| | 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 |
| Línea Bonos 803, En Proceso[10a] - AK, Linea | | |
| 4-02-25 | AA | Estables |

# FELLER RATE CALIFICA EN "AA" LA NUEVA LíNEA DE BONOS DE PARQUE ARAUCO. PERSPECTIVAS "ESTABLES".

6 FEBRERO 2025 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate calificó en "AA" la línea de bonos, en proceso de inscripción, de Parque Arauco S.A. Las perspectivas de la clasificación son "Estables".

Las clasificaciones "AA" asignadas 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 se asocia, principalmente, a una estructura de contratos de arriendos con un componente mayoritariamente fijo y a la mantención de elevados niveles de ocupación.

Consecuentemente, entre los años 2016 y 2023 los ingresos operacionales registraron un crecimiento anual compuesto del 7,4%, con un margen Ebitda ajustado que se ha mantenido por sobre un 75% (exceptuando los periodos afectados por la pandemia). Durante 2024, la compañía mantuvo una tendencia favorable, con ingresos que presentaron un aumento anual del 19,8%, alcanzando los $316.776 millones, lo que se explica por un buen desempeño en la mayoría de sus activos, la rentabilización de las inversiones recientemente realizadas (ampliaciones y adquisiciones) y un efecto cambiario positivo.

A igual fecha, la estructura de costos y gastos de la operación presentó un incremento anual del 17,4%, principalmente debido a un mayor gasto en remuneraciones y en mantención, aseo y seguridad, entre otros, además de un mayor costo por deterioro de cartera. Lo anterior resultó en una generación de Ebitda de $227.727 millones ($188.159 millones en 2023) y de $249.455 millones al considerar el resultado neto de empresas relacionadas ($207.685 al cierre del año anterior), con un margen Ebitda y un margen Ebitda ajustado del 71,9% y 78,7%, respectivamente (71,2% y 78,6% en 2023, respectivamente).

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, aportes de capital y una estrategia de optimización de capital que ha considerado la venta de participaciones minoritarias en ciertos activos.

De esta forma, a diciembre de 2024, la deuda financiera de la compañía alcanzaba los $1.667.015 millones ($1.581.760 millones sin considerar pasivos por arrendamiento financiero), esto es un 16,3% por sobre lo presentado al cierre del año 2023, manteniendo la tendencia creciente de los últimos años. Durante marzo de 2024, la compañía colocó en el mercado nacional las series de bonos AH y AI por U.F. 1,5 millones cada una, a 5 y 10 años plazo, respectivamente.

Junto con el crecimiento en la deuda financiera, Parque Arauco ha presentado una evolución favorable en su capital patrimonial, lo que le ha permitido mantener un *leverage* financiero en torno a la 1 vez (0,9 veces desde el año 2021).

Además, el mayor nivel de deuda financiera ha sido mitigado por la mayor generación operacional, con lo cual los índices de cobertura se han mantenido categorizados en

"Satisfactorios". En particular, a diciembre de 2024, la entidad presentada una razón de deuda financiera neta sobre Ebitda de 5,1 veces (5,9 veces promedio entre 2016 y 2023, sin contabilizar el año 2020) y una cobertura de gastos financieros de 3,4 veces (3,4 veces promedio entre 2016 y 2023, bajo las mismas condiciones).

Actualmente, la entidad se encuentra en proceso de inscripción de una nueva línea de bonos por U.F. 2 millones, a un plazo de 10 años, cuyos fondos serán utilizados para solventar el plan estratégico.

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

Adicionalmente, incorpora 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