

—
Independencia
Rentas Inmobiliarias

Cifras Financieras Marzo 2021
Cartera Inversiones Junio 2021

Julio 2021



01

Situación
Financiera

Balance Resumido 31 de marzo de 2021

Activos del Fondo (M\$)	Marzo 2021	Diciembre 2020	Diferencia
Activos corrientes	73.508.312	38.647.187	34.861.125
Activos no corrientes	637.573.516	501.968.178	135.605.338
Total Activos	711.081.828	540.615.365	170.466.463

Pasivos y Patrimonio (M\$)	Marzo 2021	Diciembre 2020	Diferencia
Pasivos Corrientes	177.089.608	62.921.325	114.168.283
Pasivos no Corrientes	102.229.027	43.533.214	58.695.813
Patrimonio	431.763.193	434.160.826	(2.397.633)
Total Pasivos y Patrimonio	711.081.828	540.615.365	170.466.463

Durante el año 2021 el patrimonio ha tenido una disminución de \$2.397 millones, que se explica principalmente por dividendos de \$13.643 millones, correspondientes al pago del primer dividendo provisorio de \$14 por cuota en marzo y a la provisión del dividendo definitivo de \$40 por cuota con cargo al ejercicio 2020 a pagarse en mayo. Esto fue compensado parcialmente por el resultado del período de \$ 11.113 millones.

El total de activos al cierre de marzo de 2021 es de UF 24.190.760. De este total, la suma de UF 21.690.032 corresponde a inversiones inmobiliarias y esta cifra representa un 90% del total de activos.

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 y que serán utilizados para pagar el vencimiento del bono BINDE A que vence en julio de este año.
- El aumento de capital en Bodenor Flexcenter, lo cual explica la casi totalidad del aumento de los activos no corrientes que se incrementaron en MM\$ 135.605.-

El aumento en los pasivos totales se debe a;

- i) el financiamiento con un crédito hipotecario con el Banco de Chile por UF 3.500.000 el cual se utilizó en el aumento de capital en Bodenor Flexcenter en enero, y
- ii) la emisión en marzo de un bono corporativo (BINDE-G) por UF 2.000.000 por un plazo de 4 años a una tasa de colocación de UF+0,0%, con el propósito de refinanciar el bono Serie-A con vencimiento en Julio 2021.

— Análisis del Resultado Ejercicio 2021 – marzo.

01. Situación Financiera

Resultados del Fondo (M\$)	Marzo 2021	Marzo 2020	Diferencia
INGRESOS DEL FONDO	12.003.206	11.734.399	268.807
Intereses (a)	2.816.224	3.614.652	(798.428)
Reajustes	1.340.255	2.137.868	(797.613)
Otros Ingresos	15.240	62.779	(47.539)
Resultado Sociedades	7.831.487	5.919.100	1.912.387
- Distribuido al Fondo (b)	1.719.984	2.089.325	(369.341)
- Utilidad Devengada	6.133.973	3.864.425	2.269.548
- Pérdida Devengada (c)	(22.470)	(34.650)	12.180
GASTOS DEL FONDO (d)	(890.020)	(1.409.319)	519.299
Gastos de la operación	(234.089)	(230.187)	(3.902)
Gastos Financieros	(655.931)	(1.179.132)	523.201
TOTAL	11.113.186	10.325.080	788.106
BNP = (a) + (b) + (c) + (d)	3.623.718	4.260.008	(636.290)
BNP ejercicios anteriores	49.864.233	25.377	49.838.856
BNP total	53.487.951	4.285.385	49.202.566

El resultado neto del Fondo al cierre de marzo del año 2021 fue de \$ 11.113 millones, cifra que es mayor en 8% respecto de igual período del año 2020,

Ingresos del fondo


Los Ingresos del Fondo alcanzaron \$12.003 millones, lo que significa un aumento de un 2% 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 22% respecto al mismo período del año anterior, equivalente a MM\$ 798, 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, de 19,6% respecto al saldo a marzo 2020.
- Utilidad Devengada: La utilidad devengada creció en MM\$2.269, principalmente por el VP de Bodenor Flexcenter y menores gastos en las filiales.

Los gastos del Fondo alcanzaron \$ 890 millones, siendo menores al año anterior (-37%), principalmente debido a menores gastos financieros a pesar del aumento de la deuda en 1Q 2021. Al 31 de marzo de 2020 la deuda financiera del Fondo era de UF 6.230.000 a una tasa promedio ponderada de 2,53%, en cambio al 31 de marzo de 2021, la deuda del fondo ascendía a UF 9.000.000 a una tasa promedio ponderada de 1,08%.

Beneficio Neto Percibido (BNP), ejercicio actual y anteriores

El BNP de ejercicios anteriores corresponde a utilidades de filiales no distribuidas en ejercicios anteriores, que fueron distribuidas y percibidas por el Fondo en el actual periodo. El aumento se explica principalmente por dividendos distribuidos por BFC en enero, por UF 1.669.333, el cual fue reinvertido por el Fondo en su totalidad para financiar parcialmente el aumento de capital en BFC.



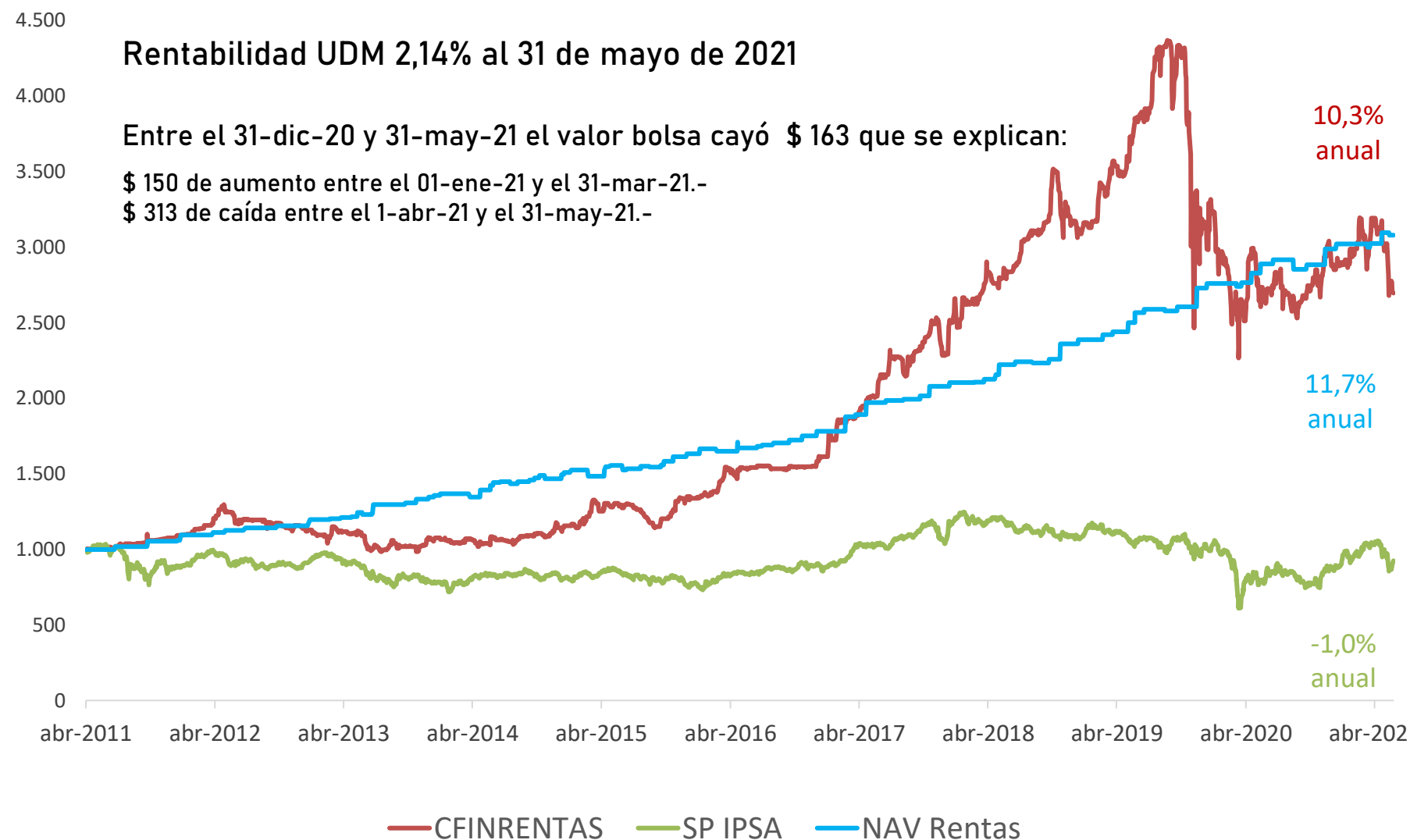
02

Información
Bursátil

Rentabilidad e Indicadores al 31 de mayo de 2021

Al 31 de mayo de 2021	
Presencia Bursátil	78%
Precio Cuota en Bolsa	\$ 1.477
Valor cuota libro	\$ 1.709
Razón Bolsa / Libro	0,86
Dividend Yield (últ. 12 m)	7,18%
Precio / Utilidad (12 m)	9,41

Al 31 de marzo de 2021			
Rentabilidad de la cuota al cierre		Libro	Bolsa
Valor Cuota	\$	1.718	1.790
Divid. (12 m)	\$	104	104
V. Cuota mar20	\$	1.671	1.549
Últimos 12 meses (Variación cuota + dividendos)		9%	22,3%

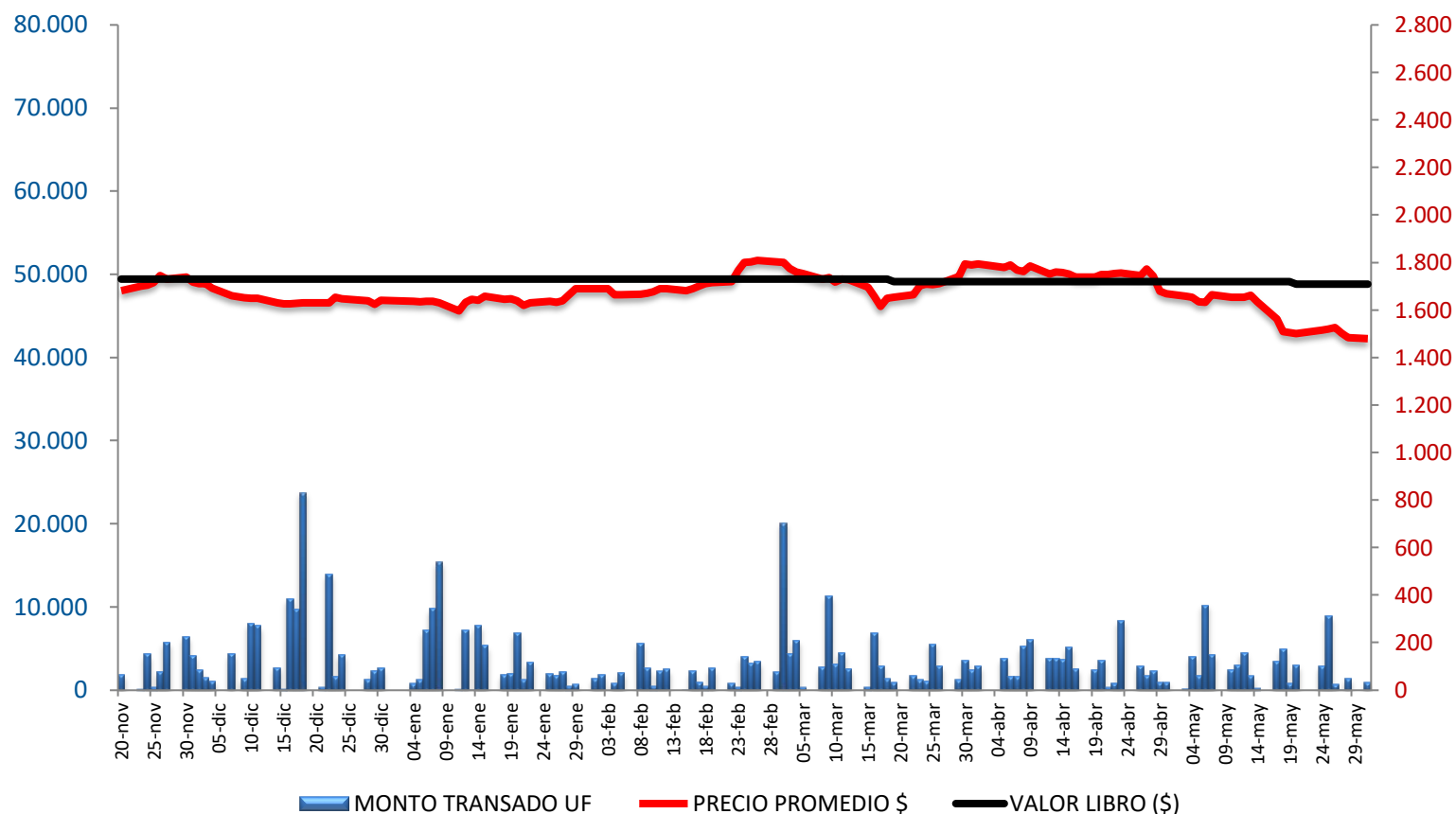


Información extraída de la bolsa de comercio con base 8-4-2011 = 1.000 considerando cambio en valor de la cuota más dividendos.

Transacciones en Bolsa

Últimos 180 días al 31 de mayo de 2021

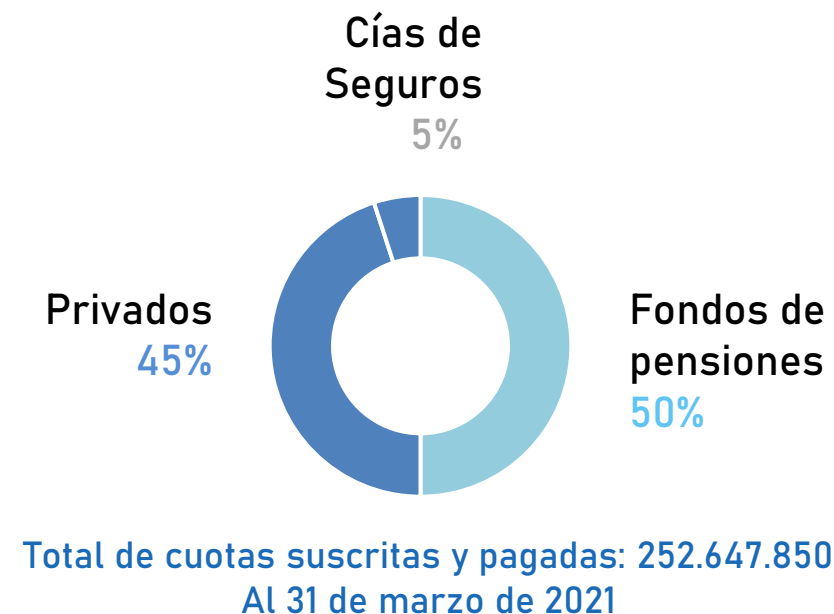
02. Información Bursátil



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\$ 101.000*
60.773 cuotas*
M\$ 87.305*
55.073 cuotas*

* Excluye transacciones entre Fondos de AFPs



Total de cuotas suscritas y pagadas: 252.647.850
Al 31 de marzo de 2021

Patrimonio Bursátil
MM\$ 373.209 al 31-MAY-21



03

Cartera
de Bienes
Raíces

Cifras Cartera de Bienes Raíces al 30 de abril de 2021

03. Cartera de Bienes Raíces

Cartera	Directa	USA	BFC	TOTAL
N° de propiedades	70	4	10	84
N° de contratos	139	48	142	329
Oficinas (m²) (valores en UF incluyen estacionamientos y bodegas)				164.561
Superficie total (m²)	138.989	25.572		
Valor UF/m² prom. total	91,95	36,26		
Renta UF/m² prom. ardo.	0,50	0,38		
Vacancia	12,39%	11,28%		
Locales comerciales (m²)				61.525
Superficie total (m²)	48.326	13.199		
Valor UF/m² prom. total	82,21	20,13		
Renta UF/m² prom. ardo.	0,51	0,06		
Vacancia	5,8%	31,4%		

Cartera	Directa	USA	BFC	TOTAL
Centros de distribución (m²)				592.480
Superficie total (m²)	62.883		529.597	
Valor UF/m² prom. total	17,25		21,10	
Renta UF/m² prom. ardo.	0,12		0,13	
Vacancia	0,00%		1,10%	
Total m² construidos	250.198	38.771	529.997	818.566
Vacancia (Rentas UF)	9,90%	13,79%	1,10%	6,32%
Terrenos para desarrollar y en arriendo (m²)	113.494		84.104	189.898

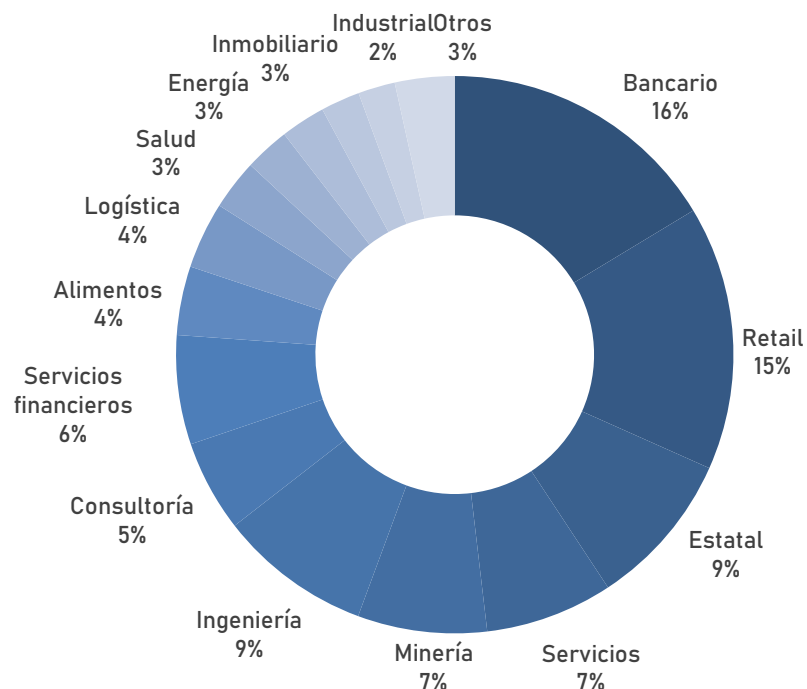
Cartera Directa: Propiedades en Chile, cuyos arriendos gestiona directamente Independencia AGF S.A. USA: Propiedades en Estados Unidos. Los arriendos son gestionados por distintos General Partners. BFC: Bodenor Flexcenter S.A (70% es del Fondo). La gestión de arriendos es efectuada por la administración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

Diversificación geográfica, por tipo y por comunas

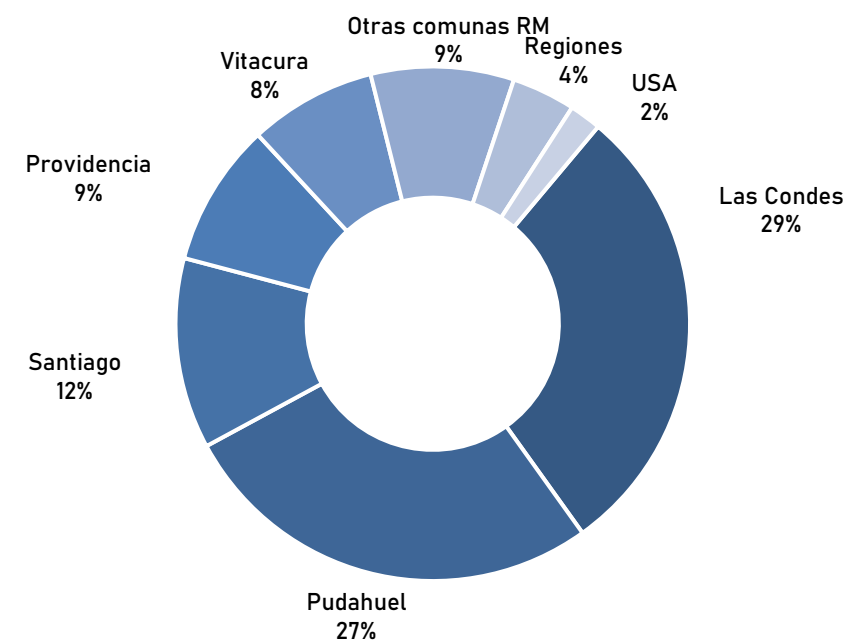
Al 30 de abril de 2021

03. Cartera de Bienes Raíces

Diversificación de la renta por sector - Cartera nacional directa



Distribución geográfica de los activos - 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.

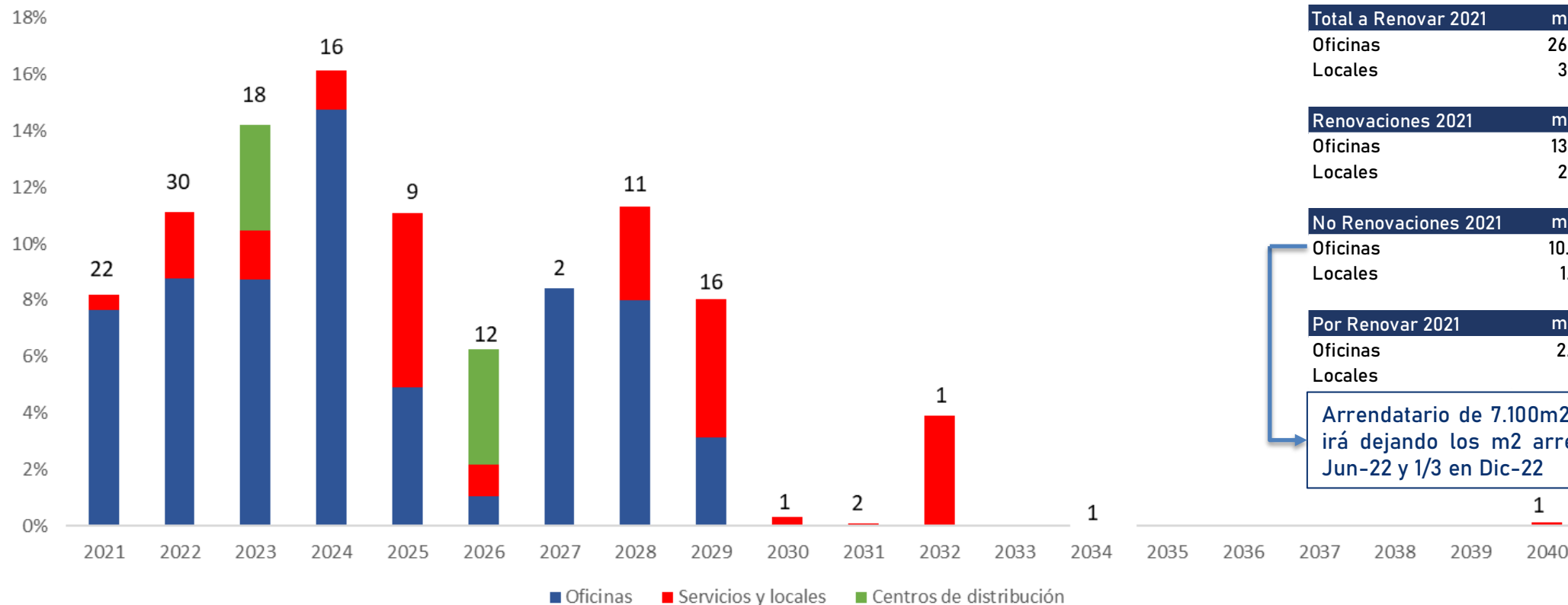
Para mitigar este riesgo, el Fondo tiene una política de diversificación de sus activos inmobiliarios, tanto por ubicación geográfica como por tipo de propiedad y buscando siempre clientes de primer nivel.

Vencimientos de contratos futuros

30 de junio de 2021

Las rentas totales de la cartera al mes de junio ascienden a MUF 91 aproximadamente.

Perfil de vencimientos a junio 2021



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	-	-

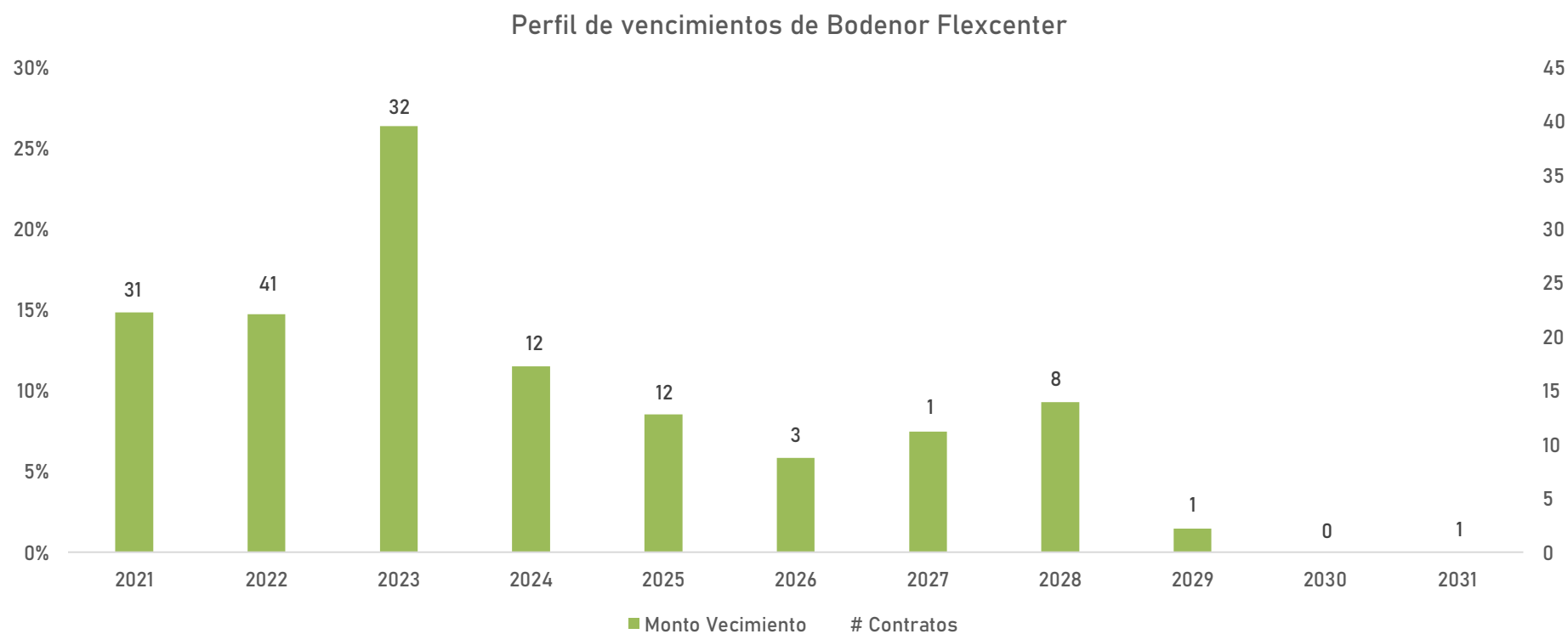
Arrendatario de 7.100m² dio aviso de no renovación e irá dejando los m² arrendados 1/3 en Dic-21, 1/3 en Jun-22 y 1/3 en Dic-22

Del total de 142 contratos de la cartera directa nacional, 73 tienen un vencimiento posterior al año 2023, e históricamente la renovación automática de los contratos está en torno al 90%, sin considerar colocaciones a nuevos arrendatarios.. La duración promedio ponderada de los contratos de la cartera directa nacional es de 4,3 años.

Vencimientos de contratos futuros

30 de abril 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.

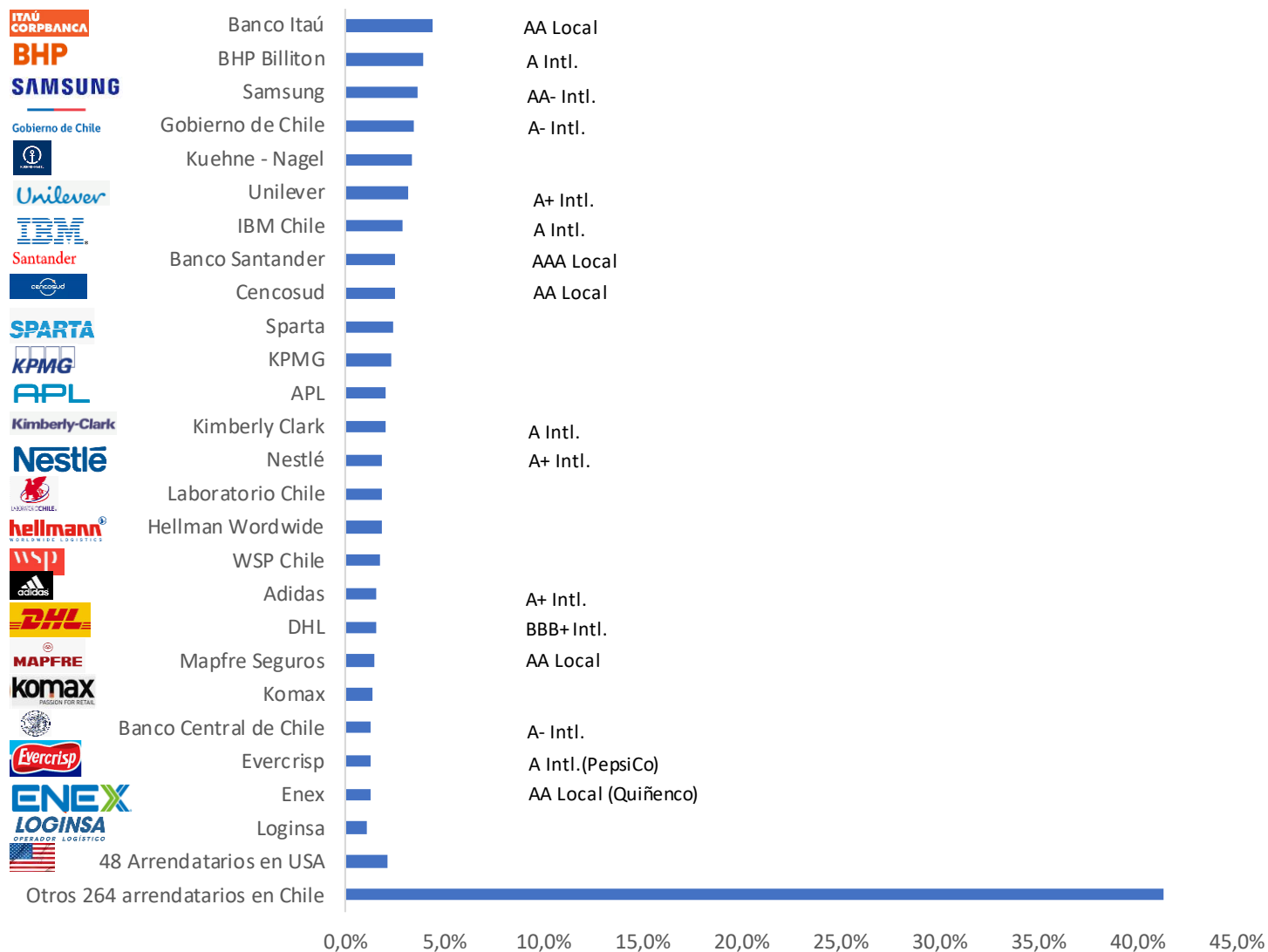


Como se puede observar el perfil de vencimientos de BFC está razonablemente equilibrado, aunque con una **duración promedio de aproximadamente 3,03 años**, pero dividida en **140 contratos**.

Diversificación de por clientes

30 de abril 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.



04

SITUACION
COVID - 19

Se han decretado nuevas cuarentenas y otras medidas sanitarias y de distanciamiento social, que están afectado 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.

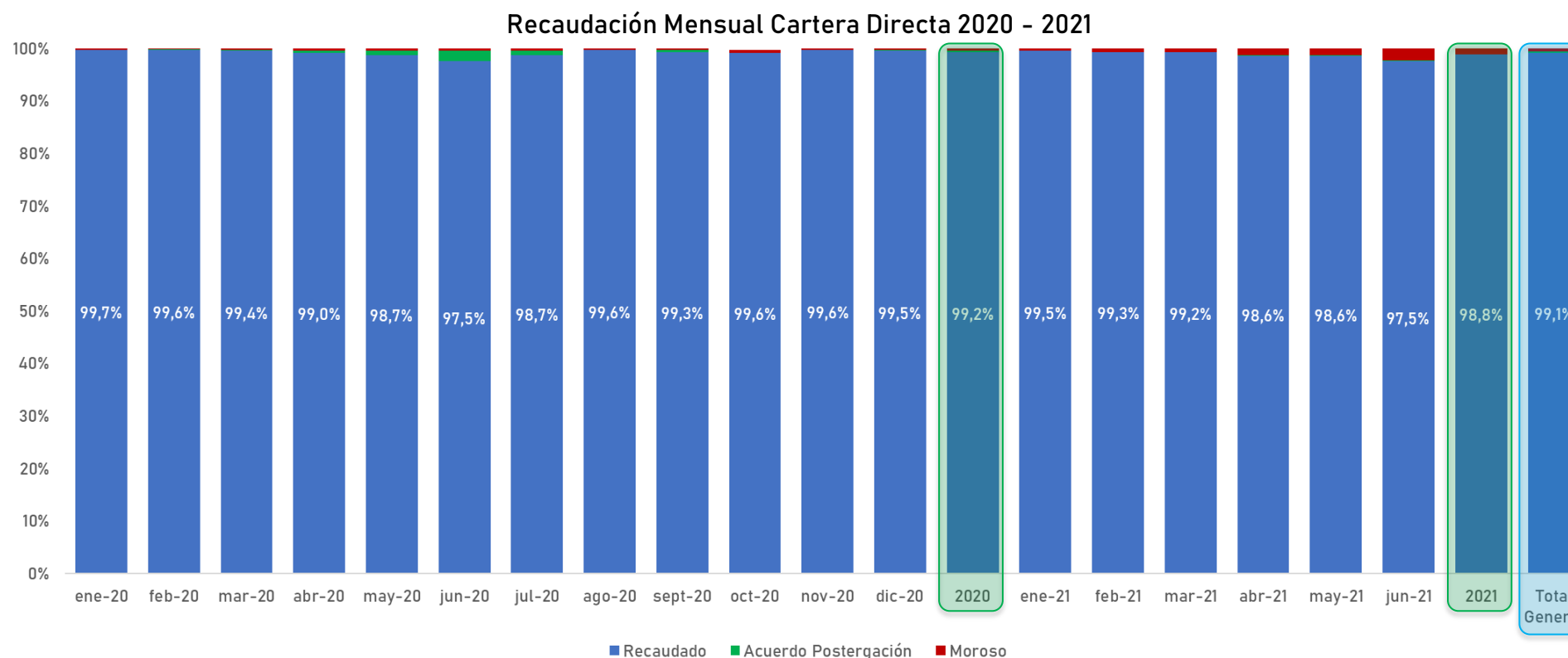
Producto de la pandemia se han establecido nuevas formas de trabajar en forma remota, cuyas posibles consecuencias estamos monitoreando permanentemente. **Hasta ahora en el Fondo no se han percibido efectos relevantes originados por este motivo.**

ANÁLISIS DEL RIESGO DE MERCADO

Recaudación de Rentas

03. Cartera de Bienes Raíces

Del total facturado en 2020 se recaudó el **99,2%** de las rentas. Del total por recaudar de la cartera directa nacional en el período ene-20 a jun-21 se ha recaudado un **99,0%**, donde el **0,25%** tiene firmados acuerdos de postergación y un **0,7%** se encuentra moroso en sus pagos. En cuanto a Bodenor Flexcenter, a mayo, la morosidad representa un **0,29%** de la renta total facturada a mayo 2021 y **no tiene morosidad** del año 2020.



Los ingresos recurrentes del Fondo provienen principalmente de contratos de arrendamiento, cuyos cánones están expresados en UF, en el caso de las propiedades en Chile. En los EEEF del Fondo, los valores de los bienes raíces se expresan en pesos según el valor de la UF del cierre de cada uno de ellos. 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. Los bienes raíces, a su vez, están diversificados en distintos tipos de uso: oficinas, locales comerciales y centros de distribución, lo cual también ayuda a mitigar el riesgo de mercado.



05

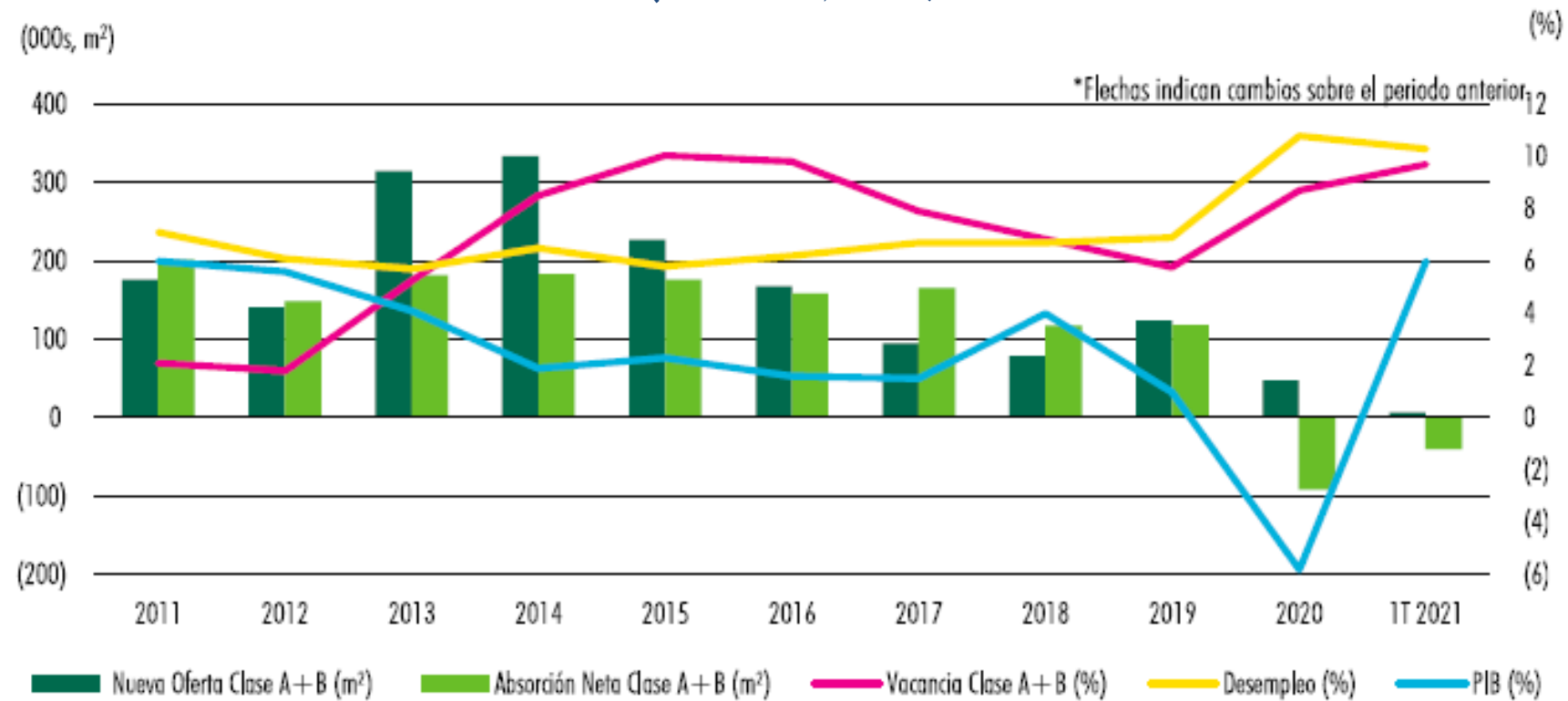
INFORMACION
DE MERCADO

MARKETVIEW
Santiago Oficinas, 1T 2021

**Freno en la demanda
por nuevas cuarentenas**

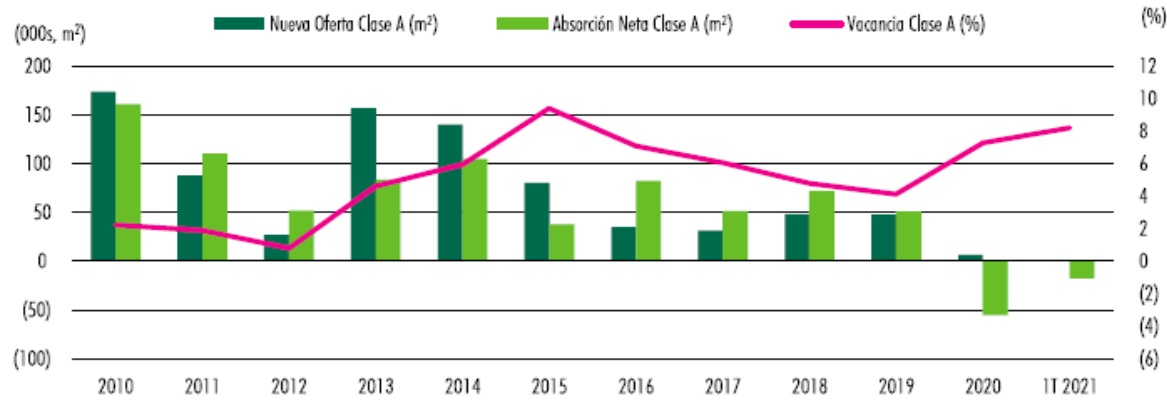
CBRE

Mercado de Oficinas Clase A + B
(fuente CBRE, 1T 2021)



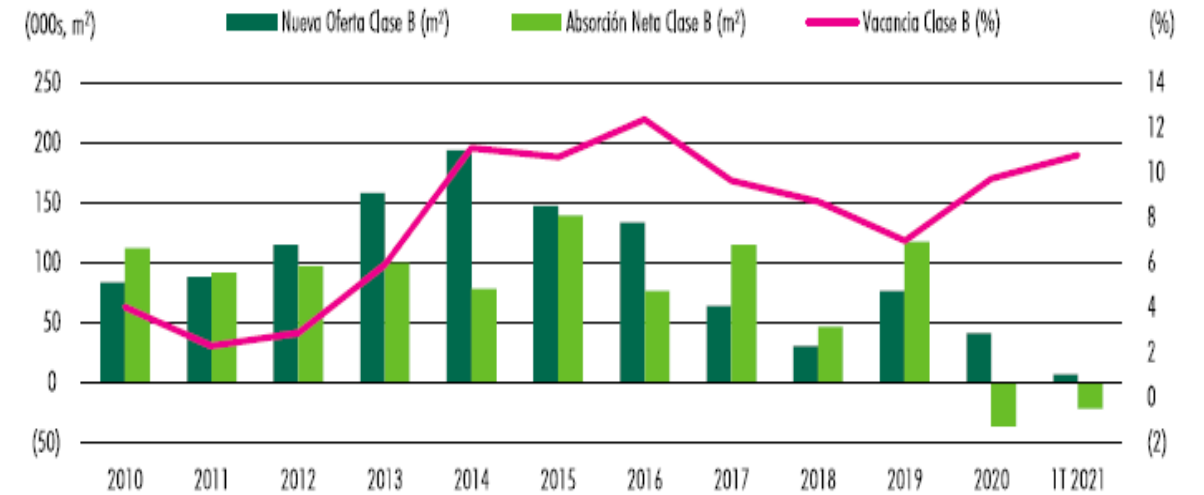
Fuente: CBRE Research, 1T 2021; Instituto Nacional de Estadísticas, Banco Central de Chile, 1T 2021. PIB 2021 estimación BC.

Mercado de Oficinas Clase A (fuente CBRE, 1T 2021)



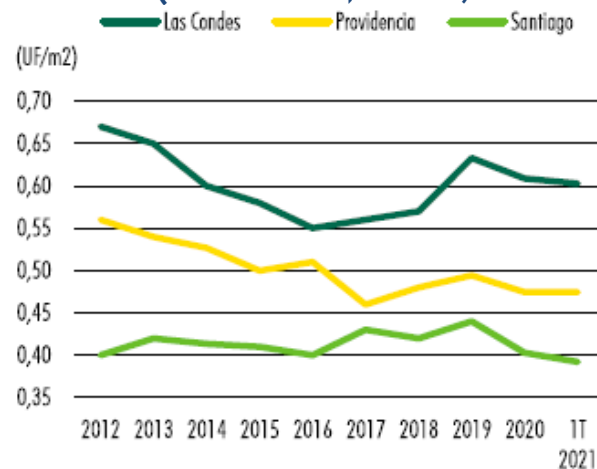
Fuente: CBRE Research, 1T 2021

Mercado de Oficinas Clase B (fuente CBRE, 1T 2021)

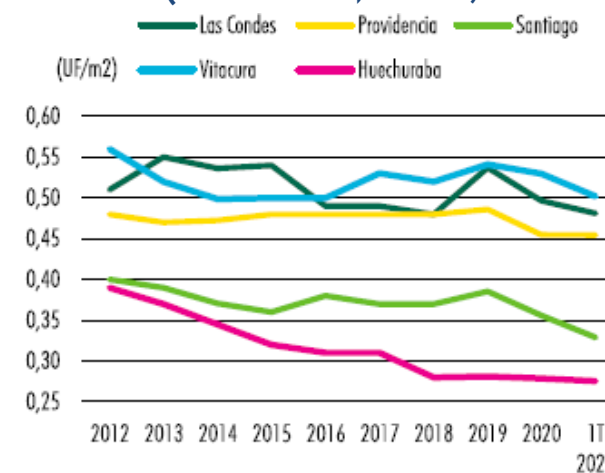


Fuente: CBRE Research, 1T 2021

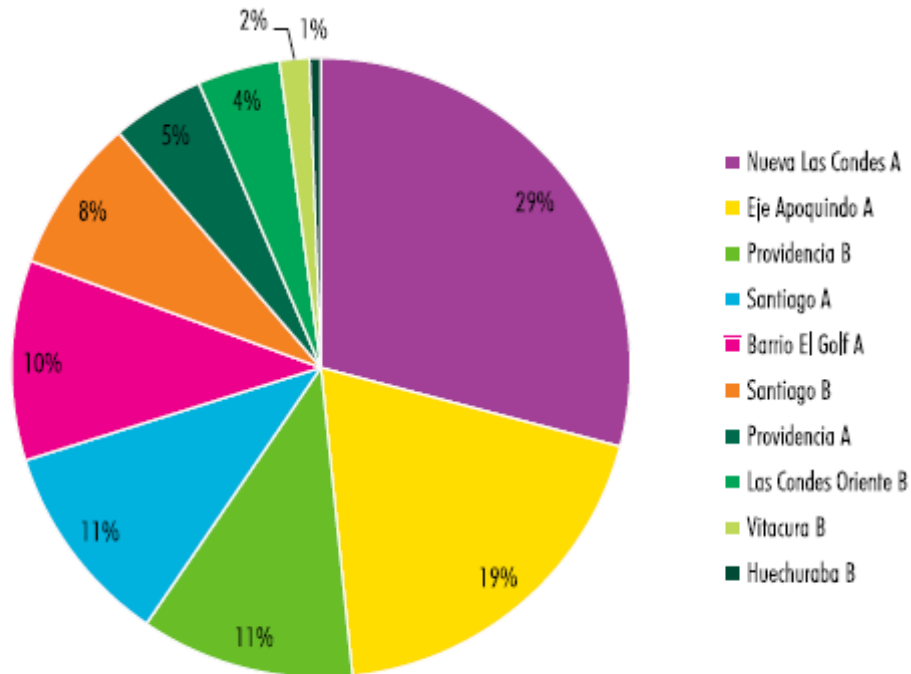
Renta Promedio Oficinas Clase A (fuente CBRE, 1T 2021)



Renta Promedio Oficinas Clase B (fuente CBRE, 1T 2021)

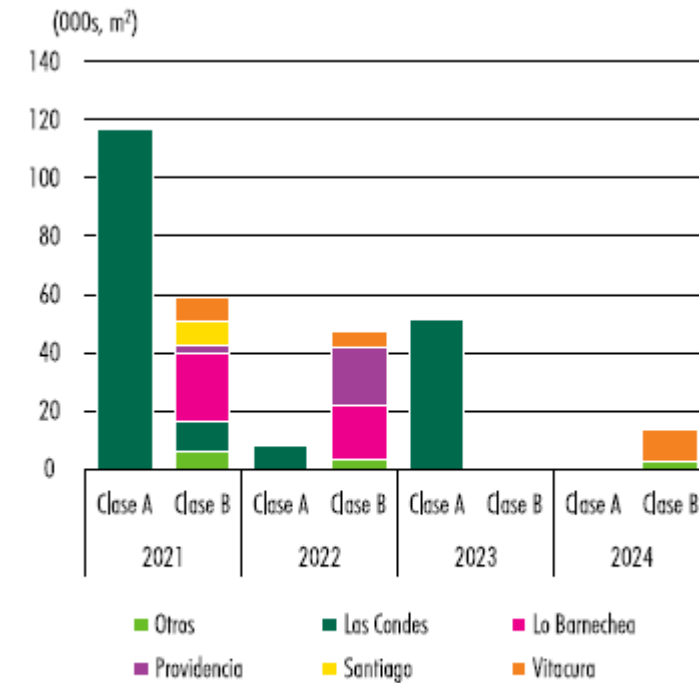


Mercado de Subarriendo Oficinas Clase A + B (fuente CBRE, 1T 2021)



Fuente: CBRE Research, 1T 2021

Producción Futura Oficinas Clase A + B (fuente CBRE, 1T 2021)



Fuente: CBRE Research, 1T 2021

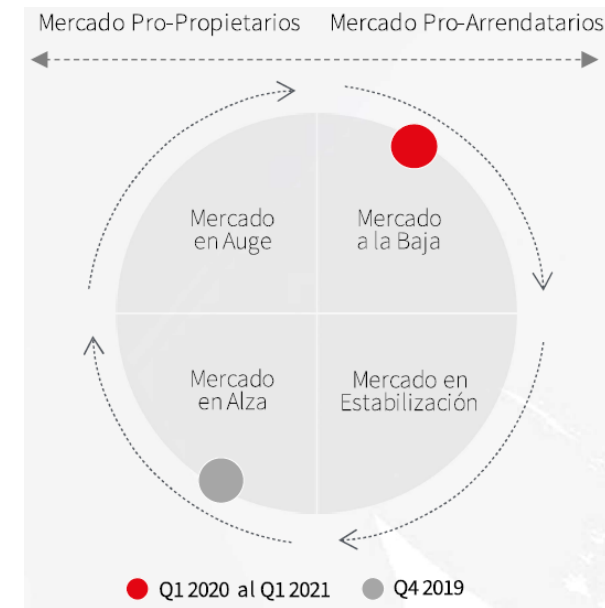
Principales indicadores Mercado de Oficinas Clase A y B (fuente JLL, 1T - 2021)

Evolución producción, absorción neta y vacancia



Q1 2021

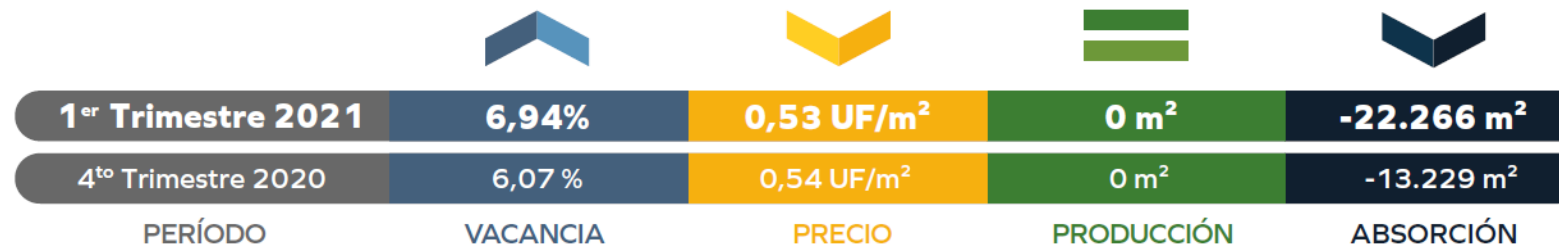
Reloj de Oficinas JLL



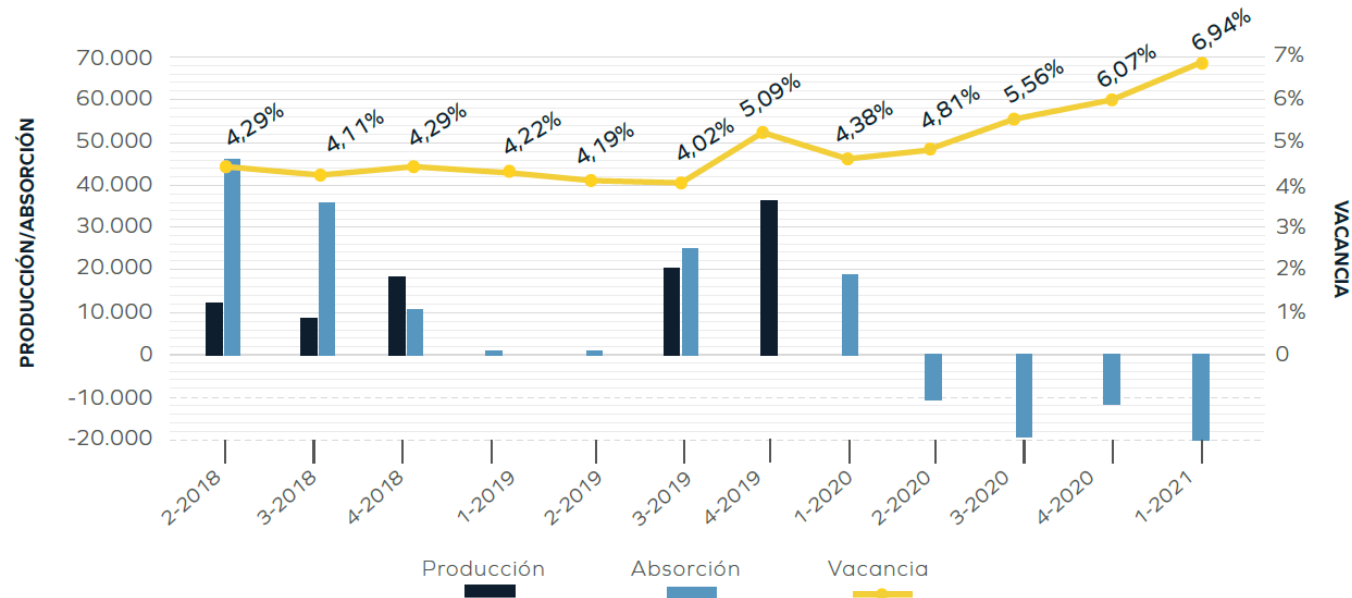
Absorción neta y vacancia

En cuanto a la absorción neta del primer trimestre, de -38.258, ha sido la cifra negativa más alta desde que se tienen registros, y la que representa un 1,1% del stock total. Debido a que no hubo producción, el aumento se debe exclusivamente al mayor aumento por sobre el promedio de la disponibilidad de metros cuadrados de oficinas, considerando que el cierre de nuevos contratos se mantuvo estable e incluso ligeramente por sobre el promedio de los últimos cuatro trimestres.

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



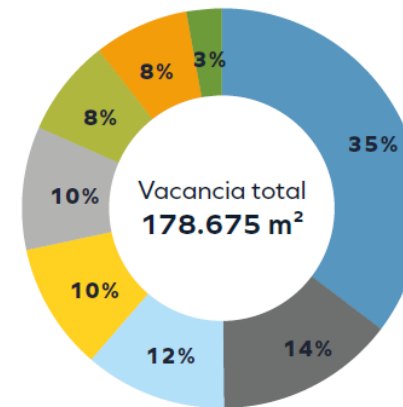
Absorción, Producción y Vacancia Oficinas Clase A+ y A
(fuente GPS Property, 1T 2021)



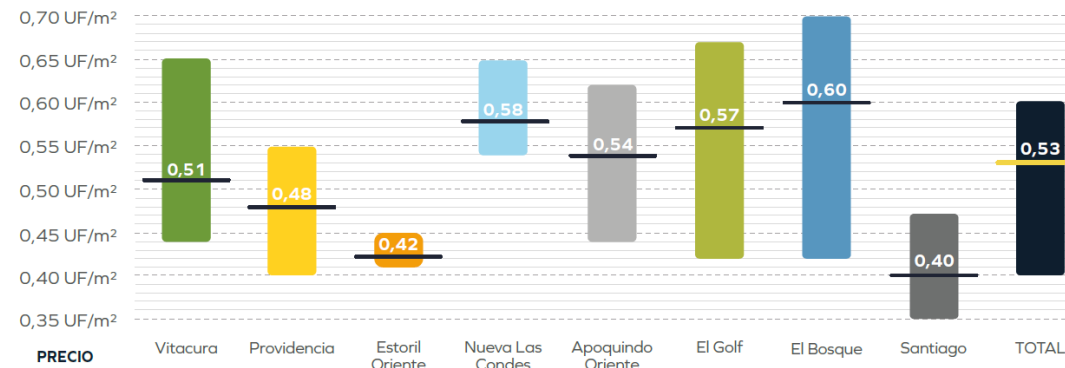
Análisis de Vacancia por comuna Oficinas Clase A+ y A
(fuente GPS Property, 1T 2021)

%VACANCIA	2020			2021
	2 ^{do}	3 ^{er}	4 ^{to}	1 ^{er}
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%
TOTAL	4,81%	5,56%	6,07%	6,07%

Distribución de la vacancia



Precios Arriendo Oficinas Clase A+ y A
(fuente GPS Property, 1T 2021)



—
Independencia
Rentas Inmobiliarias

Cifras Financieras Marzo 2021
Cartera Inversiones Abril 2021

Julio 2021