

FELLER RATE RATIFICA EN “AA-“ LAS CLASIFICACIONES DE S.A. INMOBILIARIA Y ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES. LAS CLASIFICACIONES PERMECEN EN “CREDITWATCH POSITIVO”.

Contacto

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

Santiago, Chile – 25 de octubre de 2007. Feller Rate ratificó en “AA-“ las clasificaciones de los bonos y la solvencia de S.A. Inmobiliaria y Establecimientos Comerciales (Saitec). Las clasificaciones permanecen en “Creditwatch Positivo”.

Las clasificaciones obedecen a la posición estratégica de Saitec dentro del Grupo D&S y a su adecuada situación financiera. Incorporan, asimismo, 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. (clasificada en “AA-/CW Positivo” por Feller Rate), sociedad propietaria y operadora de los formatos de supermercados Líder, Líder Vecino, Líder Express y Ekono. 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 de 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 a diciembre de 2006 totalizaba 709.798 m².

Las principales fuentes de ingresos de Saitec son el arriendo de locales a empresas relacionadas (59 supermercados), que a junio de 2007 representaban el 64% 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 promedios 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 permite que los ingresos sean más estables y predecibles.

Saitec, a través de sus filiales, administra 9 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 del 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 la colocación de bonos por UF 4,5 millones, cuyos fondos se destinaron al prepago de deuda bancaria. Por ello, la compañía accedió a una estructura de vencimientos de largo plazo, acorde con su giro inmobiliario.

La compañía exhibe un adecuado perfil financiero, con una cobertura de gastos financieros que, a junio de 2007, alcanzó a las 12,6 veces y un nivel de deuda financiera sobre Ebitda de 1,65 veces. Los indicadores de solvencia registran un fortalecimiento producto de la mayor capacidad de generación de Ebitda observada a junio de 2007.

PERSPECTIVAS

Las clasificaciones se encuentran en “Creditwatch Positivo” en consideración al anuncio de fusión de D&S con Falabella y a las expectativas de Feller Rate de que los beneficios obtenidos por la entidad fusionada permitirán un fortalecimiento tanto del perfil financiero como de la posición de negocios respecto a la situación actual de su matriz, D&S.