BTG PACTUAL RENTA COMERCIAL FONDO DE INVERSIÓN

COMUNICADO DE PRENSA

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
SOLVENCIA		
Mar-22	AA-	Estables
Mar-21	AA-	Estables
LíNEA BONOS 902 - A, B, Linea		
Mar-22	AA-	Estables
Mar-21	AA-	Estables

FELLER RATE CONFIRMA EN "AA-" LA SOLVENCIA Y LOS BONOS DEL FONDO BTG PACTUAL RENTA COMERCIAL. LAS PERSPECTIVAS SON "ESTABLES".

24 MARCH 2022 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "AA-" la solvencia y las líneas de bonos del Fondo BTG Pactual Renta Comercial. Las perspectivas de la clasificación son "Estables".

La clasificación "AA-" asignada a la solvencia y línea de bonos del Fondo BTG Pactual Renta Comercial (Fondo, Renta Comercial) refleja un perfil de negocios "Satisfactorio" y una posición financiera "Satisfactoria".

El Fondo Renta Comercial, a septiembre de 2021, mantenía un total de 59 activos inmobiliarios con una superficie arrendable (GLA) por 424.229 m2. Estos, se encuentran distribuidos en 12 edificios de oficinas, 2 centros comerciales, 2 power center, 18 strip center, 22 stand alone, un parque de bodegas industriales y una concesión de estacionamientos (Isidora Goyenechea y Plaza Perú).

Al cierre del tercer trimestre de 2021, los ingresos proforma del Fondo Renta comercial se situaron en los $ 48.148 millones evidenciando un crecimiento del 22,4% en comparación a igual periodo del año anterior. Ello, se debe a una mayor actividad, principalmente en el segmento de centros comerciales y bodegas, ante menores medidas de restricción a la movilidad para contener la pandemia, además de la incorporación de dos centros comerciales, Mall Imperio y Mall El Centro.

Al respecto, se debe señalar que la cartera comercial presentó descuentos por covid durante 2021 disminuyendo los ingresos estructurales, mayoritariamente los primeros meses del año equivalente a cerca del 40% de la renta por contrato, que posteriormente fue disminuyendo hasta situarse actualmente cerca del 4%.

Al analizar las filiales de la entidad, según su peso relativo, se puede observar que el mayor crecimiento proviene de Inmobiliaria CR (378,1%) e Inmobiliaria Centros Comerciales I (19,5%), entidades en las cuales se incorporó en cada una uno de los malls mencionados anteriormente.

Adicionalmente se observó un crecimiento del 2,1% en Inmobiliaria Cargo Park, asociado a la mayor actividad en bodegas que, sumado a los efectos anteriores, permitieron compensar las bajas registradas en Inmobiliaria Rentas II, dado los mayores niveles de vacancia por la pandemia tanto en oficinas como estacionamiento. No obstante, se debe señalar la positiva capacidad que ha demostrado la entidad para recolocar activos de renta durante el periodo evaluado.

La generación de Ebitda ajustado a septiembre de 2021 alcanzó los $ 27.578 millones un 5,7% mayor que igual periodo de 2020. Ello, se encuentra asociado a los mayores niveles de actividad en las filiales Inmobiliaria CR, Inmobiliaria Centros Comerciales e Inmobiliaria Cargo Park, que permitieron compensar los menores resultados a nivel individual del Fondo y en Inmobiliaria Rentas II.

El menor crecimiento en la generación de Ebitda ajustado en comparación a los ingresos ocasionó que el Margen Ebitda disminuyera hasta un 56,7% (63,6% a septiembre de 2020). No obstante, se espera que, ante una mayor rentabilización de las inversiones, sumado a mayores eficiencias en costos operacionales dicho indicador retorne hacia valores por sobre el 60%.

A septiembre de 2021, el stock de pasivos financieros se situó en los $478.679 millones, evidenciando un incremento del 30,8% en comparación a fines de 2020. Esto, producto principalmente de la incorporación de los dos malls.

Actualmente, los indicadores de cobertura se encuentran presionados considerando los efectos de la pandemia en algunos activos, con menor generación durante algunos meses debido a los descuentos realizados por covid y mayores niveles de vacancia en el caso de oficina, además de la incorporación de los dos centros comerciales a inicio de 2021 con una mayor carga financiera, pero todavía no se registran doce meses de operación en el fondo, por lo cual afecta los indicadores anualizados.

Así, a septiembre de 2021 el indicador de deuda financiera neta ajustado sobre Ebitda ajustado se incrementó hasta las 13,0 veces (9,9 veces a fines de 2020) y la cobertura de Ebitda ajustado sobre gastos financieros ajustados disminuyó hasta las 1,8 veces (2,0 veces en 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 su mayor efecto durante 2020.

Además, se estima la mantención de una conservadora política financiera y de repartos de dividendos, permitiendo cubrir las necesidades financieras con generación propia.

ESCENARIO DE BAJA: Podría darse ante políticas financieras más agresivas, que implicaran un debilitamiento en las coberturas financieras por sobre el rango esperado, o de experimentarse un cambio adverso en las condiciones de mercado por sobre nuestras expectativas.

ESCENARIO DE ALZA: Se podría dar ante la rentabilización de las inversiones actuales y menores necesidades de financiamiento por futuras inversiones, sumado a la mantención de una robusta posición de liquidez y adecuados indicadores de cobranza y vacancia, entre otros factores.

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.