	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
9-04-26	BBB+	Estables
25-04-25	BBB	Estables
Acciones - Unica		
9-04-26	1ª Clase Nivel 3	
25-04-25	1ª Clase Nivel 3	

FELLER RATE SUBE A “BBB+” LA CLASIFICACIóN DE LA SOLVENCIA DE PAZ CORP. PERSPECTIVAS "ESTABLES".

9 ABRIL 2026 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate subió a “BBB+” la clasificación de la solvencia de Paz Corp S.A. Las acciones se mantienen en “Primera Clase Nivel 3”. Las perspectivas de la clasificación son “Estables”.

El cambio se fundamenta en la mejora de la posición financiera de la entidad por sobre lo esperado en el escenario base, aunque ésta se mantiene en la categoría “Intermedia”. Lo anterior incorpora una reducción de deuda superior a lo estimado, lo que ha permitido un fortalecimiento relativo de sus indicadores de endeudamiento y de cobertura.

Asimismo, considera la estrategia de la compañía enfocada en un inicio de proyectos que le permita mantener niveles de actividad acorde con sus rangos estructurales en el mediano plazo. Ello incorpora, además, la comercialización del stock de inmuebles disponibles para la venta, de tal manera de sostener rangos de endeudamiento en relación con su actual categoría de riesgo.

La clasificación de Paz Corp continúa considerando un perfil de negocios “Adecuado”, sustentado en su posición competitiva, su diversificación de proyectos y su grado de integración vertical, factores que le otorgan flexibilidad operativa para el desarrollo y ejecución de nuevos proyectos. No obstante, refleja que la compañía participa en una industria altamente sensible al ciclo económico, con elevados niveles de competencia y significativos requerimientos de capital de trabajo, elementos que constituyen desafíos estructurales para la sostenibilidad de su desempeño financiero en el largo plazo.

Por otra parte, la clasificación de las acciones en “Primera Clase Nivel 3” se fundamenta en una combinación entre la posición de solvencia de la empresa y factores como la liquidez de los títulos accionarios, aspectos de gobiernos corporativos, de transparencia y de disponibilidad de información del emisor.

El mayor dinamismo en la escrituración a nivel nacional, junto con el aumento de la contribución de proyectos en Perú a nivel consolidado, permitió que los ingresos de Paz Corp alcanzaran $197.047 millones al cierre de 2025, lo que representa un crecimiento anual de 34,3%. A igual periodo, los costos totales registraron un incremento anual de 32,3%, explicado por un alza de 35,2% en los costos operacionales y de 16,9% en los gastos de administración y ventas. Esta evolución es consistente con el mayor nivel de actividad, los gastos de comercialización asociados a los proyectos en escrituración y los costos de mantención de inventario.

Consecuentemente, la generación de Ebitda presentó un aumento anual del 44,7%, alcanzando los $31.599 millones, con un margen del 16% (14,9% al cierre de 2024). Este desempeño da cuenta de una recuperación relativa en la generación operacional respecto de años anteriores.

Por su parte, el Ebitda ajustado —que incluye la participación en la ganancia de asociadas, excluye los gastos financieros capitalizados en el costo de ventas y el efecto por unidades de reajuste de unidades escrituradas— alcanzó $46.720 millones, lo que representa un incremento anual de 16,4% (26,5% al excluir el efecto de ingresos por multas). No obstante, el margen Ebitda ajustado se redujo a 23,7% en 2025 (27,4% en 2024), reflejando las presiones de costos, la incorporación de proyectos con márgenes más bajos y una menor contribución de proyectos no consolidados.

A diciembre de 2025, los pasivos financieros registraron una disminución anual de 17,6%, superior a lo esperado, alcanzando $368.693 millones. Ello, sumado al fortalecimiento en la base patrimonial permitieron que el *leverage* financiero neto bajara hasta las 1,2 veces (1,7 veces a diciembre de 2024).

En línea con lo anterior, en 2025 se observó una mejora en los indicadores de cobertura. En particular, la razón de deuda financiera neta sobre Ebitda ajustado se redujo hasta 6,7 veces (desde 10,4 veces en 2024), aunque manteniéndose aún por sobre el promedio prepandemia de 5,3 veces. Por su parte, la cobertura de Ebitda ajustado sobre gastos financieros ajustados aumentó hasta 1,9 veces (desde 1,2 veces en 2024), permaneciendo, sin embargo, por debajo del promedio histórico de 4,7 veces.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Considera que la entidad sostenga una estrategia financiera y comercial de carácter conservador, junto con un ritmo moderado en el inicio de nuevos proyectos, en función del entorno macroeconómico y las condiciones de la industria. Este escenario, sumado al avance de los proyectos en ejecución y a una adecuada gestión del stock de viviendas terminadas, debería permitir la mantención de indicadores financieros en línea con la clasificación de riesgo asignada.

ESCENARIO DE BAJA: Se podría dar ante políticas financieras más agresivas o ante condiciones de mercado más complejas que resulten en un deterioro prolongado de los principales índices crediticios.

ESCENARIO DE ALZA: Se estima poco probable en el corto plazo.

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