

## Comunicado Anual de Clasificación (estados financieros a marzo de 2017)

# Parque Arauco S.A.

### Ratings

Diego Arana  
Analista  
[darana@icrchile.cl](mailto:darana@icrchile.cl)

Maricela Plaza  
Subgerente Corporaciones  
[mplaza@icrchile.cl](mailto:mplaza@icrchile.cl)

Fernando Villa  
Gerente Corporaciones  
[fvilla@icrchile.cl](mailto:fvilla@icrchile.cl)

Francisco Loyola  
Gerente Clasificación  
[floyola@icrchile.cl](mailto:floyola@icrchile.cl)

Instrumento	Rating	Acción de rating	Tendencia	Acción de tendencia	Metodología
Solvencia, bonos y líneas de bonos	AA-	Confirmación	Estable	Confirmación	General de empresas; Industria de rentas inmobiliarias
Bonos serie H	AAA	Confirmación	Estable	Confirmación	General de empresas; Industria de rentas inmobiliarias
Efectos de comercio	N1+/AA-	Confirmación	Estable	Confirmación	Relación entre clasificaciones de riesgo de corto y largo plazo
Títulos accionarios	Primera Clase Nivel 1	Confirmación	Estable	N/A	Títulos accionarios de sociedades anónimas

## Fundamentos de Clasificación

ICR Clasificadora de Riesgo **ratifica en categoría AA-, con tendencia estable**, la clasificación asignada a la solvencia y bonos de PARQUE ARAUCO S.A. (en adelante Parque Arauco, la compañía o la sociedad). Respecto a la línea de efectos de comercio, se ratifica en Categoría **N1+/AA-** y en Categoría **Primera Clase Nivel 1**, los títulos accionarios nemotécnico PARAUCO.

La clasificación de la solvencia de Parque Arauco se sustenta en la calidad de activos, portafolio, posición de mercado, diversificación, madurez de los negocios y en su situación financiera. Al respecto:

- **Calidad de activos:** Existen ciertas características que esta clasificadora toma en consideración tales como la tasa de ocupación, duración de los contratos, porcentaje de los ingresos variables, ubicación de los activos, así como el banco de terrenos, destinados a futuros proyectos o venta de los mismos.
- **Portafolio y posición de mercado:** Parque Arauco, a través de sus 976.500 m<sup>2</sup> de ABL, está posicionada dentro de los operadores comerciales más relevantes en los países que opera, permitiéndole a su vez atraer locatarios de buen nivel, vale decir, marcas reconocidas que optan por inaugurar sus primeras tiendas en el país a través de los malls de la compañía. Asimismo, la escala de operación le permite tener alto poder negociación con sus locatarios y mantener contratos de largo plazo con reconocidas compañías de *retail*, que actúan como tiendas anclas.
- **Diversificación:** Además de operar en Chile, Parque Arauco tiene presencia en Perú y Colombia, ambos representando una superficie arrendable mayor al 50% del total. Asimismo, la compañía, además de administrar centros comerciales regionales y vecinales, posee *stripcenters* y *outlets*, siendo éste último una alternativa a escenarios de desaceleración económica. Finalmente, en

términos de concentración de ingresos por locatarios, ninguno representa más del 10% de los ingresos totales.

- **Madurez de los negocios:** La compañía mantiene una cartera de proyectos que aportarían el equivalente al 7% de ABL actuales, y que, además, mantiene centros comerciales en proceso de maduración (MegaPlaza Express Hualar y Parque La Colina), los cuales se inauguraron recientemente, y poseen una tasa de ocupación relativamente menor, esperando que, al cierre de este año, logren alcanzar una tasa cercana al promedio de la compañía. Por otro lado, Parque Arauco mantiene arrendatarios con una alta calidad crediticia, entre ellos S.A.C.I. Falabella (AA), Cencosud (AA-) y Ripley (A/AA-), con quienes mantienen contratos de largo plazo.
- **Situación financiera:** A marzo de 2017, Parque Arauco mantenía un endeudamiento total de 1,14 veces y un indicador de deuda financiera neta sobre EBITDA de 6,01 veces. Estos indicadores, junto a una cobertura de gastos financieros netos de 3,01 veces, indican que la compañía mantiene elevados indicadores de deuda, pero que, gracias a una gestión financiera eficiente, ha logrado disminuir riesgos asociados principalmente al tipo de cambio y duración.

La tendencia asignada considera que el modelo de negocios actual se mantenga en el futuro. Sin embargo, una variación significativa de deuda que modifique los indicadores financieros por bajo/sobre el histórico, podría impactar en un alza/baja en la clasificación y/o en la tendencia asignada.

La estructura de los contratos de emisión de bonos, esto es, declaraciones y garantías, covenants y eventos de default, no estipulan condiciones tales, que ameriten una clasificación de riesgo del instrumento distinta a la solvencia del emisor, salvo el bono serie H, que mantiene como aval financiero a Banco Estado.

## Definición de Categoría

### SOLVENCIA / BONOS

#### CATEGORÍA AAA

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con la más 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 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 verían afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

La subcategoría “-” denota una menor protección dentro de la categoría AA.

### EFFECTOS DE COMERCIO

#### CATEGORÍA NIVEL 1 O N-1

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con la más 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.

La subcategoría “-” denota una menor protección dentro de la categoría AA.

### TÍTULOS ACCIONARIOS

#### PRIMERA CLASE NIVEL 1

Títulos accionarios con la mejor combinación de solvencia y estabilidad de la rentabilidad del emisor y volatilidad de sus retornos.

HISTORIAL DE CLASIFICACIÓN BONOS			
Fecha	Clasificación	Tendencia	Motivo
Ju-14	AA-	Estable	1° Clasificación
Sep-14	AA-	Estable	Nuevo instrumento
Feb-15	AA-	Estable	Nuevo Instrumento
Jun-15	AA-	Estable	Reseña anual
Jun-16	AA-	Estable	Reseña anual
Ago-16	AA-	Estable	Nuevo instrumento
May-17	AA-	Estable	Reseña anual

HISTORIAL DE CLASIFICACIÓN BONOS SERIE H			
Fecha	Clasificación	Tendencia	Motivo
Jul-14	AA	Estable	Primera clasificación
Jul-15	AAA	Estable	Cambio de clasificación
Jun-15	AAA	Estable	Reseña anual
May-17	AAA	Estable	Reseña anual

HISTORIAL DE CLASIFICACIÓN EFECTOS DE COMERCIO			
Fecha	Clasificación	Tendencia	Motivo
Jul-14	Nivel 1+	Estable	Primera clasificación
Jul-15	Nivel 1+	Estable	Reseña anual
Jun-15	Nivel 1+	Estable	Reseña anual
May-17	Nivel 1+	Estable	Reseña anual

HISTORIAL DE CLASIFICACIÓN TÍTULOS ACCIONARIOS			
Fecha	Clasificación	Tendencia	Motivo
Jul-14	Primera Clase Nivel 1	N/A	Primera clasificación
Jul-15	Primera Clase Nivel 1	N/A	Reseña anual
Jun-15	Primera Clase Nivel 1	N/A	Reseña anual
May-17	Primera Clase Nivel 1	N/A	Reseña anual

La opinión de ICR Chile Clasificadora de Riesgo, no constituye 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, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia de Valores y Seguros, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.