

ACCIÓN DE RATING

6 de septiembre, 2024

Hecho relevante

RATINGS

Parque Arauco S.A.

Solvencia/bonos	AA
Tendencia	Estable
Estados Financieros	2Q-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 +56 2 2896 8200
Analista
jmunoz@icrchile.cl

Parque Arauco S.A.

Comunicado de clasificación sobre anuncio de transacción

Tras el reciente anuncio de la suscripción del contrato de compraventa de los activos correspondientes a “Open Plaza Kennedy”, ICR ratifica en categoría AA/Estable la clasificación de solvencia y bonos de [Parque Arauco S.A.](#)

Con fecha 28 de agosto de 2024, Parque Arauco S.A. anunció mediante hecho esencial, la suscripción de un acuerdo marco de compraventa con Open Plaza Chile SpA y Falabella Inmobiliario S.A. para adquirir los activos correspondientes a Open Plaza Kennedy, ubicado en la comuna de Las Condes, Santiago. Esta transacción, cuyo precio acordado es de UF 4,8 millones (aproximadamente US\$200 millones), se espera se concrete en el segundo semestre de 2025, tras la obtención de las autorizaciones regulatorias necesarias y el cumplimiento de las condiciones suspensivas habituales para este tipo de operaciones.

El centro comercial Open Plaza Kennedy, inaugurado a finales de 2019, cuenta con 54.000 m² de superficie comercial y un hotel de 15.500 m² operado bajo la marca Courtyard by Marriott, totalizando 69.500 m² de superficie total. Este activo ha generado un NOI de aproximadamente UF 320.000 en los últimos doce meses.

La adquisición es consistente con la estrategia de crecimiento de Parque Arauco, la cual le permitirá ampliar su superficie arrendable en aproximadamente un 6%, basado en el ABL consolidado a junio de 2024.

De acuerdo con información proporcionada por la compañía, la operación se financiaría principalmente a través de la caja disponible. En este sentido, destacamos que Parque Arauco cuenta con una adecuada posición de caja de más de \$420.000 millones a junio de 2024 (aproximadamente US\$460 millones), en línea con los sólidos resultados obtenidos en el último tiempo, lo que sumado a otras políticas como ventas de participaciones minoritarias y la reprogramación de algunas inversiones, les permitiría llevar a cabo esta adquisición sin comprometer significativamente sus indicadores financieros.

En efecto, esperamos que la adquisición tenga un impacto transitorio en los indicadores de endeudamiento, elevando el ratio de deuda financiera neta sobre EBITDA consolidado por encima de 6 veces. Sin embargo, se prevé que estos niveles converjan a sus niveles actuales (5,5 veces a jun-24) conforme empiece a percibir los flujos provenientes del activo en régimen, así como flujos parciales provenientes de otras inversiones en curso.

A mediano plazo, el fortalecimiento de los flujos de caja de la nueva subsidiaria debería compensar el aumento temporal del endeudamiento, y fortalecer los resultados operacionales, lo que sugiere que no habrá cambios significativos en la calificación de solvencia de la compañía. Adicionalmente, Parque Arauco podría impulsar una mejora en los resultados del activo adquirido, basado en su vasta trayectoria y *expertise* en la gestión y operación de centros comerciales, así como por las sinergias derivadas de la ubicación estratégica del centro comercial.

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
6-sept-24	AA	AA	-	-	Estable	Hecho relevante, adquisición

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.

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, PUDIENDO 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 SUPONEN 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 PODRÍA 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, licenciantes 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, COMERCIALIZACIÓN 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.