

Ante el anuncio del acuerdo para la adquisición de un 30% adicional de Bodenor Flexcenter S.A., Feller Rate ratifica en "AA" las clasificaciones de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias.

Solvencia
Perspectivas

Jun. 2020
AA
Estables

Nov. 2020
AA
Estables

Contacto: Esteban Sánchez / esteban.sanchez@feller-rate.cl – Felipe Pantoja / felipe.pantoja@feller-rate.cl

SANTIAGO, CHILE - 6 DE NOVIEMBRE DE 2020. Ante el acuerdo para la adquisición de un 30% adicional de Bodenor Flexcenter S.A., Feller Rate ratificó en "AA" las clasificaciones asignadas a la solvencia y los bonos del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias. Las perspectivas de la clasificación son "Estables".

Con fecha 3 de noviembre de 2020, el Fondo informó, mediante hecho esencial, que había acordado con los restantes accionistas de Bodenor Flexcenter S.A. (Bodenor) suscribir y pagar 40.000 nuevas acciones de la sociedad por U.F. 4,2 millones, con lo que Independencia alcanzaría un 70% del capital accionario, pasando a tener el control de la entidad. La capitalización le permitiría a Bodenor financiar parte de su plan de inversiones, distribuir dividendos y pagar cuentas por pagar con sus accionistas.

La materialización de la operación está sujeta a la aprobación de las entidades competentes y a que se cumplan las condiciones usuales para este tipo de transacciones.

A juicio de Feller Rate, desde el punto de vista del perfil de negocios, la operación antes descrita resultará en un incremento del nivel de endeudamiento del Fondo, lo que sería mitigado, en parte, por el incremento esperado en su generación operacional consolidada (bajo proforma). La operación permite aumentar la participación del fondo en un segmento que ha presentado alta resiliencia a los impactos de la pandemia y que mantiene un relevante potencial de crecimiento.

La clasificación "AA" asignada a la solvencia y líneas de bonos de Independencia Rentas Inmobiliarias 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 resultados de la entidad 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.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Incorpora el mayor nivel de endeudamiento y, por ende, la mayor carga en los indicadores crediticios que se gatillará a raíz de la transacción, lo que sería mitigado, en parte, por la rentabilización de las inversiones en curso. Además, Feller Rate espera que el Fondo mantenga una adecuada política de endeudamiento, financiando sus inversiones mediante una composición que permita mantener los indicadores financieros en rangos acorde con la clasificación de riesgo actual.

Lo anterior, manteniendo una alta capacidad de generación, proveniente de una cartera que ha sostenido adecuados niveles de diversificación y alta calidad de contrapartes.

Feller Rate continuará monitoreando los efectos del avance del Covid-19 sobre el perfil de negocios y la posición financiera del Fondo.

ESCENARIO DE BAJA: Se podría gatillar como consecuencia de un deterioro estructural sobre su posición financiera o políticas más agresivas, o bien, ante un deterioro prolongado en la calidad crediticia de sus arrendatarios por sobre nuestra expectativa en el escenario base.

ESCENARIO DE ALZA: Se podría generar en caso de presentar un menor endeudamiento o una mejoría en la capacidad de generación del fondo por sobre las estimaciones de Feller Rate.

www.feller-rate.com

El significado detallado de todas las categorías de clasificación está disponible en www.feller-rate.cl en la sección **Nomenclatura**

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, sino que se basa en información pública remitida a la Comisión para el Mercado Financiero y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.