	CLASIFICACIÓN	PERSP.
SOLVENCIA		
Sep-21	A	Estables
Jan-21	A	Estables
LíNEA BONOS 1008, 1009, 909, 910 - A, B, C, D, E, F, G, Linea		
Sep-21	A	Estables
Jan-21	A	Estables
LíNEA BONOS 1073, 1074 - Linea		
Sep-21	A	Estables
Feb-21	A	Estables

ANTE LA VENTA DEL 51% DE SU FILIAL RENTAS PATIO X S.P.A., FELLER RATE RATIFICA LA CLASIFICACIóN DE PATIO COMERCIAL.

27 SEPTEMBER 2021 - SANTIAGO, CHILE

Ante venta del 51% de su filial Rentas Patio X S.p.A., Feller Rate ratifica la solvencia y líneas de bonos de Patio Comercial S.p.A. en "A". Las perspectivas son "Estables".

Con fecha 24 de septiembre de 2021, la entidad informó a través de un Hecho Esencial que el 23 de septiembre se realizó la venta de aproximadamente un 51% de las acciones de su sociedad Rentas Patio X S.p.A. a la sociedad Inversiones Rentas LVM S.p.A., quedando Patio Comercial con el 49% de la propiedad restante.

La sociedad Rentas Patio X S.p.A. cuenta con activos subyacentes por, aproximadamente, UF 4,4 millones, que serán descontados del balance de Patio Comercial, asociado a los Outlets Maipú, La Florida, Peñuelas y Temuco, recientemente adquiridos a Vivocorp. Esta transacción implica una disminución de deuda financiera por cerca de UF 3,3 millones en Patio Comercial y un incremento en la caja por, aproximadamente, UF 600.000.

La operación se encuentra en línea con la estrategia de la compañía evidenciada en los últimos años, la cual ha contemplado la adquisición de distintos activos de rentas comerciales, de los que parte de su propiedad posteriormente es vendida a otras entidades, disminuyendo la participación de Patio Comercial a minoritaria (menor al 50%).

A su vez, a nivel consolidado, esta estrategia implica una disminución en la generación de ingresos y diversificación de activos al momento de materializar la venta. Sin embargo, se mantiene la administración de dichos activos y, además, permite la liberación de capital para fondear, en parte, el plan de inversiones junto con la disminución de la deuda financiera.

Feller Rate considera que esta transacción disminuye, en parte, las presiones financieras de la entidad en el corto plazo; además permite incrementar los niveles de caja, los dividendos esperados por filiales que no consolidan -los cuales cada vez tienen mayor relevancia para los resultados de la compañía- y generar una holgura en los *covenants* actuales.

Esto último considerando que, a junio de 2021, el ratio de apalancamiento financiero se encontraba en las 1,71 veces, con un límite de 1,75 veces, bajo los cálculos establecidos para los bonos corporativos.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Feller Rate continuará monitoreando los efectos del avance de la pandemia sobre el perfil de negocios y la posición financiera de la entidad. Ello, considerando un efecto transitorio en los indicadores financieros.

Además, se espera que la compañía mantenga su política financiera. Esto, sumado a la rentabilización de las inversiones, permitiría, en parte, compensar el deterioro financiero asociado al actual plan de inversiones. En particular, se espera que la entidad conserve una liquidez robusta y una cobertura de Ebitda sobre gastos financieros ajustados cercana a 2,0 veces.

ESCENARIO DE BAJA: Se podría dar ante una mayor agresividad en sus políticas financieras y/o ante una caída en su posición de liquidez. En particular, si el actual plan de adquisiciones que se encuentra realizando la compañía y su matriz generasen un mayor deterioro de forma estructural de los indicadores financieros.

ESCENARIO DE ALZA: Se considera poco probable en el corto plazo. No obstante, se podría dar ante un fortalecimiento de la posición financiera por sobre el escenario base y/o ante una mayor rentabilización de inversiones, disminuyendo las presiones en la posición financiera.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Felipe Pantoja – Analista principal
- Esteban Sánchez – Analista secundario
- Nicolás Martorell – Director Senior

Contacto: Felipe Pantoja - 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.