

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
Jun-22	AA	Estables
Cuotas - UNICA		
May-23	1ª Clase Nivel 1	
Jun-22	1ª Clase Nivel 1	
Línea Bonos 828, 829, 990 - A, E, F, G, H, Línea		
Jun-22	AA	Estables
Línea Bonos 990 - I, J, K		
Jan-23	AA	Estables

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

8 JUNE 2023 - 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 moderado nivel de endeudamiento, el riesgo inherente al negocio inmobiliario y el escenario de incertidumbre económica que podría afectar los flujos de renta.

Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias es el principal fondo de inversión 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 2022, Independencia Administradora General de Fondos manejaba dos fondos de inversión, gestionando \$743.093 millones en activos, alcanzando una participación de 2,4% dentro de esta industria. A la misma fecha, el Fondo manejó activos por \$743.047 millones, ubicándose como el mayor fondo dentro del segmento de fondos inmobiliarios de renta, representando un 22,3% de este nicho.

La cartera del Fondo se ha mantenido invertida en instrumentos vinculados al negocio inmobiliario, consistente con su objetivo. Al cierre de marzo 2023, un 97,3% 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 (42,0%), Oficinas (41,1%) y Locales Comerciales (13,9%).

Durante el período analizado, el Fondo ha exhibido un moderado nivel de endeudamiento consolidado. Al cierre de marzo 2023, el *Loan to Value* se situó en 46% y el *leverage* agregado en 96%. Por otra parte, los pasivos directos exhibidos por el Fondo representaban un 53,9% del patrimonio, manteniéndose bajo el límite máximo reglamentario (100%). Dichos pasivos correspondían principalmente a préstamos bancarios (Banco de Chile), bonos de oferta pública y, en menor medida, dividendos por pagar y remuneraciones de la sociedad administradora.

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 2022, el Fondo exhibió una rentabilidad acumulada en los últimos 36 meses, incluyendo dividendos, de 40,2%. 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 22,5% 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.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- ⦿ Ignacio Carrasco – Analista principal
- ⦿ Andrea Huerta – Analista secundario
- ⦿ Esteban Peñailillo – Director Senior

Contacto: Nicolás González - Tel. 56 2 2757 0400