



ACCIÓN DE RATING

16 de mayo, 2019

Nuevas líneas de bonos

RATINGS

VivoCorp S.A.

Nuevas líneas de bonos	A
Tendencia	Estable
Estados Financieros	4Q - 2018

METODOLOGÍAS

[Metodología general de clasificación de empresas](#)

[Metodología de rentas inmobiliarias](#)

CONTACTOS

Francisco Loyola +56 2 2896 8205
Gerente de Clasificación
floyola@icrchile.cl

Fernando Villa +56 2 2896 8207
Gerente de Corporaciones
fvilla@icrchile.cl

VivoCorp S.A.

Comunicado de nuevo instrumento

ICR clasifica en categoría A/Estable, las nuevas líneas de bonos a 10 y 30 años plazo de VivoCorp S.A. La clasificación se sustenta en la calidad de los activos, portafolio, diversificación, madurez de las propiedades, calidad de locatarios, situación financiera de la empresa y objeto de las emisiones de bonos.

Respecto a la calidad de los activos, ICR destaca que éstos mantienen tasas de ocupación consistentemente altas, alcanzando un 98,6% al cierre de 2018, y con plazos promedio de contratos en torno a 10 años, permitiendo mantener estabilidad en la generación de flujos de caja.

Sumado a lo anterior, VivoCorp mantiene un tamaño relativo relativamente alto, con una superficie arrendable de cerca de 348 mil ABL, considerando los activos que consolida, y 323 mil ABL tomando en cuenta la participación proporcional que mantiene en sus activos.

Adicionalmente, la clasificación considera un buen nivel de diversificación tanto por tipo de activo como por ubicación geográfica, destacando que ningún activo individual representa más del 10% del portafolio, y que existe una exposición de en torno al 48% de la superficie arrendable a ciudades fuera de la Región Metropolitana.

Por otro lado, favorece la clasificación la mejora consistente en la diversificación por tipo de locatario, donde la compañía ha logrado reducir en forma paulatina, la exposición a SMU, que a diciembre de 2018 representaba un 21,3% del total de ingresos.

Finalmente, la clasificación considera que la compañía mantiene un plan de inversiones relevante en Outlets y Malls, que podría intensificarse en forma relevante, con el inicio de construcción de Vivo Santiago, Los Toros en Puente Alto, y los nuevos activos en Chillán y Antofagasta; adicionando en torno a 160 mil metros cuadrados.

Respecto a la situación financiera, ICR considera que los principales indicadores crediticios de la compañía se encuentran aún por sobre el promedio de empresas comparables, justificando la reducción de un notch, con respecto a la clasificación de riesgo del negocio de la empresa, quedando finalmente su solvencia y bonos clasificados en categoría A, estable.

Respecto a las emisiones en proceso de inscripción, éstas consideran un monto máximo individual de UF 2 millones, y se destinarían principalmente a refinanciamiento de pasivos del emisor por lo que ICR no espera cambios significativos en los niveles de endeudamiento ni de deuda financiera sobre EBITDA de la compañía, pero sí eventuales mejoras en la carga financiera, producto de la sustitución de pasivos más caros y una mayor proporción de activos libres de garantía, obteniendo mayor holgura el covenant asociado.

Definición de categorías

Categoría A

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una muy buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

La opinión de ICR Chile Clasificadora de Riesgo, no constituye 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, sino 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, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.