

Nialem cuenta con una superficie arrendable de 171 mil metros cuadrados

Santiago, 31 de agosto de 2022

Resumen Clasificación:

Líneas de bonos: Categoría A+

Tendencia: Favorable

Humphreys modifica la tendencia de clasificación a “Favorable” de las líneas de bonos de Inmobiliaria Nialem S.A.

Humphreys decidió mantener la clasificación en “Categoría A+” a las líneas de bonos de **Inmobiliaria Nialem S.A. (Nialem)**. Por su parte, modifica la tendencia de “Estable” a “Favorable”.

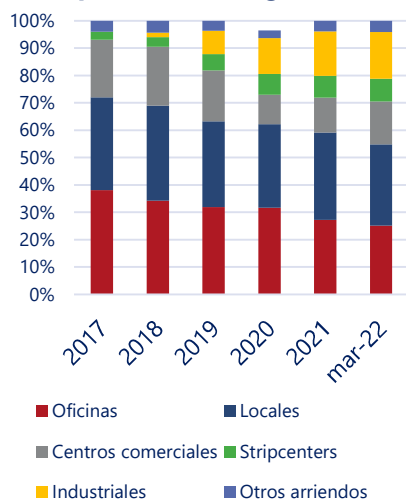
El cambio de tendencia de “Estable” a “Favorable” responde, principalmente, al aumento en la diversificación de unidades de negocios en los últimos cinco años, la que estaba concentrada principalmente en el sector de oficinas y locales comerciales, aportando el 72,0% de los ingresos de **Nialem** en 2017 y que a marzo de 2022 ha disminuido a 54,8%, dando paso al sector industrial que a la misma fecha, sumó el 17,1% de los ingresos. Además, si bien el sector de oficinas se vio afectado con la pandemia de Covid-19, este ha logrado mostrar indicios de recuperación al reconvertir y recolocar parte de sus activos.

Dentro de los principales fundamentos que sustentan la clasificación de **Nialem** en “Categoría A+” destaca la capacidad de generación de flujos que presentan los activos de la sociedad, lo que permite que sus inmuebles de renta se valoricen en torno a 2,0 veces el valor de la deuda. La calidad de los activos, en cuanto a generación de flujos, se basa en su política de arrendamiento, con canon principalmente fijos y en su adecuada ubicación (zonas geográficas de elevada concurrencia).

Además, los arriendos se encuentran pactados principalmente en el largo plazo, teniendo en la actualidad una duración ponderada cercana a los 7,8 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 que, una vez se materializan las inversiones, permiten que el flujo de caja operacional de la empresa sea elevado en relación con su 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 efectos que se pueden generar por el debilitamiento de una fuente de ingresos en particular, lo que

Distribución de ingresos por línea de negocio



debiera de reafirmarse a medida que entren en operación nuevos inmuebles a la cartera de propiedades. A la fecha, su principal inmueble representa el 12,0% del total de ingresos de la compañía.

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 de la deuda; 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 inmobiliaria 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.

Nialem es una sociedad perteneciente al grupo de Inversiones Niagara especializada en el negocio de la renta inmobiliaria con 20 años de experiencia y una fuerte presencia en el centro de Santiago, con inversiones que van desde oficinas, locales y centros comerciales hasta bodegas industriales.

A marzo de 2022 la empresa generó ingresos cercanos a UF 133 mil y registraba una deuda financiera por UF 3,99 millones, operando una superficie arrendable del orden de 143 mil metros cuadrados, valorizados en UF 8,3 millones aproximadamente.

Savka Vielma

Analista de Riesgo

savka.vielma@humphreys.cl

Hernán Jiménez A.

Gerente de Riesgo

hernan.jimenez@humphreys.cl