

Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias

Las calificaciones se fundamentan en la posición fuerte del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias (Independencia Rentas) en el mercado de activos inmobiliarios de Chile con una generación de flujos resilientes y con perspectivas de crecimiento adecuadas. El perfil crediticio de Independencia Rentas incorpora la combinación de negocios de las filiales inmobiliarias donde invierte, cuyos ingresos provienen de contratos de renta a plazos promedio de cuatro años, distribuidos en una cartera de más 300 contratos.

La Perspectiva Estable de las calificaciones 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.

Factores Clave de Calificación

Cartera de Activos Diversificada: Independencia Rentas es el fondo de mayor tamaño en la industria de fondos de inversión en el sector inmobiliario en Chile, con cerca de CLP1.400 millones de propiedades de inversión a septiembre de 2024. La diversificación de su cartera con activos de bodegaje compensa la volatilidad mayor observada en el arriendo de oficinas, cuya vacancia física alcanzaría niveles altos de 13,4% al cierre de 2024 (septiembre 2024: 15,3%).

La distribución geográfica se concentra 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, según su formato, se distribuyen en 45,6% en centros de distribución, 36,5% en oficinas y 13,1% en locales comerciales, todos en Chile, mientras que el remanente corresponde a activos en Estados Unidos (EE. UU.).

La generación de la cartera de activos se basa en arriendos contratados a mediano plazo, con una duración de contratos, en promedio, de cuatro años y un portafolio de clientes con perfil financiero adecuado y diversificado. De estos, Fitch Ratings destaca que cerca de 50% se compone de activos destinados al arriendo de parques logísticos con niveles de vacancias casi nulos.

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), cercano a 5x para el horizonte proyectado. De la deuda financiera del fondo a septiembre de 2024, 58% corresponde a obligaciones con bonos y el resto a un crédito bancario de aproximadamente CLP133.000 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. Fitch considera que el perfil crediticio del fondo individual está limitado y sin espacio para absorber crecimiento inorgánico adicional financiado con deuda en el mediano plazo, sin que esté acompañado de flujo operacional.

Endeudamiento Combinado Presionado: Fitch estima que el indicador de endeudamiento combinado se mantendrá alto y por sobre la sensibilidad negativa de la calificación de 6,5x durante el horizonte proyectado. Sin embargo, la cobertura de intereses combinada holgada sobre 3x, compensa la presión mayor del indicador de deuda esperada hacia adelante. La agencia calcula el nivel de endeudamiento combinado como deuda financiera del fondo y filiales, sobre el EBITDA de filiales, netos de gastos del fondo y de dividendos repartidos a minoritarios.

Calificaciones

Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias

Calificaciones Nacionales de Largo Plazo AA-(cl)

Perspectivas

Calificaciones Nacionales de Largo Plazo Estable

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

Metodologías Aplicables

[Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas \(Diciembre 2023\)](#)

[Metodología de Calificaciones en Escala Nacional \(Diciembre 2020\)](#)

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

Estructura Financiera Adecuada: Cerca de 73% de la deuda total está garantizada por activos inmobiliarios operados por las sociedades inmobiliarias, mientras que el restante de la deuda se compone de bonos emitidos por el fondo. La cobertura de activos libres de hipoteca sobre la deuda sin garantía está alineada 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 de Independencia Rentas está sujeto en gran parte al desempeño de las sociedades inmobiliarias donde participa, 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 del fondo 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.

Fitch estima que la generación combinada de EBITDA (excluyendo dividendos pagados a minoritarios) se mantendrá robusta y promediará CLP70.000 millones durante el período 2024 a 2027. La agencia considera, no obstante, 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.

Resumen de Información Financiera

(CLP miles)	2021	2022	2023	2024P	2025P	2026P
Margen de EBITDAR (%)	79,3	88,4	82,2	83,3	83,1	82,9
Deuda	217.263.650	246.230.331	258.090.846	282.832.253	232.429.970	254.253.655
Deuda/EBITDA (x)	2,7	4,4	5,1	5,4	4,5	4,8
Deuda Neta/EBITDA (x)	2,6	4,3	4,8	3,9	4,3	4,4
EBITDA/Intereses (x)	28,3	23,4	19,8	12,6	8,9	10,3

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. En términos de operación, se compara con otros negocios de renta industrial como CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, Trust F/00939 (Fibra Terrafina) [BBB; Perspectiva Estable], el mayor operador de renta industrial en México. Fibra Terrafina cuenta con una superficie bruta arrendable que es 3x mayor que el tamaño de los activos bajo Independencia Rentas. Lo anterior le permite a la fibra una diversificación geográfica y de formatos mayor frente al fondo, aun cuando ambas entidades comparten una base de arrendatarios amplia y niveles de vacancia bajos.

En términos de perfil financiero, los indicadores crediticos de Independencia Rentas son similares a los de Fibra Terrafina con deuda financiera neta a valor de los activos inmobiliarios totales en torno a 40% e indicadores de coberturas medidos como activos libres de hipoteca sobre la deuda sin garantía y EBITDA sobre intereses pagados superiores a 2,5x.

Sensibilidades de la Calificación

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;
- 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 3x, respectivamente, en el mediano plazo;
- deuda neta sobre el valor de los activos mayor de 50%;
- cobertura de activos libres de hipotecas sobre deuda neta sin garantía inferior a 2,5x.

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 altos del fondo y el contexto de costos de interés mayores.

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 CLP38.000 millones a septiembre de 2024. La política de dividendos de la entidad es alta y establece el reparto de al menos 70% de sus beneficios netos percibidos (CLP28.321 millones repartidos en igual período), lo cual le permite enfrentar sus amortizaciones de deuda. Al 30 de septiembre de 2024, el saldo de caja y equivalentes del fondo ascendía a CLP91.900 millones, mientras su deuda de corto plazo era de CLP79.754 millones.

Escenario de Liquidez y Vencimiento de Deuda sin Refinanciamiento

Título	31 dic 2023	30 sep 2024
(CLP miles)		
Efectivo Disponible y Equivalentes	16.859.805	91.900.267
Inversiones de Corto Plazo	—	—
Menos: Efectivo Disponible y Equivalentes Restringidos	—	—
Efectivo y Equivalentes Disponibles Definidos por Fitch	16.859.805	91.900.267
Disponibilidad de Líneas de Crédito Comprometidas	—	—
Total de Liquidez	16.859.805	91.900.267
EBITDA después de Distribuciones a Compañías Asociadas y Participaciones Minoritarias de los Últimos 12 Meses	50.371.265	47.556.654
Flujo de Fondos Libres de los Últimos 12 Meses	8.824.031	-23.508.932

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Independencia Rentas

Vencimientos de Deuda Programados

(CLP miles)	30 sep 2024
1 año	79.754.220
2 años	132.332.045
3 años	-
4 años	—
5 años	65.256.973
Más de 5 años	38.037.203
Total	315.370.441

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Independencia Rentas

Supuestos Clave

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

- repago de series F y G en 2024 y 2025, respectivamente;
- emisiones de series I y K por alrededor de CLP104.000 millones en 2024;
- aumento de capital por CLP56.000 millones en 2024;
- política de dividendo en 70%;
- vacancia física de los negocios inmobiliarios en niveles bajos de un dígito durante el período 2024 a 2027;
- crecimiento de superficie bruta arrendable en niveles medios bajos de un dígito durante el período 2024 a 2027.

Información Financiera

(CLP miles)	2021	2022	2023	2024P	2025P	2026P
Resumen de Estado de Resultados						
Ingresos	18.685.178	36.552.484	26.198.583	30.240.000	31.040.000	31.840.000
Crecimiento de Ingresos (%)	-4,2	95,6	-28,3	15,4	2,6	2,6
EBITDA (antes de Ingresos de Compañías Asociadas)	14.810.826	32.319.967	21.538.274	25.195.738	25.793.968	26.384.126
Margen de EBITDA (%)	79,3	88,4	82,2	83,3	83,1	82,9
EBITDA después de Distribuciones a Compañías Asociadas y Participaciones Minoritarias	80.793.631	55.391.279	50.371.265	52.024.553	51.373.194	52.708.265
EBIT	14.810.826	32.319.967	21.538.274	25.195.738	25.793.968	26.384.126
Margen de EBIT (%)	79,3	88,4	82,2	83,3	83,1	82,9
Intereses Financieros Brutos	-2.859.278	-2.366.016	-2.543.831	-4.129.704	-5.742.899	-5.104.471
Resultado antes de Impuestos (Incluyendo Ganancias/Pérdidas de Compañías Asociadas)	36.899.704	76.802.141	53.274.465	57.845.193	57.933.603	60.488.078
Resumen de Balance General						
Efectivo Disponible y Equivalentes	7.786.492	10.437.260	16.859.805	81.404.082	13.718.568	20.183.896
Deuda	217.263.650	246.230.331	258.090.846	282.832.253	232.429.970	254.253.655
Deuda Neta	209.477.158	235.793.071	241.231.041	201.428.171	218.711.402	234.069.759
Resumen del Flujo de Efectivo						
EBITDA	14.810.826	32.319.967	21.538.274	25.195.738	25.793.968	26.384.126
Intereses Pagados en Efectivo	-2.859.278	-2.366.016	-2.543.831	-4.129.704	-5.742.899	-5.104.471
Impuestos Pagados en Efectivo	-	-	-	-	-	-
Dividendos Recurrentes de Compañías Asociadas Menos Distribuciones a Participaciones Minoritarias	65.982.805	23.071.312	28.832.991	26.828.815	25.579.226	26.324.139
Otros Conceptos antes de Flujo Generado por las Operaciones	5.225.411	-20.050.280	-8.011.048	-8.000.000	-8.000.000	-8.000.000
Flujo Generado por la Operaciones (FGO)	83.159.764	32.974.983	39.816.386	39.894.849	37.630.295	39.603.795
Margen de FGO (%)	445,1	90,2	152,0	131,9	121,2	124,4
Variación del Capital de Trabajo	-1.108.144	418.596	335.978	548.945	108.664	108.664
Flujo de Caja Operativo (Definido por Fitch) (FCO)	82.051.620	33.393.579	40.152.364	40.443.794	37.738.959	39.712.458
Flujo de Caja No Operativo/No Recurrente	-	-	-	-	-	-
Inversiones de Capital (Capex)	-	-	-	-	-	-
Intensidad de Capital (Capex/Ingresos) (%)	-	-	-	-	-	-
Dividendos Comunes (Pagados)	-26.780.672	-28.549.208	-31.328.333	-	-	-
Flujo de Fondos Libre (FFL)	55.270.948	4.844.371	8.824.031	-	-	-
Margen de Flujo de Fondos Libre (%)	295,8	13,3	33,7	-	-	-
Adquisiciones y Ventas de Activos Fijos, Neto	-	-	-	-	-	-
Otros Flujos de Inversiones y Financiamientos	-184.251.694	-7.063	-978	-	-	-
Variación Neta de Deuda	98.192.988	-2.186.540	-2.400.508	24.741.407	-50.402.283	21.823.685
Variación Neta de Capital	-	-	-	56.028.243	-	-
Variación de Caja y Equivalentes	-30.787.758	2.650.768	6.422.545	64.544.277	-67.685.514	6.465.328
Cálculos para la Publicación de Proyecciones						
Capex, Dividendos, Adquisiciones y Otros Conceptos antes del FFL	-26.780.672	-28.549.208	-31.328.333	-33.461.833	-31.814.856	-31.863.482
FFL después de Adquisiciones y Ventas de Activos Fijos	55.270.948	4.844.371	8.824.031	6.981.961	5.924.103	7.848.977
Margen del FFL (después de Adquisiciones Netas) (%)	295,8	13,3	33,7	23,1	19,1	24,7
Razones de Apalancamiento (x)						
Deuda/EBITDA	2,7	4,4	5,1	5,4	4,5	4,8
(FCO-Capex)/Deuda	37,8	13,6	15,6	14,3	16,2	15,6

(CLP miles)	2021	2022	2023	2024P	2025P	2026P
Razones de Apalancamiento Neto (x)						
Deuda Neta/EBITDA	2,6	4,3	4,8	3,9	4,3	4,4
(FCO-Capex)/Deuda Neta	39,2	14,2	16,6	20,1	17,3	17,0
Razones de Cobertura (x)						
EBITDA/Intereses	28,3	23,4	19,8	12,6	8,9	10,3

P - Proyección. x - Veces.

Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Independencia Rentas

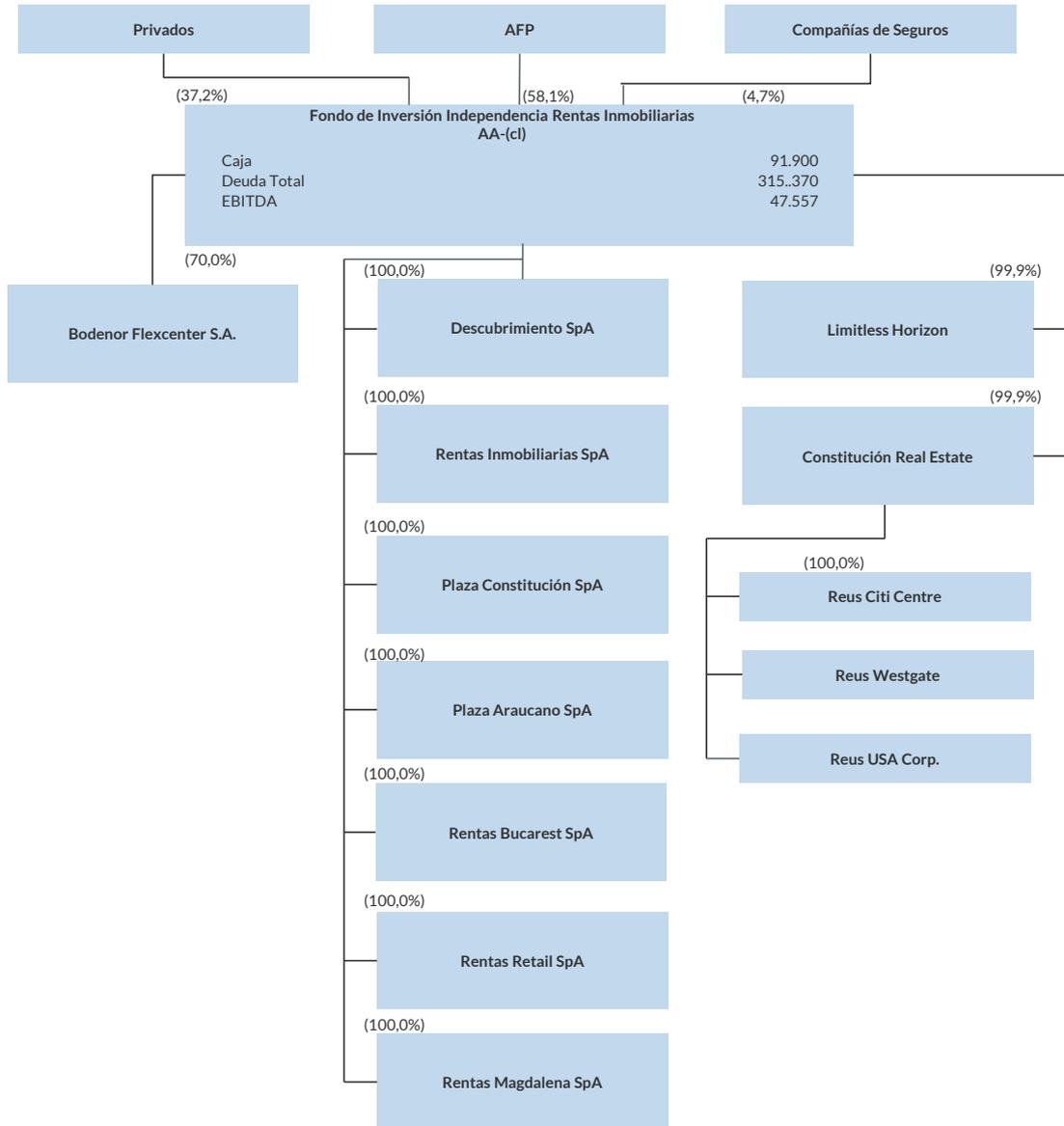
Cómo Interpretar las Proyecciones Presentadas

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 calificadoradora 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 – Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias

(CLP millones, UDM al 30 de septiembre de 2024)



Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Independencia Rentas

Resumen de Información Financiera de Pares

Compañía	Calificación	Fecha de Estados Financieros	Margen de EBITDAR (%)	Deuda (USD miles)	Deuda/ EBITDA (x)	Deuda Neta/ EBITDA (x)	EBITDA/ Intereses (x)
Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	AA-(cl)	2023	82,2	295.654	5,1	4,8	19,8
		2022	88,4	283.999	4,4	4,3	23,4
CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, Trust F/00939 (Fibra Terrafina)	BBB	2023	72,9	982.854	6,0	5,7	3,0
		2022	72,3	886.105	5,8	5,6	3,3

x- Veces.

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

Información Financiera Ajustada por Fitch

(CLP miles)	Notas y Fórmulas	Valores Reportados	Ajustes de Arrendamientos	Otros Ajustes	Valores Ajustados por Fitch
30 sep 2024					
Resumen de Estado de Resultados					
Ingresos		22.191.099	—	—	22.191.099
EBITDA	(a)	21.228.942	—	—	21.228.942
Depreciación y amortización		—	—	—	—
EBIT		21.228.942	—	—	21.228.942
Resumen de Deuda y Efectivo					
Deuda	(b)	315.370.441	—	—	315.370.441
Otra Deuda fuera de Balance		—	—	—	—
Arrendamiento Equivalente a Deuda		—	—	—	—
Deuda Ajustada por Arrendamientos		315.370.441	—	—	315.370.441
Efectivo Disponible y Equivalentes	(c)	91.900.267	—	—	91.900.267
Efectivo y Equivalentes Restringidos		—	—	—	—
Resumen del Flujo de Efectivo					
EBITDA	(a)	21.228.942	—	—	21.228.942
Dividendos Recurrentes de Compañías Asociadas menos distribuciones a Participaciones Minoritarias	(d)	19.522.515	—	—	19.522.515
Intereses Pagados en Efectivo	(e)	-3.378.556	—	—	-3.378.556
Intereses Recibidos en Efectivo	(f)	—	—	—	—
Dividendos Preferentes (Pagados)	(g)	—	—	—	—
Impuestos en Efectivo (Pagados)		—	—	—	—
Otros cambios antes de FGO		-33.670.550	—	—	-33.670.550
Flujo Generado por las Operaciones (FGO)	(h)	5.286.096	—	—	5.286.096
Variación del Capital de Trabajo (Definido por Fitch)		-3.475.485	—	—	-3.475.485
Flujo de Caja Operativo (FCO)	(i)	1.810.611	—	—	1.810.611
Flujo de Caja No Operativo/No Recurrente		—	—	—	—
Inversiones de Capital (Capex)	(j)	—	—	—	—
Dividendos Comunes Pagados a Accionistas de la Matriz		-28.320.916	—	—	-28.320.916
Flujo de Fondos Libre (FFL)		-26.510.305	—	—	-26.510.305
Apalancamiento Bruto (x)					
Deuda/EBITDA	$b / (a+d)$	6,6	—	—	6,6
(FCO-Capex)/Deuda (%)	$(i+j) / b$	3,1	—	—	3,1
Apalancamiento Neto (x)					
Deuda Neta/EBITDA	$(b-c) / (a+d)$	4,7	—	—	4,7
(FCO-Capex)/Deuda Neta (%)	$(i+j) / (b-c)$	4,4	—	—	4,4
Cobertura (x)					
EBITDA/Intereses	$(a+d) / (-e)$	11,8	—	—	11,8

Notas: Los elementos estandarizados presentados anteriormente se basan en la taxonomía de Fitch para el sector y la región dados. Los artículos reportados pueden no coincidir con la taxonomía de Fitch, pero se capturan en las líneas correspondientes en consecuencia. La deuda incluye otra deuda fuera de balance.
Fuente: Fitch Ratings, Fitch Solutions, Independencia Rentas

Características de los Instrumentos

Líneas de Bonos

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

UF – Unidades de fomento. NOTA: La información de Líneas de Bonos es a la fecha de este reporte.
Fuente: Fitch Ratings, Independencia Rentas.

Deuda Vigente

Línea Nro.	990	990	990
Series	I	K	G
Fecha de emisión	15-may-24	4-sep-24	04-mar-21
Monto colocado (UF millones)	1,75	1,0	2,0
Tasa de interés anual (%)	4	3,8	0,5
Plazo (años)	4	5	4
Pago de intereses	Anual	Anual	Anual
Amortización	Pago único al vencimiento (bullet)	Pago único al vencimiento (bullet)	Pago único al vencimiento (bullet)
Vencimiento	2028	2029	2025

UF – Unidades de fomento.
Fuente: Fitch Ratings, Independencia Rentas.

Resumen de Compromisos (Covenants)

Covenants

Cálculo Trimestral	Covenant	Indicador a Septiembre de 2024
Nivel de endeudamiento neto máximo ^a	0,8x	0,38x
Cobertura de gastos financieros ^b	2,5x	8,9x
Activos libres de gravámenes sobre deuda financiera neta sin garantías reales	1,5x	3,49x
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	UF2.002.844
Incumplimiento cruzado (cross default)	Sí	
Aceleración cruzada (cross acceleration)	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: Fitch Ratings, Independencia Rentas.

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 clasificar 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 clasificadas 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 clasifican 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 clasificadoras 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 clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.

Se aclara que cuando se alude a calificación debe entenderse incluido el término clasificación.

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) servicio(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 dissemination 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.