	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
30-09-25	AA+	Estables
23-09-24	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		
30-09-25	AA+	Estables
23-09-24	AA+	Estables

FELLER RATE RATIFICA EN "AA+" LA CLASIFICACIóN DE LA SOLVENCIA Y LA LíNEA DE BONOS DE PLAZA.

30 SEPTIEMBRE 2025 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "AA+" la clasificación de la solvencia y la línea de bonos de Plaza S.A. Las perspectivas de la clasificación son "Estables".

La clasificación "AA+" asignada refleja un perfil de negocios "Satisfactorio" y una posición financiera "Sólida".

El perfil de negocio "Satisfactorio" se sustenta en su posición competitiva dentro de la industria de renta comercial, con una gran diversificación geográfica y de activos. A su vez, refleja contratos de alto componente fijo y una adecuada gestión sobre la cartera de clientes, evidenciando sólidos niveles de ocupación que permiten implementar estrategias de desarrollo y el fortalecer el posicionamiento. En contrapartida, considera una industria altamente competitiva, con exposición al ciclo económico e intensiva en inversiones.

La posición financiera "Sólida" responde a las características inherentes de la industria, con altas rentabilidades y una robusta estructura de generación de flujos, la cual se ve fortalecida por la estabilidad contractual del negocio. Asimismo, considera los sólidos niveles de liquidez que, pese a las necesidades de financiamiento, permiten una adecuada holgura entre la generación de flujos y el endeudamiento, otorgándole a Plaza una gran flexibilidad financiera y capacidad de adaptación sobre las intensas inversiones del negocio de renta comercial.

Plaza es un *holding* dedicado al desarrollo, construcción y administración de centros comerciales bajo la marca Mallplaza, con operaciones en Chile, Perú y Colombia.

Durante el primer semestre de este año, los ingresos de Plaza alcanzaron los $316.108 millones, con un avance del 34,8% en comparación de junio de 2024. Esto se debe a la incorporación de los ingresos de división Perú, con nuevos metros cuadrados arrendados y mayores ventas, junto con el reajuste de tarifa e indexación de los contratos de arriendo, entre otros factores.

A igual fecha, los costos operacionales se incrementaron en un 2,4%, y los gastos operacionales, en un 26,5%. Lo anterior, debido a los costos absorbidos de División Perú y mayores gastos en patentes, parcialmente compensados por menores gastos en provisión de incobrables.

Ello resultó en un gran aumento en la generación de Ebitda ajustado a junio de 2025, consolidando $251.867 millones, con un crecimiento del 39,9% sobre igual periodo del año anterior.

Al cierre del segundo trimestre de 2025, el *stock* de deuda financiera fue de $1.610.977 millones, con una disminución del 1,6% en comparación al cierre del año anterior; mientras que, en términos netos de caja, la baja es del 3,9% gracias a los mayores niveles de liquidez. Ello permitió que el *leverage* financiero se situara en 0,4 veces en el periodo, al igual que el *leverage* financiero neto.

Los indicadores de cobertura, en tanto, se mantienen dentro los rangos esperados para su clasificación de riesgo. En particular, a junio de 2025, el ratio de deuda financiera neta sobre el Ebitda ajustado alcanzó las 3,1 veces (3,8 veces al cierre de 2024), mientras que la cobertura de Ebitda ajustado sobre gastos financieros ajustados se situó en las 7,0 veces (7,0 veces a diciembre de 2024).

Plaza S.A. cuenta con una liquidez calificada en "Sólida", considerando que a junio de 2025 la caja y equivalentes de la entidad alcanzó los $209.521 millones, sumado a una generación anualizada de FCNOA por $374.467 millones y una generación de Ebitda

ajustado por $457.037 millones. Ello, en contraste con unos vencimientos financieros de corto plazo por $139.065 millones, sin considerar pasivos financieros por arrendamiento.

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.

ESCENARIO DE ALZA: Se considera de baja probabilidad en el corto plazo.

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