

Indicadores estables y buenos resultados

Humphreys mantiene la clasificación de Plaza S.A. en "Categoría AA"

Santiago, 30 de marzo de 2012. **Humphreys** decidió mantener la clasificación de riesgo de los bonos emitidos por **Plaza S.A. (Plaza)** en "Categoría AA". La perspectiva de la clasificación se mantuvo "Estable".

Los principales fundamentos que sustentan su clasificación en "Categoría AA", son principalmente la estabilidad que presentan los indicadores financieros y la generación de caja de la compañía, aun tomando en consideración la crisis económica ocurrida a nivel mundial y nacional durante el año 2008 y 2009, lo que deja de manifiesto que su estructura de ingresos, es en los hechos relativamente inelástica, producto de su política de fijación de tarifas de arrendamiento. También se destacan las características propias del negocio, el cual, 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. 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 (por ejemplo, como en el caso del incendio del *mall* Plaza Trébol, que además cuenta con seguros de lucro cesante), que los arriendos se encuentran mayoritariamente pactados en términos fijos a plazos mayores a cuatro años y en unidades de fomento, y que en general, los centros comerciales presentan una madurez adecuada.

Además, un elemento favorable dice relación con las nuevas emisiones de bonos, que le ha permitido reducir la importancia relativa de los bancos como acreedores (hoy día en 36%) y así aumentar el plazo de sus pasivos; de esta forma el *duration* de su deuda se ha alineado en relación con lo exhibido por sus contratos de arriendos (fuente generadora de ingresos), situándose ambas en torno a los 8 años.

En la práctica, la estructura de deuda del emisor es compatible con una baja significativa en su capacidad de generación de flujos, ya sea por reducciones importantes en las tarifas de arriendo y/o por disminuciones en los niveles de ocupación, situación que da en el largo plazo un margen adecuado de seguridad a los bonistas ante posibles cambio en los hábitos de compra de los consumidores (menor concurrencia a centros comerciales).

Complementariamente, la clasificación se ve favorecida por el liderazgo del grupo a nivel nacional en el negocio donde participa. Asimismo, se reconoce su experiencia 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.

Según datos a diciembre de 2011, **Plaza** generó ingresos del orden de los US\$ 282,4 millones y un EBITDA anual en torno a los US\$ 230 millones. Los activos alcanzan los US\$ 3.544 millones, los cuales son financiados en US\$ 1.398 millones con pasivos y US\$ 2.146 millones con patrimonio.

La clasificación de riesgo de los bonos corresponde a las líneas de bonos inscritas con los números 583, 584, 669 y 670, y a las emisiones con cargo a dichas líneas, series A, B, C, D, E, F, G y H. La suma de las emisiones arroja un valor nominal vigente de aproximadamente UF 13,5 millones.

Plaza S.A., es un grupo con 21 años de presencia en el mercado, dedicado al desarrollo de Centros Comerciales (*mall*) a través de la construcción y posterior administración de los mismos.

Para mayores antecedentes, ver el respectivo informe de clasificación en www.humphreys.cl.

Contacto en **Humphreys**:

Gonzalo Neculmán G.

Teléfono: 562 - 433 5200

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".