	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
15-09-26	A+	Estables
15-01-26	A	Positivas
Línea Bonos 1008, 1009, 1073, 1074, 1197, 1233, 1234, 909, 910 - C, D, G, H, I, J, K, L, Linea, M		
15-09-26	A+	Estables
15-01-26	A	Positivas
Línea Bonos En Proceso[10a], En Proceso[30a] - Linea, N, O, P		
4-11-26	A+	Estables

FELLER RATE CLASIFICA EN "A+" LAS NUEVAS LíNEAS DE BONOS DE PATIO COMERCIAL. PERSPECTIVAS "ESTABLES".

5 NOVIEMBRE 2026 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate asignó “A+” a las líneas de bonos, en proceso de inscripción, de Patio Comercial S.p.A. Las perspectivas de la clasificación son “Estables”.

La clasificación “A+” asignada a Patio Comercial considera un perfil de negocios clasificado en “Satisfactorio” y una posición financiera categorizada en “Satisfactoria”.

Ello considera el avance en la materialización de la estrategia vigente del Grupo, orientada principalmente a consolidar en Patio Comercial los activos generadores de renta ya en etapa en operación, mantener un plan de desarrollo comercial conservador y avanzar en un proceso de desapalancamiento financiero, entre otros aspectos.

La ejecución de esta estrategia se ha traducido en un fortalecimiento de la capacidad de generación consolidada, categorizada en “Satisfactoria”, junto con una mejora en los indicadores de cobertura. Para efectos del análisis, se consideraron los flujos en régimen de los activos incorporados a la sociedad, además de los efectos asociados a la desinversión de sociedades y activos de menor rentabilidad o alejados de sus líneas principales de negocio.

Asimismo, la evaluación incorpora el mayor acceso al mercado financiero y el proceso de reperfilamiento de la deuda que se encuentra desarrollando la entidad, factores que contribuyen a mantener una posición de liquidez categorizada en “Sólida”. Al respecto, actualmente la entidad se encuentra en proceso de inscripción de dos nuevas líneas de bonos a 10 y 30 años cada una, por un monto de UF4 millones, cuyo uso será principalmente para el refinanciamiento de deuda.

Adicionalmente, se considera el apoyo explícito de sus controladores en la ejecución de la estrategia del Grupo, junto con el fortalecimiento progresivo de su estructura corporativa.

Los resultados de la compañía han mantenido una trayectoria creciente, coherente con la incorporación de nuevos activos generadores de renta. A junio de 2026, los ingresos se situaron en los $34.848 millones, mientras que la generación de Ebitda alcanzó los $19.355 millones, superando los niveles registrados al cierre de los ejercicios comprendidos entre 2021 y 2025. A diciembre de 2025, el Ebitda se situó en $13.342 millones.

La mayor generación operacional refleja principalmente la creciente contribución de los activos incorporados a la estructura consolidada, fortaleciendo progresivamente la capacidad de generación de flujos de la entidad.

Al primer semestre de 2026, la deuda financiera alcanzó los $716.167 millones, reflejando principalmente la incorporación de las obligaciones asociadas a los nuevos activos consolidados.

El proceso de consolidación genera temporalmente una menor representatividad de determinados indicadores financieros, dado que la totalidad de la deuda de las sociedades incorporadas se reconoce desde la fecha de consolidación, mientras que su Ebitda se incorpora únicamente desde dicha fecha.

En este contexto, el indicador de deuda financiera neta sobre Ebitda aumentó hasta 46,0 veces en 2025, para posteriormente disminuir hasta 26,2 veces a junio de 2026. Actualmente, al considerar la generación de Ebitda régimen correspondiente a los activos incorporados, el indicador disminuye hasta niveles cercanos a 17 veces,

reflejando de mejor manera la capacidad de generación asociada a la estructura actual de activos. Por su parte, la cobertura de Ebitda sobre gastos financieros continúa beneficiándose de los ingresos financieros recibidos por el Grupo. A junio de 2026, el indicador se situó en 14,8 veces, mientras que, excluyendo los intereses recibidos, alcanzó 1,1 vez, frente a 0,6 veces a diciembre de 2025.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Consideran que Patio Comercial continuará avanzando en la ejecución de su estrategia, consolidando activos generadores de renta y mejorando gradualmente sus principales indicadores financieros. El escenario incorpora que la cartera mantenga altos niveles de ocupación y recaudación, junto con una creciente contribución de los activos recientemente incorporados a la generación operacional.

En particular, Feller Rate espera que la deuda financiera neta sobre Ebitda continúe disminuyendo estructuralmente, que la cobertura de Ebitda sobre gastos financieros ajustados se mantenga en torno o por sobre 2,0 veces, y que la liquidez permanezca, al menos, en una categoría "Satisfactoria", respaldada por una adecuada disponibilidad de líneas de crédito y acceso al mercado financiero.

ESCENARIO DE BAJA: La clasificación podría verse presionada ante una política financiera más agresiva, un deterioro sostenido de la liquidez o si la ejecución del plan estratégico de Patio Comercial y su matriz genera presiones financieras superiores a las consideradas en el escenario base, sin una recuperación oportuna de los indicadores crediticios.

En particular, podría gatillarse una revisión a la baja si el indicador de deuda financiera neta sobre Ebitda no converge, en el mediano plazo, hacia niveles cercanos o inferiores a 15 veces, reflejando una menor capacidad de desapalancamiento y/o de generación respecto de lo incorporado en el escenario base.

ESCENARIO DE ALZA: Se considera poco probable un alza de clasificación en el corto plazo dada la reciente alza.

EQUIPO DE ANÁLISIS

Felipe Pantoja – Analista principal

Esteban Sánchez – 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