



Nialem opera una superficie arrendable de 141,20 mil m².

Santiago, 26 de septiembre de 2023

Resumen Clasificación

Líneas de bonos: Categoría AA-

Tendencia: Estable

Humphreys mantiene la clasificación de las líneas de bonos de Inmobiliaria Nialem S.A. en "Categoría AA-"

Humphreys decidió mantener la clasificación de las líneas de bonos de **Inmobiliaria Nialem S.A. (Nialem)** en "Categoría AA-" y ratificar la tendencia en "Estable".

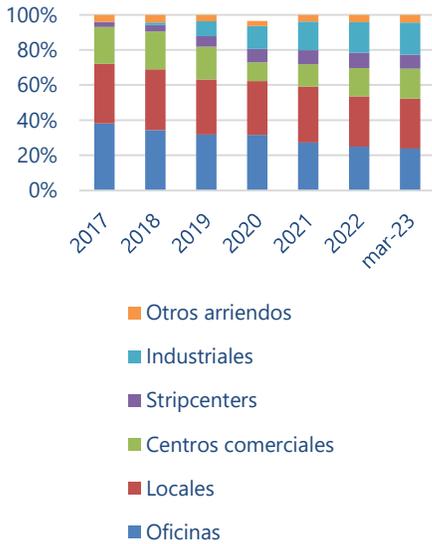
La clasificación de riesgo de **Nialem** en "Categoría AA-" se debe principalmente a la capacidad de generación de flujos de los activos de la sociedad lo que permite una relación de 2,04 veces entre la valorización de activos y la deuda financiera. La calidad de los activos, en cuanto a la generación de flujos, se basa en su política de arrendamiento, con canon principalmente fijos y en su adecuada ubicación geográfica con elevada concurrencia.

Adicionalmente, se destaca la mejora de la diversificación de las unidades de negocios, la que, al cierre de diciembre de 2017, estaba concentrada en el sector de oficinas y locales comerciales con un 72,02% de los ingresos percibidos y, al cierre de marzo de 2023, este porcentaje disminuyó a un 52,25%, dando paso al sector industrial, el que a la misma fecha sumó el 18,31% de los ingresos.

Además, los arriendos se encuentran pactados principalmente en el largo plazo, teniendo en la actualidad una duración ponderada cercana a los 7,4 años y en unidades de fomento, lo cual limita los impactos de la inflación sobre los ingresos. A ello se suma que los arrendatarios primordiales son empresas con adecuada o elevada solvencia o, en su defecto, entidades cuya importancia relativa es muy reducida en el contexto del total de ingresos del emisor.

Otro aspecto que se destaca son las características propias del negocio, las cuales, una vez que se materializan las inversiones, permiten que el flujo de caja operacional sea elevado en relación con el nivel de ingresos. Junto a lo anterior, se debe considerar que, a medida que se van incorporando más propiedades arrendables como oficinas, bodegas industriales o locales comerciales, se atenúan los afectos que se pueden generar por el debilitamiento de una fuente de ingresos en particular, lo que debiera de reafirmarse a medida que entren en operación nuevos inmuebles a la cartera de propiedades. Al cierre de junio de 2023, su principal inmueble representa el 11,77% del total de ingresos de la compañía.

Distribución de ingresos por UEN



Además, la clasificación se ve favorecida por la experiencia que posee en la gestión de negocios de renta inmobiliaria, centros comerciales y desarrollo inmobiliario. Asimismo, las condiciones de mercado favorecen a la liquidez de estos inmuebles para renta y con ello la posibilidad de refinanciamiento, a la fecha son demandante de este tipo de activos básicamente compañías de seguros de vida, con propensión a inversiones de largo plazo (lo cual no excluye el financiamiento de bancos, securitización u operaciones con otros fondos).

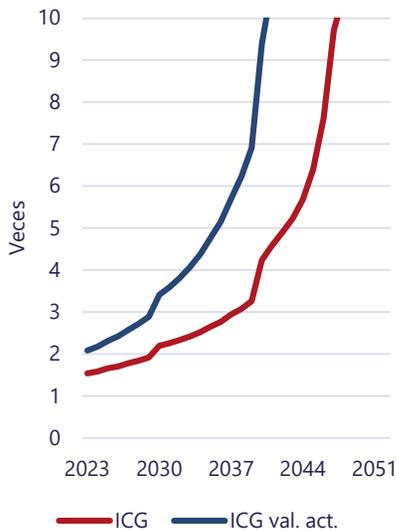
Desde otra perspectiva, la clasificación de riesgo se ve limitada por el hecho de que la sociedad —inserta en el rubro inmobiliario comercial— requiere hacer inversiones relevantes en activos fijos para mantener un crecimiento orgánico en el futuro, las cuales son financiadas —en general— por una mezcla de deuda, flujos de efectivo generados por el arriendo de propiedades y la venta de activos maduros que mantienen con dicho objetivo. En este sentido, la ejecución de proyectos no exitosos o menos rentables que los existentes podría deteriorar la relación actual entre capacidad de generación de flujos del emisor y sus obligaciones financieras, sin desconocer que el crecimiento de la capacidad instalada tiende a disminuir los efectos de nuevos proyectos.

El proceso de evaluación también incorpora el alto nivel de competencia en el sector en que se desenvuelve la compañía, lo que puede generar, en el mediano-largo plazo, presiones en el precio de arrendamiento de cada local. Tampoco se puede descartar que a futuro exista una disminución en la demanda de los centros ya existentes y/o un exceso de capacidad de las oficinas instaladas en zonas geográficas específicas como Santiago Centro. En este contexto, se incluye el riesgo de refinanciamiento de la estructura de deuda actual, en particular por su larga duración, lo cual, por el horizonte de tiempo, acentúa los riesgos de caída en los precios de arriendos, disminución en los niveles de ocupación y/o alza en las tasas de interés.

Cabe destacar que la sociedad cuenta con pólizas de seguros con HDI Seguros que cubren incendios, sismos, lucro cesante y otros siniestros.

En el ámbito de ASG, no se observan acciones referentes a la materia, sin embargo, desde la empresa comentan que se implementará la memoria integrada según lo indicado en la normativa vigente.

Indicador de Cobertura Global



Para mejorar la clasificación es necesario que la empresa continúe con la diversificación geográfica de las propiedades y/o que se incremente el nivel de NOI en relación con los pasivos financieros. En contraposición, para la mantención de la categoría de riesgo se espera que no existan bajas relevantes en el nivel de ocupación y/o canon de arriendo, riesgo atenuado por la existencia de contratos de mediano y largo plazo con empresas, por lo general, de adecuada solvencia.

La tendencia de la clasificación se califica en "Estable", ya que en el corto plazo y de acuerdo con el análisis de la clasificadora, no se observan elementos que incidan en los fundamentos que soportan la clasificación.

Nialem es una sociedad perteneciente al grupo de Inversiones Niagara especializada en el negocio de la renta inmobiliaria, con inversiones que van desde oficinas, locales y centros comerciales hasta bodegas industriales.

A marzo de 2023 la empresa generó ingresos cercanos a UF 133 mil y registraba una deuda financiera por UF 3,79 millones, operando una superficie arrendable del orden de 141,20 mil metros cuadrados, valorizados en UF 8,11 millones aproximadamente.

Savka Vielma Huaiquiñir

Analista de Riesgo

savka.vielma@humphreys.cl

Ignacio Muñoz Quezada

Jefe de Analistas

ignacio.munoz@humphreys.cl