FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
30-06-26	AA	Estables
30-06-25	AA	Estables
Cuotas - UNICA		
30-06-26	1ª Clase Nivel 1	
30-04-26	1ª Clase Nivel 1	
Línea Bonos 829, 990 - I, K, Linea		
30-06-26	AA	Estables
30-06-25	AA	Estables
Línea Bonos 1235 - Linea		
30-06-26	AA	Estables
22-09-25	AA	Estables
Línea Bonos 828, 990 - G, H, J, Linea		
23-06-26	retiro	
30-06-25	AA	Estables

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

1 JULIO 2026 | 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".

El "Satisfactorio" perfil de negocios del Fondo considera su relevante posición competitiva, siendo el mayor fondo dentro del segmento inmobiliario de renta nacional. Además, refleja la mantención de acotados niveles de vacancia y morosidad, con una alta tasa de renovación de contratos (cercana al 90%), los cuales se encuentran estructurados en el largo plazo con un componente principalmente fijo y una buena diversificación de cartera en términos geográficos y de clientes, factores que, en su conjunto, le han otorgado una alta estabilidad a sus márgenes. En contrapartida, considera su participación en una industria altamente competitiva y expuesta a los ciclos económicos.

La "Sólida" posición financiera incorpora la mantención márgenes relativamente estables, con una capacidad de generación de fondos que ha presentado una tendencia creciente, impulsada por un plan estratégico centrado en crecimiento y en la rentabilización de inversiones. Además, considera el sostenimiento de una posición de liquidez calificada en "Sólida", con un probado acceso al mercado de capitales e indicadores de cobertura en rangos acorde con la clasificación de riesgo asignada.

En los últimos periodos analizados, los resultados del Fondo se han visto influenciados de forma importante por el incremento en la participación de este sobre Bodenor Flexcenter (BFC), desde un 40% a un 70% en 2021, tomando el control de la sociedad y consolidando bajo el proforma realizado por Feller Rate.

A diciembre de 2025, los ingresos consolidados del Fondo reportaron un incremento anual del 14,5%, reflejando principalmente la favorable evolución del 19,2% en los ingresos operacionales de BFC. Adicionalmente, la tendencia de los ingresos consolidados del Fondo demuestra menores tasas de vacancia en el segmento de oficinas, la actualización de tarifas en algunos segmentos (con ciertas presiones en algunos activos) y la indexación de sus contratos a la evolución del IPC.

De esta forma, a fines de 2025, la generación del Ebitda ajustado consolidado alcanzó los $75.833 millones, registrando un alza del 22,2% respecto al cierre anterior. Lo anterior resultó un margen Ebitda ajustado del 69,0% (64,6% a diciembre de 2024), demostrando una mayor holgura en los últimos periodos y superando la media exhibida en años prepandemia (64,0% promedio entre los años 2014 y 2019).

Al primer trimestre de 2026, los ingresos consolidados, según proforma, presentaron un avance anual del 2,3% respecto de lo registrado a marzo de 2025. Como resultado, el margen Ebitda ajustado se ubicó en un 74,2% (69,0% al primer trimestre de 2025).

El plan estratégico del Fondo, centrado en el crecimiento y rentabilización de sus inversiones ha sido financiado mediante una composición de aportes de cuotas, fondos de la operación y deuda financiera, lo que ha resultado en un constante crecimiento de ésta última a nivel consolidado, transitando desde los $480.477 millones en 2021 hasta los $664.712 millones a fines de 2025, destacando la evolución creciente de los pasivos financieros de BFC ante la consolidación y ampliación de sus operaciones. A marzo de 2026, el *stock* de endeudamiento financiero del Fondo alcanzó los $661.828 millones (consolidado en base proforma).

Respecto de los parámetros crediticios, en base proforma y a nivel consolidado, la mayor generación de Ebitda ajustada ha mitigado parcialmente la tendencia al alza del *stock* de endeudamiento financiero ajustado, manteniendo los indicadores de coberturas dentro de los rangos de la clasificación asignada. De esta forma, la razón de deuda financiera neta ajustada sobre Ebitda ajustado, a marzo de 2026, alcanzó las 7,9 veces (8,6 veces al primer trimestre de 2025), demostrando una mayor holgura, pero aún por debajo de los niveles exhibidos previos a pandemia (6,6 veces promedio entre el periodo 2014-2019). En tanto, en el primer trimestre de 2026, la cobertura de Ebitda ajustado sobre gastos financieros ajustados se situó en las 3,7 veces, manteniéndose en torno a los rangos evidenciados en los últimos periodos (3,7 veces promedio entre los años 2022 y 2025).

El Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias cuenta con una liquidez clasificada en "Sólida". Esto considera una alta y relativamente creciente capacidad de generación de fondos de la operación, con altos márgenes operacionales; el amplio y probado acceso al mercado de capitales con que cuenta el Fondo; y la duración de este hasta el año 2030, lo que le entrega una adecuada flexibilidad financiera.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Feller Rate estima que el Fondo continuará con un adecuado nivel de endeudamiento financiero, donde las nuevas inversiones serán financiadas 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.

Feller Rate continuará monitoreando los principales factores que inciden tanto en el perfil de negocios como en la posición financiera del Fondo, con mayor 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

Nicolás González – Analista principal

Esteban Sánchez – 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