

Humphreys aumenta a “Categoría A+” la clasificación de Patio Comercial SpA

Patio Comercial consolida 53 activos con 313.534 m² de GLA

Santiago, 16 de septiembre de 2026

Instrumentos clasificados:

Tipo de instrumento	Nemotécnico	Clasificación ¹
Líneas de Bonos		A+
Bonos	BPATI-C	A+
Bonos	BPATI-D	A+
Bonos	BPATI-G	A+
Bonos	BPATI-H	A+
Bonos	BPATI-I	A+
Bonos	BPATI-J	A+
Bonos	BPATI-K	A+
Bonos	BPATI-L	A+
Bonos	BPATI-M	A+

Humphreys modifica, desde “Categoría A” a “Categoría A+”, la clasificación de los bonos de **Patio Comercial SpA (Patio Comercial)** y su tendencia, desde “Favorable” a “Estable”.

El cambio de clasificación desde “Categoría A” a “Categoría A+” se justifica por el avance observado en el alineamiento del negocio hacia activos estratégicos y en la implementación de un plan financiero enfocado en ordenar el perfil de vencimientos, reducir gradualmente el apalancamiento y mitigar las presiones de liquidez de corto plazo. Además, se ha podido observar la consolidación de activos maduros dentro de la sociedad, reduciendo así la exposición a otros tipos de riesgos, como el de desarrollo o el de “plusvalía”, lo que permitiría tener un EBITDA con exposición principalmente a la renta de sus inmuebles. Estos cambios permitirían a **Patio Comercial** tener flujos más estabilizados y con incrementos orgánicos a través de ampliaciones a los activos existentes, como por ejemplo las del *Outlet La Fábrica*, que entrarían en operación durante el primer semestre de 2027, o por adquisiciones de activos estabilizados. Estos elementos, junto con la evidencia de mejora en el acceso a financiamiento, el apoyo societario y las mejores condiciones de tasa obtenidas en las últimas colocaciones, configuran un mejor perfil de riesgo.

Dentro de los principales fundamentos de la clasificación en “Categoría A+”, destaca la capacidad de generación de flujo de los activos, sustentada en su diversificación geográfica y sectorial, donde más de la mitad de los ingresos proviene de negocios de primera necesidad como supermercados y farmacias. Los contratos de arriendo, mayoritariamente de largo plazo —duración remanente promedio de nueve años— y con predominio de valores fijos, otorgan estabilidad de ingresos, junto con una elevada atomización de arrendatarios, donde ninguno supera el 13% de los ingresos consolidados.

La clasificación considera además la trayectoria de **Patio Comercial** en la administración de activos de renta y la liquidez que las condiciones de mercado han otorgado a este tipo de inmuebles, demandados

¹ Metodologías aplicadas: Metodología Clasificación de Riesgo Corporaciones (25-08-2026) y Metodología Clasificación de Riesgo Empresas Concesionarias (25-08-2026).

principalmente por compañías de seguros de vida con horizontes de largo plazo, lo que facilita eventuales refinanciamientos.

Constituye asimismo un elemento favorable el apoyo tangible de los accionistas mediante aportes de capital, que fortalecen la posición financiera y la capacidad de cumplimiento oportuno.

Desde otra perspectiva, la clasificación se ve limitada por la concentración de vencimientos en los próximos períodos, los que históricamente no habrían sido cubiertos plenamente con los flujos obtenidos por **Patio Comercial**, exponiéndola a un mayor riesgo de refinanciamiento, mitigado por el valor de los activos, la extensión de los contratos de arriendo que sustentan los flujos y la evidencia de refinanciamientos concretados.

El proceso de evaluación también considera el nivel de competencia del sector, que podría presionar los precios de arriendo, y la necesidad de realizar inversiones significativas para sostener el crecimiento orgánico. Este último riesgo se atenúa por la estructura operativa, que delega el desarrollo en Grupo Patio y consolida posteriormente activos estabilizados y generadores de renta.

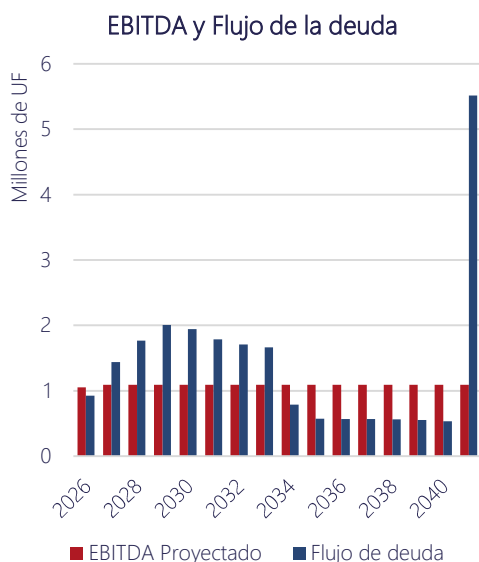
En materia de sostenibilidad, **Patio Comercial** define lineamientos aplicables a su estructura operativa, basados en los cinco pilares de la estrategia "Patio Sostenible".

La clasificación podría mejorar en el futuro en la medida en que **Patio Comercial** disminuya su deuda financiera, manteniendo sus costos de financiamiento, o aumente sus niveles de EBITDA, de modo que su índice de cobertura² se consolide en torno a 1,8 veces, y siempre que continúe calzando su perfil de vencimientos con los flujos recibidos. En sentido contrario, un aumento de los costos de financiamiento o una cobertura por debajo de 1,43 veces presionaría la clasificación a la baja.

Patio Comercial es una sociedad 100% propiedad de Grupo Patio SpA que concentra los activos en renta estabilizados del grupo. Al 30 de junio de 2026 administra 101 activos en Chile y Perú y consolida 53 de ellos, con 313.534 metros cuadrados de superficie arrendable y una ocupación de 97%.

Savka Vielma Huaiquiñir
Jefe de analistas
savka.vielma@humphreys.cl

Hernán Jiménez Aguayo
Gerente de riesgo
hernan.jimenez@humphreys.cl



² Definido como la relación entre el valor presente del EBITDA proyectado y la deuda financiera. El valor presente considera los flujos estimados de los próximos diez años más el valor de los activos al año 11 referencia de un eventual escenario de liquidación para cubrir las obligaciones financieras—, descontados ambos a la tasa de la deuda.