

Patio Comercial contaba con 89 activos consolidados en septiembre de 2022

Santiago, 15 de marzo de 2023

Humphreys mantiene la clasificación de las líneas de bonos y títulos de deuda de Patio Comercial en “Categoría A”

Humphreys decide mantener la clasificación de las líneas de bonos y títulos de deuda emitidos por **Patio Comercial SpA (Patio Comercial)** en “Categoría A”. Asimismo, la perspectiva de la clasificación se mantiene en “Estable”.

Al cierre del tercer trimestre de 2022, la compañía presentó una disminución de los ingresos por actividades ordinarias de 11,00% con respecto a la misma fecha de 2021. Además, tomando en cuenta la liquidez de la compañía a septiembre de 2022, no se descarta que una eventual reducción de sus ingresos podría conllevar a recursos insuficientes para dar cumplimiento a las obligaciones de corto plazo. Sin embargo, de producirse dicha situación, se estima que la sociedad no tendría dificultad para acceder a alternativas de financiamiento, dada la solidez de sus activos y la capacidad de generación de flujos asociados.

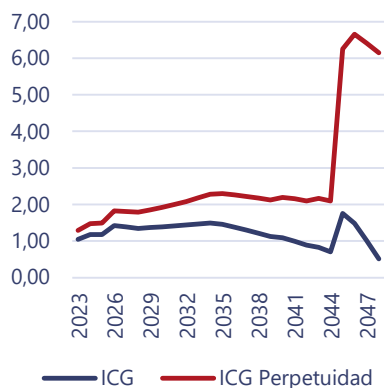
Dentro de los principales fundamentos que sustentan la clasificación de solvencia de **Patio Comercial** en “Categoría A” destaca la capacidad de generación de flujo que presentan los activos de la sociedad. La calidad de los activos, en cuanto a generación de flujo, se basa en la distribución geográfica de éstos, así como también en la diversificación por rubro, donde más de la mitad de los ingresos proviene de negocios de primera necesidad tales como supermercados y farmacias. Además, los arriendos se encuentran pactados principalmente en el largo plazo, siendo el componente fijo el más relevante. A ello se suma que existe una elevada atomización de arrendatarios en el contexto del total de ingresos del emisor.

Otro aspecto que se destaca son las características propias del negocio, las que, una vez materializadas las inversiones, permiten que el flujo generado por los activos sea elevado en relación a los pagos de deuda asociados a ellos. Junto a lo anterior, se debe considerar que, a medida que se van incorporando más propiedades arrendables, se atenúa los efectos que se pueden generar por el debilitamiento de una fuente de ingresos particular, lo que debiera reafirmarse a medida que entren en operación nuevos inmuebles a la cartera de propiedades. A la fecha, el principal inmueble representa el 22,91% del total de ingresos por arriendo de la compañía.

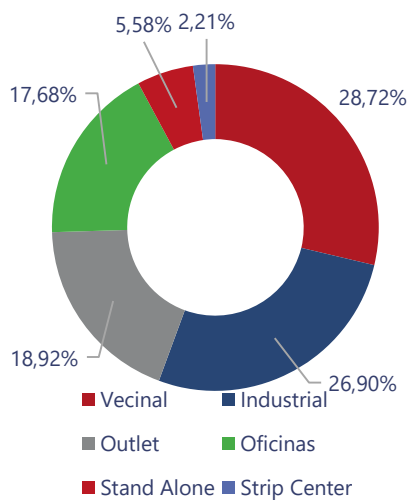
Instrumentos clasificados:

Tipo de instrumento	Nemotécnico	Clasificación
Líneas de bonos		A
Bonos	BPATI-C	A
Bonos	BPATI-D	A
Bonos	BPATI-E	A
Bonos	BPATI-G	A

Índice de Cobertura Global



GLA por tipo de negocio



Además, la clasificación se ve favorecida por la experiencia que posee **Patio Comercial** en la gestión de negocios de renta y desarrollo inmobiliario de centros comerciales. Asimismo, las condiciones de mercado favorecen cada vez más 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).

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, lo cual podría dificultar la renegociación de los contratos de arriendos. En este contexto, se incluye el riesgo de refinanciamiento de cupones de sus bonos bullet, en particular por su larga duración, dado que el horizonte de tiempo acentúa los riesgos de caída en los precios de los arriendos, aumentos en los niveles de vacancia y/o alza en la tasa de interés.

Para mejorar la clasificación es necesario que **Patio Comercial** incremente el nivel de EBITDA en relación con los pasivos financieros o, en su defecto, se disminuya significativamente su deuda financiera.

Patio Comercial es una sociedad con 19 años de experiencia, perteneciente al Grupo Patio. Se dedica principalmente a invertir en toda clase de bienes muebles e inmuebles, corporales o incorporeales, y al estudio, desarrollo, ejecución y explotación del negocio inmobiliario, enfocándose principalmente en centros comerciales.

A septiembre de 2022, la empresa generó ingresos por el arriendo de 46 activos inmobiliarios consolidados cercanos a UF 386,01 mil y registraba una deuda financiera por UF 11,05 millones, operando una superficie arrendable del orden de 147,41 mil metros cuadrados. Adicionalmente contaba con participación minoritaria en otros 43 activos los cuales sumados a los consolidados ascienden a un total de 89 activos con una superficie ponderado de 311,53 mil metros cuadrados, tanto en Chile como en Perú.

Savka Vielma Huaiquiñir

Analista de Riesgo

savka.vielma@humphreys.cl

Ignacio Muñoz Quezada

Jefe de Analistas

ignacio.munoz@humphreys.cl