

La perspectiva de la clasificación se mantuvo “*Estable*”

Por mejora en perfil de deuda y estabilidad de indicadores, *Humphreys* mejoró la clasificación de Mall Plaza a “*Categoría AA*”

Santiago, 08 de marzo de 2011. *Humphreys* decidió elevar la clasificación de riesgo de los bonos emitidos por **Plaza S.A. (Mall Plaza)** desde “*Categoría AA-*” a “*Categoría AA*”. La perspectiva de la clasificación se mantuvo “*Estable*”.

El cambio de clasificación de los títulos de deuda se debe fundamentalmente a la estabilidad que han presentando los indicadores financieros y la generación de flujo de la compañía, tomando en consideración la crisis económica ocurrida a nivel mundial y nacional durante el año 2008 y 2009, lo que dejó de manifiesto que su estructura de ingresos, producto de su política de fijación de tarifas de arrendamiento, es en los hechos relativamente inelástica. Sumado a lo anterior y en comparación con la primera clasificación que le fue otorgada (*Categoría AA-*), las nuevas emisiones de bonos han permitido aumentar la diversificación de fuentes de financiamiento e incrementar el *duration* de los pasivos a niveles consistentes con las características de sus activos (generadores de caja de largo plazo).

Entre las principales fortalezas de **Mall Plaza**, que sirven de fundamento para la calificación de su solvencia en “*Categoría AA*”, destacan las características propias del negocio, el que, una vez que se materializan las inversiones, permite que el flujo de caja operacional de la empresa sea elevado en relación con su nivel de ingresos (durante 2010 el EBITDA del emisor representó en promedio cerca del 86% de sus ingresos netos de cobros por gastos comunes). Junto con lo anterior se debe considerar que la operación de once centros comerciales atenúa los efectos del debilitamiento de un punto de venta en particular, que los arriendos se encuentran mayoritariamente pactados en términos fijos y en Unidades de Fomento (menor sensibilidad a los ciclos económicos) a plazos mayores a cuatro años y que, en general, los *malls* presentan una madurez adecuada.

Complementariamente, la clasificación se ve favorecida por el liderazgo del grupo a nivel nacional en el negocio donde participa, alcanzando a la fecha una cuota de mercado cercana al 34%. Asimismo, se reconoce la experiencia del grupo en el desarrollo de nuevos centros comerciales, en términos de capacidad de análisis de nuevas locaciones, procesos de negociación en compras de terrenos y relación con arrendatarios.

Como elemento relevante se ha tenido en consideración el perfil de pago de la deuda, el que implica vencimientos anuales reducidos en comparación con el actual EBITDA de la compañía, que asciende a aproximadamente UF 4,97 millones al año.

La categoría asignada también incorpora como elemento positivo la presencia de Falabella como grupo controlador, entidad que además de presentar solvencia elevada, liderazgo y experiencia en el sector comercial, ha actuado como una de las “tiendas anclas” en los proyectos desarrollados.

Según datos a diciembre de 2010, **Mall Plaza** generó ingresos del orden de los US\$ 269 millones. Los activos alcanzan los US\$ 3.755 millones, los cuales son financiados en US\$ 982 millones con deuda financiera, US\$ 2.264 millones con patrimonio, el restante vía otras fuentes de financiamiento.

Mall Plaza es un grupo con 20 años de presencia en el mercado, dedicado al desarrollo de centros comerciales a través de la construcción y posterior administración de los mismos.

Contacto en **Humphreys**:

Gonzalo Neculmán G.

Teléfono: 562 - 433 5214

E-mail: gonzalo.neculman@humphreys.cl



<http://twitter.com/HumphreysChile>

Clasificadora de Riesgo Humphreys

Isidora Goyenechea #3621 – Of. 1601 - Las Condes - Santiago - Chile

Fono (562) 433 5200– Fax (562) 433 5201

E-mail: ratings@humphreys.cl

<http://www.humphreys.cl>

Para ser eliminado de nuestra lista de direcciones, envíenos un correo a ratings@humphreys.cl con el asunto "eliminar de la lista".