

—
Independencia
Rentas Inmobiliarias

Cifras Financieras Marzo 2020
Cartera Inversiones Abril 2020

4-Jun-20



01

Situación
Financiera

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)

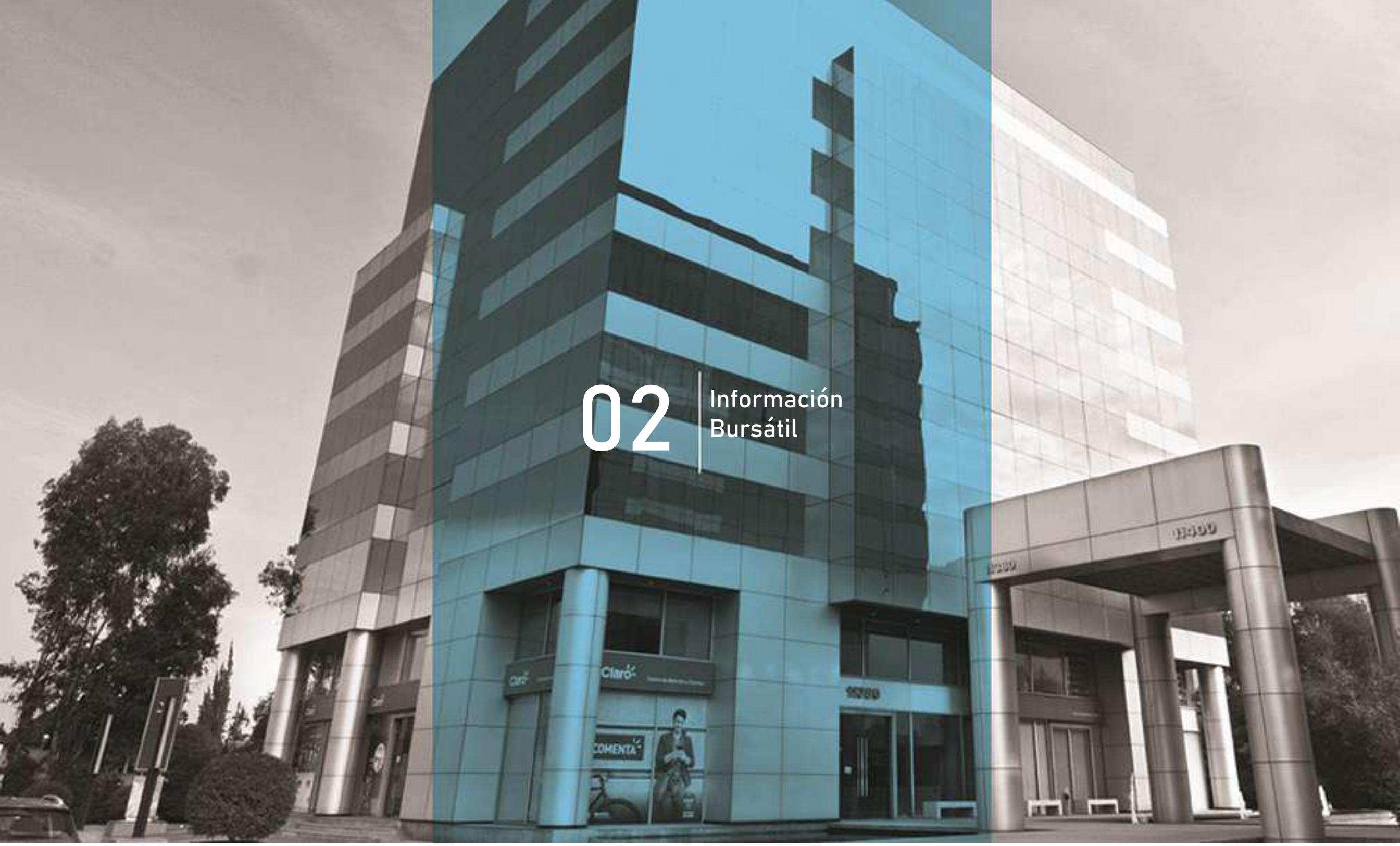
Los Ingresos del Fondo alcanzaron MM\$11.734 que significa una disminución de MM\$4.122, equivalente a una baja de 26%, debido a una utilidad extraordinaria en enero 2019.

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



02

Información
Bursátil

Al 3 de junio de 2020	
Presencia Bursátil	94%
Precio Cuota en Bolsa	\$ 1.536
Valor cuota libro	\$ 1.707
Razón Bolsa / Libro	0,90
Dividend Yield (últ. 12 m)	6,6%
Precio / Utilidad (12 m)	8,68

Al 31 de marzo de 2020		
Rentabilidad de la cuota al cierre	Libro	Bolsa
Valor Cuota \$	1.707	1.549
Divid. (12 m) \$	101	101
V. Cuota mar19 \$	1.613	2.238
Últimos 12 meses (Variación cuota + dividendos)	12%	-26%

4.500

Rentabilidad UDM -31% al 3 de junio

Entre el 17-oct-19 y 03-jun-20 el valor bolsa cayó \$ 1.095 que se explican:

- \$ 631 de caída entre el 17-oct-19 y el 30-dic-19.-
- \$ 487 de caída entre el 30-dic-19 y el 16-mar-20.-
- \$ 23 de aumento entre el 16-mar-20 y el 3-jun-20.-

4.000

3.500

3.000

2.500

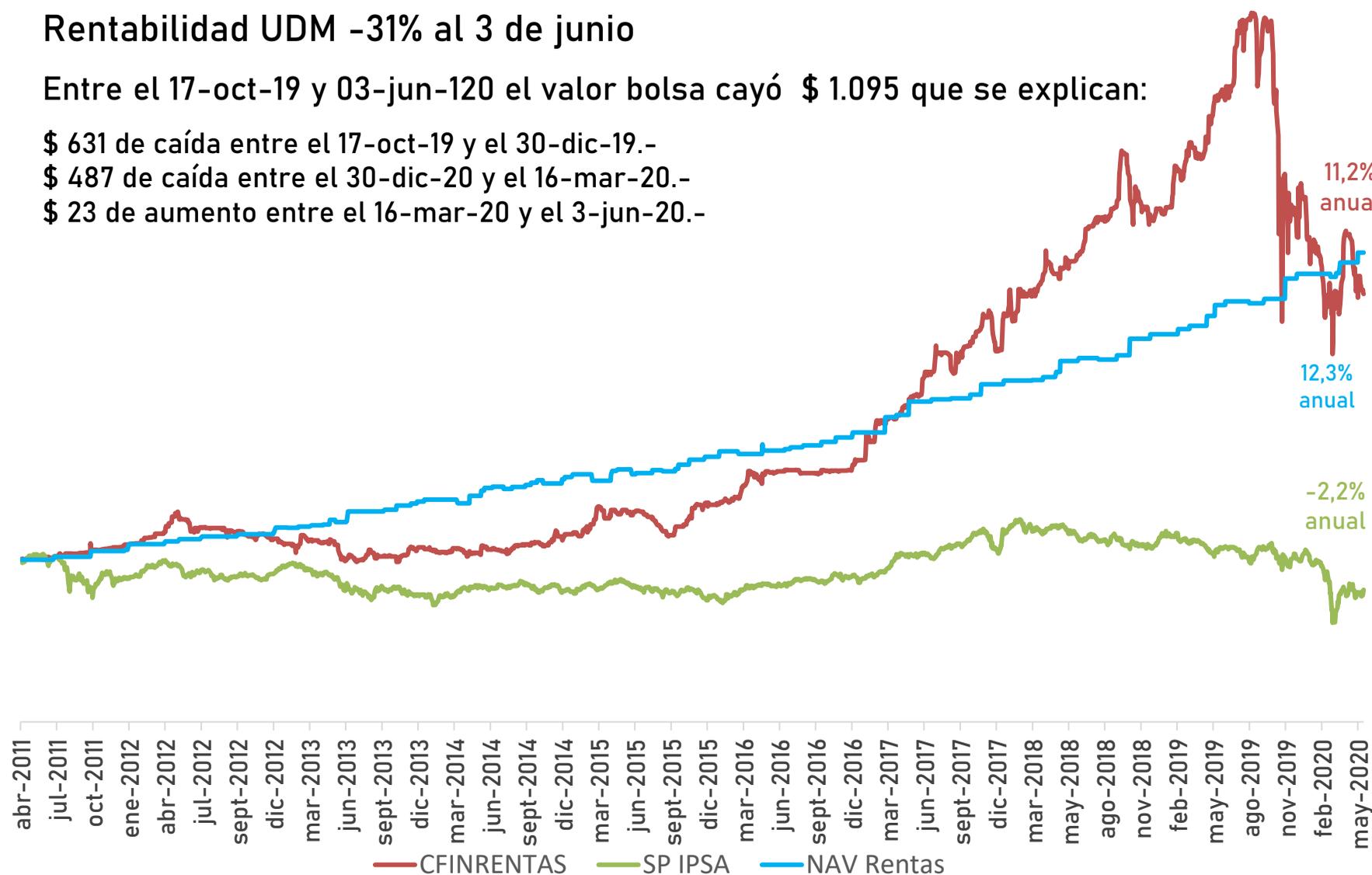
2.000

1.500

1.000

500

0



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

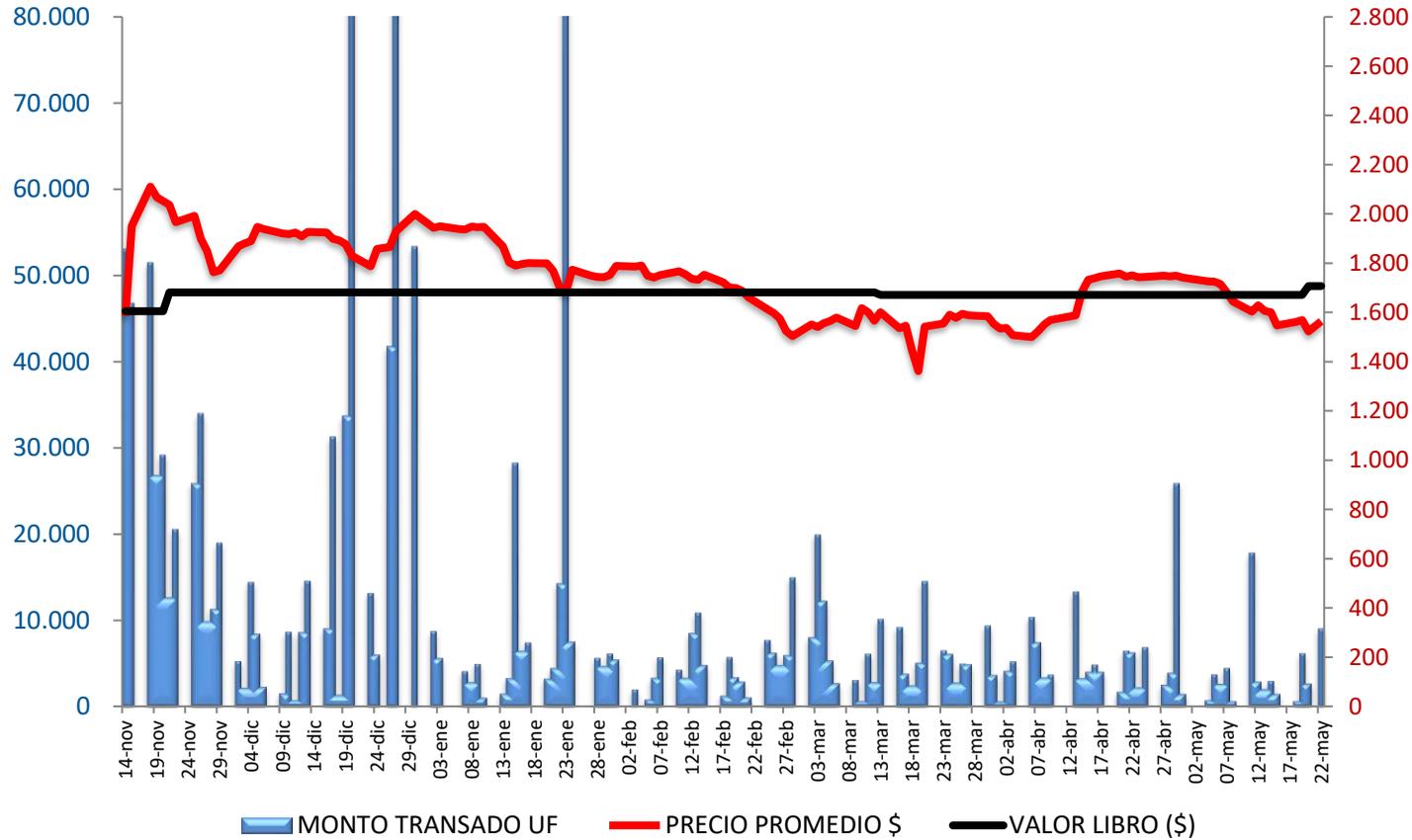


Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago y www.investing.com.

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

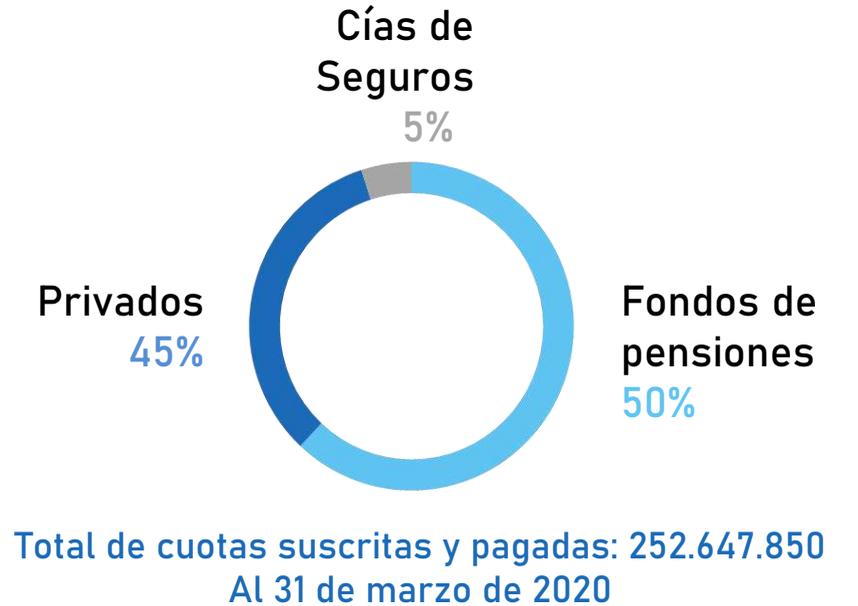
Últimos 180 días al 22 de mayo de 2020



Monto Promedio diario transado últimos 180 días: M\$ 367.742*
Volumen Promedio diario transado últimos 180 días: 188.044 cuotas*
Monto Promedio diario transado últimos 30 días: M\$ 146.506*
Volumen Promedio diario transado últimos 30 días: 87.882 cuotas*

* Excluye transacciones entre Fondos de AFPs

Patrimonio Bursátil MM\$ 391.271



Principales Fondos de Inversión Inmobiliarios (22-05-2020)

	Rentabilidad Bolsa YtD	Presencia
Independencia Rentas	-17%	94%
BTG Pactual Renta Comercial	-13%	81%
Sura I Renta Inmobiliaria	0%	6%
LV Patio Renta Inmobiliaria	-17%	59%
Banchile Rentas Inmobiliarias I	-2%	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

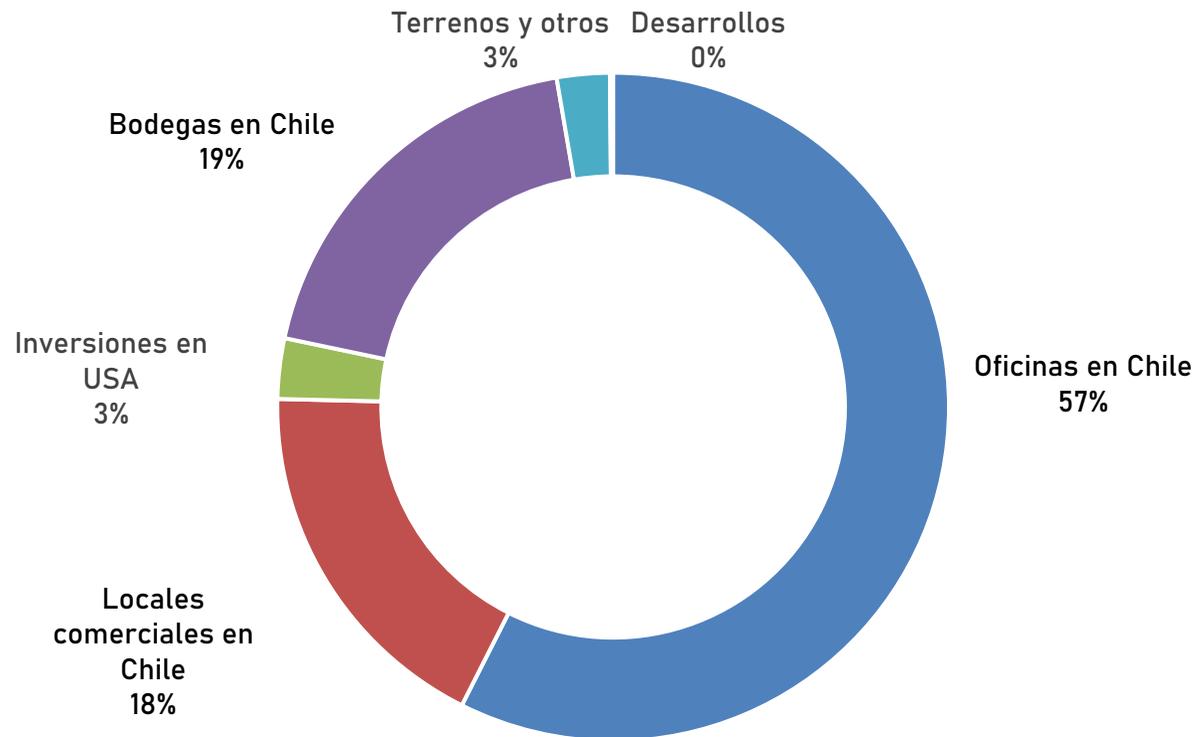
Cartera Directa : Propiedades en Chile, cuyos arriendos gestiona directamente Independencia AGF S.A. USA: Propiedades en Estados Unidos. Los arriendos son gestionados por distintos General Partners. BFC: Bodenor Flexcenter S.A (40% es del Fondo). La gestión de arriendos es efectuada por esa sociedad.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

Diversificación geográfica, por tipo y por comunas

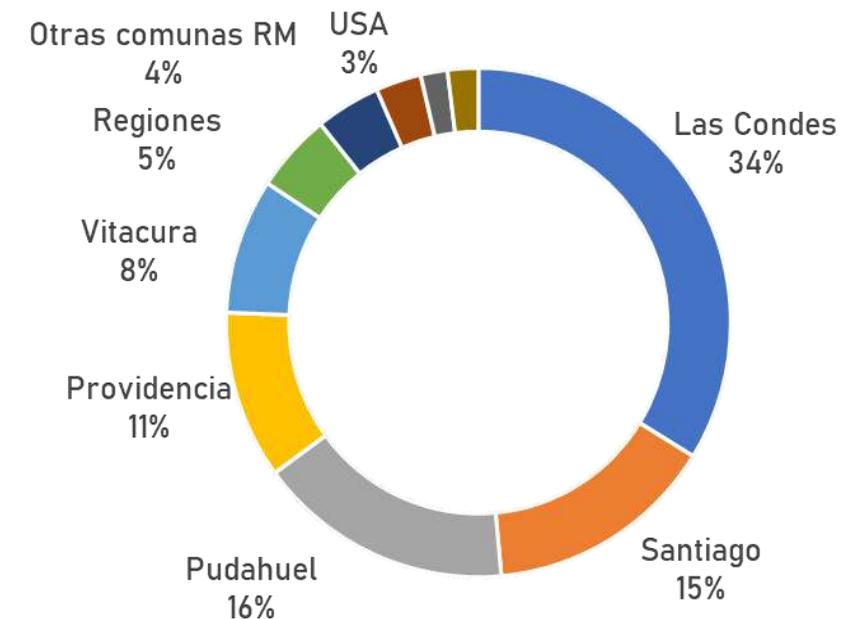
Al 30 de abril de 2020

03. Cartera de Bienes Raíces

Distribución por tipo por valor de activo

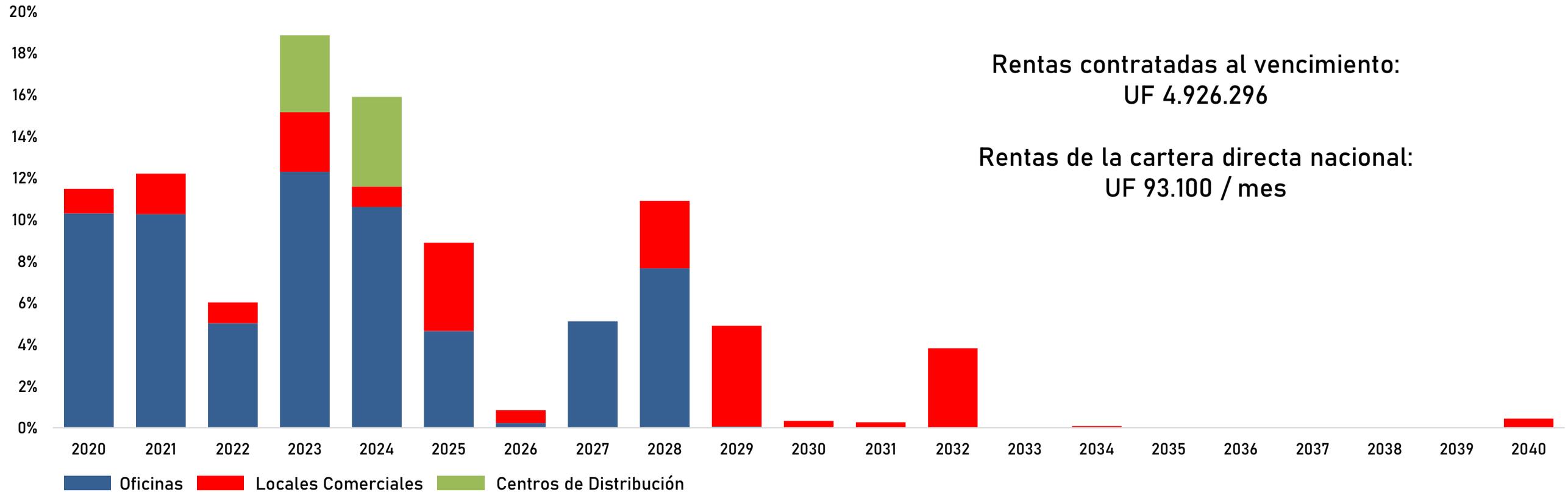


Distribución geográfica por valor de activo



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.

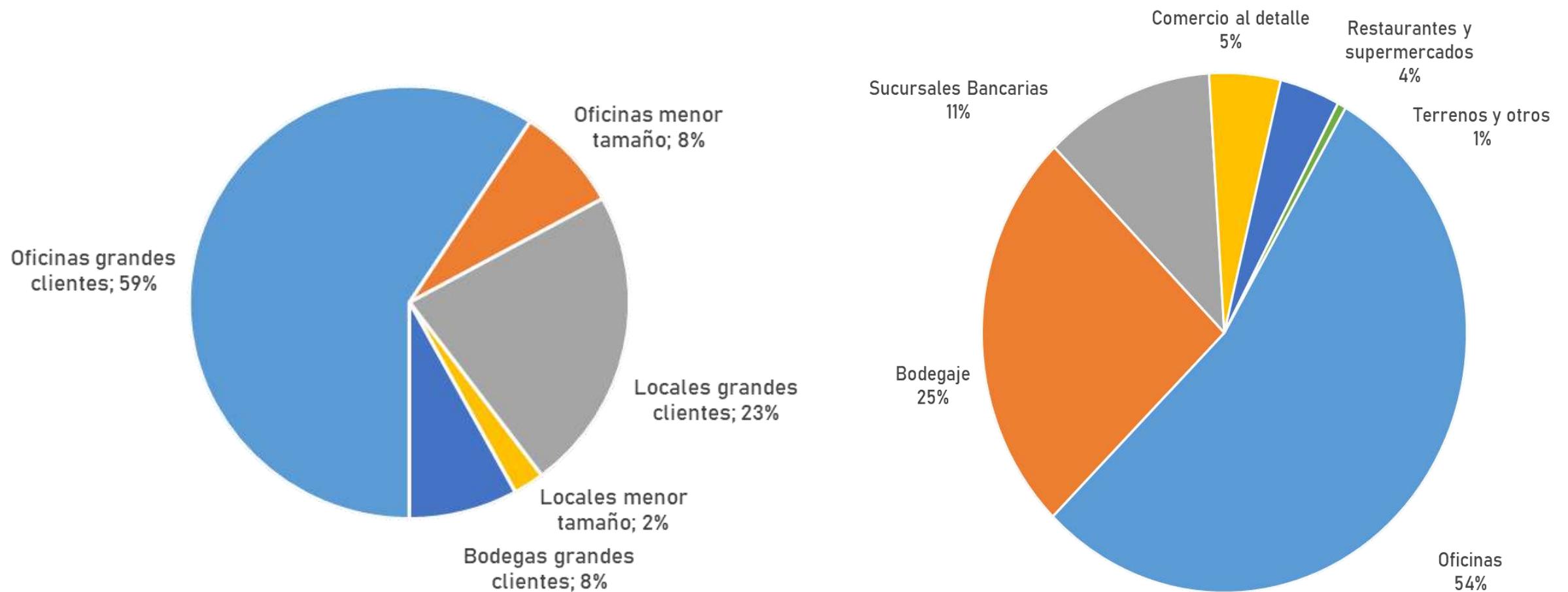
Perfil clientes cartera ubicada en Santiago Centro:

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

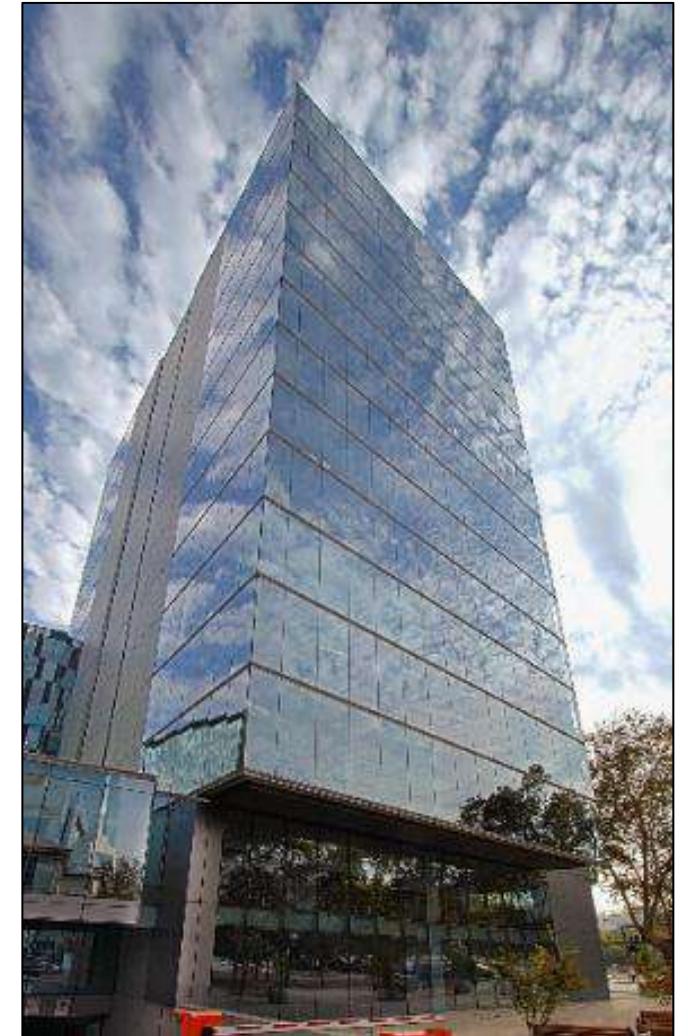
6 arrendatarios han dado aviso de no renovación de arriendo, conforme a lo establecido en sus contratos.

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

**Clientes 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**

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%

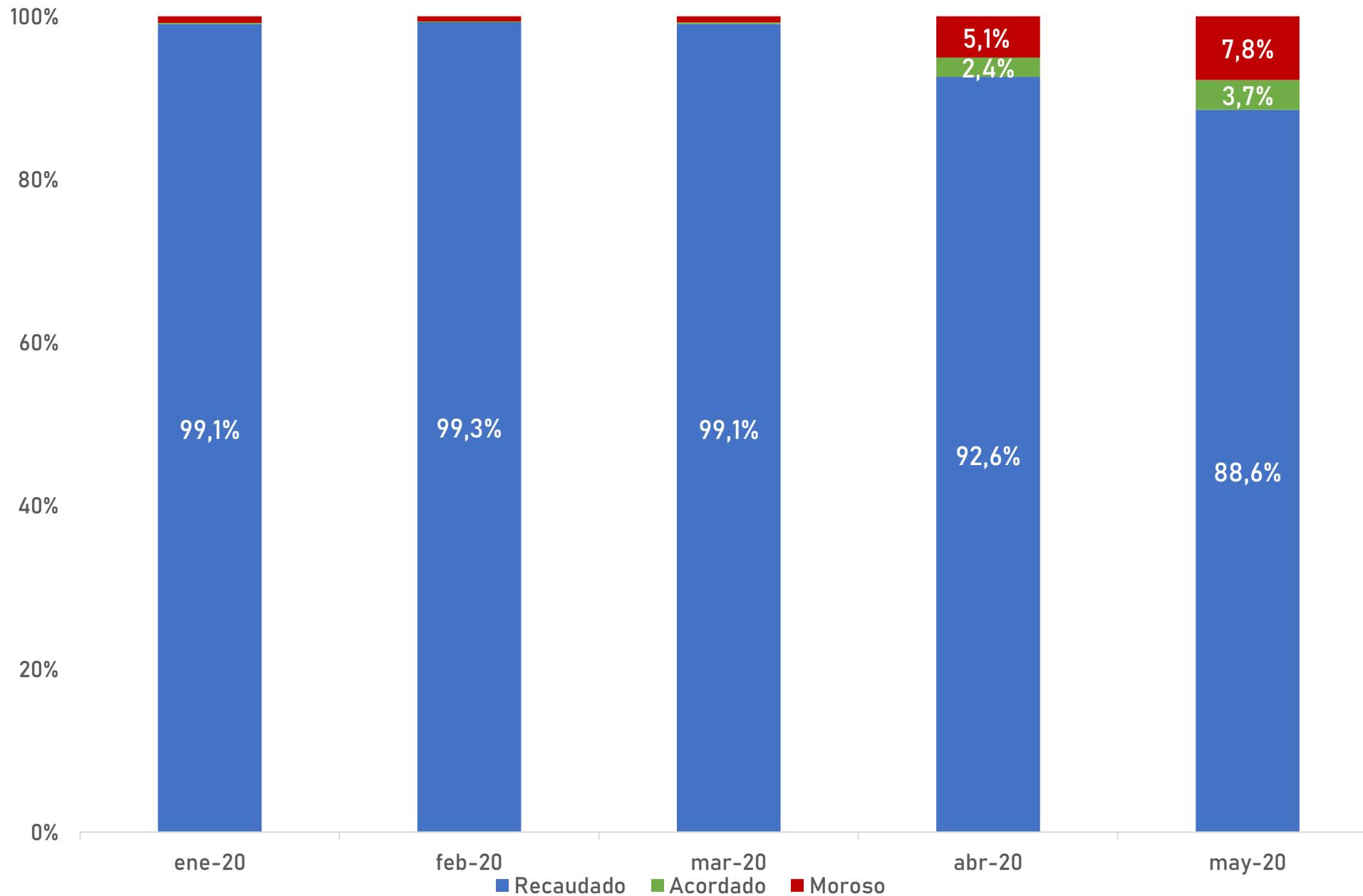
Considerando que los casos (4) ya están con acuerdos firmados, la morosidad real de la recaudación de abril es de 5,1% y en cuanto se lleguen a firmar los casos (3) bajaría a 4,8%.

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