



## POR DENTRO

POR NICOLÁS DURANTE



daba confianza. El ejecutivo normalmente estaba al otro lado de la mesa, en el de los interesados en invertir, en su rol de CEO de AFP Capital, por eso tenerlo al frente era "curioso" dice una fuente, pero a la vez se le notaba confiado y seguro de lo que estaban haciendo.

El resultado del bono a siete años y una tasa de UF+4,95% es que obtuvo una clasificación de riesgo A con perspectiva estable por parte de sus tres clasificadoras y marcó la reapertura del mercado para emisores ranking "A" después de más de seis meses que le habían bajado la nota. Además, la demanda superó las expectativas iniciales de colocar sólo 1 millón de UF.

### Nuevo equipo

En esas citas, también Munita aprovechaba de presentar a su nuevo *dream team*. Fernando Moyano, quien fue el gerente legal de Vivo Corp, tendría el mismo cargo ahora en Patio; Pablo Cortés, como gerente de finanzas, tras su paso por Mall Plaza Chi-

US\$ 50 millones). Estos bonos tienen un plazo de 20 años y fueron adquiridos por AFPs, compañías de seguros y otros institucionales.

Y el broche de oro, por ahora, vino la semana pasada. El 2 de abril el fondo administrado por Grupo Patio y Larrain Vial (LV-Patio II Strip Centers), junto con Patio Comercial obtuvieron un crédito sindicado para su filial "Centros Comerciales I SpA" por un monto de UF 3.200.000 (unos US\$ 130 millones). La sociedad "Gestor Rentas Inmobiliarias SpA (GRI)", propiedad de Grupo Patio (60%) y Larrain Vial (40%), administra dicha filial y el crédito tiene un plazo de 10 años, con un perfil de amortización a 25 años, y se cerró a una tasa de UF + 5,15%. Quienes prestaron el dinero fueron Banco Consorcio, Penta Vida, MetLife Chile y Banco Internacional.

En Chile, el agente financiero fue LXG Capital, firma del ex CEO de Credicorp. Hugo Horta, mientras que en Perú el colocador fue Credicorp.

Todos los recursos obtenidos en las operaciones se utilizarán íntegramente para el refinanciamiento de pasivos, dijo la empresa.

Tras la primera colocación, en las operaciones siguientes se ha notado una creciente demanda por los títulos de la compañía, lo cual sin duda es un reflejo de una vuelta a la normalidad en cuanto a la recuperación de la confianza del mercado. Incluso, se han acercado actores del mercado manifestando su interés por la empresa que antes nunca lo habían hecho. "Eso tiene muy satisfechos a sus ejecutivos y accionistas, porque da cuenta de la total recuperación de la confianza del mercado en la compañía", cuenta un conocedor.

Al cierre de 2024, según los estados financieros de Patio Comercial, el ratio de endeudamiento está en 1,76 veces, 0,19 puntos menos que en 2023. Mientras que el apalancamiento financiero está en 1,56 veces. A diciembre, la firma registró ganancias por \$ 36.724 millones, los que se comparan más que positivamente con los \$ 3.376 millones que ganaron en 2023. Además, la disponibilidad de caja pasó de \$ 14.225 millones en 2023 a \$ 40.568 millones en 2024.

Munita le insistía a los interesados en comprar bonos y ser parte del crédito sindicado, que Patio Comercial cuenta con un banco de terrenos de 115.296 metros cuadrados, todos ellos estratégicamente ubicados, en los que podría desarrollar proyectos en el futuro, facilitando el potencial crecimiento en el mediano y largo plazo.

Y en los que ya tiene en operación sus principales clientes con SMU que representa el 10% de los ingresos de los centros comerciales, le siguen Walmart (5%), Cencosud (3,7%), Falabella (3,6%) y WeWork (3,1%).

Por lo mismo, aunque por ahora ya no habría nuevas operaciones para refinar pasivos, sí podrían venir nuevas operaciones para capitalizar nuevos desarrollos. "Munita tiene claro que una vez ordenada la casa, ahora tiene que hacerla crecer de nuevo", dice un banquero. +

# LA VUELTA AL MERCADO DE GRUPO PATIO

**Patio emitió bonos en Chile y por primera vez en Perú. Y obtuvo la semana pasada un crédito sindicado. Jaime Munita, su nuevo CEO, tuvo una veintena de reuniones para convencer a sus pares de que los nuevos dueños y ejecutivos eran una muestra de confianza.**

Cuando Jaime Munita era sondeado para dejar una carrera de seis años en AFP Capital y sumarse a un golpeado financiera y reputacionalmente Grupo Patio, pidió que, de aceptar, le dieran espacio de maniobra. El 1 de julio del año pasado, la primera vez que vio al directorio les dijo que lo primero que haría, sería diseñar un plan a cinco años, que incluía sanear y renegociar deudas.

"La modificación de las perspectivas de 'Negativas' a 'Estables' considera los cambios a nivel de grupo que han ocurrido en los últimos periodos, incorporando nuevos accionistas, cambios en el directorio y fortalecimiento de la administración, así como modificaciones en su estrategia. Ésta estaría enfocada en los próximos periodos, en la rentabilización de su principal negocio, disminución de endeudamiento mediante pro-

yectos con menor nivel de apalancamiento, desinversión de sociedad o activos menos rentables o fuera de su negocio primordial, entre otros factores, que permitirían mejorar la posición financiera", dijo la clasificadora Feller Rate cuando mejoró su clasificación.

Pero todos en el mercado sabían que la prueba de fuego vendría cuando Patio saliera a renegociar deuda y emitir nuevos bonos o créditos.

A poco tiempo de asumir, Munita invirtió mucho tiempo en reuniones con altos ejecutivos del sector financiero, para explicar en qué estaba la empresa, particularmente sobre las medidas que estaba adoptando en múltiples frentes. Sólo cuando hubo un plan y algo que ofrecer, estructuraron la vuelta al mercado de capitales.

El primer momentum fue el 28 de noviembre del año pasado, cuando Patio Comercial realizó una colocación de bonos por UF 1,5 millones. Munita y su equipo, quienes ya habían trabajado en el prometido plan estratégico quinquenal, realizaron más de 20 reuniones de road show donde comunicaron el plan, sinceraron la realidad de Patio y dijeron que esta era una nueva empresa, con nuevos dueños, nuevo directorio, una plana ejecutiva renovada y, sobre todo, con una mejora absoluta del compliance de la empresa, sobre todo tras su implicación en el Caso Audio.

En el mercado, quienes participaron de esas reuniones, comentan que Munita

le, Perú y Colombia; Daniel Berdichevsky, como gerente de Proyectos y Construcción, quien antes estuvo a cargo de desarrollo y proyectos inmobiliarios de Falabella y Atton; Tamara Larrain, ex Banco de Chile, ahora es la gerenta de Personas & Sostenibilidad y Macarena Toro, ex gerenta de cumplimiento de Falabella, ahora será la gerenta de compliance de Patio.

Otros cambios que se han concretado son que Elizabeth Méndez, subgerente de Auditoría, pasó a depender directamente del directorio, mientras que Cristián Onetto asumió como gerente de Desarrollo Comercial y Gregorio Sepúlveda pasó a liderar la gerencia de Asset Management. En tanto, ejecutivos con amplia trayectoria en la compañía se mantuvieron en sus actuales funciones. De esta manera, Pablo Manriquez seguirá liderando la gerencia general de Patio Comercial, Sebastián Ulloa la Gerencia Industrial y Martín Hurtado la Gerencia General de Grupo Patio en Perú.

Pero la de noviembre fue sólo la primera de una serie de levantamientos de dinero fresco y a mejores condiciones.

El 12 de marzo Patio Comercial hizo una nueva colocación de bonos por 500 mil UF, remanente de la Línea de Bonos colocada en noviembre. Sólo unas semanas después, el 25 de marzo, fue el turno de salir en Perú, que era su primera colocación en ese mercado por 185 millones de soles (unos