	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
31-07-23	AA	Estables
29-07-22	AA	Estables
Acciones - Unica		
31-07-23	1ª Clase Nivel 1	
29-07-22	1ª Clase Nivel 1	
Línea Bonos 1024, 1025, 328, 789, 790, 803, 804, 837, 838, 906, 907 - AA, K, Linea, O, P, R, T, V, X		
31-07-23	AA	Estables
29-07-22	AA	Estables
Línea Bonos 1024, 1025 - AD, AE, AF, AG		
31-07-23	AA	Estables
13-03-23	AA	Estables
Línea Bonos En Proceso[10a] - Linea		
22-02-24	AA	Estables

FELLER RATE CLASIFICA EN "AA" LA NUEVA LíNEA DE BONOS DE PARQUE ARAUCO. LAS PERSPECTIVAS SON "ESTABLES".

23 FEBRERO 2024 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó las clasificaciones asignadas a la solvencia y líneas de bonos de Parque Arauco S.A. Además, asignó en "AA" la nueva línea de bonos en proceso de inscripción. Las perspectivas de la clasificación son "Estables".

Las clasificaciones "AA" asignadas a la solvencia y los bonos de Parque Arauco reflejan un perfil de negocios "Satisfactorio" y una posición financiera "Sólida".

La compañía se dedica al desarrollo y operación de activos inmobiliarios multiformato en Chile, Perú y Colombia. La cartera de activos inmobiliarios ha experimentado una creciente diversificación en los últimos años, asociado tanto a la inauguración y adquisición de nuevos centros en Chile, como a una expansión regional, a través de las operaciones en el extranjero.

La actividad de la empresa se caracteriza por la obtención de altos márgenes operacionales, los que exhiben una fuerte estabilidad, incluso en periodos de desaceleración económica. Lo anterior se asocia, principalmente, a una estructura de contratos de arriendos con un componente mayoritariamente fijo y a la mantención de elevados niveles de ocupación.

A diciembre de 2023, los ingresos de la compañía alcanzaron los $264.313 millones, evidenciando un aumento anual del 14,3%, lo cual proviene de mayores niveles de actividad en sus operaciones en Chile (16,0% anual), Perú (8,3%) y Colombia (21,1%). Ello, se explica fundamentalmente por mayores niveles de ocupación en sus tres países, como también por el incremento por inflación y, en el caso de Colombia, por la incorporación del Parque Fabricato y Titán Plaza.

A igual fecha, los costos operacionales se incrementaron un 23,5% anual, principalmente por un alza en el valor de impuestos territoriales a nivel nacional, mientras que los gastos de administración y ventas presentaron un aumento anual del 25,4%. Lo anterior derivó en que la generación de Ebitda presentara un avance del 10,2%, alcanzando los $188.159 millones.

Lo anterior, sumado a una leve caída en los resultados de empresas relacionadas (-1,2% anual), se tradujo en que el Ebitda ajustado alcanzara los $207.685 millones (crecimiento anual del 9,0%), con un margen Ebitda ajustado del 78,6% (82,4% a diciembre 2022).

A contar del año 2012, la compañía ha ejecutado un desafiante plan de expansión, que ha significado importantes necesidades de capital. Parque Arauco ha cubierto estos requerimientos de financiamiento a través de una equilibrada composición de emisión de deuda, generación de flujos y aportes de capital.

Al cierre de 2023, el *stock* de deuda financiera ajustada alcanzaba los $1.348.748 millones, registrando un incremento del 17,1% respecto de diciembre de 2022 (13,3% al considerar los niveles de caja en cada periodo). En marzo de 2023, PASA realizó la colocación de la Serie AF de bonos corporativos por U.F. 3 millones, a una tasa de 3,15% y una duración de 12 años.

En línea con la recuperación en la actividad de la compañía, el indicador de deuda financiera neta sobre Ebitda ha presentado una gradual recuperación. En particular, a diciembre de 2023, dicho ratio alcanzó las 5,9 veces (7,4 veces y 5,8 veces a diciembre de 2021 y 2022, respectivamente).

Por su parte, la cobertura sobre gastos financieros alcanzó las 3,5 veces (2,8 veces y 3,5 veces al cierre de 2021 y 2022, respectivamente), lo que considera los efectos de la

inflación y la reciente emisión de bonos en el mes de marzo.

Actualmente, la entidad se encuentra en proceso de inscripción de una nueva línea de bonos por U.F. 3 millones a un plazo de 10 años, cuyos fondos serán utilizados principalmente para el refinanciamiento de pasivos financieros.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Considera que la compañía mantendrá 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 la operación. A su vez, incorpora que la compañía mantendrá una sólida posición de liquidez, con una alta y predecible generación de flujos de la operación, en función de su estructura de contratos.

Adicionalmente, considera la maduración esperada de sus activos recientemente colocados y una adecuada gestión de cartera.

ESCENARIO DE BAJA: Se podría gatillar como consecuencia de un deterioro estructural sobre 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 poco probable en el corto plazo.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- Esteban Sánchez – 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