



# Fondo Independencia: Rentas inmobiliarias en un año marcado por la pandemia

Mayo, 2021



**Juan Pablo Grez P.**  
Gerente General



**Cristóbal Gevert R.**  
Gerente Área Fiduciaria



**Invertir**  
es simple.

Suscríbete a nuestro podcast  
e invierte como todo un experto.



IGTV



SPOTIFY



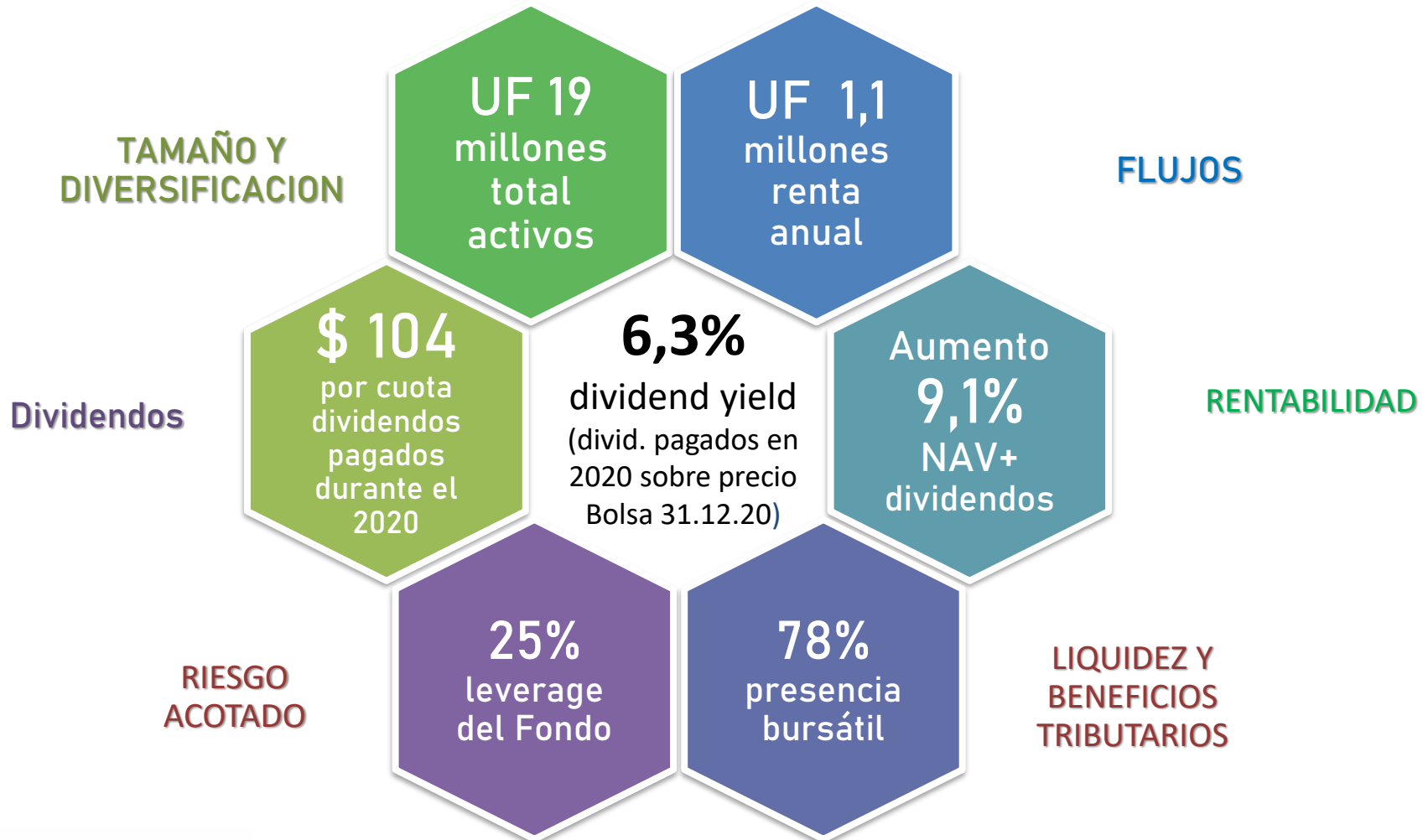
YOUTUBE



APPLE



# Principales Cifras al 31-dic-20



---

# Temas

1

Cifras del Fondo y su Cartera de Bienes Raíces

2

Cifras Financieras al 31 de diciembre de 2020

3

Mercado de Oficinas y Centros de Distribución



1

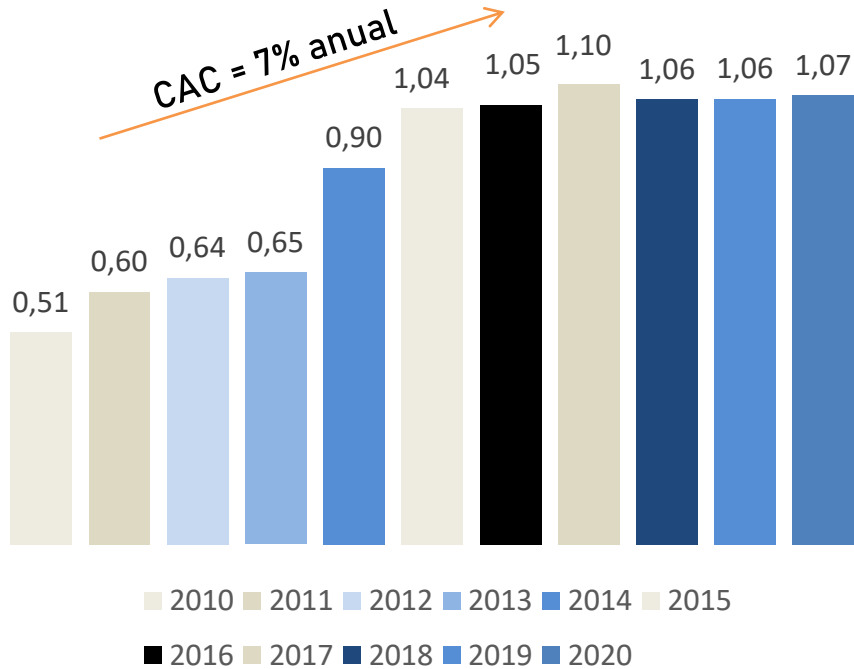
# Cifras del Fondo y su Cartera de Bienes Raíces



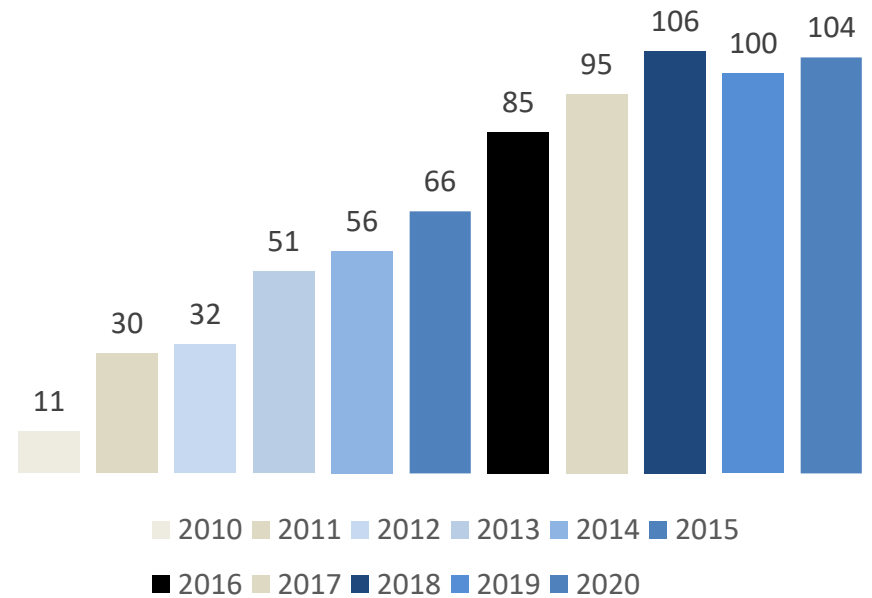
# Flujos Crecientes



## Arriendos directos del Fondo (MMUF)



## Dividendos pagados en cada ejercicio (\$/cuota)



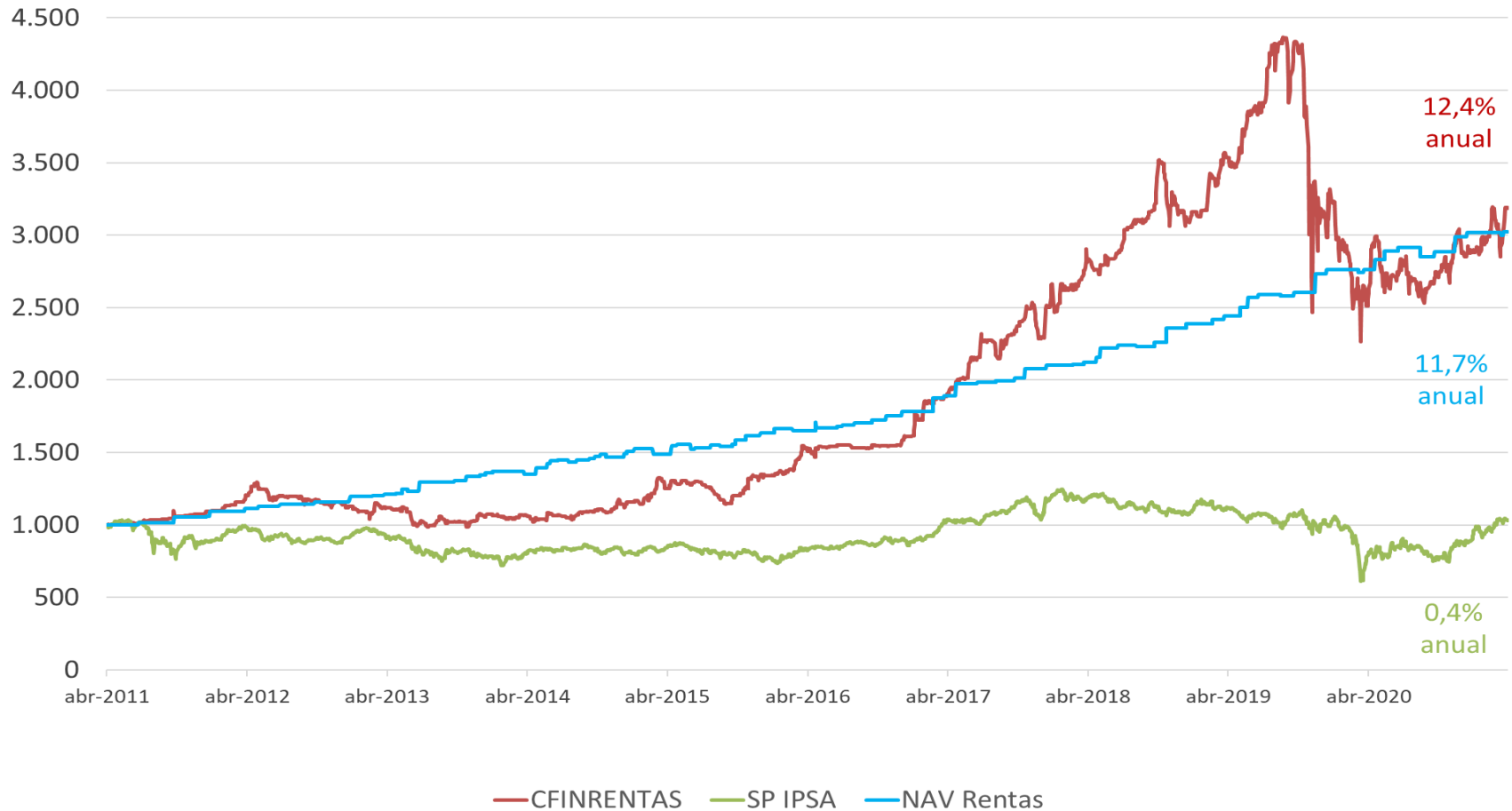
Los flujos por arriendo de la cartera directa nacional han aumentado 2,1 veces desde el año 2010, lo cual equivale a un 7% anual compuesto en UF.

El crecimiento anual compuesto de los dividendos repartidos por cuota desde el año 2010 equivale al 23% anual compuesto.

# Rentabilidad y Protección en el Largo Plazo



Variación desde apertura en Bolsa  
(base 1.000 = 08-abr-2011)

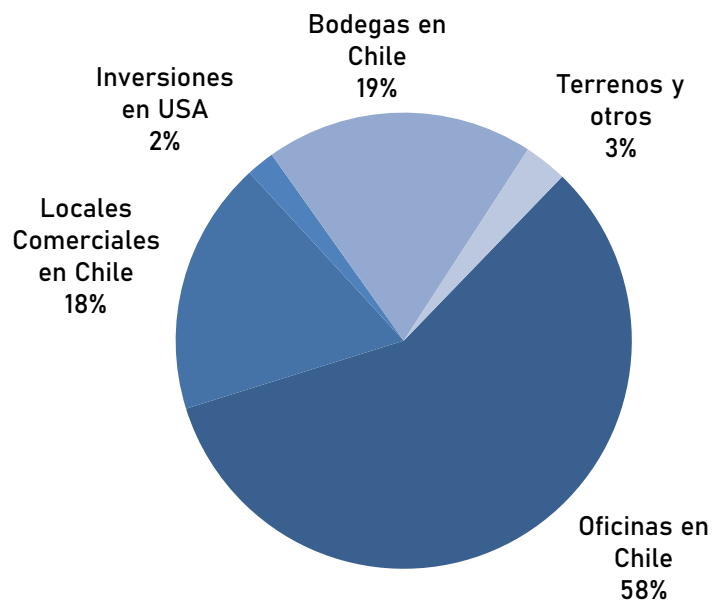


# Diversificación de los Bienes Raíces al 28-feb-2021

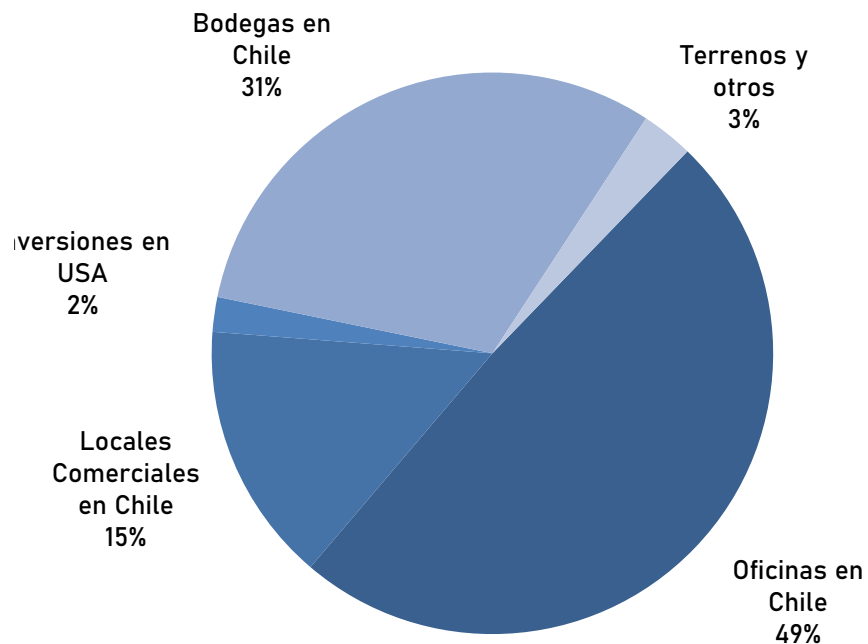


## Según tipo de propiedad y País (Dic-2020 vs Feb-2021)

### Situación en Diciembre 2020



### Situación en febrero 2021

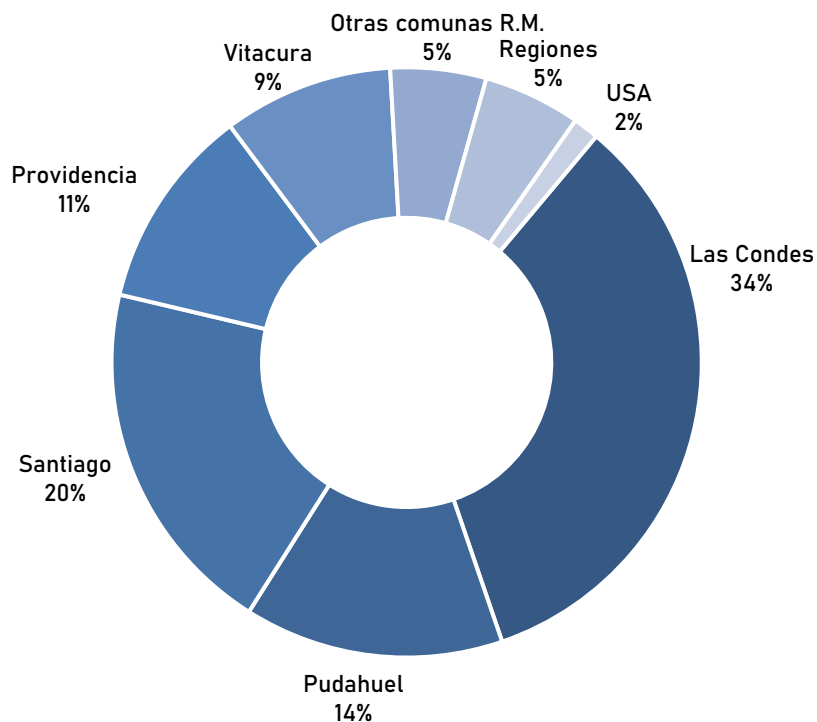


# Diversificación de los Bienes Raíces al 28-feb-2021

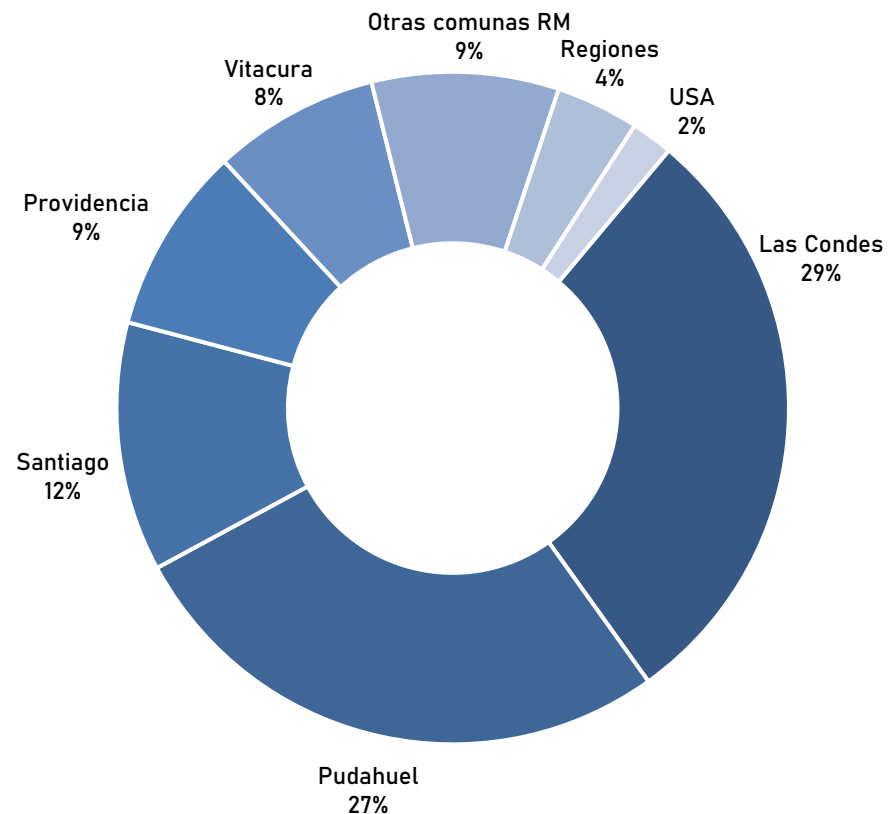


## Distribución de Activos por Ubicación Geográfica (% del activo del Fondo) comparación febrero 2021 vs diciembre 2020

### Situación en Diciembre 2020



### Situación en febrero 2021

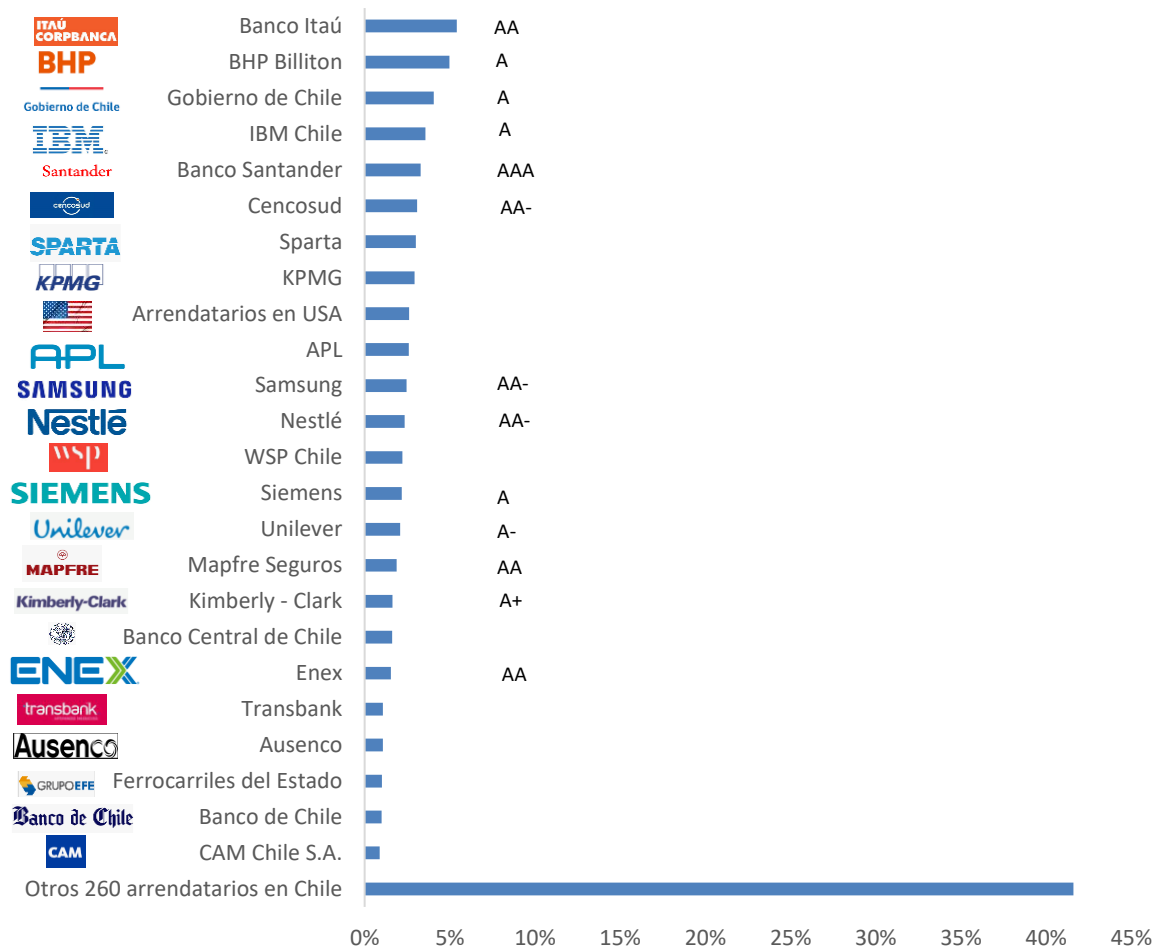




# Diversificación de Arrendatarios al 28-feb-2021



## Principales Arrendatarios



# Cifras de la cartera de bienes raíces al 28-feb-2021



| Cartera   | Directa | USA    | BFC | TOTAL          |
|---|---------|--------|-----|----------------|
| Nº de propiedades   | 70      | 4      | 10  | 84             |
| Nº de contratos   | 137     | 48     | 152 | 337            |
| <b>Oficinas (m<sup>2</sup>)<br/>(valores en UF incluyen estacionamientos y bodegas)</b> |         |        |     | <b>164.561</b> |
| Superficie total (m <sup>2</sup> )  | 138.989 | 25.572 |     |                |
| Valor UF/m <sup>2</sup> prom. total   | 91,95   | 36,26  |     |                |
| Renta UF/m <sup>2</sup> prom. arndo.  | 0,50    | 0,39   |     |                |
| Vacancia  | 12,71%  | 10,45% |     |                |
| <b>Locales comerciales (m<sup>2</sup>)</b>  |         |        |     | <b>61.525</b>  |
| Superficie total (m <sup>2</sup> )  | 48.326  | 13.199 |     |                |
| Valor UF/m <sup>2</sup> prom. total   | 82,21   | 20,13  |     |                |
| Renta UF/m <sup>2</sup> prom. arndo.  | 0,51    | 0,19   |     |                |
| Vacancia  | 5,80%   | 31,40% |     |                |

| Cartera   | Directa        | USA           | BFC            | TOTAL           |
|---|----------------|---------------|----------------|-----------------|
| <b>Centros de distribución (m<sup>2</sup>)</b>            |                |               |                | <b>592.480</b>  |
| Superficie total (m <sup>2</sup> )                        | 62.883         |               | 529.597        |                 |
| Valor UF/m <sup>2</sup> prom. total                       | 17,25          |               | 21,10          |                 |
| Renta UF/m <sup>2</sup> prom. arndo.                      | 0,12           |               | 0,13           |                 |
| Vacancia  | 0,00%          |               | 0,14%          |                 |
| <b>Total m<sup>2</sup> construidos</b>                    | <b>250.198</b> | <b>38.771</b> | <b>529.597</b> | <b>5818.566</b> |
| Vacancia (Rentas UF)                                      | 10,07%         | 16,82%        | 0,14%          | 6,43%           |
| Terrenos para desarrollar y en arriendo (m <sup>2</sup> ) | 105.494        |               | 84.404         | 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 (40% es del Fondo). La gestión de arriendos es efectuada por esa sociedad.

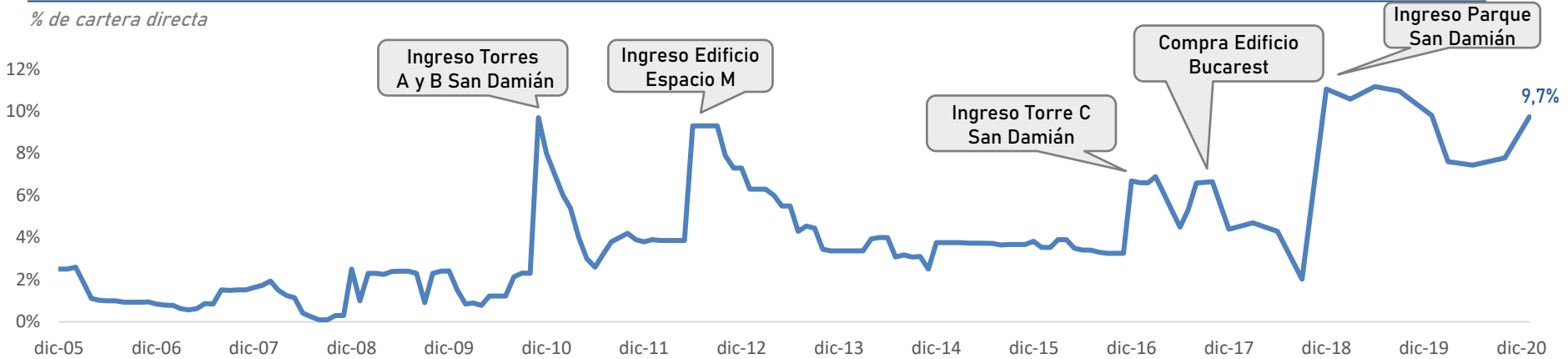
Las cifras de superficies están ponderadas de acuerdo a la participación del Fondo en cada propiedad.

# Vacancia y comportamiento de pago



## Vacancia Fondo Rentas por rentas al 31-dic.20

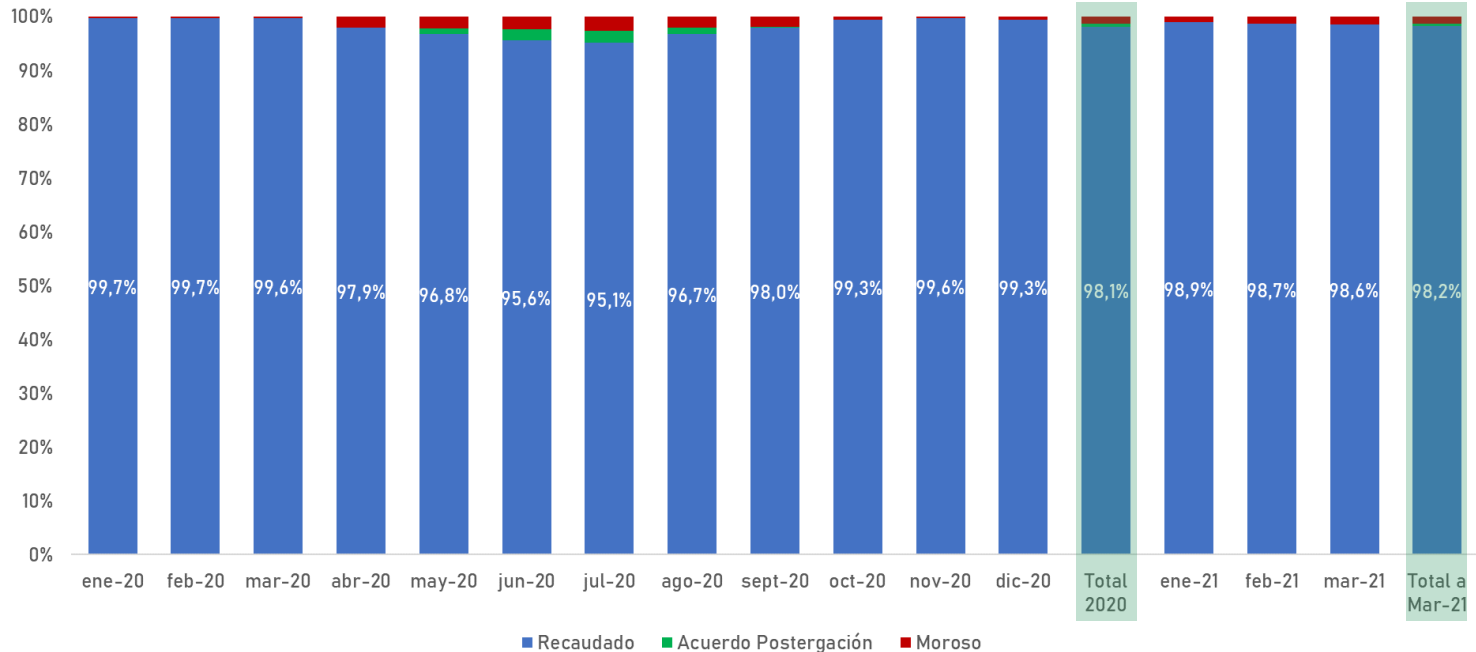
% de cartera directa



## Comportamiento de pago

Del total facturando en 2020 se ha recaudado el 98,1% de las rentas y de la morosidad, un solo cliente corresponde al 0,80% de la renta anual, con el cual se ha llegado a acuerdo.

Del total por recaudar de ene-20 a mar-21 se ha recaudado un 98,2%, Un 0,44% tiene firmados acuerdos de postergación y un 1,33% se encuentra moroso en sus pagos.





## Colocaciones, Renovaciones y Devoluciones 2020

| Colocaciones 2020 | m <sup>2</sup> | Renta Mensual (UF) |
|-------------------|----------------|--------------------|
| Oficinas          | 9.830          | 3.932              |
| Locales           | 3.388          | 2.372              |

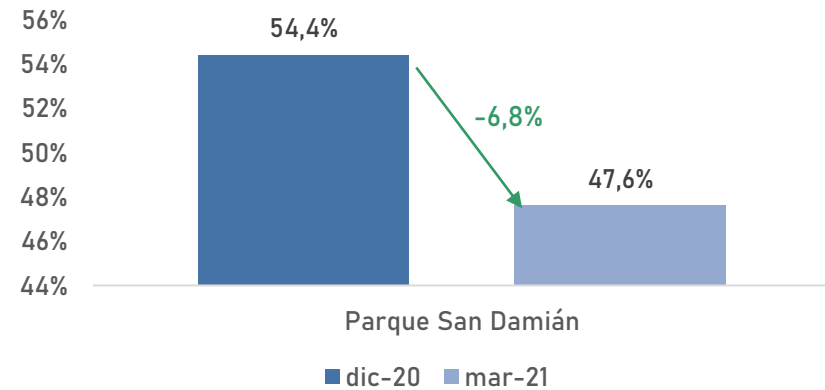
  

| Renovaciones 2020 | m <sup>2</sup> | Renta Mensual (UF) |
|-------------------|----------------|--------------------|
| Oficinas          | 23.133         | 9.947              |
| Locales           | 3.005          | 2.284              |

| No Renovaciones 2020 | m <sup>2</sup> | Renta Mensual (UF) |
|----------------------|----------------|--------------------|
| Oficinas             | 6.154          | 3.054              |
| Locales              | 250            | 250                |

## Vacancia Parque San Damián (en UF)

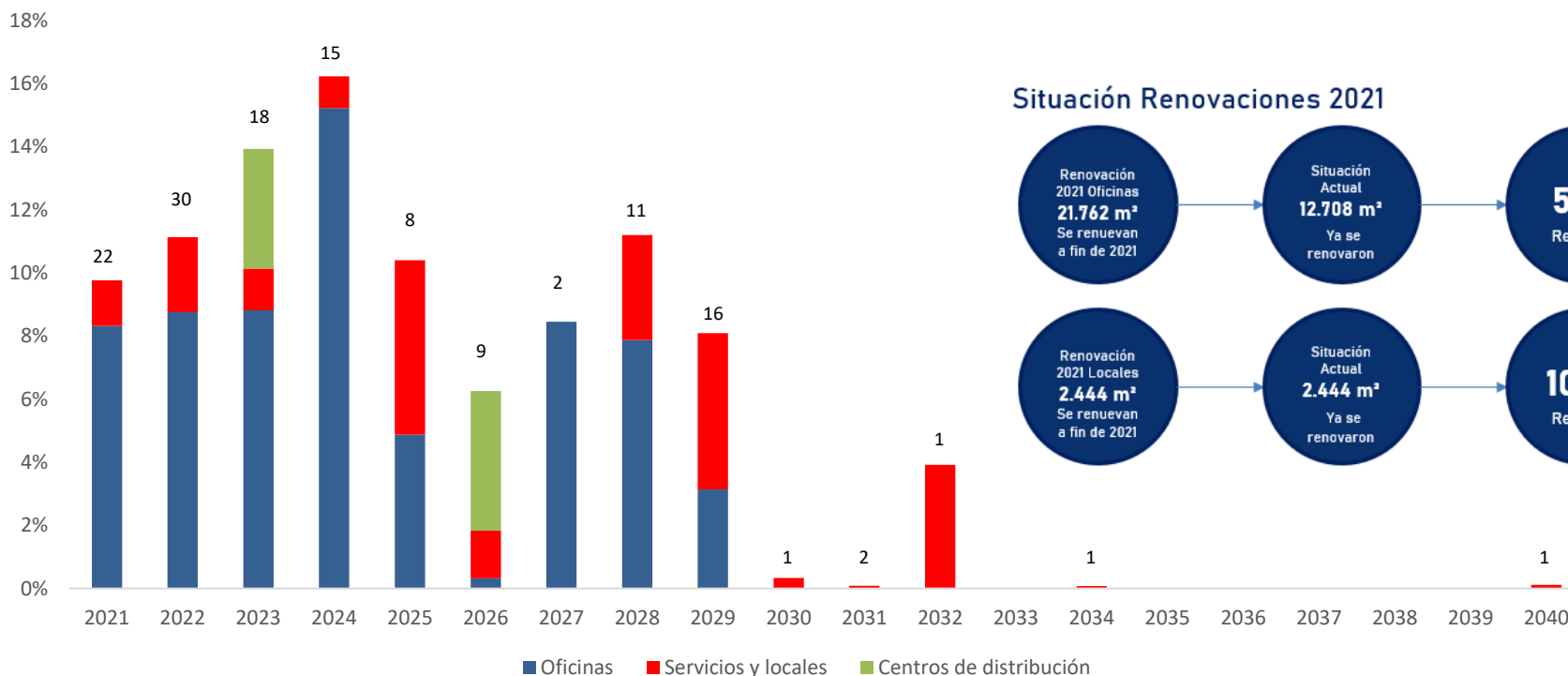


# Vencimientos de los contratos cartera directa al 28-feb-2021

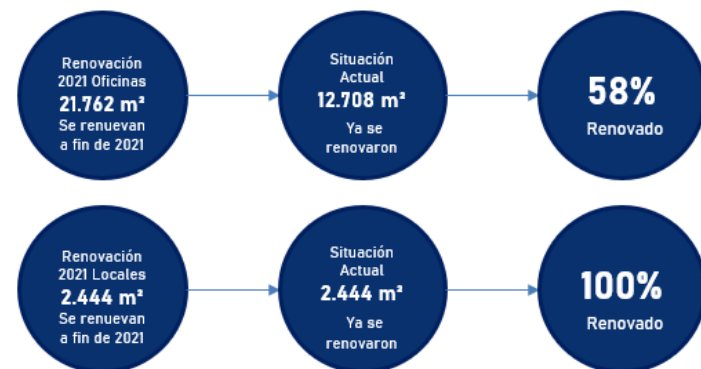


Rentas de la cartera directa nacional directa:  
UF 90.590 / mes

Rentas futuras cartera nacional directa:  
UF 4.645.421.



## Situación Renovaciones 2021



Del total de 137 contratos, 67 tienen un vencimiento posterior al año 2023.

Históricamente la renovación automática de los contratos está en torno al 90%, sin considerar colocaciones a nuevos arrendatarios.



2



Cifras  
Financieras al  
31-dic-20

# Balance resumido al 31-dic-2020



| Activos del Fondo (M\$) | Diciembre 2020     | Diciembre 2019     | Diferencia          |
|-------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Activos corrientes      | 38.647.187         | 42.136.165         | (3.488.978)         |
| Activos no corrientes   | 501.968.178        | 564.622.968        | (62.654.790)        |
| <b>Total Activos</b>    | <b>540.615.365</b> | <b>606.759.133</b> | <b>(66.143.768)</b> |

| Pasivos y Patrimonio (M\$)        | Diciembre 2020     | Diciembre 2019     | Diferencia          |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Pasivos Corrientes                | 62.921.325         | 8.393.974          | 54.527.351          |
| Pasivos no Corrientes             | 43.533.214         | 176.208.593        | (132.675.379)       |
| Patrimonio                        | 434.160.826        | 422.156.566        | 12.004.260          |
| <b>Total Pasivos y Patrimonio</b> | <b>540.615.365</b> | <b>606.759.133</b> | <b>(66.143.768)</b> |

**93%**  
**INVERSIONES**  
**INMOBILIARIAS**

**Vencto. bono Serie A**  
**en Jul-21 financiado**  
**con nueva emisión**  
**Serie G colocado en**  
**Mar-21**

**25% LEVERAGE**  
**SOBRE**  
**PATRIMONIO**

# Resultados al 31-dic-2020



| Resultados del Fondo (M\$)         | 31-dic-20   | 31-dic-19   | Diferencia   |
|------------------------------------|-------------|-------------|--------------|
| <b>INGRESOS DEL FONDO</b>          | 47.110.902  | 57.100.506  | (9.989.604)  |
| Intereses (a)                      | 14.300.505  | 17.833.874  | (3.533.369)  |
| Reajustes                          | 5.543.172   | 5.430.218   | 112.954      |
| Otros Ingresos                     | 896         | 25.376      | (24.480)     |
| Resultado Sociedades               | 27.266.329  | 33.811.038  | (6.544.709)  |
| - Distribuido al Fondo (b)         | 23.339.320  | 13.328.629  | 10.010.691   |
| - Utilidad Devengada               | 7.150.582   | 22.942.887  | (15.792.305) |
| - Pérdida Devengada (c)            | (3.223.573) | (2.460.478) | (763.095)    |
| <b>GASTOS DEL FONDO (d)</b>        | (8.214.732) | (7.972.677) | (242.055)    |
| Gastos de la operación             | (4.752.735) | (3.225.986) | (1.526.749)  |
| Gastos Financieros                 | (3.461.997) | (4.746.691) | 1.284.694    |
| <b>TOTAL</b>                       | 38.896.170  | 49.127.829  | (10.231.659) |
| <b>BNP = (a) + (b) + (c) + (d)</b> | 26.201.520  | 20.729.348  | 5.472.172    |
| BNP ejercicios anteriores          | 3.658.145   | 3.930.273   | (272.128)    |
| <b>BNP total</b>                   | 29.859.665  | 24.659.621  | 5.200.044    |

**RENTABILIDAD DE LA CUOTA  
9% ANUAL**



## Resultados al 31-dic-2020. Comentarios.



La disminución de 2020 respecto a 2019 se debe a una novación de deuda desde el Fondo a una filial, lo cual generó una disminución en los prestamos a esa sociedad y menor pago de intereses desde ella al Fondo.  
A nivel de rentas por arriendo de la cartera directa nacional estas fueron un 3,52% mayores en pesos el 2020 respecto del 2019.

Las utilidades y pérdidas devengada corresponden a plusvalías nacionales (principalmente BFC) y a desvalorizaciones en los Estados Unidos.

Los gastos financieros disminuyeron por un menor nivel de deuda del Fondo, aunque a nivel consolidado esta se mantiene estable respecto del año 2019.

La variación del valor libro de la cuota más los dividendos repartidos durante 2020 es de un 9,1% nominal y de un 6,3% real.

# Proceso de Tasaciones año 2020

Cartera directa nacional



- Proceso de retasaciones : se realiza anualmente en tres grupos en los meses de Junio, Septiembre y Diciembre, donde cada propiedad es tasada simultáneamente mediante 2 tasaciones independientes adoptándose el menor de ambos valores.
- A raíz de la pandemia el directorio consideró respecto de 3 propiedades retasadas en Junio-20, que no había fundamentos suficientes para que su valor se incrementara, como se informaba en las tasaciones, por lo que optó por mantener el mismo valor que tuvieron en 2019.
- Finalmente sólo se reconocieron plusvalías importantes en las nuevas bodegas de BFC y desvalías en las propiedades ubicadas en los Estados Unidos.

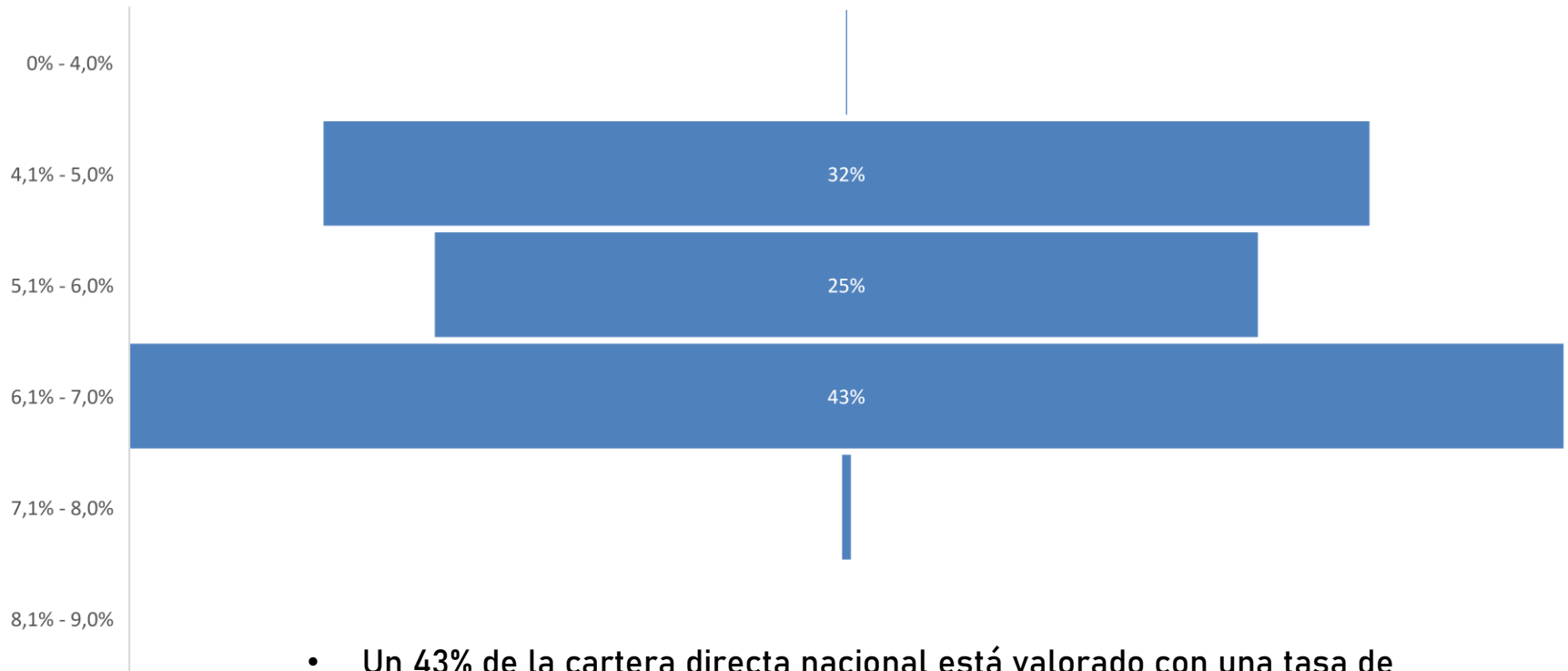


# Tasas de descuento Tasaciones año 2020

## Cartera directa nacional



Tasas de descuento - Cartera nacional directa



- Un 43% de la cartera directa nacional está valorado con una tasa de descuento de entre 6% y 8%.
- La tasa de descuento promedio ponderada es de 5,7%.

## Virus COVID – Efectos en el Fondo



Se han decretado cuarentenas y otras medidas sanitarias y de distanciamiento social, que están afectando la actividad económica y el funcionamiento de las empresas, particularmente pequeñas y medianas del mundo del retail y de los servicios.

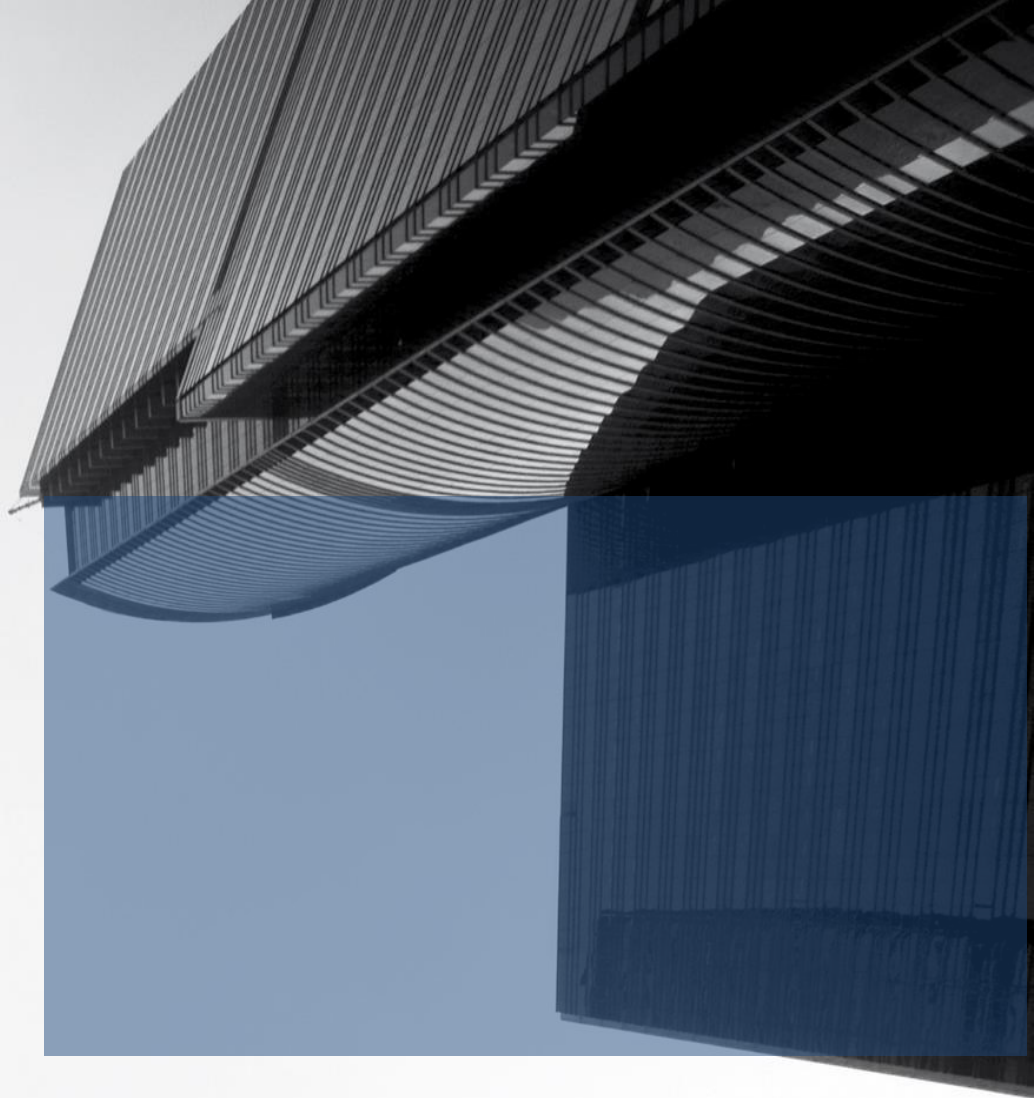
Se ha ido monitoreando la situación de sus arrendatarios, cuya mayoría ha continuado desarrollando sus actividades y en un alto porcentaje se encuentra al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Se ha mantenido una política de contacto permanente y colaboración con todos sus arrendatarios, en particular aquellos de locales comerciales que se han visto afectados por estos hechos a fin de que puedan mantener sus operaciones o reiniciarlas tan pronto fueran cesando los impedimentos que les afectan.

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.

Producto de la pandemia se han establecido nuevas formas de trabajar en forma remota, cuyas consecuencias estamos monitoreando permanentemente. Hasta ahora en el Fondo no se han percibido efectos relevantes originados por este motivo.

3

# Hechos Posteriores



# Aumento de la participación en Bodenor Flexcenter a 70%



- Bodenor cuenta con 740.000 m<sup>2</sup> de superficie de bodegas arrendables de los cual tiene un 1,3% de los m<sup>2</sup> vacantes. Sus ingresos por renta anual es cercana a las UF 1.092.000, con un margen bruto de ~84%
- En Septiembre 2020, se dio inicio al desarrollo de la Fase 3 de ENEA, sobre un terreno de 113.000 m<sup>2</sup> el cual agregará aproximadamente 70.000 m<sup>2</sup> de nueva superficie arrendable de bodega, en el período 2021 - 2023
- El 3 de Noviembre se firmó un acuerdo por medio del cual los accionistas de Bodenor Flexcenter acordaron realizar un aumento de K que será 100% suscrito y pagado por Fondo Rentas que le significará a éste aumentar su participación de un 40% de la sociedad a un 70%
- Con fecha 26 de enero de 2021, se concretó el aumento de capital. El aporte neto del fondo fue por UF 4.200.000
- El aporte se financió principalmente con financiamiento bancario y con recursos propios.
- Se toma el control de la sociedad. Pudiendo definir repartos de dividendos, inversiones y manejo directo de la cartera



---

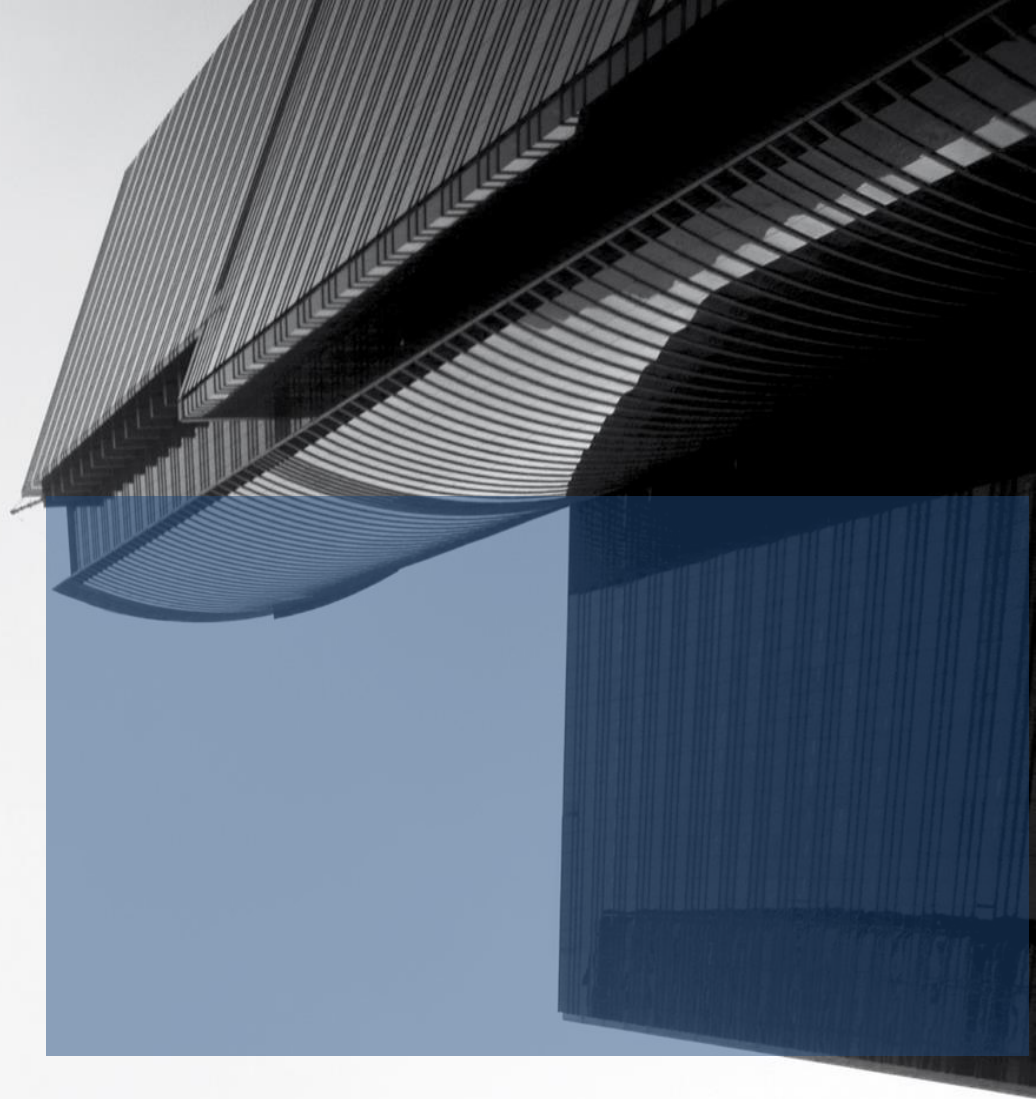
## Colocación de Bonos Corporativos BINDE-G



- Con fecha 4 de marzo de 2021 el Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias efectuó la colocación de los bonos Serie G, por un monto de 2.000.000 Unidades de Fomento, con un plazo de 4 años bullet y una tasa de colocación de UF+ 0.00%, lo que significó un spread de 182 puntos básicos sobre la tasa de referencia. Estos bonos fueron emitidos con cargo a la línea de bonos desmaterializados con un plazo de vencimiento de 10 años, cuya inscripción en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero fue realizada con fecha 12 de diciembre de 2020, bajo el N°990.
- Esta colocación se hizo con el propósito de financiar el vencimiento de la primera emisión de bonos realizada en el año 2016, la cual vence en Julio de este año.
- La clasificación de riesgo de los bonos es de AA- perspectivas estables otorgada por Fitch Ratings y AA perspectivas estables por Feller-Rate.

4

Mercados de  
Oficinas, Centros  
de Distribución y  
Retail

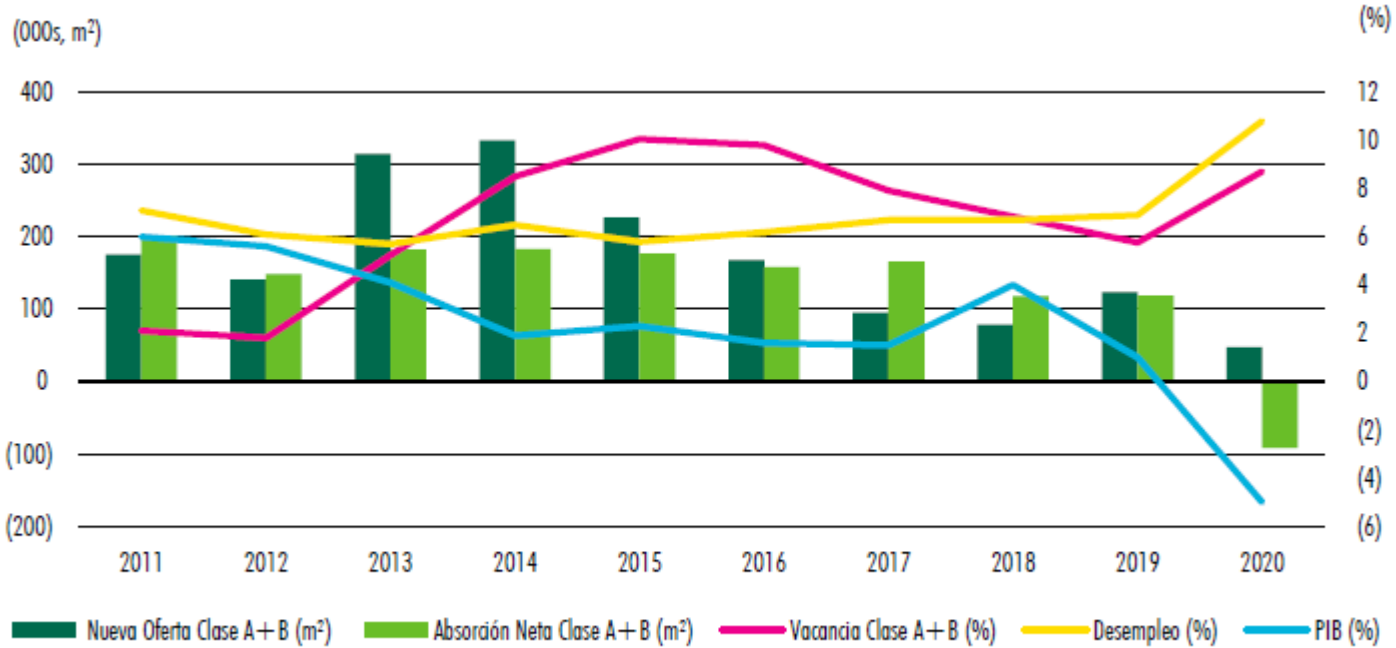




# Mercado local de oficinas al 31-dic-2020



## Evolución Histórica del Mercado de Oficinas Clases A y B (fuente CBRE, 4T 2020)

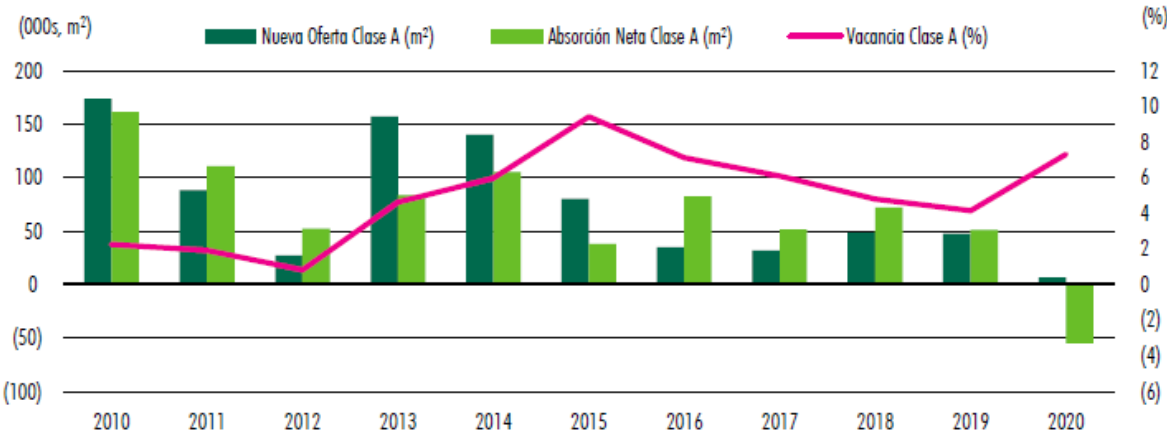


Fuente: CBRE Research, 4T 2020; Instituto Nacional de Estadísticas, Banco Central de Chile, 4T 2020. PIB 2020 estimación BC.

# Mercado local de oficinas al 31-dic-2020

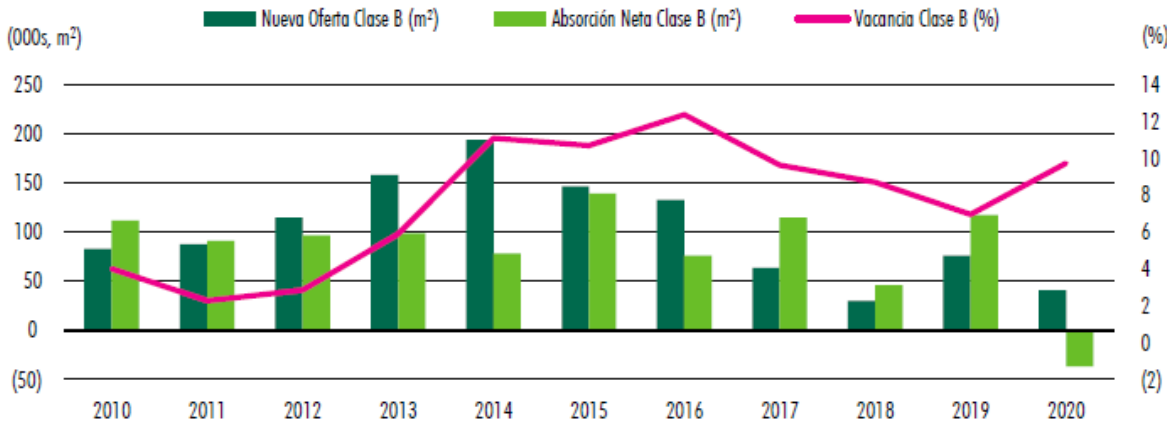


## Mercado de Oficinas Clase A (fuente CBRE, 4T 2020)



Fuente: CBRE Research, 4T 2020

## Mercado de Oficinas Clase B (fuente CBRE, 4T 2020)



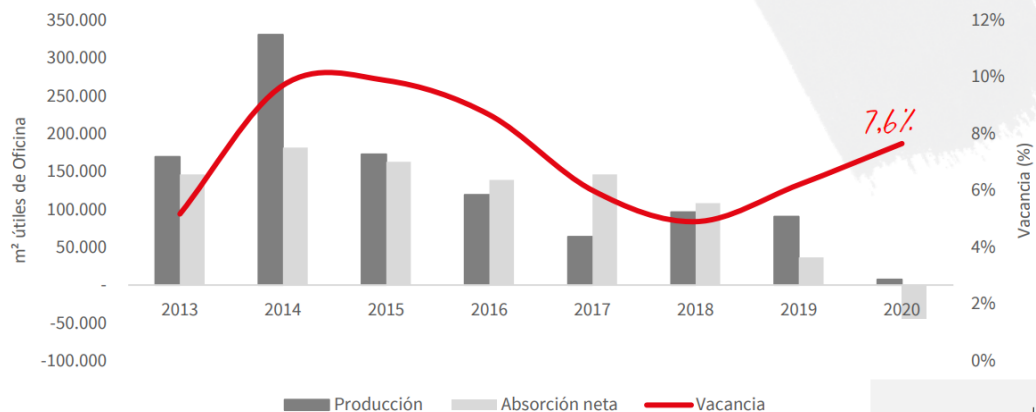
Fuente: CBRE Research, 4T 2020

# Mercado local de oficinas al 31-dic-2020



## Principales indicadores Mercado de Oficinas Clase A y B (fuente JLL, 4T - 2020)

Evolución producción, absorción neta y vacancia



| Indicadores de Mercado |   | 2020      | Perspectiva a 12 meses |
|------------------------|---|-----------|------------------------|
| Oferta                 | Stock total (m²)                        | 3.364.098 | ↑                      |
|                        | Vacancia total                          | 7,6%      | ↑                      |
|                        | Construcción trimestral (m²)            | 7.493     | ↑                      |
| Demanda                | Variación absorción neta y-o-y          | -212%     | ↑                      |
|                        | Absorción neta últimos 12 meses (m²)    | -44.389   | ↓                      |
| Rentas                 | Variación rentas promedio clase A y-o-y | -3,9%     | →                      |
|                        | Clase A promedio renta pedida (UF/m²)*  | 0,58      | →                      |

↑ Aumenta ↓ Disminuye → Se Mantiene



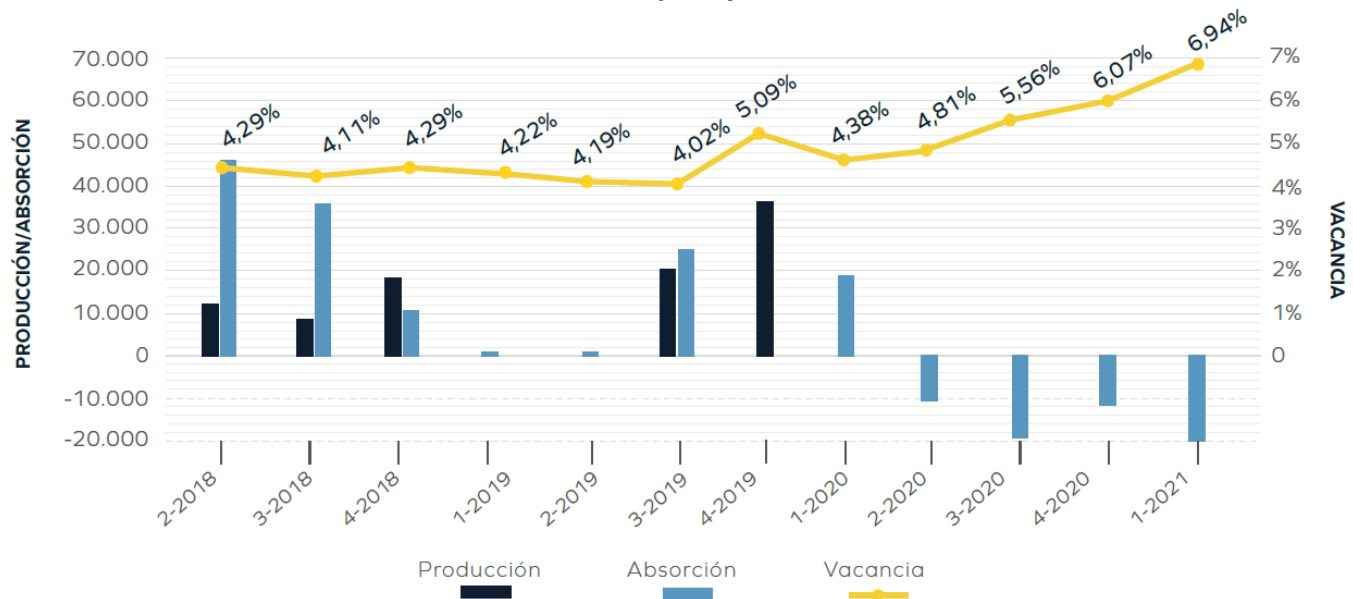
# Mercado local de oficinas al 31-mar-2021



## Tendencias de Mercado Oficinas Clase A+ y A (fuente GPS Property, 1T 2021)

| PERÍODO                              | VACANCIA      | PRECIO                       | PRODUCCIÓN             | ABSORCIÓN                    |
|--------------------------------------|---------------|------------------------------|------------------------|------------------------------|
| <b>1<sup>er</sup> Trimestre 2021</b> | <b>6,94%</b>  | <b>0,53 UF/m<sup>2</sup></b> | <b>0 m<sup>2</sup></b> | <b>-22.266 m<sup>2</sup></b> |
| <b>4<sup>to</sup> Trimestre 2020</b> | <b>6,07 %</b> | <b>0,54 UF/m<sup>2</sup></b> | <b>0 m<sup>2</sup></b> | <b>-13.229 m<sup>2</sup></b> |

## Absorción, Producción y Vacancia Oficinas Clase A+ y A (fuente GPS Property, 1T 2021)



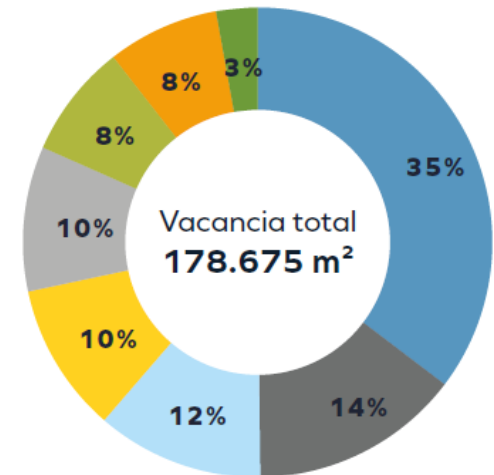
# Mercado local de oficinas al 31-mar-2021



## Análisis de Vacancia por comuna Oficinas Clase A+ y A (fuente GPS Property, 1T 2021)

| %VACANCIA         | 2020            |                 |                 | 2021            |
|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                   | 2 <sup>do</sup> | 3 <sup>er</sup> | 4 <sup>to</sup> | 1 <sup>er</sup> |
| Vitacura          | 3,61%           | 3,89%           | 4,75%           | 4,43%           |
| Providencia       | 4,33%           | 5,82%           | 5,87%           | 7,81%           |
| Estoril Oriente   | 36,52%          | 34,13%          | 34,13%          | 31,33%          |
| Nueva Las Condes  | 4,33%           | 4,78%           | 4,80%           | 4,92%           |
| Apoquindo Oriente | 2,13%           | 3,15%           | 5,17%           | 5,71%           |
| El Golf           | 2,23%           | 3,38%           | 2,95%           | 3,39%           |
| El Bosque         | 7,94%           | 8,42%           | 9,51%           | 10,05%          |
| Santiago          | 2,41%           | 3,28%           | 3,46%           | 6,01%           |
| <b>TOTAL</b>      | <b>4,81%</b>    | <b>5,56%</b>    | <b>6,07%</b>    | <b>6,07%</b>    |

## Distribución de la vacancia



# Información de Mercado al 31-dic-2020



## Cifras del mercado nacional (fuente GPS Property, 4T 2020)

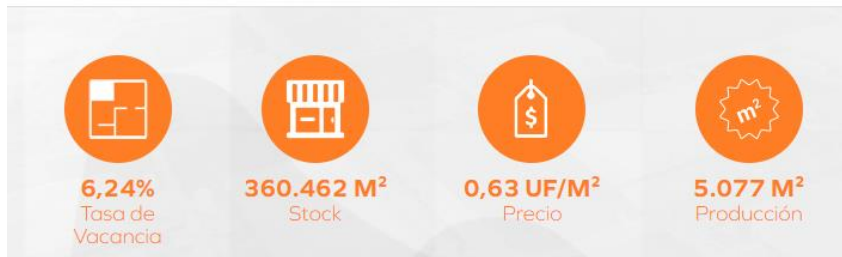
### OFICINAS CLASE A - A+ ▾



### CENTROS DE BODEGAJE ▾



### STRIPCENTER ▾



### PARQUES INDUSTRIALES ▾



# ≡ BICE

¡Muchas gracias!



[bice.cl/encuesta](https://bice.cl/encuesta)

Contesta nuestra encuesta y  
ayúdanos a mejorar tu experiencia  
con nosotros.

**Invertir**  
es simple.

Suscríbete a nuestro podcast  
e invierte como todo un experto.



IGTV



SPOTIFY



YOUTUBE



APPLE

