	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
18-07-24	AA	Estables
31-07-23	AA	Estables
Acciones - Unica		
18-07-24	1ª Clase Nivel 1	
31-07-23	1ª Clase Nivel 1	
Línea Bonos 1024, 1025, 328, 789, 790, 803, 804, 837, 838, 906, 907 - AA, AD, AE, AF, AG, K, Linea, O, R, T, V, X		
18-07-24	AA	Estables
31-07-23	AA	Estables
Línea Bonos 1170 - Linea		
18-07-24	AA	Estables
22-02-24	AA	Estables
Línea Bonos 1170, 838 - AH, AI, AJ		
18-07-24	AA	Estables
6-03-24	AA	Estables
Línea Bonos 837 - P		
18-07-24	retiro	
31-07-23	AA	Estables

FELLER RATE RATIFICA EN "AA" LAS CLASIFICACIONES DE PARQUE ARAUCO. LAS PERSPECTIVAS SON “ESTABLES”.

23 JULIO 2024 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en “AA” las clasificaciones asignadas a la solvencia y líneas de bonos de Parque Arauco S.A. Las perspectivas de la clasificación son “Estables”.

La clasificación “AA” asignada a la solvencia y bonos de Parque Arauco S.A. (PASA), reflejan un perfil de negocios categorizado como “Satisfactorio” y una posición financiera clasificada como “Sólida”.

La clasificación de las acciones en “Primera Clase Nivel 1” refleja la combinación entre su posición de solvencia y factores como la liquidez de los títulos y aspectos de gobiernos corporativos, de transparencia y de disponibilidad de la información del emisor.

La compañía se dedica al desarrollo y operación de activos inmobiliarios multiformato en Chile, Perú y Colombia.

A marzo de 2024, los ingresos operacionales de PASA exhibieron un aumento del 25,8% respecto al mismo trimestre de 2023, alcanzando los $72.887 millones registrando alzas nominales en cada uno de los países en los que opera la entidad. Dicho incremento se explica en mayor parte por la operación en Colombia que registró individualmente una variación positiva en los ingresos en pesos chilenos de 110,0% respecto a marzo de 2023 debido a la incorporación de nuevos activos (Parque Fabricato y Titán Plaza) a fines de 2023.

A igual fecha, la generación de Ebitda alcanzó los $50.383 millones registrando un avance del 22,9%, sin embargo, este crecimiento menor al de los ingresos se explica por mayores costos inherentes a la entrada de los nuevos inmuebles en Colombia, además de efectos de conversión de moneda a peso chileno y gastos de ventas asociados a los impuestos territoriales y provisiones de incobrables. Así, el margen Ebitda se situó en un 69,1% (70,8% a marzo de 2023). Por su parte, se registró un desempeño positivo en el resultado neto de empresas relacionadas, lo que provocó que la generación de Ebitda ajustado presentara un aumento de 24,7% respecto de marzo del año anterior, con un margen Ebitda ajustado del 74,0% (74,6% al primer cuarto de 2023).

A contar del año 2012, la compañía ha ejecutado un desafiante plan de expansión, que ha significado importantes necesidades de capital. Al respecto, el stock de deuda financiera pasó desde los $355.133 millones en 2012 hasta los $1.589.984 millones a marzo de 2024, registrando un aumento del 11,0% respecto de diciembre de 2023.

Durante marzo del presente año, PASA realizó la colocación de las series AH (duración 5 años) y AI (duración 10 años) por UF 1,5 millones cada una, a una tasa de 3,6% anual, para el refinanciamiento de pasivos financieros. Además, a través de Inmuebles Panamericana S.A. (filial peruana), la empresa emitió un bono por 92,8 millones de soles a un plazo de 18 años, a una tasa de 5,32% anual compuesta trimestralmente, con el objetivo de recomprar 2 series de bonos.

La base patrimonial de la compañía ha evidenciado una evolución positiva, lo que ha permitido compensar el incremento de las obligaciones financieras, observando un *leverage* financiero ajustado (descontando efectos de IFRS 16) que se mantiene en un rango de entre 0,8 y 0,9 veces. A marzo de 2024, la sociedad mantuvo un endeudamiento financiero ajustado de 0,8 veces, al igual que a diciembre de 2023.

En tanto, el indicador de deuda financiera neta sobre Ebitda, tras una gradual recuperación de las presiones evidenciadas en pandemia, se situó en las 5,7 veces a marzo de 2024 (5,9 veces a fines de 2023). Paralelamente, al considerar el resultado neto de empresas relacionadas, la relación de deuda financiera neta sobre Ebitda

ajustado alcanzaba las 5,2 veces al primer trimestre de 2024 (5,4 al cierre de 2023). Por su parte, la cobertura de Ebitda sobre gastos financieros alcanzó las 3,1 veces al mismo periodo, por debajo de las 3,4 veces a marzo de 2023, debido a los mayores gastos financieros coherente con la reciente emisión de bonos en el mes de marzo.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Considera que la compañía mantendrá una adecuada política de endeudamiento y de gestión de capital, financiando su plan estratégico con un apropiado mix 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

Thyare Garín – 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