	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
28-03-24	AA+	Estables
30-03-23	AA+	Estables
Línea Bonos 940, 941 - A, B, C, E, Linea		
28-03-24	AA+	Estables
30-03-23	AA+	Estables

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

5 ABRIL 2024 | SANTIAGO, CHILE

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

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 por sobre los 1,3 millones de metros cuadrados de los cuales un 90,8% se concentran en Chile.

A diciembre de 2023, los ingresos de Cencosud Shopping alcanzaron los $314.785 millones, presentando una variación positiva de 9,7% respecto al cierre del ejercicio anterior. Ello responde a la indexación de los contratos a la UF, además de una mejora en la tasa de ocupación tanto en Chile como en Perú en su segmento de centros comerciales en conjunto con la colocación de superficie arrendable asociada a oficinas, sumado a la renovación de contratos con condiciones comerciales más favorables, y al mejor desempeño de Sky Costanera y estacionamientos.

A fines de 2023, la generación de Ebitda se situó en los $283.663 millones, registrando un alza de 10,7% anual. Este mayor crecimiento respecto a los ingresos se explica por la estrategia de la compañía enfocada en la gestión de eficiencias en gastos, a pesar de las presiones inflacionarias del periodo. Ello permitió que la entidad presentara un mayor margen Ebitda de 90,1%, (89,3% en 2022), manteniendo los altos márgenes por sobre el 80%.

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). Estos, en 2020, acorde con la crisis sanitaria se vieron fuertemente afectados, no obstante, han mostrado en los últimos años una tendencia creciente, fortaleciéndose en la medida que se ha presentado un entorno económico más favorable, situándose en los $249.918 millones a fines de 2023, siendo un 11,8% mayor que 2022.

A diciembre de 2023, los pasivos financieros de la entidad alcanzaron los $766.621 millones, registrando un aumento del 4,2% anual, coherente con el alza de la inflación considerando que los bonos se encuentran en UF. A su vez, al considerar los pasivos financieros netos dicho incremento se situó en un 2,1% anual debido a un mayor nivel de caja y otros activos financieros mantenidos durante el periodo.

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

El *leverage* financiero de la compañía se mantuvo en 0,2 veces desde fines de 2019 hasta 2021, dado que las variaciones de deuda financiera y base patrimonial han sido acotadas y se compensan entre sí. No obstante, a partir de 2022 dicho indicador se incrementó levemente hasta las 0,3 veces debido a un menor crecimiento en la base patrimonial en comparación a la deuda, producto del alto nivel de reparto de dividendos que mantiene la entidad.

En cuanto a los indicadores de cobertura, la entidad ha mantenido estos en rangos sólidos acorde a su clasificación de riesgo. Así, a diciembre de 2023, el ratio de deuda financiera neta sobre Ebitda disminuyó hasta las 2,3 veces (2,5 veces en 2022), mientras

que la cobertura de Ebitda sobre gastos financieros se incrementó hasta las 22,4 veces (20,9 veces en 2022).

A diciembre de 2023, la liquidez de la compañía se encuentra clasificada como "Sólida". Lo anterior, considera un FCNOA por $249.918 millones, sumado a un Ebitda por $283.663 millones y una caja y otros activos financieros por $116.450 millones. Ello, en comparación con vencimientos financieros de corto plazo por $3.704 millones (sin considerar pasivos por arrendamientos), sumado al plan de inversiones que se encuentra realizando la entidad, en conjunto con altos niveles de pago de dividendos.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Considera la expectativa de Feller Rate que la empresa mantendrá un alto nivel de ocupación de sus principales activos, que permitan a la compañía conservar indicadores de cobertura acorde con su clasificación de riesgo, sumado a una adecuada estrategia de recolocación de inmuebles y una fuerte recaudación. Además, se espera que la empresa mantenga una conservadora política financiera, considerando su actual plan de inversiones, cuyas necesidades financieras sean cubiertas mediante generación propia, permitiendo un alto reparto de dividendos sin incurrir en deuda adicional.

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