

FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS SE PREPARA PARA SEGUIR CRECIENDO

Santiago, 17 de septiembre de 2019

El día 6 de septiembre se informó a los inversionistas del Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias de una citación a Asamblea Extraordinaria de Aportantes para el día 8 de octubre de 2019, con el fin de tratar principalmente tres materias:

1. Aumentar el número de cuotas en el cual se divide el capital del Fondo, en virtud del cual se podrá canjear una cuota actual por diez cuotas nuevas,
2. Modificar el Reglamento Interno en lo referido al límite máximo de endeudamiento del fondo desde el 50% del patrimonio que tiene como límite actualmente hasta el 100% del patrimonio y
3. Pronunciarse sobre un aumento de capital y emisión de nuevas cuotas del Fondo.

La administración estima que multiplicar por 10 la base de cuotas es una medida beneficiosa de realizar para los aportantes cuando ha crecido mucho el valor de la cuota, pues, al disminuir su valor unitario, aumenta su liquidez y facilita su manejo como instrumento de inversión.

Por otra parte, el nivel de endeudamiento máximo de 50% sobre patrimonio contenido en el RI vigente, responde al requisito establecido por la Comisión de Clasificación de Riesgo (CCR) para que las cuotas de un fondo de inversión sean clasificadas. Con la nueva normativa de Activo Alternativo aplicable a la inversión de fondos de pensiones en cuotas de fondos de inversión, no se requiere la clasificación de la CCR para aquellos fondos de inversión que reúnen las condiciones de dicha normativa como es el caso del Fondo Independencia Rentas Inmobiliarias. Por ello la administradora propone aumentar el límite de endeudamiento máximo a 100% del patrimonio del Fondo, asimilándolo a los niveles de endeudamiento normales que tienen este tipo de vehículos en mercados más desarrollados.

En cuanto al punto 3 de la tabla, lo que busca la administradora es dejar aprobado un aumento de capital, el cual se suscribirá a medida que se concreten las nuevas inversiones. Al respecto, la colocación de las cuotas que se emitan con motivo del aumento de capital indicado se realizará de forma paulatina y una vez que la mayor capacidad de endeudamiento del Fondo que se propone aprobar según el punto 2, se vaya utilizando. El objetivo de este aumento de capital es otorgar a la administradora la capacidad de colocar cuotas en la medida que sea necesario para financiar las nuevas inversiones de modo de no dañar la relación dividendos/valor cuota.

Dado que el fondo cotiza en bolsa, el mecanismo para materializar el aumento de capital cuando llegue el momento, será por medio de una colocación en bolsa. Asimismo, dicha nueva emisión de cuotas contemplará, al menos un período de opción preferente para los aportantes con derecho a ello conforme a la normativa aplicable.

De acuerdo con la propuesta de Independencia, la forma de determinar el precio a pagar para el aumento de capital será definida por la Asamblea de Aportantes y tendrá relación con las condiciones mercado que existan al momento de cada llamado de capital, pues en opinión de la administradora, a todos los aportantes les interesa que se realice a un precio neutro para quienes opten por suscribir, como para quienes decidan no hacerlo.

Este aumento de capital tiene relación directa con la extensión del plazo del fondo hasta el año 2030, aprobada en abril de este año, con el respaldo y asistencia de una relevante mayoría de los aportantes del fondo.

Esta manifestación de confianza para Independencia representa un mandato muy robusto y claro para que el Fondo siga creciendo dentro del mercado de renta comercial y, así, aprovechar las oportunidades que se generen.

Por este motivo, durante estos meses Independencia ha diseñado una estrategia para optimizar la capacidad de generar rentabilidad a nuestros Aportantes, basada en una estructura financiera que saque ventajas de nuestra sólida posición en el mercado de activos de renta y de nuestro bajo riesgo de crédito.

Para mantener esta doble condición y gestionar de la mejor manera el costo de fondos de capital y deuda, la administradora ha optado por proponer a sus aportantes contar con un mayor nivel de endeudamiento y conjuntamente disponer de mayor capital.

Independencia se encuentra permanentemente en búsqueda nuevas oportunidades de inversión, evaluando nuevos inmuebles de renta tanto en oficinas como locales comerciales y bodegas.

La clave del éxito del Fondo Rentas ha sido, y seguirá siendo, combinar el desarrollo de parte importante de nuestra base de activos de renta en ubicaciones propias previamente seleccionadas, con la adquisición de buenos activos rentando que nos ofrezca el mercado o que detectamos fuera de éste. De hecho, actualmente hay varios procesos de venta de activos rentando se están analizando, así como de desarrollo de nuevos proyectos muy interesantes que se están trabajando.

En agosto pasado se anunció el reparto de un dividendo provisorio de \$175 por cuota, el cual será pagado el día 26 de septiembre, lo cual, a los precios actuales, significa un “*dividend yield*” de aproximadamente 4,2% en los últimos 12 meses.



La visión de la administradora es que el Fondo Rentas Inmobiliarias cuenta con una sólida cartera de activos, con contratos de arriendo celebrados con clientes de primera categoría, que otorgan un flujo de rentas estables para sustentar la política de distribución de dividendos en el futuro, que es la base de preservación del valor de la inversión de los aportantes del Fondo.

La estrategia diseñada por Independencia tiene por fin consolidar lo que se ha venido haciendo en el Fondo Rentas con éxito los últimos 30 años, accediendo a mejores términos de Deuda y Capital y, simultáneamente, adaptarse a las nuevas condiciones imperantes en el mercado.

Así, Independencia se ha abierto a compartir su experiencia y capacidad de gestión con inversionistas calificados que hoy están empezando a participar en Activos Alternativos, con los cuales se podrán estructurar nuevas fórmulas de común conveniencia, en busca de optimizar mutuamente la posición estratégica del Fondo Rentas Inmobiliarias y su diversificación de cartera en esta clase de activos, que son la especialidad de esta administradora de fondos de inversión.