	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
28-07-25	AA	Estables
30-08-24	AA	Estables
Acciones - Unica		
28-07-25	1ª Clase Nivel 1	
30-08-24	1ª Clase Nivel 1	
Línea Bonos 1024, 1025, 1170, 790, 804, 837, 838, 906, 907 - AA, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, K, Linea, O, R, T, V		
28-07-25	AA	Estables
30-08-24	AA	Estables
Línea Bonos 803 - AK		
28-07-25	AA	Estables
4-02-25	AA	Estables
Línea Bonos 1206 - Linea		
28-07-25	AA	Estables
5-02-25	AA	Estables
Línea Bonos 1206 - AL, AM		
28-07-25	AA	Estables
25-02-25	AA	Estables
Línea Bonos 328, 789, 803 - Linea, X		
28-07-25	retiro	
30-08-24	AA	Estables

FELLER RATE CONFIRMA EN “AA” LA CLASIFICACIóN DE PARQUE ARAUCO. PERSPECTIVAS "ESTABLES".

1 AGOSTO 2025 | 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”.

La clasificación se fundamenta en un perfil de negocios “Satisfactorio” y una posición financiera “Sólida”.

El “Satisfactorio” perfil de negocios de PASA refleja su fuerte posición competitiva, con buena calidad y ubicación estratégica de sus activos, presentando importantes avances en diversificación en los últimos años. Adicionalmente, da cuenta de una estructura de contratos dispuesta en el largo plazo, con un componente principalmente fijo y reajustable, factores que contribuyen a una alta estabilidad de generación operacional. A ello se suma una adecuada gestión comercial, que ha permitido la mantención de altos niveles de ocupación, lo que considera una conservadora estrategia de desarrollo. En contrapartida, la clasificación evidencia su exposición a los niveles de actividad económica de los países en los que opera y a economías con mayor riesgo relativo a Chile.

La “Sólida” posición financiera da cuenta de la mantención de una buena posición de liquidez y de altos márgenes operacionales, los que exhiben una fuerte estabilidad, con una capacidad de generación de fondos creciente, impulsada por el plan de expansión. A su vez, refleja una estrategia de financiamiento que ha contemplado la emisión de deuda financiera, flujos de la operación, aportes de capital y la venta de participaciones minoritarias de ciertas sociedades, permitiendo sostener, de forma estructural, satisfactorios indicadores crediticios, pese a las importantes necesidades de capital.

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.

Al primer trimestre de 2025, los ingresos operacionales de PASA exhibieron un aumento del 13,6% respecto de marzo de 2024, alcanzando los $82.781 millones, registrando alzas nominales en cada uno de los países en los que opera.

A igual periodo, la generación de Ebitda creció en un 16,3%, llegando a los $58.617 millones, gracias a la contención en el incremento de los costos y gastos de la operación, con una menor pérdida estimada por deterioro de cartera. Así, el margen Ebitda se situó en un 70,8% (69,1% a marzo de 2024). Por su parte, el Ebitda ajustado presentó un aumento del 14,6% respecto de marzo del año anterior, con un margen Ebitda ajustado del 74,6% (74% al primer trimestre de 2024).

A contar del año 2012, la compañía ha ejecutado un desafiante plan de expansión, que ha significado importantes necesidades de capital. Con ello, el *stock* de deuda financiera pasó desde los $355.133 millones en 2012 hasta los $1.652.917 millones a marzo de 2025.

En cuando a los indicadores de cobertura, el incremento en el nivel de deuda financiera ha sido mitigado por la mayor generación de Ebitda, permitiendo que la razón de deuda financiera neta sobre Ebitda se mantenga, de forma estructural, entre las 5,0 y las 6,0 veces, alcanzando las 4,9 veces al primer trimestre de 2025, nivel mínimo en 10 años. Asimismo, al considerar el resultado neto de empresas relacionadas, la relación de deuda financiera neta sobre Ebitda ajustado ha permanecido, de forma sostenida, entre las 4,5 veces y las 5,5 veces, siendo de 4,5 veces al primer trimestre de 2025 (5,2 a marzo

de 2024).

Por su parte, la cobertura de Ebitda sobre gastos financieros se ha ubicado estructuralmente en torno a las 3,5 veces para el periodo evaluado, pese al aumento en el *stock* de deuda y las mayores tasas de mercado. A marzo de 2025, éste alcanzaba las 3,6 veces (4,0 veces al incorporar el resultado neto de empresas relacionadas).

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, se espera que la compañía sostenga 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 estimado 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