



ACCIÓN DE RATING

30 de mayo, 2019

Cambio de Clasificación

RATINGS

Parque Arauco S.A.

Solvencia	AA
Bonos	AA
Efecto de Comercio	N1+/AA
Título Accionario	1ª Clase Nivel 1
Tendencia	Estable
Estados financieros	1Q-2019

Para mayor información, ir a sección [Evolución de ratings](#)

METODOLOGÍAS

[Metodología general de clasificación de empresas](#)

[Metodología de clasificación de rentas inmobiliarias](#)

[Criterio: Relación entre clasificaciones de riesgo de corto y largo plazo](#)

[Títulos accionarios de sociedades anónimas](#)

CONTACTOS

Francisco Loyola +56 2 2896 8205
Gerente de Clasificación
floyola@icrchile.cl

Fernando Villa +56 2 2896 8207
Gerente de Corporaciones
fvilla@icrchile.cl

Hernán Valenzuela +56 2 2896 8216
Analista
hvalenzuela@icrchile.cl

Parque Arauco S.A.

Comunicado de reseña anual con Cambio de Clasificación

ICR modifica desde categoría AA-/Estable a AA/Estable la clasificación de solvencia y bonos de Parque Arauco S.A. La línea de efectos de comercio se modifica a categoría N1+/AA, y se ratifican en Primera Clase Nivel 1 los títulos accionarios nemotécnico PARAUCO. El cambio de clasificación se fundamenta en:

- **Situación Financiera:** ICR considera que la compañía ha alcanzado una situación financiera adecuada, manteniendo niveles de endeudamiento y deuda financiera neta sobre EBITDA en rangos adecuados, aún en el marco de su plan de inversiones. A marzo de 2019, Parque Arauco mantenía un endeudamiento total de 1,2x, un indicador de deuda financiera neta sobre EBITDA de 4,4x y un endeudamiento financiero neto de 0,54x. Se espera que en los próximos periodos, el indicador de deuda financiera neta sobre EBITDA se aproxime a niveles cercanos a las 5,1x, reflejando una sólida capacidad de servicio de sus obligaciones. También, se consideran la gestión sobre los riesgos asociados al tipo de cambio, duración y renegociación de la deuda, sumado a una conservadora política de financiamiento para los nuevos proyectos, donde la venta de activos en participación minoritaria representa una fuente de recursos adicional que reduce la necesidad de apalancamiento financiero.

- **Calidad de activos:** Parque Arauco exhibe alta tasa de ocupación, duración de los contratos promedio sobre 5 años, estratégica ubicación de activos, así como el banco de terrenos, destinados a futuros proyectos o venta de estos.

- **Portafolio y posición de mercado:** Parque Arauco, presenta 1.057.500 m2 de ABL consolidado, posicionándose como uno de los operadores comerciales más relevantes en los países que opera. Esto le permite tener un alto poder negociación con sus locatarios y mantener contratos de largo plazo con reconocidas compañías de retail, que actúan como tiendas anclas.

- **Diversificación:** Parque Arauco tiene presencia en Chile, Perú y Colombia, destacándose una alta diversificación a nivel geográfico dentro de cada segmento. De igual forma, en términos de concentración de locatarios, ninguno representa más del 10% del ABL o ingresos totales.

- **Madurez de los negocios:** La compañía mantiene una cartera de proyectos que aportarían el equivalente al 1,33% del ABL consolidado (solo considerando proyectos con fecha anunciada de incorporación para 2019) y 0,79% de flujos operativos durante este año. Además, los activos ubicados en los segmentos de Perú y Colombia presentan una mayor etapa de madurez, justificado en una reducción de vacancia que se traduce en los márgenes operacionales de la compañía. Asimismo, mantiene arrendatarios y tiendas anclas con alta calidad crediticia, entre ellos S.A.C.I. Falabella, Cencosud y Ripley, con quienes mantienen contratos de largo plazo.

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

La estructura de los contratos de emisión de bonos, no estipulan condiciones tales, que ameriten una clasificación de riesgo del instrumento distinta a la solvencia del emisor. En tanto, la clasificación asignada a las acciones nemotécnico PARAUCO en Primera Clase Nivel 1, considera la presencia bursátil (100% en los últimos doce meses) y el floating (74%).

Perspectivas futuras

ICR estima que, de no incorporar montos significativos de endeudamiento adicional y mantención de la actual política de inversiones, en el corto plazo la compañía mantendría niveles de deuda financiera neta/EBITDA cercano a 5x, endeudamiento total de 1,1x y endeudamiento financiero neto de 0,6x veces. En caso contrario, de realizar la incorporación significativa de deuda adicional o cambio en la estrategia de inversión y financiamiento, esta clasificadora podría tomar acciones de rating a la baja.

Evolución de ratings

Evolución clasificaciones

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
sep-15	AA-	AA-	-	-	Estable	Nuevo Instrumento
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

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 Nivel 1 +

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.

La subcategoría “+” denota una mayor protección dentro de la categoría.

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.

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 Comisión para el Mercado Financiero, 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.