

## Comunicado Reseña Anual de Clasificación (Estados Financieros Marzo 2016)

# Parque Arauco S.A.

### Ratings

**Gastón Gajardo**  
Analista Corporaciones  
[ggajardo@icrchile.cl](mailto:ggajardo@icrchile.cl)

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

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

Instrumentos	Rating	Acción de Rating	Tendencia	Metodología
Solvencia, Bonos y Líneas de Bonos	AA-	Confirmación	Estable	General de empresas; Industria de rentas inmobiliarias
Bonos Serie H	AAA	Confirmación	Estable	General de empresas; Industria de rentas inmobiliarias
Efectos de Comercio	N1/A+	Confirmación	Estable	Relación entre clasificaciones de riesgo de corto y largo plazo
Títulos Accionarios	Primera Clase Nivel 1	Confirmación	Estable	Títulos accionarios de sociedades anónimas

## Fundamentos de Clasificación

La clasificación de Parque Arauco se sustenta en el nivel y diversificación de los activos que administra, en su posición de mercado en las economías en que participa, en su cartera de clientes, en la maduración de sus activos y en su situación financiera. Al respecto:

- **Nivel de activos:** La compañía ha incrementado la cantidad de ABL<sup>1</sup> alcanzando 833.000 m<sup>2</sup> a marzo de 2016, manteniendo una tasa de crecimiento de 13,1% durante los últimos 5 años. Por otro lado, mantiene relaciones contractuales de mediano y largo plazo con sus clientes, generando una alta estabilidad en sus flujos. Mantiene un banco de terrenos de 742.401 m<sup>2</sup>, en los que la compañía podría evaluar desarrollar nuevos proyectos y/o venderlos.
- **Posición de mercado:** Parque Arauco ha logrado posicionarse con una gran participación de mercado en términos de ABL en los tres países que participa. Esto se ha logrado, en parte, a través de la ubicación de sus activos, los cuales están destinados a distintos sectores socio-económicos y presentan una oferta diferenciadora en términos de diseño y arquitectura. A lo anterior se suma la habilidad de atraer arrendatarios de gran nivel y tiendas anclas relevantes.
- **Diversificación:** La compañía utiliza principalmente estrategias de crecimiento geográfico, así como de diversificación de formatos. Considerando la internacionalización de la compañía, ésta logró al primer trimestre de 2016 tener la mitad de sus metros arrendables (50,7%) fuera de Chile. Por otro lado, los formatos no tradicionales (outlets y strip centers) se han incrementado respecto a los formatos tradicionales (centros comerciales regionales y vecinales).
- **Cartera de Clientes:** Parque Arauco Kennedy mantiene el liderazgo, siendo el centro comercial preferido por prestigiosas marcas internacionales para ingresar al mercado chileno. La compañía mantiene relaciones contractuales de mediano y largo plazo con sus clientes, sumado a un alto nivel de ocupación.

- **M<sup>2</sup> madurando en los próximos años:** La compañía mantiene un nivel considerable de metros arrendables madurando en los siguientes años. Considerando el plan de inversiones, éste le aportará un 26% adicional a los metros arrendables actuales, en los tres países en que participa.

- **Situación financiera:** Parque Arauco mantiene un EBITDA creciendo a tasas del 15% durante los últimos años y un margen EBITDA cercano al 67%. En abril de 2015, la compañía colocó bonos en el mercado por un monto de UF 6 millones, aunque su deuda financiera disminuyó un 10% respecto al cierre del año anterior, producto del aumento de capital.

A marzo de 2016, los ingresos de la compañía crecieron 12% respecto a marzo de 2015, producto del aumento de los metros arrendables, permitiendo la instalación de mayores locatarios en los centros comerciales, generando mayores ventas, lo que finalmente se tradujo en mayores ingresos por arriendo para la compañía. En esta misma línea, el EBITDA creció 12,8%.

La deuda financiera neta / EBITDA disminuyó desde 5,87x en diciembre 2015 hasta 5,11x a marzo 2016, debido al aumento de capital antes mencionado. Se espera que este indicador no disminuya significativamente debido al desarrollo del plan de inversiones de la compañía, y que la compañía cumpla ajustadamente el pago de sus obligaciones financieras, con un EBITDA que logra cubrir la amortización de la deuda al menos por los próximos dos años. Además, se espera un crecimiento del EBITDA en torno al 15%, considerando la incorporación de nuevos centros comerciales.

Respecto a la clasificación de títulos accionarios en Primera Clase Nivel 1, ésta incorpora la clasificación de solvencia de Parque Arauco (AA-), la presencia bursátil (cerca a 100%) y el floating (cerca a 66%)

## Definición de Categorías

### SOLVENCIA, LINEAS DE BONOS Y SERIES DE BONOS

#### CATEGORÍA AAA

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con la mejor 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.

### EFFECTOS DE COMERCIO

#### CATEGORÍA N1

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.

### 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.

La subcategoría "+/-" denota una mayor/menor protección dentro de la Categoría.

<sup>1</sup> ABL = Área bruta locativa (M<sup>2</sup> arrendables).

HISTORIAL DE CLASIFICACIÓN			
Fecha	Series/Líneas Bonos	Tendencia	Motivo
Jul-14	AA-	Estable	1° Clasificación
Sept-14	AA-	Estable	Nuevo instrumento
Feb-15	AA-	Estable	Nuevo instrumento
Jun-15	AA-	Estable	Reseña anual
Jun-16	AA-	Estable	Reseña anual

HISTORIAL DE CLASIFICACIÓN			
Fecha	Bonos Serie H	Tendencia	Motivo
Jul-14	AA	Estable	1° Clasificación
Jun-15	AAA	Estable	Cambio
Jun-16	AAA	Estable	Reseña anual

HISTORIAL DE CLASIFICACIÓN			
Fecha	Efectos Comercio	Tendencia	Motivo
Jul-14	N1+	Estable	1° Clasificación
Jun-15	N1+	Estable	Reseña anual
Jun-16	N1+	Estable	Reseña anual

HISTORIAL DE CLASIFICACIÓN			
Fecha	Acciones	Tendencia	Motivo
Jul-14	Nivel 1	Estable	1° Clasificación
Jun-15	Nivel 1	Estable	Reseña anual
Jun-16	Nivel 1	Estable	Reseña anual