

—  
**Independencia**  
**Rentas Inmobiliarias**

**Cifras Financieras Junio 2020**  
**Cartera Inversiones Julio 2020**

**3-Sep-20**



01

Situación  
Financiera

# Balance Resumido

## 01. Situación Financiera

Activos del Fondo (M\$)	Junio 2020	Diciembre 2019	Diferencia
Activos corrientes	24.520.690	42.136.165	(17.615.475)
Activos no corrientes	498.403.121	564.622.968	(66.219.847)
Total Activos	522.923.811	606.759.133	(83.835.322)

Pasivos y Patrimonio (M\$)	Junio 2020	Diciembre 2019	Diferencia
Pasivos Corrientes	978.324	8.393.974	(7.415.650)
Pasivos no Corrientes	100.286.133	176.208.593	(75.922.460)
Patrimonio	421.659.354	422.156.566	(497.212)
Total Pasivos y Patrimonio	522.923.811	606.759.133	(83.835.322)

El total de activos al cierre de junio de 2020 es de UF 18.222.615. De este total, la suma de UF 17.368.129 corresponde a inversiones inmobiliarias y esta cifra representa un 95% 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, mientras que la disminución del activo no corriente se debe a una reestructuración de la deuda del Fondo.

Durante el año 2020 el patrimonio ha disminuido en \$497 millones, lo cual se explica principalmente por la utilidad del período de \$15.049 millones, más los ajustes de conversión por un mayor tipo de cambio del dólar por \$1.634 millones, menos los repartos de dividendos (\$17.181 millones).

# Análisis del Resultado

## 01. Situación Financiera

Resultados del Fondo (M\$)	Junio 2020	Junio 2019	Diferencia
<b>INGRESOS DEL FONDO</b>	<b>17.869.662</b>	<b>28.370.795</b>	<b>(10.501.133)</b>
Intereses (a)	7.822.308	8.735.042	(912.734)
Reajustes	2.875.621	2.456.864	418.757
Otros Ingresos	11.051	15.018	(3.967)
Resultado en Sociedades	7.160.682	17.163.871	(10.003.189)
- Distribuido al Fondo (b)	2.861.854	3.574.154	(712.300)
- Utilidad Devengada	5.072.048	13.618.419	(8.546.371)
- Pérdida Devengada (c)	(773.220)	(28.702)	(744.518)
<b>GASTOS DEL FONDO (d)</b>	<b>(2.820.854)</b>	<b>(2.718.363)</b>	<b>(102.491)</b>
Gastos de la operación	(456.180)	(443.870)	(12.310)
Gastos Financieros	(2.364.674)	(2.274.493)	(90.181)
<b>GANANCIA DEL EJERCICIO</b>	<b>15.048.808</b>	<b>25.652.432</b>	<b>(10.603.624)</b>
<b>BNP = (a) + (b) + (c) + (d)</b>	<b>7.090.088</b>	<b>9.562.131</b>	<b>(2.472.043)</b>

Los Ingresos del Fondo alcanzaron MM\$17.870 que significa una disminución de MM\$10.501, equivalente a una baja de 37%, diferencia que se explica principalmente por el efecto de desvalías y plusvalías (que incluyen un evento puntual en el ejercicio anterior).

Si bien el resultado operacional de las filiales chilenas se mantuvo en línea con el año 2019, el resultado neto de 2020 comparado con el mismo período de 2019 presenta una disminución de MUF 418, que se explica por una desvalía de MU 65 para el período de 2020, v/s una plusvalía para el mismo período 2019 por MUF 353 (MUF 282 corresponden a la recepción final del proyecto Parque San Damián). Debido principalmente a este efecto, el resultado neto de las sociedades fue menor en MM\$ 10.003.

Adicionalmente, al 30 de junio de 2020 el saldo por cobrar por rentas de arriendo con mora superior a 30 días era un monto equivalente al 1,71% de las rentas de los últimos 12 meses y la administración consideró realizar provisiones en los estados financieros de las sociedades filiales, sobre parte de dicho saldo por cobrar, equivalentes al 0,84% de las rentas de los últimos 12 meses.

Los Gastos del Fondo alcanzaron \$ 2.821 millones, que representaron un aumento de 4% respecto al mismo período del año anterior, principalmente mayores gastos financieros, debido a un mayor monto de pasivos financieros.

### Beneficio Neto Percibido (BNP)

Las sociedades filiales han repartido flujos al Fondo (dividendos e intereses) por un monto 2,4% inferior al año anterior. No obstante, las utilidades realizadas de este ejercicio por dichas filiales han sido un 13,2% menores, debido a que las desvalías netas (aprox. UF 65.000), impidieron que una parte de los dividendos repartidos al Fondo pudieran reconocerse con cargo a utilidades del ejercicio, por lo cual el resto se imputó a utilidades de períodos anteriores.

El BNP total fue inferior en un 11,7% y el BNP del ejercicio fue un 25,9% menor que en el mismo período del año anterior. De no ser por las desvalías reconocidas, el BNP de este año sería sólo un 5% inferior al del año anterior.

Al 30 de junio se ha tasado un 38% de la cartera directa, y el menor valor llega al 1% de las propiedades tasadas.



02

Información  
Bursátil

# Rentabilidad e Indicadores 21 de agosto

## 02. Información Bursátil

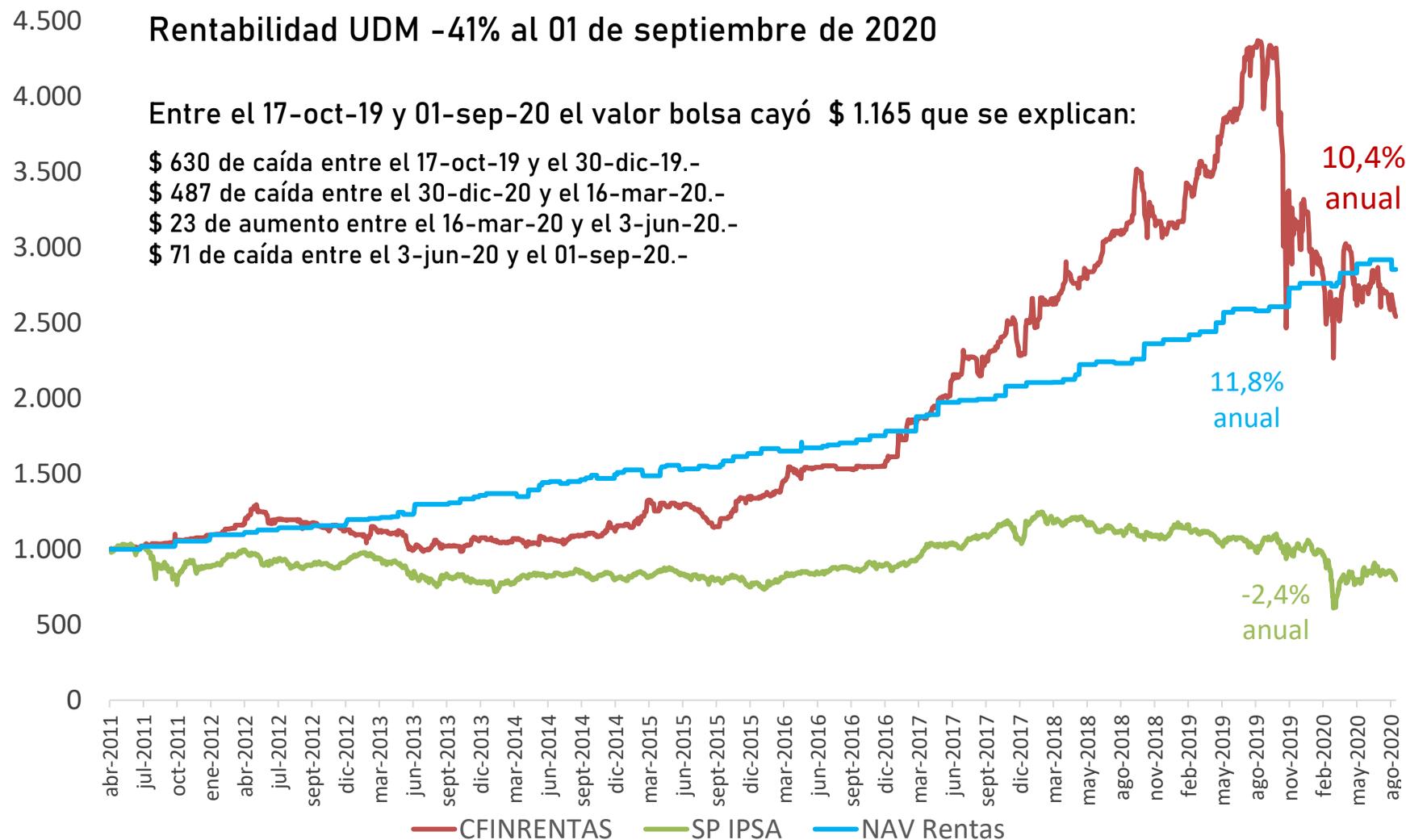
Al 1 de septiembre de 2020	
Presencia Bursátil	85%
Precio Cuota en Bolsa	\$ 1.464
Valor cuota libro	\$ 1.669
Razón Bolsa / Libro	0,88
Dividend Yield (últ. 12 m)	7,1%
Precio / Utilidad (12 m)	9,64

Al 30 de junio de 2020		
Rentabilidad de la cuota al cierre	Libro	Bolsa
Valor Cuota \$	1.707	1.640
Divid. (12 m) \$	104	104
V. Cuota jun19 \$	1.613	2.400
Últimos 12 meses (Variación cuota + dividendos)	12%	-27%

### Rentabilidad UDM -41% al 01 de septiembre de 2020

Entre el 17-oct-19 y 01-sep-20 el valor bolsa cayó \$ 1.165 que se explican:

- \$ 630 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.-
- \$ 71 de caída entre el 3-jun-20 y el 01-sep-20.-



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

Rentabilidad 2020 Cuota Vs Índice REITS - YTD



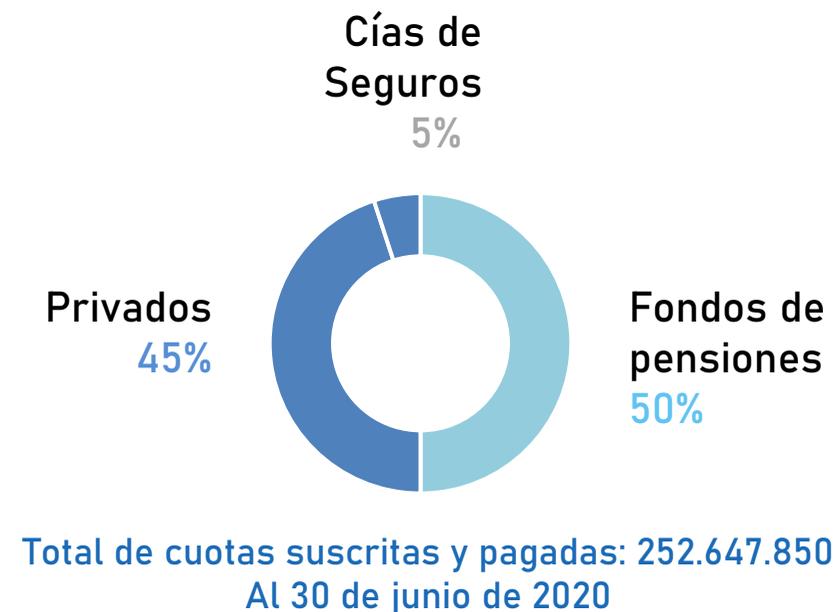
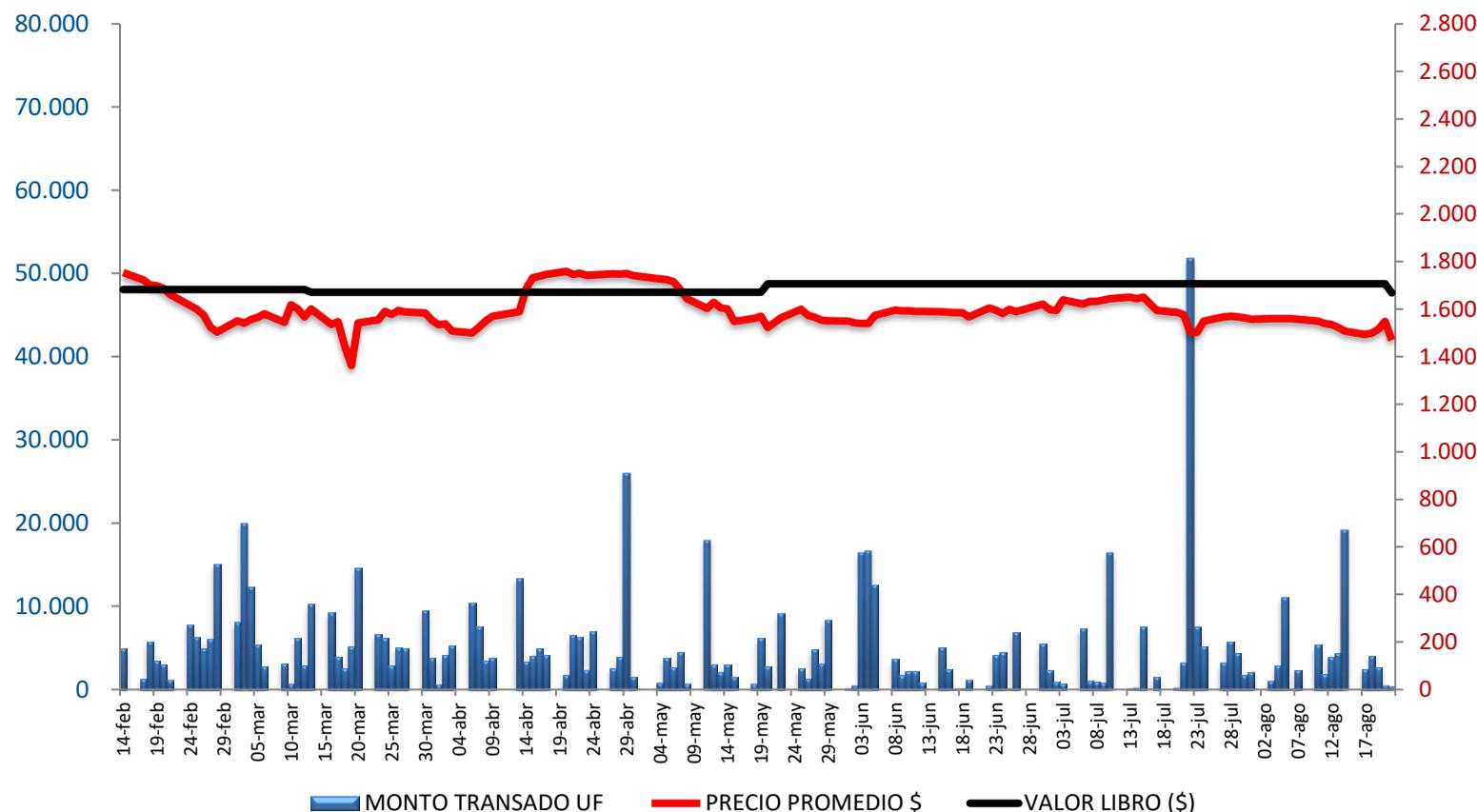
Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago y [www.investing.com](http://www.investing.com).

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 21 de AGOSTO de 2020

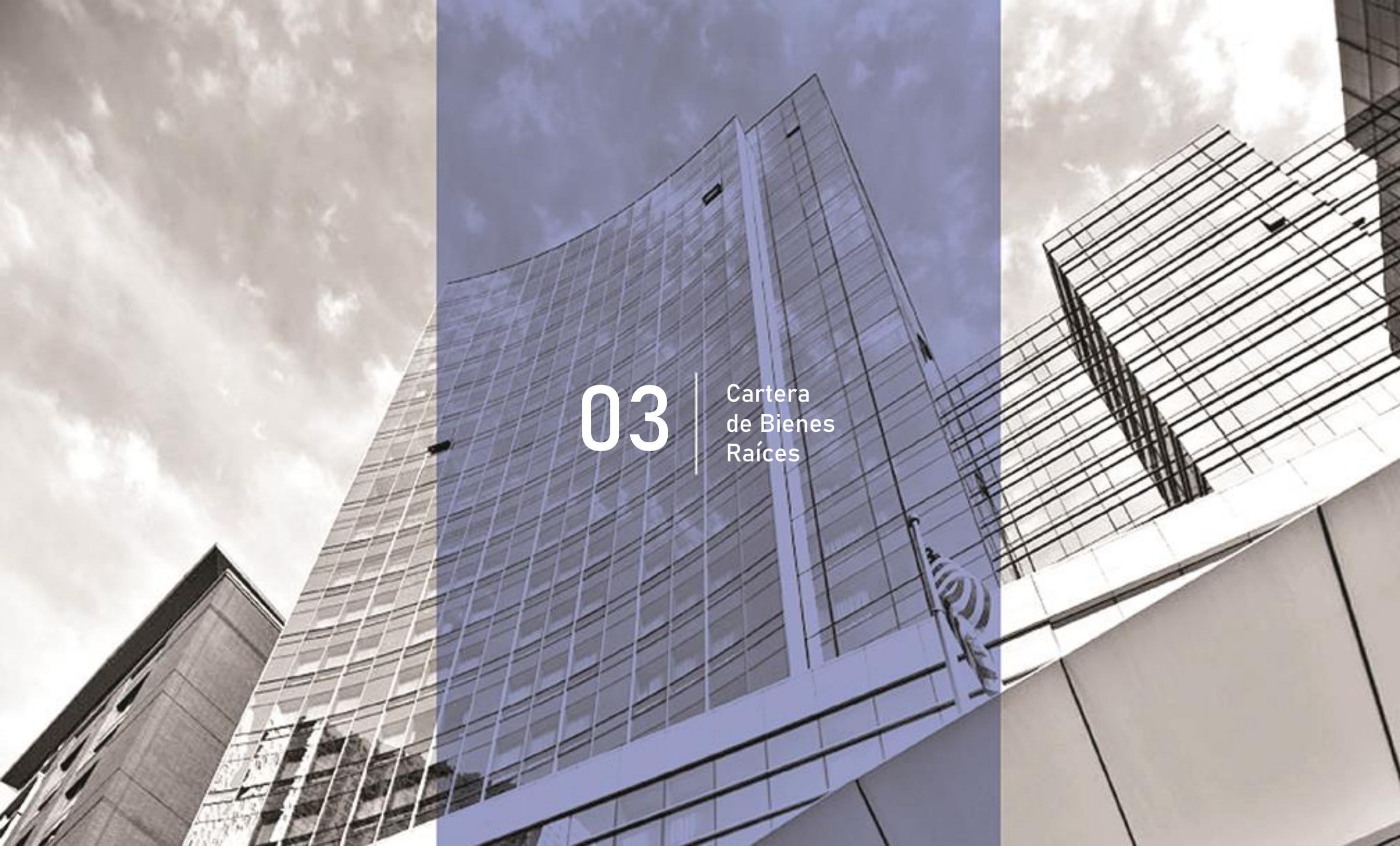
## 02. Información Bursátil



Monto Promedio diario transado últimos 180 días: **M\$ 141.421\***  
 Volumen Promedio diario transado últimos 180 días: **89.645 cuotas\***  
 Monto Promedio diario transado últimos 30 días: **M\$ 92.507\***  
 Volumen Promedio diario transado últimos 30 días: **62.686 cuotas\***

\* Excluye transacciones entre Fondos de AFPs

**Patrimonio Bursátil**  
**MM\$ 370.055 al 01-sep-20**



03

Cartera  
de Bienes  
Raíces

# Cifras Cartera de Bienes Raíces al 31 de julio 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
<b>Oficinas (m²)</b> (valores en UF incluyen estacionamientos y bodegas)				<b>164.561</b>
Superficie total (m²)	138.989	25.572		
Valor UF/m² prom. total	91,05	45,39		
Renta UF/m² prom. ardo.	0,50	0,42		
Vacancia	9,62%	2,34%		
<b>Locales comerciales (m²)</b>				<b>61.525</b>
Superficie total (m²)	48.326	13.199		
Valor UF/m² prom. total	81,87	31,68		
Renta UF/m² prom. ardo.	0,51	0,25		
Vacancia	3,95%	1,96%		

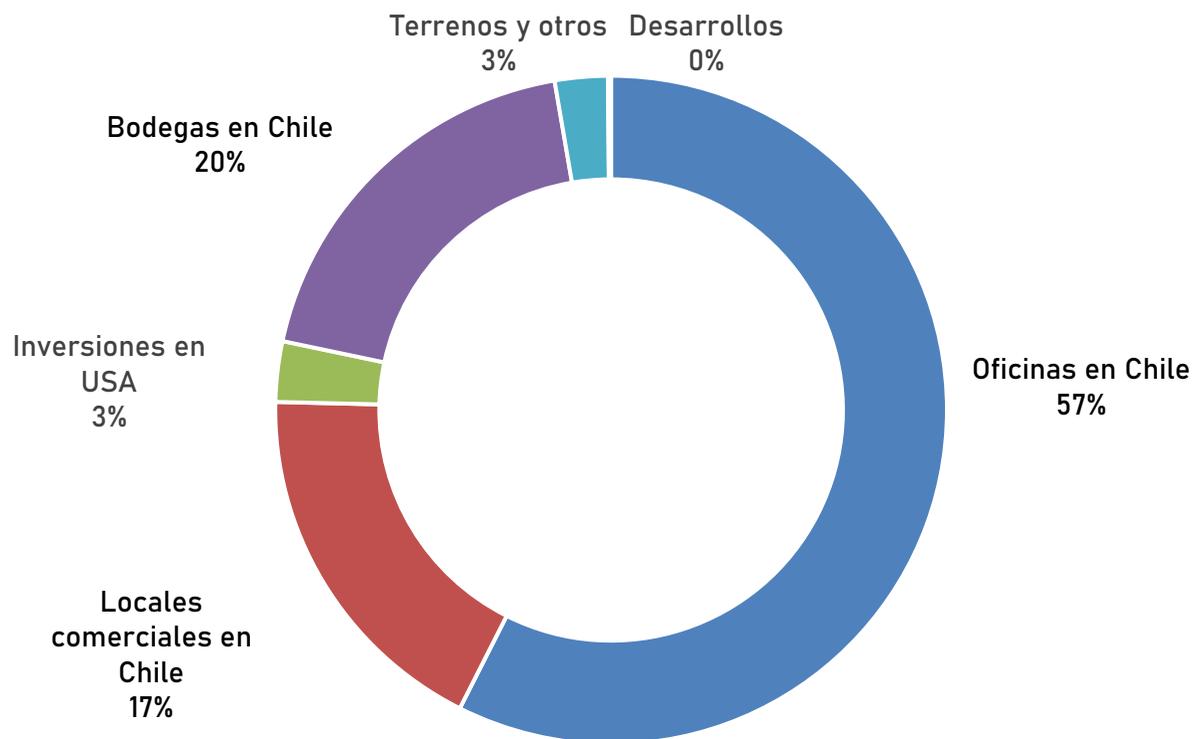
Cartera	Directa	USA	BFC	TOTAL
Centros de distribución (m²)				359.769
Superficie total (m²)	62.883		296.886	
Valor UF/m² prom. total	17,25		16,89	
Renta UF/m² prom. ardo.	0,12		0,12	
Vacancia	0,00%		0,94%	
<b>Total m² construidos</b>	<b>250.198</b>	<b>38.771</b>	<b>296.886</b>	<b>585.855</b>
<b>Vacancia (Rentas UF)</b>	<b>7,52%</b>	<b>2,26%</b>	<b>0,94%</b>	<b>5,20%</b>
Terrenos para desarrollar y en arriendo (m²)	117.711		31.008	148.719

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.

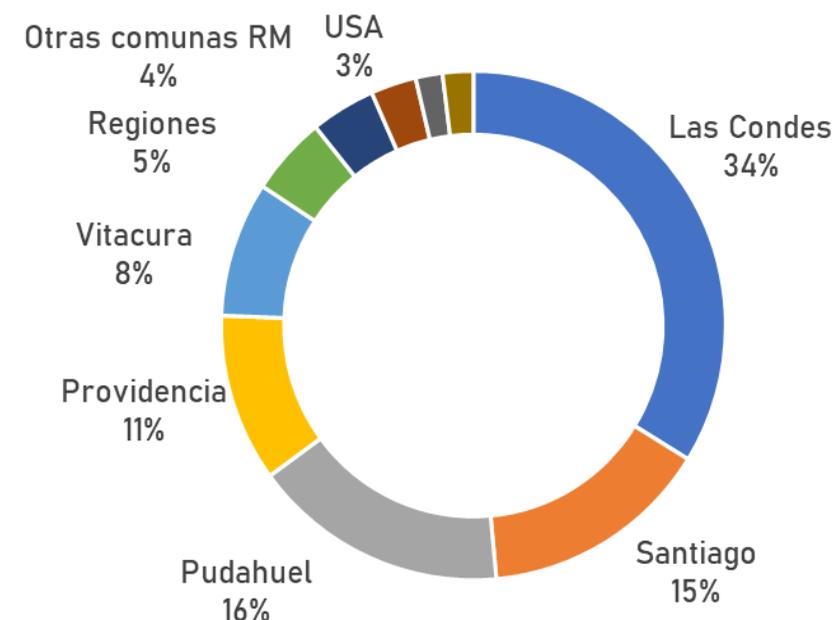
# Diversificación geográfica, por tipo y por comunas

Al 31 de julio de 2020

Distribución por tipo por valor de activo



Distribución geográfica por valor de activo

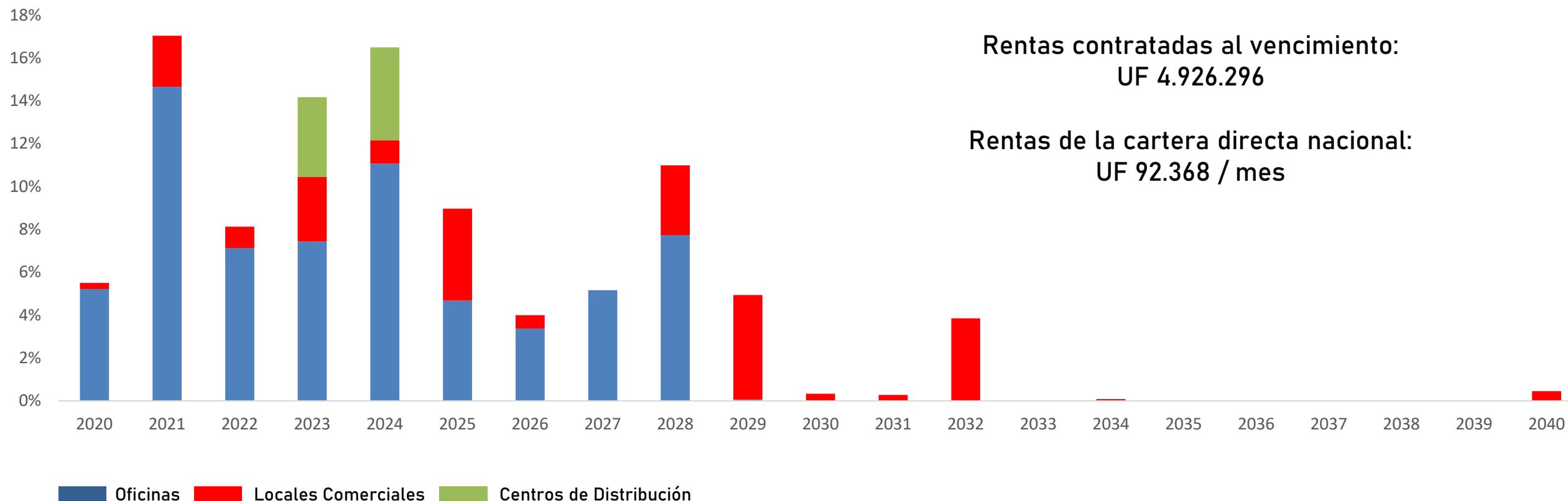


El Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias tiene un 17% del valor de sus activos clasificados como locales comerciales en Chile, de los cuales un 46% corresponden a sucursales bancarias.

El 88% de la rentas de la cartera directa proviene de grandes clientes como instituciones del estado y de gobierno, entidades bancarias y grandes empresas, y sólo el 12% de las rentas de clientes menores.

Los contratos que vencen durante lo que resta de 2020 representan el 5% del total de las rentas mensuales dividido en 14 contratos.

# Vencimientos de contratos futuros



Rentas contratadas al vencimiento:  
UF 4.926.296

Rentas de la cartera directa nacional:  
UF 92.368 / 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:

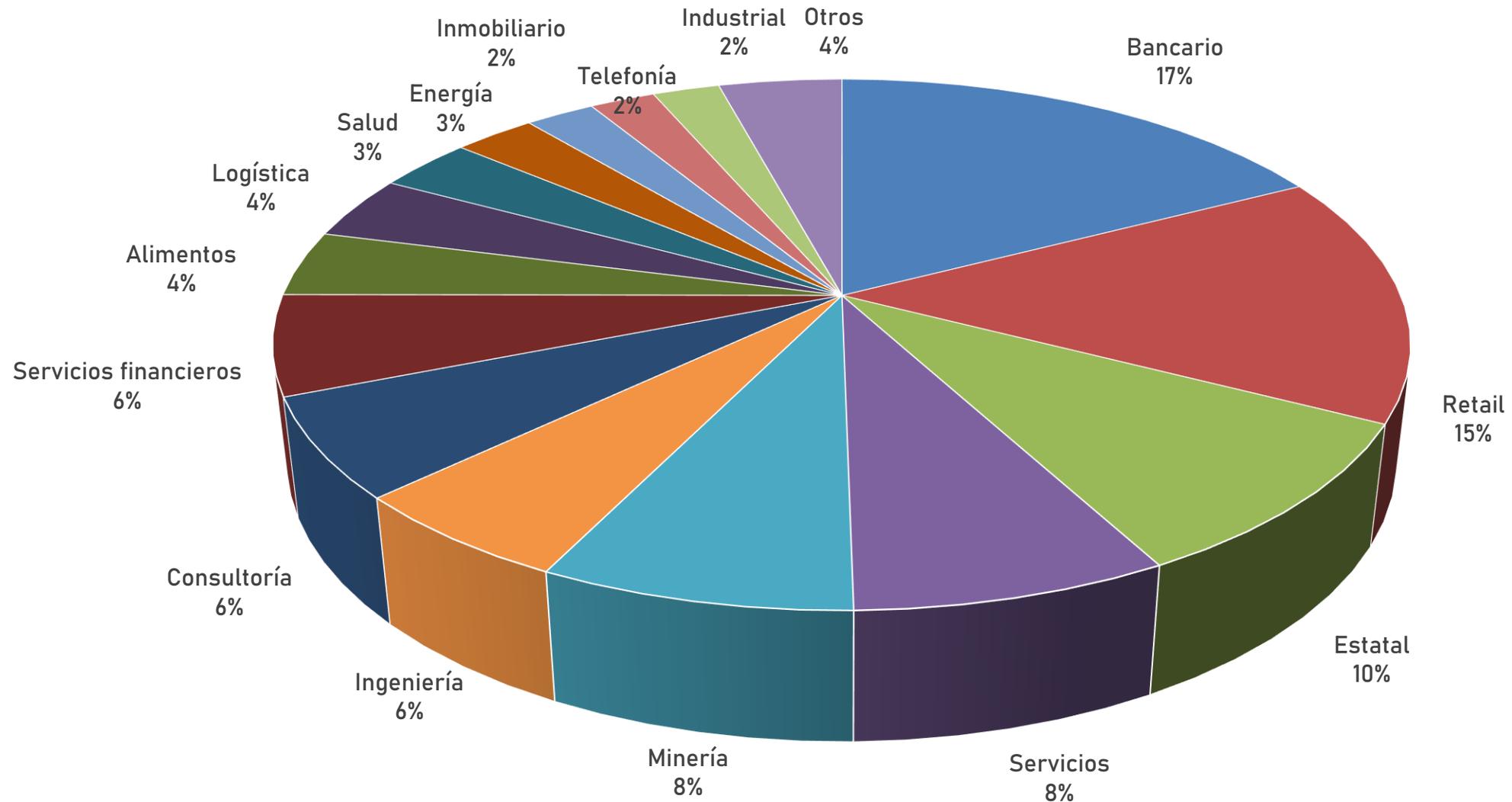
Grandes clientes: 98%.

### Porción de la cartera ubicada en Santiago Centro:

Oficinas: 9%

Locales: 6%

# Diversificación de por sectores industrial





04

NEGOCIACIONES  
Y COBRANZA

### NUEVOS CONTRATOS DE ARRIENDO 2020

- En febrero de 2020 se firmó contrato de arriendo con WSP, importante compañía de ingeniería canadiense, por aproximadamente 5.000 m<sup>2</sup> 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

11 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 oficinas	sup.	2.557 mts <sup>2</sup>	y rentas totales de UF 1.229 / mes.
	2 contrato loc. coml.	sup.	425 mts <sup>2</sup>	y rentas totales de UF 335 / mes.
1er sem 2021:	4 contratos oficinas	sup.	1.168 mts <sup>2</sup>	y rentas totales de UF 482 / mes.
2° sem 2021:	2 contratos oficinas	sup.	1.533 mts <sup>2</sup>	y rentas totales de UF 823 / mes.

### EFFECTOS COVID - 19

Un alto porcentaje de los contratos de arriendo se encuentran al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, pero sin perjuicio de ello, la administración continúa monitoreando día a día la situación de los arrendatarios, que a causa de la pandemia, han tenido inconvenientes de pago oportuno. La mayoría de los clientes desarrolla sus actividades bajo la modalidad de teletrabajo o realiza actividades autorizadas para continuar su funcionamiento.



### Locales PYME

- 14 locales: UF1.559
- 100% rentas de Abril a Septiembre se aplazan
- Fue suscrito acuerdo en donde se reconoce lo adeudado desde Oct-18 y se fija fecha para definir futuro contractual.
- En Septiembre 2020 se negociará con cada uno para ver la forma de pago de los saldos pendientes de pago.

### Clientes No PYME

- Entre 25%-40% de 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
- La mayoría sin interés en algunos casos se les cobra a UF + 3%. Se suscribe acuerdo y pagaré. A todos se les factura por el 100%.

### Casos Especiales

- Aquellos arrendatarios que por orden del MINSAL no pueden abrir, como gimnasios, estamos cobrándoles el 25% de las rentas hasta que se levante la prohibición de operar por parte de la autoridad. Con ellos se están firmando modificaciones de contrato.
- Estamos haciendo modificaciones de contratos con algunos buenos arrendatarios de manera de alargar los plazos y darles flexibilidades o rebajas por estos meses.

### Cobranza acumulada abril a agosto 2020

CLASIFICACIÓN		Monto Adeudado	% Renta Agosto	Monto Abr - Ago	% Renta Abr - Ago
(0) Atrasos menos 30 días		42.298.588	1,6%	44.290.417	0,3%
(1) No se ha logrado acuerdo		2.579.653	0,1%	32.125.705	0,2%
(2) Solicitaron facilidades de pago o descuentos y estamos en conversaciones.		57.779.249	2,1%	244.028.509	1,8%
(3) Facilidad de pago aprobada por las partes y a la espera de pago pendiente.		8.125.109	0,3%	44.903.982	0,3%
(4) Facilidad de pago aprobada por las partes y pagos al día según lo nuevo acordado.		62.803.844	2,3%	538.016.850	3,9%
(5) Cobranza Judicial / Arbitral.		37.999.578	1,4%	184.544.577	1,3%
<b>TOTAL</b>		<b>211.586.021</b>	<b>7,8%</b>	<b>1.087.910.040</b>	<b>7,9%</b>

Considerando que los casos (4) ya están con acuerdos firmados y los casos (1) aún no están en mora, la morosidad real de la recaudación de abril a agosto es de 3,7% y en cuanto se lleguen a firmar los casos (3) bajaría a 3,4%.

### PROCESOS DE COBRANZA

4 contratos de arriendo se encuentran en proceso de cobranza:

2 por no pago de rentas y 2 por arrendatarios que entraron en proceso de reorganización empresarial.

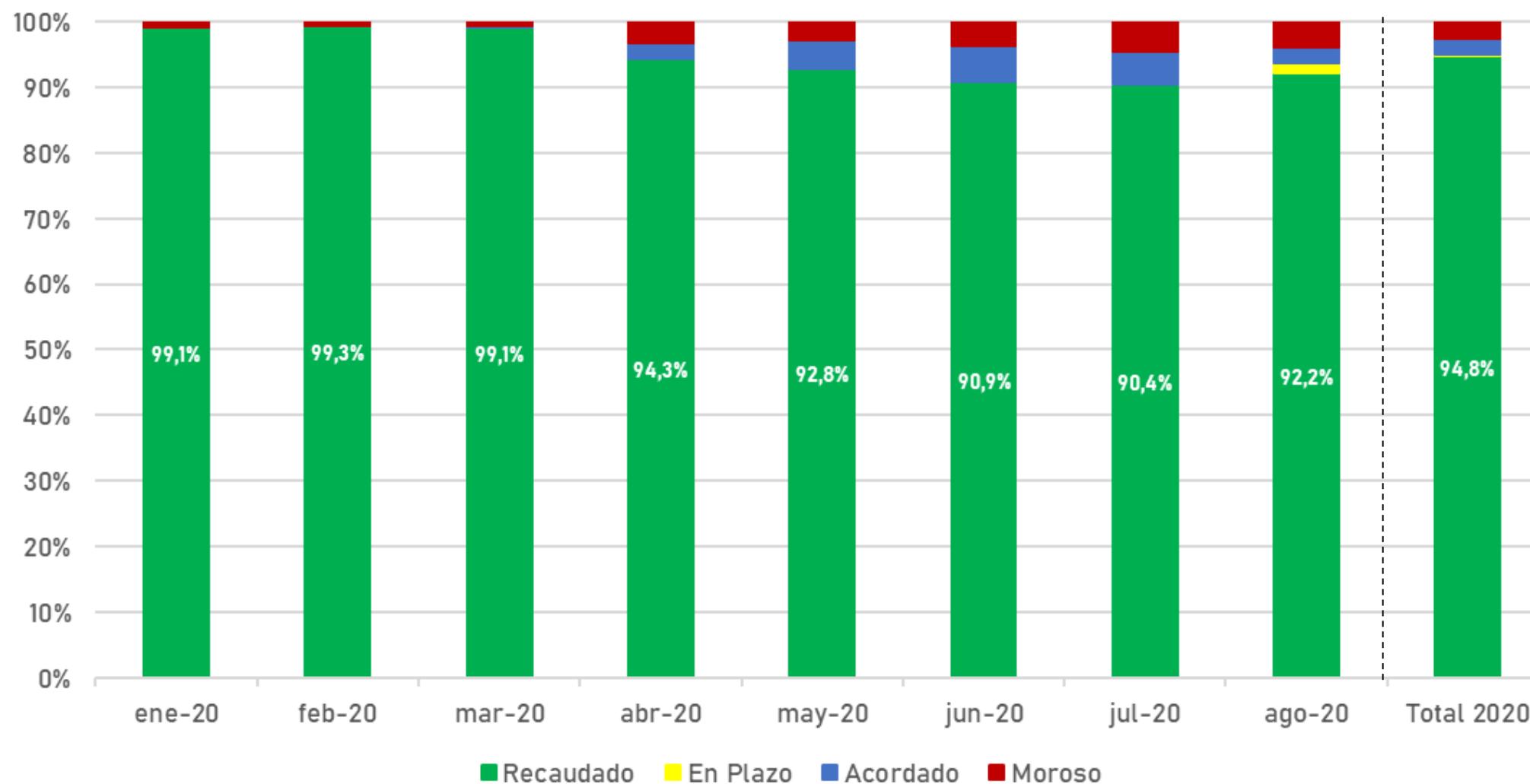
Estos corresponden a:

- 2 contratos oficinas sup. 1.279 mts<sup>2</sup> y rentas totales de UF 708 / mes.
- 2 contratos locs. coml. sup. 426 mts<sup>2</sup> y rentas totales de UF 385 / mes.

# Estado de pago de las Rentas al 31 de agosto de 2020

## 04. Otra Información

Entre enero y agosto de 2020 se ha recaudado el 94,8% de los contratos de arriendo y con sólo un 2,5% de estos en mora.



---

**Independencia**  
**Rentas Inmobiliarias**

*Cifras Financieras Junio 2020*  
*Cartera Inversiones Julio 2020*