| | 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 1024, 1025 - AB, AC, Y, Z | | |
| 31-07-23 | retiro | |
| 29-07-22 | AA | Estables |

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

3 AGOSTO 2023 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó las clasificaciones asignadas a la solvencia y líneas de bonos de Parque Arauco S.A. (PASA). Las perspectivas de la clasificación son "Estables".

Las clasificaciones "AA" asignadas a la solvencia y bonos de Parque Arauco reflejan un perfil de negocios clasificado en "Satisfactorio" y una posición financiera clasificada en "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, se asocia principalmente a una estructura de contratos de arriendos con un componente mayoritariamente fijo y a la mantención de elevados niveles de ocupación.

Tras las presiones registradas a raíz de la pandemia -que derivaron en el cierre parcial de los centros comerciales-, la compañía ha vuelto a evidenciar márgenes operacionales en línea con lo presentado históricamente. A junio de 2023, los ingresos operacionales de PASA exhibieron un aumento del 14% respecto de junio de 2022, alcanzando los $118.728 millones. Ello incorpora alzas nominales en cada uno de los países en los que opera la entidad.

Al segundo trimestre de 2023, la generación de Ebitda registró un avance del 10,1%, alcanzando los $84.613 millones. No obstante, la caída del resultado neto de empresas relacionadas provocó que la generación de Ebitda ajustado presentara una disminución del 3,6% respecto de junio del año anterior, con un margen Ebitda ajustado del 75% (89,1% a junio de 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.

A junio de 2023, el *stock* de deuda financiera ajustada alcanzaba los $1.287.494 millones, registrando un incremento del 11,8% respecto de diciembre de 2022. 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 junio de 2023, alcanzó las 5,5 veces (7,4 veces y 5,5 veces a diciembre de 2021 y 2022, respectivamente).

Por su parte, la cobertura sobre gastos financieros alcanzó las 3,3 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.

Parque Arauco cuenta con una liquidez calificada en "Sólida", lo que considera principalmente un amplio acceso al mercado de capitales, altos recursos en caja y

equivalentes y 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 seguirá 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