	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
31-03-26	AAA	Estables
31-03-25	AA+	Estables
Línea Bonos 940, 941 - A, B, C, E, Linea		
31-03-26	AAA	Estables
31-03-25	AA+	Estables
Línea Bonos 1250, 1251 - Linea		
31-03-26	AAA	Estables
4-02-26	AA+	Estables

FELLER RATE SUBE A "AAA" LA CLASIFICACIóN DE CENCOSUD SHOPPING. LAS PERSPECTIVAS SON "ESTABLES".

31 MARZO 2026 | SANTIAGO, CHILE

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

El alza de clasificación de Cencosud Shopping se explica, principalmente, por el fortalecimiento de su perfil de negocio durante los últimos años, el cual ha evolucionado desde la categoría "Satisfactorio" hasta "Fuerte". Lo anterior considera su sólida experiencia en la industria de renta comercial, con una relevante participación por activos, sumado a un plan de inversiones que le ha permitido incrementar su superficie arrendable y optimizar espacios en algunos centros comerciales, diversificando aún más su portafolio. Ello, junto con una estrategia conservadora en términos de inversiones y de su estrategia comercial, le ha permitido mantener una relevante colocación y recolocación de activos, lo que se ha traducido en niveles acotados de vacancia a nivel consolidado, entre otros aspectos.

Adicionalmente, la "Sólida" posición financiera refleja la mantención de altos niveles de márgenes y generación de flujos, sumado a un plan de inversiones acorde con lo esperado, financiado mediante una combinación de recursos propios y deuda financiera (considerando su acceso al mercado financiero y líneas disponibles), sosteniendo sólidos indicadores de cobertura y endeudamiento estructural.

Cencosud Shopping S.A. se dedica al desarrollo, construcción y administración de inmuebles de renta comercial, principalmente centros comerciales y oficinas en Chile, con participaciones menores en Perú y Colombia.

La entidad participa activamente en la industria de renta comercial, caracterizada por la obtención de altos márgenes operacionales y una significativa estabilidad, incluso en periodos de menor dinamismo económico. Este rendimiento se ve respaldado con la estructura contractual de los arriendos, que incluye un componente fijo relevante, así como por los altos niveles de ocupación por parte de su cartera de centros comerciales.

A fines de 2025, los ingresos de la compañía mostraron un incremento anual del 7,0%, alcanzando los $377.941 millones. Este aumento por sobre la inflación (considerando que los contratos en Chile están indexados a la UF) se relaciona, en parte, con la entrega de proyectos relevantes realizados en el último tiempo, que permitieron un alza en la superficie arrendable por más de 68.000 metros cuadrados (43.000 metros cuadrados en centros comerciales y 25.000 en oficinas) entre aperturas y ampliaciones. La colocación de estos espacios, junto con su estrategia de recolocación y renovación de contratos, ha permitido mantener altos niveles de ocupación, potenciando un mayor aporte del arriendo fijo.

A igual fecha, los costos operacionales presentaron una disminución anual de 8,6%, principalmente por menores costos asociados a inmuebles vacantes en el segmento de oficinas y un menor gasto común neto respecto del año anterior. Por su parte, los gastos de administración registraron un aumento anual de 9,4%, asociado a una estrategia de fortalecimiento de los equipos para impulsar el crecimiento proyectado, así como a un alza en contribuciones, entre otros factores. En consecuencia, la generación de Ebitda se situó en $340.383 millones, con un crecimiento anual del 7,4%, levemente superior al de los ingresos.

El *leverage* financiero se ha mantenido por debajo de las 0,4 veces en los últimos siete años, situándose en las 0,3 veces a diciembre de 2025.

En febrero de 2026, la entidad inscribió dos líneas de bonos a 10 y 30 años, cada una por UF10 millones, cuyos fondos, en caso de ser utilizados, serán tanto para el refinanciamiento de pasivos como para el financiamiento de inversiones. Entre ambas líneas el monto colocado no puede superar UF10 millones.

La sólida categoría asignada a sus indicadores financieros refleja, entre otros factores, tanto los fundamentos que respaldan el crecimiento en su generación de Ebitda como la mantención de deuda estructurada al largo plazo con tasa fija, lo que ha permitido conservar cierta holgura en sus principales ratios de cobertura.

En particular, desde 2019 el indicador de deuda financiera ajustada neta sobre Ebitda se ha mantenido estructuralmente por debajo las 3,0 veces, situándose en 2,3 veces a diciembre de 2025. Por su parte, la cobertura de Ebitda sobre gastos financieros ha permanecido en niveles elevados durante el mismo periodo, superando las 11 veces (25,2 veces a diciembre de 2025).

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Feller Rate espera que la empresa mantenga un alto nivel de ocupación de sus principales activos, lo que permitirá conservar sus indicadores de cobertura en la categoría "Sólida". Esto considera una adecuada estrategia de recolocación de inmuebles y una fuerte recaudación. Asimismo, se espera que la compañía continúe aplicando una política financiera conservadora, alineada con su actual plan de inversiones, cuyas necesidades financieras sean cubiertas, en gran parte, mediante generación propia, permitiendo un alto nivel de reparto de dividendos.

ESCENARIO DE BAJA: Podría darse ante políticas financieras más agresivas, que implicaran un debilitamiento prolongado en las coberturas financieras por sobre el rango esperado, o de experimentarse un cambio adverso en las condiciones de mercado por sobre nuestras expectativas.

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