



ACCIÓN DE RATING

7 de junio, 2024

Comunicado anual de clasificación

RATINGS

Parque Arauco S.A.

Solvencia / bonos	AA
Título Accionario	1° Clase Nivel 1
Tendencia	Estable
Estados Financieros	1T-2024

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
fvilla@icrchile.cl

José Muñoz Sanhueza +56 2 2896 8200
Analista
jmunoz@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 principalmente en lo siguiente:

- ❖ Portafolio de activos de alta calidad. Parque Arauco posee 1.196.500 m² de ABL consolidado, medido a marzo de 2024, distribuido entre 58 activos en formatos de centros comerciales, *strip centers*, *outlets*, *multifamilies* y edificios de uso mixto, con presencia en Chile (45%), Perú (33%) y Colombia (22%). Estos cuentan con ubicaciones privilegiadas y elevadas tasas de ocupación consolidadas en torno a 95%. Asimismo, mantienen contratos estructurados en el largo plazo con una amplia base de arrendatarios de buena calidad crediticia, permitiéndole obtener una sólida capacidad de generación de flujos de caja de largo plazo.
- ❖ En Chile, Parque Arauco mantiene 530.000 m² de ABL, siendo su principal activo el centro comercial Parque Arauco Kennedy (120.000 m²), posicionándose entre los líderes del mercado de renta comercial en cuanto a escala.
- ❖ Moderado riesgo de desarrollo. Durante los últimos años, la compañía ha exhibido niveles de expansión conservadores del portafolio de activos en términos de ABL, con una leve aceleración hacia fines de 2023, donde se destaca la incorporación de los centros comerciales Parque Fabricato y Titán Plaza en Colombia, que en conjunto representan un 4,4% del ABL consolidado (53.000 m²). El plan de inversiones actual, a cinco años, bordea los 125.000 m², representando en torno a un 10% de la superficie operativa, enfocado principalmente en el desarrollo de activos *multifamily*, así como expansiones y reconversiones de centros comerciales en Chile y Perú.
- ❖ Adecuada generación de caja. El portafolio de activos de la compañía exhibe una adecuada capacidad de generación de EBITDA, el cual mostró un crecimiento de 10,2% durante 2023, y un crecimiento de 22,9% a/a durante el primer trimestre de 2024 hasta los \$50.383 millones, reflejando el efecto de los nuevos activos incorporados. Asimismo, el margen sobre ingresos se ha mantenido consistentemente en torno a 70% los últimos dos años, reflejando un óptimo nivel de rentabilidad de los activos.
- ❖ Adecuados niveles de apalancamiento financiero. Parque Arauco ha mantenido históricamente su endeudamiento total y financiero neto en rangos conservadores, alcanzando a marzo de 2024 niveles de 1,15 y 0,64 veces respectivamente. Por otro lado, exhibe adecuados niveles de deuda financiera neta sobre EBITDA, el cual se ha mantenido consistentemente por debajo las 6 veces, a excepción de los años 2020 y 2021 donde la operación se vio afectada por de la crisis sanitaria.

Tendencia de la clasificación

La tendencia “Estable”, indica que, dado el desempeño operativo exhibido y esperado, de la mano con una conservadora política de expansión y financiamiento de sus inversiones, no prevemos cambios sustantivos en la estructura financiera de Parque Arauco en el mediano plazo, y esperamos mantenga la robustez en su capacidad de generación de caja.

Asimismo, la diversificación del negocio hacia el formato de renta residencial no representa una exposición significativa a riesgo de desarrollo, ni tampoco deteriora el perfil de riesgo del negocio al ser un formato de carácter defensivo.

En consecuencia, esperamos que, en un horizonte de doce a dieciocho meses, no se evidencien factores que puedan alterar el rating y tendencia de la clasificación asignada.

Evolución de ratings

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
31-may-22	AA	AA	-	Primera Clase Nivel 1	Estable	Reseña anual
31-may-23	AA	AA	-	Primera Clase Nivel 1	Estable	Reseña anual
31-may-24	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.

LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO EMITIDAS POR INTERNATIONAL CREDIT RATING COMPAÑÍA CLASIFICADORA DE RIESGO LIMITADA ("ICR") CONSTITUYEN LAS OPINIONES ACTUALES DE ICR RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE LOS EMISORES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, PU DIENDO LAS PUBLICACIONES DE ICR INCLUIR OPINIONES ACTUALES RESPECTO DEL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE EMISORES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES. ICR DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD DE UN EMISOR DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES CONTRACTUALES DE CARÁCTER FINANCIERO A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SIMBOLOS DE CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE CLASIFICACIÓN DE ICR PUBLICADAS PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES CONTRACTUALES DE CARÁCTER FINANCIERO ENUNCIADAS EN LAS CLASIFICACIONES DE ICR. LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO DE ICR NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO, PERO NO LIMITADO A: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y DEMAS OPINIONES, INCLUIDAS EN LAS PUBLICACIONES DE ICR, NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE ICR NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORÍA FINANCIERA O DE INVERSIÓN, COMO TAMPOCO SUPONE N RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA COMPRAR, VENDER O CONSERVAR VALORES DETERMINADOS. TAMPOCO LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE ICR CONSTITUYEN COMENTARIO ALGUNO SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSIONISTA EN PARTICULAR. ICR EMITE SUS CLASIFICACIONES DE RIESGO Y PUBLICA SUS INFORMES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSIONISTA LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE ICR, AL IGUAL QUE LAS PUBLICACIONES DE ICR NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR INVERSIONISTAS MINORISTAS Y PODRIA SER INCLUSO TEMERARIO E INAPROPIADO, POR PARTE DE LOS INVERSIONISTAS MINORISTAS TOMAR EN CONSIDERACION LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO DE ICR O LAS PUBLICACIONES DE ICR AL TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA CONTACTAR A SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA A MODO DE EJEMPLO LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT) NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIR, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE ICR.

LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LAS PUBLICACIONES DE ICR NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR PERSONA ALGUNA COMO *BENCHMARK*, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBERÁN UTILIZARSE EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A CONSIDERARLAS COMO UN *BENCHMARK*.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por ICR a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se provee "TAL COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo. ICR adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al emitir una clasificación de riesgo sea de suficiente calidad y de fuentes que ICR considera fiables, incluidos, en su caso, fuentes de terceros independientes. Sin embargo, ICR no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de clasificación o en la elaboración de las publicaciones de ICR.

En la medida en que las leyes así lo permitan, ICR y sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciantes y proveedores no asumen ninguna responsabilidad frente a cualesquiera personas o entidades con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando ICR o cualquiera de sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciantes o proveedores fuera notificado previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluidos a título enunciativo pero no limitativo: (a) pérdidas actuales o ganancias futuras o (b) pérdidas o daños ocasionados en el caso que el instrumento financiero en cuestión no haya sido objeto de clasificación de riesgo otorgada por ICR.

En la medida en que las leyes así lo permitan, ICR y sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores no asumen ninguna responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido a modo enunciativo, pero no limitativo, a negligencia (excluido, no obstante, el fraude, una conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de ICR o cualquiera de sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciantes o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

ICR NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIZABILIDAD O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CLASIFICACIONES DE RIESGO Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN ENTREGADA O EFECTUADA POR ESTA EN FORMA ALGUNA.

En cuanto a la certificación de los Modelos de Prevención de Delitos, que es un servicio que ICR presta, ICR declara que ni ésta ni ninguna persona relacionada, ha asesorado en el diseño o implementación del Modelo de Prevención de Delitos a las personas jurídicas que están siendo certificadas o a una entidad del grupo empresarial al cual ellas pertenecen. Al mismo tiempo, declara que tampoco forma parte de dicho grupo empresarial. Toda la información contenida en este documento se basa en la información pública presentada a la Comisión para el Mercado Financiero ("CMF"), a las bolsas de valores, información proporcionada voluntariamente por el emisor y obtenida por ICR de fuentes que estima como correctas y fiables.

Atendida la posibilidad de errores humanos o mecánicos, así como otros factores, sin embargo, toda la información contenida en este documento se proporciona "TAL COMO ESTÁ" sin garantía de ningún tipo.

ICR adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al certificar un Modelo de Prevención de Delitos sea de calidad suficiente y de fuentes que la ICR considera fiables incluyendo, cuando corresponde, fuentes de información de terceros independientes. No obstante, ICR no es un auditor y no puede en todos los casos verificar o validar de forma independiente la información recibida en este proceso o en la preparación de su certificación.