	CLASIFICACIÓN	PERSP.
SOLVENCIA		
31-03-22	AA+	Estables
18-03-21	AA+	Estables
LíNEA BONOS 940, 941 - A, B, C, D, E, Linea		
31-03-22	AA+	Estables
18-03-21	AA+	Estables

FELLER RATE RATIFICA EN "AA+" LA SOLVENCIA DE CENCOSUD SHOPPING. LAS PERSPECTIVAS DE LA CLASIFICACIóN SON "ESTABLES".

1 ABRIL 2022 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "AA+" clasificación de la solvencia y de las líneas de bonos de Cencosud Shopping S.A. Las perspectivas de la clasificación son "Estables".

La clasificación "AA+" asignada a la solvencia y las líneas de bonos de Cencosud Shopping S.A. refleja un perfil de negocios "Satisfactorio" y una posición financiera "Sólida".

Cencosud Shopping S.A. se dedica al desarrollo, construcción y administración de inmuebles de renta comercial, principalmente centros comerciales y oficinas en Chile, con participaciones menores en Perú y Colombia.

Actualmente, la entidad mantiene una superficie arrendable cercana a los 1,3 millones de metros cuadrados, de los cuales un 91,4% se concentra en Chile.

A fines de 2021, los ingresos de la compañía presentaron un incremento anual del 46,5%, alcanzando los $215.063 millones. Ello estuvo asociado, principalmente, a la recuperación en el arriendo de los locatarios, dado el mejor escenario sanitario, que dio mayor movilidad a la población, aumentando el número de visitas a los centros comerciales en línea con el mayor aforo permitido. Desde el segundo trimestre de 2021, en Chile se observaron variaciones porcentuales positivas, evidenciando la recuperación de los ingresos de la entidad tras el desconfinamiento, alcanzando cifras mayores a las obtenidas prepandemia.

A la misma fecha, se registró una generación de Ebitda de $195.781 millones, con un alza del 60,6% anual, incremento que se condice con los mayores ingresos obtenidos, en conjunto con mayores eficiencias en los costos operacionales y gastos de administración.

Como consecuencia de lo anterior, el margen Ebitda aumentó de 83,1% en 2020 a 91% al cierre de 2021, cifra por sobre lo registrado en el período analizado.

Debido a las características de la industria de renta comercial, la entidad posee una estable y adecuada capacidad de generación de flujos operacionales, manteniendo niveles positivos de flujo de caja neto operativo ajustado (FCNOA). A fines de 2021, este ítem llegó a $161.712 millones, cifra por sobre la de años anteriores, explicada por un mayor nivel de cobranza.

Lo anterior permitió compensar un leve crecimiento en los niveles de deuda financiera durante el periodo, generando que el ratio de FCNOA sobre deuda financiera se incrementara hasta el 25% (13% a fines de 2020).

Al cierre de 2021, los pasivos financieros alcanzaron los $659.932 millones, evidenciando un ligero aumento, asociado a que los bonos de la entidad se encuentran en U.F.

La actual estructura de deuda financiera, sin considerar pasivos por arrendamiento, contempla amortizaciones en 2029, 2044 y 2045 por UF 10 millones, UF 3 millones y UF 6 millones, respectivamente.

Los indicadores de cobertura al cierre de 2021 evidenciaron una recuperación con respecto al mismo período 2020, gracias a los mejores resultados operacionales. Así, el indicador de deuda financiera neta ajustada sobre Ebitda disminuyó hasta las 3,0 veces y la cobertura sobre gastos financieros se incrementó hasta las 17,7 veces (4,6 veces y 11,7 veces, respectivamente, a diciembre 2020).

La liquidez de la compañía se considera "Robusta". Lo anterior, incorpora, a diciembre de 2021, un FCNOA por $161.712 millones, sumado a una caja y otros activos financieros

por $78.353 millones. Ello, en comparación con vencimientos financieros de corto plazo por $7.053 millones, que contempla deuda financiera y pasivos financieros, sumado a un pago de dividendos acorde con la política de la compañía y un acotado plan de inversiones en el corto plazo.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Feller Rate continuará monitoreando los efectos del avance de la pandemia sobre el perfil de negocios y la posición financiera de la entidad. Ello, considerando su mayor efecto durante 2020. Además, se estima la mantención de una conservadora política financiera y de repartos de dividendos, permitiendo cubrir las necesidades financieras con generación propia.

ESCENARIO DE BAJA: Podría darse ante políticas financieras más agresivas, que implicaran un debilitamiento en las coberturas financieras por sobre el rango esperado, o de experimentarse un cambio adverso en las condiciones de mercado por sobre nuestras expectativas.

ESCENARIO DE ALZA: Se estima de baja probabilidad.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Thyare Garín – Analista principal
- Felipe Pantoja – Analista secundario
- Nicolás Martorell – Director Senior

Contacto: Felipe Pantoja - 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