	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
Sep-24	AA+	Estables
Apr-24	AA+	Estables
Línea Bonos 1148, 1149, 1150, 583, 584, 669, 670, 767, 979, 980 - AA, AC, AD, AE, AF, AG, C, D, E, H, K, Linea, N, P, S, U, Z		
Sep-24	AA+	Estables
Apr-24	AA+	Estables

FELLER RATE MANTIENE EN "AA+" LA CLASIFICACIóN DE LA SOLVENCIA Y LA LíNEA DE BONOS DE PLAZA.

24 SEPTEMBER 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".

La clasificación "AA+" asignada a la solvencia y líneas de bonos de Plaza 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 $234.529 millones, lo que representó un avance del 15,6% en comparación de junio de 2023. Esto se debe a la incorporación de nuevos metros cuadrados arrendados, asociados al plan de inversiones realizado por la entidad y a la reconversión de superficies, junto con el reajuste de tarifa e indexación de los contratos de arriendo, entre otros factores. Lo anterior se vio reflejado en un aumento del 12,1% en Chile y del 55,4% en Colombia.

A igual fecha, los costos operacionales se incrementaron en un 13,6%, y los gastos de administración, en un 13,2%. Ello, debido a un alza en los costos asociados a los gastos de contribuciones y seguridad, sumado al inicio de operaciones de Mallplaza Cali y los efectos de conversión de las actividades en Colombia.

La generación de Ebitda ajustado a junio de 2024 continuó incrementándose, a pesar de los menores resultados en asociadas que no consolidan, situándose en los $179.976 millones, un 12,6% mayor que a junio de 2023. En tanto, el margen Ebitda aumentó hasta el 76,1% (75,8% al primer semestre de 2023).

Al cierre del segundo trimestre de 2024, los pasivos financieros de la entidad alcanzaron los $1.378.134 millones, con un crecimiento del 7,4% en comparación al cierre del año anterior; en términos netos de caja, el alza fue de 4,9%, gracias a los mayores niveles de liquidez.

El incremento en los niveles de deuda se debió a un aumento en los pasivos financieros asociados principalmente a bonos corporativos, tanto por inflación como por la incorporación de nuevos instrumentos. El 18 de abril del presente año se efectuó la colocación de los bonos serie AD y AE, por UF 1,5 millones cada uno. La serie AD tiene una duración hasta el 1 de octubre de 2028, con una tasa de UF+3,99% anual, mientras que la serie AE tiene una duración hasta el 1 de abril de 2033, con una tasa de UF+4,21%. Los fondos recaudados fueron destinados para el refinanciamiento de pasivos y financiar el plan de inversiones.

Durante el periodo analizado, el *leverage* financiero se mantuvo en 0,5 veces, exceptuando 2020 (0,6 veces), mientras que el *leverage* financiero neto fluctuó entre 0,4 y 0,5 veces, situándose en 0,4 veces a junio de 2024.

Los indicadores de cobertura permanecieron en los rangos esperados para su clasificación de riesgo. En particular, a junio de 2024, el ratio de deuda financiera neta sobre el Ebitda ajustado alcanzó las 3,3 veces (3,5 veces y 3,4 veces a diciembre de 2022 y 2023, respectivamente), mientras que la cobertura de Ebitda sobre gastos financieros se situó en las 7,5 veces (6,0 veces y 7,0 veces a diciembre de 2022 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 era de $243.650 millones, sumado a una generación anualizada de FCNOA por $285.587 millones y una generación de Ebitda ajustado por $344.936 millones. Ello, en comparación con vencimientos financieros de

corto plazo por $80.815 millones, sin considerar pasivos financieros por arrendamiento. A esto se suman un plan de inversiones y reparto de dividendos acordes con los rangos de años anteriores.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Feller Rate espera que la compañía mantenga 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. Además, contempla que la empresa evidenciaría cierta presión transitoria en los indicadores de cobertura al momento de materializar la compra de activos y participación accionaria de los inmuebles que actualmente no consolidan en Perú, debido a la incorporación de las obligaciones financieras en ese momento. No obstante, posteriormente, considerando los flujos de esos activos, se espera una gradual recuperación en los ratios.

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 en el corto plazo.

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.