

Fondo con activos inmobiliarios residenciales para renta

Humphreys mantiene clasificación de los bonos de Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales en “Categoría A+”

Santiago, 25 de agosto de 2020. **Humphreys** ratifica en “Categoría A+” la línea de bonos de **Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales (Asset Rentas Residenciales o ARR)**. Asimismo, la perspectiva de la clasificación se mantiene en “Estable”.

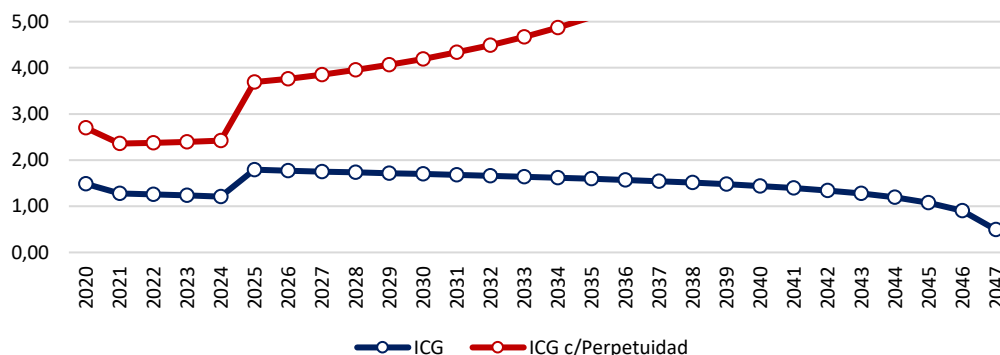
En relación con la contingencia asociada a la crisis producto del COVID-19, se considera positivo que los flujos proyectados para **Asset Rentas Residenciales** permiten hacer frente tanto a los gastos operacionales como a las deudas de corto plazo, incluso asumiendo una drástica caída en sus ingresos por concepto de una disminución en el nivel ocupacional de los activos arrendados y/o baja en los cánones de arriendo. En todo caso, la información de los últimos meses no refleja efectos significativos provocados por la crisis.

Entre los fundamentos que sustentan la clasificación de los títulos de deuda de **ARR** en “Categoría A+”, destaca la adecuada capacidad de generación de flujo que tienen los activos subyacentes, frente al saldo insoluto de la deuda consolidada. Además, se considera que los inmuebles con rentas, dada la estabilidad de sus flujos, facilitan la obtención de financiamiento y, con ello, la posibilidad de administrar la duración efectiva de los pasivos (vía refinanciamiento), sin descartar que se trata de activos susceptibles de vender o de efectuar operaciones de *leaseback*, entre otras acciones.

Además, otro factor que soporta la clasificación asignada responde a la elevada atomización de los activos que tiene el fondo, desde el punto de vista de arrendatarios, ya que ninguno representa más del 1% de los ingresos generados, mientras que su principal inmueble representa 26% de los ingresos y posee más de 480 unidades. Asimismo, dentro de las ventajas del portafolio de inversión, dada las características de la renta residencial, se destaca la capacidad de ajustar los precios de los arriendos a las condiciones de mercado y, con ello, atenuar posibles caídas abruptas en los niveles de ocupación de los inmuebles o desaprovechar ciclos alcistas en las tarifas de arriendo.

Dado lo anterior, unos de los principales riesgos del fondo—caída de ingresos por aumento de vacancia y/o baja en valor de los arriendos—se ve moderado por la política comercial que implica mantener contratos de arriendo de corta duración.

Indicador de Cobertura Global de la Deuda¹



Otro elemento de riesgo es la elevada concentración geográfica de los ingresos, ya que la mayoría de los inmuebles se ubican en la comuna de Santiago. Sin embargo, este factor se mitiga, en

¹ Medido como la relación presente del NOI proyectado para el periodo de vigencia de la deuda, descontado a la tasa de interés de la misma, y el valor de la deuda financiera del fondo.

parte, por la demanda de este tipo de viviendas en la comuna, la cual tiene una elevada interconectividad con el resto de la ciudad, ofrece diversidad de servicios, entre ellos comerciales y educacionales, y mantiene fuentes de trabajo relativamente estables. Tampoco puede desconocerse que el centro cívico genera un importante flujo de personas que, de alguna manera, presionan al alza el valor de los inmuebles. Por otra parte, cabe señalar que el fondo ya cuenta con ocho² proyectos promesados en otras comunas dentro de la Región Metropolitana, lo que llevaría a disminuir la importancia relativa de la comuna de Santiago.

También se califica como positivo la claridad de los objetivos declarados en el reglamento interno del fondo, lo cual evita interpretaciones del mismo y entrega mayor seguridad en cuanto a que se mantendrá el perfil de riesgo de las inversiones. Por último, existe un adecuado control y gestión de los inmuebles, que se refleja en niveles de mora y de vacancia aceptables, todo lo cual entrega una mayor probabilidad de que se mantenga en el tiempo el valor económico de los activos.

Se debe añadir que los inmuebles mantienen contratos que protegen el valor de los activos ante incendios y terremotos, entre otros posibles siniestros, lo que compensa los eventuales menores ingresos (pérdida por paralización).

Al 31 de marzo de 2020 el fondo mantenía activos valorizados, a través del método de la participación, por US\$ 33,5 millones y activos financieros a costo amortizado por US\$ 81,9 millones, con cerca de 69 mil metros cuadrados arrendables, ubicados principalmente en la comuna de Santiago. Por otro lado, las valorizaciones independientes³ de los activos le dan un valor comercial cercano a US\$ 132,7 millones. La deuda consolidada del fondo, incluyendo aquella asociada a los vehículos de inversión, ascendía a cerca de US\$ 78,4 millones.

Resumen instrumentos clasificados:

Tipo de Instrumento	Nemotécnico	Clasificación
Línea de bonos		A+
Bonos	BFARR-A	A+

Contacto en **Humphreys:**

Ximena Oyarce L. / Hernán Jiménez A.

Teléfono: (56) 22433 5200

E-mail: ximena.oyarce@humphreys.cl / hernan.ijimenez@humphreys.cl



<http://twitter.com/HumphreysChile>

Clasificadora de Riesgo Humphreys

Isidora Goyenechea #3621 – Of. 1601 - Las Condes - Santiago - Chile

Fono (56) 22433 5200– Fax (56) 22433 5201

E-mail: ratings@humphreys.cl

<http://www.humphreys.cl>

Para ser eliminado de nuestra lista de direcciones, envíenos un correo a ratings@humphreys.cl con el asunto "eliminar de la lista".

² Según datos de la AGF.

³ Valorización de Real Data Consultores Inmobiliarios.