	CLASIFICACIÓN	PERSP.
SOLVENCIA		
31-01-23	A	Estables
19-01-22	A	Estables
LíNEA BONOS 1008, 1009, 1073, 1074, 909, 910 - C, D, E, F, G, Linea		
31-01-23	A	Estables
19-01-22	A	Estables

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

3 FEBRERO 2023 | 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 negocios "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, de los cuales se destacan centros comerciales vecinales, ***stand alone, strip center, outlet***, industrial y oficinas.

A fines del tercer trimestre de 2022, Patio Comercial registró ingresos por $ 11.738 millones, evidenciando una caída del 33,1% respecto a igual periodo de 2021, debido a la desconsolidación de los ***outlets*** a contar del cuarto trimestre del 2021. No obstante, al observar los ingresos proporcionales, se puede apreciar una recuperación en los principales negocios de la compañía.

La generación de Ebitda ajustado alcanzó, a septiembre de 2022, los $ 13.022 millones, registrando una baja del 34,6% en comparación a septiembre de 2021. Los resultados con asociados bajaron desde los $ 19.925 millones a septiembre de 2021 hasta los $ 9.841 millones al tercer trimestre de 2022. Ello se debe a una disminución en los resultados de Grupo Patio Holding SAC ($ 446 millones a septiembre 2022 en comparación a $ 7.810 millones en septiembre 2021), que no lograron ser compensados con las utilidades proporcionales de Rentas Patio X ($ 3.874 millones a septiembre 2022), entidad asociada a los ***outlets*** desconsolidados recientemente.

A septiembre de 2022, la deuda financiera se situó en los $ 378.710 millones, exhibiendo un crecimiento del 9,6%. Esto se explica, principalmente, por los efectos inflacionarios, considerando que la mayoría de los pasivos financieros de la entidad se encuentran en U.F.

Durante el periodo analizado, la base patrimonial de Patio Comercial ha presentado un constante crecimiento, lo que ha permitido disminuir, en parte, el efecto del mayor endeudamiento evidenciado en el periodo. Además, como parte de la estrategia de la compañía para financiar sus inversiones, la empresa ha realizado distintos aportes de capital para fortalecer su base patrimonial. Así, el 31 de mayo de 2022, la entidad informó, mediante hecho esencial, que la Junta Extraordinaria de Accionistas había acordado realizar un aumento de capital por $ 23.371 millones, repartido en 588.319 acciones.

Lo anterior permitió que la base patrimonial se incrementara desde los $ 124.593 millones en 2017 hasta los $ 271.616 millones al cierre del tercer trimestre de 2022 ($ 231.201 millones a fines de 2021). Ello generó que, a pesar del incremento en la deuda, el ***leverage*** financiero se mantuviera en las 1,5 veces en 2020 y 2021, disminuyendo hasta las 1,4 veces al tercer trimestre de 2022.

El indicador de deuda financiera neta sobre Ebitda ajustado se incrementó hasta las 17,5 veces a septiembre de 2022 (12,5 veces a septiembre de 2021), mientras que la cobertura de Ebitda ajustado sobre gastos financieros ajustados aumentó hasta las 7,4 veces (4,6 veces al tercer trimestre de 2021).

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Feller Rate continuará monitoreando los niveles de operación en cada segmento en los que participa, como también la calidad crediticia de sus locatarios, sumado a los efectos inflacionarios y otros efectos a nivel internacional que pueden influir en la actividad de la compañía. Ante este escenario, será fundamental la estrategia de recolocación de activos que realice Patio Comercial.

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