



Una mirada del Fondo Independencia durante la pandemia.

Julio 2020



Juan Pablo Grez Prado
Gerente General Independencia AGF



Cristóbal Gevert Reinhardt
Gerente Área Fiduciaria Independencia AGF

Invertir
es simple.

¡Suscríbete a nuestros canales!



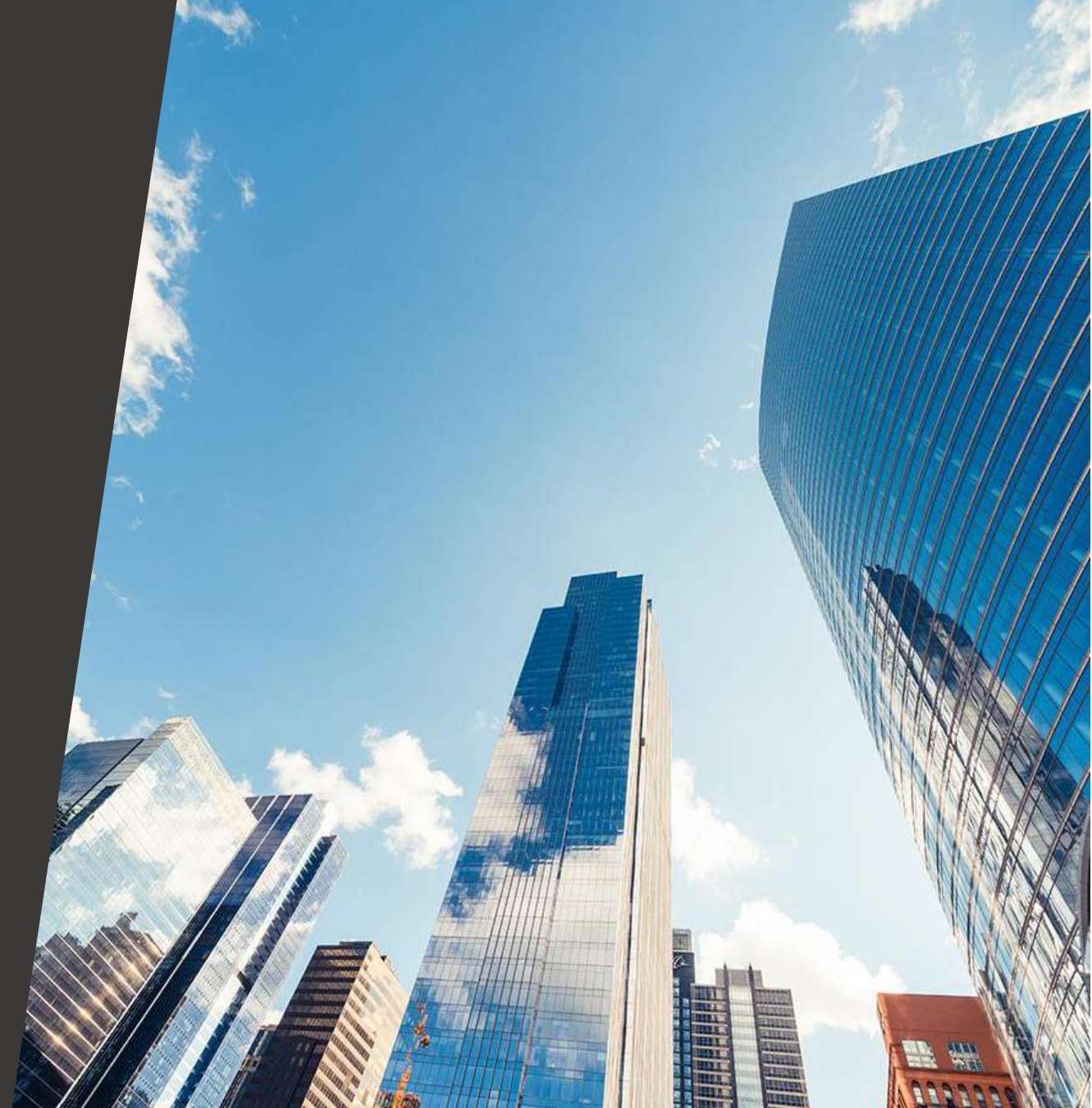
IGTV



SPOTIFY



YOUTUBE



Independencia
Rentas Inmobiliarias

Cifras Financieras Marzo 2020
Cartera Inversiones Abril 2020



01

Situación
Financiera

Unidades de negocio

- Fondo inmobiliario público administrado por Independencia Administradora General de Fondos S.A. y fiscalizado por la CMF

 	Oficinas	<ul style="list-style-type: none"> 15 propiedades 139.989 m² de GLA⁽¹⁾ Cartera directa
 	Locales comerciales	<ul style="list-style-type: none"> 45 locales 48.326 m² de GLA Cartera directa
 	Centros de distribución	<ul style="list-style-type: none"> 11 propiedades Cartera directa y Bodenor Flexcenter (40%)
 	Inmuebles en Estados Unidos	<ul style="list-style-type: none"> 4 propiedades Oficinas, locales comerciales y <i>strip centers</i>

Fuente: CMF, la Administradora

(1) GLA: Superficie arrendable (Gross Leasable Area en inglés)

(2) Incluye activos inmobiliarios por UF 20.140.722 y caja por UF 1.279.444

(3) Incluye terrenos

(4) Proporcional al porcentaje de propiedad del Fondo

(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)

(7) Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago al 10 de julio de 2020

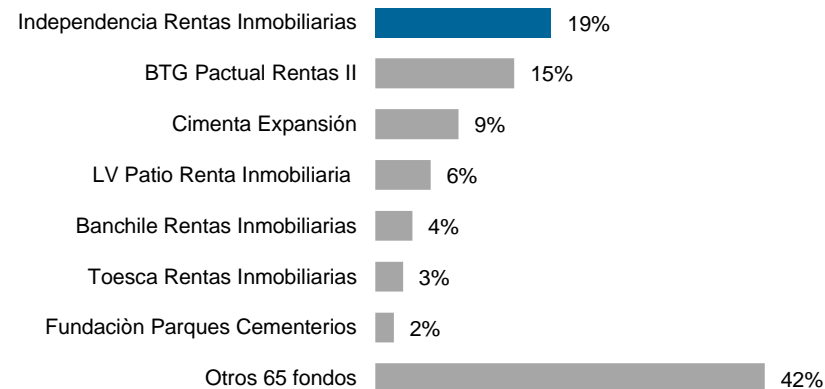
Principales métricas

Información al 31 de marzo de 2020

Assets under management (AUM) ⁽²⁾	UF 21,4 millones
Número de propiedades ⁽³⁾	84 propiedades
Área arrendable GLA ⁽⁴⁾	585.855 m ²
Utilidad realizada de inversiones ⁽⁵⁾	CLP 30.382 millones
EBITDA ⁽⁶⁾	CLP 27.150 millones
Margen EBITDA	89%
Capitalización de mercado ⁽⁷⁾	CLP 407.647 millones

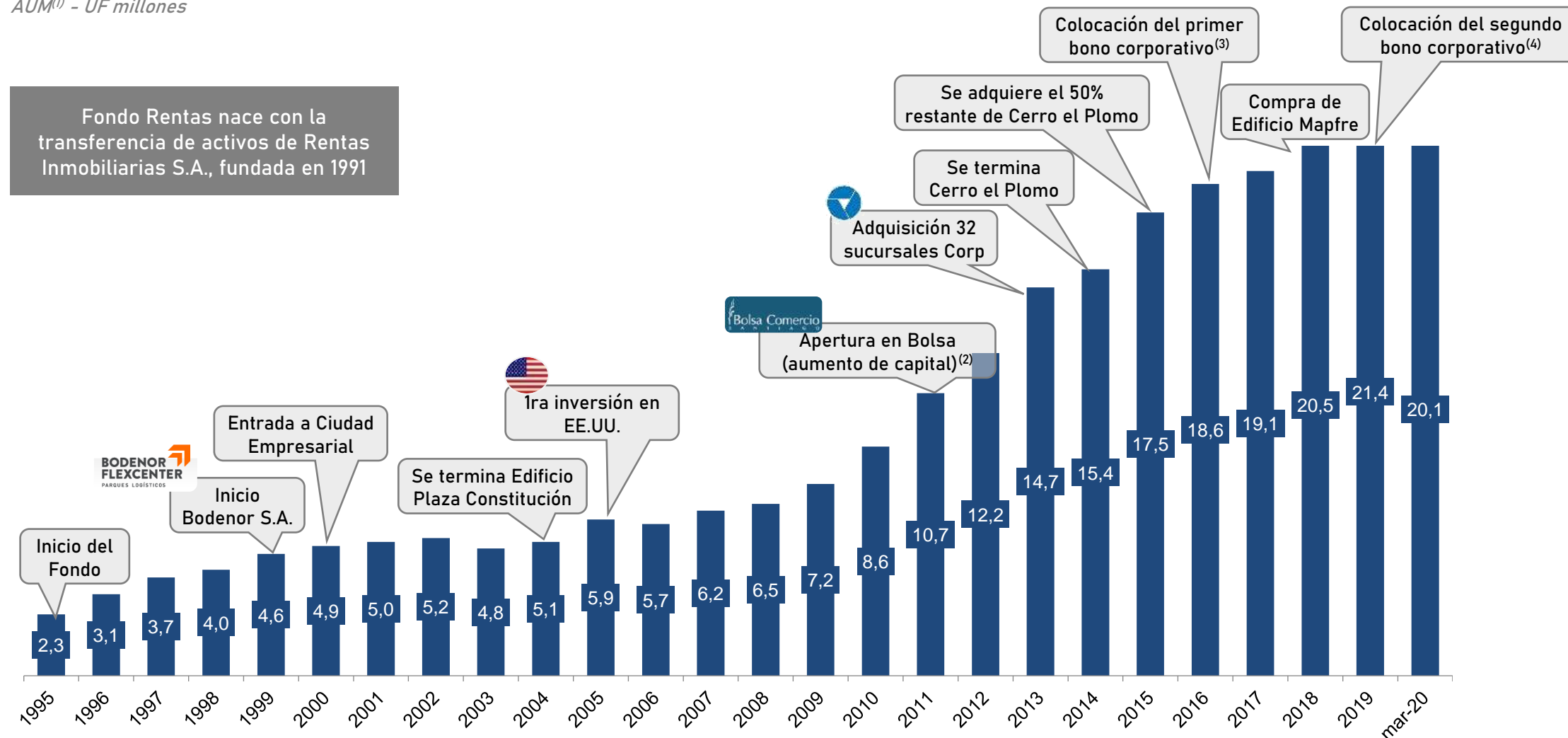
Mayor fondo inmobiliario en Chile

% de activos de fondos de inversión inmobiliarios en Chile al 31 de marzo de 2020



Desempeño del Fondo y principales hitos

AUM⁽¹⁾ - UF millones



Fuente: la Administradora

- (1) AUM neto de caja, considera únicamente activos inmobiliarios
- (2) Apertura en bolsa en 2011 por UF 3,81 millones. El 2012 se colocó el saldo de UF 0,3 millones
- (3) Primer bono corporativo de un Fondo de Inversión en Chile por US\$ 85 millones
- (4) Segundo bono corporativo colocado a una tasa de UF +1,73% con spread de 59 bps

Diagrama de modelo de negocios del Fondo

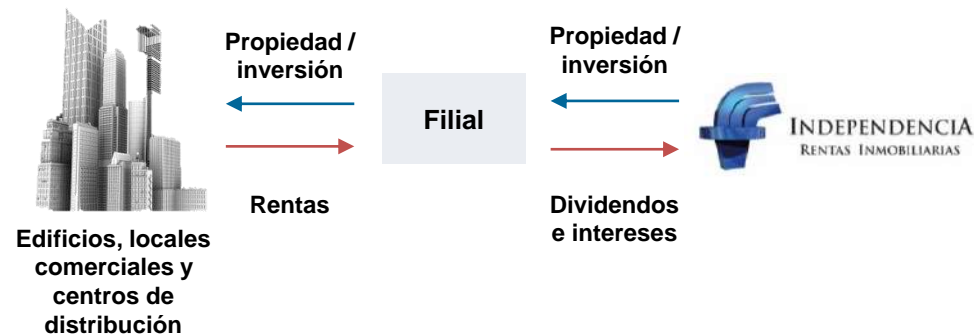


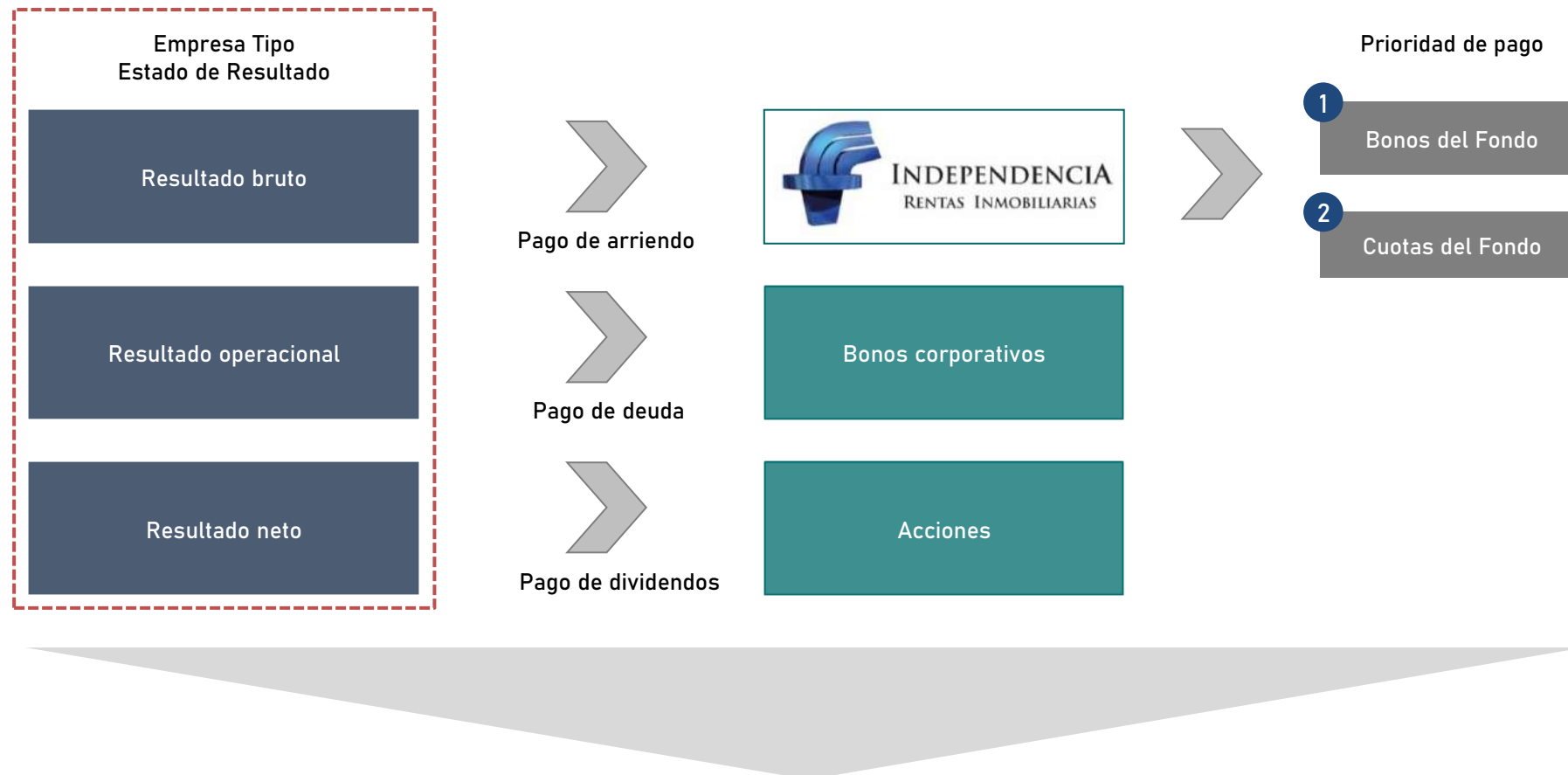
Diagrama de flujo de caja del Fondo

Ingresos ⁽¹⁾	Costos	Resultados
Dividendos de filiales + Intereses de filiales + Utilidad de otras inversiones	Costos operativos	EBITDA

Fuente: CMF, la Administradora
 (1) Utilidad neta realizada de inversiones

Fondo público vs. Sociedad anónima

Sociedad anónima	Fondo público
Acciones	↔ Cuotas
Accionistas	↔ Aportantes
Junta de accionistas	↔ Asamblea de aportantes
Estatutos	↔ Reglamento Interno
Gerencia	↔ Administradora
Estados Financieros anuales y trimestrales	↔ Estados Financieros anuales y trimestrales
Plazo indefinido	↔ Plazo de vencimiento
Sujeto a impuesto a la renta	↔ No sujeto a impuesto a la renta
Dividendos mínimos de 30%	↔ Dividendos mínimos de 70%



- ✓ Los flujos de Fondo Rentas provienen de primera línea de resultados de las empresas arrendatarias
- ✓ Los bonos de Fondo Rentas tienen prioridad de pago sobre dichos flujos *versus* distribuciones a los aportantes

Balance Resumido

01. Situación Financiera

Activos del Fondo (M\$)	Marzo 2020	Diciembre 2019	Diferencia
Activos corrientes	36.588.859	42.136.165	(5.547.306)
Activos no corrientes	575.973.479	564.622.968	11.350.511
Total Activos	612.562.338	606.759.133	5.803.205

Pasivos y Patrimonio (M\$)	Marzo 2020	Diciembre 2019	Diferencia
Pasivos Corrientes	5.868.302	8.393.974	(2.525.672)
Pasivos no Corrientes	175.436.859	176.208.593	(771.734)
Patrimonio	431.257.177	422.156.566	9.100.611
Total Pasivos y Patrimonio	612.562.338	606.759.133	5.803.205

El total de activos al cierre de marzo de 2020 es de UF21.420.166. De este total, la suma de UF20.140.722 corresponde a inversiones inmobiliarias y esta cifra representa un 93% del total de activos.

La disminución de activo circulante se explica principalmente por la amortización de la deuda en enero y pago 1er dividendo provisorio.

Durante el año 2020 el patrimonio ha aumentado en \$9.101 millones, lo cual se explica principalmente por el resultado del período, más los ajustes de conversión por un mayor tipo de cambio del dólar por \$2.312 millones, menos los repartos de dividendos (\$3.537 millones).

Resultados del Fondo (M\$)	Marzo 2020	Marzo 2019	Diferencia
INGRESOS DEL FONDO	11.734.402	15.856.577	(4.122.175)
Intereses (a)	3.614.652	4.246.086	(631.434)
Reajustes	2.137.856	1.053	2.136.803
Otros Ingresos	62.797	14.751	48.046
Resultado en Sociedades	5.919.097	11.594.687	(5.675.590)
- Distribuido al Fondo (b)	2.089.322	1.497.825	591.497
- Utilidad Devengada	3.864.425	10.111.809	(6.247.384)
- Pérdida Devengada (c)	(34.650)	(14.947)	(19.703)
GASTOS DEL FONDO (d)	(1.409.322)	(1.321.459)	(87.863)
Gastos de la operación	(230.190)	(224.635)	(5.555)
Gastos Financieros	(1.179.132)	(1.096.824)	(82.308)
GANANCIA DEL EJERCICIO	10.325.080	14.535.118	(4.210.038)
BNP = (a) + (b) + (c) + (d)	4.260.002	4.407.505	(147.503)

Los Ingresos del Fondo alcanzaron MM\$11.734 que significa una disminución de MM\$4.122, equivalente a una baja de 26%, debido a una utilidad extraordinaria en enero 2019.

La Utilidad Devengada de las filiales en disminuyó en un 62%. Esto se explica por la disminución en el resultado de las filiales chilenas, las cuales a pesar de tener un resultado operacional en línea con el año anterior, no ha tenido reajustes en el valor justo de la propiedades durante 2020. En el primer trimestre de 2019 en cambio, se devengó una utilidad extraordinaria por la recepción del conjunto Parque San Damián. El efecto en resultados netos de la revaluación fue de UF 282.597 en enero de 2019.

Los Gastos del Fondo alcanzaron MM\$1.409 que representaron un aumento de 7% respecto al mismo período del año anterior. Este aumento se debe a un incremento de los Gastos Financieros por un mayor stock promedio de deuda, la cual tiene una tasa promedio ponderada de UF+2,52% anual.

Beneficio Neto Percibido (BNP)

El BNP disminuyó en 3% debido principalmente a:

- Mayores gastos financieros en el Fondo, que se explican por un mayor stock promedio de deuda respecto del período anterior, debido a la colocación de la Serie F de bonos en marzo 2019
- Menores ingresos por intereses de las filiales por un menor saldo de deuda con el Fondo y reducción de las tasas de interés de mercado



Información
Bursátil

Claro

Claro

COMENTA



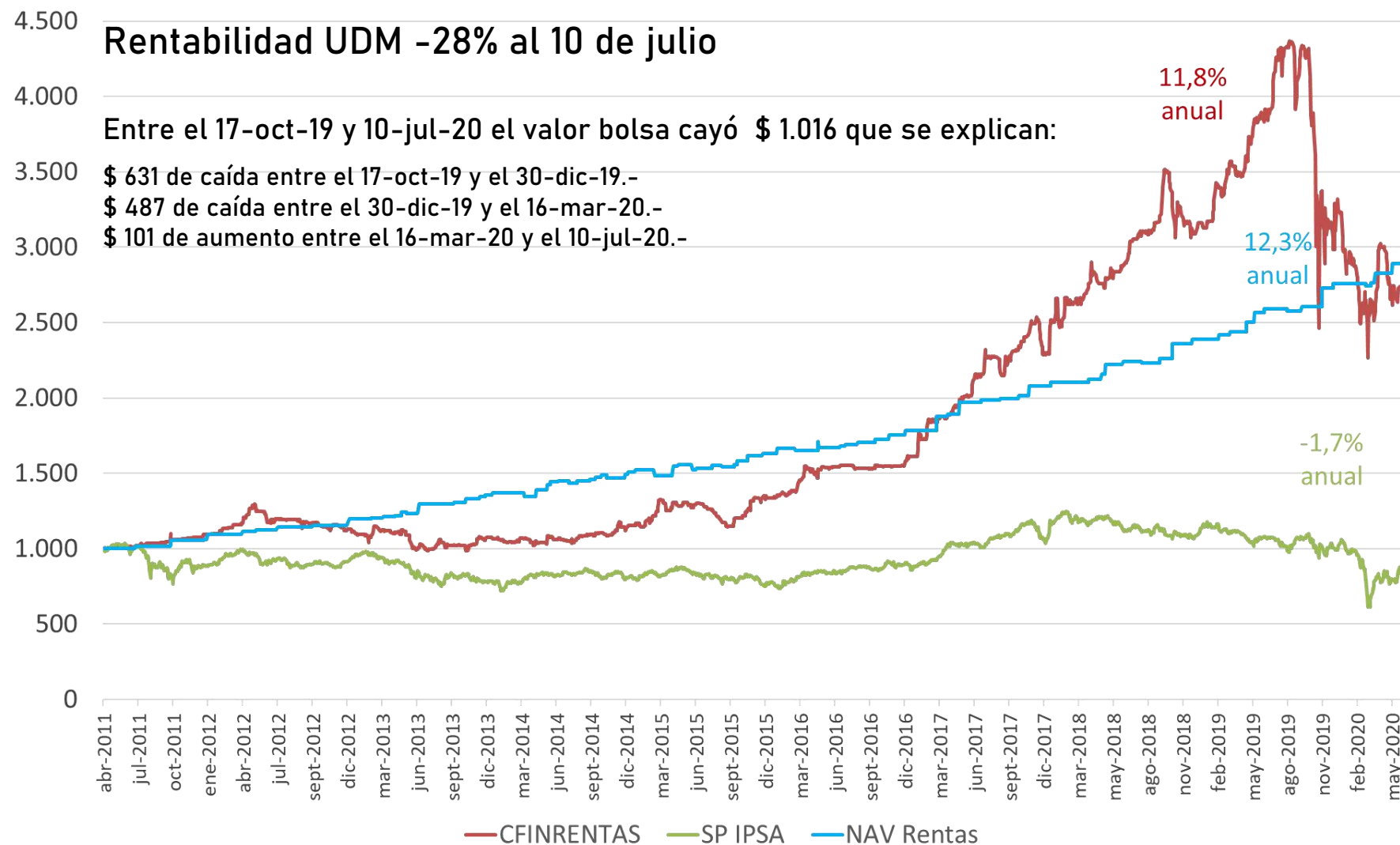
13000

13000

13000

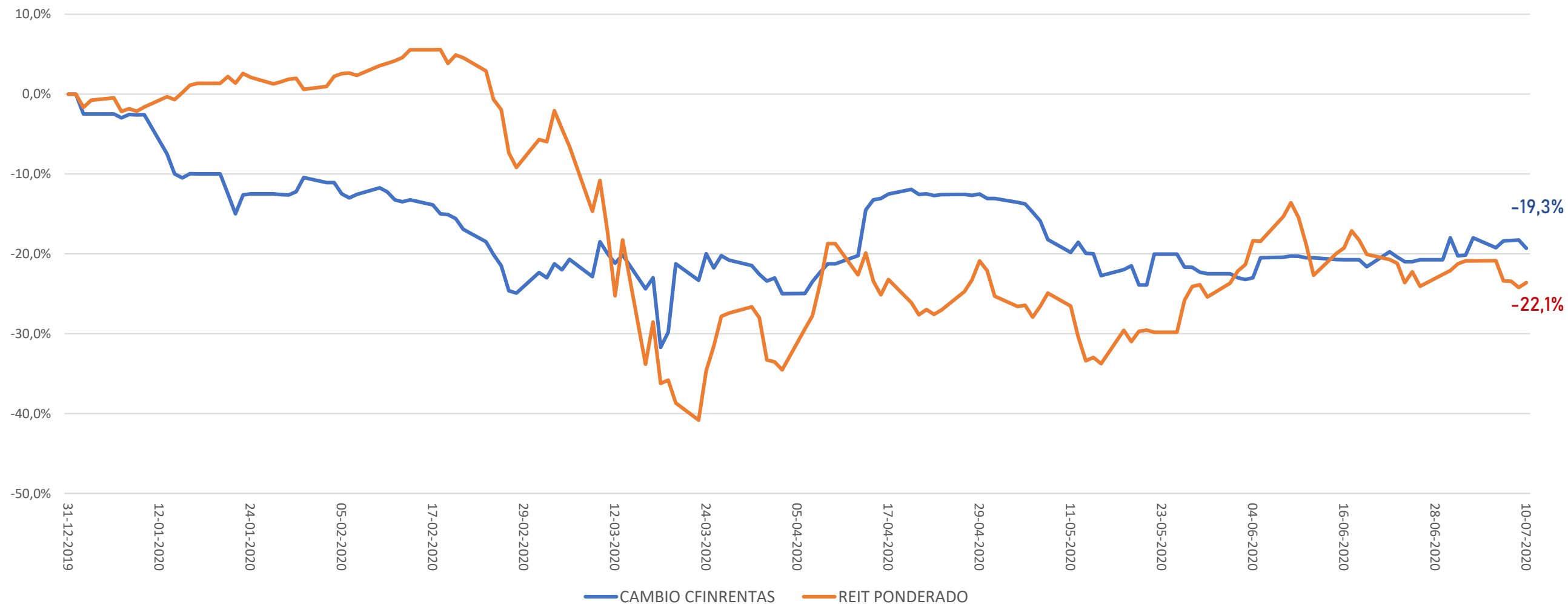
Al 10 de julio de 2020	
Presencia Bursátil	88%
Precio Cuota en Bolsa	\$ 1.614
Valor cuota libro	\$ 1.707
Razón Bolsa / Libro	0,95
Dividend Yield (últ. 12 m)	6,4%
Precio / Utilidad (12 m)	9,12

Al 31 de marzo de 2020		
Rentabilidad de la cuota al cierre	Libro	Bolsa
	Valor Cuota	\$ 1.707
Divid. (12 m)	\$ 101	101
V. Cuota mar19	\$ 1.613	2.238
Últimos 12 meses (Variación cuota + dividendos)	12%	-26%



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

EVOLUCION CFINRENTAS VS REITs DESDE EL 31.12.19

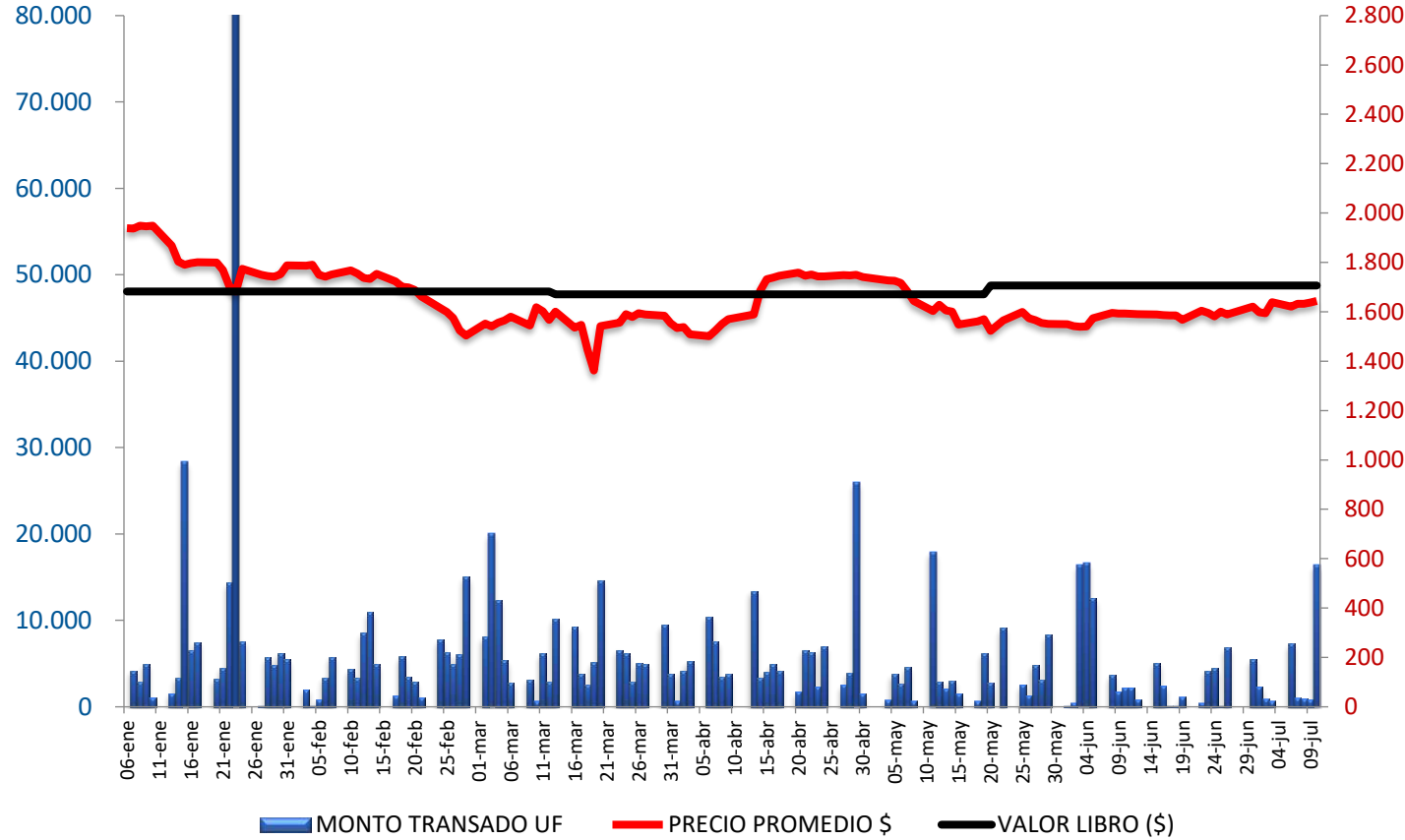


Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago y www.investing.com.

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

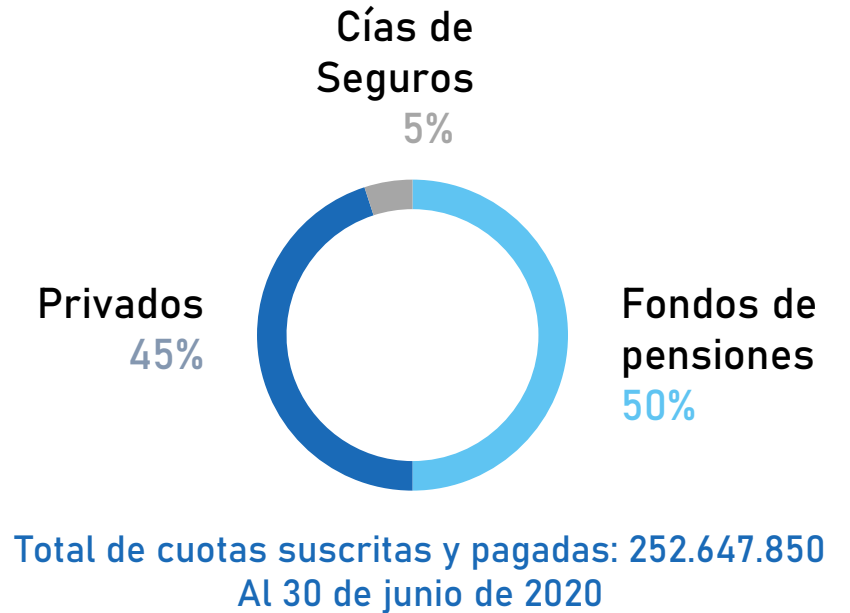
Últimos 180 días al 10 de julio de 2020



Monto Promedio diario transado últimos 180 días: M\$ 137.101*
Volumen Promedio diario transado últimos 180 días: 84.051 cuotas*
Monto Promedio diario transado últimos 30 días: M\$ 91.708*
Volumen Promedio diario transado últimos 30 días: 56.862 cuotas*

* Excluye transacciones entre Fondos de AFPs

Patrimonio Bursátil MM\$ 407.647



Principales Fondos de Inversión Inmobiliarios (10-07-2020)

	Rentabilidad Bolsa YtD	Presencia
Independencia Rentas	-16%	88%
BTG Pactual Renta Comercial	-17%	73%
Sura I Renta Inmobiliaria	2%	6%
LV Patio Renta Inmobiliaria	-17%	52%
Banchile Rentas Inmobiliarias I	-3%	16%



03

Cartera
de Bienes
Raíces

Cifras Cartera de Bienes Raíces al 30 de abril de 2020

03. Cartera de Bienes Raíces

Cartera	Directa	USA	BFC	TOTAL
Nº de propiedades	70	4	10	84
Nº de contratos	132	48	142	322
Oficinas (m²) (valores en UF incluyen estacionamientos y bodegas)				164.561
Superficie total (m²)	138.989	25.572		
Valor UF/m² prom. total	91,17	49,98		
Renta UF/m² prom. ardo.	0,50	0,46		
Vacancia	9,58%	2,34%		
Locales comerciales (m²)				61.525
Superficie total (m²)	48.326	13.199		
Valor UF/m² prom. total	81,91	35,04		
Renta UF/m² prom. ardo.	0,51	0,25		
Vacancia	3,72%	1,96%		

Cartera	Directa	USA	BFC	TOTAL
Centros de distribución (m²)				359.769
Superficie total (m²)	62.883		296.886	
Valor UF/m² prom. total	17,23		16,89	
Renta UF/m² prom. ardo.	0,12		0,13	
Vacancia	0,00%		1,55%	
Total m² construidos	250.198	38.771	296.886	585.855
Vacancia (Rentas UF)	7,44%	2,26%	1,55%	5,21%
Terrenos para desarrollar y en arriendo (m²)	117.711		3.008	120.719

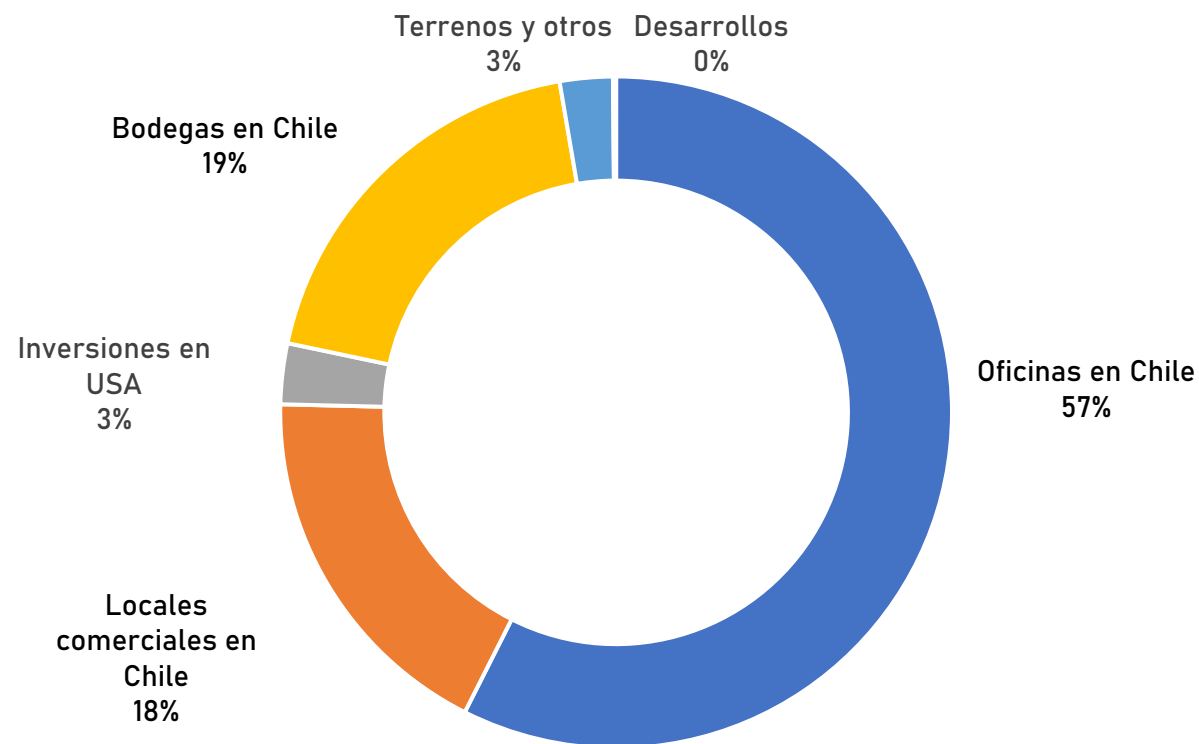
Cartera Directa : Propiedades en Chile, cuyos arriendos gestiona directamente Independencia AGF S.A. USA: Propiedades en Estados Unidos. Los arriendos son gestionados por distintos General Partners. BFC: Bodenor Flexcenter S.A (40% es del Fondo). La gestión de arriendos es efectuada por esa sociedad.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

Diversificación geográfica, por tipo y por comunas

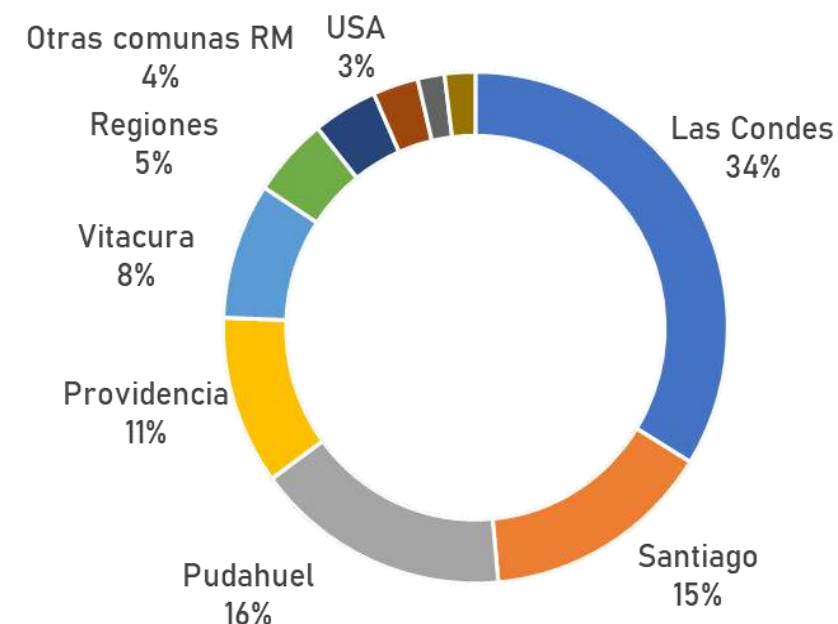
Al 30 de abril de 2020

03. Cartera de Bienes Raíces

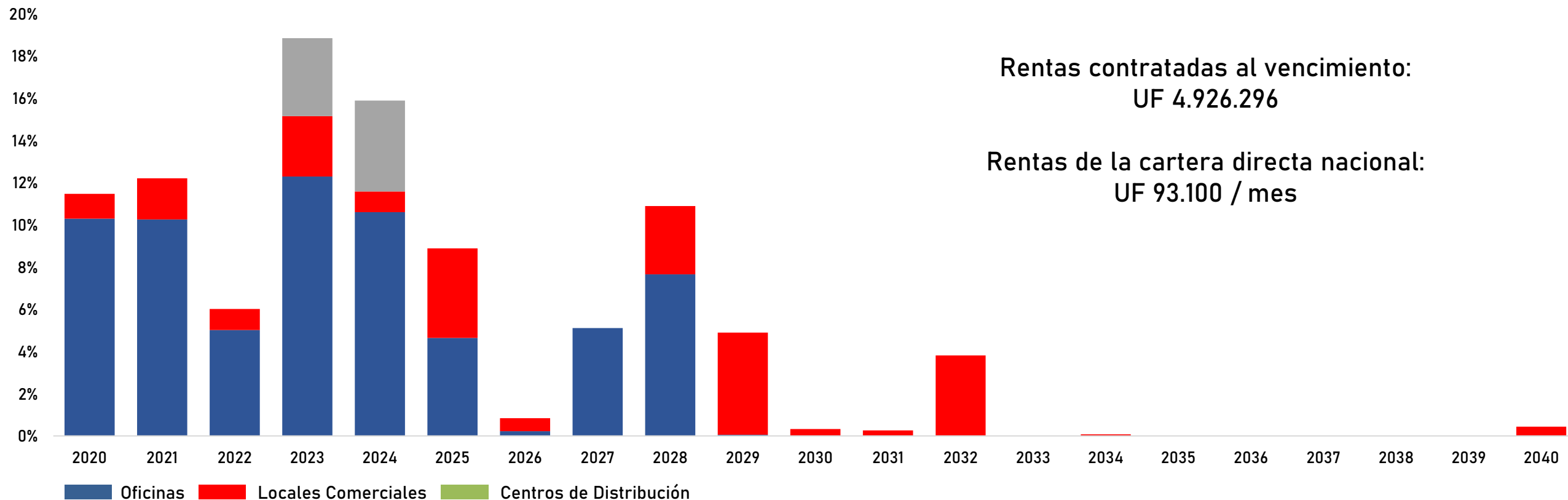
Distribución por tipo por valor de activo



Distribución geográfica por valor de activo



Debido a los últimos eventos ocurridos en Chile, ha habido especial interés en entender la composición y el riesgo de las rentas generadas en la comuna de Santiago Centro. El Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias tiene un 22% de las rentas de la cartera directa nacional provenientes de esta comuna de las cuales, el 98% proviene de grandes clientes como instituciones del estado y de gobierno, entidades bancarias y grandes empresas, y sólo el 2% de las rentas de clientes menores. De esta comuna, los que tienen contratos que vencen durante 2020 representan el 4,8% del total de las rentas mensuales dividido en 8 contratos.



Rentas contratadas al vencimiento:
UF 4.926.296

Rentas de la cartera directa nacional:
UF 93.100 / mes

RIESGO HISTÓRICO ACOTADO

Perfil clientes cartera directa:

Grandes clientes. (Bancos, grandes tiendas, gobiernos, empresas internacionales, etc.)

90% de la renta.

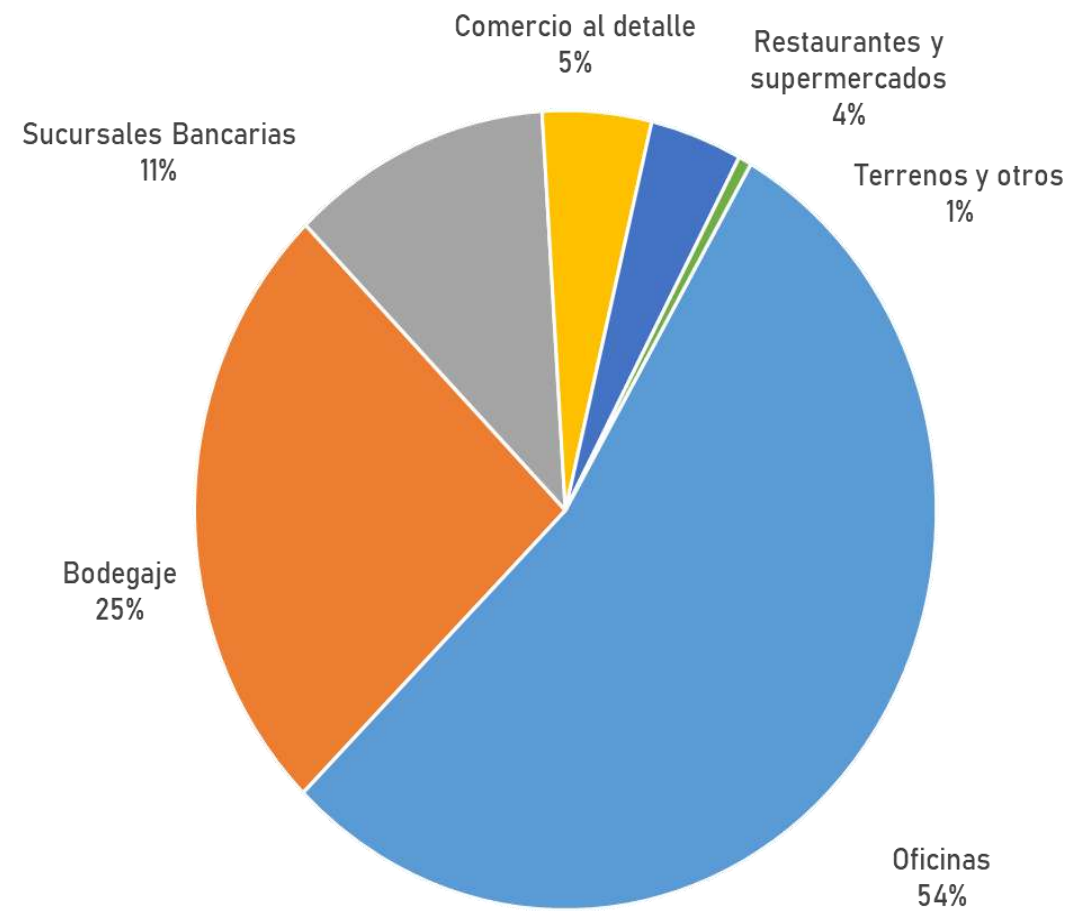
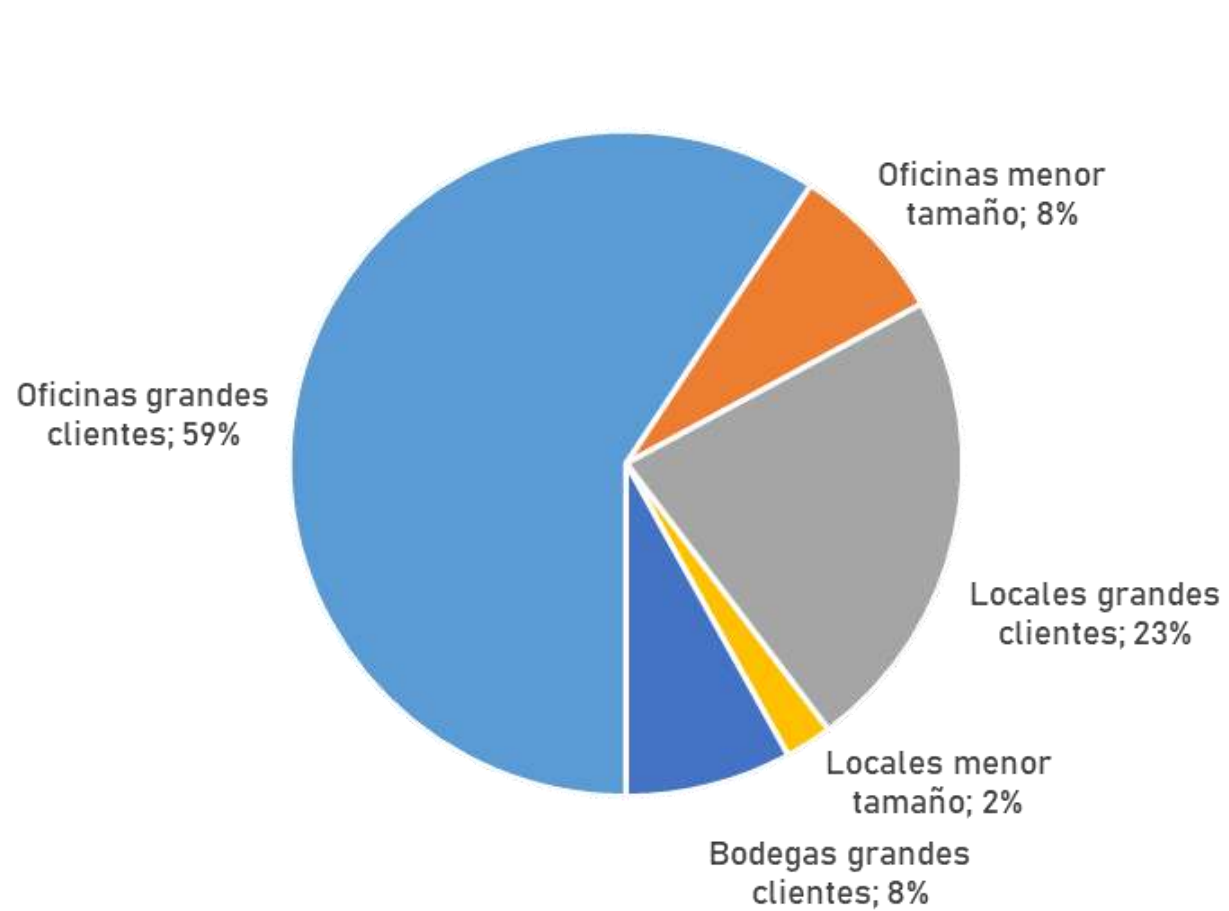
Perfil clientes cartera ubicada en Santiago Centro:

Grandes clientes: 98%.

Porción de la cartera ubicada en Santiago Centro:

Oficinas: 9%

Comercio: 6%





04

NEGOCIACIONES
Y COBRANZA

NUEVOS CONTRATOS DE ARRIENDO

- En febrero de 2020 se firmó contrato de arriendo con WSP, importante compañía de ingeniería canadiense, por aproximadamente 5.000 m² en Parque San Damián, bajando la vacancia de estos edificios de 86% en diciembre a 57% a fines de marzo.

AVISO DE NO RENOVACION DE ARRIENDOS

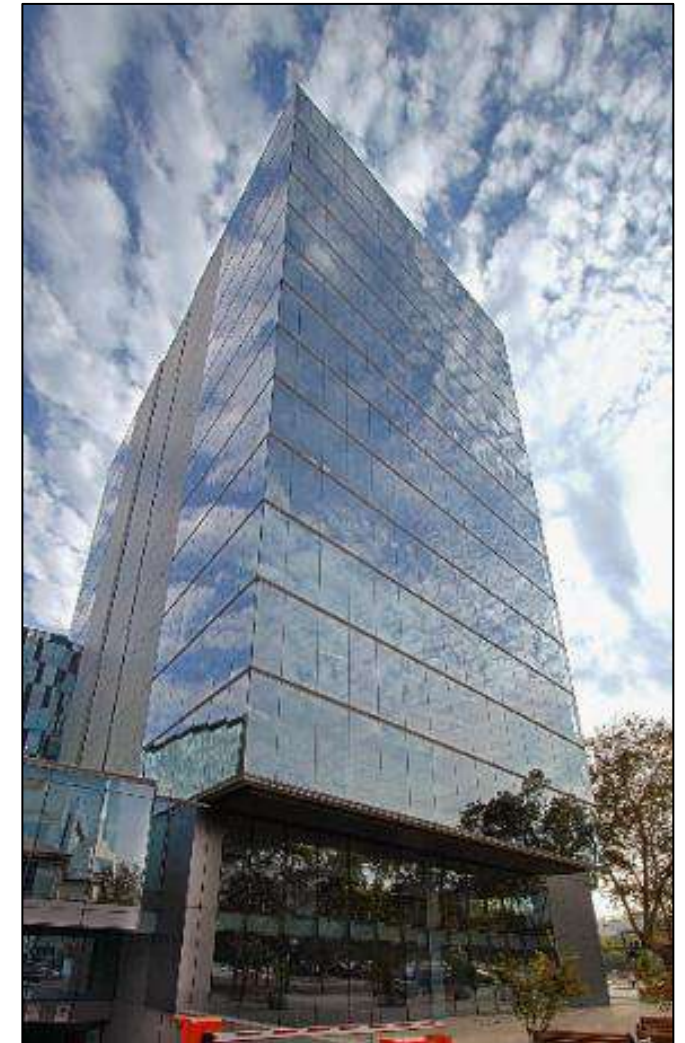
6 arrendatarios han dado aviso de no renovación de arriendo, conforme a lo establecido en sus contratos.

Esto se materializará conforme a lo siguiente :

2° sem 2020:	3 contratos sup. 2.550 mts ² oficinas y	rentas totales UF1.252 / mes.
2° sem 2020:	1 contratos sup. 207 mts ² local com. y	rentas totales UF191 / mes.
1er sem 2021:	2 contrato sup. 419 mts ² oficina. y	renta de UF 133 / mes.

EFFECTOS COVID - 19

En el combate de la pandemia del Corona Virus, "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.



132 Contratos

UF 93.100 mensuales de renta

**Cientes Aceptan
Propuesta**

29 Contratos

**UF 4.516
a pagar en el futuro**

En negociaciones

7 contratos

**UF 1.647
a pagar en el futuro**

**Sin acuerdo a la
fecha**

19 contratos

**UF 3.535
propuestos sin acuerdo**

*Formas de pago varían caso a caso dependiendo del tamaño y efecto que pueda haber causado la pandemia al cliente. Mayor detalle en siguiente slide.

Clientes Pequeños

- Facilidades de pago para las rentas de abril, mayo y junio.
- En julio 2020 se negociará con cada uno para ver la forma de pago de los meses adeudados.
- Suscripción de acuerdo en donde se reconoce lo adeudado y se fija fecha para definir futuro contractual.

Clientes Medianos

- Revisión caso a caso de flexibilidad de pago para rentas de entre abril y julio pagaderas en distintos formatos dependiendo del arrendatario:
 - Hasta diciembre del 2020
 - Durante 1er semestre 2021
 - Durante todo el 2021
 - En general se cobra a UF + 3%, suscribiendo acuerdo y pagaré.

Casos Particulares

- Aquellos arrendatarios que por orden del MINSAL no pueden abrir, como gimnasios, se les está cobrando una renta menor hasta que se levante la prohibición de operar por parte de la autoridad. Con ellos se están firmando modificaciones de contrato.
- Se están haciendo modificaciones de contratos con algunos arrendatarios dispuestos a alargar los plazos de contrato y darles flexibilidades o rebajas por estos meses.

Cobranza rentas mes Abril 20

Clasificación	Monto Adeudado	% Renta Abril
(0) Saldo de pago menor a 30 días.	\$0	0,0%
(1) No se ha logrado acuerdo.	\$113.725.607	4,1%
(2) Solicitaron facilidades de pago o descuentos y estamos en conversaciones con ellos.	\$16.588.443	0,6%
(3) Facilidad de pago aprobada por las partes y a la espera de pago pendiente.	\$9.428.886	0,3%
(4) Facilidad de pago aprobada por las partes y pagos al día según lo nuevo acordado.	\$65.608.219	2,4%
	\$205.351.155	7,4%

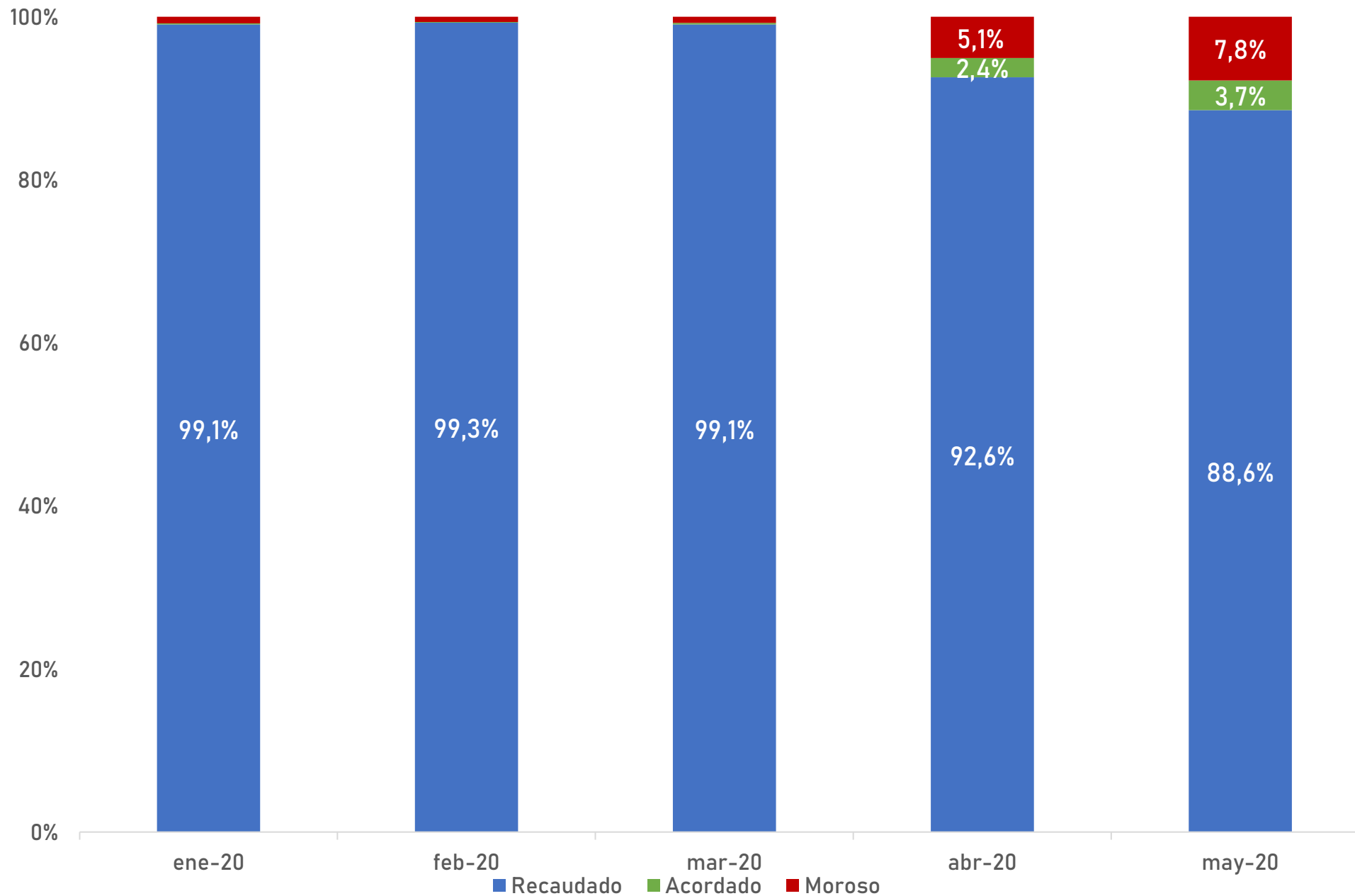
Considerando que los casos (4) ya están con acuerdos firmados, la morosidad real de la recaudación de abril es de 5,1% y en cuanto se lleguen a firmar los casos (3) bajaría a 4,8%.

Cobranza rentas mes Mayo 20

Clasificación	Monto Adeudado	% Renta Mayo
(0) Saldo de pago menor a 30 días.	\$9.802.387	0,4%
(1) No se ha logrado acuerdo.	\$128.722.326	4,6%
(2) Solicitaron facilidades de pago o descuentos y estamos en conversaciones con ellos.	\$64.638.163	2,3%
(3) Facilidad de pago aprobada por las partes y a la espera de pago pendiente.	\$14.529.361	0,5%
(4) Facilidad de pago aprobada por las partes y pagos al día según lo nuevo acordado.	\$102.214.933	3,7%
	\$319.907.170	11,4%

Considerando que los casos (4) ya están con acuerdos firmados, la morosidad real de la recaudación de mayo es de 7,8% y en cuanto se lleguen a firmar los casos (3) bajaría a 7,3%.

Estado de pago de las Rentas al 3 de junio



Independencia
Rentas Inmobiliarias

Cifras Financieras Marzo 2020
Cartera Inversiones Abril 2020

☰ **BICE**

¡Muchas gracias!



bice.cl/encuesta

Contesta nuestra encuesta y ayúdanos a mejorar tu experiencia con nosotros



¡Suscríbete a nuestros canales!

Invertir
es simple. 



IGTV



SPOTIFY



YOUTUBE

