbitraje entre Inmobiliaria Plaza Constitución SpA (IPCSpA) y Empresa Constructora Moller y Perez-Cotapos S.A. (MPC) e Inmobiliaria Parque San Damián, con fecha 28 de octubre de 2020, el Juez Arbitro emitió sentencia declarando que Inmobiliaria Plaza Constitución SpA (IPCSpA) incumplió el Convenio del 28 de junio de 2013 respecto al pago de medidas de mitigación acordadas del Proyecto Parque San Damián.

Se condena a IPCSpA a pagar a los demandantes un monto de UF 18.402 adeudadas por concepto de reembolso proporcional de los costos asociados a medidas de mitigación e intereses.

NUEVOS CONTRATOS DE ARRIENDO 2020

- En 2020 se firmó contrato de arriendo con 4 diferentes empresas de diferentes rubros, los cuales arrendaron en total 5.499 m² en Parque San Damián, bajando la vacancia de estos edificios de 86% en diciembre a 51% a fines de noviembre en este edificio (sin incluir el arriendo que deberá suscribir MPC).
- Además de arrendaron 6.980 m² en otros activos. Quedando vacantes 10.968 m² de activos.

AVISO DE NO RENOVACION DE ARRIENDOS

13 arrendatarios han dado aviso de no renovación de arriendo, conforme a lo establecido en sus contratos. Esto se materializará conforme a lo siguiente :

2° sem 2020:	4 contratos oficinas	sup.	3.043 mts ²	y rentas totales de UF 1.192 / mes.
	4 contrato loc. coml.	sup.	1.058 mts ²	y rentas totales de UF 592 / mes.
1er sem 2021:	4 contratos oficinas	sup.	2.223 mts ²	y rentas totales de UF 1.291 / mes.
2° sem 2021:	1 contratos oficinas	sup.	863 mts ²	y rentas totales de UF 459 / mes.

EFFECTOS COVID - 19

Gran parte de los contratos de arriendo se encuentran al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, pero sin perjuicio de ello, la administración continúa monitoreando día a día la situación de los arrendatarios, que a causa de la pandemia, han tenido inconvenientes de pago oportuno.



Cobranza acumulada abril a noviembre 2020

Monto Adeudados	Monto Abr - Ago	% Renta Abr-Ago	Monto Abr - Nov	% Renta Abr-Nov
(0) Período Normal de Cobranza	44.290.417	0,3%	54.687.369	0,3%
(1) No se ha logrado acuerdo	32.125.705	0,2%	7.763.685	0,0%
(2) Solicitaron facilidades de pago o descuentos y estamos en conversaciones con ellos	244.028.509	1,8%	187.333.451	0,9%
(3) Facilidad de pago aprobada por las partes y a la espera de pago pendiente.	44.903.982	0,3%	103.589.123	0,5%
(4) Facilidad de pago aprobada por las partes y pagos al día según lo nuevo acordado.	538.016.850	4,0%	287.149.232	1,3%
(5) Cobranza Judicial/ Arbitral	184.544.577	1,4%	39.783.973	0,2%
TOTAL	1.087.910.040	8,0%	680.306.833	3,1%

Comparando con el estado de cobranza mostrado en la presentación de resultados del 2Q de abril a agosto vs. la cobranza acumulada actualizada a noviembre se puede observar una baja de 5,1% de la renta total pendiente de pago.

PROCESOS DE COBRANZA

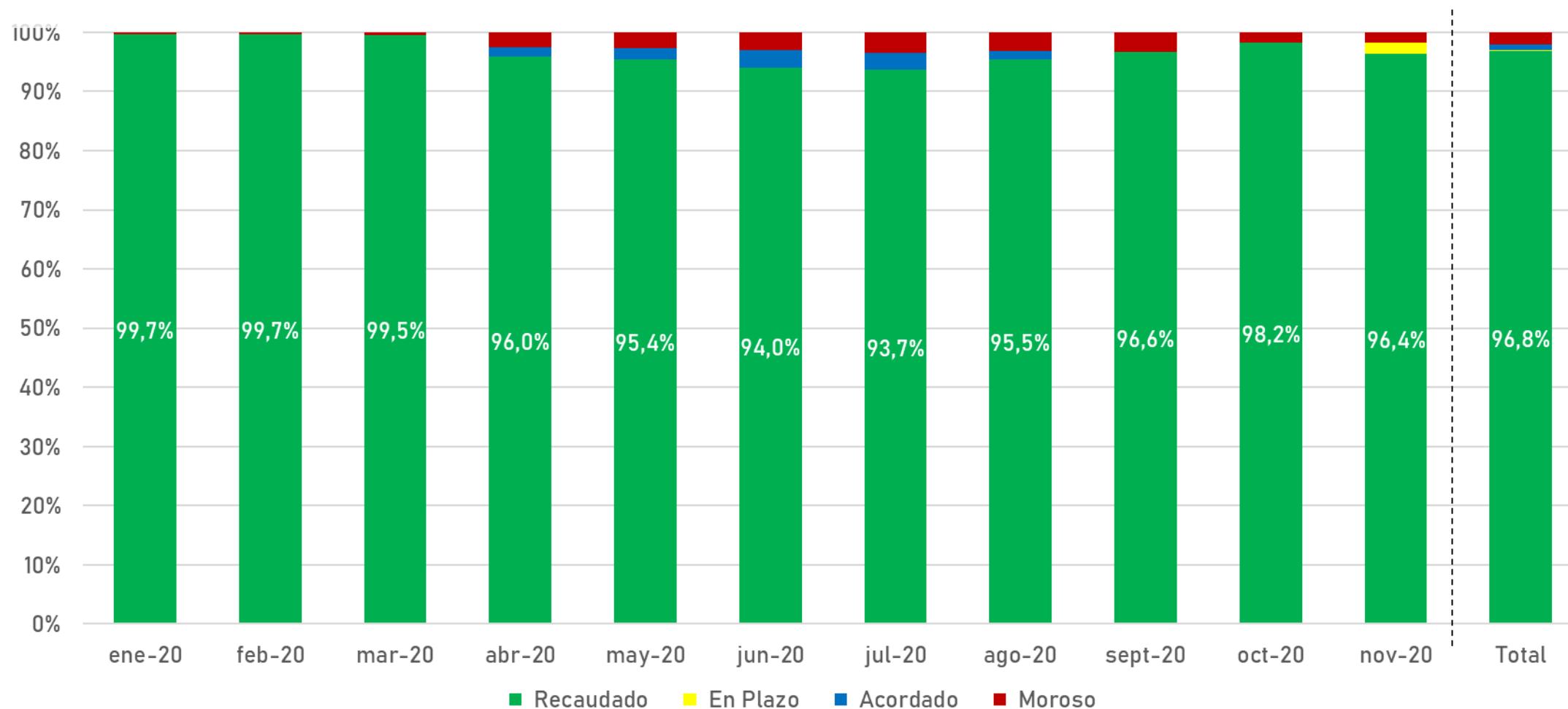
1 contratos de arriendo se encuentran en proceso de cobranza, que corresponde a un local. Comercial de una superficie de 176 mts² y rentas totales de UF 124 / mes.

RECAUDACIÓN ACUMULADA TOTAL ENE a NOV-20 : 96,8 % de las rentas contratadas.

Estado de pago de las Rentas al 30 de noviembre de 2020

04. Otra Información

Entre enero y noviembre de 2020 se ha recaudado el 96,8% de los contratos de arriendo y con sólo un 2,1% de estos en mora.



—
Independencia
Rentas Inmobiliarias

Cifras Financieras Septiembre 2020
Cartera Inversiones Octubre 2020

Diciembre 2020