



ACCIÓN DE RATING

3 de junio, 2021

Comunicado de clasificación

RATINGS

Parque Arauco S.A.

Solvencia / bonos	AA
Título Accionario	1° Clase Nivel 1
Tendencia	Estable
Estados Financieros	1Q - 2021

METODOLOGÍAS

[Metodología general de clasificación de empresas](#)

[Metodología de rentas inmobiliarias](#)

CONTACTOS

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

Fernando Villa +56 2 2896 8207
Director Senior Corporaciones y Fondos
fvilla@icrchile.cl

Parque Arauco S.A.

Comunicado de clasificación de riesgo anual

ICR ratifica en categoría AA/Estable, la clasificación de solvencia y bonos de Parque Arauco S.A. Los títulos accionarios son ratificados en categoría Primera Clase Nivel 1. La clasificación se sustenta en lo siguiente:

- ❖ Parque Arauco posee un portafolio variado de activos de alta calidad, con ubicaciones privilegiadas y con amplia diversificación geográfica. Los activos exhiben altos niveles de ocupación y sus contratos tienen una duración promedio de 5,7 años. Además, las contrapartes de la compañía cuentan con una buena calidad crediticia, lo que mitiga su riesgo de crédito.
- ❖ Parque Arauco es líder en el mercado en el que opera, presentando un tamaño superior al promedio de sus competidores, con 1.068.000 m² de superficie arrendable, considerando sus tres países de operación.
- ❖ Si bien la compañía no ha podido mantener el 100% de su ABL operativo, producto de las medidas de confinamiento tomadas para la prevención de contagios de Covid-19, los activos han mostrado rápidas recuperaciones en los períodos de liberación de confinamientos. Durante abril de 2021, pese a las fuertes restricciones de movilidad, Parque Arauco logró mantener un 59,7% de su superficie operativa en Chile, lo que refleja una adecuada adaptación a los efectos de la pandemia, y permite augurar una recuperación durante el presente ejercicio.
- ❖ La compañía ha gestionado una estrategia financiera adecuada con el objeto de hacer frente a la crisis sanitaria, logrando mantener niveles de liquidez que le da holgura para el cumplimiento de sus obligaciones financieras al corto y mediano plazo. A marzo de 2021, mantenía efectivo por más de \$416 mil millones, y un indicador de liquidez de 5,36 veces.

Si bien la pandemia Covid-19 ha impactado los ingresos y resultados de la compañía, esperamos que, una vez que el proceso de vacunación avance y las medidas de confinamiento vayan aminorándose, la compañía comenzará a recuperar el nivel de ingresos exhibido pre pandemia. De igual forma, esto conllevará a un aumento en el EBITDA y una consiguiente mejora en los indicadores crediticios de la compañía, particularmente en Deuda financiera neta sobre EBITDA, que actualmente se encuentra estresado y alcanza un valor de 14,73 veces.

Tendencia de la clasificación

La tendencia “Estable”, indica que, dado el negocio de la compañía y su estrategia financiera, no se evidencian factores que puedan alterar la clasificación de riesgo en los próximos doce meses.

Respecto de la pandemia Covid-19, la compañía ha gestionado una estrategia financiera privilegiando su nivel de liquidez, que ha aumentado durante la crisis sanitaria. Lo anterior ha sido posible principalmente gracias a emisiones de bonos, destinados principalmente al refinanciamiento de pasivos y a una adecuada gestión de contratos con locatarios, que ha permitido mantener bajos niveles de morosidad.

Factores que podrían aumentar el rating

Dada la contingencia, descartamos mejoras en la clasificación de riesgo de la compañía en los próximos doce meses.

Factores que podrían disminuir el rating

La clasificación de riesgo podría disminuir si es que la compañía incurriese en una estrategia financiera tal, que signifique una merma para su liquidez e impacte de manera negativa en su capacidad para cumplir con sus obligaciones financieras en el mediano y largo plazo.

Por otro lado, el rating o tendencia podrían ajustarse a la baja en el caso de una agudización de la crisis que provoque nuevos cierres en las operaciones de la compañía, por períodos más prolongados.

Evolución de ratings

Evolución clasificaciones

Fecha	Solvencia	Bonos	Efectos de comercio	Títulos accionarios	Tendencia	Motivo
9-jul-14	AA-	AA-	N1+/AA-	Primera Clase Nivel 1	Estable	Primera Clasificación
10-sep-14	AA-	AA-	N1+/AA-	Primera Clase Nivel 1	Estable	Nuevo Instrumento
30-jun-15	AA-	AA-	N1+/AA-	Primera Clase Nivel 1	Estable	Reseña anual
30-jun-16	AA-	AA-	N1+/AA-	Primera Clase Nivel 1	Estable	Reseña anual
31-may-17	AA-	AA-	N1+/AA-	Primera Clase Nivel 1	Estable	Reseña anual
31-may-18	AA-	AA-	N1+/AA-	Primera Clase Nivel 1	Estable	Reseña anual
21-jun-18	AA-	AA-	-	-	Estable	Nuevo Instrumento
13-sep-18	AA-	AA-	N1+/AA-	Primera Clase Nivel 1	Estable	Hecho Esencial
29-may-19	AA	AA	N1+/AA	Primera Clase Nivel 1	Estable	Reseña anual con cambio de clasificación
28-may-20	AA	AA	-	Primera Clase Nivel 1	Estable	Reseña anual
27-may-21	AA	AA	-	Primera Clase Nivel 1	Estable	Reseña anual

Fuente: Elaboración propia con información de ICR

Definición de categorías

Categoría AA

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Categoría Primera Clase Nivel 1

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