	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
29-09-23	AA+	Estables
30-09-22	AA+	Estables
LEC 94 - Linea		
29-09-23	retiro	
30-09-22	AA+/Nivel 1+	Estables
Línea Bonos 583, 584, 669, 670, 767, 979, 980 - AA, AB, AC, C, D, E, H, K, Linea, N, P, S, U, V, W, X, Y, Z		
29-09-23	AA+	Estables
30-09-22	AA+	Estables
Línea Bonos 1148, 1149, 1150 - Linea		
29-09-23	AA+	Estables
10-07-23	AA+	Estables
Línea Bonos 766, 980 - Linea, R, T		
29-09-23	retiro	
30-09-22	AA+	Estables

FELLER RATE CONFIRMA EN "AA+" LA CLASIFICACIóN DE LA SOLVENCIA Y LOS BONOS DE PLAZA. LAS PERSPECTIVAS SON "ESTABLES".

5 OCTUBRE 2023 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "AA+" la clasificación de la solvencia y la línea de bonos de Plaza S.A. Las perspectivas de la clasificación son "Estables".

La clasificación "AA+" asignada a la solvencia y líneas de bonos de Plaza S.A. refleja un perfil de negocios "Satisfactorio" y una posición financiera "Sólida".

Plaza es un ***holding*** dedicado al desarrollo, construcción y administración de centros comerciales bajo la marca Mallplaza, con operaciones en Chile, Perú y Colombia.

Durante el primer semestre del año en curso, los ingresos de Plaza alcanzaron los $ 202.905 millones, un 13,3% mayor que lo obtenido a junio de 2022, con un alza del 9,5% en las operaciones a nivel nacional y un 21,7% en Colombia. Ello se explica por los efectos de indexación de los contratos de arriendo, la recolocación de activos y una mayor superficie arrendable.

A igual fecha, los costos operacionales se incrementaron en un 25,7%, mientras que los gastos evidenciaron un alza del 11,7%. Lo anterior se debió a mayores gastos en los impuestos a los bienes raíces (contribuciones) en Chile, asociado a sobretasa 2023; al incremento en la provisión de incobrable; y a ajustes en la estructura organizacional, en conjunto con el efecto de IPC en las remuneraciones e incentivos.

Además, se registró una mejora en las ganancias en asociadas que no consolidan, pasando de resultados deficitarios a junio del año anterior (-$ 512 millones) a $ 6.026 millones a junio de 2023.

Así, la generación de Ebitda ajustado al cierre del primer semestre de 2023 alcanzó los $ 159.801 millones, registrando un alza del 16,3% con respecto a junio de 2022, con un margen Ebitda de 78,8% (76,7% a junio de 2022).

Al cierre del segundo trimestre de 2023, los pasivos financieros (incorporando los pasivos por arrendamiento) alcanzaron los $ 1.235.774 millones, con una disminución del 6,4% en comparación al cierre del año anterior. No obstante, en términos netos (considerando los niveles de caja de la entidad), mostraron un incremento del 8,2%; ello, debido a los menores niveles de caja, producto, en parte, del financiamiento de la compra del 25% de la sociedad Nuevos Desarrollos.

El 29 de agosto de 2023, mediante un hecho esencial, la entidad informó al mercado que el directorio había decidido cambiar la política contable de valorización de sus propiedades de inversión a partir del presente año, inclusive. Ello consideró que se cambiaría desde la contabilización bajo el modelo del costo (hasta el 31 de diciembre de 2022) hacia un modelo de valor razonable conforme a lo permitido por la NIC 40 "propiedades de inversión". Lo anterior generó un incremento en el patrimonio atribuible a los propietarios al inicio del año 2023 por $ 454.834 millones y un aumento de $ 137.742 millones en los resultados atribuibles a los propietarios de la controladora por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2023.

Consecuentemente, y sumando a las utilidades del periodo, a junio de 2023 la base patrimonial se incrementó hasta los $ 2.490.426 millones, un 27,3% mayor que al cierre del año previo. Lo anterior, unido al menor nivel de deuda financiera, permitió que el ratio de ***leverage*** financiero disminuyera hasta las 0,5 veces (0,4 veces considerando los niveles de caja), lo cual es coherente con los rangos históricos.

Los indicadores de cobertura se mantuvieron en los rangos esperados para su clasificación de riesgo. En particular, a junio de 2023, el ratio de deuda financiera neta

sobre el Ebitda ajustado alcanzó las 3,6 veces (4,4 veces y 3,6 veces a diciembre de 2021 y 2022, respectivamente), mientras que la cobertura de Ebitda sobre gastos financieros se situó en las 5,9 veces (5,7 veces y 6,0 veces a diciembre de 2020 y 2021, respectivamente).

Plaza S.A. cuenta con una liquidez calificada en "Sólida", considerando a junio de 2023, que la caja y equivalentes de la entidad alcanzó los $ 133.560 millones, sumado a una generación anualizada de FCNOA por $ 279.577 millones y una generación de Ebitda ajustado por $ 306.496 millones, en comparación a vencimientos financieros de corto plazo por $ 48.338 millones, sin considerar pasivos financieros por arrendamiento. A ello se suman su plan de inversiones y reparto de dividendos acordes con los rangos de años anteriores.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Considera que la compañía mantendrá una adecuada política de endeudamiento y de gestión de capital, financiando su plan estratégico con una apropiada composición de emisión de deuda financiera y flujos de operación. A su vez, incorpora que la entidad conservará una sólida posición de liquidez, con una alta y predecible base de generación de flujos operacionales, dada su estructura de contratos.

ESCENARIO DE BAJA: Se podría dar como consecuencia de un deterioro estructural de sus indicadores crediticios ante políticas financieras más agresivas o condiciones de mercado más complejas, que resulten en cambios en la calidad crediticia de sus locatarios y en los niveles de vacancia por sobre lo considerado en el escenario base.

ESCENARIO DE ALZA: Se considera de baja probabilidad.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Felipe Pantoja – Analista principal
- Esteban Sánchez – Analista secundario

Contacto: Nicolás González - Tel. 56 2 2757 0400

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, 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 si no 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 a ellas, a Feller Rate o a terceros, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad