	CLASIFICACIÓN	PERSP.
SOLVENCIA		
Sep-22	AA+	Estables
Sep-21	AA+	Estables
LEC 94 - Linea		
Sep-22	AA+/Nivel 1+	Estables
Sep-21	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-22	AA+	Estables
Sep-21	AA+	Estables
LíNEA BONOS 979, 980 - V, W, X, Y, Z		
Sep-22	AA+	Estables
Mar-22	AA+	Estables
LíNEA BONOS 979 - AA, AB, AC		
Sep-22	AA+	Estables
Aug-22	AA+	Estables

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

5 OCTOBER 2022 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "AA+" 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.

A junio de 2022, los ingresos consolidados de Plaza se situaron en los $184.492 millones evidenciando un aumento del 72,3% en comparación a igual periodo de 2021. Ello, producto de menores restricciones en la operación por la pandemia, los efectos de indexación de los contratos de arriendo para contener los efectos de la inflación en los tres países en donde opera, así como por un mayor nivel de ocupación debido a la incorporación de nuevos contratos de arriendo.

Al cierre del primer semestre de 2022, la generación de Ebitda ajustado alcanzó los $139.913 millones, registrando un alza del 77,7% en comparación a igual periodo de 2021. Lo anterior se debe a una fuerte recuperación en los ingresos de la compañía y a mayores resultados en negocios con terceros, que se situaron en los $1.023 millones ($121 millones a junio de 2021), asociados a su actividad en Mall Plaza Perú S.A. Por otra parte, los gastos de administración tuvieron un relevante crecimiento (97,6%), que se vio compensado con una menor alza en los costos operacionales (13,3%). Esto último se debe a mayores costos por los niveles de actividad en los centros comerciales y a un alza en los impuestos a los bienes raíces (contribuciones) en Chile por retasación fiscal.

Consecuentemente, el margen Ebitda ajustado durante el primer semestre de 2022 se incrementó hasta el 75,3% (73,0% a junio de 2021), cifra acorde con lo esperado, considerando la mayor reactivación en los centros comerciales.

A su vez, a junio de 2022, se observó una recuperación del FCNOA alcanzando los $117.883 millones ($78.686 millones a junio de 2021), en línea con la mayor actividad registrada en dicho periodo. Lo anterior permitió compensar los mayores niveles de pasivos financieros, generando que el indicador de cobertura de FCNOA sobre deuda financiera se incrementara hasta un 22,7% (11,1% a junio de 2021).

A igual fecha, la deuda financiera (incorpora pasivos por arrendamiento) se situó en los $1.142.575 millones, registrando un aumento del 8,7% en comparación a fines de 2021. Ello se debe, en parte, a los efectos de la inflación -considerando que la deuda proveniente de Chile se encuentra en UF- y a la incorporación del bono serie Z, que no logró ser compensado con la amortización de pasivos financieros de corto plazo.

Posterior a la fecha de los estados financieros, el 18 de agosto de 2022 se efectuó la colocación de los bonos serie AA y AC, por un total en conjunto de UF 4 millones (UF 1 millón y UF 3 millones, respectivamente). La serie AA tiene una duración hasta el 1 de agosto de 2027, con una tasa de UF+3,14% anual; mientras que la serie AC tiene una duración hasta el 1 de agosto de 2047, con una tasa de UF+3,39% anual.

Los fondos recaudados en la reciente colocación serán destinados en un 50% para refinanciar pasivos del emisor y el otro 50% para financiar proyectos.

El aumento en los niveles de deuda financiera de Plaza S.A. se ha visto compensado, en parte, con un incremento paulatino en su base patrimonial, exceptuando 2020, debido a la contingencia sanitaria. Esto ha permitido que el *leverage* financiero se mantenga entre las 0,5 veces y 0,6 veces desde 2015. A junio de 2022, ante el mayor crecimiento de la

deuda, dicho indicador alcanzó las 0,6 veces (0,5 veces a junio de 2021).

En línea con la recuperación de la actividad de la compañía, los indicadores de cobertura presentaron una importante mejoría. En particular, a junio de 2022, el ratio de deuda financiera neta sobre el Ebitda ajustado alcanzó las 3,7 veces (8,7 veces y 4,4 veces a diciembre de 2020 y 2021, respectivamente), mientras que la cobertura de Ebitda sobre gastos financieros se situó en las 6,6 veces (3,3 veces y 5,7 veces a diciembre de 2020 y 2021, respectivamente).

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 robusta 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 sobre 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.