	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
28-06-24	AA	Estables
Cuotas - UNICA		
30-04-25	1ª Clase Nivel 1	
28-06-24	1ª Clase Nivel 1	
Línea Bonos 828, 829, 990 - F, G, H, I, J, K, Linea		
28-06-24	AA	Estables

FELLER RATE RATIFICA EN "1ª CLASE NIVEL 1" LAS CUOTAS DEL FONDO DE INVERSIóN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS.

8 MAYO 2025 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "1ª Clase Nivel 1" las cuotas del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias.

El Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias está orientado a la inversión en operaciones relacionadas con el negocio inmobiliario.

La clasificación "1ª Clase Nivel 1" asignada a las cuotas del Fondo se sustenta en una cartera formada por sociedades objeto de inversión, con una alta diversificación de inversiones y arrendatarios, una alta capacidad de generación de flujos y una mayor rentabilidad acumulada respecto al benchmark. Además, incorpora la gestión de su administradora, concentrada en el manejo del Fondo y que cuenta con adecuadas estructuras y amplia experiencia en la industria. En contraposición, considera el alto nivel de endeudamiento, el riesgo inherente al negocio inmobiliario y el escenario de mercado que mantiene volatilidad de los activos.

Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias es gestionado por Independencia Administradora General de Fondos S.A. La administradora -propiedad de Nueva Independencia S.A.- se creó en 1995 con el fin de manejar este fondo, por lo cual cuenta con estructuras completas y especializadas para la gestión relacionada al negocio inmobiliario. Sus principales directores y ejecutivos cuentan con una extensa trayectoria dentro de la compañía y un acabado conocimiento y experiencia profesional en negocios inmobiliarios.

Al cierre de diciembre 2024, Independencia Administradora General de Fondos alcanzaba una participación de 2,5% dentro de esta industria. A la misma fecha, el Fondo manejó activos por $891.739 millones, ubicándose como el mayor fondo dentro del segmento de fondos inmobiliarios de renta, representando un 18,3% de este nicho.

La cartera del Fondo se ha mantenido invertida en instrumentos vinculados al negocio inmobiliario, consistente con su objetivo. Al cierre de diciembre 2024, un 92,3% del activo estaba invertido en instrumentos vinculados al negocio inmobiliario, principalmente a través de acciones en sociedades inmobiliarias y pagarés, y en cuentas por cobrar por operaciones, que corresponden a saldos por venta de activos. El porcentaje restante correspondía a caja e inversiones financieras.

La diversificación del Fondo durante el periodo de revisión fue alta, tanto por el número de inmuebles, arrendatarios, como por el tipo de negocio al cual están destinados. El Fondo mantiene sus inversiones principalmente en activos para renta, dividiéndose en Centros de Distribución (45,7%), Oficinas (36,5%) y Locales Comerciales (13,0%).

Durante el período analizado, el Fondo ha exhibido un alto nivel de endeudamiento consolidado. Al cierre de diciembre 2024, el Loan to Value se situó en 41% y el leverage agregado en 84%. Por otra parte, los pasivos directos exhibidos por el Fondo representaban un 49,9% del patrimonio, manteniéndose bajo el límite máximo reglamentario (100%). Dichos pasivos correspondían principalmente a préstamos bancarios (Banco de Chile) y bonos de oferta pública.

Feller Rate clasifica en "AA/Estables" la solvencia y la línea de bonos, basándose en un perfil de negocios clasificado como "Satisfactorio" y una posición financiera "Sólida".

Por otro lado, se observó una alta capacidad de generación de flujos, proveniente de los activos mantenidos para arriendo, lo que sumado al porcentaje del activo mantenido en caja, entregan una buena liquidez para responder a las obligaciones contraídas por el

Fondo. Lo anterior le ha permitido entregar dividendos periódicamente a sus aportantes.

Al cierre de diciembre 2024, el Fondo exhibió una rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses, incluyendo dividendos, de 39,3%. Esta fue superior a la observada en el grupo de fondos comparables elaborado por Feller Rate para caracterizar el segmento de fondos inmobiliarios de renta, que alcanzó un promedio de 8,2% en el mismo período.

El Fondo tiene vigencia hasta abril de 2030, presentando un plazo suficiente para percibir los flujos de los negocios inmobiliarios en cartera, la conclusión de las inversiones en desarrollo e incorporación de nuevos proyectos.

Durante los últimos años, a consecuencia de la pandemia en el mundo y su impacto en la economía, sumado a conflictos bélicos, se evidenció una mayor inflación a nivel global, que fue combatida con una fuerte alza en las tasas de interés mundiales, incrementando la volatilidad de las bolsas bursátiles y los tipos de cambio, impactando en el valor de los activos. Durante el último año a nivel local, con una menor inflación, el Banco Central comenzó una etapa de desescalada de tasas de interés, aunque con magnitudes variables dependiendo de los datos económicos que se han ido conociendo. Con todo, la volatilidad de activos se ha mantenido, dadas las diferencias entre las tasas efectivas de mercado y las expectativas de estas y más recientemente por las políticas arancelarias impulsadas por EE.UU., lo que podría implicar una mayor inflación y efectos en el sector real. Feller Rate continuará monitoreando la evolución de estas variables y cómo afectan los retornos de los fondos y sus decisiones de inversión.

EQUIPO DE ANÁLISIS

Andrea Huerta – Analista principal

Camila Uribe – Analista secundario

Esteban Peñailillo – 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