



ACCIÓN DE RATING

6 de mayo, 2019

Comunicado de Clasificación

RATINGS

Sociedad de Rentas Comerciales

Solvencia	AA-
Bonos	AA-
Tendencia	Estable
Estados financieros	4Q-2018

Para mayor información, ir a sección [Evolución de ratings](#)

METODOLOGÍAS

[Metodología general de clasificación de empresas](#)

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

Hernán Valenzuela +56 2 2896 8216
Analista
hvalenzuela@icrchile.cl

Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

Informe de Clasificación de Riesgo Anual

ICR ratifica en categoría AA-/Estable la clasificación de solvencia y bonos de Sociedad de Rentas Comerciales. La clasificación se sustenta en la calidad de activos, portafolio, posición de mercado, diversificación, madurez de los negocios y posición financiera. Al respecto:

- **Calidad de activos y posición de mercado:** SRC posee 389.242 m² arrendables a través de parques industriales, locales stand alone y un centro comercial, presentando un aumento de 2.051 m² respecto a 2017. Mantiene una alta participación de mercado en la industria respecto a otras sociedades de rentas comerciales que operan a mediana escala en Chile. Los contratos que posee se encuentran concentrados en una duración de 20 años o más y todos se encuentran pactados en UF, y se van renovando con bastante anterioridad a su vencimiento con cláusulas de salida anticipadas que cubren a la compañía ante eventuales cambios de mercado.

- **Diversificación:** La sociedad posee una baja diversificación de activos. El formato de activos se encuentra compuesto en su mayoría por centros de distribución e industrial. Asimismo, los ingresos están concentrados sobre un 50% en renta proveniente de empresas relacionadas. Finalmente, en términos de diversidad geográfica, la sociedad opera en siete regiones, con una alta concentración en las regiones de Coquimbo y Metropolitana.

- **Madurez de los negocios:** La compañía mantiene una cartera de inversiones enfocada en ampliar el ABL (m²) disponible y venta inmobiliaria. Entre los principales proyectos para 2019 se encuentran el término del proyecto de desarrollo inmobiliario de Las Condes y el aumento del ABL (m²) disponible en la ciudad de La Serena. ICR considera que la compañía mantendría una baja cantidad de espacio madurando para los próximos años, lo que significa que el aporte futuro de los activos al EBITDA recurrente será muy similar al ejercicio de 2018.

- **Situación financiera:** A diciembre de 2018, SRC mantenía sólo un bono en el mercado, cuyo capital amortizará a partir de 2024, presentado un endeudamiento total de 0,36 veces y un indicador de deuda financiera neta sobre EBITDA de 2,83 veces. Estos indicadores, junto a una alta cobertura de gastos financieros y del servicio de la deuda, indican que la compañía tiene amplia holgura para cumplir con sus obligaciones financieras.

La tendencia estable asignada considera las expectativas que el modelo de negocios actual se mantenga en el futuro. Mientras continúe con una estructura financiera conservadora y con un plan de inversiones acotado, no se esperan cambios a la clasificación ni tendencia asignada. Asimismo, el cierre de proceso de escrituración del proyecto de Las Condes según el plazo establecido, podrían eventualmente modificar la actual clasificación de la compañía.