



ACCIÓN DE RATING

28 de mayo, 2025

Comunicado de clasificación

RATINGS

Parque Arauco S.A.

Solvencia / bonos	AA
Título Accionario	1° Clase Nivel 1
Tendencia	Estable
Estados Financieros	1T-2025

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 de riesgo anual

ICR ratifica en categoría AA/Estable, la clasificación asignada a la solvencia y bonos de **Parque Arauco S.A.** Por su parte, los títulos accionarios son ratificados en categoría Primera Clase Nivel

1. La clasificación se sustenta en los siguientes factores:

- Portafolio de activos de alta calidad, con elevadas tasas de ocupación y una adecuada capacidad de generar flujos de caja estables en el tiempo. Al cierre del primer trimestre del año, Parque Arauco mantenía un portafolio de 1.199.500 m² de ABL, distribuido entre más de 60 activos en formatos de centros comerciales, *strip centers*, *outlets*, *multifamilies* y edificios de uso mixto, con presencia en Chile (45%), Perú (34%) y Colombia (21%). Los activos de la compañía se ubican en puntos estratégicos, en zonas de alto flujo de personas, lo que le permite mantener elevadas tasas de ocupación consolidadas —96,4% a marzo de 2025—, y una buena base de ingresos variables provenientes de las ventas de sus locatarios. Asimismo, la presencia de contratos de largo plazo, con una amplia base de arrendatarios de buena calidad crediticia, le otorga una sólida capacidad de generar flujos de caja estables en el tiempo.
- Compañía mantiene un alto tamaño relativo, por sobre el promedio de la industria en el segmento de grandes operadores de renta comercial. Tanto a nivel consolidado como local, Parque Arauco se ubica entre los tres principales actores del mercado de centros comerciales regionales, posición que ha mantenido consistentemente durante un extenso periodo de tiempo.
- 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 un fuerte componente de adquisiciones de activos operativos, lo cual reduce significativamente su exposición a los riesgos operacionales y financieros propios del desarrollo inmobiliario. Dentro de las adquisiciones recientes se destaca el centro comercial Open Plaza Kennedy (69.500 m²), colindante con el activo Parque Arauco Kennedy, cuya transferencia se concretó en abril de 2025. Por otro lado, en enero del presente año, la compañía anunció el acuerdo para adquirir el centro comercial Minka (54.800 m²) en Lima, Perú, activo que cuenta con más de 20 años de operación y cuyo traspaso se espera ocurra durante el tercer trimestre del año. Si bien, además de las adquisiciones mencionadas, la compañía cuenta con una serie de proyectos en desarrollo, consideramos que en términos de escala estos se mantienen en rangos moderados, puesto que el ABL en desarrollo representa menos de un 10% de la superficie en operación.

- Adeuada generación de caja. El portafolio de activos de la compañía exhibe una adecuada capacidad de generación de EBITDA, el cual mostró un crecimiento de 21,0% a/a en 2024, y un crecimiento de 16,3% a/a durante el primer trimestre de 2025, hasta los \$58.617 millones. Los resultados reflejan principalmente el buen desempeño de los activos operativos, las renegociaciones de los contratos y los reajustes asociados a la variación de la UF. A ello se suman las nuevas aperturas, adquisiciones y ampliaciones del portafolio de activos, que aumentan el potencial de generación de flujos operacionales.
- Adecuados niveles de apalancamiento financiero. Parque Arauco se caracteriza por mantener niveles de endeudamiento saludables, con baja variabilidad a lo largo del tiempo, de la mano con una política de crecimiento financiado de forma equilibrada entre capital propio y deuda. La compañía ha mantenido históricamente su endeudamiento total y financiero neto en rangos conservadores, alcanzando a marzo de 2025 niveles de 1,18 y 0,64 veces respectivamente, incorporando en el cálculo los pasivos por arrendamientos. Por otro lado, la evolución positiva de los flujos de caja operacionales les ha permitido exhibir una trayectoria bajista en el indicador de deuda financiera neta sobre EBITDA, el cual registró a marzo un valor de 4,9 veces, lo que ubica a la compañía en buena posición para enfrentar de forma responsable las adquisiciones de los activos Open Kennedy y Minka.

Destacamos que, si bien estas adquisiciones involucran desembolsos relevantes, los cuales serán financiados a través de un mix de deuda-capital pudiendo presionar al alza los principales indicadores financieros —particularmente la razón de deuda financiera neta a EBITDA—, estimamos que el efecto tendrá un carácter transitorio al tratarse de activos en operación, con la capacidad contribuir con flujos operacionales desde su incorporación al portafolio, permitiendo una recuperación relativamente rápida de dicho indicador hacia niveles de tendencia.

Evolución de ratings

Fecha	Solvencia	Bonos	Efectos de comercio	Títulos accionarios	Tendencia	Motivo
jul-14	AA-	AA-	N1+/AA-	Primera Clase Nivel 1	Estable	Primera Clasificación
sep-14	AA-	AA-	N1+/AA-	Primera Clase Nivel 1	Estable	Nuevo Instrumento
jun-15	AA-	AA-	N1+/AA-	Primera Clase Nivel 1	Estable	Reseña anual
jun-16	AA-	AA-	N1+/AA-	Primera Clase Nivel 1	Estable	Reseña anual
may-17	AA-	AA-	N1+/AA-	Primera Clase Nivel 1	Estable	Reseña anual
may-18	AA-	AA-	N1+/AA-	Primera Clase Nivel 1	Estable	Reseña anual
jun-18	AA-	AA-	-	-	Estable	Nuevo Instrumento
sep-18	AA-	AA-	N1+/AA-	Primera Clase Nivel 1	Estable	Hecho Esencial
may-19	AA	AA	N1+/AA	Primera Clase Nivel 1	Estable	Reseña anual con cambio de clasificación
may-20	AA	AA	-	Primera Clase Nivel 1	Estable	Reseña anual
may-21	AA	AA	-	Primera Clase Nivel 1	Estable	Reseña anual
may-22	AA	AA	-	Primera Clase Nivel 1	Estable	Reseña anual
may-23	AA	AA	-	Primera Clase Nivel 1	Estable	Reseña anual
may-24	AA	AA	-	Primera Clase Nivel 1	Estable	Reseña anual
sep-24	AA	AA	-	-	Estable	Hecho relevante, adquisición
feb-25	AA	AA	-	-	Estable	Nuevo Instrumento
may-25	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, 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 SÍMBOLOS 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 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, RECOPILADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIDA, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHOS 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 OTORGÁ NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIABILIDAD 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.