

## Ratings

Diego Arana

Analista

[darana@icrchile.cl](mailto:darana@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
Línea de bonos a 10 años (en proceso de inscripción)	AA-	Nuevo instrumento	Estable	Nuevo instrumento	General de empresas; Industria de rentas inmobiliarias
Línea de bonos a 30 años (en proceso de inscripción)	AA-	Nuevo instrumento	Estable	Nuevo instrumento	General de empresas; Industria de rentas inmobiliarias

## Fundamentos de Clasificación

ICR Clasificadora de Riesgo clasifica en **categoría AA-**, con **tendencia estable** las líneas de bonos a 10 y 30 años de Parque Arauco S.A. (en proceso de inscripción).

La clasificación de Parque Arauco se sustenta en el nivel de activos de la compañía, en su portafolio, posición de mercado en las economías en que participa, diversificación, nivel de maduración de sus activos 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 1.018.000 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 y 39,8% del EBITDA consolidado. Asimismo, la compañía, además de administrar centros comerciales regionales y vecinales, posee *stripcenters* y *outlets*, siendo estos últimos 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 y calidad crediticia:** La compañía mantiene una cartera de proyectos -asociados a expansión de activos y

desarrollo *greenfield*- que aportarían el equivalente al 6,2% de ABL actuales y 1,6% aportaría flujos durante este año. Asimismo, Parque Arauco posee centros comerciales en proceso de maduración (MegaPlaza Hualar y Villa El Salvador, además del reciente inaugurado Premium Outlet Arauco Sopó) con tasas de ocupación menores pero que no tienen un impacto significativo en el consolidado.

- **Calidad crediticia de locatarios:** 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 2018, Parque Arauco mantenía un endeudamiento total de 1,18 veces y un indicador de deuda financiera neta sobre EBITDA de 4,98 veces, que evidenció una mejora respecto a marzo de 2017, producto del aumento de la caja por la venta de un terreno en Lima, Perú. Se espera que en los próximos periodos, el indicador retorne a sus niveles históricos (en torno a 5,08 veces). Asimismo, esta clasificadora considera la gestión financiera de la compañía sobre los riesgos asociados al tipo de cambio, duración y renegociación de la deuda, así como mantener una política de financiamiento conservadora para los nuevos proyectos (50% deuda, 50% *equity*) y una abultada caja que permite a Parque Arauco cubrir sus gastos financieros y servicio de la deuda.

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 compañía ha solicitado la inscripción en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero, de dos líneas de bonos de hasta UF 5 millones, cuyo vencimiento será a 10 y 30 años y cuyos fondos serán destinados a 80% para refinanciamiento de pasivos y 20% al financiamiento del plan de inversiones.

## Definición de Categoría

### 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			
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
21-jun-18	AA-	Estable	Nuevo Instrumento

*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.*