

Clasificando ambas líneas en “Categoría AA-”

Humphreys Otorga Clasificación a Nueva Emisión de Mall Plaza

Santiago, 14 de mayo de 2009. **Clasificadora de Riesgo Humphreys Ltda**, otorga clasificación a la Línea de Bonos inscrita por Plaza S.A. en “Categoría AA-” en tanto, la tendencia de clasificación se establece “*Estable*”. Las líneas de bonos ascienden en conjunto a UF 5 millones cada una, sin embargo las series de la primera emisión (A, B y C) en su conjunto no pueden superar las UF 5 millones.

La calificación de las líneas de bono en “Categoría AA-” se sustenta en 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, lo que se refleja en que durante el año 2008 el Ebitda del emisor representó el 69% de sus ingresos. Junto a ello se debe considerar que la tenencia de diez centros comerciales atenúa los efectos del debilitamiento de un punto de venta en particular, que los arriendos se encuentran mayoritariamente pactados en términos fijo y unidades de fomento, lo que implica menor sensibilidad a los ciclos económicos.

Dado lo anterior, en opinión de **Humphreys**, el tipo de negocio desarrollado por el emisor permite niveles de endeudamiento superiores a los que se observan en otras industrias que presentan menores márgenes por unidad de ingreso. En efecto, la baja importancia relativa de sus desembolsos operacionales y administrativos, permite generar los excedentes necesarios para el cumplimiento de sus obligaciones financieras, aun bajo un escenario de fuerte disminución de sus ingresos.

En línea con lo expuesto y asumiendo un adecuado perfil de pago de los pasivos, es relevante recalcar que se estima como poco probable que ciclos económicos adversos afecten los márgenes de la empresa en una magnitud tal que comprometan el pago oportuno de las deudas contraídas, independientemente de que ello implique una fuerte caída en la rentabilidad de un negocio intensivo en inversión en activo fijo (costos hundidos).

Complementariamente, la clasificación de riesgo se ve favorecida por el liderazgo del grupo a nivel nacional en el negocio donde participa, alcanzando a la fecha una cuota de mercado en torno al 32%. 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. Además la categoría de riesgo asignada incorpora como elemento positivo que su accionista controlador con un 59% sea la cadena *retail* Falabella, la cual presenta solvencia elevada, liderazgo y experiencia en el sector comercial, ha actuado como una de las “tiendas anclas” en los proyectos desarrollados.

Plaza S.A. es un grupo dedicado al desarrollo de Centros Comerciales (mall) a través de la construcción y posterior administración de los mismos. Según datos a diciembre de 2008, la empresa generó ingresos por aproximadamente US\$ 213 millones, con una superficie arrendable del orden de los 762.000 m², y posee una deuda financiera de aproximadamente US\$ 691 millones.

Contactos Humphreys Ltda.:
Aldo Reyes D. / Andrés Silva P.
Teléfono: 562 - 433 5200
E-mail: ratings@humphreys.cl

Clasificadora de Riesgo Humphreys Ltda.
Isidora Goyenechea – Piso 16° – Santiago - Chile
Fono (562) 433 52 00 / Fax (562) 433 52 01
E-mail: ratings@humphreys.cl
<http://www.humphreys.cl>