	CLASIFICACIÓN	PERSP.
SOLVENCIA		
29-07-22	AA	Estables
30-07-21	AA	Estables
ACCIONES - Unica		
29-07-22	1ª Clase Nivel 1	
30-07-21	1ª Clase Nivel 1	
LíNEA BONOS 1024, 1025, 328, 789, 790, 803, 804, 837, 838, 906, 907 - AA, AB, AC, K, Linea, O, P, R, T, V, X, Y, Z		
29-07-22	AA	Estables
30-07-21	AA	Estables
LíNEA BONOS 906, 907 - U, W		
29-07-22	retiro	
30-07-21	AA	Estables

FELLER RATE CONFIRMA EN "AA" LAS CLASIFICACIONES ASIGNADAS PARQUE ARAUCO. LAS PERSPECTIVAS SON "ESTABLES".

5 AGOSTO 2022 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó las clasificaciones asignadas a la solvencia y las líneas de bonos de Parque Arauco S.A. (PASA). 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, asociada 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, principalmente asociado a una estructura de contratos de arriendos con un componente mayoritariamente fijo y a la mantención de elevados niveles de ocupación.

Sin embargo, durante 2020 y, en menor medida, 2021, los resultados de la compañía se vieron influenciados por los efectos del avance del brote Covid-19, lo que derivó en el cierre parcial de los centros comerciales, con excepción de los locales que participaban de actividades esenciales (farmacias, bancos, clínicas y supermercados). La compañía realizó descuentos temporales en el arriendo a ciertos locatarios que no pudieron operar de manera normal, privilegiando las relaciones de largo plazo.

Cabe destacar la mejoría en la situación sanitaria evidenciada durante el año 2021, la que se ha profundizado durante los primeros meses del año en curso. De esta manera, a junio de 2022, los ingresos consolidados de PASA presentaron un incremento del 73,9% respecto de lo registrado a igual periodo del año anterior, alcanzando los $ 109.261 millones, cifra por sobre lo presentado en periodos anteriores a la pandemia. Ello, en línea con el estatus de los centros comerciales.

A igual periodo, la positiva evolución de los ingresos consolidados, en conjunto con los mayores resultados provenientes de la participación en las ganancias de asociadas y negocios conjuntos, además de la liberación de provisiones por incobrables, resultaron en una generación de Ebitda ajustado de $ 92.389 millones ($ 38.153 en junio de 2021) y en un margen Ebitda ajustado del 84,6% (60,7% al segundo trimestre del año anterior).

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.

A junio de 2022, el *stock* de deuda financiera ajustada (excluye los efectos asociados a la IFRS 16) alcanzaba los $ 1.146.841 millones, registrando un aumento del 4,1% respecto de lo presentado a diciembre de 2021, producto principalmente de la revalorización de la deuda financiera que mantiene la compañía en U.F. por el efecto inflacionario.

En línea con la recuperación en la actividad de la compañía, los indicadores de cobertura presentaron una importante mejoría. En particular, a junio de 2022, el ratio de deuda financiera neta sobre Ebitda ajustado alcanzó las 5,4 veces (13,1 veces y 7,0 veces a diciembre de 2020 y 2021, respectivamente), mientras que la cobertura sobre gastos financieros alcanzó las 4,0 veces (1,4 veces y 2,9 veces al cierre de 2020 y 2021,

respectivamente).

Parque Arauco cuenta con una liquidez "Robusta", lo que considera, principalmente, un amplio acceso al mercado de capitales, altos recursos en caja y equivalentes, así como la recuperación registrada en su capacidad de generación de fondos de la operación, en función de la estructura de contratos.

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 robusta posición de liquidez, con una alta y predecible generación de flujos de la operación, en función de su estructura de contratos.

Adicionalmente, toma en cuenta 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