FONDO DE INVERSIÓN ASSET RENTAS RESIDENCIALES

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
28-02-25	AA-	Estables
24-10-24	AA-	Estables
Línea Bonos 1082, 1083, 963 - B, C, Linea		
28-02-25	AA-	Estables
24-10-24	AA-	Estables
Línea Bonos 1083 - D		
28-02-25	AA-	Estables
9-12-24	AA-	Estables

FELLER RATE CONFIRMA EN "AA-" LA CLASIFICACIóN DE LOS BONOS DEL FONDO ASSET RENTAS RESIDENCIALES. LAS PERSPECTIVAS SON “ESTABLES”.

5 MARZO 2025 | SANTIAGO, CHILE

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

La clasificación “AA-” asignada a la solvencia y las líneas de bonos del Fondo Asset Rentas Residenciales refleja un perfil de negocios “Fuerte” y una posición financiera “Satisfactoria”.

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, 24 activos en operación, con bajos niveles de incobrabilidad y vacancia (considera edificios en régimen). Esto, impulsado por una estrategia comercial y de gestión de cobro que se realiza de manera interna a través de su operadora, Blue Home.

El Fondo contempla un plazo hasta el 4 de octubre del año 2035, con la opción de prorrogarlo dos veces por periodos de dos años cada uno, por acuerdo adoptado por la Asamblea Extraordinaria de Aportantes y con la aprobación de las dos terceras partes de las cuotas pagadas del Fondo.

A septiembre de 2024, los ingresos ajustados del Fondo registraron un aumento del 50,1% respecto de igual periodo del año anterior, alcanzando los $28.944 millones. Ello, explicado por el proceso de maduración de los activos que entraron en operación recientemente, la mantención de bajos niveles de vacancia de activos en régimen y el ingreso de cuatro nuevos activos (en los meses de febrero, marzo, mayo y junio), lo que permitió compensar las menores tarifas promedio.

Al tercer trimestre de 2024, los ingresos de ***Same Store Sales*** presentaron una disminución del 5,6% respecto de septiembre de 2023, en términos reales.

Entre igual periodo, el Ebitda ajustado evidenció un aumento del 73,9%, lo que incorpora menores gastos en base a los inmuebles y la menor dilución de costos, dada las menores tarifas reales. Consecuentemente, el margen Ebitda ajustado del periodo fue de un 48,1% (41,5% a septiembre de 2023).

En los periodos analizados, la estrategia de financiamiento ha considerado una composición con mayor preponderancia de obligaciones financieras otorgadas por el mercado de capitales (con un ***Loan to Value*** del Fondo de un 63%) y aportes de capital. Lo anterior ha resultado en un aumento constante de los niveles de deuda financiera ajustada (incorpora pasivos financieros de filiales), pasando desde los $5.034 millones en 2013 hasta los $289.431 millones en 2023.

Cabe mencionar que los indicadores de cobertura se ven presionados por el descalce temporal entre la emisión de deuda para financiar nuevos activos y la rentabilización de estos (influenciada por el proceso de ocupación). De esta manera, a septiembre de 2024, el indicador de deuda financiera ajustada sobre Ebitda ajustado alcanzó las 20 veces, cifra menor a la registrada al cierre de 2023 (25,7 veces), mientras que la razón de deuda financiera neta ajustada sobre Ebitda ajustado alcanzó las 19,8 veces (23,4 veces al cierre del año anterior).

A igual periodo, la cobertura sobre gastos financieros alcanzó las 1,2 veces, manteniéndose en línea con lo presentado a diciembre de 2023 (1,3 veces).

A septiembre de 2024, Asset Rentas Residenciales contaba con una liquidez ajustada calificada en “Satisfactoria”. Ello, en consideración a un nivel de caja y equivalentes ajustado por $4.258 millones, una generación de Ebitda ajustado que, considerando 12

meses, alcanzaba los $17.180 millones y un perfil de vencimientos estructurado en el mediano plazo, con obligaciones por $16.735 millones en el corto plazo.

Adicionalmente, la calificación toma en cuenta un menor nivel de Capex que años anteriores e incorpora una política de reparto de dividendos que considera la distribución trimestral de un monto igual o superior al 90% del efectivo disponible (efectivo ajustado descontando las cuentas por pagar comerciales ajustadas y otras provisiones de corto plazo ajustadas).

El actual plan estratégico del Fondo estará enfocado en la rentabilización de las inversiones ya realizadas, además de la incorporación de 2 edificios que ya se encuentran promesados. No obstante, la calificación considera que el Fondo podría adquirir activos adicionales, en cuyo caso se espera que se financien con una adecuada composición de deuda con terceros y aportes de capital de tal forma de no presionar la posición financiera.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Feller Rate espera que la entidad mantenga una adecuada política de endeudamiento, financiando su plan estratégico mediante una apropiada composición de deuda, aportes de capital y flujos de la operación. Ello, sumado a la maduración y rentabilización de los proyectos en cartera, permitirá compensar el actual plan de inversiones. En particular, se prevé una gradual mejora de los indicadores crediticios proyectados para el mediano plazo, considerando una razón de deuda financiera neta ajustada sobre Ebitda ajustado por debajo de las 15,0 veces.

Las perspectivas también incorporan que la entidad conservará 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 o ante una mejora menor a la esperada en el corto plazo. Ello, como resultado de una mayor agresividad en las políticas financiera o presiones sobre las condiciones de mercado.

ESCENARIO DE ALZA: Se considera poco probable dada la reciente alza.

EQUIPO DE ANÁLISIS

José Manuel Escalona – Analista principal

Esteban Sánchez – 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