

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
Mar-24	AA-	Estables
Mar-23	AA-	Estables
Línea Bonos 902 - C, Línea		
Mar-24	AA-	Estables
Mar-23	AA-	Estables
Línea Bonos 902 - A, B		
Mar-24	retiro	
Mar-23	AA-	Estables

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

15 MARCH 2024 - 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 mantenía a septiembre de 2023 una superficie arrendable (GLA) cercana a los 425.114 m², mediante 57 activos inmobiliarios. Estos, corresponde a 13 edificios de oficinas, 2 centros comerciales, 2 *power center*, 16 *strip center*, 21 *stand alone*, un parque de bodegas industriales y las concesiones de estacionamientos de Isidora Goyenechea y Plaza Perú.

Al tercer trimestre de 2023, los ingresos proforma del Fondo Renta Comercial alcanzaron los \$62.662 millones, mostrando un aumento del 10,4% por sobre lo registrado a septiembre de 2022. Al analizar las filiales de la entidad, según su peso relativo, se puede observar que la mayor alza proviene de Inmobiliaria Rentas II (6,6%), seguidos por Inmobiliaria Cargo Park (23,2%) e Inmobiliaria CR (2,8%), permitiendo compensar la disminución registrada en Inmobiliaria Centros Comerciales I (-9,5%). Además, en el caso del Fondo a nivel individual se registró crecimientos durante el periodo.

Al tercer trimestre de 2023, la generación de Ebitda ajustado se situó en los \$39.829 millones, evidenciando un aumento del 10,3%. Ello, se encuentra asociado a mayores niveles de generación, en términos relativos, proveniente de las filiales Inmobiliaria Rentas II (5,8%) e inmobiliaria Cargo Park (33,5%), junto con los resultados individuales del Fondo permitieron compensar las disminuciones registradas en Centros Comerciales I e Inmobiliaria CR. A su vez, el margen Ebitda se situó en el 63,6%, cifra en línea con el promedio durante el periodo evaluado.

Durante 2023 la entidad realizó un aumento de capital por cerca de UF 1,5 millones mediante POP y saldos por Bolsa, cuyos fondos han sido utilizados para la disminución de las obligaciones financieras.

Los pasivos financieros alcanzaron a septiembre de 2023 los \$524.678 millones, registrando una caída del 7,2% respecto del cierre de 2022. A su vez, al considerar los niveles de caja de la entidad se puede observar en términos de deuda financiera neta una disminución del 9,6%.

A nivel consolidado, la base patrimonial ha mostrado un constante incremento -exceptuando 2021 debido a los efectos de la pandemia y que en el cuarto trimestre se incorporaron las disminuciones de las tasaciones en los activos de inversión-, a pesar de la política de dividendos que ha mantenido la entidad, lo cual le ha permitido, en parte, mermar los efectos del incremento en los pasivos financieros. Así la base patrimonial pasó desde los \$242.907 millones en 2017 hasta los \$429.193 millones al cierre de 2022, para posteriormente incrementarse hasta los \$491.268 millones a septiembre de 2023, potenciado ante el reciente aumento de capital.

A septiembre de 2023, ante el aumento en la base patrimonial y disminución de deuda mencionado anteriormente, el leverage financiero presentó una baja hasta las 1,1 veces mientras que el leverage financiero neto se situó en la 1,0 vez.

Los indicadores de cobertura han presentado cierta mejora considerando los menores niveles de deuda financiera a pesar de los mayores niveles de vacancia y las variaciones en los precios promedios de arriendo. Así, a septiembre de 2023 el indicador de deuda financiera neta ajustado sobre Ebitda ajustado disminuyó hasta las 7,4 veces (8,6 veces a fines de 2022), mientras que la cobertura de Ebitda ajustado sobre gastos financieros ajustados presentó una caída hasta las 2,9 veces (3,2 veces en 2021).

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Considera que su adecuada estrategia de colocación y recolocación de inmuebles evidenciada en años anteriores permitirá disminuir los niveles de vacancia registrados en los últimos periodos, principalmente en oficinas. Asimismo, incorpora la mantención de una fuerte recaudación y altos niveles de ocupación en sus principales activos, que permitan conservar indicadores de cobertura en los rangos acorde con su clasificación de riesgo.

Además, contempla la permanencia 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 impliquen un debilitamiento estructural 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: José Manuel Escalona - Tel. 56 2 2757 0400