| | CLASIFICACIÓN | PERSP. |
|---|---|---|
| SOLVENCIA | | |
| Sep-21 | AA+ | Estables |
| Sep-20 | AA+ | Estables |
| LEC 94 - Linea | | |
| Sep-21 | AA+/Nivel 1+ | Estables |
| Sep-20 | AA+/Nivel 1+ | Estables |
| LíNEA BONOS 583, 584, 669, 670, 766, 767, 979, 980 - C, D, E, H, K, Linea, N, P, R, S, T, U | | |
| Sep-21 | AA+ | Estables |
| Sep-20 | AA+ | Estables |

# FELLER RATE CONFIRMA EN "AA+" LA CLASIFICACIóN DE PLAZA S.A. LAS PERSPECTIVAS SON "ESTABLES".

29 SEPTEMBER 2021 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "AA+" la solvencia y la línea de bonos de Plaza S.A. La clasificación de su línea de efectos de comercio se mantuvo en "AA+/Nivel 1+". 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.

Los ingresos al cierre del primer semestre de 2021 alcanzaron los $ 107.100 millones, evidenciando un crecimiento del 10,4% en comparación a igual periodo de 2020. Ello se debe a un mayor porcentaje de tiendas abiertas durante el periodo analizado, sumado a incrementos en las afluencias de públicos y, por ende, en la actividad de los locatarios.

En el mismo periodo, al analizar la composición de los ingresos consolidados, considerando su peso relativo, se observa un aumento de 7,1% en Chile y de 66,9% en Colombia, este último potenciado por la incorporación del centro comercial adquirido recientemente.

Parte de la estrategia utilizada por la entidad para contrarrestar los efectos de la crisis sanitaria contempló el fortalecimiento de la última milla y la optimización de la logística en la operación. Además, durante los meses más complejos, se realizaron planes de apoyo para los socios comerciales; entre ellos, la suspensión de cobro de renta para los locales que se encontraban impedidos de abrir al público. A su vez, se han realizado flexibilidades en la operación.

La generación de Ebitda ajustado alcanzó $ 78.183 millones a junio de 2021, evidenciando un alza del 30,3% en comparación a igual periodo de 2020. Este crecimiento superior al de los ingresos se produce ante una mayor reducción de gastos de administración y ventas, que compensó el incremento en los costos operacionales dada la mayor actividad, sumado al aumento del aporte por resultados en los negocios con terceros.

Tras la baja de 61,8% experimentada en 2020 debido a la pandemia, el margen Ebitda ajustado registró una mejora en junio de 2021, alcanzando un 73% (80,3% margen promedio entre 2012-2019).

En tanto, al final del primer semestre los pasivos financieros se situaron en $ 1.033.446 millones, evidenciando una caída del 14,4% en comparación al cierre de 2020 y una baja del 5,2% si se considera la deuda financiera neta.

Durante 2020 y el primer semestre de 2021, se observó una mayor presión en los indicadores de cobertura asociada a los efectos de la pandemia, los cuales se esperan que sean transitorios, volviendo los indicadores a los rangos de años anteriores.

Así, a junio de 2021, el indicador de cobertura de deuda financiera neta sobre Ebitda ajustado disminuyó hasta las 7,1 veces (8,7 veces a diciembre de 2020) y la cobertura de Ebitda ajustado sobre gastos financieros se incrementó hasta las 3,7 veces (3,3 veces en 2020).

## PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Feller Rate continuará monitoreando los efectos del avance de la pandemia sobre el perfil de negocios y la posición financiera de la entidad. Ello, tomando

en cuenta un efecto transitorio en los indicadores financieros de la entidad.

Las perspectivas consideran, además, que la compañía mantendrá políticas conservadoras de inversión. A su vez, se irán reflejando en los resultados la maduración de los proyectos y la apertura de los nuevos activos.

ESCENARIO DE BAJA: Se podría dar en el caso de que las restricciones derivadas de la pandemia se prolongasen por un periodo mayor al considerado en el escenario base o si la recuperación de la actividad económica fuese menor a la estimada. Lo anterior, impactando en la calidad crediticia de los locatarios y los niveles de vacancia de la compañía, repercutiendo, eventualmente, en su perfil de negocios y en la posición financiera.

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.