

Patrimonio a septiembre de 2025
es de \$ 3.749 mil millones

Santiago, 10 de marzo de 2026

Instrumentos clasificados:

Tipo de instrumento	Nemotécnico	Clasificación ¹
Líneas de bonos		AA+
Bonos	BPLZA-D	AA+
Bonos	BPLZA-C	AA+
Bonos	BPLZA-E	AA+
Bonos	BPLZA-P	AA+
Bonos	BPLZA-H	AA+
Bonos	BPLZA-K	AA+
Bonos	BPLZA-N	AA+
Bonos	BPLZA-U	AA+
Bonos	BPLZA-S	AA+
Bonos	BPLZA-Z	AA+
Bonos	BPLZA-AA	AA+
Bonos	BPLZA-AC	AA+
Bonos	BPLZA-AD	AA+
Bonos	BPLZA-AE	AA+

Humphreys ratifica la clasificación de los bonos de Plaza S.A. en "Categoría AA+"

Humphreys decidió mantener en "Categoría AA+" la clasificación de los bonos emitidos por **Plaza S.A. (Plaza)**. Asimismo, la perspectiva de clasificación se mantiene en "Estable".

Dentro de los principales fundamentos, que sustenta la clasificación en "Categoría AA+" de los títulos de deuda de **Plaza**, está la capacidad de generación de flujo que presenta la compañía, considerando la buena calidad de los activos inmobiliarios que se entregan en arriendo y, además, a que su estructura de ingresos es altamente inelástica con respecto al consumo. Esto radica en su política de tarifas de arrendamiento, esencialmente fijas, como también en la sólida demanda que presentan sus centros comerciales. De esta forma, el potencial de crecimiento de los ingresos del emisor va de la mano, fundamentalmente, del aumento de la superficie arrendable.

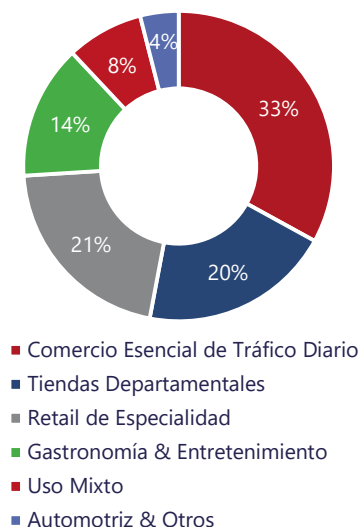
También destaca que, una vez materializadas las inversiones, la compañía tiende a generar un flujo de caja operacional elevado en relación con su nivel de ingresos. Junto con lo anterior, debe considerarse que la administración de 37 centros comerciales atenúa los efectos del debilitamiento de un activo en particular, al tratarse de un portafolio diversificado. Adicionalmente, los arriendos se encuentran mayoritariamente pactados en el largo plazo, con una duración promedio remanente cercana a siete años, y contemplan reajustes e indexación a la inflación en los países en los que opera.

Además, un elemento favorable es el posicionamiento que tienen los activos de **Plaza**, destacándola y convirtiéndola en uno de los principales operadores del negocio inmobiliario orientado a la industria del *retail*. Asimismo, se reconoce la experiencia que posee en el desarrollo de nuevos centros comerciales, en términos de su capacidad de análisis de nuevas locaciones, procesos de negociación en compras de terrenos y relación con arrendatarios.

La categoría de riesgo asignada incorpora como elemento positivo la presencia del Grupo Falabella como controlador de la entidad. En primer lugar, porque este grupo presenta una elevada solvencia, liderazgo y experiencia en el sector comercial. Pero, además, porque los diferentes

¹ Metodologías aplicadas: Metodología Clasificación de Riesgo Corporaciones (29-02-2024) y Metodología Clasificación de Riesgo Empresas Concesionarias (29-02-2024).

Distribución GLA



segmentos de negocios en los que está presente la matriz (tiendas físicas, plataformas de comercio electrónico y fidelización de clientes entre otros), han actuado como tiendas anclas de los proyectos desarrollados por **Plaza**.

La clasificación se ve contraída por el hecho de que la sociedad (inserta en el rubro inmobiliario-*retail*) requiere hacer inversiones relevantes en activos fijos para sostener su crecimiento, usualmente financiadas con una combinación de flujos operacionales y deuda con terceros. En este sentido, la ejecución de proyectos no exitosos o menos rentables podría deteriorar la relación actual entre la capacidad de generación de flujos y las obligaciones financieras. No obstante, el mayor tamaño y diversificación actual del portafolio reducen la importancia relativa de cada nuevo proyecto, y la empresa cuenta con políticas que mitigan riesgos, tales como exigir contratos de arriendo o compromisos previos de locatarios y asegurar el financiamiento antes de iniciar las obras.

El proceso de evaluación también incorpora el alto nivel de competencia en el sector en que se desenvuelve la compañía, lo que puede generar, en el mediano-largo plazo, presiones en el precio de arrendamiento de cada local. Tampoco se puede descartar que a futuro existan cambios en los hábitos de compra de los consumidores que generen una disminución en la demanda de los centros ya existentes y/o pueda provocar un exceso de capacidad instalada en zonas geográficas específicas; presionando así a la baja del precio de arriendo de los centros comerciales. Estos riesgos, aunque de baja probabilidad dado el tamaño y diversificación del portafolio, podrían reducir las holguras para el pago de sus obligaciones financieras. No obstante, la clasificación reconoce los ajustes implementados por **Plaza** en su *mix* comercial, privilegiando formatos más especializados y de menor tamaño que responden mejor a las tendencias de consumo, contribuyendo a mitigar el riesgo asociado a cambios en la demanda.

Perfil de vencimientos



La perspectiva de la clasificación se califica en “*Estable*”, por cuanto en el mediano plazo no se visualizan cambios de relevancia ni en los riesgos que afectan a la compañía ni en su nivel de endeudamiento relativo.

Para la mantención de la clasificación es necesario que la empresa no incremente sus niveles de endeudamiento relativo y que mantenga las holguras en el perfil de pago de su deuda con vencimientos anuales que pueden ser cubiertos con la generación de caja propia del negocio, incluso suponiendo disminuciones relevantes en el precio de arrendamiento por metro cuadrado.

Plaza es un operador de centros comerciales con más de 30 años de experiencia en la industria. La compañía posee una posición relevante en

Chile, con 17 centros comerciales, y presencia regional en Perú y Colombia. Tras la adquisición del 99,77% de Falabella Perú S.A.A. en diciembre de 2024, **Plaza** consolidó un portafolio ampliado de 37 centros comerciales en los tres países.

Al cierre de septiembre de 2025, la compañía generó ingresos por aproximadamente \$ 480.206 millones, presentó una deuda financiera de \$ 1.618.641 millones y su patrimonio alcanzó un nivel de \$ 3.749.093 millones. A la misma fecha, **Plaza** presenta una superficie arrendable de 2.341.170 m² distribuidos en los tres países.

Savka Vielma Huaiquiñir

Analista de riesgo

savka.vielma@humphreys.cl

Hernán Jiménez Aguayo

Gerente de riesgo

hernan.jimenez@humphreys.cl