	CLASIFICACIÓN	PERSP.
SOLVENCIA		
19-01-22	A	Estables
27-09-21	A	Estables
LíNEA BONOS 1008, 1009, 1073, 1074, 909, 910 - A, B, C, D, E, F, G, Linea		
19-01-22	A	Estables
27-09-21	A	Estables

FELLER RATE CONFIRMA EN "A" LA CLASIFICACIóN DE LA SOLVENCIA DE PATIO COMERCIAL. LAS PERSPECTIVAS SON "ESTABLES".

20 ENERO 2022 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "A" la clasificación de la solvencia y las líneas de bonos de Patio Comercial S.p.A. Las perspectivas de la clasificación son "Estables".

La clasificación "A" asignada a Patio Comercial S.p.A. refleja un perfil de negocio "Satisfactorio" y una posición financiera "Intermedia".

Patio Comercial participa en el desarrollo y administración de activos de renta inmobiliaria en Chile y en Perú, bajo diferentes formatos. Entre estos destacan: centros comerciales vecinales, ***stand alone***, ***strip center***, ***outlet***, industrial y oficinas.

Patio Comercial presentó ingresos al tercer trimestre de 2021 por $ 17.544 millones, evidenciando un fuerte crecimiento en comparación a igual periodo de 2020 (91,8%). Ello se debió a la incorporación de nuevos activos de renta -entre ellos, cuatro outlets-, sumado a una mayor reactivación, luego de la instauración de medidas menos restrictivas asociadas a la contención de la pandemia.

A septiembre de 2021, la generación de Ebitda ajustado (incorporando la participación en las ganancias de asociados) alcanzó $ 19.925 millones, registrando un relevante aumento en comparación a los $ 5.057 millones del mismo periodo de 2020. Esto se debió a una recuperación en la generación de activos afectados por la pandemia y a la incorporación de activos inmobiliarios a nivel consolidado, sumado a una fuerte alza en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos que se contabilizan por el método de la participación.

Este último ítem se incrementó desde los $ 645 millones a septiembre de 2020 hasta los $ 9.841 millones en el periodo analizado. De estos, los mayores aportes al cierre del tercer trimestre de 2021 provienen de Grupo Patio Holding S.A.C. -filial incorporada recientemente-, por $ 7.810 millones; seguido por Centros Comerciales I SpA ($ 1.150 millones) e Inmobiliaria Pie Andino ($ 1.155 millones).

En tanto, a septiembre de 2021 el margen Ebitda a nivel consolidado presentó una recuperación hasta el 57,5%, cifra superior a las de septiembre y de diciembre de 2020, pero por debajo de lo obtenido en 2018 y 2019. Por su parte, el margen Ebitda ajustado ha mostrado una tendencia creciente, a raíz de las mayores utilidades obtenidas en proyectos que no consolidan.

Al cierre del tercer trimestre de 2021, la deuda financiera alcanzó los $ 340.728 millones, evidenciando un crecimiento del 2,2% en comparación al cierre de 2020. Dicho monto considera la desconsolidación del ***stock*** de los pasivos financieros asociado a Rentas Patio X SpA, que permitirá compensar, en parte, las necesidades del actual plan de inversiones.

Durante el periodo analizado, el indicador de deuda financiera neta sobre Ebtida ajustado disminuyó hasta las 11,6 veces (22,6 veces a fines de 2020) y la cobertura de Ebitda ajustado sobre gastos financieros ajustados se incrementó hasta las 5 veces (4,8 veces a diciembre de 2020).

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 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 genera 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 de forma estructural.

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.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad