FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
28-06-24	AA	Estables
30-06-23	AA	Estables
Cuotas - UNICA		
28-06-24	1ª Clase Nivel 1	
30-04-24	1ª Clase Nivel 1	
Línea Bonos 828, 829, 990 - F, G, H, I, J, K, Linea		
28-06-24	AA	Estables
30-06-23	AA	Estables

FELLER RATE CONFIRMA EN "AA" LAS CLASIFICACIONES DE LA SOLVENCIA Y LOS BONOS DEL FONDO DE INVERSIóN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS.

5 JULIO 2024 | 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" 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.

Los clientes de los activos asociados al Fondo han presentado un buen comportamiento de pago para todo el periodo evaluado, resultando en acotados indicadores de morosidad. A marzo de 2024, el Fondo registraba una recaudación del periodo del 98,8%, considerando las rentas acumuladas de los últimos 12 meses (excluyendo la filial Bodenor Flexcenter S.A.).

Los resultados de la entidad, bajo el proforma realizado por Feller Rate, dan cuenta de la mantención de altos y relativamente 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.

Durante los primeros tres meses del año en curso, los ingresos operacionales (según proforma) evidencian una tendencia positiva, presentando un avance del 10,5% respecto de lo registrado a marzo del año anterior, manteniendo un alto margen Ebitda (cercano al 75%).

Tras el incremento del *stock* de deuda evidenciado en 2021 (asociado al crédito hipotecario tomado con el Banco de Chile por UF 3,5 millones para financiar la mayor participación sobre Bodenor Flexcenter), la evolución del nivel de deuda financiera refleja mayoritariamente el plan de inversiones de BFC; los pagos de capital de pasivos financieros de sus relacionadas y, en menor medida, las actualizaciones por inflación. A marzo de 2024, el *stock* de deuda financiera alcanzaba los $598.690 millones ($574.718 millones a diciembre de 2023), con un endeudamiento financiero ajustado de 1,1 veces (1,0 vez neto de efectivo y equivalentes).

La mayor deuda financiera ha sido compensada, en parte, por la mayor generación de Ebitda, resultando en una razón de deuda financiera neta sobre Ebitda de 7,4 veces al primer trimestre de 2024 (7,6 veces a diciembre del año anterior).

Por su parte, el indicador de Ebitda sobre gastos financieros alcanzó las 5,3 veces (5,2 veces a diciembre de 2023).

Al primer trimestre de 2024, el Fondo contaba con una liquidez calificada en "Sólida". 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. En consideración a esto último, con posterioridad a los últimos estados financieros disponibles, la entidad realizó la colocación de los bonos Serie I por UF 1,2 millones, con una tasa del 4,58% anual y vencimiento en octubre de 2028, cuyos fondos se utilizarán para el pago del bono Serie F (durante mayo se rescataron anticipadamente UF 841.000 con parte de los fondos obtenidos con la colocación).

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Feller Rate estima que el Fondo continuará con un adecuado nivel de endeudamiento financiero, financiando nuevas inversiones con una conservadora composición de deuda y recursos propios, provenientes de una cartera que mantendrá 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