FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
SOLVENCIA		
28-02-22	A+	Estables
26-02-21	A	Positivas
LíNEA BONOS 963 - A, Linea		
28-02-22	A+	Estables
26-02-21	A	Positivas
LíNEA BONOS 1082, 1083 - Linea		
28-02-22	A+	Estables
24-06-21	A	Positivas

FELLER RATE SUBE LA CLASIFICACIóN DE LOS BONOS DEL FONDO ASSET RENTAS RESIDENCIALES. LAS PERSPECTIVAS SON “ESTABLES”.

2 MARZO 2022 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate subió desde “A” a “A+” las clasificaciones asignadas a la solvencia y las líneas de bonos del Fondo Asset Rentas Residenciales. Las perspectivas de la clasificación son “Estables”.

El alza de la clasificación asignada a la solvencia y las líneas de bonos del Fondo Asset Rentas Residenciales refleja la mantención de una adecuada política financiera, en conjunto con una buena gestión comercial y de cobro, plasmado en bajos niveles de vacancia y de incobrabilidad, pese a las presiones derivadas del avance del brote COVID-19.

Lo anterior, en conjunto con un mayor volumen de cartera esperado permitirían mitigar, en parte, el nivel de endeudamiento proyectado, con una gradual mejora de los indicadores crediticios en el mediano-largo plazo y una menor exposición relativa a la entrada de activos adicionales.

Todo lo anterior, enmarcado en un Perfil de Negocios “Fuerte” y una Posición Financiera “Intermedia”.

El Fondo participa, a través de sus asociadas, en la adquisición y renta de bienes raíces residenciales en Chile, manteniendo, a la fecha del informe, nueve activos en operación con bajos niveles de incobrabilidad y vacancia. Esto, impulsado por una estrategia comercial y de gestión de cobro que se realiza de manera interna a través de su operadora, Blue Home.

A septiembre de 2021, bajo proforma, los ingresos ajustados alcanzaron los $ 8.659 millones, registrando un aumento anual de un 1,9%. A igual fecha, el margen Ebitda ajustado fue de un 41,6%, lo que se compara negativamente con el 45,8% registrado a septiembre de 2020. Esto, considera los efectos transitorios de la crisis sanitaria que impactaron los precios reales promedio y los mayores gastos, dada la mayor base de inmuebles.

Al tercer trimestre de 2021, el *stock* de deuda financiera ajustada alcanzó los $ 103.762 millones, registrando un crecimiento del 48,7% respecto del cierre de 2020, en línea con el plan estratégico en curso. Dicha deuda financiera se encontraba distribuida entre el Fondo (32,5%) y las filiales Sara Rosa Dos (29,4%), Inmobiliaria Santiago (25,1%) e Inmobiliaria Carmen (13,1%).

Respecto de los indicadores de cobertura, éstos presentan una trayectoria volátil, asociada principalmente a la evolución de la generación de Ebitda ajustado y a la variación en el *stock* de deuda financiera, en función de la adquisición de nuevos activos. De esta forma, a septiembre de 2021, el indicador de deuda financiera neta ajustada sobre Ebitda ajustado alcanzó las 20,5 veces, mientras que la cobertura de gastos financieros ajustados alcanzó las 2,3 veces.

A septiembre de 2021, el Fondo contaba con una posición de liquidez, bajo proforma, calificada en “Satisfactoria”. Ello considera una relativamente creciente capacidad de generación de flujos de la operación, una fuerte política de reparto de dividendos y un perfil de vencimientos de deuda financiera estructurado en el mediano plazo. Adicionalmente, incorpora el acceso al mercado de capitales que ha evidenciado el Fondo en los últimos años y la presencia de líneas de capital de trabajo con bancos de la plaza.

El actual plan estratégico del Fondo considera 15 edificios promesados y otros 11 proyectos a incorporar, cuyo financiamiento generará un incremento en la deuda financiera, resultando en un deterioro transitorio de los indicadores de cobertura. Feller Rate espera que la compañía financie su plan estratégico mediante una adecuada composición de deuda, aportes de capital y flujos de la operación.

En línea con lo anterior, en enero de 2020, la entidad anunció que la Asamblea Extraordinaria de Aportantes acordó aumentar el plazo de duración del Fondo hasta el 4 de octubre de 2035. A su vez, aprobó aumentar el capital del Fondo por una cantidad de 2,5 millones de cuotas, equivalentes a U.F. 4,0 millones, monto que será utilizado para el financiamiento de su plan de inversiones en curso.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Responde a la expectativa que la compañía mantendrá una adecuada política financiera, lo que sumado a la maduración y rentabilización de los proyectos en cartera permitirán compensar, en parte, el actual plan de inversiones. En particular, se prevé un máximo de endeudamiento en el corto plazo, con una gradual mejora de los indicadores crediticios proyectados para el mediano-largo plazo.

Además, considera que el aumento en el volumen de la cartera implicará que la entrada en operación de nuevos activos incida de menor manera relativa en los indicadores financieros ajustados.

Las perspectivas también incorporan que la entidad mantendrá una buena gestión comercial y de cobro, reflejándose en la mantención de bajos niveles de vacancia y de incobrabilidad.

ESCENARIO DE BAJA: Se podría gatillar como consecuencia de un deterioro en los indicadores crediticios por un periodo por sobre nuestras expectativas en el escenario base. Ello, como resultado de una mayor agresividad en las políticas financiera o presiones sobre las condiciones de mercado.

Respecto de lo anterior, Feller Rate continuará monitoreando la calidad crediticia de los arrendatarios del Fondo, siguiendo la recuperación del mercado laboral y los efectos del término de las políticas implementadas por la autoridad nacional para mitigar los efectos de la pandemia (programa de protección al empleo, flexibilización de la normativa para reprogramar créditos y la postergación de pagos, entre otros).

ESCENARIO DE ALZA: Se considera poco probable en el corto plazo.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Esteban Sánchez – Analista principal
- Felipe Pantoja – Analista secundario
- Nicolás Martorell – Director Senior

Contacto: Esteban Sánchez - 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