	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
30-08-24	AA	Estables
18-07-24	AA	Estables
Acciones - Unica		
30-08-24	1ª Clase Nivel 1	
18-07-24	1ª Clase Nivel 1	
Línea Bonos 1024, 1025, 1170, 328, 789, 790, 803, 804, 837, 838, 906, 907 - AA, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, K, Linea, O, R, T, V, X		
30-08-24	AA	Estables
18-07-24	AA	Estables

ANTE EL ANUNCIO DE COMPRA DE OPEN PLAZA KENNEDY, FELLER RATE RATIFICA EN "AA" LAS CLASIFICACIONES DE PARQUE ARAUCO.

30 AGOSTO 2024 | SANTIAGO, CHILE

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

La clasificación "AA" de Parque Arauco refleja un perfil de negocios "Satisfactorio" y una posición financiera "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.

El 28 de agosto de 2024, Parque Arauco informó al mercado que había suscrito un acuerdo con Open Plaza Chile SpA y Falabella Inmobiliario S.A. para la compraventa de Open Plaza Kennedy.

La transacción contempla los inmuebles donde se ubica el centro comercial, con una superficie de 54.000 m^2, así como los bienes muebles necesarios para su operación, las acciones de Rentas Hoteleras SpA que mantiene el inmueble donde opera el Hotel Courtyard by Marriott, con una superficie de 15.500 m^2, y los contratos de arrendamiento.

El centro comercial cuenta con una estrategia concentrada en tiendas anclas, de las cuales se destaca mejoramiento del hogar, con Sodimac; supermercados, mediante Tottus; tienda de muebles y decoración, con Ikea; artículos deportivos, con Decathlon; y en vestuario, mediante H&M. Ello permitió tener un resultado operacional (NOI), considerando los últimos doce meses móviles, cercano a los UF 320.000.

El monto de la transacción asciende aproximadamente a los UF 4,8 millones, cuya materialización se encuentra sujeta a la aprobación de las autoridades regulatorias correspondientes, estimando su cierre durante el segundo semestre de 2025.

Feller Rate considera que esta operación, en caso de materializarse, otorgará externalidades positivas debido a la proximidad de dicho activo al principal inmueble de la compañía, lo que permitiría aprovechar el flujo de visitantes en ambos activos como también generar una complementariedad de oferta, entre otros factores.

No obstante, esta operación implica un incremento en la concentración de superficie en términos geográficos, considerando que, a junio de 2024, su principal activo, Parque Arauco Kennedy, representaba el 10,1% de la superficie arrendable de la compañía (22,3% considerando solamente Chile) y el 41% de los ingresos a nivel nacional del trimestre.

Además, esta operación implicaría presiones en los indicadores financieros. En particular, se espera que la deuda financiera neta sobre Ebitda se incremente desde 5,0 veces (junio de 2024) hasta 6,0 veces, aproximadamente, en el momento de materialización de la adquisición, para posteriormente, considerando los flujos del activo, disminuir hacia rangos de 5 a 5,5 veces, dependiendo de la rentabilización y avance en otros proyectos que mantiene la entidad.

Adicionalmente, se espera que Parque Arauco mantenga una adecuada composición de financiamiento de la inversión, considerando los niveles de caja actuales ($421.877

millones), su generación de Ebitda y el acceso al mercado financiero.

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 combinación de emisión de deuda financiera y flujos de la operación. A su vez, incorpora que la empresa 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, toma en cuenta la maduración esperada de sus activos recientemente colocados y una adecuada gestión de cartera.

ESCENARIO DE BAJA: Se podría generar 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