

Comunicado de Prensa

FELLER RATE RATIFICA EN “AA-“ LAS CLASIFICACIONES DE S.A. INMOBILIARIA Y ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES. PERSPECTIVAS “ESTABLES”.

Contacto

María Teresa Larroulet P. / mteresa.larroulet@feller-rate.cl / Fono: (562) 7570430

Gonzalo Oyarce C. / gonzalo.oyarce@feller-rate.cl / Fono: (562) 7570400

Santiago, Chile – 30 de octubre de 2006. Feller Rate ratificó en “AA-“ las clasificaciones de los bonos y la solvencia de S.A. Inmobiliaria y Establecimientos Comerciales (Saitec). Las perspectivas de la clasificación son “Estables”.

La clasificación obedece a la posición estratégica de Saitec dentro del Grupo D&S y su adecuada situación financiera. Incorpora, por otra parte, la sensibilidad de sus ingresos a las variaciones en el nivel de actividad económica y el considerable grado de competencia de los mercados en que participa.

Saitec es filial de Distribución y Servicio D&S S.A. (“AA-/Estables” por Feller Rate), sociedad propietaria y operadora de los formatos de supermercados Líder, Líder Vecino y Líder Express. A través de Saitec, D&S controla gran parte de sus inversiones inmobiliarias, concentradas principalmente en propiedades y terrenos donde instala supermercados y centros comerciales.

En 2005, D&S efectuó un proceso de reestructuración de sus operaciones, que contempló el traspaso gran parte de sus activos fijos e inmobiliarios a Saitec. Esto produjo un significativo aumento en el volumen de operaciones y en la superficie arrendable de la empresa, la que actualmente totaliza 665.858 m².

Las principales fuentes de ingresos de Saitec son el arriendo de locales a empresas relacionadas (54 supermercados), que a junio de 2006 representan el 66% de los ingresos consolidados, y el arriendo a terceros de tiendas ubicadas al interior y junto a los supermercados y en centros comerciales.

En el año 2005, la compañía realizó ajustes en los contratos de arriendo con los supermercados, aumentando los plazos promedio de los contratos a 20 años y estableciendo un sistema de cobro que contempla el pago del mayor valor entre un porcentaje de la venta de cada local y un valor fijo. Esto se considera favorable en la medida que le otorga mayor predictibilidad y estabilidad a los ingresos.

Saitec, a través de sus filiales, administra 7 shopping centers. Estos están definidos principalmente como centros comerciales vecinales, orientados a un público que valore la conveniencia de su cercanía, con supermercados como tienda ancla y una oferta de tiendas menores.

A partir de 2005, la situación financiera de Saitec registra un aumento significativo de los activos y patrimonio, asociado al traspaso de parte de los activos inmobiliarios de D&S mediante un aumento de la base patrimonial y la novación de créditos bancarios. En septiembre de 2006, la compañía realizó una colocación de bonos por UF 4,5 millones, cuyos fondos se destinaron al prepago de deuda bancaria. Con ello, la compañía accedió a una estructura de vencimientos de largo plazo, acorde con su giro inmobiliario.

A junio de 2006, la compañía exhibe un adecuado perfil financiero con una cobertura de gastos financieros de 8,5 veces y un nivel de deuda financiera sobre Ebitda en torno a las 2 veces.

PERSPECTIVAS

Las perspectivas de Saitec se asignaron sobre la base de la estabilidad de sus operaciones y del respaldo financiero y la fuerte posición competitiva de D&S.