	CLASIFICACIÓN	PERSP.
SOLVENCIA		
30-06-22	AA	Estables
30-06-21	AA	Estables
CUOTAS - UNICA		
30-06-22	1ª Clase Nivel 1	
31-05-22	1ª Clase Nivel 1	
LíNEA BONOS 828, 829, 990 - A, E, F, G, H, Linea		
30-06-22	AA	Estables
30-06-21	AA	Estables

FELLER RATE CONFIRMA LAS CLASIFICACIONES ASIGNADAS A LA SOLVENCIA Y BONOS DEL FONDO DE INVERSIóN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS.

7 JULIO 2022 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó las clasificaciones asignadas a la solvencia y las líneas de bonos del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias. Las perspectivas de la clasificación son "Estables".

La clasificación "AA" asignada a la solvencia y las líneas de bonos del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias (Independencia Rentas Inmobiliarias, el Fondo), refleja un perfil de negocio "Satisfactorio" y una posición financiera "Sólida".

Independencia Rentas Inmobiliarias es el mayor fondo de inversión inmobiliario del sistema, mostrando una muy buena diversificación de cartera. El Fondo posee diferentes tipos de inmuebles, así como una adecuada atomización de locatarios y, en menor medida, diversificación geográfica.

Por otra parte, la buena calidad de su cartera ha resultado en acotados indicadores de morosidad para todo el periodo analizado, obteniendo, al primer trimestre del año 2022, una recaudación del 97,8% (excluyendo Bodenor Flexcenter S.A.).

Los resultados de la entidad, bajo el proforma realizado por Feller Rate, dan cuenta de la mantención de altos y estables márgenes en el tiempo, lo que es consistente con el tipo de activo, la calidad de su cartera de inversiones y la estructura de contratos de largo plazo con un alto componente fijo. Asimismo, reflejan las variaciones con tendencia al alza en la superficie arrendable, lo que considera desarrollos, adquisiciones y la venta de activos no estratégicos.

En los últimos periodos analizados, los resultados del Fondo se han visto influenciados por el incremento en la participación de este sobre Bodenor Flexcenter, desde un 40% a un 70%, tomando el control de la sociedad y consolidando bajo el proforma realizado por Feller Rate.

Adicionalmente, se han visto impactados por los ajustes que se han producido en el mercado de oficinas y el término anticipado de cinco sucursales bancarias, que resultaron en un mayor nivel de vacancia en Chile respecto de lo presentado en años anteriores, alcanzando, a marzo de 2022, un 7,1% en términos de renta y un 3,5% en términos de superficie arrendable.

Al primer trimestre del año en curso, los ingresos consolidados, según proforma, alcanzaron los $ 22.362 millones, esto es, un 10,5% superior a lo presentado a igual periodo del año anterior. No obstante, a igual fecha, el margen Ebitda ajustado fue de un 75,5% (77,3% a marzo de 2021), en línea con el mayor nivel de vacancia a nivel consolidado.

A igual periodo, la deuda financiera ajustada del Fondo alcanzaba los $ 507.527 millones, registrando una disminución del 5% respecto de lo presentado a marzo de 2021, con un endeudamiento financiero ajustado de 1,1 veces (1,0 veces neto de caja), manteniéndose por sobre lo presentado históricamente. Ello, luego de que en enero de 2021 el Fondo financiara parte del aporte realizado a Bodenor Flexcenter mediante un crédito hipotecario tomado con el Banco de Chile por UF 3,5 millones, con un plazo de 5 años y amortización al vencimiento.

Consecuentemente, a marzo de 2022, los indicadores de cobertura reflejan, principalmente, la mayor participación en Bodenor antes mencionada, que resultó en un mayor nivel de deuda financiera y en una disminución de la posición de caja. Así, el indicador de deuda financiera neta ajustada sobre Ebitda ajustado alcanzó las 7,8 veces,

mientras que la cobertura de Ebitda ajustado sobre gastos financieros ajustados llegó a 5,7 veces.

Al primer trimestre de 2022, el Fondo contaba con una liquidez "Robusta". Esto, principalmente debido a la mantención de una alta capacidad de generación de fondos de la operación y al amplio acceso al mercado de capitales con que cuenta la entidad.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Feller Rate estima que el endeudamiento financiero del Fondo continuará en un nivel adecuado, y que las nuevas inversiones serán financiadas con una conservadora composición de deuda y recursos propios, provenientes de una cartera que mantendría sus adecuados niveles de diversificación y alta calidad de contrapartes. Ello se expresaría en indicadores crediticios en rangos acorde con la clasificación de riesgo actual.

Sin embargo, Feller Rate continuará monitoreando los principales factores que inciden tanto en el perfil de negocios como en la posición financiera del Fondo, con particular énfasis en la evolución de la industria de oficinas a nivel nacional y la rentabilización de las inversiones en su segmento de bodegas.

ESCENARIO DE BAJA: Se podría gatillar como consecuencia de mayores presiones en las condiciones de mercado de sus diferentes segmentos de negocios y/o ante un cambio estructural sobre su posición financiera, como consecuencia de políticas más agresivas o ante un deterioro en la calidad crediticia de sus arrendatarios por sobre nuestra expectativa en el escenario base.

ESCENARIO DE ALZA: Se considera poco probable en el corto plazo.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Esteban Sánchez – Analista principal
- Felipe Pantoja – Analista secundario
- Nicolás Martorell – Director Senior

Contacto: Nicolás González - Tel. 56 2 2757 0400

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor si no que se basa en información pública remitida a la Comisión para el Mercado Financiero, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor a ellas, a Feller Rate o a terceros, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad