	CLASIFICACIÓN	PERSP.
Solvencia		
30-07-26	AA+	Estables
28-07-25	AA	Estables
Acciones - Unica		
30-07-26	1ª Clase Nivel 1	
28-07-25	1ª Clase Nivel 1	
Línea Bonos 1024, 1025, 1170, 1206, 790, 803, 804, 837, 838, 906, 907 - AA, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, K, Linea, O, R, V		
30-07-26	AA+	Estables
28-07-25	AA	Estables
Línea Bonos 906 - T		
30-07-26	retiro	
28-07-25	AA	Estables

FELLER RATE SUBE A "AA+" LAS CLASIFICACIONES DE PARQUE ARAUCO. PERSPECTIVAS "ESTABLES".

30 JULIO 2026 | SANTIAGO, CHILE

Feller Rate subió a "AA+" las clasificaciones de la solvencia y las líneas de bonos de Parque Arauco S.A. (PASA). Las perspectivas de la clasificación son "Estables".

El alza de la clasificación de Parque Arauco responde, principalmente, al fortalecimiento relativo de su perfil crediticio dentro de las categorías asignadas. En particular, la entidad mantiene un perfil de negocios "Satisfactorio" y una posición financiera "Sólida".

La evaluación considera que, pese al relevante plan de expansión implementado por Parque Arauco durante la última década —que ha permitido incrementar la cantidad de activos y la superficie administrada—, la empresa ha preservado su flexibilidad financiera, sustentada en una estrategia orientada a la optimización del capital y una adecuada gestión operacional. En particular, la mayor escala y consolidación de su portafolio han favorecido el crecimiento de los ingresos y de la generación operacional, manteniendo altos márgenes, respaldados por la calidad, ubicación y nivel de maduración de sus principales activos. En este contexto, la compañía ha sostenido indicadores de endeudamiento y cobertura en rangos satisfactorios, junto con una sólida capacidad de generación de flujos, elementos consistentes con una posición financiera categorizada en "Sólida".

A marzo de 2026, los ingresos consolidados registraron un crecimiento del 20,2% respecto de igual periodo del año anterior, ubicándose en los $99.508 millones. Lo anterior se explica, principalmente, por la incorporación de nuevos activos al portafolio, particularmente en Chile y Perú.

A igual periodo, la generación Ebitda reportó un avance del 20,5% respecto a marzo de 2025, situándose en los $70.624 millones frente a una mayor contención de costos, con un margen Ebitda del 71,0% (70,8% a marzo de 2025). Asimismo, la generación de Ebitda ajustado registró un incremento anual del 21,2% a marzo de 2026, derivando en un margen Ebitda ajustado del 75,2% (74,6% al primer trimestre de 2025).

En la última década, PASA ha ejecutado un desafiante plan de expansión, que ha implicado importantes necesidades de capital e incrementado el *stock* de deuda financiera desde los $867.916 millones en 2017 hasta los $1.875.542 millones a marzo de 2026.

Por su parte, la base patrimonial exhibió un sostenido crecimiento (exceptuando 2020) entre igual periodo, lo que ha permitido compensar el comportamiento creciente del stock de deuda financiera; ello ha derivado en un *leverage* financiero ajustado que se ha situado entre las 0,8 y 0,9 veces a partir de 2021 (0,9 veces a marzo de 2026).

Considerando el aumento de capital aprobado, junto con el *pipeline* de inversiones de PASA, Feller Rate espera que dicho indicador se mantenga en torno a las 0,7 veces.

Respecto a los parámetros crediticios de la compañía, la mayor generación Ebitda ha permitido que los indicadores se mantengan dentro de los rangos estructurales, incluso en periodos intensivos en inversión. Así, la deuda financiera neta sobre Ebitda se ha situado, de forma estructural, entre 5,0 y 6,0 veces, ubicándose en 5,5 veces a marzo de 2026; mientras que, considerando el resultado neto de empresas relacionadas, la razón de deuda financiera neta sobre Ebitda ajustado se ha mantenido entre 4,5 y 5,5 veces, situándose en 4,9 veces a igual periodo (4,5 veces a marzo de 2025).

En tanto, la cobertura de Ebitda sobre gastos financieros se ubicó estructuralmente en torno a las 3,6 veces, alcanzando las 4,1 veces a marzo de 2026 producto de la estrategia de reorganización de pasivos.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Considera que la compañía mantendrá una adecuada política de endeudamiento y de gestión de capital, financiando su plan estratégico con una apropiada combinación de emisión de deuda financiera y flujos de la operación que permitan sostener parámetros crediticios, de forma estructural, en torno a lo evidenciado en los últimos años. A su vez, se espera que la compañía conserve una sólida posición de liquidez, con una alta y predecible generación de flujos de la operación, en función de su estructura de contratos.

Adicionalmente, considera la maduración esperada de sus activos recientemente colocados y una adecuada gestión de cartera.

ESCENARIO DE BAJA: Se podría gatillar como consecuencia de un deterioro estructural sobre sus indicadores crediticios, ante políticas financieras más agresivas o condiciones de mercado más complejas, que resulten en cambios en la calidad crediticia de sus locatarios y en los niveles de vacancia por sobre lo estimado en el escenario base.

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

EQUIPO DE ANÁLISIS

Nicolás González – Analista Principal

Esteban Sánchez – Analista Secundario

Nicolás Martorell – Director Senior

Contacto: Nicolás González - Tel. 56 2 2757 0400

Las clasificaciones de riesgo de Feller Rate no constituyen, en ningún caso, una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor si no que se basa en información pública remitida a la Comisión para el Mercado Financiero, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor a ellas, a Feller Rate o a terceros, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma. La información presentada en estos análisis proviene de fuentes consideradas altamente confiables; sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, Feller Rate no garantiza la exactitud o integridad de la información y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el empleo de esa información.
Prohibida la reproducción total o parcial sin la autorización escrita de Feller Rate.

Para más información, revisa nuestros Términos de Uso y Limitación de Responsabilidad