

Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias

Cifras Financieras Junio 2021
Cartera Inversiones Julio 2021

Septiembre 2021



01

Situación
Financiera

Balance Resumido 30 de junio de 2021

01. Situación Financiera

Activos del Fondo (M\$)	Junio 2021	Diciembre 2020	Diferencia
Activos corrientes	62.858.761	38.647.187	24.211.574
Activos no corrientes	642.618.335	501.968.178	140.650.157
Total Activos	705.477.096	540.615.365	164.861.731

Pasivos y Patrimonio (M\$)	Junio 2021	Diciembre 2020	Diferencia
Pasivos Corrientes	164.205.216	62.921.325	101.283.891
Pasivos no Corrientes	104.447.791	43.533.214	60.914.577
Patrimonio	436.824.089	434.160.826	2.663.263
Total Pasivos y Patrimonio	705.477.096	540.615.365	164.861.731

Durante el año 2021 el patrimonio ha tenido un aumento de \$2.663 millones, lo cual se explica principalmente por el Resultado del período de \$20.144 millones, un aumento en las otras reservas por \$204 millones y repartos de dividendos por \$17.685 millones, correspondientes al pago de dividendos provisorios de \$14 por cuota en marzo, dividendos definitivos \$40 en mayo y dividendos provisorios \$16 en junio.

El aumento en los activos del Fondo se explica principalmente por:

Los recursos disponibles provenientes de la colocación, en marzo, del bono corporativo BINDE-G por UF 2.000.000, posteriormente utilizados para pagar las obligaciones del bono BINDE-A el cual venció el 15 de julio de 2021.

El resultado del ejercicio por **M\$20.144.226**, parte del cual es el BNP del Ejercicio que llega a **M\$8.898.632**. Este aumento en la caja se vio parcialmente compensado por los repartos de dividendos en marzo, mayo y junio por un total de **M\$17.685.350**

El aumento de capital en Bodenor Flexcenter, lo cual se refleja en los activos no corrientes.

El aumento en los pasivos totales se explican por:

El financiamiento con un crédito hipotecario con el Banco de Chile por UF 3.500.000 a 5 años (bullet) a una tasa de **UF+0,79%**, el cual se utilizó para el aumento de capital en Bodenor Flexcenter en enero 2021; que al mes de junio se encuentra clasificado provisoriamente como **Pasivo Corriente**. En Julio se terminó el proceso de inscripción de hipotecas, extendiéndose el pagaré hasta enero del año 2026, pasando dicho crédito al **Pasivo No Corriente**.

La emisión en marzo de un bono corporativo (BINDE-G) por UF 2.000.000 a un plazo de 4 años a una tasa de colocación de **UF+0,00%**, con el propósito de refinanciar el bono serie A con vencimiento en Julio 2021, bono que a la fecha de publicación de estos EE.FF. ya se encuentra pagado.

El total de activos al cierre de junio de 2021 es de UF 23.745.578. De este total, la suma de UF 21.629.822 corresponde a inversiones inmobiliarias y esta cifra representa un 91% del total de activos. La proporción de activos inmobiliarios disminuyó temporalmente por los recursos temporales en caja destinados al pago del bono BINDE-A.

— Análisis del Resultado Ejercicio 2021 – junio.

01. Situación Financiera

Resultados del Fondo (M\$)	Junio 2021	Junio 2020	Diferencia
INGRESOS DEL FONDO	22.319.834	17.869.662	4.450.172
Intereses (a)	5.707.571	7.822.308	(2.114.737)
Reajustes	2.046.679	2.879.313	(832.634)
Otros Ingresos	7.878	7.359	519
Resultado Sociedades	14.557.706	7.160.682	7.397.024
- Distribuido al Fondo (b)	6.521.507	2.861.854	3.659.653
- Utilidad Devengada	9.191.037	5.072.048	4.118.989
- Pérdida Devengada (c)	(1.154.838)	(773.220)	(381.618)
GASTOS DEL FONDO (d)	(2.175.608)	(2.820.854)	645.246
Gastos de la operación	(525.575)	(456.180)	(69.395)
Gastos Financieros	(1.650.033)	(2.364.674)	714.641
TOTAL	20.144.226	15.048.808	5.095.418
BNP = (a) + (b) + (c) + (d)	8.898.632	7.090.088	1.808.544
BNP ejercicios anteriores	49.970.307	1.406.391	48.563.916
BNP total	58.868.939	8.496.479	50.372.460

Beneficio Neto Percibido (BNP), ejercicio actual y anteriores

El BNP del período corresponde a las utilidades efectivamente percibidas del Fondo menos los gastos totales, las pérdidas devengadas en las filiales y las diferencias de cambio negativas. Es la base para la distribución de los dividendos del Fondo. Este aumentó en MM\$ 1.809.

El BNP de ejercicios anteriores corresponde a utilidades de filiales no distribuidas pero devengadas en ejercicios anteriores y percibidas por el Fondo en el actual período. El aumento de este año se explica principalmente por dividendos distribuidos por BFC en enero-21, por UF 1.669.333, monto que fue reinvertido por el Fondo en su totalidad para financiar parcialmente el aumento de capital en la sociedad.

El resultado neto del Fondo al cierre de junio del año 2021 fue de \$ 20.144 millones, cifra que es 34% mayor respecto del año 2020, Este incremento se explica por un importante aumento en el resultado de sociedades filiales, debido al aumento de participación en Bodenor Flexcenter. A junio se ha tasado un 39% de la cartera directa nacional reconociendo un efecto en resultado de -UF 23.825 antes de impuestos diferidos (-UF 17.392 después de impuestos diferidos). Esta desvalía representa un (0,24%) del valor de las propiedades tasadas en esta etapa.

Ingresos del fondo

Los Ingresos del Fondo alcanzaron \$22.320 millones, lo que significa un aumento de un 25% respecto al año anterior, diferencia que se explica principalmente por:

- Intereses : los intereses percibidos por el fondo provenientes de préstamos a filiales, bajaron en un 27% respecto al mismo período del año anterior, equivalente a MM\$ 2.115, debido a que 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 2021 con respecto al 2020 y además hubo una disminución en los montos de deuda entre el fondo y sus filiales.
- Utilidad Devengada: La utilidad devengada creció en MM\$4.119, principalmente por el incremento de VP de Bodenor Flexcenter que se explica por el aumento de participación en dicha sociedad..

Los gastos del Fondo (operacionales y financieros) alcanzaron MM\$ 2.176 millones, siendo un 23% menores al año anterior. Los gastos financieros bajaron principalmente por una menor tasa promedio de la deuda y los gastos operacionales aumentaron debido a desembolsos originados por la participación en el aumento de capital de Bodenor Flexcenter SA.



02

Información
Bursátil

Rentabilidad e Indicadores al 13 de septiembre de 2021

02. Información Bursátil

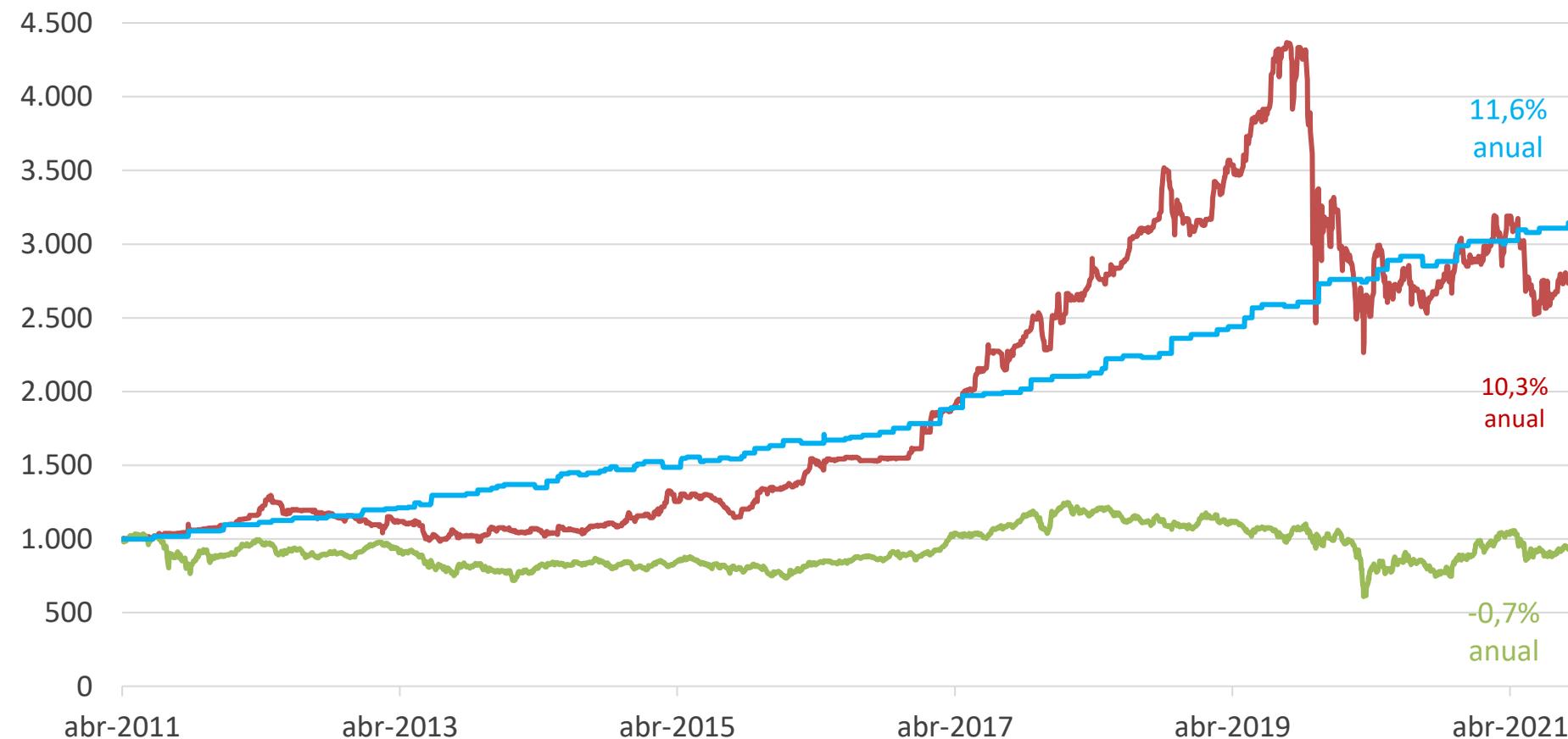
Rentabilidad UDM 5,39% al 13 de septiembre de 2021

Entre el 31-dic-20 y 13-09-21 el valor bolsa cayó \$ 139 que se explican de la siguiente manera:

\$ 150 de aumento entre el 01-ene-21 y el 31-mar-21.-

\$ 328 de caída entre el 1-abr-21 y el 31-jun-21.-

\$ 39 de aumento entre el 1-jul-21 y el 13-sep-21.-



— CFINRENTAS — SP IPSA — NAV Rentas

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

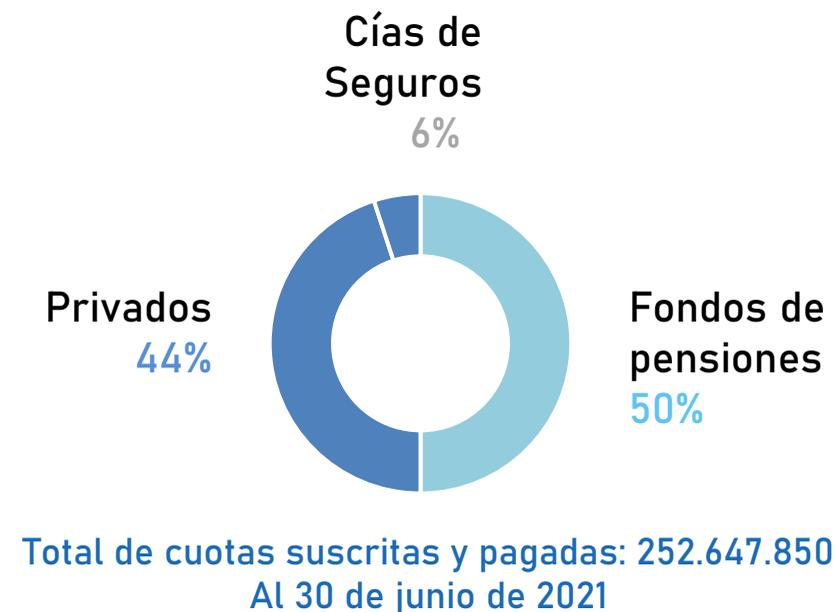
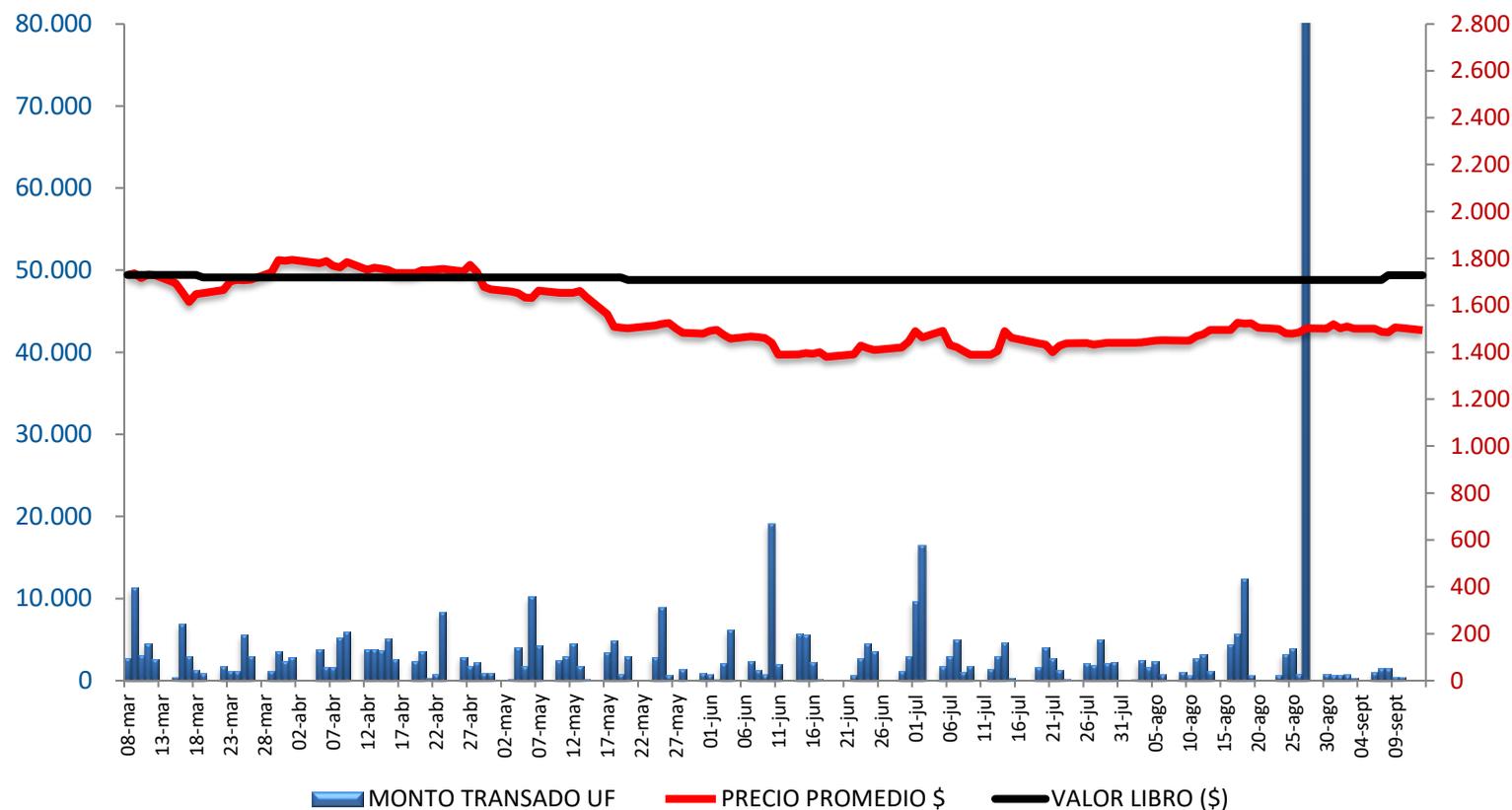
Al 13 de septiembre de 2021	
Presencia Bursátil	73%
Precio Cuota en Bolsa	\$ 1.501
Valor cuota libro	\$ 1.729
Razón Bolsa / Libro	0,87
Dividend Yield (últ. 12 m)	7,06%
Precio / Utilidad (12 m)	9,56

Al 30 de junio de 2021		
Rentabilidad de la cuota al cierre	Libro	Bolsa
Valor Cuota \$	1.709	1.462
Divid. (12 m) \$	106	106
V. Cuota jun20 \$	1.707	1.640
Últimos 12 meses (Variación cuota + dividendos)	6,3%	-4,4%

Transacciones en Bolsa

Últimos 180 días al 13 de septiembre de 2021

02. Información Bursátil



Monto Promedio diario transado últimos 180 días: M\$ 87.031*
Volumen Promedio diario transado últimos 180 días: 54.651 cuotas*
Monto Promedio diario transado últimos 30 días: M\$ 57.483*
Volumen Promedio diario transado últimos 30 días: 38.506 cuotas*

* Excluye transacciones entre Fondos de AFPs y transacciones esporádicas entre grandes inversionistas.

Patrimonio Bursátil
UF 12.431.349 al 30-jun-21



03

Cartera
de Bienes
Raíces

Cifras Cartera de Bienes Raíces al 31 de julio de 2021

03. Cartera de Bienes Raíces

Cartera	Directa	USA	BFC	TOTAL
Nº de propiedades	70	4	10	84
Nº de contratos	142	48	142	332
Oficinas (m²) (valores en UF incluyen estacionamientos y bodegas)				164.561
Superficie total (m ²)	138.989	25.572		
Valor UF/m ² promedio total	91,60	36,26		
Renta UF/m ² promedio arriendo	0,49	0,37		
Vacancia	12,10%	16,27%		
Locales comerciales (m²)				61.525
Superficie total (m ²)	48.326	13.199		
Valor UF/m ² promedio total	83,56	20,13		
Renta UF/m ² promedio arriendo	0,50	0,08		
Vacancia	5,43%	31,40%		

Cartera	Directa	USA	BFC	TOTAL
Centros de distribución (m ²)				592.480
Superficie total (m ²)	62.883		529.597	
Valor UF/m ² promedio total	17,37		21,10	
Renta UF/m ² promedio arriendo	0,12		0,13	
Vacancia	0,00%		0,00%	
Total m² construidos	250.198	38.771	529.997	818.566
Vacancia (Rentas UF)	9,57%	18,08%	0,00%	6,32%
Terrenos para desarrollar y en arriendo (m ²)	113.494		84.104	189.898

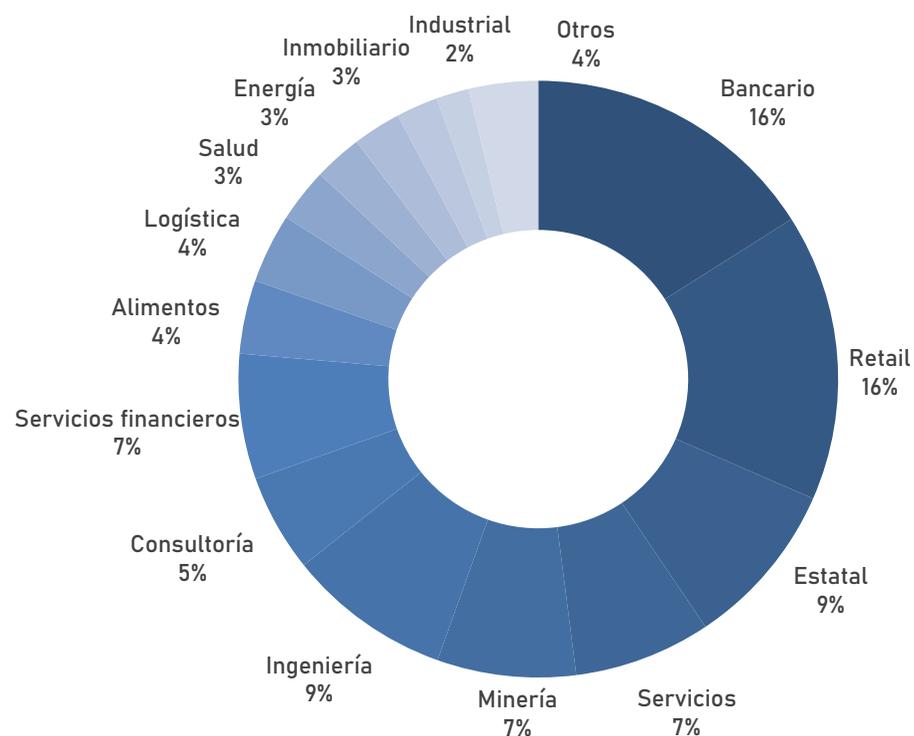
Cartera Directa: Propiedades en Chile, cuyos arriendos gestiona directamente Independencia AGF S.A. USA: Propiedades en Estados Unidos. Los arriendos son gestionados por distintos General Partners. BFC: Bodenor Flexcenter S.A (70% es del Fondo). La gestión de arriendos es efectuada por la administración de esa sociedad. Las cifras de superficies están ponderadas de acuerdo a la participación del Fondo en cada propiedad.

Diversificación de la renta por sector industrial

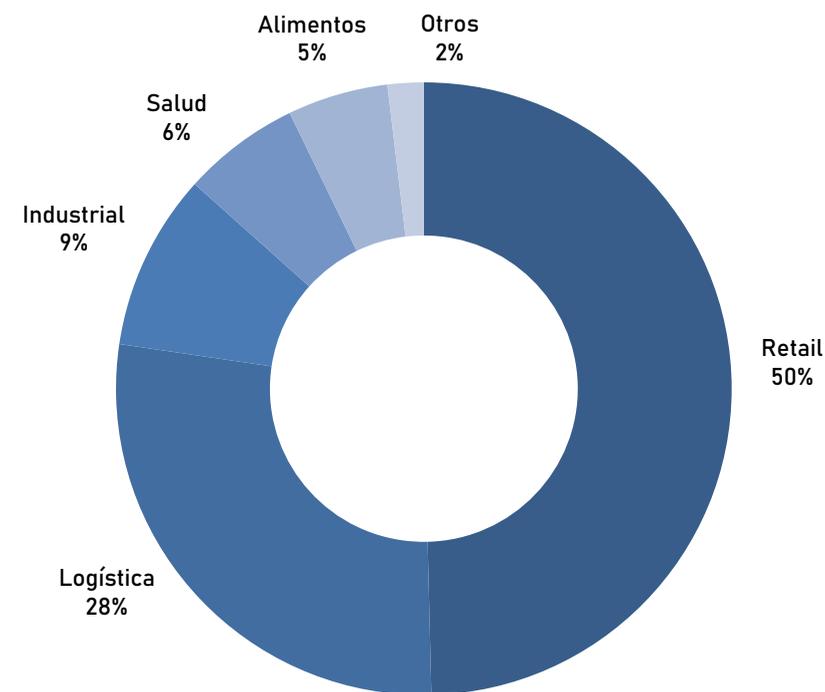
Al 31 de julio de 2021

03. Cartera de Bienes Raíces

Diversificación de la renta - Cartera nacional directa



Diversificación de la renta - Bodenor Flexcenter



El Fondo invierte, principalmente a través de sus filiales y coligadas, en activos inmobiliarios cuyos valores están sujetos a variaciones por situaciones diversas del mercado inmobiliario principalmente por situaciones de oferta y demanda de ubicaciones y superficies, rentabilidad que el mercado exige a este tipo de activos, así como por condiciones normativas, que podrían tener efectos positivos o negativos en los activos del Fondo.

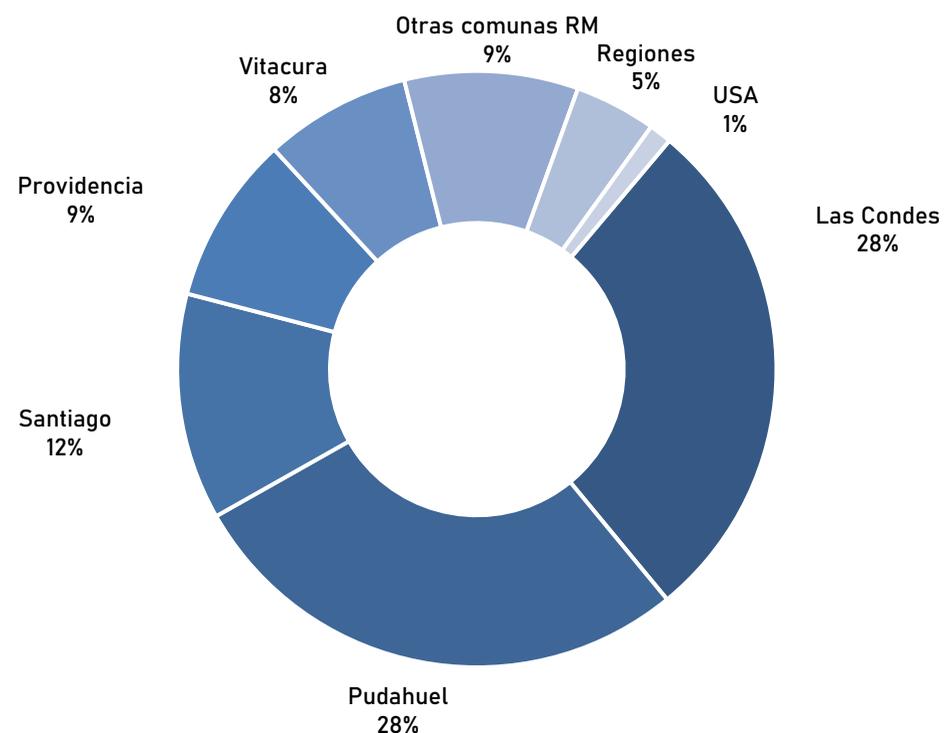
Para mitigar este riesgo, el Fondo tiene una política de diversificación de sus activos inmobiliarios, tanto por ubicación geográfica como por tipo de propiedad y buscando siempre clientes de primer nivel.

Diversificación geográfica y por destino de los activos

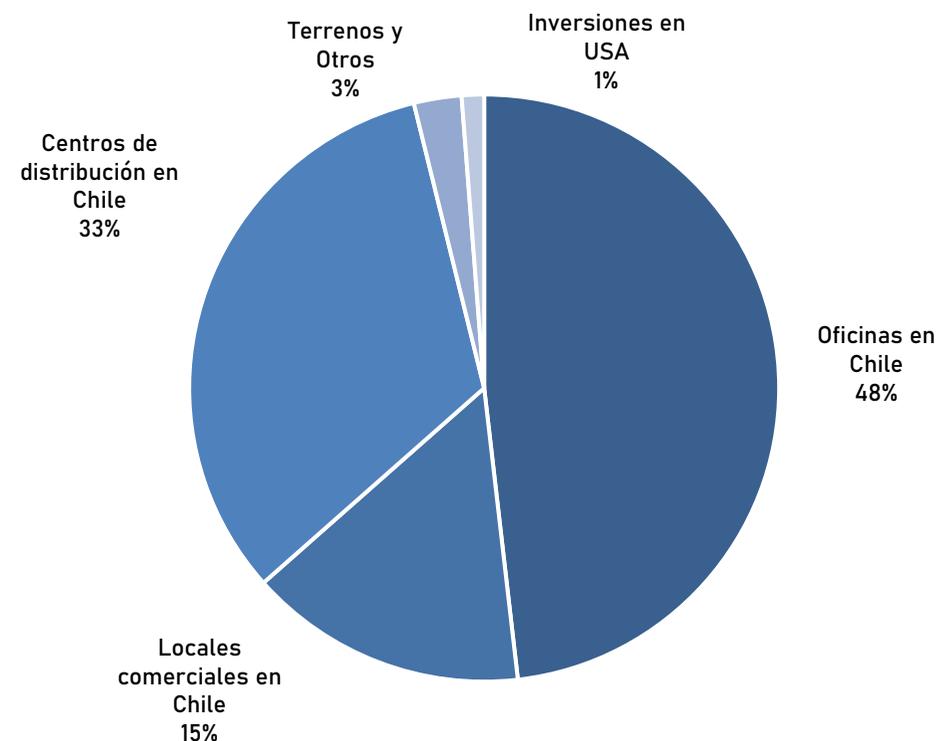
Al 31 de julio de 2021

03. Cartera de Bienes Raíces

Distribución geográfica de los activos - Cartera total



Distribución de los activos según destino y país - Cartera total



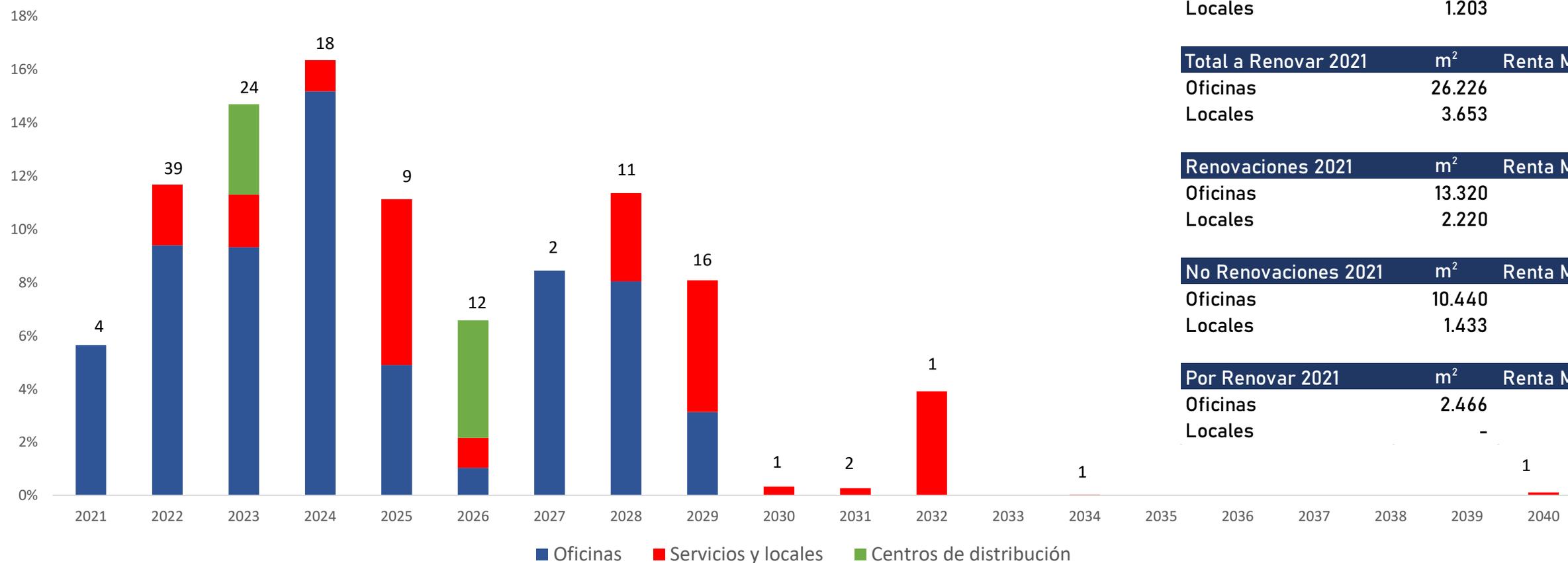
El Fondo invierte, principalmente a través de sus filiales y coligadas, en activos inmobiliarios cuyos valores están sujetos a variaciones por situaciones diversas del mercado inmobiliario principalmente por situaciones de oferta y demanda de ubicaciones y superficies, rentabilidad que el mercado exige a este tipo de activos, así como por condiciones normativas, que podrían tener efectos positivos o negativos en los activos del Fondo.

Para mitigar este riesgo, el Fondo tiene una política de diversificación de sus activos inmobiliarios, tanto por ubicación geográfica como por tipo de propiedad y buscando siempre clientes de primer nivel.

Vencimientos de contratos futuros

31 de agosto de 2021

Las rentas totales de la cartera nacional directa al mes de agosto de 2021 llegaron a MUF 91 aproximadamente.



Situación Renovaciones 2021 al 30 de junio 2021 :

Colocaciones 2021	m ²	Renta Mensual (UF)
Oficinas	2.593	1.690
Locales	1.203	569

Total a Renovar 2021	m ²	Renta Mensual (UF)
Oficinas	26.226	13.130
Locales	3.653	2.845

Renovaciones 2021	m ²	Renta Mensual (UF)
Oficinas	13.320	4.818
Locales	2.220	1.809

No Renovaciones 2021	m ²	Renta Mensual (UF)
Oficinas	10.440	5.746
Locales	1.433	1.036

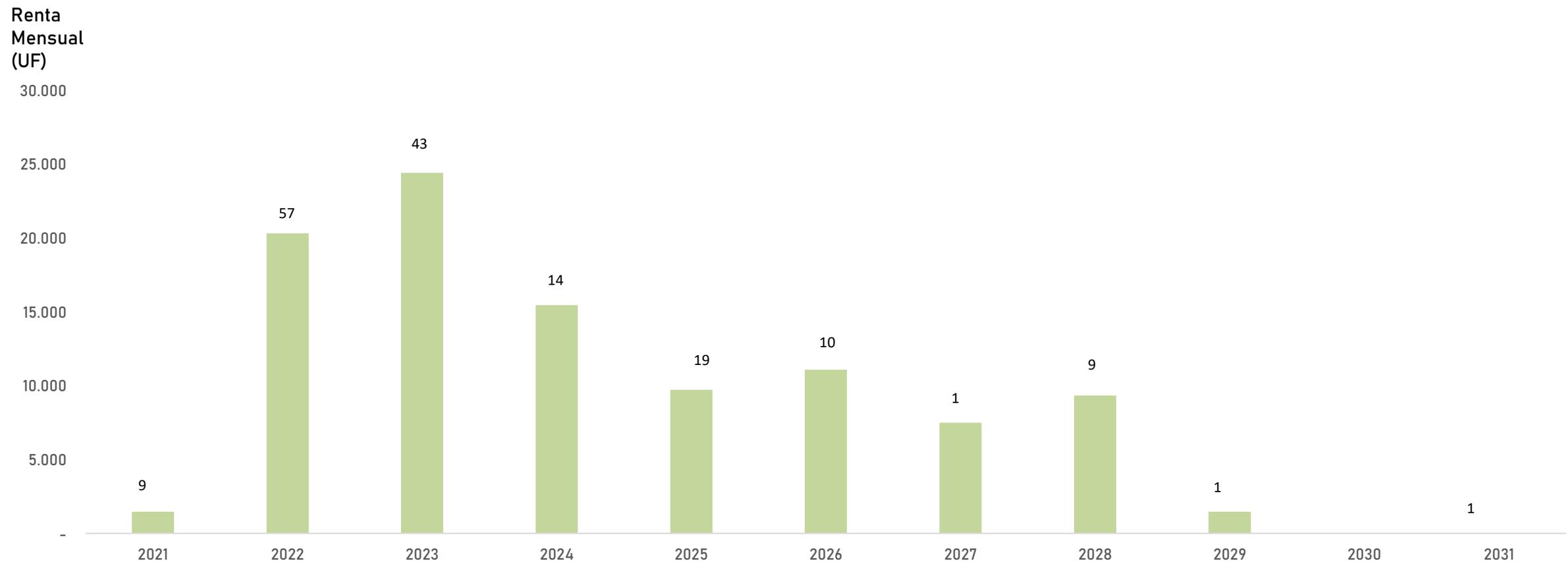
Por Renovar 2021	m ²	Renta Mensual (UF)
Oficinas	2.466	2.566
Locales	-	-

Del total de 141 contratos de la cartera directa nacional, 74 tienen un vencimiento posterior al año 2023. La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera directa nacional se ubica en 4,2 años.

Vencimientos de contratos futuros

31 julio de 2021

En cuanto a Bodenor Flexcenter, al ser un negocio con una clase de activos que funcionan de forma distinta, no se analiza junto con los otros activos por lo que presentamos la información separada.

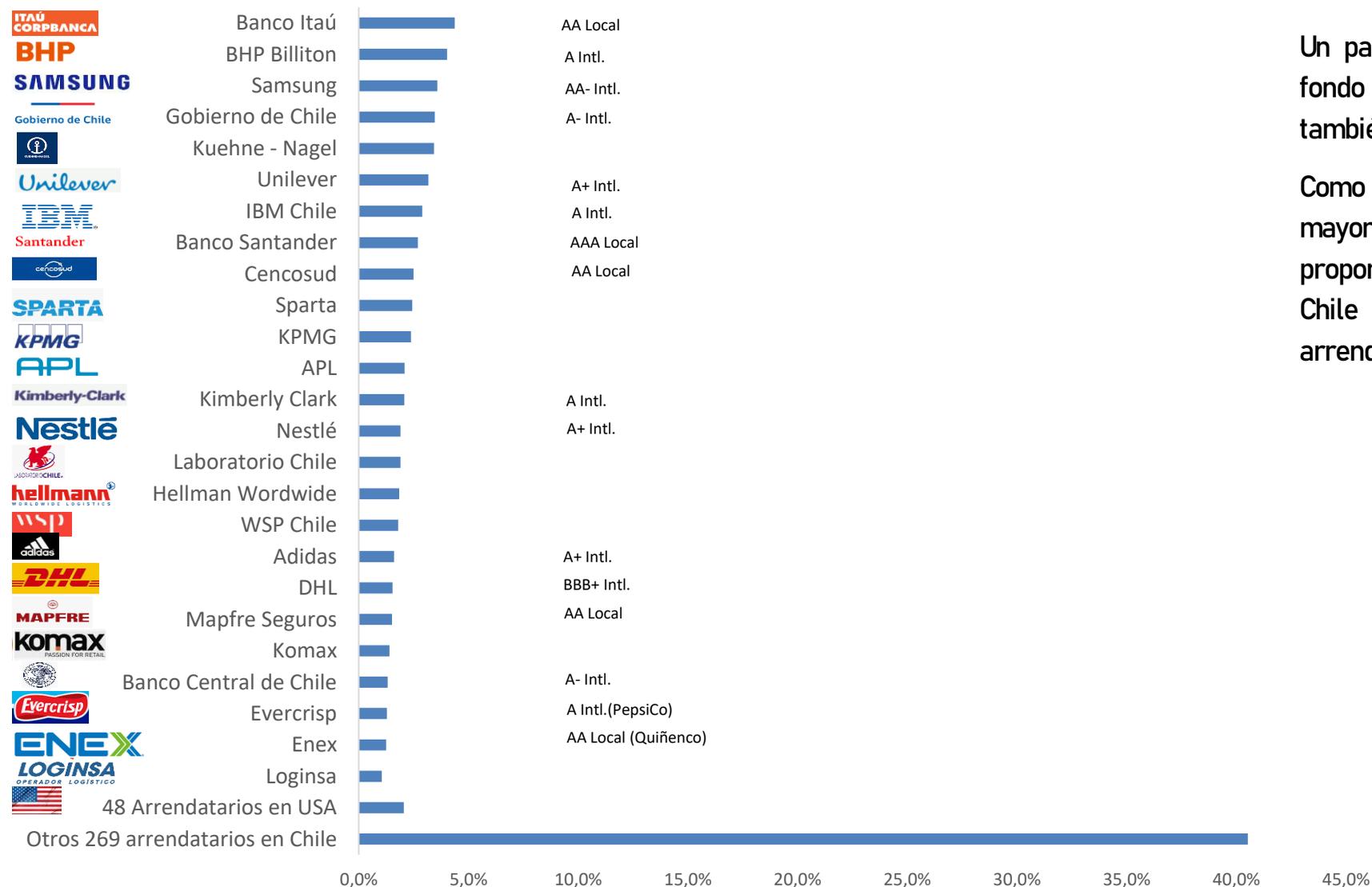


Como se puede observar el perfil de vencimientos de BFC está razonablemente equilibrado, aunque con una **duración promedio de aproximadamente 3,2 años**, pero dividida en más de **140 contratos**.

Diversificación de la renta por clientes

31 de julio de 2021

03. Cartera de Bienes Raíces



Un papel clave en el buen desempeño de la cartera del fondo es su amplia y diversificada base de clientes, como también la muy buena calidad de estos.

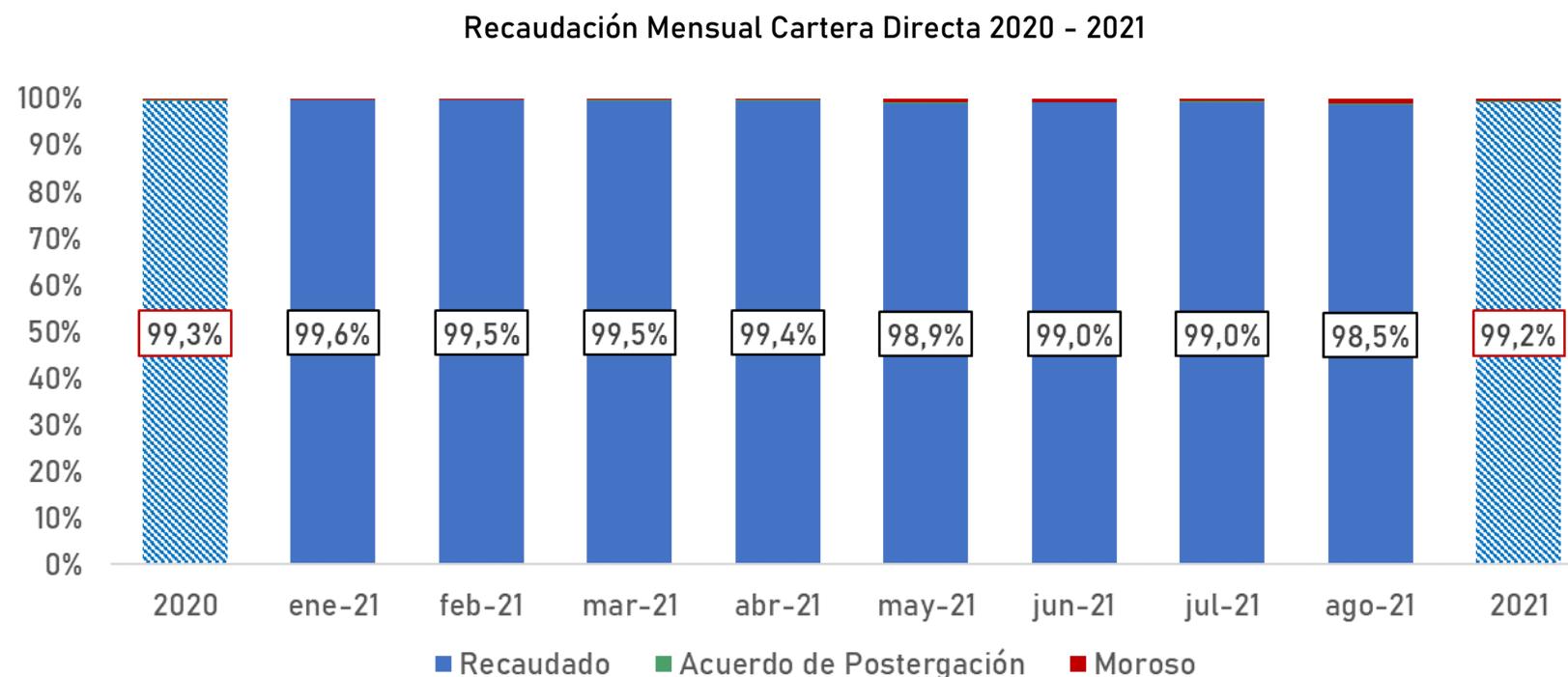
Como se puede observar en el gráfico, el arrendatario con mayor peso representa cercano al 4,4% de las rentas proporcionales del fondo y con más de 280 arrendatarios en Chile y de primer nivel crediticio, además de 48 arrendatarios en USA.

ANÁLISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Recaudación de Rentas

03. Cartera de Bienes Raíces

A la fecha de publicación de los EE.FF., considerando los pagos recibidos posterior al cierre, se ha recaudado el 99,3% de las rentas de 2020 y del total por cobrar de la cartera directa nacional entre ene-21 a ago-21 se ha recaudado un 99,2% y solo un 0,7% se encontraba moroso en sus pagos.



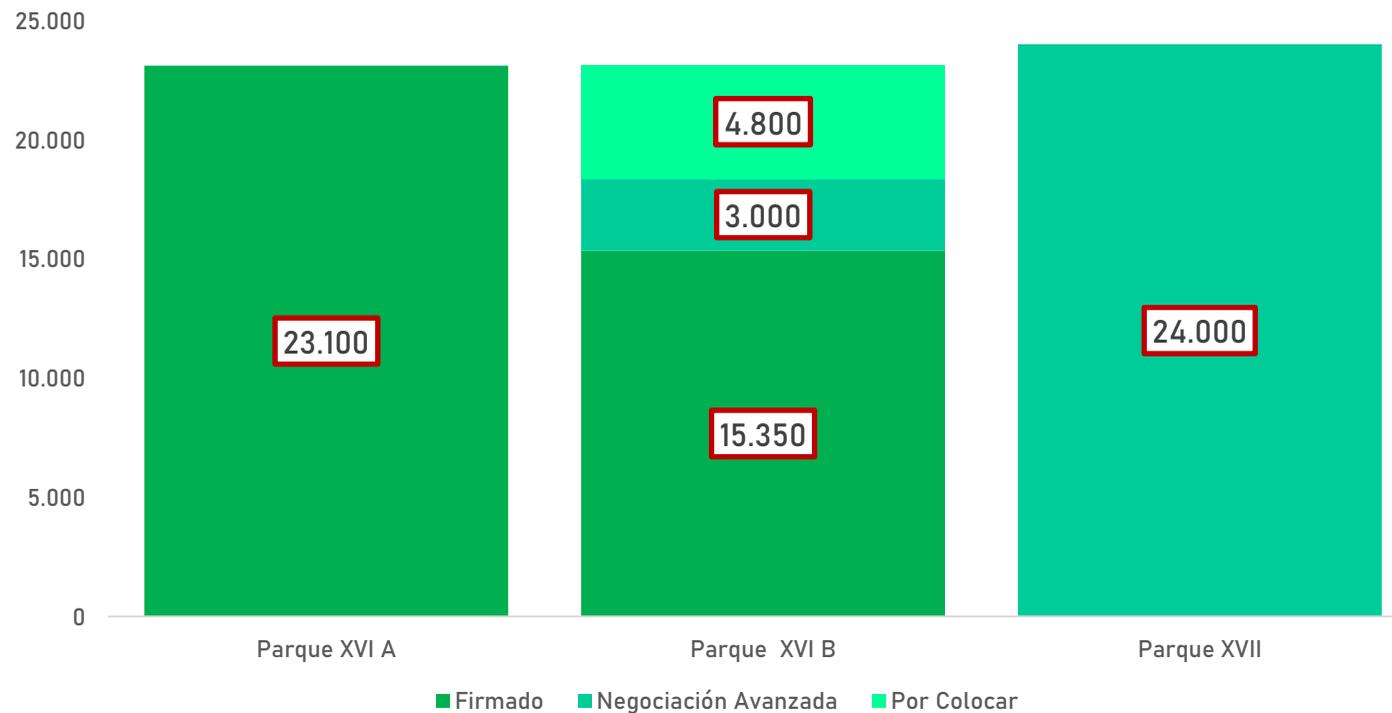
Los ingresos recurrentes del Fondo provienen principalmente de contratos de arrendamiento, cuyos cánones en Chile están expresados en UF. Los contratos de arrendamiento de los bienes raíces tienen un plazo promedio en torno a los 4,2 años (cartera directa nacional) con distintas fechas de vencimiento y distribuidas en más de 300 contratos para el total de la cartera, lo que le otorga una diversificación en el tiempo y por cliente, que le permite mitigar el riesgo de vacancia y evitar la negociación de precios de arriendo de porcentajes muy relevantes de su cartera en ciclos negativos de la economía.

BODENOR FLEXCENTER

Proyecto en Desarrollo ENEA 3

Bodenor Flexcenter, como se anunció en enero, se encuentra desarrollando el proyecto ENEA 3, el cual añadirá aprox. 70.250 m² nuevos de espacio arrendable. Este proyecto inicialmente consideraba 3 etapas, **Parque XVI A, Parque XVI B y Parque XVII**, los que se recibirían en diciembre 2021, junio 2022 y diciembre 2022 respectivamente. Debido a la alta demanda, Parque XVI se hizo como una sola etapa, donde el A se espera recibir durante **noviembre 2021** y el B en **enero 2022**. Parque XVII se adelantaría al **3er trimestre 2022**.

Como se muestra en el siguiente gráfico, de los 70.250 m² del proyecto, sólo faltarían por colocarse **4.800m²**, es decir un **6,8%** de los m² futuros. De los metros no disponibles, un **54,7%** se encuentra firmado o en proceso de firma, un **38,4%** en negociación o carta oferta aceptada.





04

INFORMACION
DE MERCADO

MARKETVIEW
Santiago Oficinas, 2T 2021

Ajuste de precios lista y mayor flexibilidad

CBRE

Mercado de Oficinas Clase A + B
(fuente CBRE, 2T 2021)

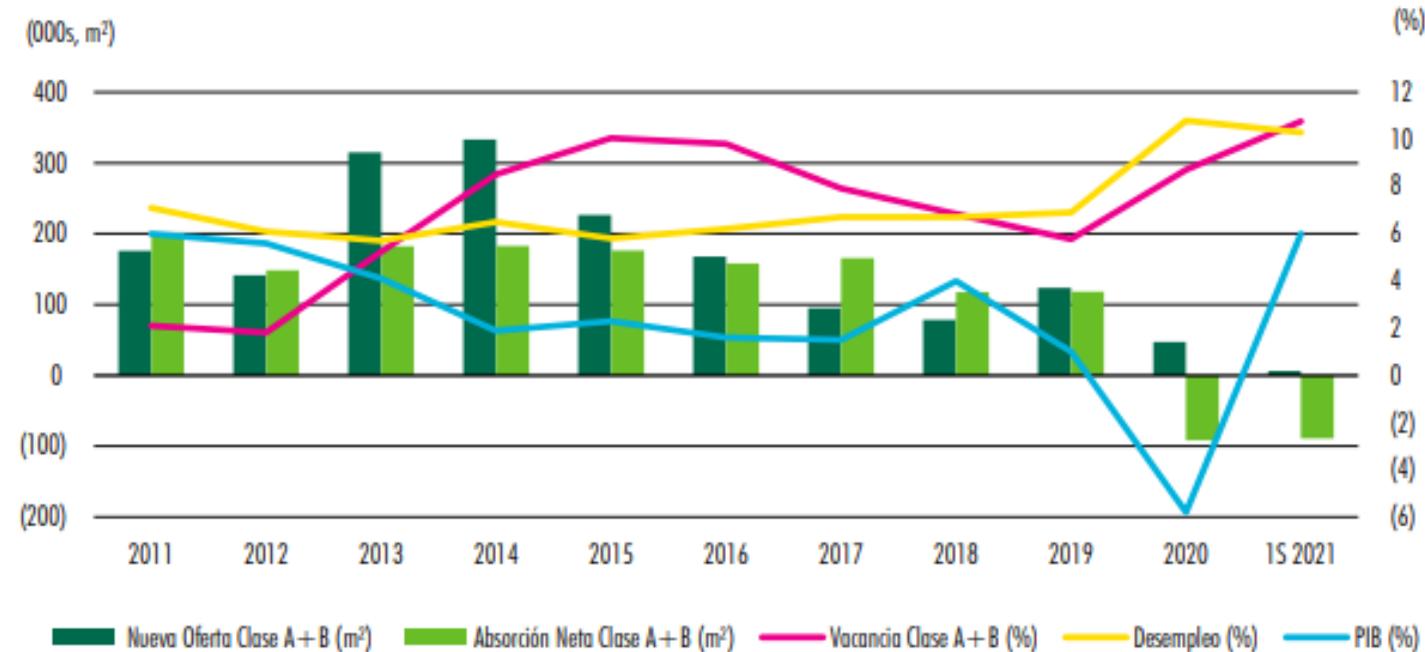
Vacancia Clase A
9,8%

Arriendo Clase A
0,54 UF/m²

Producción Clase A
0 m²

*Flechas indican cambios sobre el periodo anterior.

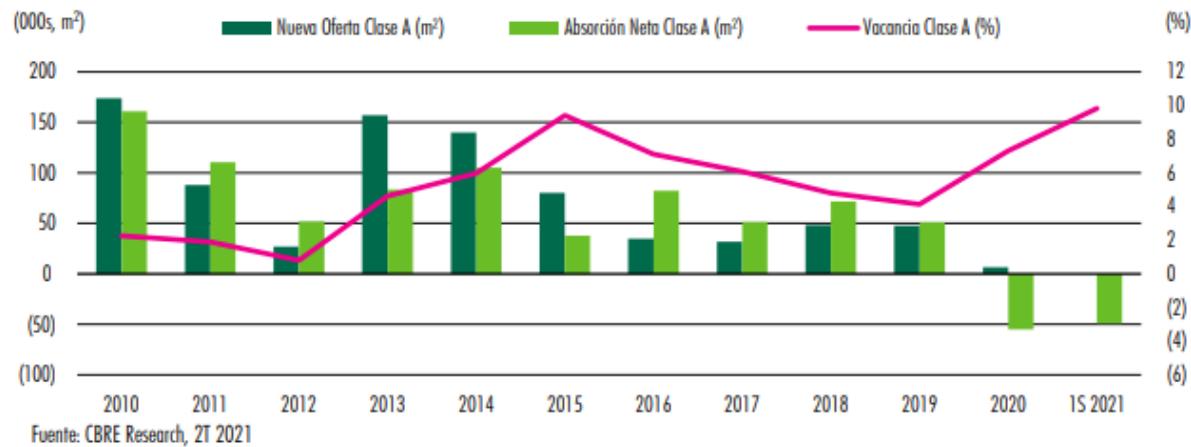
Figura 1: Evolución Histórica Mercado de Oficinas Clase A+B



Fuente: CBRE Research, 2T 2021; Instituto Nacional de Estadísticas, Banco Central de Chile, 2T 2021. PIB 2021 estimación BC.

Mercado de Oficinas Clase A

(fuente CBRE, 2T 2021)

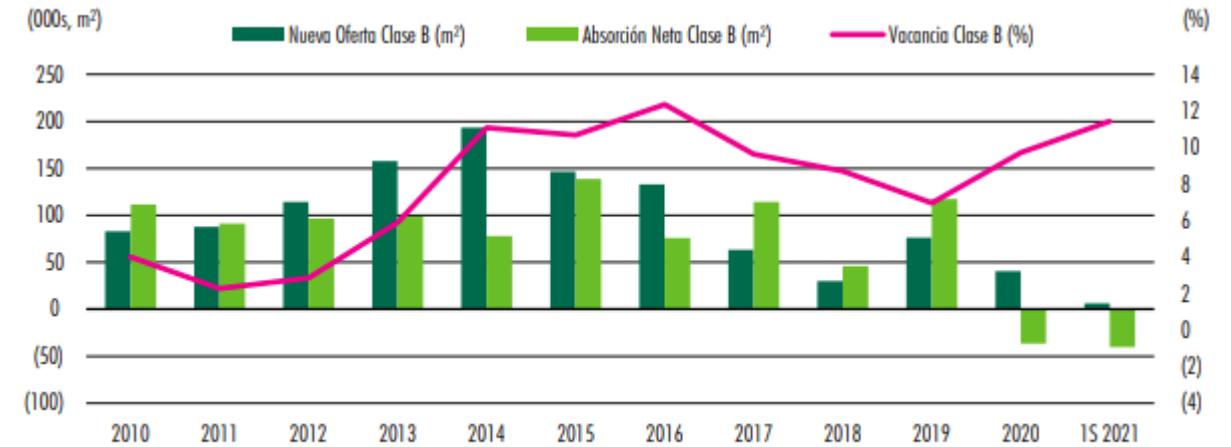


2T 2021 CBRE Research

© 2021 CBRE, Inc. | 4

Mercado de Oficinas Clase B

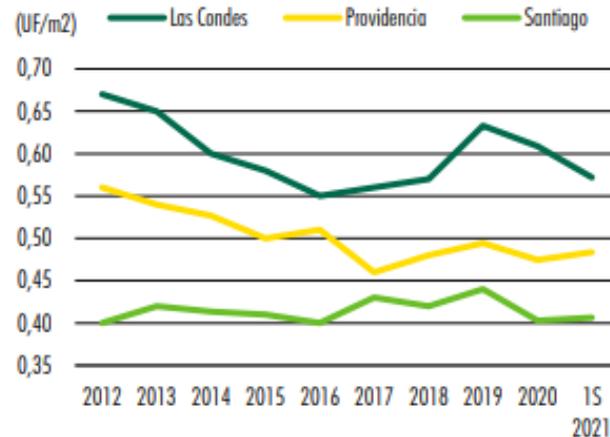
(fuente CBRE, 2T 2021)



Fuente: CBRE Research, 2T 2021

Renta Promedio Oficinas Clase A

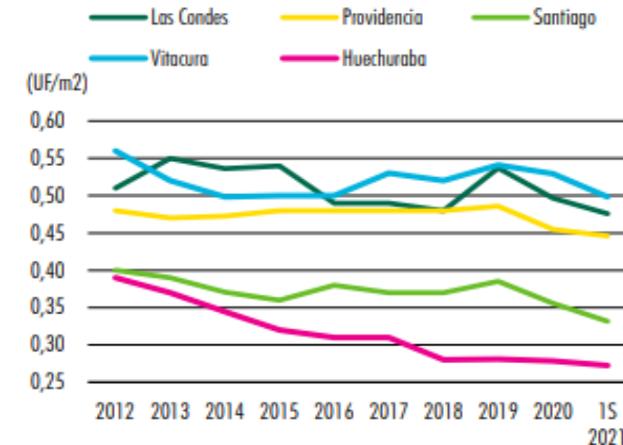
(fuente CBRE, 1T 2021)



Fuente: CBRE Research, 2T 2021.

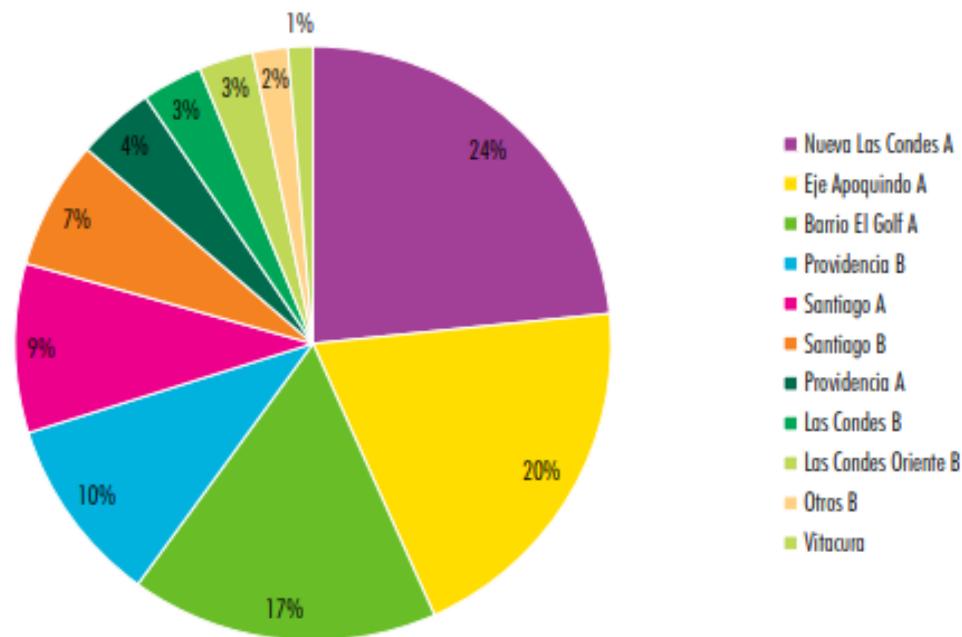
Renta Promedio Oficinas Clase B

(fuente CBRE, 1T 2021)

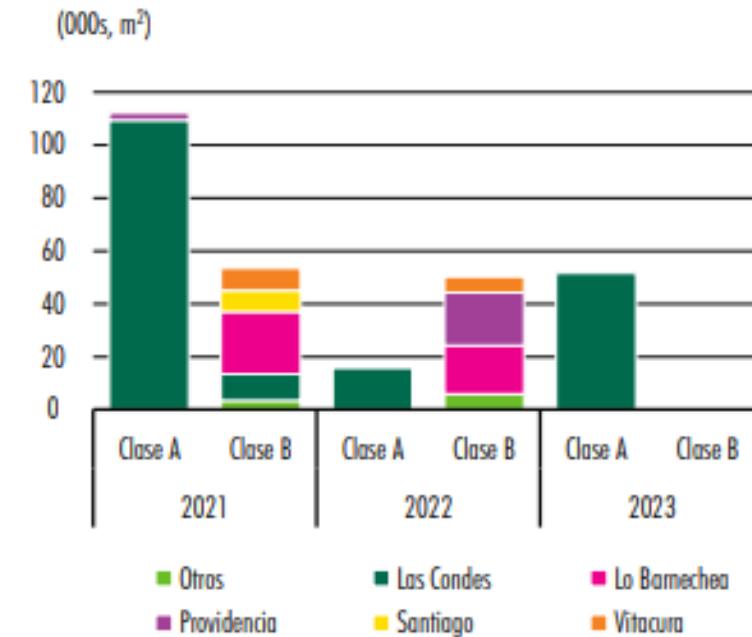


Fuente: CBRE Research, 2T 2021.

Mercado de Subarriendo Oficinas Clase A + B (fuente CBRE, 2T 2021)



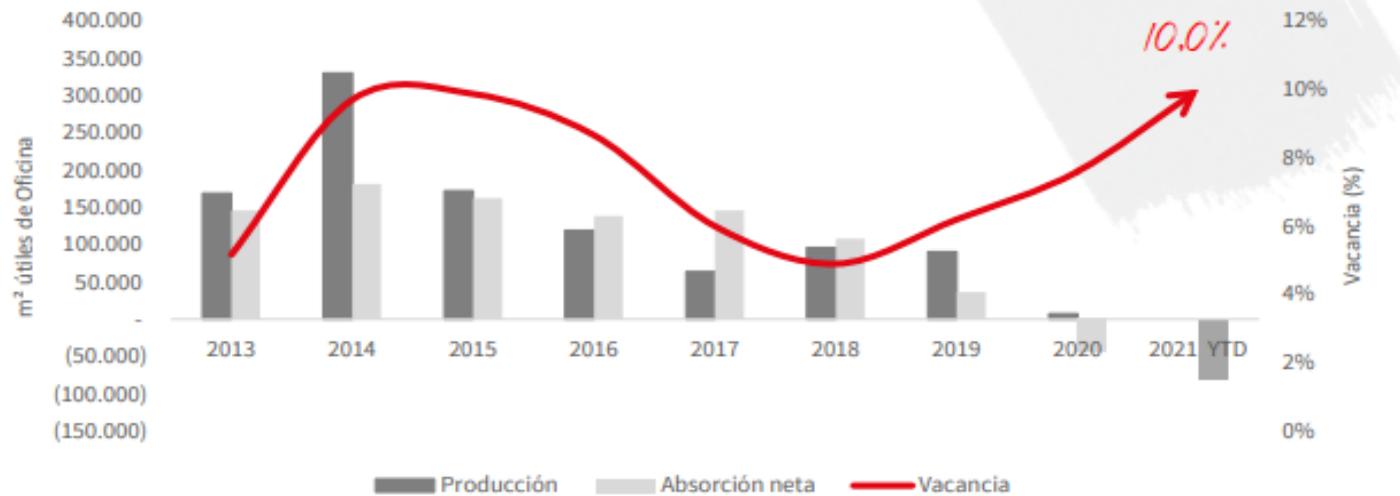
Producción Futura Oficinas Clase A + B (fuente CBRE, 2T 2021)



Fuente: CBRE Research, 2T 2021
Superficie con avances de obra. Fecha estimada de acuerdo a Permiso de Edificación vigente. Estimaciones pueden variar de acuerdo a avances.

Principales indicadores Mercado de Oficinas Clase A y B (fuente JLL, 2T - 2021)

Evolución producción, absorción neta y vacancia



Absorción neta y vacancia

La absorción neta total del mercado volvió a registrar una cifra negativa alta por segundo trimestre consecutivo, cifras que no se habían registrado con anterioridad. En el segundo trimestre esta cifra ascendió a -41.687 m², y en lo que va del año, esta misma cifra, pero acumulada, asciende a -79.897 m². Si bien el ritmo de cierre de contratos se mantiene estable en cantidad de metros cuadrados a volúmenes registrado en trimestres anteriores, el término de contratos de arriendo supera con creces a los nuevos. Esta evidente desaceleración en la demanda por metros cuadrados de oficina ha llevado a la vacancia total del mercado al 10,0%. A diferencia del trimestre anterior, esta vez fue la clase A la que impulsó en mayor medida el aumento de la disponibilidad, sin embargo, en ambas clases fue el submercado de Las Condes el que registró mayores cifras de absorción neta negativa.

Q2 2021

Reloj de Oficinas JLL



337.214



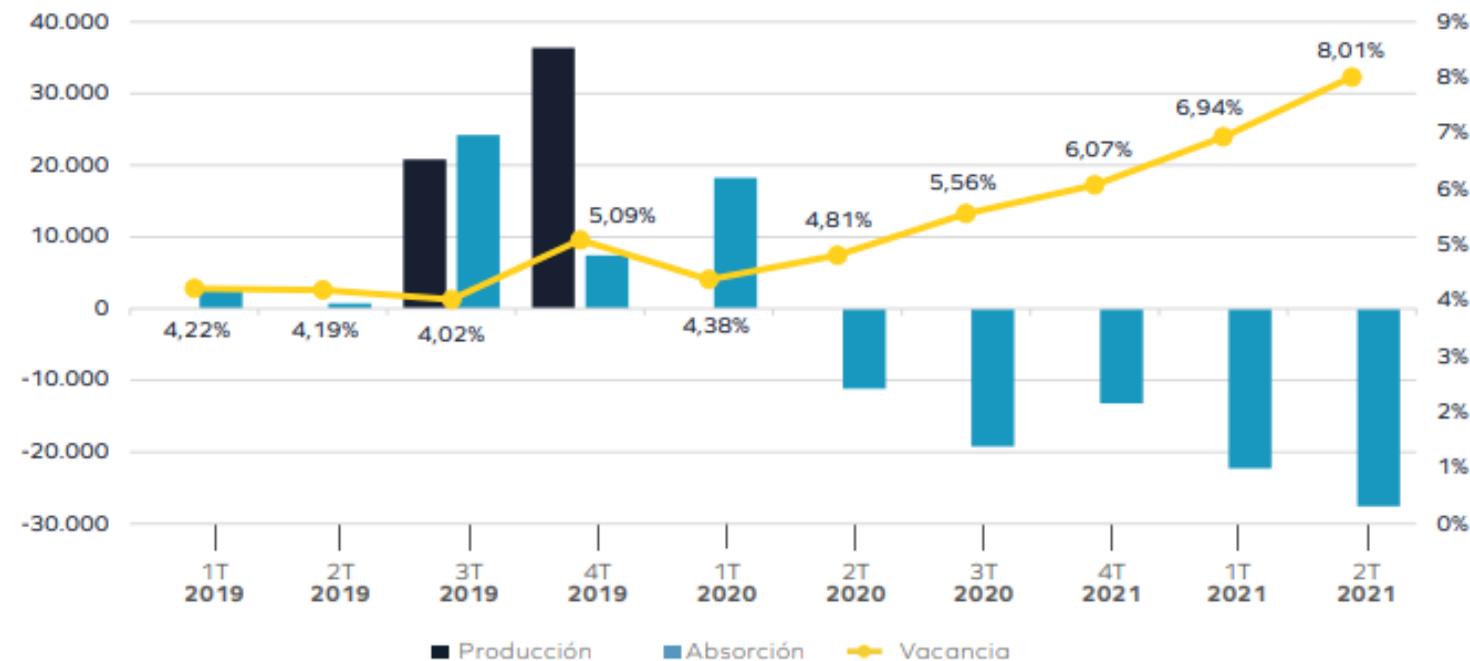
3.374.692

- Total Inventario (m2)
- Disponible (m2)

Tendencias de Mercado Oficinas Clase A+ y A
(fuente GPS Property, 2T 2021)



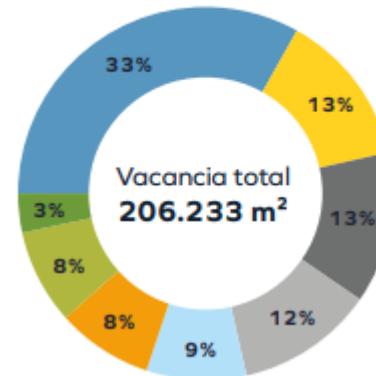
Evolución histórica del mercado



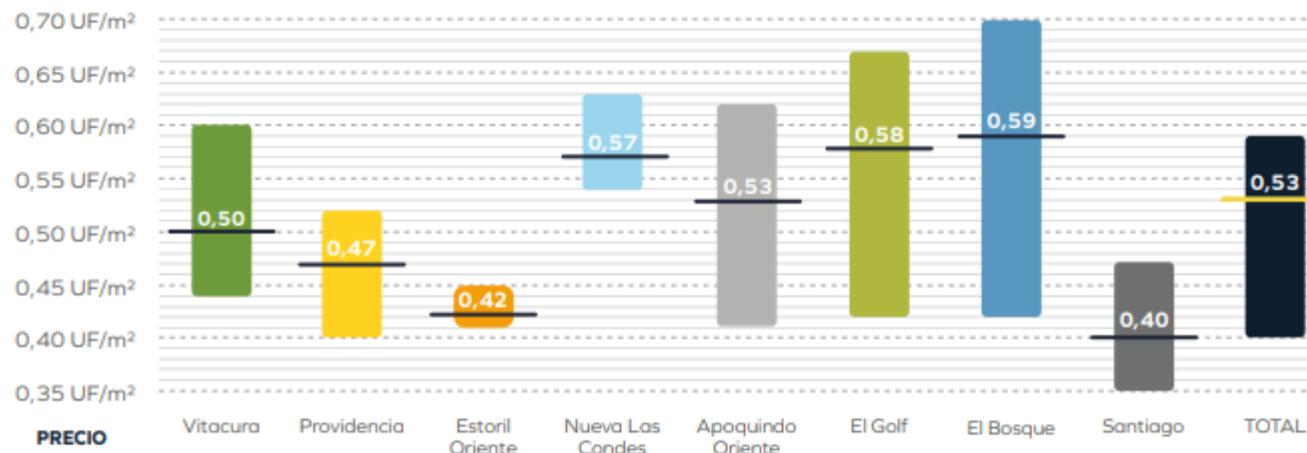
Análisis de Vacancia por comuna Oficinas Clase A+ y A
(fuente GPS Property, 2T 2021)

%VACANCIA	2020		2021	
	3 ^{er}	4 ^{to}	1 ^{er}	2 ^{do}
Vitacura	3,89%	4,75%	5,43%	7,48%
Providencia	5,82%	5,87%	7,81%	11,69%
Estoril Oriente	34,13%	34,13%	31,33%	38,86%
Nueva Las Condes	4,78%	4,80%	4,92%	4,25%
Apoquindo Oriente	3,15%	5,17%	5,71%	7,84%
El Golf	3,38%	2,95%	3,39%	4,11%
El Bosque	8,42%	9,51%	10,05%	10,87%
Santiago	3,28%	3,46%	6,01%	6,29%
TOTAL	5,56%	6,07%	6,94%	8,01%

Distribución de la vacancia



Precios Arriendo Oficinas Clase A+ y A
(fuente GPS Property, 2T 2021)



* El gráfico muestra el precio menor, mayor y el promedio de arriendo en UF por m² por corredor.

Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias

Cifras Financieras Junio 2021
Cartera Inversiones Julio 2021

Septiembre 2021