	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
Nov-23	AA-	Estables
Sep-23	A+	Positivas
Línea Bonos 1028, 1029 - Linea		
Nov-23	AA-	Estables
Sep-23	A+	Positivas

FELLER RATE SUBE A "AA-" LA CLASIFICACIóN DE INMOBILIARIA NIALEM Y ASIGNA PERSPECTIVAS "ESTABLES".

9 NOVEMBER 2023 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate subió desde “A+” a “AA-” las clasificaciones asignadas a la solvencia y las líneas de bonos de Inmobiliaria Nialem S.A. (Nialem). Las perspectivas de la clasificación cambiaron de “Positivas” a “Estables”.

Ante la materialización de gran parte del plan estratégico, Feller Rate subió desde “A+” hasta “AA-” la clasificación de riesgo asignada a la solvencia y las líneas de bonos de Inmobiliaria Nialem. Ello, considerando la incorporación del negocio inmobiliario y activos financieros de la matriz Niagara en Estados Unidos, generando una mayor diversificación relativa, sumado a la incorporación de líneas de créditos para fortalecer su posición de liquidez, además de los flujos y patrimonio proveniente de la sociedad absorbida, que permiten fortalecer su posición financiera dentro de la misma categoría.

Así, la clasificación de riesgo mantiene un perfil de negocios clasificado en “Satisfactorio” y una posición financiera clasificada en “Satisfactoria”.

Con fecha 26 de octubre de 2023, la compañía publicó que, en la Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el 29 de septiembre del presente año, se aprobó aumentar el capital de la sociedad por un total de $7.519 millones, mediante la emisión de 879.587 acciones. Estas se pagarán a través de la capitalización de cuentas por pagar mantenidas con Inversiones Niagara S.A. por $2.277 millones, además del aporte de 7.500 acciones de Inversiones Internacionales Nialem SpA por $5.242 millones.

Por su parte, se considera el relativo fortalecimiento del perfil de negocios en su categoría, mediante la entrada de la compañía al mercado de renta inmobiliaria estadounidense, tras la consolidación de Inversiones Internacionales Nialem SpA, lo cual le permitirá mantener operaciones en un país con menor riesgo relativo en comparación a Chile.

Cabe mencionar que lo anterior incrementa, al momento de la materialización, la superficie arrendable de la compañía en 8.723 m^2, alcanzando al cierre de 2023 un total de 155.619 m^2. Además, se debe considerar los planes de inversión que mantiene la entidad en dicho país.

Dentro del plan estratégico de la sociedad, enfocado en fortalecer su posición competitiva, también destaca la futura incorporación de nuevos activos, lo cual sería financiado mediante una composición de deuda financiera, flujos de la operación y la venta de activos prescindibles, de manera que los principales índices crediticios se mantendrían en línea con lo presentado por la compañía en los últimos periodos analizados.

Asimismo, el plan consideraba la obtención de líneas de crédito comprometidas que, a la fecha, se encuentran pactadas por un monto de UF 150.000. Ello, sumado a una estrategia más conservadora de reparto de dividendos, en línea con la sustitución del reparto de dividendos por el pago de UF 45.000 anual a entidades relacionadas hasta el año 2026, a raíz de la capitalización de cuentas por pagar.

Con todo, se observaría un fortalecimiento en su base patrimonial en un horizonte de tres años, lo que, sumado al incremento por absorción de la sociedad mencionado anteriormente, permitiría evidenciar un endeudamiento financiero acorde con la categoría “Satisfactoria”.

Asimismo, en un horizonte de tres años, se espera que Inmobiliaria Nialem posea una superficie arrendable en torno a los 180.000 m^2, un indicador de endeudamiento financiero que tienda a las 0,9 veces, además de indicadores de cobertura clasificados en la categoría "Intermedia".

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Considera una buena gestión de activos por parte de la administración, que le permitiría a la sociedad mantener adecuados niveles de recolocación de activos y/o reconversión de estos en caso de ser necesario, generando en términos estructurales que los niveles de vacancia se mantengan en la categoría "Satisfactoria", entre otros factores detallados en su perfil de negocio.

A su vez, la compañía mantendrá políticas conservadoras asociadas al financiamiento de la inversión, cuya maduración en los proyectos se irá reflejando en los resultados de la entidad, que permitan conservar una satisfactoria posición financiera.

En particular, se espera que los indicadores de cobertura se mantengan acordes con la categoría asignada.

ESCENARIO DE BAJA: Este se podría gatillar como consecuencia de un mayor plan de inversiones o una mayor agresividad en sus políticas financieras, debilitando los indicadores de cobertura de forma estructural en comparación al escenario base.

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

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Thyare Garín – Analista Principal
- Felipe Pantoja – Analista Secundario
- Nicolás Martorell – Director Senior

Contacto: Nicolás Martorell - 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.