



FONDO DE INVERSION INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

ANALISIS RAZONADO

MARZO - 2018

ANALISIS RAZONADO AL 31 DE MARZO DE 2018

El Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias invierte, a través de sociedades filiales y coligadas, en bienes raíces de tipo comercial (oficinas, locales comerciales y centros de distribución), con el objetivo de generar rentas de largo plazo.

En los estados financieros de las sociedades, cada inmueble se presenta a su valor de mercado, de acuerdo a tasaciones efectuadas anualmente por dos peritos independientes (la política es registrar la menor de ambas). Estas tasaciones se realizan en 3 etapas a lo largo del año durante los meses de junio, septiembre y diciembre.

I.- ANÁLISIS DE LAS CIFRAS

1.- RESULTADOS DEL FONDO

A.- Beneficio Neto Percibido (BNP) en el Ejercicio

El BNP del ejercicio corresponde a la utilidad que efectivamente ha percibido el Fondo, proveniente de intereses y dividendos desde sus filiales y coligadas, menos los gastos y pérdidas devengadas del ejercicio. Este representa la base de utilidades del ejercicio que un Fondo de Inversión podría distribuir como dividendos del ejercicio a sus aportantes. Estas cifras se presentan en el “Estado de Utilidad para la distribución de dividendos”, dentro de los “Estados Complementarios” en la página correspondiente al Fondo, dentro del sitio web de la Comisión para el Mercado Financiero, o también como Anexo C en las Notas a los Estados Financieros.

Beneficio Neto Percibido del Ejercicio (M\$)	Marzo 2018	Marzo 2017	Diferencia
Utilidad realizada	6.862.360	6.387.342	475.018
Pérdida no realizada	(7.943)	(324.711)	316.768
Gastos	(1.219.503)	(1.215.525)	(3.978)
TOTAL	5.634.914	4.847.106	787.808

Respecto del año anterior, el BNP del ejercicio aumentó un 16%, lo cual se explica por mayores dividendos e intereses percibidos desde las sociedades filiales, según se detalla en el cuadro a continuación.

B.- Resultado del Ejercicio

Resultados del Fondo (M\$)	Marzo 2018	Marzo 2017	Diferencia
INGRESOS DEL FONDO			
Intereses (a)	4.374.676	4.143.607	231.069
Reajustes	1.489.953	1.011.222	478.731
Otros Ingresos	3.577	60.350	-56.773
Resultado Sociedades			
- Distribuido al Fondo (b)	2.487.684	2.243.735	243.949
- Utilidad Devengada	2.128.788	970.476	1.158.312
- Pérdida Devengada (c)	(7.943)	(324.711)	316.768
GASTOS DEL FONDO (d)			
Gastos de la operación	-276.401	-269.075	-7.326
Gastos Financieros	-943.102	-946.450	3.348
TOTAL	9.265.175	7.213.865	2.051.310
BNP = (a) + (b) + (c) + (d)	5.634.914	4.847.106	787.808

El resultado neto del Fondo al 31 de marzo de 2018 fue un 28% superior al de marzo de 2017. El análisis comparado con el resultado del año anterior es el siguiente:

- Mayores utilidades en las sociedades filiales, principalmente por la venta de 2 propiedades: un terreno en Arica y un edificio en ciudad empresarial. La utilidad total por estas ventas fue de \$ 1.857 millones.
- Mayor utilidad devengada por reajustes, debido a una mayor variación de la UF en el primer trimestre de 2018, respecto del mismo período del año 2017 (0,63% vs. 0,47%, respectivamente).

2.- BALANCE DEL FONDO

A.- Análisis de los Activos

El total de activos al cierre de marzo de 2018 es de UF 18.899.541. De este total, la suma de UF 18.686.164 corresponde a inversiones inmobiliarias, cifra que representa un 98,4% del total de activos.

Activos del Fondo (M\$)	Marzo 2018	Diciembre 2017	Diferencia
Activos corrientes	32.400.558	27.853.632	4.546.926
Activos no corrientes	479.957.979	482.909.371	(2.951.392)
Total Activos	512.358.537	510.763.003	1.595.534

El aumento en el activo corriente se explica por un mayor monto de efectivo equivalente, cuyo destino es el pago de dividendos definitivos.

Los activos no corrientes disminuyeron producto de la venta de dos propiedades de Inmobiliaria Descubrimiento SpA.

B.- Análisis de los Pasivos y el Patrimonio

Pasivos y Patrimonio (M\$)	Marzo 2018	Diciembre 2017	Diferencia
Pasivos Corrientes	6.154.863	8.439.147	(2.284.284)
Pasivos no Corrientes	129.895.877	131.481.050	(1.585.173)
Patrimonio	376.307.797	370.842.806	5.464.991
Total Pasivos y Patrimonio	512.358.537	510.763.003	1.595.534

Los pasivos del Fondo disminuyeron, debido a que en el mes de enero se pagaron los intereses de las deudas (préstamo y bono) y se amortizó un 3% del saldo del préstamo del Banco del Estado.

El patrimonio aumentó en MM\$ 5.465, lo cual se explica por el resultado del período, por MM\$ 9.265, el reparto dividendos provisorios del mes de marzo (MM\$ 3.284) y ajustes al patrimonio por un menor tipo de cambio del dólar (MM\$ 516).

II.- PRINCIPALES INDICADORES

Indicador	Fórmula	Unidad	Marzo 2018	Diciembre 2017	Marzo 2017
Liquidez corriente	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	5,26	3,30	8,50
Razón de endeudamiento	Total Pasivos / Patrimonio	%	36,2	37,7	37,6
Proporción deuda de corto plazo	Pasivos Corrientes / Total Pasivos	%	4,5	6,0	3,4
Proporción deuda de largo plazo	Pasivos No Corrientes / Total Pasivos	%	95,5	94,0	96,6
Cobertura de gastos financieros	(Utilidad Realizada – Gastos + Gastos Financieros) / Gastos Financieros	Veces	7,0	6,8	6,5
Valor libro de la cuota	Patrimonio / Número de cuotas pagadas en circulación	\$	14.895	14.678	14.169
Resultado por cuota	Ganancia o Pérdida en el año / Número de cuotas pagadas	\$	367	1.737	286
Resultado Realizado (BNP) del ejercicio por cuota	BNP del ejercicio / Número de cuotas	\$	223	896	192
BNP del ejercicio sobre Patrimonio	BNP del ejercicio / Patrim.2014 (en UF)	%	1,6	6,6	1,4
Dividendos pagados en el año	Dividendos por cuota pagados en últimos 12 meses	\$	978	948	953
Dividendo sobre valor libro de la cuota	Dividendos pagados últ. 12 meses / Valor libro de la cuota al cierre del año anterior	%	6,7	6,8	6,8
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia o Pérdida en el año / Patrimonio al cierre del año anterior	%	2,5	12,4	2,0
Rentabilidad del activo	Ganancia o Pérdida en el año / Activo al cierre del período	%	1,8	8,8	1,4

III.- ANÁLISIS DEL RIESGO DE MERCADO

El Fondo invierte, principalmente a través de sus filiales, en activos inmobiliarios cuyos valores están sujetos a variaciones por situaciones diversas del mercado inmobiliario (principalmente situaciones de oferta y demanda de ubicaciones y superficies), así como temas normativos, 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.

Todos los bienes raíces se presentan en los estados financieros a sus valores de mercado, los cuales son monitoreados y actualizados al menos una vez por año, de acuerdo con tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes (dos por cada propiedad).

Los ingresos recurrentes del Fondo provienen principalmente de contratos de arrendamiento, cuyos cánones están expresados en UF. Los valores de los bienes raíces se expresan según el valor de la UF en cada momento.

Los contratos de arrendamiento de los bienes raíces tienen distintos plazos de vencimiento, lo que le otorga a la cartera una diversificación en el tiempo, que le permite mitigar el riesgo de vacancia y de tener que negociar precios de arriendo para gran parte 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.

A continuación, se presenta un gráfico con el perfil de vencimientos de la cartera nacional directa del Fondo (renta mensual que vence cada año, considerando el plazo del contrato, suponiendo que no se ejecutan opciones de salida que están contenidas en algunos contratos).

