	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
19-04-24	AA+	Estables
29-09-23	AA+	Estables
Línea Bonos 1148, 1149, 1150, 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		
19-04-24	AA+	Estables
29-09-23	AA+	Estables
Línea Bonos 1149, 1150 - AD, AE, AF, AG		
19-04-24	AA+	Estables
2-04-24	AA+	Estables

ANTE EL ACUERDO DE ADQUISICIóN DE ACTIVOS EN PERú, FELLER RATE CONFIRMA EN "AA+" LA CLASIFICACIóN DE PLAZA. PERSPECTIVAS "ESTABLES".

19 ABRIL 2024 | 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".

El 15 de abril del presente año, la entidad informó al mercado la aprobación por Directorio de la adquisición del total de las acciones de Falabella Perú S.A.A. (FPS), que son de propiedad directa e indirectamente de Falabella S.A.

Dicha sociedad es propietaria del 100% de Open Plaza Perú S.A. y del 66,6% de Mall Plaza Perú S.A. (Plaza S.A. cuenta con el 33,3% restante), incorporando 15 centros comerciales ubicados a lo largo de Perú, con una superficie arrendable cercana a los 619.000 m^2. Con ello, la entidad alcanzaría una superficie total de 2,3 millones de metros cuadrados, considerando las operaciones en los tres países.

La transacción se hará por medio de una oferta pública de acciones por el 100%, cuya ejecución se realizará en octubre de 2024, pudiendo las partes acordar una fecha distinta, siempre y cuando dicha fecha sea dentro del segundo semestre del presente año. El monto será determinado en base al valor económico del patrimonio al 31 de diciembre de 2023, equivalente a US$589 millones aproximadamente.

La estrategia de financiamiento contempla un mezcla entre flujos provenientes de la caja disponible, sumado a financiamiento de terceros y aumento de capital. Esto último considera proponer a los accionistas un aumento de capital de Plaza por hasta $289.377 millones (que Falabella comprometió aprobar como accionista de la sociedad).

Feller Rate estima que la transacción llevará a la compañía a consolidar la posición competitiva en Perú, en conjunto con una estrategia de financiamiento que le permitirá mantener métricas financieras en los rangos esperados para su clasificación de riesgo.

En términos de resultados, durante 2023 se registró un crecimiento del 13,0% anual en su generación de Ebitda ajustado, alcanzando los $324.358 millones. Con esta transacción se estima, debido a los efectos de consolidación de Perú, un aumento en el Ebitda del 20%, considerando las cifras al cierre del año. Además, se espera un crecimiento en su generación producto de las sinergias respectivas y eficiencias debido a la escala, entre otros factores.

El margen Ebitda ajustado de la entidad se mantuvo en torno al 77%, mientras que los indicadores se situaron en los rangos esperados. Específicamente una ratio de deuda financiera neta sobre Ebitda ajustado en las 3,3 veces y la cobertura de Ebitda ajustado sobre gastos financieros en las 7,0 veces. Dada la calidad de activos, su estructura financiera y la forma de financiamiento de la adquisición, se espera que los indicadores de cobertura se mantengan en los rangos acorde con su clasificación.

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