	CLASIFICACIÓN	PERSP.
SOLVENCIA		
30-09-22	A+	Estables
30-09-21	A+	Estables
LíNEA BONOS 1028, 1029 - Linea		
30-09-22	A+	Estables
30-09-21	A+	Estables

FELLER RATE RATIFICA EN "A+" LA CLASIFICACIóN DE LA SOLVENCIA Y LAS LíNEAS DE BONOS DE INMOBILIARIA NIALEM. PERSPECTIVAS "ESTABLES".

6 OCTUBRE 2022 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "A+" las clasificaciones asignadas a la solvencia y las líneas de bonos de Inmobiliaria Nialem S.A. Las perspectivas de la clasificación son "Estables".

La clasificación asignada a la solvencia y las líneas de bonos de Inmobiliaria Nialem S.A. refleja un perfil de negocios "Satisfactorio" y una posición financiera "Satisfactoria".

A través de sus filiales, la compañía se dedica a la gestión y desarrollo comercial de activos de renta inmobiliaria en Chile. Actualmente, la compañía administra una cartera de activos por aproximadamente $268.336 millones, distribuyéndose, principalmente, en cinco segmentos: Oficinas, Locales Comerciales, Strip Centers, Centros Comerciales y Bodegas Industriales.

Desde el año 2020, los resultados de la compañía se vieron impactados por los efectos del avance del brote Covid-19, lo que derivó en presiones sobre algunos de los locatarios de la compañía. En ese contexto, Nialem realizó renegociaciones y reducciones en el arriendo a los locatarios que no pudieron operar de manera normal, privilegiando las relaciones de largo plazo.

No obstante, en línea con un mejor escenario sanitario, que permitió la reactivación de la actividad económica, se ha observado una recuperación en la generación de la compañía.

De esta forma, a junio de 2022, los ingresos consolidados de la compañía registraron un incremento de 34,5%, alcanzando los $8.697 millones. Lo anterior se sustenta en un alza de los ingresos en todos los segmentos de negocio, mayoritariamente en el de centros comerciales (101,6%) -consecuente con la reactivación económica, que ha permitido una normalización en la facturación de los arrendatarios-, sumado también al sector industrial (49,7%) -relacionado con los nulos niveles de vacancia alcanzados durante el periodo.

A igual fecha, el mencionado aumento en los ingresos y una mayor eficiencia en costos operacionales y gastos de administración permitieron una generación Ebitda un 46,5% por sobre la de junio de 2021, hasta alcanzar los $6.507 millones. En consecuencia, el margen Ebitda del periodo fue de 74,8% (68,7% al cierre del primer semestre de 2021).

Al primer semestre de 2022, el *stock* de deuda financiera alcanzaba los $128.771, registrando un incremento del 7,4% respecto de diciembre de 2021. Ello fue compensado por la mayor generación a raíz de la reactivación de la actividad económica, lo que permitió menores presiones en los indicadores crediticios.

En particular, a junio de 2022, se observaba una razón de deuda financiera neta sobre Ebitda de 9,7 veces y una cobertura de gastos financieros de 2,4 veces, desde las 11,1 veces y 2,1 veces, respectivamente, presentadas a diciembre de 2021.

A junio de 2022, la compañía contaba con una liquidez "Satisfactoria". Esto toma en cuenta un nivel de efectivo y equivalentes por $10.193 millones y una generación de flujo de caja neto operacional ajustado (FCNOA) que, considerando 12 meses, alcanzaba los $12.914 millones, en comparación con vencimientos de deuda financiera en el corto plazo por $ 11.156 millones.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Incorpora un escenario sanitario más estable, que ha permitido la reactivación de la economía y, por ende, una mayor actividad comercial. Ello se traduce en menores niveles de vacancia y un aumento de la generación de flujos de la compañía.

Asimismo, considera el plan de inversiones en cartera, que resultaría en presiones transitorias de los indicadores de cobertura. Con todo, Feller Rate estima que la compañía mantendrá índices crediticios en niveles acordes con la clasificación de riesgo actual.

ESCENARIO DE BAJA: Se considera de baja probabilidad. Sin embargo, se podría gatillar como consecuencia de un mayor plan de inversiones o un deterioro en las condiciones de mercado que debilitara de forma estructural la posición financiera de la compañía por sobre las expectativas del escenario base.

ESCENARIO DE ALZA: Se estima poco probable en el corto plazo. No obstante, se podría dar en el caso de que el plan estratégico de la compañía se tradujera en el fortalecimiento de su capacidad de generación. Lo anterior, sumado a una adecuada política de endeudamiento, resultaría en una mejoría de sus indicadores de cobertura por sobre lo proyectado en el escenario base.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Thyare Garín – Analista principal
- Felipe Pantoja – Analista secundario
- Nicolás Martorell – Director Senior

Contacto: Marco Orantes - 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