	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
25-09-26	AAA	Estables
30-09-25	AA+	Estables
Línea Bonos 1148, 1149, 1150, 583, 584, 669, 670, 767, 979, 980 - AA, AC, AD, AE, AF, AG, C, D, E, H, K, Linea, N, P, S, U, Z		
25-09-26	AAA	Estables
30-09-25	AA+	Estables

FELLER RATE SUBE A "AAA" LAS CLASIFICACIONES DE LA SOLVENCIA Y LAS LíNEAS DE BONOS DE PLAZA S.A.

25 SEPTIEMBRE 2026 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate subió de "AA+" a "AAA" las clasificaciones de la solvencia y las líneas de bonos de Plaza S.A. Las perspectivas de la clasificación son "Estables".

El alza de clasificación se explica, principalmente, por el fortalecimiento del perfil de negocios de la compañía en los últimos períodos, cuya categoría se ha robustecido desde "Satisfactoria" hasta "Fuerte".

Esta evolución considera la destacada participación y amplia experiencia de la entidad en la industria de renta comercial, junto con la ejecución sostenida de su plan de expansión, que ha permitido incrementar la superficie arrendable y, a su vez, profundizar la diversificación de su portafolio. Lo anterior se ha desarrollado manteniendo acotados niveles de vacancia a nivel consolidado, reflejando una adecuada gestión comercial y una favorable capacidad de absorción de los nuevos espacios incorporados.

Asimismo, la evaluación considera una posición financiera "Sólida", sustentada en la mantención de una relevante flexibilidad financiera, pese a los requerimientos de financiamiento asociados al plan de inversiones. En particular, la compañía ha preservado altos márgenes operacionales en un contexto de mayor escala y consolidación de su portafolio, incrementando su capacidad de generación de Ebitda. Ello ha permitido fortalecer las holguras de sus indicadores de cobertura y mantener una sólida posición de liquidez, apoyada, además, por una conservadora estrategia de financiamiento.

Al primer semestre de 2026, los ingresos operacionales alcanzaron los $339.530 millones, con un avance del 7,4% con respecto a igual periodo del año anterior. Ello se atribuye, principalmente, a los mayores ingresos por arriendo percibidos producto del reajuste de tarifas e indexación a la inflación de cada país, además de considerar mayores ingresos por ***parking*** y negocios adyacentes.

Lo anterior, junto con una estructura de costos y gastos operacionales impulsada por un crecimiento del 13,4% en los gastos de administración y venta, y restringida parcialmente por una contracción del 2,0% en los costos de operación, permitió que la generación de Ebitda ajustado ascendiera a $272.259 millones a junio de 2026, registrando un incremento del 8,1% sobre lo reportado a igual periodo de 2025.

Concordantemente, el margen Ebitda ajustado se situó en un 80,2% al primer semestre del presente año (78,2% promedio entre 2022 y 2025).

En línea con el plan estratégico de Plaza, caracterizado por M&A en los últimos periodos, el ***stock*** de deuda financiera de la entidad pasó desde los $938.967 millones en 2017 hasta los $1.659.190 millones a junio de 2026, destacando el crecimiento de dicho stock durante el año 2024 influenciado por la consolidación de activos en Perú.

Por su parte, el capital patrimonial se ha visto impulsado principalmente por efectos asociados a la colocación de acciones, ajustes de valor razonable de las propiedades de inversión y utilidades acumuladas, incrementándose desde los $1.743.620 millones en 2017 hasta los $4.871.739 millones a junio de 2026.

Como resultado, el ***leverage*** financiero se ubicó por debajo de las 0,6 veces durante el periodo evaluado (exceptuando 2020), alcanzando las 0,3 veces a junio de 2026.

Los indicadores de cobertura se han mantenido de forma estructural dentro de los rangos esperados para su categoría sólida, con relativa estabilidad, inherente a la industria en que participa la compañía. A junio de 2026, se observó un mayor nivel de

holgura asociado a la expansión relevante de la cartera de activos, alcanzando una razón de deuda financiera neta sobre Ebitda ajustado de 2,4 veces y una cobertura de gastos financieros sobre Ebitda ajustado de 8,5 veces (3,3 veces y 6,9 veces promedio, según el orden dado, entre 2022 y 2025).

Plaza S.A. cuenta con una liquidez calificada en "Sólida", considerando que, a junio de 2026, la caja y equivalentes de la entidad alcanzó los $347.621 millones, sumado a una generación anualizada de FCNOA por $512.988 millones. Ello contrasta con vencimientos financieros de corto plazo por $97.834 millones. Adicionalmente, considera las necesidades de financiamiento asociadas al intensivo plan de inversiones, junto con una política de dividendos en torno al 40% de las utilidades de cada ejercicio, sin considerar los efectos asociados a ajustes por valor razonable.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Feller Rate espera que la compañía mantenga una adecuada política de endeudamiento y de gestión de capital, financiando su plan estratégico con una apropiada composición de emisión de deuda financiera y flujos de operación. A su vez, incorpora que la entidad conservará una sólida posición de liquidez, con una alta y predictible base de generación de flujos operacionales, dada su estructura de contratos.

ESCENARIO DE BAJA: Se podría dar como consecuencia de un deterioro estructural de sus indicadores crediticios ante políticas financieras más agresivas o condiciones de mercado más complejas, que resulten en cambios en la calidad crediticia de sus locatarios y en los niveles de vacancia por sobre lo considerado en el escenario base.

EQUIPO DE ANÁLISIS

Nicolás González – Analista principal

Felipe Pantoja – Analista secundario

Nicolás Martorell – Director Senior

Contacto: Nicolás González - 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