



CONTACTOS

Francisco Loyola García-Huidobro
Gerente de Clasificación
floyola@icrchile.cl

Fernando Villa Poblete
Director Senior
fvilla@icrchile.cl

José Muñoz Sanhueza
Analista
jmunoz@icrchile.cl

SERVICIO AL CLIENTE

Chile
+562 2896 8200

COMUNICADO DE PRENSA

International Credit Rating Compañía Clasificadora de Riesgo Limitada ("ICR") reposiciona la clasificación de Sociedad de Rentas Comerciales

ACCIÓN DE CLASIFICACIÓN

Santiago, Chile
6 de enero de 2026

International Credit Rating Compañía Clasificadora de Riesgo Limitada ("ICR") reposiciona la clasificación asignada a la solvencia y bonos de Sociedad de Rentas Comerciales desde categoría AA/Estable hasta AA+/Estable.

La acción de clasificación se resume en el siguiente detalle:

Tipo de clasificación / Instrumento	Clasificación actual	Equivalencia escala regulatoria actual	Perspectiva actual	Clasificación anterior	Equivalencia escala regulatoria anterior	Perspectiva anterior
Sociedad de Rentas Comerciales						
Solvencia	AA+.cl	AA+	Estable	-	AA	Estable
Bonos	AA+.cl	AA+	Estable	-	AA	Estable

Fundamentos del reposicionamiento

Conforme el proceso de actualización de la metodología de clasificación de riesgo de entidades de renta inmobiliaria, vigente desde noviembre de 2025, la clasificación de solvencia y bonos de Sociedad de Rentas Comerciales S.A. (SRC) fue modificada desde categoría AA/Estable hasta AA+/Estable. La acción de clasificación responde a un reposicionamiento del *rating* de la compañía bajo la nueva matriz metodológica y no obedece a cambios materiales en el perfil del negocio o en la situación financiera de la entidad. Los principales factores considerados en este reposicionamiento son los siguientes:

Escala y perfil de activos

Dentro de los factores cualitativos que evalúa la metodología, se considera la escala operativa del emisor, determinada en función del valor de sus activos brutos. Al cierre del tercer trimestre de 2025, SRC presentaba una escala de activos brutos de \$296.844,8 millones, lo que la posiciona en un rango intermedio dentro del universo

de entidades de renta inmobiliaria presentes en el mercado local. Si bien su tamaño relativo es inferior al de los principales actores del mercado, cuenta con una base de activos relevante y de alta calidad, capaz de generar flujos estables en el tiempo, lo que le permite sostener un adecuado desempeño operacional y financiero, además de enfrentar eventuales escenarios adversos sin comprometer la capacidad de pago de sus obligaciones.

Calidad de activos y estabilidad de la demanda

El portafolio de activos de SRC presenta elevados niveles de ocupación históricos, los cuales se mantienen consistentemente sobre el 95%, incluso en períodos de estrés como la pandemia por COVID-19. El portafolio se concentra mayoritariamente en activos de renta comercial, de tipo *stand alone*, con contratos de largo plazo denominados en UF y contrapartes de alta calidad crediticia, lo que reduce la volatilidad de los ingresos y otorga una elevada previsibilidad de los flujos de caja operacionales.

Posición competitiva y diversificación

La clasificación considera el posicionamiento competitivo de SRC como adecuado, sustentado en su liderazgo a nivel regional, a través de su principal activo Mall Puerta del Mar en La Serena, así como con activos *stand alone* en la Región Metropolitana. Este posicionamiento le ha permitido atraer y retener arrendatarios de alto nivel crediticio, con contratos de largo plazo indexados, manteniendo márgenes EBITDA sólidos en torno al 55%.

No obstante, la clasificación considera como factor restrictivo la alta concentración de ingresos en un número acotado de activos y clientes relevantes, lo que limita la amplitud de su perfil competitivo respecto de operadores más diversificados. En concreto, de acuerdo con información publicada en su memoria anual del año 2024, el principal activo -Mall Puerta del Mar-, que representaba el 29,5% del ABL total, explicó el 44% de los ingresos totales, mientras que clientes como Líder y Sodimac representaron el 20% y 13% de la base de ingresos, respectivamente.

Indicadores crediticios y estructura de capital

La metodología establece rangos explícitos para los principales indicadores financieros, tales como deuda financiera neta sobre EBITDA, relación entre deuda financiera y activos totales, y cobertura de cargos fijos. En este ámbito, SRC se posiciona en los tramos más favorables de la matriz, exhibiendo un perfil financiero conservador. Al cierre del tercer trimestre de 2025, el ratio DFN/EBITDA alcanzaba 2,4 veces, mientras que la deuda financiera representaba solo el 11,5% de los activos totales, reflejando una elevada holgura financiera y una baja presión sobre la generación de flujos.

Administración de la liquidez y política financiera

La clasificación reconoce una sólida administración de liquidez, respaldada por un elevado stock de caja, bajos niveles de endeudamiento y un perfil de vencimientos ampliamente distribuido hasta 2034. El único pasivo financiero relevante corresponde a la serie C de bonos, con una estructura de amortización gradual (*amortizing*), lo que reduce riesgos de refinanciamiento. Asimismo, las holgadas coberturas del servicio de deuda proyectadas reflejan una elevada capacidad de cubrir los vencimientos de corto y mediano plazo con EBITDA y caja disponible.

La política financiera de la compañía se caracteriza por su enfoque conservador, con cumplimiento permanente de *covenants*, un bajo stock de deuda con terceros y el uso de excedentes de caja para el financiamiento de inversiones.

Madurez del negocio y riesgo de desarrollo

Finalmente, la clasificación incorpora un ajuste positivo de un *notch* asociado a la madurez del portafolio y la ausencia de riesgo de desarrollo en el corto y mediano plazo. SRC no mantiene proyectos inmobiliarios en ejecución y orienta su capex a mantención, optimización y adquisición de activos en operación, financiados mayoritariamente con excedentes de caja, evitando así generar presión sobre la estructura financiera. Esta estrategia reduce significativamente los riesgos asociados a la gestión de permisos, construcción y comercialización de nuevos activos, contribuyendo a una mayor estabilidad en la generación de flujos de caja y a la expectativa de disminución gradual del apalancamiento financiero.

Factores que pueden generar una mejora de la clasificación

- Aumento significativo en la base de activos brutos.
- Mayor diversificación del portafolio de activos y de la base de ingresos formato y clientes.

Factores que pueden generar un deterioro de la clasificación

- Eventuales deterioros en las tasas de ocupación y/o en morosidad del portafolio de activos.
- Cambios en la estrategia operacional y financiera, que involucren desarrollos inmobiliarios que puedan generar presión sobre los indicadores financieros.

Metodología Utilizada

- Metodología de clasificación de entidades de renta inmobiliaria, (20-11-2025), disponible en <https://icrchile.cl/metodologias/>

Divulgaciones regulatorias

- Definición de las clasificaciones asignadas:
AA.cl: Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.
El modificador “+” indica que la obligación se ubica en el extremo superior de su categoría de clasificación genérica.
Perspectiva Estable: Indica una baja probabilidad de cambio de la clasificación en el mediano plazo.
- Información financiera considerada para la clasificación: EEFF a septiembre de 2025 y anteriores.
- Razón que motiva la acción de clasificación: Reposicionamiento por cambio metodológico
- La opinión de las entidades clasificadoras no constituye 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, sino 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, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.

LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO EMITIDAS POR INTERNATIONAL CREDIT RATING COMPAÑÍA CLASIFICADORA DE RIESGO LIMITADA ("ICR") CONSTITUYEN LAS OPINIONES ACTUALES DE ICR RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE LOS EMISORES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, PUDIENDO LAS PUBLICACIONES DE ICR INCLUIR OPINIONES ACTUALES RESPECTO DEL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE EMISORES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES. ICR DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD DE UN EMISOR DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES CONTRACTUALES DE CARÁCTER FINANCIERO A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SIMBOLOS DE CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE CLASIFICACIÓN DE ICR PUBLICADAS PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES CONTRACTUALES DE CARÁCTER FINANCIERO ENUNCIADAS EN LAS CLASIFICACIONES DE ICR. LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO DE ICR NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO, PERO NO LIMITADO A: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y DEMÁS OPINIONES, INCLUIDAS EN LAS PUBLICACIONES DE ICR, NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE ICR NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORÍA FINANCIERA O DE INVERSIÓN, COMO TAMPOCO SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA COMPRAR, VENDER O CONSERVAR VALORES DETERMINADOS. TAMPOCO LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE ICR CONSTITUYEN COMENTARIO ALGUNO SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSIONISTA EN PARTICULAR. ICR EMITE SUS CLASIFICACIONES DE RIESGO Y PUBLICA SUS INFORMES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSIONISTA LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE ICR, AL IGUAL QUE LAS PUBLICACIONES DE ICR NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR INVERSIONISTAS MINORISTAS Y PODRÍA SER INCLUSO TEMERARIO E INAPROPIADO, POR PARTE DE LOS INVERSIONISTAS MINORISTAS TOMAR EN CONSIDERACIÓN LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO DE ICR O LAS PUBLICACIONES DE ICR AL TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA CONTACTAR A SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA A MODO DE EJEMPLO LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT) NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIDA, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE ICR.

LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LAS PUBLICACIONES DE ICR NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR PERSONA ALGUNA COMO BENCHMARK, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBERÁN UTILIZARSE EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A CONSIDERARLAS COMO UN BENCHMARK.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por ICR a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se provee "TAL COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo. ICR adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al emitir una clasificación de riesgo sea de suficiente calidad y de fuentes que ICR considera fiables, incluidos, en su caso, fuentes de terceros independientes. Sin embargo, ICR no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de clasificación o en la elaboración de las publicaciones de ICR.

En la medida en que las leyes así lo permitan, ICR y sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciantes y proveedores no asumen ninguna responsabilidad frente a cualesquiera personas o entidades con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando ICR o cualquiera de sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciantes o proveedores fuera notificado previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluidos a título enunciativo pero no limitativo: (a) pérdidas actuales o ganancias futuras o (b) pérdidas o daños ocasionados en el caso que el instrumento financiero en cuestión no haya sido objeto de clasificación de riesgo otorgada por ICR.

En la medida en que las leyes así lo permitan, ICR y sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciantes y proveedores no asumen ninguna responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido a modo enunciativo, pero no limitativo, a negligencia (excluido, no obstante, el fraude, una conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de ICR o cualquiera de sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciantes o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

ICR NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIZACIÓN O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CLASIFICACIONES DE RIESGO Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN ENTREGADA O EFECTUADA POR ESTA EN FORMA ALGUNA.