

FELLER RATE RATIFICA LAS CLASIFICACIONES ASIGNADAS PARQUE ARAUCO. LAS PERSPECTIVAS DE LA CLASIFICACIÓN SON “ESTABLES”.

5 AUGUST 2021 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó las clasificaciones asignadas a la solvencia y las líneas de bonos de Parque Arauco S.A. Las perspectivas de la clasificación son “Estables”.

Las clasificaciones “AA” asignadas a la solvencia y bonos de Parque Arauco S.A. (PASA), reflejan un perfil de negocios “Satisfactorio” y una posición financiera “Sólida”.

La compañía se dedica al desarrollo y operación de activos inmobiliarios multiformato en Chile, Perú y Colombia. La cartera de activos inmobiliarios ha experimentado una creciente diversificación en los últimos años, asociada tanto a la inauguración y adquisición de nuevos centros en Chile, como a una expansión regional, a través de las operaciones en el extranjero.

La actividad de la empresa se caracteriza por la obtención de altos márgenes operacionales, los que exhiben una fuerte estabilidad, incluso en periodos de desaceleración económica. Lo anterior, principalmente asociado a una estructura de contratos de arriendos con un componente mayoritariamente fijo y a la mantención de elevados niveles de ocupación.

Sin embargo, en los últimos periodos evaluados los resultados de la compañía se han visto influenciados, de forma relevante, por los efectos del avance del brote COVID-19, lo que ha derivado en el cierre parcial de los centros comerciales, con excepción de los locales que participaban de actividades esenciales (farmacias, bancos, clínicas y supermercados). La compañía realizó renegociaciones y reducciones en el arriendo a locatarios que no pudieron operar de manera normal, privilegiando las relaciones de largo plazo.

De esta forma, a marzo de 2021, los ingresos consolidados registraron una disminución del 28,5% respecto de marzo de 2020. Ello, en línea con la política de la entidad relativa a que los ingresos reflejen la situación comercial de los locatarios, considerando, entre otros aspectos, la situación de apertura de su local y el estatus de los centros comerciales (los que promediaron un 64,5% de ABL abierto al público durante el periodo).

A igual periodo, los menores ingresos antes mencionados fueron mitigados, en parte, por las distintas iniciativas de reducción de costos impulsadas por PASA en el último tiempo, resultando en un margen Ebitda ajustado del 60,1% (72,1% a marzo de 2020).

A contar del año 2012, la compañía comenzó la ejecución de un desafiante plan de expansión, que ha significado importantes necesidades de capital. Parque Arauco ha cubierto estos requerimientos de financiamiento a través de una equilibrada composición de emisión de deuda, generación de flujos y aportes de capital.

De esta forma, el *stock* de deuda financiera pasó desde los \$355.133 millones en 2012 hasta los \$ 1.253.880 millones a marzo de 2021. Ello, además, incorpora, a contar de 2019, pasivos por arrendamientos asociados a la IFRS 16. Sin considerar dicho efecto, la deuda financiera ajustada alcanzaba los \$ 1.184.484 millones. El mayor nivel de deuda financiera, en conjunto con la menor generación de Ebitda (desde el año 2020), resultó en un relevante deterioro de los indicadores de cobertura. En particular, a marzo de 2021, la razón de deuda financiera neta sobre Ebitda ajustado alcanzó las 14,7 veces, mientras que la cobertura sobre gastos financieros se situó en las 1,1 veces.

Parque Arauco cuenta con una liquidez “Robusta”, lo que considera, principalmente, un amplio acceso al mercado de capitales, altos recursos en caja y equivalentes y las

	CLASIFICACIÓN	PERSP.
SOLVENCIA		
Jul-21	AA	Estables
Jul-20	AA	Estables
ACCIONES - Unica		
Jul-21	1ª Clase Nivel 1	
Jul-20	1ª Clase Nivel 1	
LÍNEA BONOS 1024, 1025, 328, 789, 790, 803, 804, 837, 838, 906, 907 - AA, AB, AC, K, Linea, O, P, R, T, U, V, W, X, Y, Z		
Jul-21	AA	Estables
Jul-20	AA	Estables

medidas implementadas por la entidad para mitigar, en parte, los efectos del avance de la crisis sanitaria.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Incorpora que, a raíz de los efectos del avance del brote COVID-19, los principales indicadores crediticios de Parque Arauco se mantendrán presionados durante el año en curso para luego, en función del plan de apertura implementado por la autoridad nacional, evidenciar una gradual recuperación. Ello considera una estructura de contratos que les permitiría mantener una alta y predecible generación de flujos de la operación.

Adicionalmente, considera la política financiera de la entidad, como también la maduración de sus activos recientemente colocados, la gestión con sus locatarios y las estrategias implementadas por la compañía que permitirían mitigar, en parte, los efectos de la pandemia.

Además, incorpora que la compañía mantendrá una robusta posición de liquidez, financiando sus inversiones con una adecuada composición de deuda financiera y flujos de la operación.

ESCENARIO DE BAJA: Se podría dar en el caso de que las restricciones derivadas de la pandemia se prolongasen por un periodo de tiempo mayor al considerado en el escenario base o si la recuperación de la actividad económica fuese menor a la estimada. Lo anterior, impactando en la calidad crediticia de los locatarios y los niveles de vacancia de la compañía, repercutiendo, eventualmente, en el perfil de negocios y en la posición financiera de PASA.

ESCENARIO DE ALZA: Se considera poco probable en el corto plazo.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- ⦿ Esteban Sánchez – Analista principal
- ⦿ Felipe Pantoja – Analista secundario
- ⦿ Nicolás Martorell – Director Senior

Contacto: Esteban Sánchez - Tel. 56 2 2757 0400