



ACCIÓN DE RATING

8 de mayo, 2019

Comunicado de Clasificación

RATINGS

PAZ CORP S.A.

Solvencia	BBB+
Títulos accionarios	Nivel 4
Tendencia	Estable
Estados financieros	4Q-2018

Para mayor información, ir a sección [Evolución de ratings](#)

METODOLOGÍAS

[Metodología general de clasificación de empresas](#)

[Títulos accionarios de sociedades anónimas](#)

CONTACTOS

Francisco Loyola +56 2 2896 8205
Gerente de Clasificación
floyola@icrchile.cl

Fernando Villa +56 2 2896 8207
Gerente Corporaciones
fvilla@icrchile.cl

Maricela Plaza +56 2 2896 8215
Subgerente Corporaciones
mplaza@icrchile.cl

José Delgadillo +56 2 2896 8211
Analista Corporaciones
jdelgadillo@icrchile.cl

Paz Corp S.A.

Informe de Clasificación de Riesgo Anual

ICR ratifica en categoría BBB+/Estable la clasificación de solvencia de Paz Corp, y en Primera Clase Nivel 4 la clasificación de los títulos accionarios nemotécnico PAZ, fundamentado principalmente por el alto grado de experiencia en la industria inmobiliaria nacional, la participación de mercado relevante en su principal segmento de negocio, el buen nivel de diversificación de sus operaciones y la adecuada gestión de sus actividades a través de un modelo verticalmente integrado. Asimismo, resulta muy importante en la clasificación de riesgo asignada, la sólida fortaleza financiera de la compañía.

La empresa cuenta con gran conocimiento sobre el funcionamiento de la industria inmobiliaria, avalado por una experiencia de más de 55 años en el mercado local, con un *market share* al cierre de 2018 en torno al 5% dentro del Gran Santiago¹.

Si bien en términos de diversificación la compañía cuenta con presencia en la industria inmobiliaria chilena y peruana (en proceso de salida de Brasil), las ventas de este último mercado aun representan un bajo porcentaje de los ingresos consolidados. Pese a lo anterior, las operaciones en Perú podrían ser un buen foco de diversificación en el futuro, para enfrentar de mejor manera una mayor competencia en el mercado chileno.

Paz Corp coordina de manera integrada las etapas del proceso de desarrollo inmobiliario, que van desde la gestión de terrenos hasta la post venta. En nuestra opinión, la integración de actividades es positiva para la empresa, ya que permite lograr sinergias operativas, y mitiga parcialmente los riesgos asociados a variaciones significativas en los costos de construcción de proyectos.

En opinión de ICR, la fortaleza financiera de la empresa se mantiene en un nivel superior respecto a otros competidores de la industria, impactando positivamente en la clasificación de riesgo. Lo anterior es de gran relevancia, ya que el sector en el que opera presenta un alto grado de sensibilidad al ciclo económico. Destacan dentro de la situación financiera la estabilidad en los indicadores de endeudamiento, cobertura y liquidez, así como también la capacidad de generación de flujos respecto a su escala.

Al ratificar el rating de Paz Corp, ICR espera que el endeudamiento de la compañía permanezca en niveles conservadores, de manera tal que su situación financiera no se vea deteriorada. Sin embargo, un plan de crecimiento agresivo que implique incorporar altos niveles de deuda, así como una generación de flujos significativamente presionada, podrían reducir la clasificación o tendencia asignada.

Evolución de ratings

Evolución clasificaciones solvencia y títulos accionarios

Fecha	Clasificación solvencia	Títulos accionarios	Tendencia	Motivo
30-abr-2014	BBB	Primera Clase Nivel 4	Estable	Reseña anual
30-abr-2015	BBB	Primera Clase Nivel 4	Estable	Reseña anual
29-abr-2016	BBB+	Primera Clase Nivel 4	Estable	Reseña anual con cambio de clasificación
28-abr-2017	BBB+	Primera Clase Nivel 4	Estable	Reseña anual
30-abr-2018	BBB+	Primera Clase Nivel 4	Estable	Reseña anual
30-abr-2019	BBB+	Primera Clase Nivel 4	Estable	Reseña anual

Fuente: Elaboración propia con información de ICR

Definición de categorías

Categoría BBB

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una suficiente capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de debilitarse ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

La subcategoría “+” denota una mayor protección dentro de la Categoría BBB.

Primera Clase Nivel 4

Títulos accionarios con una razonable combinación de solvencia y estabilidad de la rentabilidad del emisor y la volatilidad de sus retornos.

¹ Porcentaje calculado como el ingreso de la empresa en Chile sobre el total de ventas dentro del Gran Santiago.

La opinión de ICR Chile Clasificadora de Riesgo, no constituye 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, sino 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, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.