

Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias

La ratificación de las calificaciones incorpora un perfil de negocio resiliente, con flujos basados en contratos de largo plazo provenientes de la renta de activos inmobiliarios. Más de la mitad de los ingresos de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliaria (Independencia Rentas) se originan desde el desarrollo de arriendo de bodegas, sector que continúa con buenas perspectivas de crecimiento sólido. Fitch Ratings estima que la generación combinada de EBITDA (proveniente de las sociedades inmobiliarias) alcance CLP70.000 millones en 2024 (promedio 2018-2022: CLP40.000 millones). A pesar de la generación operativa mayor, el perfil crediticio del fondo se mantendrá limitado durante 2024 y 2025 y sin espacio para absorber crecimiento inorgánico adicional en el mediano plazo que no esté acompañado de un flujo operacional adicional.

La Perspectiva Estable refleja un perfil crediticio resiliente y con ingresos contratados a largo plazo, incluso en proyectos que aún no han sido construidos, como es el caso de los desarrollos de bodegas a gran escala que realiza Bodenor Flexcenter S.A. (Bodenor), donde el fondo controla 70% de su propiedad. Se espera que el nivel de vacancia de los negocios de renta mejore a medida que la vacancia de oficinas continúe su trayectoria de recuperación, la que llegaría a cerca de 17% al cierre de 2023 desde un máximo de 22% en 2020.

Fitch incorpora la trayectoria y experiencia amplias del fondo en el manejo de sus inversiones, no obstante, considera que la reactivación del arriendo de oficinas y reducción de los indicadores de deuda combinados podrían tomar más tiempo de lo esperado y, por tanto, sobrepasar el horizonte de la calificación. Las calificaciones de Independencia Rentas se fundamentan principalmente en su generación estable de flujos provenientes de inversiones en activos inmobiliarios para uso industrial y comercial.

Factores Clave de Calificación

Aumento de Capital Apoyaría Crecimiento: Fitch incorpora positivamente el anuncio de aprobación de aumento de capital a través de 90 millones de nuevas cuotas, las que, según el fondo, podrían alcanzar cerca de 3,5 millones de unidades de fomento (UF). Con parte de estos recursos, el fondo espera apoyar su plan de crecimiento, específicamente la compra de un terreno de 33 hectáreas en la ciudad de Santiago por UF1,3 millones para desarrollar proyectos de renta de bodegaje. Fitch continuará monitoreando el avance de este proceso, considerando que la entrada de recursos frescos también podría contribuir al plan de expansión de las sociedades donde invierte y también al repago de deuda financiera del fondo.

Endeudamiento del Fondo Adecuado: Las calificaciones incorporan un endeudamiento a nivel del fondo (medido como deuda financiera bruta sobre ingresos por interés, dividendos recibidos y gastos del fondo), en niveles por debajo de 4,5 veces (x) para el horizonte proyectado. De la deuda financiera del fondo, 50% corresponde a obligaciones con bonos y el resto a un crédito bancario por CLP127.000 millones que financió la mayor participación de propiedad en Bodenor en 2021. La cobertura de intereses se mantendría sólida sobre 10x en el horizonte de calificación.

Calificaciones

Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias

Solvencia	AA-(cl)
Bonos	AA-(cl)

Perspectiva	Estable
-------------	---------

[Pulse aquí para ver la lista completa de calificaciones](#)

Metodologías Aplicables

Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Diciembre 2020)

Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas (Diciembre 2022)

Publicaciones Relacionadas

[Global Corporates Macro and Sector Forecasts](#)

Analistas

Andrea Jiménez
+56 2 3321 2906
andrea.jimenez@fitchratings.com

Andrea Rojas
+56 2 3321 2907
andrea.rojas@fitchratings.com

Endeudamiento Combinado Presionado: Fitch estima que el indicador de endeudamiento combinado se mantendrá alto y por sobre la sensibilidad negativa de la calificación en 6,5x durante el horizonte proyectado. Sin embargo, la cobertura de intereses combinada holgada sobre 2,5x, compensa la presión mayor del indicador de deuda esperada hacia adelante. Fitch calcula el nivel de endeudamiento combinado como deuda financiera del fondo y filiales, sobre el EBITDA de filiales, netos de gastos del fondo.

Fortaleza de la Cartera de Activos: Cerca de 77% de la deuda total está garantizada por activos inmobiliarios operados por las sociedades inmobiliarias, mientras la entidad registra gran parte del remanente de la deuda, toda libre de garantías. La cobertura de activos libres de hipoteca sobre la deuda sin garantía está en línea con la sensibilidad de la calificación de 2,5x. El indicador de deuda financiera neta a valor de los activos inmobiliarios totales se mantiene adecuado en torno a 40%.

Dependencia al Flujo de las Filiales: El perfil crediticio está sujeto en gran parte al desempeño de las sociedades inmobiliarias donde participa el fondo, al considerar factores como un manejo de niveles de vacancia adecuados, la habilidad de renovar contratos de arriendo sin reducir significativamente las tarifas y en los tiempos correspondientes a sus vencimientos. Además, el perfil financiero de Independencia Rentas está soportado por la prioridad de pago de sus bonos con los flujos provenientes de sus sociedades inmobiliarias y sobre el reparto de dividendos a sus aportantes.

Cartera de Activos Diversificada: Independencia Rentas se posiciona como el fondo de mayor tamaño en la industria de fondos de inversión en el sector inmobiliario en Chile, con activos totales cercanos a CLP1.800 millones a septiembre de 2023. De este monto, 75% corresponde a activos de propiedades de inversión entregados en garantía.

La mayoría de los activos en que el fondo invierte en Chile se ubican en la Región Metropolitana, principalmente en las comunas de Las Condes, Santiago Centro y Pudahuel, con un porcentaje menor diversificado a lo largo del país. Los activos se componen de oficinas y locales comerciales, centros de distribución y bodegaje y, en menor proporción, terrenos. La distribución por formato de los activos concentra 43,8% en centros de distribución, 40,4% en oficinas y 13,1% en locales comerciales, todo en Chile, mientras que el remanente corresponde a activos en Estados Unidos. La cartera de Independencia Rentas exhibe una diversificación alta por tipo de activos en comparación con sus pares.

Estrategia de Crecimiento Sólida: Fitch incorpora la trayectoria amplia y experiencia de Independencia Rentas en el manejo de sus inversiones, con una generación de flujo proveniente de la renta inmobiliaria de uso industrial, oficina y comercial. La diversificación amplia de esta cartera de activos es un elemento favorable en el análisis, donde la estabilidad de la renta de bodegaje compensa la volatilidad mayor observada en el arriendo de oficinas, cuya vacancia elevada al tercer trimestre de 2023 era de 17%.

La generación de la cartera de activos se basa en arriendos contratados a mediano plazo, con una duración de contratos que ha disminuido a cuatro años en promedio (desde seis años) por la pandemia de coronavirus, y un portafolio de clientes con perfil financiero sólido y diversificado.

Resumen de Información Financiera

(CLP miles)	2021	2022	2023P	2024P
Deuda	217.263.650	246.230.331	253.307.789	234.966.789
Deuda/EBITDA (x)	2,7	4,4	4,4	4,4
Deuda Neta/EBITDA (x)	2,6	4,3	4,2	4,2
EBITDA/Intereses (x)	28,3	23,4	17,7	13,7

P - Proyección, x - Veces.

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Independencia Rentas

Derivación de Calificación respecto a Pares

Independencia Rentas posee una cartera diversificada de propiedades que incluye principalmente oficinas, locales de uso comercial y bodegas. Al compararla con emisores de renta de activos inmobiliarios públicos, como el Fondo de Inversión Banchile Rentas Inmobiliarias (FIRI) [A(cl); Perspectiva Negativa], Independencia Rentas posee un tamaño de activos significativamente mayor y una diversificación geográfica de clientes y de negocio más amplia.

Independencia Rentas comparte con FIRI las fortalezas de operar en una industria con una generación estable con ingresos moderadamente crecientes provenientes de inversiones en activos inmobiliarios operados con contratos de arriendo a mediano y largo plazo y una cartera de clientes que, en su mayoría, cuenta con perfil de grado de inversión.

En términos de perfil financiero, los indicadores crediticos de Independencia Rentas son más fuertes que los de FIRI, con una relación de deuda sobre activos de cerca de 40% y una cobertura de intereses combinada sobre 4x para 2023.

Sensibilidades de la Calificación

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación positiva/alza:

- un alza de calificación en el corto y mediano plazo no es probable dados los niveles de endeudamiento combinado más elevados del fondo y el contexto de costos de interés mayores.

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:

- deterioro de la razón de endeudamiento a nivel del fondo, de forma que supere 5,5x de forma sostenida;
- cobertura de activos libres de hipotecas sobre deuda neta sin garantía inferior a 2,5x;
- deuda neta sobre el valor de los activos mayor de 50%;
- si, en conjunto, el indicador de endeudamiento combinado y cobertura de gasto financiero combinado se mantienen en torno a 6,5x y por debajo de 2,5x, respectivamente, en el mediano plazo.

Liquidez y Estructura de la Deuda

Liquidez Adecuada: La liquidez de Independencia Rentas se apoya en su generación de flujos, basada en intereses y dividendos recibidos de sus inversiones inmobiliarias, la que llegó a CLP44.440 millones a septiembre de 2023. La política de dividendos de la entidad es alta y establece el reparto de al menos 70% de sus beneficios netos percibidos (CLP26.275 millones repartidos en igual período), lo cual le permite enfrentar sus amortizaciones de deuda. Al 30 de septiembre de 2023, el saldo de caja y equivalentes del fondo ascendía a CLP14.400 millones, mientras su deuda de corto plazo era de CLP281 millones.

Escenario de Liquidez y Vencimiento de Deuda sin Refinanciamiento

Análisis de Liquidez

(CLP miles)	31 dic 2022	30 sep 2023
Efectivo Disponible y Equivalentes	10.437.260	14.385.304
Inversiones de Corto Plazo	-	-
Menos: Efectivo Disponible y Equivalentes Restringidos	-	-
Efectivo y Equivalentes Disponibles Definidos por Fitch	10.437.260	14.385.304
Disponibilidad de Líneas de Crédito Comprometidas	-	-
Total de Liquidez	10.437.260	14.385.304
EBITDA de los Últimos 12 Meses	55.391.279	52.910.141
Flujo de Fondos Libres de los Últimos 12 Meses	4.844.371	7.111.021

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Independencia Rentas

Vencimientos de Deuda Programados

(CLP miles)	30 sep 2023
2023	281.182
2024	126.912.263
2025	126.114.344
2026	-
2027	-
Después	-
Total	253.307.789

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Independencia Rentas

Supuestos Clave

Los supuestos clave de Fitch en el caso base de la calificación del emisor son:

- vencimiento de deuda a partir de 2024;
- aumento de capital por UF1.500.000 en 2024;
- política de dividendo en 70%.

Información Financiera

(CLP miles)	Histórico			Proyección	
	2020	2021	2022	2023	2024
Resumen de Estado de Resultados					
Ingresos	19.494.497	18.685.178	36.552.484	36.292.841	40.443.262
Crecimiento de Ingresos (%)	-16,3	-4,2	95,6	-0,7	11,4
EBITDA (antes de Ingresos de Compañías Asociadas)	15.313.619	14.810.826	32.319.967	31.891.023	35.865.372
Margen EBITDA (%)	78,6	79,3	88,4	87,9	88,7
EBITDA después de Distribuciones a Compañías Asociadas y Participaciones Minoritarias	41.009.846	80.793.631	55.391.279	57.523.027	53.374.813
EBITDAR	15.313.619	14.810.826	32.319.967	31.891.023	35.865.372
Margen EBITDAR (%)	78,6	79,3	88,4	87,9	88,7
EBIT	15.313.619	14.810.826	32.319.967	31.891.023	35.865.372
Margen EBIT (%)	78,6	79,3	88,4	87,9	88,7
Intereses Financieros Brutos	-3.461.998	-2.859.278	-2.366.016	-3.258.493	-3.899.015
Resultado antes de Impuestos (Incluyendo Ganancias/ Pérdidas de Compañías Asociadas)	38.896.170	36.899.704	76.802.141	28.632.530	31.966.357
Resumen de Balance General					
Efectivo Disponible y Equivalentes	38.574.250	7.786.492	10.437.260	10.917.405	12.466.904
Deuda	102.447.654	217.263.650	246.230.331	253.307.789	234.966.789
Deuda Ajustada por Arrendamientos	102.447.654	217.263.650	246.230.331	253.307.789	234.966.789
Deuda Neta	63.873.404	209.477.158	235.793.071	242.390.384	222.499.885
Resumen del Flujo de Efectivo					
EBITDA	15.313.619	14.810.826	32.319.967	31.891.023	35.865.372
Intereses Pagados en Efectivo	-3.461.998	-2.859.278	-2.366.016	-3.258.493	-3.899.015
Impuestos Pagados en Efectivo	-	-	-	-	-
Dividendos Recurrentes de Compañías Asociadas Menos Distribuciones a Participaciones Minoritarias	25.696.227	65.982.805	23.071.312	25.632.004	17.509.441
Otros Conceptos antes de Flujo Generado por las Operaciones	-8.835.569	5.225.411	-20.050.280	-	-
Flujo Generado por la Operaciones (FGO)	28.712.279	83.159.764	32.974.983	54.264.534	49.475.798
Margen de FGO (%)	147,3	445,1	90,2	149,5	122,3
Variación del Capital de Trabajo	1.526.686	-1.108.144	418.596	-22.891	365.913
Flujo de Caja Operativo (Definido por Fitch) (FCO)	30.238.965	82.051.620	33.393.579	54.241.643	49.841.711
Flujo de Caja No Operativo/No Recurrente	-	-	-	-	-
Inversiones de Capital (Capex)	-	-	-	-	-
Intensidad de Capital (Capex/Ingresos) (%)	-	-	-	-	-
Dividendos Comunes (Pagados)	-26.275.376	-26.780.672	-28.549.208	-	-
Flujo de Fondos Libre (FFL)	3.963.589	55.270.948	4.844.371	-	-
Margen de Flujo de Fondos Libre (%)	20,3	295,8	13,3	-	-
Adquisiciones y Ventas de Activos Fijos, Neto	-	-	-	-	-
Otros Flujos de Inversiones y Financiamientos	-221.789	-184.251.694	-7.063	-7.077.458	-64.931.441
Variación Neta de Deuda	-7.278.394	98.192.988	-2.186.540	7.077.458	-18.341.000
Variación Neta de Capital	-	-	-	-	55.023.000
Variación de Caja y Equivalentes	-3.536.594	-30.787.758	2.650.768	480.145	1.549.499
Razones de Apalancamiento (x)					
Deuda/EBITDA	2,5	2,7	4,4	4,4	4,4
Deuda Neta/EBITDA	1,6	2,6	4,3	4,2	4,2
Deuda Ajustada/EBITDAR	2,5	2,7	4,4	4,4	4,4
Deuda Neta Ajustada/EBITDAR	1,6	2,6	4,3	4,2	4,2
Cobertura de Cargo Fijo Neto a EBITDAR	11,8	28,3	23,4	17,7	13,7

	Histórico			Proyección	
	2020	2021	2022	2023	2024
(CLP miles)					
Deuda Ajustada/FGO Ajustado	3,2	2,5	7,0	4,4	4,4
Deuda Neta Ajustada/FGO Ajustado	2,0	2,4	6,7	4,2	4,2
Deuda/FGO	3,2	2,5	7,0	4,4	4,4
Deuda Neta/FGO	2,0	2,4	6,7	4,2	4,2
Cálculos para la Publicación de Proyecciones					
Capex, Dividendos, Adquisiciones y Otros Conceptos antes del FFL	-26.275.376	-26.780.672	-28.549.208	-53.761.499	-20.042.771
FFL después de Adquisiciones y Ventas de Activos Fijos	3.963.589	55.270.948	4.844.371	480.145	29.798.940
Margen del FFL (después de Adquisiciones Netas) (%)	20,3	295,8	13,3	1,3	73,7
Razones de Cobertura (x)					
FGO/Intereses	9,3	30,1	14,9	17,7	13,7
FGO/Intereses + Arrendamientos Estimados	9,3	30,1	14,9	17,7	13,7
EBITDAR/Intereses + Arrendamientos Estimados	11,8	28,3	23,4	17,7	13,7
EBITDA/Intereses	11,8	28,3	23,4	17,7	13,7
Métricas Adicionales					
(FCO-Capex)/Deuda (%)	29,5	37,8	13,6	21,4	21,2
(FCO-Capex)/Deuda Neta (%)	47,3	39,2	14,2	22,4	22,4
FCO/Capex (%)	—	—	—	—	—

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Independencia Rentas

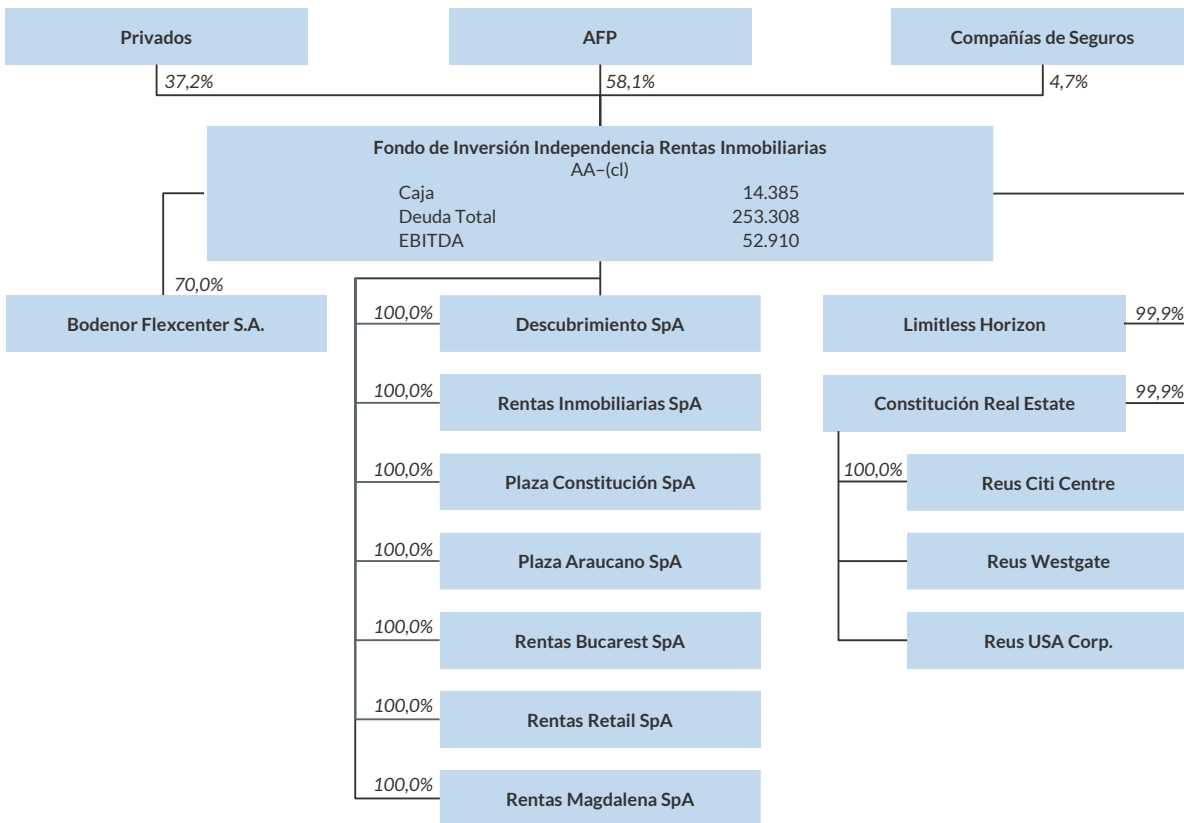
Cómo Interpretar las Proyecciones Presentadas

Las proyecciones presentadas se basan en el caso base proyectado y producido internamente de manera conservadora por Fitch Ratings. No representa la proyección del emisor calificado. Las proyecciones mencionadas son solamente un componente que Fitch Ratings utiliza para asignar una calificación o determinar una perspectiva de calificación, además de que la información en las mismas refleja elementos significativos, pero no exhaustivos, de los supuestos de calificación de Fitch Ratings sobre el desempeño financiero del emisor. Como tal, no puede utilizarse para determinar una calificación y no debería ser el fundamento para tal propósito. Las proyecciones se construyen usando una herramienta de proyección propia de Fitch Ratings que emplea los supuestos propios de la calificadora relacionados con el desempeño operativo y financiero, los cuales no necesariamente reflejan las proyecciones que usted haría. Las definiciones propias de Fitch Ratings de términos como EBITDA, deuda o flujo de fondos libre pueden diferir de las suyas. La agencia podría tener acceso, en determinadas ocasiones, a información confidencial sobre ciertos elementos de los planes futuros del emisor. Algunos elementos de dicha información pueden ser omitidos de esta proyección, incluso a pesar de ser incluidos en la deliberación de Fitch Ratings, si la agencia, a su discreción, considera que los datos pueden ser potencialmente sensibles desde el punto de vista comercial, legal o regulatorio. La proyección (así como la totalidad de este reporte) se produce estando sujeta estrictamente a las limitaciones de la divulgación al final de este reporte. Fitch Ratings puede actualizar las proyecciones en reportes futuros, pero no asume responsabilidad de hacerlo. La información financiera original de períodos históricos es procesada por Fitch Solutions en nombre de Fitch Ratings. Los ajustes financieros clave y todas las proyecciones financieras atribuidas a Fitch Ratings son producidos por personal de la agencia de calificación.

Diagrama de la Estructura Simplificada del Grupo

Estructura Organizacional

CLP millones, al 30 de septiembre de 2023



Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Independencia Rentas

Resumen de Información Financiera de Pares

Compañía	Calificación	Fecha de Estados Financieros	Ingresos (CLP Millones)	EBITDA (CLP Millones)	Deuda/EBITDA (x)	Deuda Neta/EBITDA (x)	EBITDA/Intereses (x)
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	AA-(cl)						
	AA-(cl)	2022	36.552.484	32.319.967	4,4	4,3	23,4
	AA-(cl)	2021	18.685.178	14.810.826	2,7	2,6	28,3
	AA-(cl)	2020	19.494.497	15.313.619	2,5	1,6	11,8
Fondo de Inversión Banchile Rentas Inmobiliarias	A(cl)						
	A(cl)	2022	11.520.567	15.593.672	0,8	0,8	8,5
	A(cl)	2021	5.587.221	6.561.527	1,2	1,2	101,6
	A(cl)	2020	2.867.867	1.748.391	—	-0,6	454,5

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, reportes de las compañías

Información Financiera Ajustada por Fitch

(CLP miles, 31 dic 2022)	Notas y Fórmulas	Valores Reportados	Otros Ajustes	Valores Ajustados por Fitch
Resumen de Estado de Resultados				
Ingresos		36.552.484	–	36.552.484
EBITDA	(a)	32.319.967	–	32.319.967
Depreciación y amortización		–	–	–
EBIT		32.319.967	–	32.319.967
Resumen de Deuda y Efectivo				
Deuda ^b	(b)	246.230.331	–	246.230.331
Otra Deuda fuera de Balance		–	–	–
Arrendamiento Equivalente a Deuda		–	–	–
Deuda Ajustada por Arrendamientos		246.230.331	–	246.230.331
Efectivo Disponible y Equivalentes	(c)	10.437.260	–	10.437.260
Efectivo y Equivalentes Restringidos		–	–	–
Resumen del Flujo de Efectivo				
EBITDA	(a)	32.319.967	–	32.319.967
Distribuciones a Compañías Asociadas y Participaciones Minoritarias	(d)	23.071.312	–	23.071.312
Intereses Recibidos	(e)	-2.366.016	–	-2.366.016
Intereses (Pagados)	(f)	–	–	–
Dividendos Preferentes (Pagados)	(g)	–	–	–
Impuestos en Efectivo (Pagados)		–	–	–
Otros Flujos Antes del FGO		-20.050.280	–	-20.050.280
Flujo Generado por las Operaciones (FGO)	(h)	32.974.983	–	32.974.983
Variación del Capital de Trabajo (Definido por Fitch)		418.596	–	418.596
Flujo de Caja Operativo (FCO)	(i)	33.393.579	–	33.393.579
Flujo de Caja No Operativo/No Recurrente		–	–	–
Inversiones de Capital (Capex)	(j)	–	–	–
Dividendos Comunes (Pagados)		-28.549.208	–	-28.549.208
Flujo de Fondos Libre (FFL)		4.844.371	–	4.844.371
Apalancamiento Bruto (x)				
Deuda/EBITDA ^a	b / (a+d)	4,4	–	4,4
(FCO–Capex)/Deuda (%)	(i+j) / b	13,6	–	13,6
Apalancamiento Neto (x)				
Deuda Neta/EBITDA ^a	(b-c) / (a+d)	4,3	–	4,3
(FCO–Capex)/Deuda Neta (%)	(i+j) / (b-c)	14,2	–	14,2
Cobertura (x)				
EBITDA/Intereses ^a	(a+d) / (-e)	23,4	–	23,4

^aEBITDA/R después de Distribuciones a Compañías Asociadas y Participaciones Minoritarias. ^bIncluye Otra Deuda fuera de Balance.
Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Independencia Rentas

Características de los Instrumentos

Características de los Instrumentos

Líneas de Bonos

Líneas Inscritas	828	829	990
Plazo	10 años	21 años	10 años
Monto máximo (UF millones)	5	5	7
Series inscritas	F	-	G, H, I, J y K
Fecha de inscripción	2016	2016	2019

UF – Unidades de fomento
Fuente: Independencia Rentas

Deuda Vigente

Línea Nro.	828	990
Series	F	G
Fecha de emisión	30 ene 2019	4 mar 2021
Monto colocado (UF millones)	1,5	2,0
Tasa de interés anual (%)	1,95	0,5
Plazo	6	4
Pago de intereses	Anual	Anual
Amortización	Pago único al vencimiento (<i>bullet</i>)	Pago único al vencimiento (<i>bullet</i>)
Vencimiento	2024	2025

UF – Unidades de fomento
Fuente: Independencia Rentas

Resumen de Compromisos

Cálculo Trimestral	Covenant	Indicador a Septiembre 2023
Nivel de endeudamiento neto máximo (x) ^a	0,8	0,47
Cobertura de gastos financieros (x) ^b	2,5	12,5
Activos libres de gravámenes sobre deuda financiera neta sin garantías reales (x)	1,5	2,58
Otros resguardos		
Mantener propiedad directa o indirecta de filiales garantes		
Nivel de todas las filiales garantes conjuntamente (%)	67	Inmobiliaria Descubrimiento S.p.A.: 100 Rentas Inmobiliarias S.p.A.: 100 Inmobiliaria Plaza Constitución S.p.A.: 100 Inmobiliaria Plaza Araucano SpA.: 100
Ingresos anuales por rentas	UF600.000	UF1.966.854
Incumplimiento cruzado (<i>cross default</i>)	Sí	
Aceleración cruzada (<i>cross acceleration</i>)	Sí	

^a(Pasivos del fondo – efectivo y equivalente)/(patrimonio del fondo). ^b(Utilidad neta realizada – gastos operacionales)/(gastos financieros). UF – Unidad de fomento.
x – Veces.

Fuente: Independencia Rentas

Definiciones de Calificaciones

Definiciones de Calificación

Categorías de Calificación de Largo Plazo

Categoría AAA(cl): Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Categoría AA(cl): Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Categoría A(cl): Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Categoría BBB(cl): Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una suficiente capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de debilitarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Categoría BB(cl): Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con capacidad para el pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es variable y susceptible de deteriorarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía, pudiendo incurrirse en retraso en el pago de intereses y del capital.

Categoría B(cl): Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con el mínimo de capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es muy variable y susceptible de deteriorarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía, pudiendo incurrirse en pérdida de intereses y capital.

Categoría C(cl): Corresponde a aquellos instrumentos que no cuentan con una capacidad de pago suficiente para el pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, existiendo alto riesgo de pérdida de capital e intereses.

Categoría D(cl): Corresponde a aquellos instrumentos que no cuentan con una capacidad para el pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, y que presentan incumplimiento efectivo de pago de intereses o capital, o requerimiento de quiebra en curso.

Categoría E(cl): Corresponde a aquellos instrumentos cuyo emisor no posee información suficiente o no tiene información representativa para el período mínimo exigido para la calificación, y además no existen garantías suficientes.

“+” o “-“: Las calificaciones entre AA(cl) y B(cl) pueden ser modificadas al agregar un símbolo “+” (más) o “-” (menos) para destacar sus fortalezas o debilidades dentro de cada categoría.

Categorías de Calificación de Corto Plazo

Nivel 1 [N1(cl)]: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Nivel 2 [N2(cl)]: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Nivel 3 [N3(cl)]: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con suficiente capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de debilitarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Nivel 4 [N4(cl)]: Corresponde a aquellos instrumentos cuya capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados no reúne los requisitos para calificar en los niveles N1(cl), N2(cl), N3(cl).

Nivel 5 [N5(cl)]: Corresponde a aquellos instrumentos cuyo emisor no posee información representativa para el período mínimo exigido para la calificación, y además no existen garantías suficientes.

Categorías de Calificación de Títulos Accionarios

Primera Clase Nivel 1(cl): Títulos accionarios que presentan una excelente combinación de solvencia y liquidez bursátil.

Primera Clase Nivel 2(cl): Títulos accionarios que presentan una muy buena combinación de solvencia y liquidez bursátil.

Primera Clase Nivel 3(cl): Títulos accionarios que presentan una adecuada combinación de solvencia y liquidez bursátil.

Primera Clase Nivel 4(cl): Títulos accionarios que presentan una aceptable combinación de solvencia y liquidez bursátil. A modo de aclaración, las acciones calificadas en Nivel 4(cl) corresponden a compañías que presentan un nivel de solvencia en torno al grado de inversión o una muy baja o nula liquidez bursátil. Asimismo, se califican en Nivel 4(cl) aquellas acciones que por haberse comenzado a transar recientemente en Bolsa, cuentan con una historia bursátil inferior a un año.

Segunda Clase Nivel 5(cl): Títulos accionarios que presentan una riesgosa / inadecuada posición de solvencia.

Categoría E(cl): Aquellas compañías que no presentan información suficiente para evaluar su calidad crediticia

Fitch Chile es una empresa que opera con independencia de los emisores, inversionistas y agentes del mercado en general, así como de cualquier organismo gubernamental. Las calificaciones de Fitch Chile constituyen solo opiniones de la calidad crediticia y no son recomendaciones de compra o venta de estos instrumentos.

Definiciones de las categorías de riesgo e información adicional disponible en www.fitchratings.com/site/chile

La opinión de las entidades calificadoras no constituye 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 (CMF), a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la calificadora la verificación de la autenticidad de la misma.

ESTADO DE LA SOLICITUD Y PARTICIPACIÓN

Para obtener información sobre el estado de solicitud de las calificaciones incluidas en este informe, consulte el estado de solicitud que figura en la página de resumen de la entidad correspondiente en el sitio web de Fitch Ratings.

Para obtener información sobre el estado de participación en el proceso de calificación de un emisor incluido en este informe, consulte el comentario de acción de calificación más reciente del emisor correspondiente, disponible en el sitio web de Fitch Ratings.

AVISO LEGAL Y DIVULGACIÓN

Todas las calificaciones crediticias de Fitch Ratings (Fitch) están sujetas a ciertas limitaciones y estipulaciones. Por favor, lea estas limitaciones y estipulaciones en el siguiente enlace: <https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings>. Además, las definiciones de calificación de Fitch para cada escala de calificación y categorías de calificación, incluidas las definiciones relacionadas con incumplimiento, están disponibles en www.fitchratings.com bajo el apartado de Definiciones de Calificación. ESMA y FCA están obligadas a publicar las tasas de incumplimiento históricas en un archivo central de acuerdo al Artículo 11(2) de la Regulación (EC) No. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo del 16 de septiembre de 2009 y la Regulación de las Agencias de Calificación Crediticia (Enmienda, etc.) (Salida de la UE) de 2019, respectivamente. Las calificaciones públicas, criterios y metodologías están disponibles en este sitio en todo momento. El código de conducta, las políticas sobre confidencialidad, conflictos de interés, barreras para la información para con sus afiliadas, cumplimiento, y demás políticas y procedimientos de Fitch están también disponibles en la sección de Código de Conducta de este sitio. Los intereses relevantes de los directores y accionistas están disponibles en <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>. Fitch puede haber proporcionado otro servicio admisible o complementario a la entidad calificada o a terceros relacionados. Los detalles del(los) servicio(s) admisible(s) de calificación o del(los) complemento(s) complementario(s) para el(los) cual(es) el analista líder tenga sede en una compañía de Fitch Ratings registrada ante ESMA o FCA (o una sucursal de dicha compañía) se pueden encontrar en el resumen de la entidad en el sitio web de Fitch Ratings.

En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmo una calificación o una proyección. Fitch Ratings realiza ajustes rutinarios y generalmente aceptados a la información financiera presentada, mismos que son acordes a las metodologías relevantes y/o estándares de la industria, a fin de procurar consistencia entre las métricas financieras de las entidades del mismo sector o clase de activos.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una calificación o un informe. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Fitch Ratings, Inc. está registrada en la Comisión de Bolsa y Valores de Estados Unidos (en inglés, U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización de Calificación Estadística Reconocida a Nivel Nacional ("NRSRO"; Nationally Recognized Statistical Rating Organization). Aunque ciertas subsidiarias de calificación crediticia de la NRSRO están enlistadas en el ítem 3 del documento "Form NRSRO" y, como tales, están autorizadas para emitir calificaciones crediticias en nombre de la NRSRO (ver <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), otras subsidiarias no están enlistadas en el documento "Form NRSRO" (las "no NRSRO") y, por tanto, las calificaciones crediticias emitidas por estas subsidiarias no son emitidas en nombre de la NRSRO. Sin embargo, personal de las subsidiarias no NRSRO puede participar en la determinación de calificaciones crediticias emitidas por, o en nombre de, la NRSRO.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer calificaciones crediticias solamente a "clientes mayoristas". La información de calificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean "clientes minoristas" según la definición de la "Corporations Act 2001".

Derechos de autor © 2024 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados.