

## Ratings

**Makarena Gálvez**  
Subgerente Clasificación  
[mgalvez@icrchile.cl](mailto:mgalvez@icrchile.cl)

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

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

Instrumento	Rating	Acción de rating	Tendencia	Acción de tendencia	Metodología
Solvencia	AA-	Confirmación	Estable	Confirmación	General de empresas; Industria de rentas inmobiliarias
Bonos serie H	AA	Modificación	Estable	Confirmación	General de empresas; Industria de rentas inmobiliarias

## Fundamentos de Clasificación

ICR Clasificadora de Riesgo **modifica desde categoría AAA hasta categoría AA**, la clasificación asignada a la serie H de **PARQUE ARAUCO S.A.** (en adelante Parque Arauco, la compañía o la sociedad). Respecto a la tendencia de clasificación, ésta se mantiene en estable.

El cambio en la clasificación asignada a la serie H de Parque Arauco, se sustenta principalmente en la materialización del cambio de aval bancario de dicho instrumento, dando fin al contrato existente con Banco Estado, a partir del 1 de septiembre de 2018. Al respecto:

**Reemplazo de aval, fianza solidaria y codeuda solidaria:** Con fecha 27 de agosto de 2018, y mediante contrato firmado entre Parque Arauco S.A. e Itaú Corpbanca, las partes acuerdan reemplazar - con efecto a contar del 31 de agosto de 2018 - la garantía consistente en el aval, fianza solidaria y codeuda solidaria del Banco del Estado de Chile, por la garantía personal que otorga Itaú Corpbanca.

De este modo, Itaú Corpbanca se constituye como avalista, fiador solidario y codeudor solidario de la compañía, con el objeto de garantizar a los tenedores de los bonos serie H, el íntegro, efectivo y oportuno pago de todas y cada una de las obligaciones de pago para Parque Arauco S.A., derivadas de los referidos bonos.

Dicha relación contractual, se extenderá desde el 31 de agosto de 2018 y hasta el 1 de marzo de 2022, fecha en la que el contrato se renovaría de manera automática, hasta el 1 de septiembre de 2022, ocasión en la que dichos compromisos se extinguirían en su totalidad.

De acuerdo a las metodologías y criterios utilizados por ICR Clasificadora de Riesgo, y considerando las características del contrato de emisión del bono serie H, esto es, declaraciones y garantías, covenants y eventos de default, la clasificación asignada al instrumento es distinta a la solvencia del emisor (AA-), y mantiene la clasificación de riesgo de su aval financiero, en este caso categoría AA, correspondiente al rating de su garante, Itaú Corpbanca.

Por su parte, la clasificación asignada a la solvencia de Parque Arauco no se ve influenciada por la modificación del aval bancario de la serie H, destacando que este acontecimiento no se constituye como un factor relevante para el análisis del riesgo del negocio que ICR realiza sobre la compañía.

Respecto a lo anterior, la clasificación de riesgo de una empresa (solvencia) corresponde a la evaluación, por parte de ICR, del riesgo de crédito al cual ésta se ve expuesta. Se compone como una función de:

1. El rating del negocio de la compañía, determinado por la evaluación de los factores establecidos en la Metodología de Industria de Rentas Inmobiliarias ([www.icrchile.cl](http://www.icrchile.cl)).
2. La evaluación del riesgo financiero, determinado al analizar los indicadores financieros establecidos en la Metodología de Industria de Rentas Inmobiliarias ([www.icrchile.cl](http://www.icrchile.cl)).

Los dos componentes – del negocio y financiero –, son combinados para determinar la solvencia del emisor. En la mayoría de los casos, el riesgo del negocio tendrá una mayor ponderación que el riesgo financiero en la determinación de la clasificación de solvencia.

Para el caso de Parque Arauco, la evaluación del riesgo del negocio, esto es, la calidad de los activos, portafolio y posición de mercado, diversificación y madurez de los negocios, indica que la clasificación de riesgo se inclina hacia categoría AA. Por otra parte, la evaluación del riesgo financiero, es decir, la evaluación de los niveles de deuda, disminuyen esta clasificación en un *notch* (hasta categoría AA-). El deterioro de estos indicadores, podría ser un factor inductor de un cambio en la clasificación o tendencia asignada.

## Definición de Categoría

### SOLVENCIA / BONOS SERIE H

#### 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.

HISTORIAL DE CLASIFICACIÓN BONOS SERIE H			
Fecha	Clasificación	Tendencia	Motivo
9-jul-14	AA	Estable	Primera clasificación
30-jun-15	AAA	Estable	Cambio de clasificación
30-jun-16	AAA	Estable	Reseña anual
31-may-17	AAA	Estable	Reseña anual
31-may-18	AAA	Estable	Reseña anual
13-sep-18	AA	Estable	Revisión de hecho esencial, con cambio de clasificación

HISTORIAL DE CLASIFICACIÓN SOLVENCIA			
Fecha	Clasificación	Tendencia	Motivo
9-jul-14	AA-	Estable	1° Clasificación
10-sep-14	AA-	Estable	Nuevo instrumento
2-feb-15	AA-	Estable	Nuevo Instrumento
30-jun-15	AA-	Estable	Reseña anual
30-jun-16	AA-	Estable	Reseña anual
4-ago-16	AA-	Estable	Nuevo instrumento
31-may-17	AA-	Estable	Reseña anual
31-may-18	AA-	Estable	Reseña anual
13-sep-18	AA-	Estable	Hecho esencial

*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.*