

Estructura de Capital

(Endeudamiento y Flujo de Caja Distribuible)

¿Sabe qué es el endeudamiento financiero?

Es el dinero solicitado como fuente de recursos para desarrollar un negocio. El endeudamiento puede potenciar el retorno a los inversionistas, siempre y cuando las tasas de ganancia sobre el capital prestado superen el costo efectivo del endeudamiento.

Y ¿qué es Loan-To-Value (LTV)? Es el porcentaje que representa el endeudamiento financiero en relación con los activos del Patrimonio Autónomo.

Actual

Endeudamiento financiero:

A

El endeudamiento financiero total no puede superar el **40%** del valor total de los activos.

B

El endeudamiento financiero a corto plazo no puede superar el **35%** del valor de los activos.

C

El endeudamiento financiero a largo plazo no puede superar el **35%** del valor de los activos.

Propuesta

Endeudamiento financiero:

Reducir en un 5% el límite de endeudamiento LTV, quedando de la siguiente manera:

A

El endeudamiento financiero total no puede superar el **35%** del valor total de los activos.

B

El endeudamiento financiero a corto plazo no puede superar el **30%** del valor de los activos.

C

El endeudamiento financiero a largo plazo no puede superar el **30%** del valor de los activos.

Condición Cobertura Intereses

No se podrá tomar endeudamiento financiero para la adquisición de Activos Inmobiliarios si la Utilidad de Operación de los últimos 3 meses es inferior a 1.7 veces el Gasto Financiero Neto en el mismo período.

Actual

Flujo de Caja Distribuible:

FCD 1T Se causa entre OCT-DIC año anterior y se paga el 10° día hábil de febrero.

FCD 2T Se causa entre ENE-MAR año en curso y se paga el 10° día hábil de mayo.

FCD 3T Se causa entre ABR-JUN año en curso y se paga el 10° día hábil de agosto.

FCD 4T Se causa entre JUL-SEP año en curso y se paga el 10° día hábil de noviembre.

Propuesta

En cualquier momento, el Comité Asesor puede aprobar el pago extraordinario del Flujo de Caja Distribuible, por Desinversión o Ajustado.



¿Y cuáles son los beneficios de la nueva propuesta?



Reducir el límite permitido al nivel de endeudamiento.

Alinear el crecimiento del vehículo con apalancamiento en función del costo de la deuda.

Aliviar la carga de intereses en el flujo de operación del vehículo.

Flexibilidad para el pago del Flujo de Caja Distribuible por Desinversión en cualquier momento, sujeto a aprobación del Comité Asesor.