

FONDO DE INVERSIÓN

INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

Cifras Financieras y Bursátiles a Junio 2014



INDEPENDENCIA
RENTAS INMOBILIARIAS



Santiago
Rosario Norte 100, of. 1501
Las Condes, Santiago - Chile
Tel: 56.2.636 2000
Fax: 56.2.636 2090



Miami
701 Brickell Av. Suite 2160
Miami FL 33131, USA
Tel: 1.305.358.4499
Fax: 1.305.407.3337



Situación
Financiera
Junio 2014

Balance Resumido al 30 de Junio de 2014 (FECU)

ACTIVOS (UF)	Jun-14	Dic-13	PASIVOS (UF)	Jun-14	Dic-13
Financieros	23.371	333.486	Circulante	2.621.433	2.162.771
Operacionales	15.647.890	14.704.071	Largo Plazo	44.340	53.707
Otros Activos	389	1.405	Patrimonio	13.005.877	12.822.484
TOTAL	15.671.650	15.038.962	TOTAL	15.671.650	15.038.962

- La diferencia en los activos se explica principalmente por las inversiones en:
 - construcción de la Torre C del Conjunto San Damián (Av. Las Condes 11287)
 - ampliación del centro de distribución arrendado a APL (en Pudahuel)
 - adquisición de 6 sucursales arrendadas al Banco Corpbanca.
- Los pasivos han aumentado debido al financiamiento de las nuevas inversiones ya mencionadas. Se ha contratado deuda de corto plazo con el objetivo de refinanciar próximamente gran parte de la deuda al largo plazo (en proceso inscripción de líneas bonos).
- El nivel de endeudamiento es de un 20% del patrimonio (límite del Reglamento Interno es del 50%).



Análisis del Resultado (cartera directa consolidada)

RESULTADO DEL EJERCICIO (UF)	Jun-14	Jun-13
Arriendos Cartera Directa Nacional	449.865	312.153
Resultado Bodenor Flexcenter (BFC)	110.458	25.785
Resultado inversiones en USA	123.937	39.879
Venta de bienes raíces	0	1.128
Reajustes y plusvalías de Bienes Raíces	426.849	577.761
Res. Financiero, reajustes y otras oper.	(24.761)	15.569
Gastos	(193.377)	(134.186)
Impuestos (diferidos, provisiones)	(58.356)	(6.874)
TOTAL	834.615	831.215

- Arriendos directos 44% superiores: Edificio Espacio M, Cerro El Plomo 6000 y sucursales Corpbanca.
- BFC: mayor flujo de arriendos, utilidad por venta de una propiedad y reajuste de bienes raíces.
- USA: mejor desempeño operacional, en 2013 hubo desvalías pero no en 2014, efecto tipo de cambio aumenta resultado en pesos.
- Reajustes y Plusvalías: en junio 2013 se revalorizó Edificio Cerro El Plomo 6000 (+UF 500.000). A junio 2014 hay mayor variación de la UF (3,06% vs. 0,05%)
- Los mayores gastos se explican principalmente por el incremento de los intereses (deuda)



Beneficio Neto Percibido (Dividendos)

BENEFICIO NETO PERCIBIDO (UF)	Jun-14	Jun-13
Utilidad Realizada de Inversiones	389.556	273,898
Pérdida No Realizada de Inversiones	0	0
Gastos del Ejercicio	(128.560)	(76.768)
Saldo neto deudor diferencias de cambio	0	0
BENEFICIO NETO PERCIBIDO EN EL EJERCICIO	260.996	197.130

- El Beneficio Neto Percibido (BNP) del Ejercicio corresponde a las utilidades que están disponibles para ser distribuidas como dividendos.
- Respecto al año anterior se observa un aumento de 32% en el BNP, debido a mayores ingresos por arriendos en las sociedades.



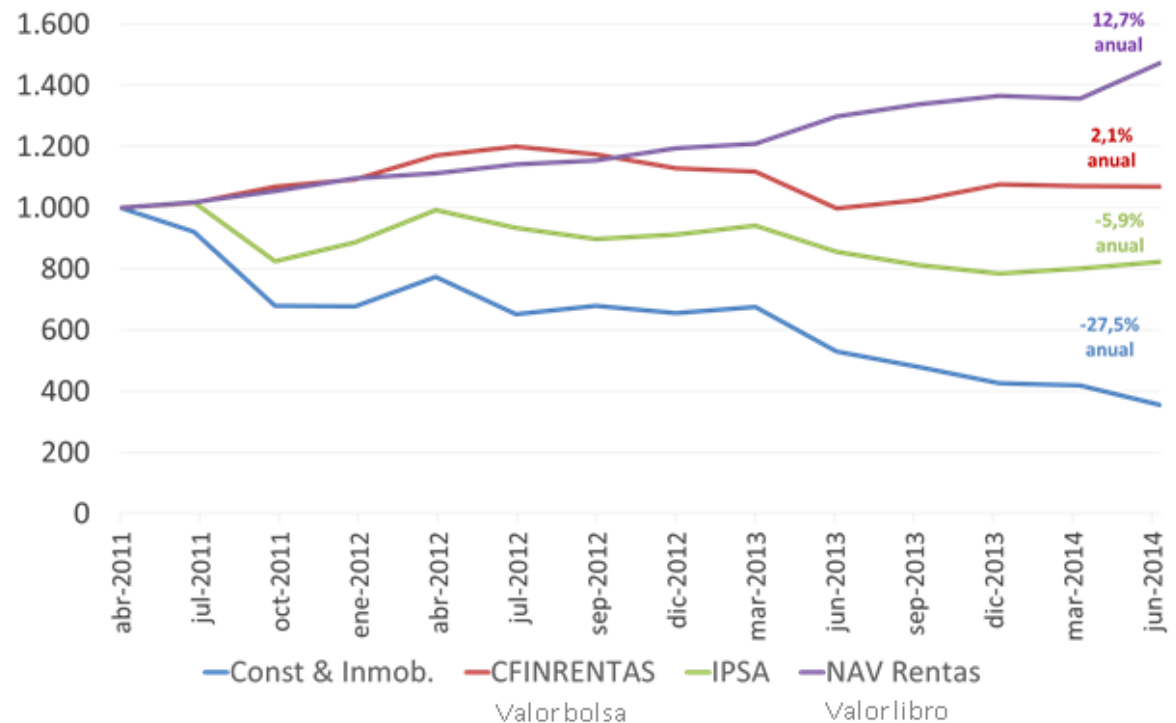


Información
Bursátil
Junio 2014

Rentabilidad e Indicadores

Rentabilidad de la Cuota al 30-Jun	Libro	Bolsa
Ultimos 12 meses (Variación cuota + dividendos)	11,44%	5,94%

al 30-Jun-2014	
Presencia Bursátil	67,8%
Precio Cuota	\$ 9.000
Razón Bolsa / Libro	0,73
Dividend Yield	5,94%
Precio / Utilidad	6,81

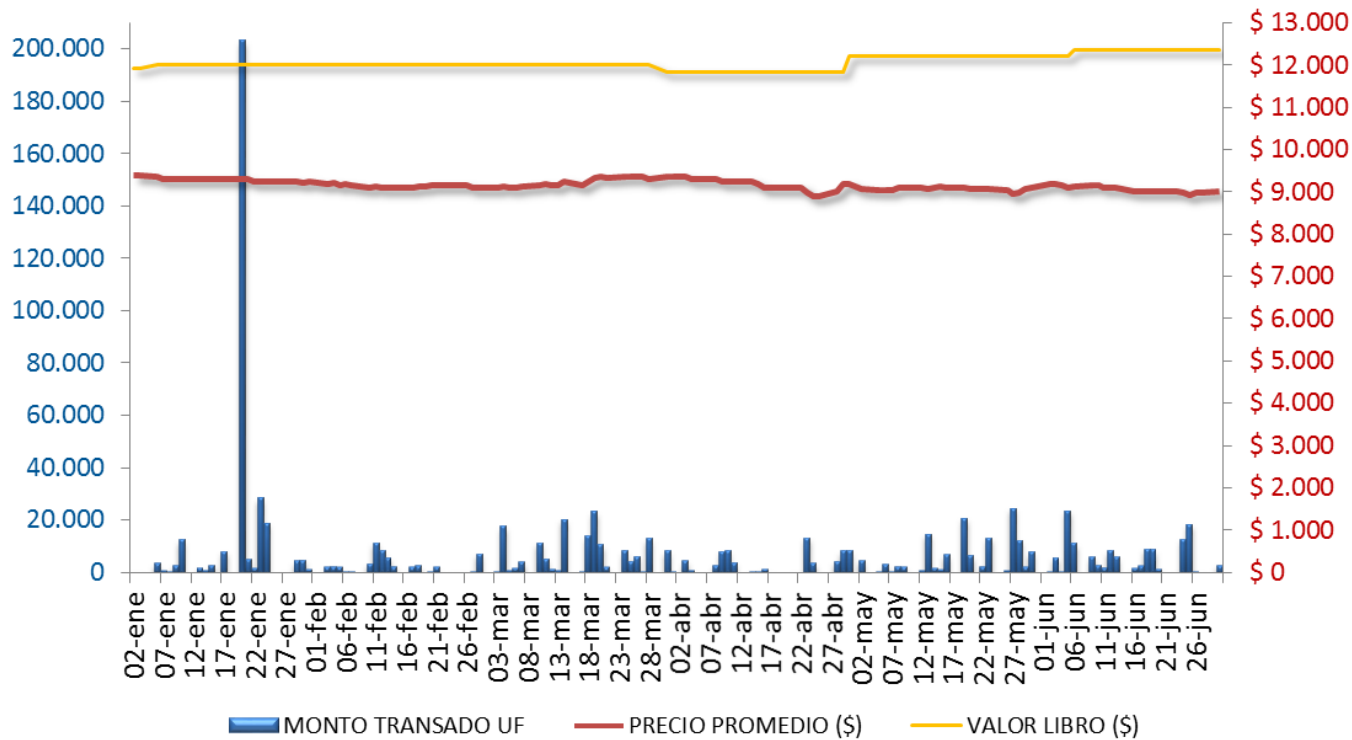


- Elaborado con información obtenida de la Bolsa de Comercio de Santiago
- Base 1000 = 08/04/2011
- Índices de la cuota están calculados igual que el IPSA, ajustados por dividendos



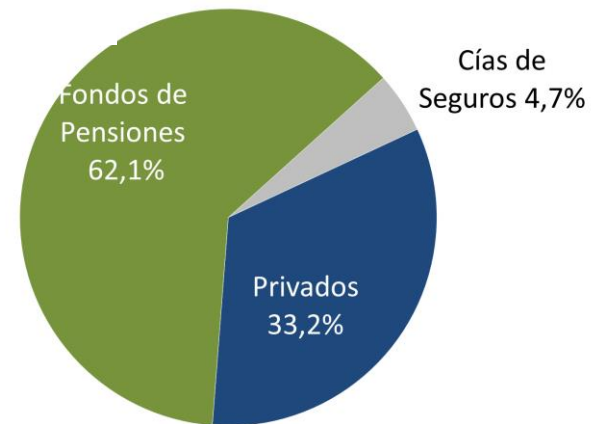
Transacciones en Bolsa

TRANSACCIONES DE CUOTAS ULTIMOS 180 DIAS



PATRIMONIO BURSATIL
\$ 227 mil millones

- Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago y Bolsa Electrónica de Chile



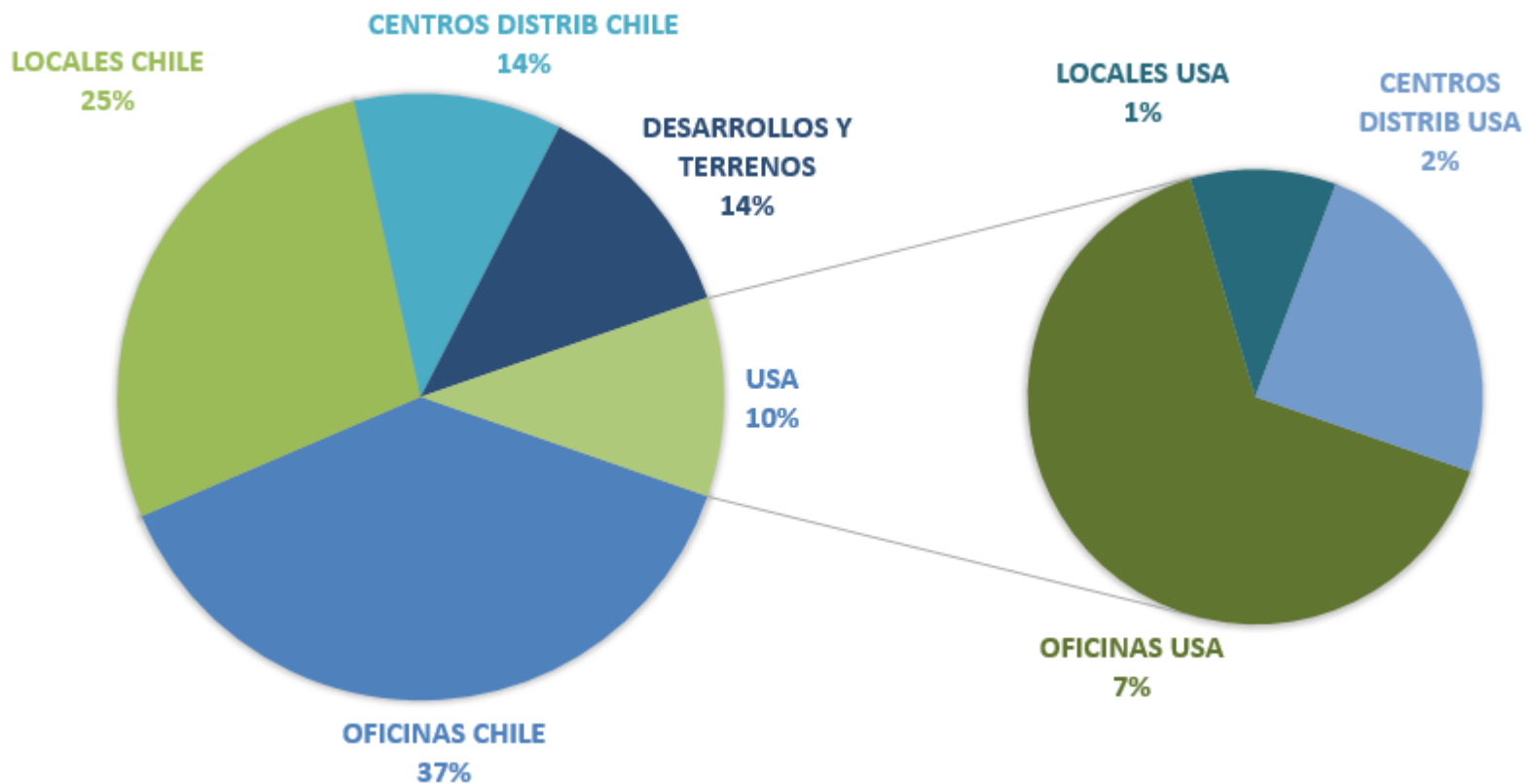


Cartera
de Bienes Raíces
2014

Diversificación de los Bienes Raíces



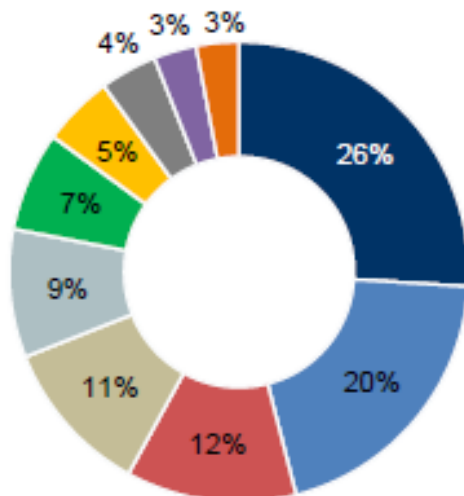
Según tipo de propiedad y País - Junio 2014



Diversificación de los Bienes Raíces



Distribución de activos por ubicación geográfica (% del valor total)



- Las Condes
- Santiago
- Pudahuel
- USA
- Regiones
- Providencia
- Huechuraba
- Cerrillos
- Lampa-Colina
- Otras RM



Edificio Plaza Constitución – Santiago



Centro Distribución APL– Pudahuel



Edificio GTD Manquehue – Huechuraba



Edificio IBM– Providencia



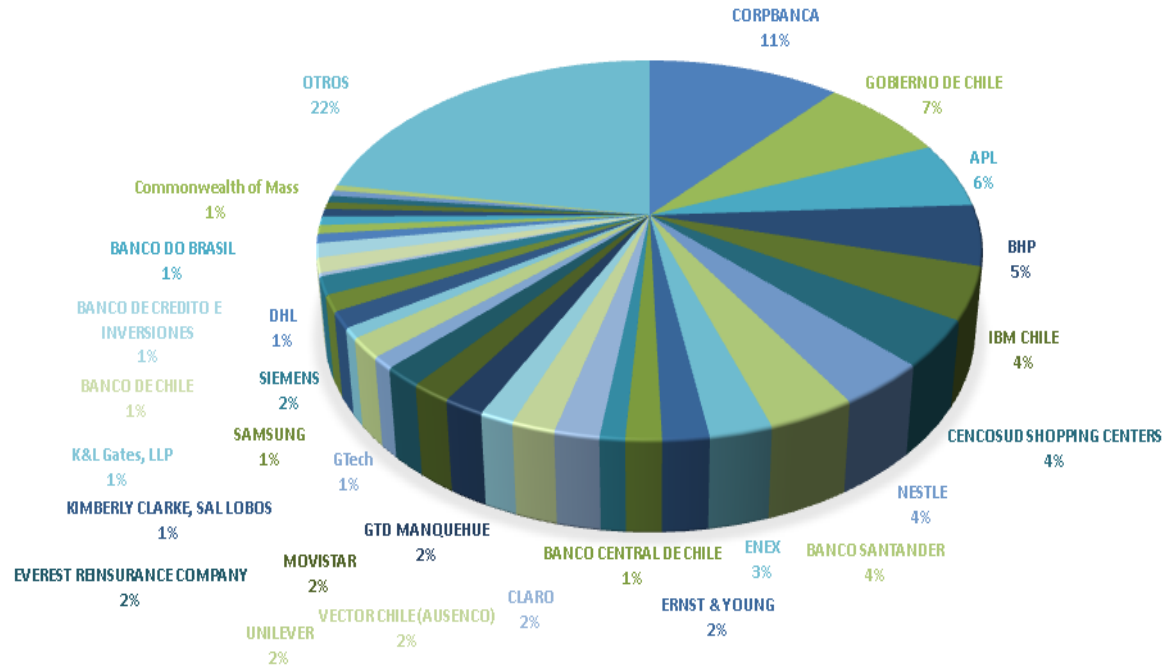
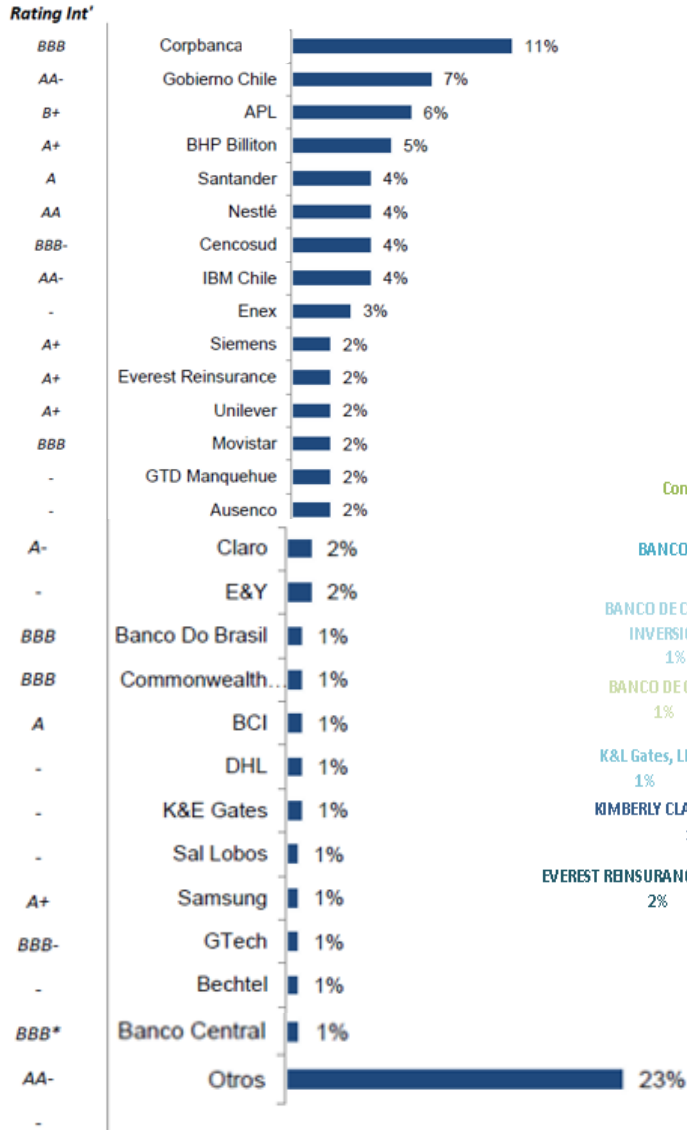
Shelton Technologies, CT, USA



Edificio Cerro el Plomo– Las Condes

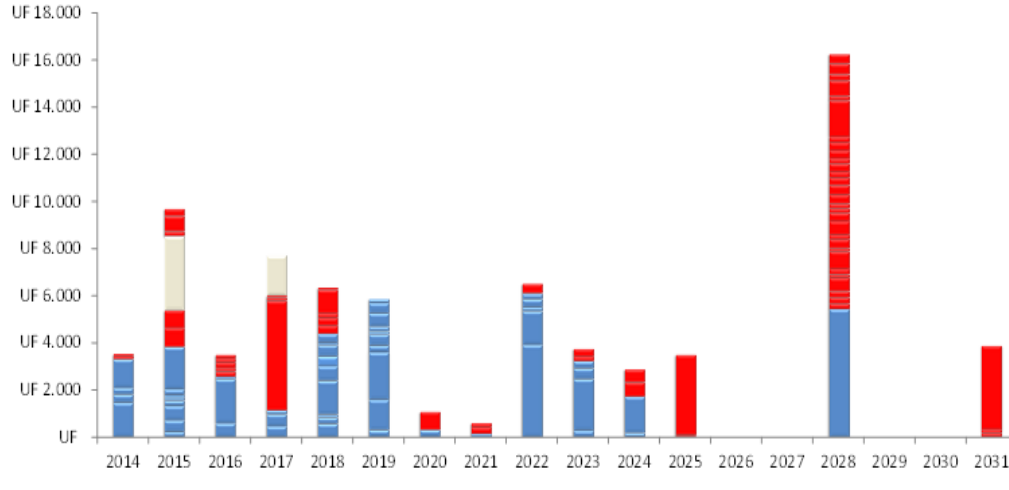


Diversificación de Ingresos

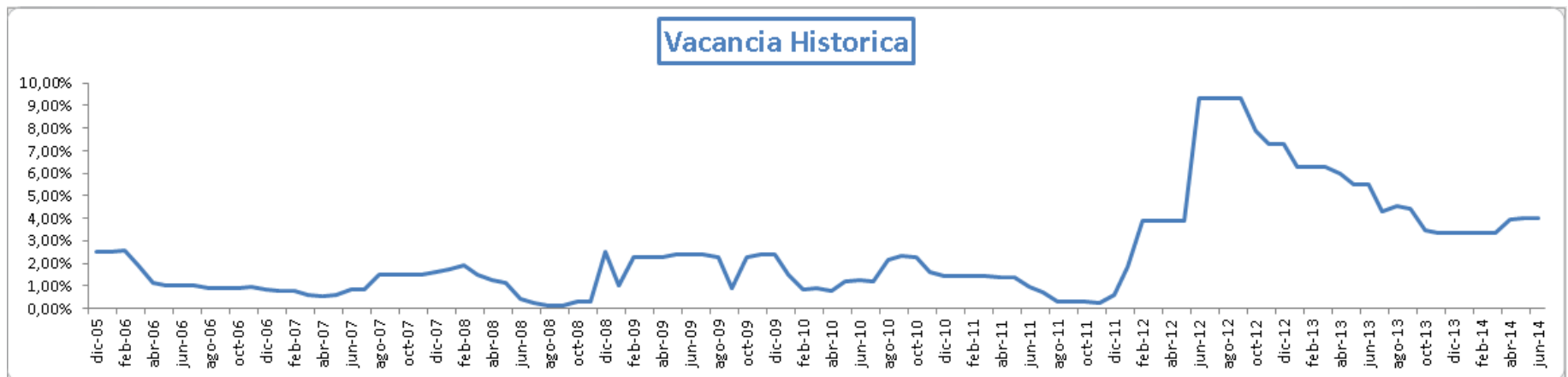
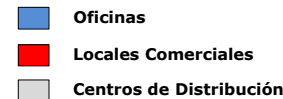


Plazo promedio ponderado de contratos directos
8,3 años

Vencimientos y Vacancia



- El Fondo Rentas mantiene una cartera de contratos a largo plazo y con vencimientos diversificados que permiten mantener flujos estables en el tiempo
- El vencimiento promedio (ponderado por renta) de los contratos es el mes de octubre de 2022. (8,3 años).



Los incrementos relevantes en la vacancia han correspondido a metros recién construidos que están en proceso de colocación.

Cifras Cartera de Bienes Raíces



CARTERA	DIRECTA	USA	BFC	TOTAL
Número de propiedades	74	22	10	106
Número de contratos	119	130	111	360
OFICINAS (valores incluyen estacionamientos y bodegas)				174.915 m²
Superficie	93.266 m ²	81.649 m ²		
Valor UF/M ² promedio	UF 60,64	UF 39,69		
Renta UF/M ² promedio	UF 0,46	UF 0,39		
Vacancia	6,69%	7,50%		
LOCALES COMERCIALES				70.873 m²
Superficie	49.741 m ²	21.132 m ²		
Valor UF/M ² promedio	UF 81,61	UF 24,44		
Renta UF/M ² promedio	UF 0,55	UF 0,17		
Vacancia	0,00%	0,00%		
CENTROS DE DISTRIBUCION				206.900 m²
Superficie	46.684 m ²	70.179 m ²	90.037 m ²	
Valor UF/M ² promedio	UF 11,86	UF 8,89	UF 9,50	
Renta UF/M ² promedio	UF 0,10	UF 0,09	UF 0,16	
Vacancia	0,00%	0,00%	0,00%	
Total Metros Construidos	189.691 m²	172.960 m²	90.037 m²	362.651 m²
VACANCIA	3,77%	3,59%	0,00%	3,34%
Terrenos para desarrollar	194.965 m²		188.846 m²	383.811 m²



Inversiones y Contratos



Torre C del Conjunto Plaza San Damián - Las Condes

Superficie arrendable:

9.750 m²

Av. Las Condes, sector San Damián

Está concluyendo la construcción del tercer edificio de oficinas en este conjunto que cuenta con la presencia de empresas multinacionales como Nestlé (torre A) y la firma australiana de ingeniería Ausenco (torre B). Se espera obtener recepción municipal en el mes de octubre de 2014.



Centros de Distribución - Pudahuel

Se terminó la ampliación del centro logístico que arrienda la empresa APL (sector A. Vespucio / Ruta 68), con un aumento de la renta.

Se están construyendo nuevos centros de distribución en los terrenos que Bodenor Flexcenter S.A. posee en el Parque Industrial ENEA, con un porcentaje importante de precolocación.



Inversiones del Fondo que aportan nuevos flujos de arriendo



31 sucursales CorpBanca

- Rentas anuales contratadas: UF 140.000
- Se adquirieron últimas sucursales al inicio de este año



Edificio Cerro El Plomo 6000

- 50% de rentas anuales contratadas: UF 80.000
- 87% de ocupación
- Término de habilitación oficinas BHP y E&Y
- Inicio pago de rentas: BHP, Siemens, Samsung, E&Y, Oster.
- Nuevos contratos: Tesorería General de la República, Pixis



Edificio Espacio M

- Rentas anuales contratadas: UF 49.000
- 86% ocupación
- Se terminaron habilitaciones en primer semestre



29 Agosto 2014

www.independencia-sa.cl

