

Humphreys asigna “Categoría AA” a los títulos de deuda del Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias

Fondo mantiene cerca de UF 22,2 millones de activos y cerca de 857.000 m² arrendables.

Santiago, 05 de marzo de 2026

Instrumentos clasificados:

Tipo de instrumento	Nemotécnico	Clasificación ¹
Líneas de bonos		AA
Bonos	BINDE-I	AA
Bonos	BINDE-K	AA

Humphreys decidió clasificar los instrumentos de deuda de largo plazo del **Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias (Fondo Independencia)** en “Categoría AA”. En tanto la tendencia se determinó “Estable”.

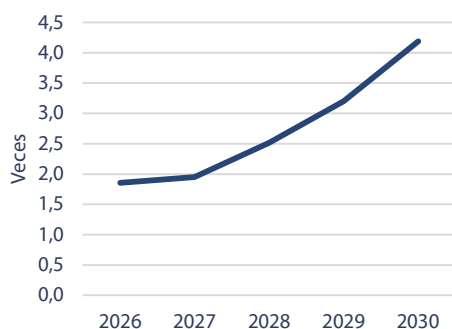
Entre los fundamentos que sustentan la clasificación de los bonos del **Fondo Independencia** en “Categoría AA” destaca la adecuada capacidad de generación de flujos de los activos subyacentes en relación con el saldo insoluto de la deuda consolidada. Adicionalmente, se considera que los inmuebles con renta, dada la estabilidad de sus flujos, facilitan el acceso a financiamiento y, con ello, la posibilidad de gestionar la duración efectiva de los pasivos mediante procesos de refinanciamiento.

Lo anterior queda de manifiesto en el hecho que la valorización de mercado de los activos subyacentes del fondo supera holgadamente el valor de la deuda financiera vigente, lo que sugiere que la entidad mantendría acceso a financiamiento incluso ante escenarios que podrían considerarse de caídas abruptas en la valorización de los inmuebles que sirven de garantía para este tipo de operaciones.

Esta alternativa de liquidez se ve reforzada por la existencia de un mercado compuesto principalmente, pero no exclusivamente, por compañías de seguros de vida, caracterizadas por su preferencia por inversiones de largo plazo, sin perjuicio de la posibilidad de acceso a financiamiento bancario, operaciones de securitización u otras estructuras con fondos de inversión. Cabe señalar que las valorizaciones independientes² de los activos del fondo estiman un valor comercial cercano a UF 23,1 millones, sustentado en cerca de 857.000 m² arrendables, distribuidas en distintas unidades de negocios y en aproximadamente 80 bienes raíces. En contraste, la deuda consolidada incluyendo aquellas asociadas a los vehículos de inversión, sumaba cerca de UF 15,9 millones, según datos a septiembre de 2025

Dentro de los elementos que refuerzan la categoría de riesgo asignada se considera el adecuado perfil crediticio de los principales arrendatarios, entre los cuales un grupo relevante mantiene clasificaciones de riesgo en “Categoría AA” o superior. Por su parte, el resto de los arrendatarios presenta un alto grado de atomización.

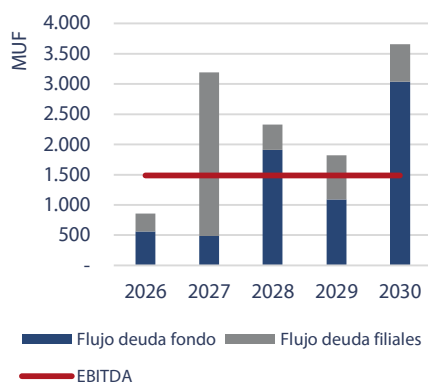
Índice de cobertura global de la deuda consolidada



¹ Metodología aplicada: Metodología Clasificación de Riesgo Empresas Concesionarias (29-02-2024) y Metodología Clasificación de Riesgo Corporaciones (29-02-2024).

² Valorización realizada en 2024 y 2025 por terceros (no habiendo cambios significativos en la características de los activos y/o en su niveles de ocupación que impliquen cambios relevantes en la valorizaciones).

EBITDA y servicio de la deuda consolidado



Asimismo, la clasificación se ve favorecida por la amplia experiencia del fondo en el desarrollo y arriendo de centros de distribución, oficinas y locales comerciales. A ello se suma la claridad de los objetivos definidos en el reglamento interno. Adicionalmente, se observa un adecuado control y gestión de los inmuebles, reflejado en niveles de mora en torno al 1,5%.

Sin perjuicio de lo anterior, y si bien el elevado valor de los activos subyacentes sustenta la clasificación asignada, la estructura de deuda vigente del fondo introduce una restricción a dicha categoría, dado que el pago de los vencimientos requerirá necesariamente procesos de refinanciamiento o, alternativamente, la liquidación de activos, manteniendo una exposición relevante a las condiciones del mercado inmobiliario existentes al momento del vencimiento de la deuda, así como a los niveles de ocupación, rentas y tasas de interés prevalecientes.

Cabe señalar que, de acuerdo con lo informado por **Fondo Independencia**, las obligaciones con vencimientos a comienzos de 2026 por un monto aproximado de UF 3,5 millones con Banco de Chile, ya habrían sido refinanciadas, mitigando los riesgos de corto plazo de dichos compromisos.

Entre los principales riesgos del fondo se identifican eventuales incrementos relevantes en los niveles de vacancia. No obstante, se estima que dicho riesgo se encuentra relativamente acotado, considerando la naturaleza y calidad de los activos que conforman el portafolio. Asimismo, el análisis incorpora el elevado nivel de competencia en el sector inmobiliario, lo que podría generar presiones sobre los precios de arriendo en el mediano y largo plazo.

Adicionalmente, los inmuebles cuentan con coberturas de seguros que protegen el valor de los activos frente a riesgos tales como incendios y terremotos.

En materia ASG, el fondo cuenta con una estrategia que incorpora criterios medioambientales, sociales y de gobernanza como pilares relevantes de su gestión. Entre otras iniciativas, mantiene certificaciones LEED, realiza mediciones de huella de carbono e hídrica, desarrolla el proyecto IMPACTO+, dispone de una política de inversión responsable, siendo signatario de los Principios de Inversión Responsable (PRI) y ha constituido un Comité ASG.

La tendencia de la clasificación de los títulos de deuda se califica en "Estable", porque 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.

Fondo Independencia es administrado por Independencia Administradora General de Fondos S.A. y constituido con el propósito, según señala su reglamento interno, de invertir en forma indirecta en el negocio de rentas inmobiliarias de largo plazo ubicados en Chile o el extranjero, entre las cuales se encuentran centros de distribución, oficinas y locales comerciales. El fondo debe invertir al menos un 95% de sus activos en lo que está definido como su objetivo, que a septiembre de 2025 era 98,6%.

Antonio González G.
Jefe de analistas
antonio.gonzalez@humphreys.cl

Hernán Jiménez A.
Gerente de riesgo
hernan.imenez@humphreys.cl