



2016030029734

09/03/2016 - 09:01

Operador: ESALINAS

Nro. Inscrip: 403v - División Control Financiero Valores

SVS
SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS

Santiago, 9 de marzo de 2016

Señor
Carlos Pavez T.
Superintendente
Superintendencia de Valores y Seguros
Av. Libertador Bernardo O'Higgins 1449, piso 12

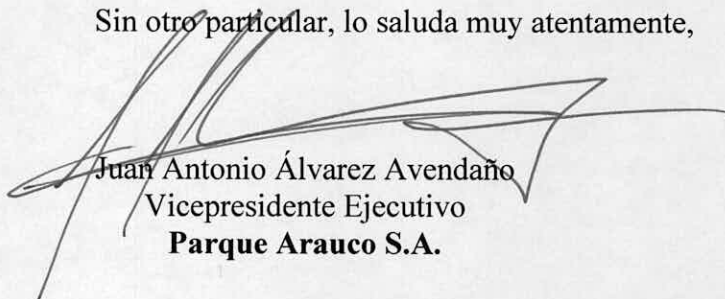
PRESENTE

Re.: Parque Arauco S.A. - Inscripción Registro de Valores N° 0403 / Acompaña ejemplar de Prospecto Comercial y de Presentación de Roadshow, relativas a la colocación de acciones del aumento de capital.

Muy señor nuestro:

Por la presente, en cumplimiento a lo dispuesto en la Norma de Carácter General número 30, de vuestra Superintendencia, Sección III, número 3.2, y en relación con la colocación de la emisión de acciones de pago inscrita en el Registro de Valores con el número 1.033, de fecha 10 de febrero de 2016, se adjunta a la presente un ejemplar del prospecto comercial y de la presentación del *roadshow* a difundirse a los inversionistas con motivo del proceso de colocación de la referida emisión.

Sin otro particular, lo saluda muy atentamente,


Juan Antonio Álvarez Avendaño
Vicepresidente Ejecutivo
Parque Arauco S.A.

c.c.: - Bolsa de Comercio - Santiago
- Bolsa Electrónica de Chile - Santiago
- Bolsa de Corredores - Valparaíso



Prospecto Comercial

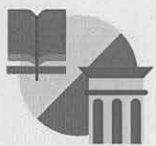
PARQUE ARAUCO S.A. | SOCIEDAD ANÓNIMA ABIERTA
INSCRIPCIÓN REGISTRO DE VALORES Nº 0403

Prospecto para la emisión
de acciones de pago



ParqueArauco

1. Información general



1.1 Intermediarios participantes en la elaboración del prospecto:

Banchile Corredores de Bolsa S.A. e Itaú BBA Corredor de Bolsa Limitada

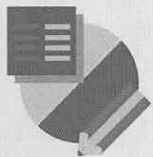
1.2 Leyenda de responsabilidad:

“LA SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS NO SE PRONUNCIA SOBRE LA CALIDAD DE LOS VALORES OFRECIDOS COMO INVERSIÓN. LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO ES DE RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL EMISOR Y DEL O LOS INTERMEDIARIOS QUE HAN PARTICIPADO EN SU ELABORACIÓN”.

1.3 Mercado en que se transarán las acciones:

Mercado General.

2. Identificación del emisor y de la emisión

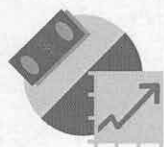


- 2.1 Fecha del prospecto :
Febrero 2016
- 2.2 Razón Social :
PARQUE ARAUCO S.A.
- 2.3 Nombre de Fantasía :
No tiene.
- 2.4 R.U.T. :
94.627.000-8.
- 2.5 Número y fecha de Inscripción en el Registro de Valores :
N° 403 de fecha 29 de noviembre de 1991.
 - 2.5.1 Número y fecha de Inscripción de la emisión en el Registro de Valores :
N° 1.033, de fecha 10 de febrero de 2016
- 2.6 Dirección :
Avenida Kennedy N° 5413, comuna de Las Condes.
- 2.7 Teléfono / Fax :
(56-2) 2299-0500 / (56-2) 22114077.
- 2.8 Dirección electrónica / Sitio Web :
ir@parauco.com / www.paraucocom

3. Antecedentes generales de la sociedad

3.1 HISTORIA DE LA SOCIEDAD

Parque Arauco S.A. (en adelante también “Parque Arauco”, la “Compañía”, la “Sociedad” o el “Emisor”) se crea en 1979, con el fin de desarrollar y administrar activos inmobiliarios de uso comercial y otros. A continuación, se destacan los hitos más importantes de la compañía desde su creación:



1982

Inauguración Parque Arauco Kennedy

Parque Arauco Kennedy abre sus puertas al público en 1982, generando espacios únicos de encuentro y entretenimiento. Con el paso del tiempo, se transforma en un ícono de vanguardia y modernidad de nuestro país. Se ubica en Las Condes, Santiago. Al cierre de Diciembre de 2015, este Centro Comercial Regional tiene una superficie arrendable de 116.500 m².

1993

Inauguración Arauco Maipú

Los buenos resultados de Parque Arauco Kennedy impulsan la creación de un nuevo Centro Comercial Regional en la Región Metropolitana en Maipú. En noviembre de 1993, Parque Arauco S.A. inaugura Arauco Maipú. Al cierre de Diciembre de 2015, este Centro Comercial Regional cuenta con una superficie de 75.000 m² arrendables.

1997

Inauguración Marina Arauco¹

Parque Arauco S.A. comienza un plan de regionalización y se asocia con Almacenes París y Ripley para desarrollar el Centro Comercial Regional Marina Arauco en Viña del Mar. Al cierre de Diciembre de 2015, Marina Arauco y el Boulevard Marina Arauco tienen en conjunto una superficie arrendable de 72.000 m².

2006

Inauguración Mall Center Curicó¹

Se inaugura el Mall Center Curicó en 2006, continuando con el plan de regionalización iniciado con la apertura de Marina Arauco. Este mall se ubica en Curicó, en la Séptima región de

Chile. Al cierre de Diciembre de 2015, este Centro Comercial Regional tiene una superficie de 50.000 m² arrendables.

Adquisición Mega Plaza Norte

A través de una alianza estratégica con el reconocido Grupo Wiese, Parque Arauco S.A. adquiere el 45% del Centro Comercial Regional Mega Plaza Norte, ubicado en el distrito de Independencia, en el sector norte de Lima. Al cierre de Diciembre de 2015, este Centro Comercial Regional cuenta con una superficie arrendable de 110.500 m².

2007

Adquisición Arauco Chillán

Parque Arauco S.A. toma el control de Arauco Chillán, el principal Centro Comercial Regional de la provincia de Ñuble, en Chillán. Al cierre de Diciembre de 2015, este Centro Comercial Regional tiene una superficie de 31.500 m² arrendables.

2008

Adquisición Arauco Estación

Parque Arauco S.A. concreta la adquisición de Paseo Estación, hoy Arauco Estación, un Centro Comercial Regional emblemático en el tradicional sector de Estación Central en Santiago. Al cierre de Diciembre de 2015, este centro comercial tiene una superficie arrendable de 68.500 m².

¹ A partir del 2013 se dejó de consolidar los centros comerciales Marina Arauco (72.000 m²) y Mall Center Curicó (50.000 m²), producto de la nueva normativa contable. Dada la adopción de la norma NIIF 11, el grupo ha revaluado su involucramiento en su único acuerdo conjunto y ha clasificado la inversión desde entidad controlada conjuntamente hacia Negocio Conjunto, por lo que ha pasado a reconocer esta inversión mediante la aplicación del método del patrimonio.

Inauguración Arauco Pajaritos

Parque Arauco S.A. comienza a operar el formato de stripcenters con la inauguración de Arauco Pajaritos. Durante el ejercicio 2012, Arauco Pajaritos comienza a ser consolidado por la sociedad Centros Comerciales y Vecinales Arauco Express S.A. Al cierre de Diciembre de 2015, este Strip Center tiene una superficie arrendable de 5.400 m². Este Strip Center está ubicado en la Región Metropolitana, en Maipú.

2009

Inauguración MegaPlaza Express Villa

Inicia su operación comercial MegaPlaza Express Villa en Chorrillos, Lima. Este Centro Comercial Vecinal da inicio a una serie de proyectos en este formato que representarán parte importante del crecimiento de la Compañía en Perú. Al cierre de Diciembre de 2015, este Centro Comercial Vecinal tiene una superficie de 7.500 m² arrendables.

Inauguración Arauco San Antonio

Inicia su operación Arauco San Antonio, ubicada a un costado del puerto de San Antonio, con un moderno patio de comidas, juegos infantiles y diversos locales comerciales. Al cierre de Diciembre de 2015, este Centro Comercial Regional tiene una superficie de 28.500 m² arrendables.

2010

Inauguración Parque Lambramani

Parque Arauco S.A. inaugura Parque Lambramani en Arequipa, la segunda ciudad más importante de Perú en número de habitantes. Al cierre de Diciembre de 2015, este Centro Comercial Regional tiene una superficie de 28.500 m² arrendables.

Inauguración Parque Arboleda

Parque Arauco S.A. inaugura Parque Arboleda, el primer Centro Comercial Regional de la Compañía en Colombia, ubicado en la ciudad de Pereira, capital del eje cafetero. Al cierre de Diciembre de 2015, este centro comercial cuenta con una superficie arrendable de 33.000 m².

Adquisición Larcomar

Parque Arauco S.A. adquiere el Mall Larcomar, ubicado en el distrito de Miraflores, en la ciudad de Lima en Perú. Al cierre de Diciembre de 2015, este centro comercial tiene una superficie de 26.000 m² arrendables.

2012

Adquisición Arauco Premium Outlet Buenaventura

Parque Arauco S.A. ingresa al formato de outlets con la adquisición de Arauco Premium Outlet Buenaventura, ubicado en Quilicura, convirtiéndose en el líder de este formato en Chile. Al cierre de Diciembre de 2015, este outlet tiene una superficie arrendable de 25.500 m².

Inauguración MegaPlaza Chimbote

Parque Arauco S.A. inaugura este innovador Centro Comercial Regional en Chimbote, ciudad ubicada 400 km al norte de Lima. Este centro comercial ofrece a sus clientes dos tiendas anclas, un supermercado, una tienda de mejoramiento del hogar y una completa gama de tiendas menores. Al cierre de Diciembre de 2015, este centro comercial cuenta con una superficie de 28.000 m² arrendables.

Inauguración MegaPlaza Express Villa El Salvador

En 2012 se inaugura MegaPlaza Express Villa el Salvador en la ciudad Lima, en Perú. Al cierre de Diciembre de 2015, este Centro Comercial Vecinal tiene una superficie arrendable de 9.000 m².

Inicio de Actividades de Arauco Express S.A.

En asociación con un fondo de capital de riesgo de la empresa de gestión de inversiones Aurus Renta Inmobiliaria Fondo de Inversiones, se crea la sociedad Centros Comerciales y Vecinales Arauco Express S.A. para aprovechar oportunidades de crecimiento en el formato de Strip Centers. Al cierre de Diciembre de 2015, Arauco Express S.A. tiene once Strip Centers con una superficie de 18.500 m² arrendables.

Inicio de Actividades de Strip Centers del Perú S.A.

La Compañía se asocia con el grupo Raffo a través de su empresa Los Portales, creando así Strip Centers del Perú S.A, empresa especializada en el desarrollo de formatos de outlets y Strip Centers.

2013

Inauguración MegaPlaza Express Chíncha

En marzo de 2013, abre este Centro Comercial Vecinal en la ciudad de Lima en Perú. MegaPlaza Express Chíncha ofrece a sus clientes un supermercado, una tienda departamental y varios locales comerciales. Al cierre de Diciembre de 2015, este Centro Comercial Vecinal tiene una superficie de 8.000 m² arrendables.

Inauguración Parque Caracolí

En abril de 2013 se inaugura el segundo centro comercial de Parque Arauco S.A. en Colombia. Está ubicado en la ciudad de Bucaramanga y tiene una tienda departamental, salas de cine, juegos infantiles y diversos locales comerciales. Al cierre de Diciembre de 2015, este Centro Comercial Regional tiene una superficie arrendable de 38.500 m².

Incorporación InOutlet Faucett

En abril de 2013, a través de Strip Centers del Perú S.A., se incorpora a la Compañía InOutlet Faucett, ubicado a un costado del aeropuerto de Lima. Al cierre de Diciembre de 2015, este outlet tiene una superficie de 7.500 m² arrendables.

Inauguración Arauco Quilicura

Se inaugura en mayo del 2013 el Centro Comercial Regional Arauco Quilicura, ubicado al costado de la plaza de armas de Quilicura. Sin embargo la tienda ancla Homecenter Sodimac, comienza a atender clientes a partir del primer trimestre de 2012. Al cierre de Diciembre del 2015, tiene una superficie arrendable de 32.000 m².

Inauguración MegaPlaza Cañete

En octubre de 2013 se inaugura MegaPlaza Cañete en el sur de la ciudad de Lima, consolidando a la Compañía como un actor importante en la capital peruana. Al cierre de Diciembre de 2015, este Centro Comercial Vecinal tiene una superficie arrendable de 16.500 m².

Inauguración Distrito de Lujo Parque Arauco Kennedy

En octubre del 2013, se inauguró el Distrito de Lujo en Parque Arauco Kennedy que añadió una superficie de 7.200 m² arrendables a Parque Arauco Kennedy. Al cierre de Diciembre de 2015, este Centro Comercial Regional tiene una superficie arrendable de 116.500 m².

Inauguración MegaPlaza Express Barranca

En diciembre de 2013 se inauguró este Centro Comercial Vecinal, ubicado en la provincia de Barranca al norte de Lima, que tiene como tiendas anclas un supermercado Plaza Vea y una tienda departamental Oeschle, y que al cierre de Diciembre de 2015 tiene una superficie arrendable de 9.500 m².

2014

Inauguración Arauco Premium Outlet San Pedro

Durante el segundo trimestre del 2014 se inauguró el segundo Outlet Mall en Chile en la ciudad de Concepción. Al cierre de Diciembre de 2015, este activo añade 6.500 m² de superficie arrendable y más de 25 tiendas de marcas premium al portafolio.

Expansión Arauco Chillán

El centro comercial Arauco Chillán realizó una expansión de 12.500 m² de superficie arrendable, que tiene como tienda ancla Hites y varias nuevas tiendas menores, siguiendo su consolidación como el centro comercial más importante de la provincia de Ñuble. Al cierre de Diciembre de 2015, este mall tiene una superficie de 31.500 m² arrendables.

Expansión InOutlet Faucett

Durante el segundo trimestre del 2014, se inauguró la expansión que añade 2.200 m² a este outlet ubicado en el costado del aeropuerto de Lima. Al cierre de Diciembre del 2015, este outlet tiene una superficie arrendable de 7.500 m².

Acuerdo de asociación entre Centenario y Parque Arauco en Perú

Durante el segundo trimestre del 2014 Centenario y Parque Arauco S.A. han llegado a un acuerdo de asociación para el desarrollo de un centro comercial que integre el emblemático centro comercial Camino Real con un nuevo desarrollo en el terreno adyacente al mismo. La inversión se estima preliminarmente en US\$300 millones y contempla la remodelación del centro comercial actualmente existente y la construcción de espacios comerciales adicionales, oficinas y un hotel. La participación de Parque Arauco alcanzará un 50% del proyecto.

Inauguración Viamix Chorrillos

Durante el tercer trimestre del 2014 Parque Arauco incorporó el primer Strip Center a su portafolio de activos en Perú, llevando por primera vez el formato fuera de Chile, con la inauguración de Viamix Chorrillos, ubicado en la zona sur de Lima. Este activo tiene al cierre de Diciembre del 2015 una superficie arrendable de 4.000 m².

Inauguración Arauco Premium Outlet Curauma

Durante el cuarto trimestre del 2014 Parque Arauco inauguró el tercer Outlet Mall en Chile cerca de la ciudad de Valparaíso. Al cierre de Diciembre de 2015 este activo tiene una superficie arrendable de 7.000 m².

2015 a la fecha

Adquisición Ekimed en Perú

En enero 2015, Parque Arauco S.A. adquiere el 100% de Ekimed en Perú, sociedad propietaria de los centros comerciales El Quinde en la ciudad de Cajamarca, con aproximadamente 30.500 m² de superficie arrendable, y El Quinde en la ciudad de Ica, con aproximadamente 36.500 m² de superficie arrendable, así como de un banco de terrenos ubicados en otras ciudades de Perú que totalizan aproximadamente un área conjunta de 86.000 m².

Inauguración MegaPlaza Pisco

En abril de 2015 se inauguró este Centro Comercial Vecinal, ubicado en Pisco Perú, que tiene como tiendas anclas Plaza Vea, Estilos, Promart, Movie Time y Coney Park, y que al cierre de Diciembre de 2015 tiene una superficie arrendable de 14.000 m².

Adquisición en Colombia

El 20 de noviembre, Parque Arauco Internacional suscribió un contrato de compraventa de acciones con Banca De Inversión Bancolombia S.A. y el fondo de capital privado Fondo Inmobiliario Colombia, para la adquisición del 45% de Inversiones Inmobiliarias Arauco Alameda (IARA). Con esto Parque Arauco llega al control del 100% de dicha sociedad colombiana. La operación fue valorada en US\$75 millones.

Parque Arauco anuncia acuerdo para adquirir Centro Comercial Vecinal en Perú

El 2 de octubre, la filial Inmuebles Comerciales del Perú, suscribió un acuerdo vinculante, sujeto a una serie de condiciones precedentes, para adquirir el 100% del Centro Comercial Jesús María. La transacción se acordó a un valor de empresa ("Enterprise Value") cercano a los US\$15 millones. Está ubicado entre el distrito de Jesús María y Pueblo Libre en Lima y tiene 14.000 m² arrendables.

3.2 DESCRIPCIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL

Según la International Council of Shopping Center (o "ICSC"), por sus siglas en inglés, un centro comercial se define como un grupo de minoristas y otros establecimientos comerciales que son planificados, desarrollados y administrados por una propiedad única.

La ICSC clasifica los centros comerciales por oferta de servicios, tamaño y número de tiendas anclas, entre otros atributos menores. Considerando la clasificación de la ICSC y la realidad del mercado latinoamericano, la Compañía ha distinguido los siguientes formatos de centros comerciales:

- **Centro Comercial Regional:** tienen más de 20.000 m² de superficie arrendable y por lo general dos o más tiendas anclas.
- **Centro Comercial Vecinal:** tienen entre 6.000 y 20.000 m² de superficie arrendable, con una o más tiendas anclas.
- **Outlet Mall:** generalmente ubicados en las afueras de la ciudad, el formato se dedica principalmente a la liquidación de inventario de las principales marcas.
- **Strip Centers:** emplazados generalmente en esquinas de gran tráfico, superficie arrendable menor a 6.000 m² y estacionamientos típicamente al nivel de la calle.

La variedad de centros comerciales, cada uno con una propuesta de valor diferente, ha

impulsado un cambio en los hábitos de los consumidores, que han migrado desde la tienda individual hacia el centro comercial. Algunas razones que explican este cambio a favor de los centros comerciales son el menor tiempo que toma efectuar las compras, por tener todas las alternativas en un mismo lugar; la comodidad, seguridad y amplitud de los horarios de atención; la mayor posibilidad de comparar precios en un mismo lugar; y la mayor variedad de productos que ofrecen.

El desarrollo de los centros comerciales a nivel mundial ha sido relevante, llegando a 2.191 m² por cada 1.000 habitantes en EE.UU., y a áreas arrendables superiores a los 1.400 m² por cada 1.000 habitantes en otros países desarrollados como Canadá. En Chile, Perú y Colombia –países donde Parque Arauco opera– el nivel de penetración es inferior al de los países desarrollados, llegando a niveles de áreas arrendables de 202, 69 y 88 m², respectivamente, indicando que el negocio de centros comerciales en estos países aún tiene margen significativo para crecer.

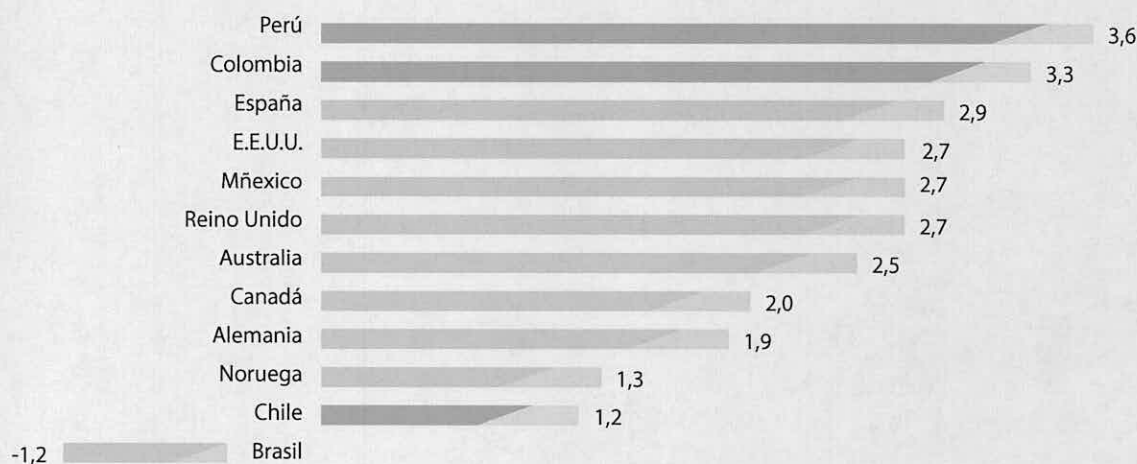
ABL por 1.000 habitantes (m²)



Fuente: International Council of Shopping Centers (Mar. 2015 para USA; Ene. 2015 para Canadá, Dic. 2014 para Chile, Perú y Colombia, Aug. 2014 para México, Jun. 2014 para Brasil).

Lo anterior se puede explicar en parte por el menor poder adquisitivo de Chile, Perú y Colombia en comparación con los países desarrollados, lo cual genera un potencial de desarrollo conforme los primeros muestren mayores niveles de crecimiento y desarrollo económico que los países desarrollados durante los próximos años. Una muestra de ello es el crecimiento promedio de 2,7% del consumo privado durante 2015E en los países donde la Compañía tiene presencia, el cual es considerablemente mayor al crecimiento promedio de 1,9% registrado por el resto de los países listados.

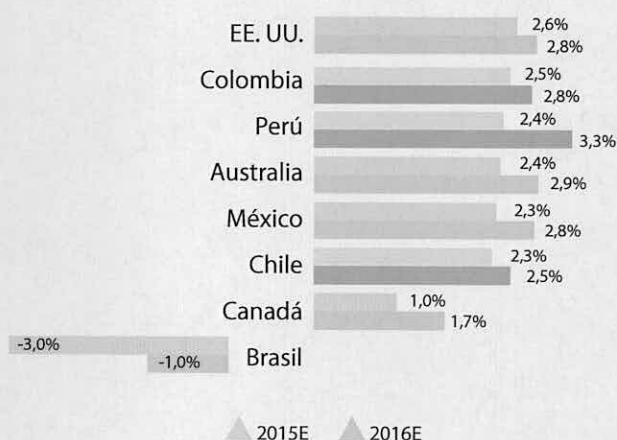
Crecimiento consumo privado (2015E)



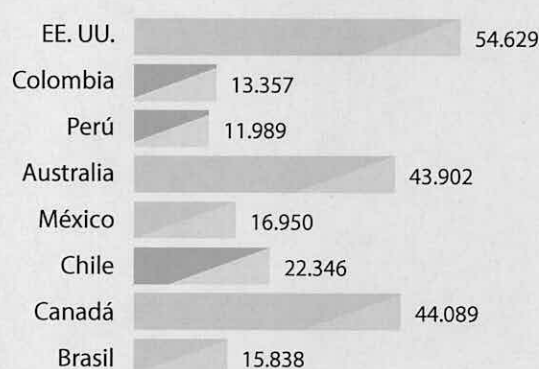
Fuente: Economist Intelligence Unit (Junio 2015).

Las proyecciones del crecimiento real del PIB, según estimaciones del Fondo Monetario Internacional, también muestran un mayor dinamismo en Chile, Perú y Colombia, promediando 2,4% para el 2015 entre los tres países. Esto se compara con un promedio de 1,1% para el resto de los países listados a continuación. De materializarse estas proyecciones, que sugieren un crecimiento mayor en el PIB per cápita de los países en que opera Parque Arauco, se debería generar un aumento en el poder adquisitivo de los consumidores de dichos países, lo cual, a su vez, favorecería a la industria del comercio y de los centros comerciales.

Crecimiento real PIB (%)



PIB per cápita 2015E (US\$)



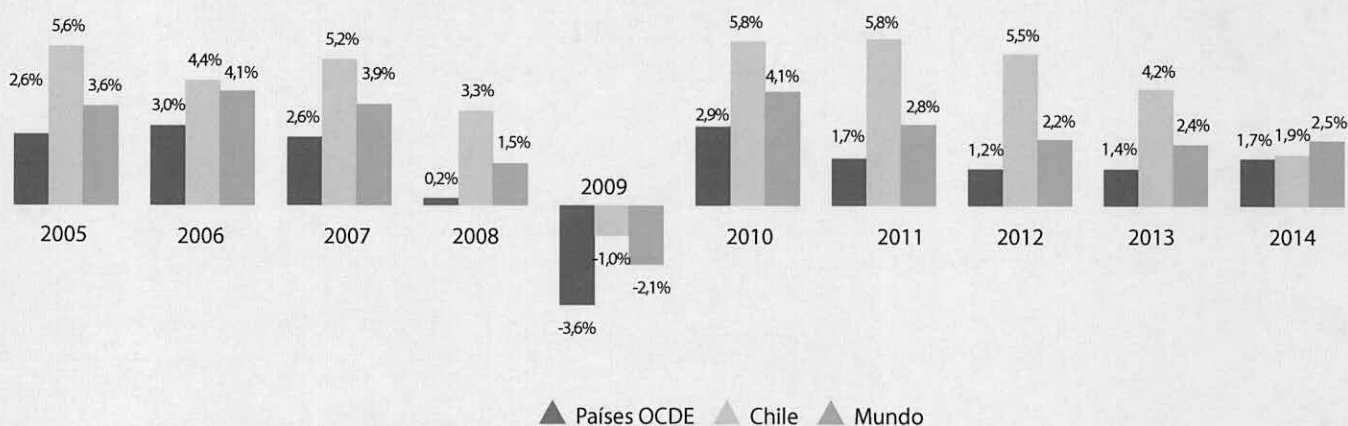
Fuente: FMI (Octubre 2015) y Banco Mundial (Octubre 2015).

3.2.1. La Industria en Chile

Durante el 2014, la economía chilena, con un crecimiento del 1,9% en el PIB, fue la séptima economía que más creció en Latinoamérica. Este crecimiento se vio superado por economías de la región como Colombia o Perú, países donde también opera Parque Arauco.

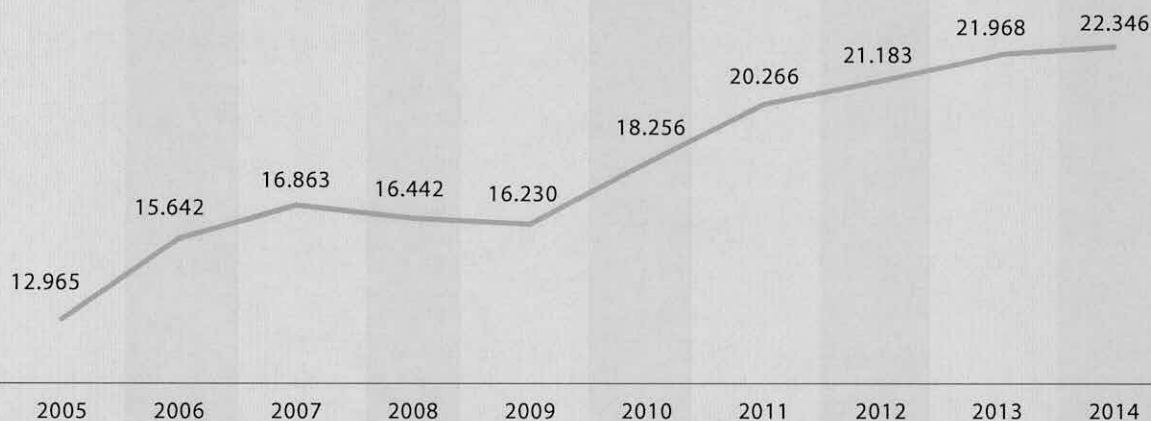
En la última década, Chile se ha caracterizado por mostrar una estabilidad en su desarrollo económico con niveles de crecimiento del PIB por encima del crecimiento promedio del resto del mundo y de los países miembros de la OCDE. Junto con ese crecimiento económico, Chile ha sido uno de los países que mayor desarrollo económico ha experimentado en la última década y fruto de ello el PIB per cápita del país se ha duplicado en los últimos diez años.

Crecimiento Económico de Chile, Mundo y países OCDE



Fuente: Banco Mundial (Noviembre 2015).

PIB per Cápita (US\$ PPP) en Chile

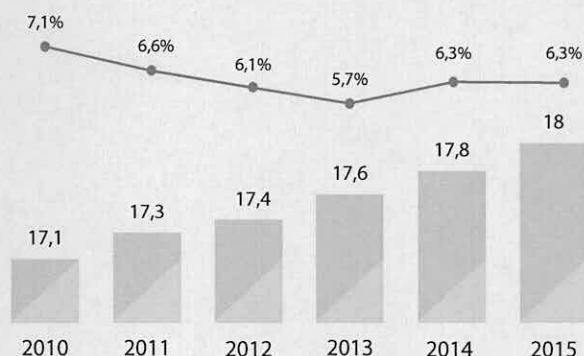


Fuente: Banco Mundial (noviembre 2015).

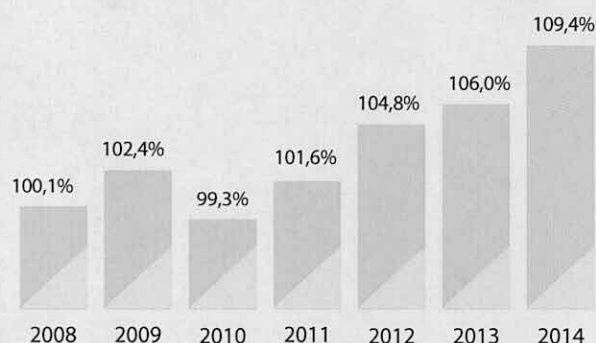
3. Antecedentes generales de la sociedad

Respecto del consumo, Chile ha crecido constantemente en las últimas décadas debido, entre otros motivos, al crecimiento del país, al incremento en los créditos de consumo, y al crecimiento constante de la población. Esto ha permitido al promedio de la población tener una mayor capacidad de consumo.

Tasa de desempleo vs. Población (en millones)



Crédito interno al sector privado (% del PIB)



Fuente: Banco Central (Noviembre 2015) y Banco Mundial (Noviembre 2015).
 *Desempleo 2015E corresponde al promedio mensual de los 10 primeros meses del año.

El crecimiento sostenido de la economía chilena y la mayor capacidad adquisitiva de los consumidores del país, ha repercutido favorablemente en la industria de centros comerciales, potenciando la creación de múltiples centros comerciales tanto en la capital como en el resto del país. Según el ICSC, en Chile durante el año 2013, un 25% de las ventas del sector comercio se realizaron en centros comerciales, mientras que en los años 90 este indicador llegaba sólo a un 15%. Según la Cámara Chilena de Centros Comerciales, del total de la inversión del Sector Comercio registrada el año 2014, el 61%, equivalente a US\$ 2.007 millones, corresponde a Centros Comerciales o Malls, y un 3% (US\$ 91 millones) corresponde a ampliaciones de los mismos. El restante 36% de los proyectos, equivalente a US\$1.200 millones, se trata de tiendas por departamento, especializadas y supermercados. Esto demuestra las expectativas de crecimiento de la industria de Centros Comerciales a futuro.

En la siguiente tabla, se observa el estado de la industria de Centros Comerciales en Chile a diciembre de 2014:

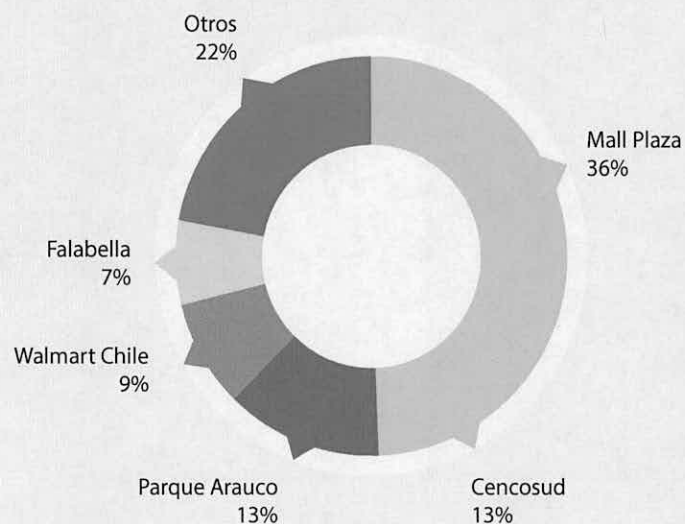
Centros Comerciales en Chile	
Nº de Centros Comerciales	79
Nº de Strip Centers	80
Área rentable de centros comerciales	~3.500.000 m ²
Área rentable de Strip Centers	169.000 m ²
Total de área rentable por cada 100 habitantes	20,20 m ²
% Ventas en Centros Comerciales (sobre total ventas retail) ⁽¹⁾	25%

Fuente: International Council of Shopping Centers: ICSC - Diciembre 2014. (1) Noviembre 2013 (Última información disponible).

3. Antecedentes generales de la sociedad

Para entender la importancia relativa de Parque Arauco en Chile, en el gráfico siguiente se puede apreciar que la compañía cuenta con una participación de mercado de aproximadamente 13% en la industria de centros comerciales de Chile, lo cual lo convierte en la tercera compañía más importante del sector.

Participación de Mercado de Parque Arauco en Chile según área arrendable

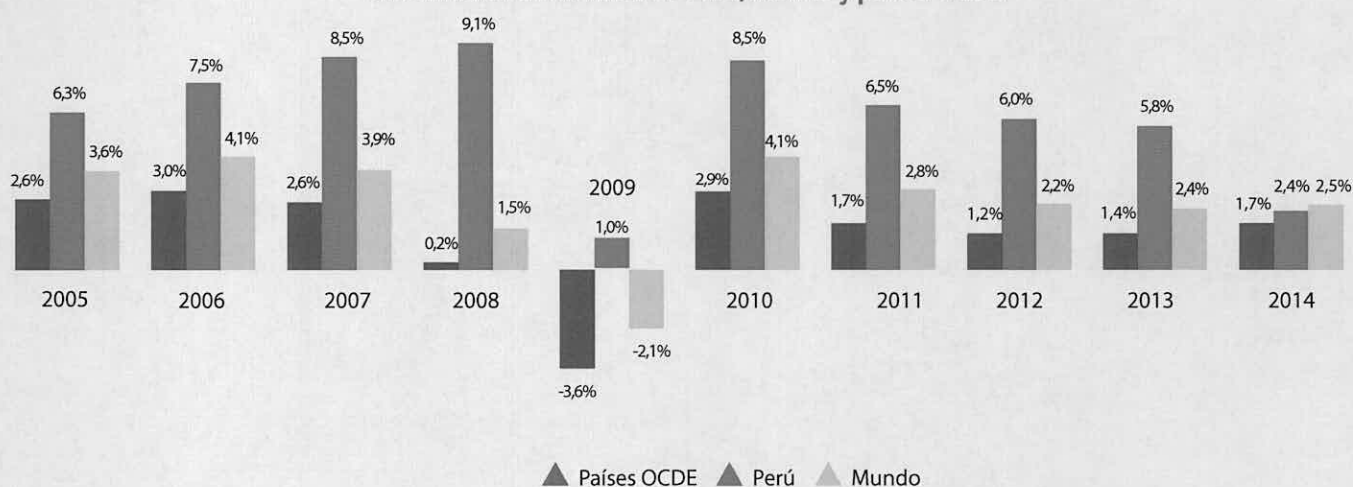


Fuente: Banchile Inversiones / Citi Research (Julio 2015).

3.2.2. La Industria en Perú

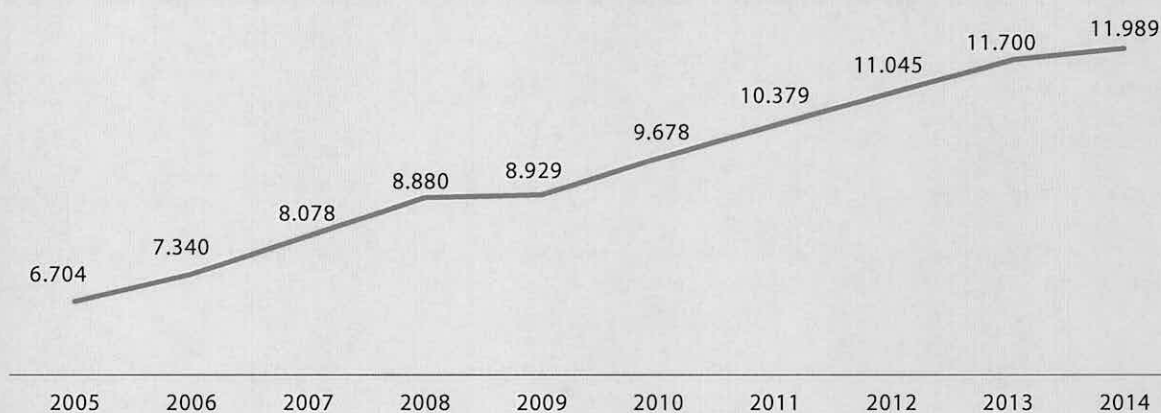
Similar al caso chileno, la economía peruana ha vivido en la última década un importante y sostenido crecimiento económico. En los últimos diez años, el PIB del Perú creció a una tasa promedio anual de 6,2%, muy por encima del promedio mundial y de los países del OCDE, y ha mostrado uno de los mayores crecimientos de la región latinoamericana. Este destacado crecimiento ha permitido que el PIB per cápita se haya triplicado en los últimos diez años, llegando a US\$ 11.989 en el año 2014. Si bien el crecimiento ha sido importante, la economía peruana aún muestra niveles de PIB per cápita inferiores a los de otros países de la región como Chile, lo cual podría verse como una oportunidad de mayor desarrollo.

Crecimiento Económico de Perú, Mundo y países OCDE



Fuente: Banco Mundial (Noviembre 2015).

PIB per Cápita (US\$ PPA a Precios Actuales) en Perú

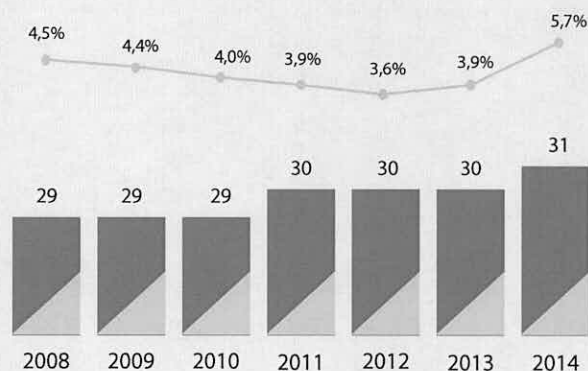


Fuente: Banco Mundial (noviembre 2015).

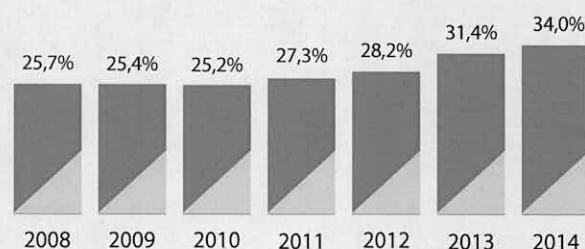
3. Antecedentes generales de la sociedad

El crecimiento de la economía peruana se ha reflejado en un mayor nivel de consumo de la población. Muestra de ello es el hecho de que el crédito interno al sector privado (como % del PIB) ha aumentado desde un 25,7% en 2008 a 34,0% en 2014. El aumento en el acceso al crédito se debe principalmente a la creación de empleo de la economía peruana, consolidándose como uno de los países con menor tasa de desempleo en la región, llegando ésta a 5,7% a fines del año 2014 según el Banco Mundial.

Tasa de desempleo vs. Población (en millones)



Crédito interno al sector privado (% del PIB)



Fuente: Banco Mundial (Noviembre 2015) y Banco Central de Reserva de Perú (Noviembre 2015).

El dinamismo económico de Perú tiene su reflejo en el sector retail y como se observa en el siguiente cuadro, Perú ya se consolida como uno de los principales países de Latinoamérica con mayor proyección en cuanto a construcción de centros comerciales:

Centros Comerciales en Perú

No. de Centros Comerciales	71
Área Rentable de centros comerciales	~2.100.000 m ²
Total de área rentable por 100 habitantes	6,9 m ²
% Ventas en Centros Comerciales (sobre total ventas retail) ⁽¹⁾	24%

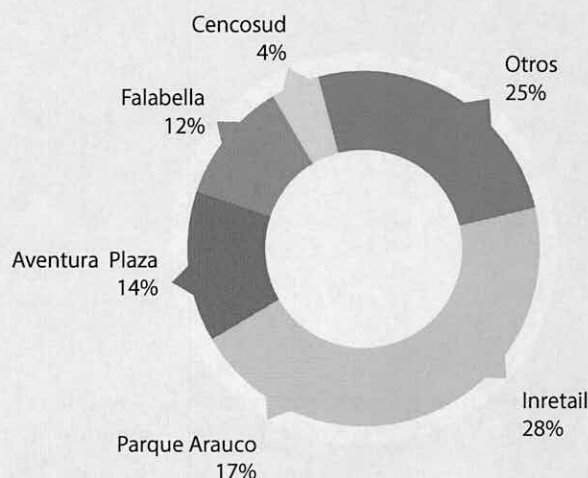
Fuente: International Council of Shopping Centers: ICSC - Diciembre 2014 (1)Noviembre 2013 (Última información disponible).

3. Antecedentes generales de la sociedad

Consecuencia de lo anterior, la actividad de los operadores de Centros Comerciales en el país ha sido creciente. Real Plaza, del grupo Interbank, y Parque Arauco son los operadores que más centros comerciales manejan al cierre de 2014, con un total de 19 y 13 Centros Comerciales, respectivamente.

Para entender la importancia relativa de Parque Arauco en Perú, en el gráfico siguiente se puede ver que la Compañía cuenta con una participación de mercado de aproximadamente 17% en la industria de centros comerciales peruana, lo cual lo convierte en la segunda compañía más importante del sector,

Participación de Mercado de Parque Arauco en Perú según área arrendable

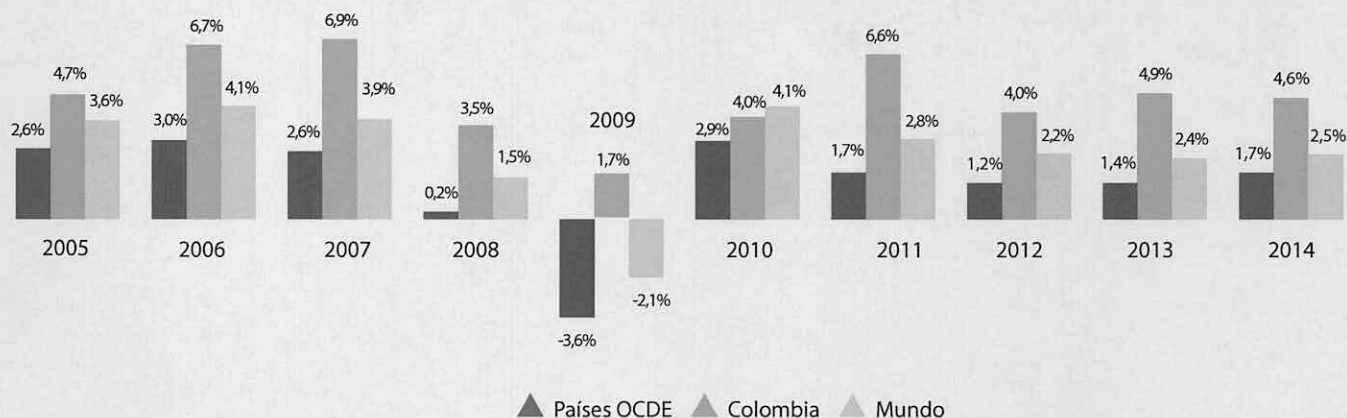


Fuente: Banchile Inversiones / Citi Research (Julio 2015) y la Compañía.

3.2.3. La Industria en Colombia

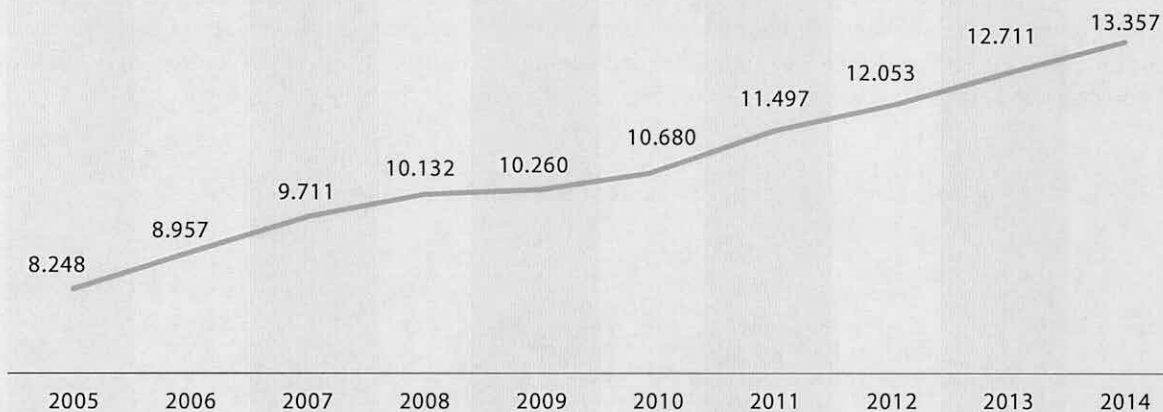
En un marco similar a las economías chilena y peruana, Colombia ha venido mostrando niveles de crecimiento de su economía a niveles muy por encima del resto del mundo y de los países desarrollados. Colombia en uno de los grandes líderes de la región en términos de crecimiento de su PIB alcanzando un promedio anual del 4,8% en los últimos diez años. Este continuo crecimiento ha generado que el PIB per Cápita del país haya crecido de manera sostenible en la última década, habiendo aumentado 60% durante dicho período.

Crecimiento Económico de Colombia, Mundo y países OCDE



Fuente: Banco Mundial (Noviembre 2015).

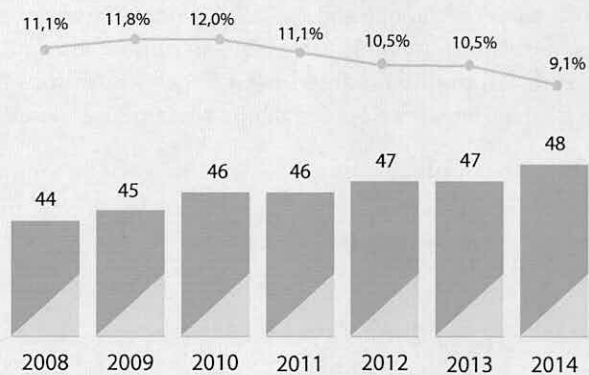
PIB per Cápita (US\$ a Precios Actuales) en Colombia



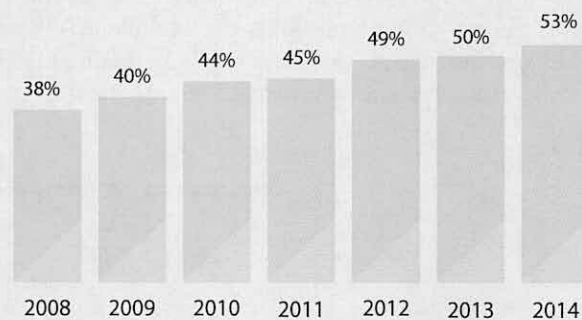
Fuente: Banco Mundial (noviembre 2015).

Este favorable entorno económico ha potenciado el aumento del crédito interno al sector privado en el país, el cual aumentó en desde un 38% del PIB en 2008 hasta un 53% en 2014. Parte del aumento se debe a la creación de empleo que el país ha vivido en los últimos años.

Tasa de desempleo vs. Población (en millones)



Crédito interno al sector privado (% del PIB)



Fuente: Banco Central (Noviembre 2015) y Banco Mundial (Noviembre 2015).

3. Antecedentes generales de la sociedad

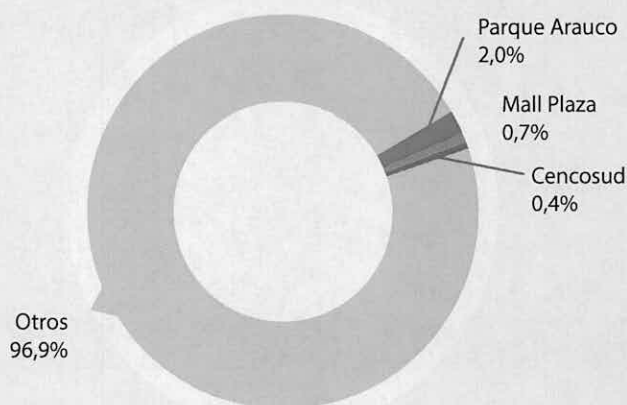
El crecimiento económico colombiano ha impactado positivamente a su industria de centros comerciales, lo cual se evidencia en la participación de los centros comerciales dentro de las ventas de comercio. Según datos de ICSC, dicha participación alcanzó al año 2013 niveles del 12%. En la tabla a continuación podemos ver los principales datos del sector de los centros comerciales en Colombia

Centros Comerciales en Colombia	
No. de Centros Comerciales	196
Área Rentable de centros comerciales	~4.200.000 m ²
Total de área rentable por 100 habitantes	8,8 m ²
% Ventas en Centros Comerciales (sobre total ventas retail) ⁽¹⁾	12%

Fuente: International Council of Shopping Centers: ICSC - Diciembre 2014 (1) Noviembre 2013 (Última información disponible).

Para entender la importancia relativa de Parque Arauco en Colombia, en el gráfico siguiente se puede ver que Parque Arauco cuenta con una participación de mercado de aproximadamente 2% en la industria de centros comerciales colombiana, lo cual lo convierte en la compañía chilena más importante del sector.

Participación de Mercado de Parque Arauco en Colombia según área arrendable



Fuente: Banchile Inversiones / Citi Research (Julio 2015)

3. Antecedentes generales de la sociedad

3.3 DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES Y NEGOCIOS

Parque Arauco S.A. es una sociedad anónima abierta, constituida para desarrollar y administrar activos inmobiliarios, de uso comercial y otros, en Chile y en el exterior. Las principales actividades por país son las siguientes:

División CHILE

En Chile, la Compañía participa en 20 activos con un total de 409.500² m² de superficie arrendable, de los cuales seis son centros comerciales regionales con un total de 352.500 m² de superficie arrendable a Diciembre 2015. La participación en los formatos de Strip Centers y outlets, corresponde a 57.500 m². En el formato de Strip Centers, en 2012 nace la sociedad Arauco Express la que actualmente tiene once Strip Centers que suman una superficie arrendable total de 18.500 m² a Diciembre del 2015. En el formato de outlets, en 2012 se adquiere Arauco Premium Outlet Buenaventura, con 25.500 m² de superficie arrendable a Diciembre del 2015. En 2014, se agrega la apertura de Arauco Premium Outlet San Pedro y de Arauco Premium Outlet Curauma, con 6.500 m² y 7.000 m² de superficie arrendable, respectivamente.

Las propiedades de inversión en Chile son de Ch\$ 741.139 millones al cierre de Diciembre.

Resumen de propiedades en Chile a Diciembre de 2015

	Formato	Superficie arrendable (m ²)	%Propiedad	Superficie arrendable propietaria(m ²)	%Ocupación
Parque Arauco Kennedy	Regional	116.500	100%	116.500	97,6%
Arauco Maipú	Regional	75.000	100%	75.000	96,7%
Arauco Chillán	Regional	31.500	100%	31.500	97,8%
Arauco Estación	Regional	68.500	83%	56.855	97,7%
Arauco San Antonio	Regional	28.500	51%	14.535	94,5%
Arauco Express (Strip centers Chile)	Strip Center	18.500	51%	9.435	87,4%
Arauco Premium Outlet	Outlet	39.000	100%	39.000	88,8%
Arauco Quilicura	Regional	32.000	100%	32.000	99,4%
TOTAL		409.500	92%	374.825	96,1%

Formato de Centros Comerciales Regionales

Parque Arauco Kennedy

ubicado en Las Condes, con 116.500 m² de superficie arrendable, cuenta con tres tiendas anclas (Falabella, Ripley y Paris), con tiendas intermedias (entre ellas Zara, GAP, Forever 21), un cine con más de 10 salas y su recién inaugurado distrito de tiendas de lujo.

Arauco Maipú

ubicado en Maipú, con 75.000 m² de superficie arrendable, durante los últimos años ha tenido una serie de expansiones y con la reciente llegada del primer Falabella a Maipú suma seis tiendas anclas (Paris, Falabella, Ripley, La Polar, Johnson y Abcdin).

²A partir del 2013 se dejó de consolidar los centros comerciales Marina Arauco (72.000 m²) y Mall Center Curicó (50.000 m²), producto de la nueva normativa contable. Dada la adopción de la norma NIIF 11, el grupo ha revaluado su participación en dichos acuerdos conjuntos y ha clasificado la inversión desde entidad controlada conjuntamente hacia Negocio Conjunto, por lo que ha pasado a reconocer esta inversión mediante la aplicación del método del patrimonio.

3. Antecedentes generales de la sociedad

Arauco Estación

emplazado en Estación Central, con 68.500 m² de superficie arrendable, tiene tres tiendas anclas (Paris, Homecenter Sodimac y Dijon), y más de 400 tiendas menores. Es el centro comercial con mayor número de visitas diarias en la División Chile durante los días de semana, esto último debido a su ubicación estratégica en uno de los terminales de buses y trenes con mayor demanda de Santiago.

Arauco Quilicura

centro comercial ubicado al costado de la plaza de armas de Quilicura. Gracias a esto, se encuentra rodeado de todos los servicios comunitarios ofrecidos por la municipalidad. Tiene 32.000 m² de superficie arrendable y cuenta con tres anclas (Paris, Hites y Homecenter Sodimac).

Arauco Chillán

emplazado en Chillán, tiene 31.500 m² de superficie arrendable. Con sus tres tiendas anclas (Paris, Falabella, Hites) el activo está consolidado como el más importante de la provincia del Ñuble.

Arauco San Antonio

ubicado a un costado del puerto de San Antonio, Quinta Región de Chile. Este activo con 28.500 m² de superficie arrendable, cuenta con dos tiendas anclas (Paris y la Polar), un casino de juegos y un hotel.

Formato de centros comerciales regionales la Compañía participa, pero no consolida, en los siguientes centros comerciales:

Marina Arauco

en conjunto con Boulevard Marina suma más de 72.000 m² de superficie arrendable. Emplazado en una de las principales vías de la ciudad jardín y con dos tiendas anclas y una zona de entretenimiento, es destino obligado para los veraneantes en temporada estival.

Mall Curicó

centro comercial emplazado en Curicó, Séptima región de Chile. El centro comercial cuenta con un total de 50.000 m² de superficie arrendable.

Formato de outlets la Compañía tiene los siguientes activos:

Arauco Premium Outlet Buenaventura:

ubicado en las afueras norte de Santiago y conectado por la autopista central o ruta 5 y la autopista Los Libertadores. El activo se ha consolidado como uno de los más importantes de Chile en el formato outlet, destacando sus marcas y sus 25.500 m² de superficie arrendable.

Arauco Premium Outlet San Pedro:

ubicado en la ciudad de Concepción, segunda ciudad más poblada de Chile. Se inauguró durante el segundo trimestre del 2014. Este activo cuenta con 6.500 m² de superficie arrendable y más de 25 tiendas de marcas Premium.

Arauco Premium Outlet Curauma:

ubicado en las cercanías de la ciudad de Valparaíso, Quinta región de Chile. Se inauguró durante el cuarto trimestre del 2014. Al cierre de Diciembre de 2015 este activo tiene una superficie arrendable de 7.000 m².

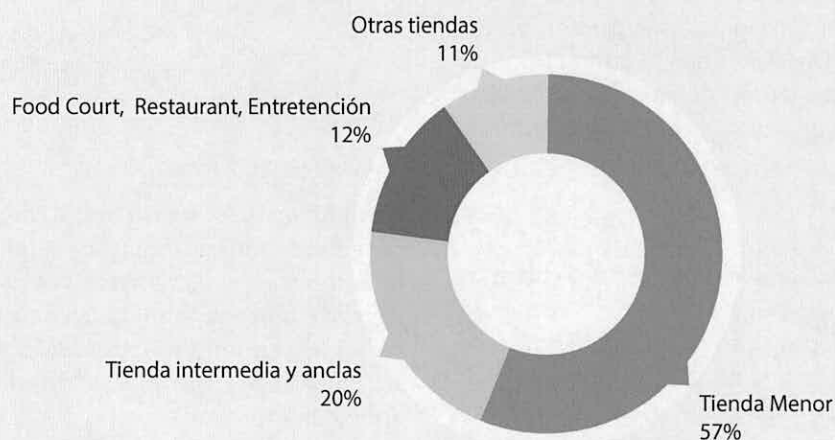
Formato de Strip Centers regionales la Compañía tiene los siguientes activos:

Arauco Express:

por medio de la asociación de Parque Arauco S.A con el fondo de inversiones Aurus, nació en 2012 Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A., empresa inmobiliaria encargada en el desarrollo y gestión de Strip Centers. Al cierre de Diciembre de 2015 cuenta con 18.500 m² de superficie arrendable y sus activos son: Calama, Ciudad Empresarial, Colón, Irrazaval, Luis Pasteur, Palmares, La Reina, Pajaritos, Las Brujas, El Carmen de Huechuraba y Manuel Montt.

3. Antecedentes generales de la sociedad

La distribución de ingreso por tipo de cliente en Chile es un 57% tiendas menores; 20% tiendas anclas y medianas; 12% Entretención, Food Court y Restaurant y un 11% otras tiendas.



Los principales proveedores de Chile son empresas de servicios de publicidad y marketing y empresas de servicios generales. No existe un proveedor que representa en forma individual, al menos el 10% del total de compras efectuadas.

Empresa	Tipo	%
Administradora de Servicio Integra	Aseo y Mantención	5,3
Chilectra S.A.	Electricidad	5,2
Parque Arauco S.A.	Administración	3,7
Comercializadora Granfer Limitada	Mantención	3,6
Gz Seguridad S.A.	Seguridad	3,6
Empresa de seguridad y servicios No	Seguridad	2,8
Chilquinta Energía S.A.	Electricidad	0,6
Integra Servicios S.A.	Servicios	0,6
Cge Distribución S.A.	Electricidad	0,5
Publicidad y Promociones Raya S.A.	Marketing	0,4

División PERÚ

En Perú, la Compañía comenzó a operar en el año 2006 con la compra del 45% de MegaPlaza Norte, formando así una alianza con el reconocido grupo local Wiese. Posteriormente, la Compañía realizó inversiones con la adquisición de Larcomar, centro comercial ícono del distrito de Miraflores y con la apertura de Lambramani en Arequipa. La División Perú, la Compañía tiene participación en seis Centros Comerciales Regionales con un total de 260.000 m² de superficie arrendable. La Compañía también tiene participación en formatos de menor tamaño denominados centros comerciales vecinales principalmente mediante la marca MegaPlaza Express con seis activos que suman 64.500 m² de superficie arrendable a Diciembre 2015. Adicionalmente, a fines de 2012 se formó una asociación con el grupo Los Portales llamada Strip Center del Perú para desarrollar los formatos de Strip Centers, outlets y vecinales. Actualmente esta asociación administra un outlet, InOutlet Faucett, que tiene una superficie arrendable de 7.500 m² al cierre de Diciembre de 2015, y un stripcenter Viamix Chorrillos de 4.000 m² superficie arrendable Diciembre 2015. En total en Perú la Compañía tiene una superficie arrendable consolidada a Diciembre de 2015 de 337.500 m².

En enero de 2015 la sociedad filial de Parque Arauco, Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C. ("ICP"), compró el 100% de las acciones emitidas por Ekimed S.A.C. En virtud de esta transacción, ICP pasó a ser propietaria de los centros comerciales El Quinde en la ciudad de Cajamarca y El Quinde en la ciudad de Ica con aproximadamente 30.500 m² y 36.500 m² de superficie arrendable respectivamente, así como un banco de terrenos ubicados en otras ciudades del Perú que totalizan aproximadamente un área conjunta de 86.000 m².

Las propiedades de inversión en Perú son de Ch\$ 413.183 millones al cierre de Diciembre.

Resumen de propiedades en Perú a Diciembre de 2015

	Formato	Superficie arrendable (m ²)	%Propiedad	Superficie arrendable propietaria(m ²)	%Ocupación
Megaplaza Norte	Regional	110.500	50%	55.250	96,7%
Mega Express Villa Chorrillos	Vecinal	7.500	50%	3.750	97,3%
Larcomar	Regional	26.000	100%	26.000	89,5%
Parque Lambramani	Regional	28.500	100%	28.500	89,6%
Mega Plaza Chimbote	Regional	28.000	34%	9.380	94,2%
Mega Express Villa El Salvador	Vecinal	9.000	50%	4.500	98,3%
Mega Express Chinchá	Vecinal	8.000	50%	4.000	84,6%
Propiedades SCP	Outlet/Strip Center	13.000	100%	13.000	83,0%
Mega Plaza Cañete	Vecinal	16.500	50%	8.250	99,2%
Mega Plaza Express Barranca	Vecinal	9.500	50%	4.750	96,9%
Mega Plaza Pisco	Vecinal	14.000	50%	7.000	96,7%
El Quinda Cajamarca	Regional	30.500	100%	30.500	92,4%
El Quinda Ica	Regional	36.500	100%	36.500	95,0%
TOTAL		337.500	69%	231.380	94,1%

Fuente: La Compañía

Formato de Centros Comerciales Regionales

Larcomar

Ubicado en Miraflores, la zona más turística de Lima, y enclavado en un acantilado con espectaculares vistas al océano Pacífico, cuenta con un equilibrado mix que mezcla los mejores restaurantes y bares, en armonía con las mejores tiendas de marcas internacionales como Apple, GAP, Guess y Michèlle Belau. Tiene 26.000 m² de superficie arrendable.

Parque Lambramani

Ubicado en Arequipa, con sus 28.500 m² de superficie arrendable, cuenta con tres tiendas anclas: el supermercado Metro, la tienda departamental Estilos y la tienda departamental Paris inaugurada en Noviembre de 2013.

MegaPlaza Norte

Es el primer centro comercial ubicado en el popular sector norte de Lima. Con un total de 110.500 m² de superficie arrendable, tiene cuatro tiendas anclas: Falabella, Max, Homecenter Sodimac y Tottus. Actualmente se encuentra en expansión.

MegaPlaza Chimbote

Emplazado en la portuaria ciudad de Chimbote, perteneciente al departamento de Ancash al norte de Lima. Con sus 28.000 m² de superficie arrendable y sus cuatro tiendas anclas (Falabella, Ripley, Homecenter Sodimac, Tottus) ha llevado a la región estándares de calidad de servicios nunca antes ofrecidos.

El Quinde Cajamarca y El Quinde Ica

Incorporado en enero 2015 dos Centros Comerciales Regionales en Ica y Cajamarca, en dos ciudades importantes en Perú. El Quinde Cajamarca, abierto en 2006, cuenta con 30.500 m² y como tiendas anclas a Falabella, Paris (tiendas departamentales) y Metro (supermercado). El Quinde Ica, abierto en 2012, cuenta con 36.500 m² y tiene como tiendas anclas a Falabella, Ripley, Paris, Metro y Maestro (mejoramiento del hogar). Ambos malls son líderes en sus ciudades.

Formato de centros comerciales vecinales la Compañía tiene los siguientes activos

MegaPlaza Express Villa

Ubicado en Chorrillos al sur de Lima. Tiene un supermercado Plaza Ve, salas de cine y un grupo de tiendas menores que suman 7.000 m² de superficie arrendable.

MegaPlaza Express Villa el Salvador

Ubicado en El Salvador, sector al sur de Lima y cercano a los centros arqueológicos de Pachacámac. Cuenta con un completo supermercado Plaza Ve, salas cine, la departamental Estilos, un patio de comida y tiendas menores que suman 9.000 m² de superficie arrendable.

MegaPlaza Express Chincha

Ubicado en Chincha, departamento de Ica, al sur de Lima. En sus 8.000 m² de superficie arrendable cuenta con la tienda departamental Estilos, un supermercado Metro, salas de cine y tiendas menores.

MegaPlaza Cañete

Ubicado en la provincia de Cañete al sur de Lima. Dentro de sus 16.500 m² de superficie arrendable destacan sus tres anclas: Falabella, Homecenter Sodimac, Tottus.

MegaPlaza Express Barranca

Ubicado en la provincia de Barranca al norte de Lima. En sus 9.500 m² de superficie arrendable cuenta con una tienda por departamento Oeschle, un supermercado Plaza Ve y varias tiendas menores.

MegaPlaza Pisco

Inaugurado en el mes de abril del 2015, cuenta con 14.000 m². Tiene como tiendas anclas Plaza Ve, Estilos, Promart, Movie Time y Coney Park.

En el formato de strip/outlets la
Compañía tiene los siguientes activos

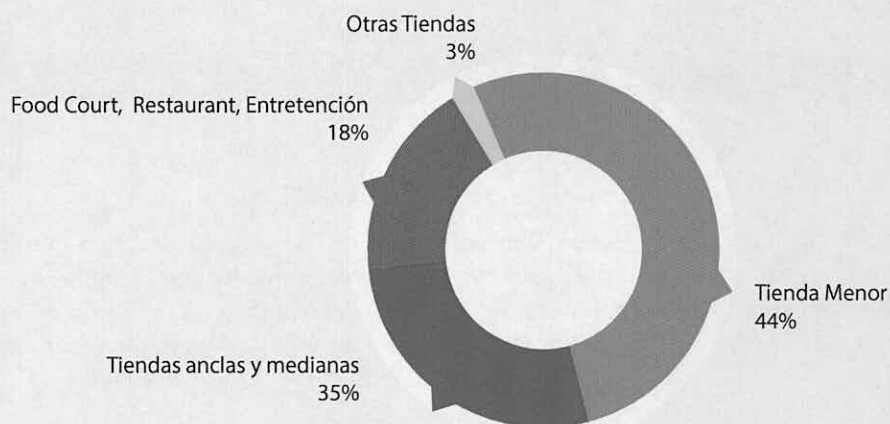
InOutlet Faucett

Emplazado en la zona donde se ubica el aeropuerto internacional de Lima, con sus 7.500 m² de superficie arrendable a Diciembre de 2015, es el primer activo en operación de la sociedad Strip Centers del Perú S.A. InOutlet Faucett inauguró durante el segundo trimestre del 2014 una expansión de 2.200 m² de superficie arrendable.

Viamix Chorrillos

Es el primer Strip Center del portafolio de activos de Perú, cuenta con 4.000 m². Fue incorporado durante el tercer trimestre de 2014 y está ubicado en la zona sur de Lima.

La distribución de ingreso por tipo de cliente en Perú es un 44% tiendas menores; 35% tiendas anclas y medianas; 18% Entretenimiento, Food Court y Restaurant y un 3% otras tiendas.



Los principales proveedores de Perú son empresas de servicios de publicidad y marketing y empresas de servicios generales. No existe un proveedor que represente en forma individual, al menos el 10% del total de compras efectuadas.

Empresa	Tipo	%
Securitas S.A.C.	Servicio	3,0
Inmuebles Comerciales del Perú Sac	Administración	2,8
Luz del Sur S.A.C.	Electricidad	2,4
Los Portales S.A.	Administración	1,7
Tendenze Producciones S.A.C.	Marketing	1,6
Eulen del Perú Serv. Complementario	Aseo	1,4
Sociedad eléctrica del sur oeste	Electricidad	0,9
Parque Arauco S.A.	Administración	0,8
Serv. agua potable y alcantarillado de Lima SE	Agua	0,7
Fundación Elmer J. Faucett	Arriendo Estacionamiento	0,6

División COLOMBIA

En Colombia, la Compañía tiene participación en dos Centros Comerciales Regionales, con un total de 71.500 m² arrendables a Diciembre de 2015. En abril de 2013, se inauguró el centro comercial Parque Caracolí en la ciudad de Bucaramanga, que se suma al primer centro comercial Parque Arboleda inaugurado en 2010 en la ciudad de Pereira. En octubre del 2015, la Compañía completó la adquisición por el 100% de Parque Caracolí en aproximadamente US\$75 millones. Adicionalmente, Parque Arauco continúa con la construcción de Parque La Colina en Bogotá, que preliminarmente tendrá 63.500 m² de superficie arrendable.

Las propiedades de inversión en Colombia son de Ch\$ 154.832 millones al cierre de Diciembre.

Resumen de propiedades en Colombia a Diciembre de 2015

	Formato	Superficie arrendable (m ²)	%Propiedad	Superficie arrendable propietaria(m ²)	%Ocupación
Parque Arboleda	Regional	33.000	55%	18.150	92,9%
Parque Caracolí	Regional	38.500	100%	38.500	87,3%
TOTAL		71.500	79%	56.650	89,9%

Fuente: La Compañía

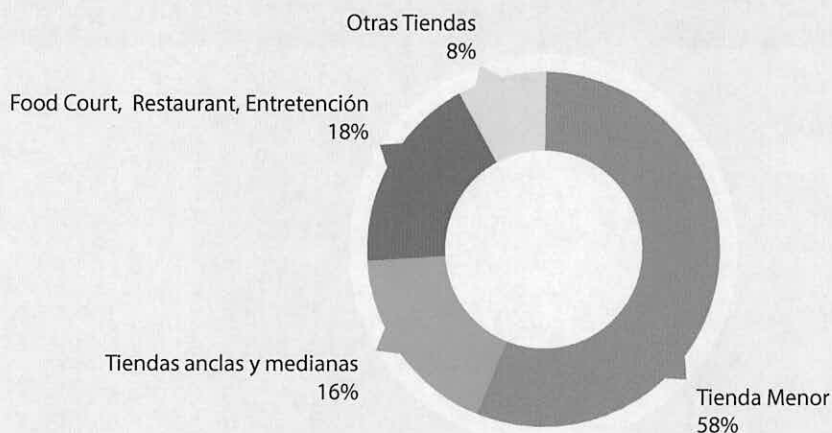
Parque Arboleda

Con 33.000 m² de superficie arrendable en la ciudad de Pereira es la ciudad más poblada de la región denominada el Eje Cafetero. Cuenta con tres tiendas anclas: Falabella, Zara, Éxito.

Parque Caracolí

Con sus 38.500 m² de superficie arrendable, recientemente inaugurado en la ciudad de Bucaramanga, tiene una tienda departamental Falabella y varias tiendas menores en sus 38.500 m² de superficie arrendable

La distribución de ingreso por tipo de cliente en Colombia es un 58% tiendas menores; 16% tiendas anclas y medianas; 18% Entretenimiento, Food Court y Restaurant y un 8% otras tiendas.

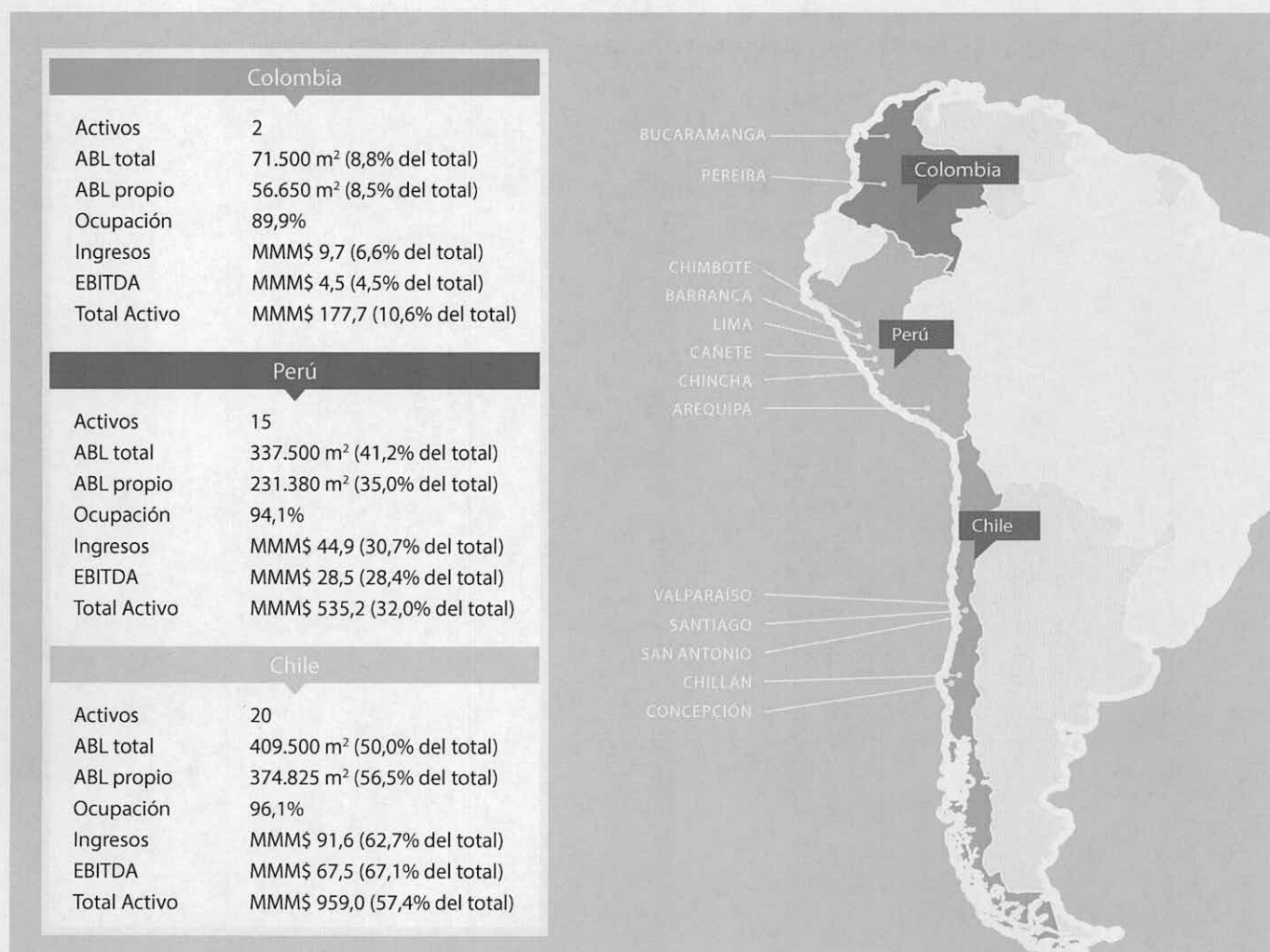


3. Antecedentes generales de la sociedad

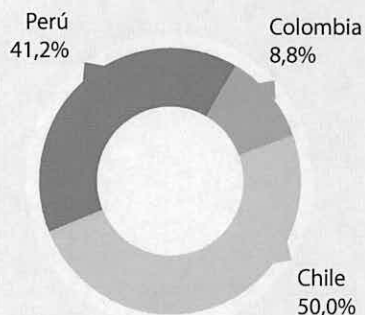
Los principales proveedores de Colombia son empresas de servicios de publicidad y marketing y empresas de servicios generales. No existe un proveedor que representa en forma individual, al menos el 10% del total de compras efectuadas.

Empresa	Tipo	%
Municipio de Pereira	Impuesto Predial	4,3
Municipio de Floridablanca	Impuesto Predial	3,5
Fortox S.A.	Seguridad	3,2
Casalimpia S.A.	Aseo	2,3
Fiduciaria Gnb - Fideicomisos	Arriendo Oficinas	1,8
Camara de comercio de Bogotá	Gastos Societarios	1,6
Secretaría de hacienda de Bogotá	Impuesto Predial	1,4
Instituto de Desarrollo Urbano	Valoración	0,8
Proximia S.A.S	Marketing	0,7
Young & Rubican Brands S.A.S	Marketing	0,5

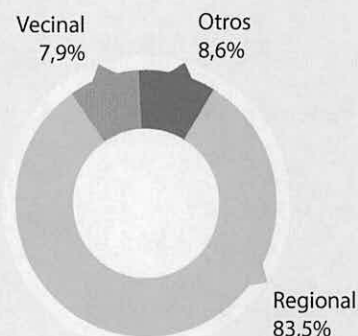
Principales Operaciones de Parque Arauco (Diciembre 2015)



Distribución por país de ABL consolidado



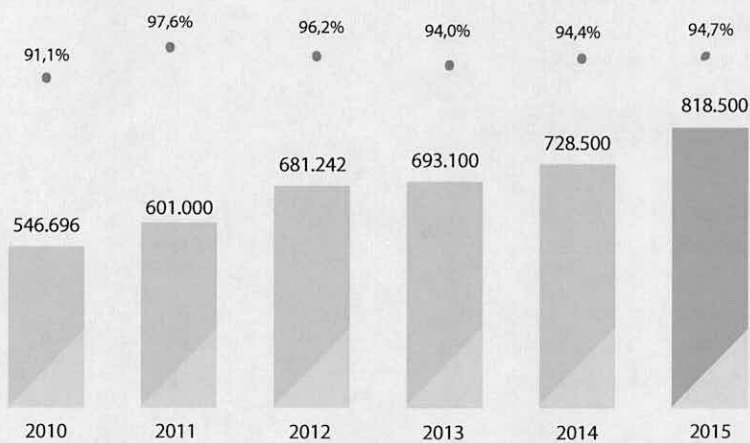
Distribución por formato de ABL consolidado



Fuente: La Compañía (Diciembre 2015)

En términos de distribución por país, a Diciembre de 2015 un 50,0% del ABL consolidado de Parque Arauco se ubica en Chile, 41,2% se ubica en Perú y 8,8% se ubica en Colombia. A esta misma fecha, en términos de formato, 83,5% del ABL consolidado de Parque Arauco corresponde a Centros Comerciales Regionales, 7,9% a centros comerciales vecinales y 8,6% a otros formatos.

Entre 2010 y 2015 el ABL consolidado de Parque Arauco ha crecido a una tasa anual compuesta de 8,4% como consecuencia principalmente de adquisiciones, desarrollos de nuevos malls y de ampliaciones de los activos existentes en Chile, Perú y Colombia. A Diciembre de 2015 el ABL consolidado de Parque Arauco es de 818.500 m² y la ocupación consolidada alcanza el 94,7%.

ABL y ocupación consolidada (m² y %, respectivamente)

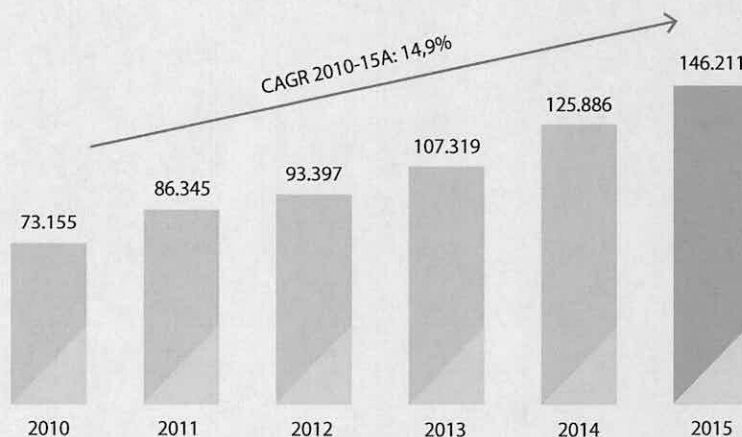
Fuente: La Compañía.

Nota: A partir del 2013 se dejó de consolidar los centros comerciales Marina Arauco y Mall Center Curicó.

3. Antecedentes generales de la sociedad

Los ingresos consolidados de Parque Arauco han crecido en forma sostenida y estable conforme al crecimiento de sus operaciones, alcanzando una tasa de crecimiento anual compuesto de 14,9% entre 2010 y 2015. Los ingresos consolidados de Parque Arauco a Diciembre de 2015 son de \$ 146.211 millones, lo que representa un crecimiento de 16,1% comparándolo con igual periodo anterior.

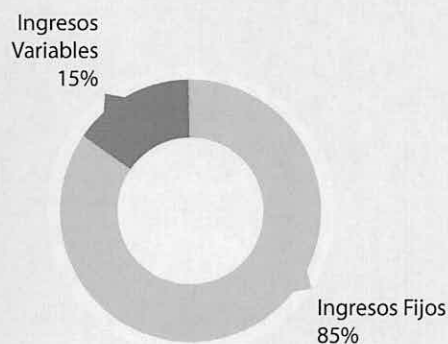
Ingresos consolidados (millones de pesos)



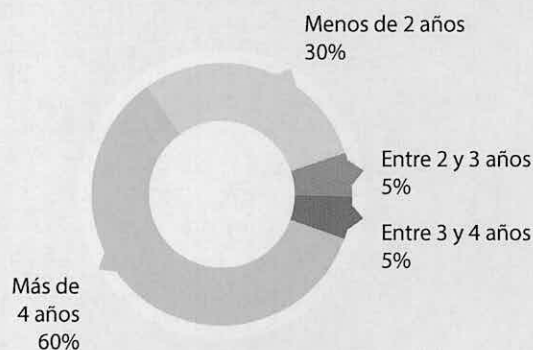
Fuente: La Compañía (Diciembre 2015)

Los ingresos del negocio de renta inmobiliaria se caracterizan por su estabilidad para enfrentar períodos de contracción económica, lo que se produce gracias a la diversificación en su generación y a que la mayor parte de los ingresos por arriendo corresponde a la componente fija contemplada en los contratos. De los ingresos por arriendo a Diciembre 2015, un 85% corresponde a ingresos provenientes del componente fijo de los contratos de arrendamiento, mientras que sólo 15% proviene del componente variable de los mismos. Por otro lado, a Diciembre del 2015, un 60% de los contratos de arrendamiento de Parque Arauco con sus locatarios tienen una duración residual mayor a cuatro años.

Ingresos por arriendo



Extension de contrato

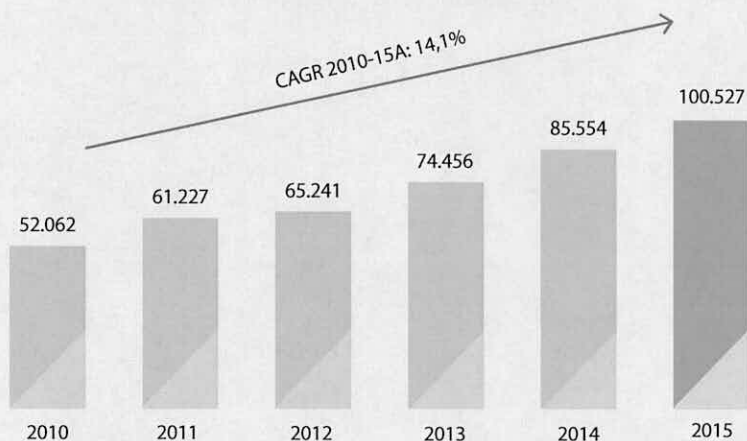


Fuente: La Compañía (Diciembre 2015)

3. Antecedentes generales de la sociedad

El crecimiento de los ingresos consolidados de Parque Arauco ha repercutido en el alza del EBITDA consolidado, el cual entre los años 2010 y 2015 creció a una tasa anual compuesta de 14,1%, alcanzando \$ 100.527 millones a Diciembre 2015.

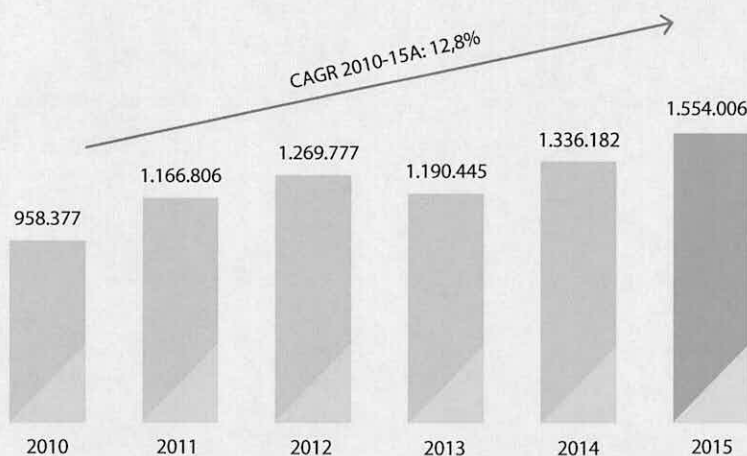
EBITDA consolidado (millones de pesos)



Fuente: La Compañía (Diciembre 2015)

Entre 2010 y 2015 las ventas de los arrendatarios de Parque Arauco han variado considerablemente. Aumentaron en 2011, 2012, 2014 y 2015 como consecuencia principalmente de importantes adquisiciones, desarrollos de nuevos malls y de ampliaciones de los activos existentes en Chile, Perú y Colombia; y disminuyeron en 2013, producto de la desconsolidación del Mall Marina Arauco y de Mall Center Curicó en Chile. Las ventas de los arrendatarios de Parque Arauco a Diciembre de 2015 fueron de \$ 1.554.006 millones.

Ventas de arrendatarios (millones de pesos)



Fuente: La Compañía (Diciembre 2015)

Nota: Ventas de arrendatarios no incluyen impuestos.

Tipos de cambio promedio utilizados a 31 de Diciembre de 2015: CLP/PEN: 205,681 ; CLP/COP: 0,2386

Nota: A partir del 2013 se dejó de consolidar los centros comerciales Marina Arauco y Mall Center Curicó.

3.4 FACTORES DE RIESGO

3.4.1 Ciclo Económico

A continuación se presentan una serie de riesgos a los que eventualmente se podría ver enfrentada la Compañía.

Actividad / venta

Los niveles de actividad/ventas de nuestros locatarios están vinculados entre otros al crecimiento económico y dinamismo del consumo en cada lugar donde se tienen operaciones. El deterioro de la actividad económica puede afectar negativamente al nivel de ventas de las tiendas presentes en los centros comerciales y por ende afectar los ingresos de la Compañía, pues un porcentaje de los ingresos depende del nivel de actividad de algunos locatarios. Al 30 de Diciembre del 2015, aproximadamente, un 85% de los ingresos por arriendo de Parque Arauco son fijos y un 15% dependen del volumen de venta de algunos de los locales que operan los clientes en los malls.

Ocupación

Un deterioro general de la economía podría también afectar el nivel de ocupación de los centros comerciales. Parque Arauco mantiene en general contratos a mediano y largo plazo que le aseguran un arriendo mínimo. La empresa posee además un marco contractual sólido junto con una situación financiera razonable para afrontar un deterioro en la situación económica.

3.4.2 Restricciones al crédito a las personas

De presentarse restricciones al crédito a las personas producto de los ciclos económicos, las ventas de las tiendas podrían verse afectadas, impactando la parte variable de los ingresos que Parque Arauco S.A. recibe de sus arrendatarios.

3.4.3 Competencia

En el área geográfica de influencia en general, todos los agentes del mercado están asociados a grupos de importancia y con capacidad de acceder a fuentes de financiamiento para apoyar su crecimiento. Una fuerte competencia puede llevar a la caída en las tarifas de arriendo. La ventaja de Parque Arauco frente a su competencia es la flexibilidad que tiene para diversificar sus formatos, al no estar la Compañía obligada a trabajar con los grandes espacios que exigen las tiendas anclas. Parque Arauco cuenta con formatos de Centros Comerciales Regionales, centros comerciales vecinales, stripcenters y Outlet Malls, ampliando el concepto de desarrollador y operador de espacios comerciales a diferentes formatos.

3.4.4 Disponibilidad de terrenos

La disponibilidad de terrenos estratégicos, aptos para la construcción de centros comerciales, es fundamental para el crecimiento futuro. A Diciembre de 2015 Parque Arauco cuenta con un banco de terrenos de 698.641 m² ubicados en Chile, Perú y Colombia. Los terrenos con los que la Compañía cuenta se han adquirido pensando en desarrollar proyectos concretos, sin embargo, ellos no se encuentran comprometidos y se llevarán a cabo en la medida que la Compañía lo estime conveniente.

3.4.5 Otros riesgos

Parque Arauco no mantiene posiciones especulativas en el mercado de derivados, las coberturas que se tomen eventualmente serán para asegurar un determinado retorno. A nivel país y a efectos de flujos, la Compañía mantiene en general sus ingresos y gastos operativos y financieros en la misma moneda.

La Compañía está también sometida al riesgo en el retorno de las inversiones en Colombia y Perú, dado por la evolución de variables económicas como el tipo de cambio y tasas de interés e impuestos, entre otras.

3.4.6 Riesgos político regulatorios sobre planes reguladores que inciden en las edificaciones comerciales

Entre otros aspectos, los planes reguladores contienen normas referidas al uso de suelo o zonificación, normas sobre constructibilidad, fijación de las líneas oficiales y de edificación, determinación de zonas que quedan afectas a expropiación por utilidad pública, e identificación de zonas sujetas a protección por su valor urbanístico o cultural. Considerando lo anterior, cualquier modificación que experimenten los planes reguladores, la existencia de eventuales vicios en la tramitación legal de dichos planes o en la de sus modificaciones, la constatación de vacíos regulatorios, o incluso, las diferentes interpretaciones que pudieren sostener terceros respecto a la normativa urbanística que resulte aplicable para un determinado inmueble o sector, constituyen hechos que podrían incidir en las edificaciones comerciales.

En caso de materializarse alguna de dichas circunstancias, la Compañía podría verse expuesta a riesgos usuales en estas materias, tales como:

- Rechazo de las solicitudes de permisos de demolición o de edificación de nuevas construcciones o de alteraciones a las construcciones ya existentes en los Centros Comerciales.

- Potencial revocación de los permisos ya otorgados por la Dirección de Obras (sólo bajo determinados supuestos y siempre que no se afecten derechos adquiridos por la Compañía).

- Postergaciones y/o paralizaciones de las obras producto de procedimientos seguidos ante la Contraloría General de la República o los tribunales de justicia.

- Enfrentar la negativa o demoras por parte de la Dirección de Obras a recibir las nuevas construcciones o las alteraciones efectuadas.

- Contingencias asociadas al rechazo de permisos de habilitación y patentes comerciales de los locatarios.

- Congelamiento de los terrenos cuyos usos no se conformen con el plan regulador vigente y la imposibilidad de aumentar el volumen de construcción existente para dicho uso de suelo.

- Postergación de permisos de construcción por el plazo de hasta 3 meses (prorrogables hasta completar el máximo de 12 meses), cuando el sector de ubicación del terreno esté afectado por estudios sobre modificaciones al plan regulador.

- Imposibilidad de edificar en un terreno que por su especial naturaleza y ubicación fuera señalado como no edificable.

- Verse obligada a obtener autorización de la respectiva Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo, en forma previa a la demolición o refacción de cualquier edificación que se emplace en zona de conservación histórica; soportar expropiaciones municipales en todo o parte del terreno.

- Verse obligada a adoptar la nueva línea oficial cuando se solicite permiso para nuevas construcciones o alteraciones en las construcciones existentes, con la consecuencial cesión gratuita de parte del inmueble a la municipalidad que corresponda.

4. Antecedentes financieros

4.1 BALANCE

4.1.1 Activos

	2014	2015	Var%	Dif
Activos Corrientes	161.736.457	198.448.410	22,7%	36.711.953
Activos No Corrientes	1.252.021.148	1.473.490.825	17,7%	221.469.677
Total Activos	1.413.757.605	1.671.939.235	18,3%	258.181.630

4.1.2 Pasivos y patrimonio

	2014	2015	Var%	Dif
Pasivos Corrientes	95.651.379	125.166.557	30,9%	29.515.178
Pasivos No Corrientes	537.979.141	770.369.273	43,2%	232.390.132
Total Pasivos	633.630.520	895.535.830	41,3%	261.905.310
Total Patrimonio	780.127.085	776.403.405	-0,5%	(3.723.680)
Total Pasivos y Patrimonio	1.413.757.605	1.671.939.235	18,3%	258.181.630

4.2 ESTADO DE RESULTADO

	2014	2015	Var%
Ingresos de actividades ordinarias	125.886.312	146.210.509	16,1%
Costo de ventas	(28.606.149)	(33.731.080)	17,9%
Ganancia bruta	97.280.163	112.479.429	15,6%
Gasto de administración	(15.315.325)	(14.955.558)	-2,3%
Resultado directo de la operación	81.964.838	97.523.871	19,0%
Otras ganancias y pérdidas	(1.460.204)	(4.138.296)	183,4%
Ingresos financieros	4.605.580	3.537.871	-23,2%
Costos financieros	(25.825.240)	(30.189.637)	16,9%
Participación en las ganancias (pérdidas)	8.750.979	8.296.038	-5,2%
Diferencias de cambio	889.035	(4.317.078)	n/a
Unidades de reajuste	(13.095.652)	(14.833.818)	13,3%
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados medidos a su valor razonable	16.707.834	33.955.291	103,2%
Ganancia (pérdida), antes de impuestos	72.537.170	89.834.242	23,8%
Gasto por impuestos a las ganancias	(11.744.400)	(18.083.655)	54,0%
Ganancia (pérdida)	60.792.770	71.750.587	18,0%
Ganancia (pérdida), atribuible a:			
Participación controladora	57.749.400	60.087.742	4,0%
Participación Minoritario	3.043.370	11.662.845	283,2%
Ganancia (pérdida)	60.792.770	71.750.587	18,0%

4. Antecedentes financieros

4.2 FLUJO DE CAJA

	2014	2015	Var%	Dif
De la Operación	81.016.428	76.428.216	-5,7%	(4.588.212)
De Inversión	(119.152.156)	(239.366.196)	100,9%	(120.214.040)
De Financiamiento	77.374.151	158.105.999	104,3%	80.731.848
Variación Tasa de Cambio Efectivo y Equivalentes	1.876.867	8.995.606	379,3%	7.118.739
Flujo de Periodo	39.238.423	(4.831.981)	n/a	(44.070.404)
Efectivo y Equivalentes principio periodo	68.945.796	110.061.086	59,6%	41.115.290
Efectivo y Equivalentes final periodo	110.061.086	114.224.711	3,8%	4.163.625

4.3 PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

Indicador (M\$)(1)	Formula	Unidad	2014	2015
Liquidez corriente	Activos corrientes/pasivos corrientes	veces	1,69	1,59
Proporción deuda corto plazo	Pasivos corrientes / total pasivos	%	15,10	13,98
Proporción deuda largo plazo	Pasivos no corrientes / total pasivos	%	84,90	86,02
Ganancia después de impuestos	Ganancia (pérdida)	Ch\$ MM	60.793	71.751
Ganancia por acción básica	Ganancia (pérdida) prop. de la controladora / Num de acciones - acciones tesorería	Ch\$	73,27	73,54
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia (pérdida) prop. de la controladora / Patrimonio controladora promedio ²	%	9,41	7,56
Rentabilidad del activo	Ganancia (pérdida) / Total activos promedio ²	%	4,53	3,86
Rendimiento activos operacionales	Ganancia (pérdida) / activos operacionales promedio (PI + PPE) ²	%	5,90	5,04
Retorno de dividendos	Dividendos pagados udm/precio de la acción al cierre	%	2,32	2,71
Margen operacional	Utilidad operacional / Ingresos ordinarios	%	65,11	66,70
Deuda Financiera Neta EBITDA (12 meses)	Otros pasivos financieros, corrientes + otros pasivos financieros, no corrientes - caja y equivalentes ³	veces	4,25	5,87
EBITDA / Gastos Financieros (12 meses)	³ Gastos financieros	veces	3,31	3,33

(1) Los indicadores operacionales y financieros presentados se calculan de acuerdo a las normas impuestas por la superintendencia de valores y seguros, y no necesariamente coinciden con las fórmulas de cálculos utilizadas para calcular los covenants de deuda de la compañía.

(2) Calculado utilizando resultados de los últimos 12 meses.

(3) EBITDA = Ingresos de ventas - costos de venta + ganancias que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado - pérdidas que surgen de la baja en cuentas de activos financieros medidos al costo amortizado + otros ingresos por función - gastos de administración + D&A

ANÁLISIS DE DIVISIÓN

(M\$)	CHILE	PERÚ	COLOMBIA
Ingresos ordinarios	91.638.623	44.882.521	9.689.365
Costo de ventas	(18.863.119)	(10.913.036)	(3.954.925)
Ganancia bruta	72.775.504	33.969.485	5.734.440
Gasto por impuesto a las ganancias	(12.757.356)	(4.403.149)	(923.150)
Otros Resultados	11.518.250	-2.611.738	-4.899.933
Ingresos financieros	1.860.062	1.457.559	220.250
Gastos financieros	(17.194.739)	(10.128.665)	(2.866.233)
Ganancia (Pérdida)	56.201.721	18.283.492	(2.734.626)

5. Propiedad y control



5.1 CONTROLADOR:

A la fecha de este prospecto, el controlador de Parque Arauco S.A. es la sociedad denominada Inmobiliaria Atlantis S.A. (RUT 76.089.588-1), que cuenta con una participación del 25,83% del total de acciones emitidas con derecho a voto de Parque Arauco S.A.

Los accionistas de Inmobiliaria Atlantis S.A., y los controladores finales de dichos accionistas, son los siguientes:

1. Inversiones Cabildo SpA

Controlador y titular de un 66,44% de las acciones de Inmobiliaria Atlantis S.A., tiene a su vez los siguientes accionistas y controladores finales de un 96,54% que se indican:

a. Inversiones Delfín Uno S.A.: titular de un 1,09% de las acciones de Inversiones Cabildo S.A., y cuyo controlador final es la señora Isabel Somavía Dittborn, cédula nacional de identidad número 3.221.015-5;

b. Inversiones Delfín Dos S.A.: titular de un 1,09% de las acciones de Inversiones Cabildo S.A., y cuyo controlador final es el señor José Said Saffie, cédula nacional de identidad número 2.305.902-9;

c. Inversiones Delfín Tres S.A.: titular de un 37,74% de las acciones de Inversiones Cabildo S.A., y cuyo controlador final es el señor Salvador Said Somavía, cédula nacional de identidad número 6.379.626-3;

d. Inversiones Delfín Cuatro S.A.: titular de un 18,87% de las acciones de Inversiones Cabildo S.A., y cuyo controlador final es la señora Isabel Said Somavía, cédula nacional de identidad número 6.379.627-1;

e. Inversiones Delfín Cinco S.A.: titular de un 18,87% de las acciones de Inversiones Cabildo S.A., y cuyo controlador final es la señora Constanza Said Somavía, cédula nacional de identidad número 6.379.628-K;

f. Inversiones Delfín Seis S.A., titular de un 18,87% de las acciones de Inversiones Cabildo S.A., y cuyo controlador final es la señora Loreto Said Somavía, cédula nacional de identidad número 6.379.629-8.

2. Sociedad Constructora Jardines del Bosque Limitada

Titular de un 18,06% de las acciones de Inmobiliaria Atlantis S.A., tiene como principal socio a Inversiones Orli Limitada, titular de un 70,003% de los derechos sociales y cuyos controladores finales son el señor Orlando Sáenz Rojas cédula nacional de identidad número 3.599.669-9 y la señora Liliana Rica López, cédula nacional de identidad número 3.870.985-2.

3. Inversiones Innova S.A.

Titular de un 6,15% de las acciones de Inmobiliaria Atlantis S.A., sus accionistas y controlador finales es la familia Eluchans Barreda, representada por don José Domingo Eluchans Urenda, cédula nacional de identidad número 6.474.632-4

4. Inversiones E.U. S.A.

Titular de un 2,62% de las acciones de Inmobiliaria Atlantis S.A., y tiene como accionistas a la señora Florencia Eluchans Urenda, cédula nacional de identidad número 4.695.623-0; a la señora Celia Eluchans Urenda, cédula nacional de identidad número 4.727.634-9; a la señora Marcela Eluchans Urenda, cédula nacional de identidad número 6.065.798-K; a la señora Ana María Eluchans Urenda, cédula nacional de identidad número 6.374.216-3, a la señora Andrea Eluchans Urenda; cédula nacional de identidad número 6.374.217-1; y a la señora María Angélica Eluchans Urenda, cédula nacional de identidad número 6.065.725-4; al señor José Domingo Eluchans Urenda, cédula nacional de identidad número 6.474.632-4; y al señor Edmundo Eluchans Urenda cédula nacional de identidad número 4.721.073-9. Los accionistas antes mencionados son titulares, en iguales proporciones, de un 100% de las acciones de Inversiones E.U. S.A.

5. Palma Lo Curro S.A.,

Titular de un 1,66% de las acciones de Inmobiliaria Atlantis S.A., tiene como socio principal al señor José Said Saffie cédula nacional de identidad número 2.305.902-9.

6. Inversiones Carma SpA,

Titular de un 0,50% de las acciones de Inmobiliaria Atlantis S.A., y tiene como accionistas a la familia Eluchans Aninat, representada por don José Domingo Eluchans Urenda, cédula nacional de identidad número 6.474.632-4.

7. Inversiones Bravo Eluchans Uno Limitada,

Titular de un 0,52% de las acciones de Inmobiliaria Atlantis S.A., y tiene como accionistas a la familia Bravo Eluchans, representada por don José Domingo Eluchans Urenda, cédula nacional de identidad número 6.474.632-4.

8. Inversiones F.E.U. S.A.,

Titular de un 0,47% de las acciones de Inmobiliaria Atlantis S.A., y tiene como accionistas a la familia Eluchans Urenda, representada por don José Domingo Eluchans Urenda, cédula nacional de identidad número 6.474.632-4.

9. Inversiones C.E.U. S.A.,

Titular de un 0,51% de las acciones de Inmobiliaria Atlantis S.A., y tiene como accionistas a la familia Eluchans Urenda, representada por don José Domingo Eluchans Urenda, cédula nacional de identidad número 6.474.632-4.

10. Inversiones A.E.U. S.A.,

Titular de un 0,54% de las acciones de Inmobiliaria Atlantis S.A., y tiene como accionistas a la familia Eluchans Urenda, representada por don José Domingo Eluchans Urenda, cédula nacional de identidad número 6.474.632-4.

11. Inversiones M.A.E.U. S.A.,

Titular de un 0,51% de las acciones de Inmobiliaria Atlantis S.A., y tiene como accionistas a la familia Eluchans Urenda, representada por don José Domingo Eluchans Urenda, cédula nacional de identidad número 6.474.632-4.

12. Inversiones Ana María Eluchans Urenda E.I.R.L.,

Titular de un 0,51% de las acciones de Inmobiliaria Atlantis S.A., y tiene como accionistas a la familia Eluchans Urenda, representada por don José Domingo Eluchans Urenda, cédula nacional de identidad número 6.474.632-4.

13. Inversiones Innova Limitada,

Titular de un 0,00001% de las acciones de Inmobiliaria Atlantis S.A., y tiene como accionistas a la familia Eluchans Urenda, representada por don José Domingo Eluchans Urenda, cédula nacional de identidad número 6.474.632-4.

14. Sociedad de Inversiones E.B. Limitada,

Titular de un 1,51% de las acciones de Inmobiliaria Atlantis S.A., y tiene como accionistas a la familia Eluchans Barreda, representada por don José Domingo Eluchans Urenda, cédula nacional de identidad número 6.474.632-4.

No existe un acuerdo de actuación conjunta entre Inversiones Cabildo SpA y los demás accionistas de Inmobiliaria Atlantis S.A.

3. Propiedad y control

5.2 ACCIONISTAS MAYORITARIOS DISTINTOS DEL CONTROLADOR:

Banco de Chile por Cuenta de Terceros no Residentes: 13,99%

5.3 12 MAYORES ACCIONISTAS Y SUS PORCENTAJES:

Nombre o Razón Social 13/11 /2015	Número de acciones suscritas	% de propiedad
Inmobiliaria Atlantis S.A.	212.503.700	25,83 %
Banco de Chile por cuenta de terceros no residentes	115.070.632	13,99 %
Banco Itau por cuenta de inversionistas extranjeros	75.798.074	9,21 %
Banchile C de B S.A.	47.165.121	5,73 %
Santander S.A. C de B	35.827.576	4,35 %
Banco Santander por cuenta de inv. extranjeros	30.071.323	3,66 %
Bolsa de Comercio de Santiago Bolsa de Valores	25.187.706	3,06 %
Inv. Ranco Uno S.A.	19.457.292	2,37 %
AFP Provida S.A. para fdo. pensión C	18.419.300	2,24 %
Inv. Las Nieves S.A.	17.212.247	2,09 %
Inv. Ranco dos S.A.	14.888.850	1,81 %
Inv. Ranco Cuatro S.A.	10.861.890	1,32 %

5.4 NÚMERO TOTAL DE ACCIONISTAS

395

6. Administración

6.1 COMPOSICIÓN DEL DIRECTORIO:

Parque Arauco es una sociedad anónima abierta administrada por un Directorio, encargada de revisar y orientar la estrategia global de la empresa, además de fijar las prácticas de gobierno corporativo.

El Directorio está compuesto por nueve miembros que se eligen en Junta Ordinaria de Accionistas por un período de tres años, y es presidido por el Presidente del mismo y cuenta adicionalmente con un Vicepresidente, quien reemplaza al Presidente en ausencia de éste.



Nombre	Cargo	RUT
José Said Saffie	Presidente	2.305.902-9
Salvador Said Somavía	Director	6.379.626-3
Orlando Sáenz Rojas	Director	3.599.669-9
José Domingo Eluchans Urenda	Director	6.474.632-4
René Abumohor Touma	Director	3.065.693-8
Guillermo Said Yarur	Director	6.191.544-3
Rafael Aldunate Valdés	Director	5.193.449-0
Joaquín Brahm Barril	Director	7.052.386-8
Rosanna Gaio Cuevas	Director	6.934.528-K

Fuente: La Compañía

6.2 COMITÉ DE DIRECTORES:

El Comité de Directores está compuesto por los siguientes tres miembros:

Nombre	Cargo	RUT
Rafael Aldunate Valdés	Director	5.193.449-0
Joaquín Brahm Barril	Director	7.052.386-8
Guillermo Said Yarur	Director	6.191.544-3

Fuente: La Compañía

El Comité de Directores realiza las funciones que establece el artículo 50 bis de la Ley sobre Sociedades Anónimas y la Circular N° 1.526 de la Superintendencia de Valores y Seguros, y que se respaldan, en términos generales, en el Libro de Actas del Comité de Directores. A modo general las actividades desarrolladas por el Comité dicen relación con:

1. Examen de Estados Financieros de la Compañía, individuales y consolidados, trimestrales y especialmente al término del ejercicio, su pronunciamiento respecto a ellos y su respectiva aprobación.
2. Proposición de empresas de Auditoría Externa y Clasificadoras de Riesgo.
3. Proposición de gastos del Comité de Directores para el adecuado ejercicio de sus funciones.
4. Revisión con auditores externos de planes de auditoría para la Compañía.
5. Tomar conocimiento del trabajo realizado por los auditores externos e instruir a la Administración para coordinar las acciones y los monitoreos que sean necesarios para que las recomendaciones sean implementadas en los plazos y de la forma señalada por la administración de la Sociedad.
6. Examen de los sistemas de remuneraciones y planes de compensación para los gerentes, ejecutivos principales y trabajadores de la Compañía.

6. Administración

6.3 EJECUTIVOS PRINCIPALES:

Los principales ejecutivos de Parque Arauco son los siguientes:

RUT	Nombre	Profesión	Cargo	Nombramiento
7.033.770-3	Juan Antonio Álvarez Avendaño	Abogado	Vicepresidente Ejecutivo	01-11-2011
10.585.375-0	Claudio Humberto Chamorro Carrizo	Ing. Comercial	Gerente Corp. de Administración y Finanzas	01-02-2013
10.777.541-2	Duncan Grob Urzúa	Abogado	Gerente Corporativo Legal	09-02-2015
10.036.478-6	Carolina Galletti Vernazzani Fuente-Alba	Ing. Comercial	Gerente Corporativo de Personas	01-08-2012
10.662.089-K	Eduardo Pérez Marchant	Ing. Comercial	Gerente Corporativo de Finanzas	01-06-2013
13.434.482-2	Felipe Castro del Río	Ing. Comercial	Gerente Comercial	01-10-2012
10.776.747-9	María Francisca Osorio Asenjo	Ing. Comercial	Gerente de Centros Comerciales	01-12-2011
13.549.346-5	Felipe Javier Ramírez Huerta	Ing. Civil	Gerente Inmobiliario	01-06-2012
9.401.560-K	Marco Henríquez Espinoza	Contador Auditor	Gerente de Contraloría y Auditoría	02-01-2013
13.905.640-K	Jose Luis Fernández Aqueveque	Ing. Civil	Gerente Administración y Finanzas División Perú	15-10-2012
7.622.704-7	Andres Torrealba Ruiz Tagle	Ing. Comercial	Gerente División Chile	01-01-2011
Extranjero	Eduardo Herrera Vásquez	Ing. Industrial	Gerente General División Perú	01-11-2008
Extranjero	Alonso Fernando Gamero Eguiluz	Ing. Civil	Gerente de Centro Comerciales División Perú	15-02-2007
Extranjero	Elizabeth Karina Meier Zender	Bachiller en Cs. de la Comunicación	Gerente de Marketing y Comercial División Perú	01-08-2003
Extranjero	Juan Pablo Romero Restrepo	Admin. de Empresas	Gerente General División Colombia	01-09-2008
Extranjero	Diego Mauricio Bermúdez Farías	Bachiller en Finanzas	Gerente de Administración y Finanzas División Colombia	01-06-2012

Fuente: La Compañía

Vicepresidente ejecutivo:

Encargado de la administración superior de la empresa, en todo lo que concierne a la administración y operación de la misma.

trabajen en Chile y el extranjero, con especial énfasis en la definición y medición de cumplimiento de metas organizacionales.

Gerencia corporativa de admin. y finanzas:

Área encargada de la gestión financiera de la compañía, y de definir, diseñar, implementar y gestionar los sistemas de información y reporte de la compañía y de liderar el proceso de planificación anual de la organización.

Gerencia de auditoría & contraloría:

Área responsable de ayudar a la empresa a alcanzar sus objetivos proporcionando un enfoque sistemático en forma objetiva e independiente, para evaluar y mejorar la efectividad de los procesos de gestión de riesgos, control y gobierno interno. Es la contraparte válida para interactuar con las empresas de auditoría externa, y definir en conjunto el presupuesto anual y los planes de auditoría.

Gerencia corporativa legal:

Área responsable de apoyar legalmente la operación y la gestión de la empresa, dando cumplimiento a la normativa vigente, ya sea en el cumplimiento de las normas jurídicas, reglamentarias y/o estatutarias que afecten al negocio en cualquiera de sus formas.

Gerencia gral. división Chile / Perú / Colombia:

Cada gerencia tiene como objetivo liderar la ejecución y desarrollo de todos los negocios de la División a su cargo, asegurando el logro de los objetivos cuantitativos y cualitativos definidos a nivel corporativo, con foco tanto en el desempeño de los activos existentes como de los nuevos proyectos.

Gerencia corp. de personas & organización:

Área responsable de gestionar las políticas Corporativas de Recursos Humanos para quienes

6.4 PLANES DE INCENTIVO

6.4.1

El Directorio de la Sociedad, en conformidad a los acuerdos adoptados en Juntas Extraordinarias de Accionistas de fechas 22 de abril de 2010, 7 de abril de 2011 y 23 de octubre de 2013, se resolvió otorgar a ejecutivos de la Sociedad opciones para suscribir un total de 26.027.777 acciones.

Una parte de las opciones se otorgó con cargo a 3.250.000 acciones de propia emisión adquiridas por la Sociedad en virtud del programa aprobado en Junta Extraordinaria de Accionistas de 22 de abril de 2010, en los términos de los artículos 27 y siguientes de la ley 18.046. El precio de ejercicio de la opción fue de UF 0,0536 por acción, con un plazo máximo de ejercicio que venció el pasado 7 de septiembre de 2015. Finalmente, no se colocaron acciones con cargo a este programa. Con efecto a contar del 8 de diciembre de 2015, el capital quedó disminuido de pleno derecho respecto de las citadas 3.250.000 acciones, por cumplirse 5 años desde la fecha de su adquisición, en los términos del inciso final del artículo 27 C de la ley 18.046, de conformidad a lo consignado en la escritura pública de 5 de enero de 2016, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Diez.

Otra parte de las opciones se otorgó con cargo a 10.000.000 de acciones, emitidas con cargo al aumento de capital aprobado en Junta Extraordinaria de Accionistas de 7 de abril de 2011 en virtud de un programa de opciones para la suscripción de acciones de la Sociedad en los términos del artículo 24 de la ley 18.046. El precio de ejercicio de la opción es de UF 0,0433 por acción. Las opciones se devengan anualmente en los meses de diciembre de 2013, diciembre de 2014 y noviembre de 2015 y con un plazo máximo de ejercicio que vence el 7 de enero de 2016. Se han suscrito a la fecha, en total, 4.967.616 acciones con cargo a este programa.

Por último, se otorgaron opciones por 12.777.777 acciones, emitidas con cargo al aumento de capital aprobado en Junta Extraordinaria de Accionistas de 23 de octubre de 2013 en virtud de un programa de opciones para la suscripción de acciones de la Sociedad en los términos del artículo 24 de la ley 18.046. El precio de ejercicio de la

opción es de UF 0,0382 por acción. Las opciones se devengan anualmente en los meses de junio de 2016, junio de 2017 y junio de 2018 y con un plazo máximo de ejercicio que vence el 28 de septiembre de 2018. A esta fecha no se ha devengado el ejercicio de estas opciones.

Las opciones se asignaron a un total de 30 ejecutivos de la Sociedad y sus filiales, de los cuales 16 son ejecutivos principales de la misma. El porcentaje del total de acciones que fueron otorgadas a estos últimos asciende a un 88,05%.

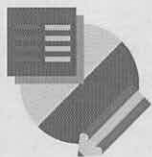
6.4.2

Por otra parte, hasta un 10% del monto total de la presente emisión, esto es, hasta la cantidad de 7.800.000 acciones, serán destinadas a planes de compensación mediante un programa de opciones para la suscripción de acciones de la Sociedad, cuyas principales características son las siguientes:

- i) El plan tiene por objetivo participar a ejecutivos principales de Parque Arauco S.A. y sus filiales, en el desempeño y resultados de la Compañía. Asimismo, se pretende fomentar, incentivar y alinear a los ejecutivos principales con los objetivos y proyectos de la Sociedad, buscando obtener un mayor compromiso, fidelidad y estabilidad entre la Sociedad y sus ejecutivos principales, de manera de generar una continuidad que permita lograr una mayor eficiencia en el desarrollo de los proyectos de Parque Arauco S.A. y sus filiales y, al mismo tiempo, premiar a los ejecutivos principales con ocasión del ejercicio de sus funciones.
- ii) Los ejecutivos principales que serán beneficiados por este plan de compensación deberán tener una antigüedad de al menos un año en la Sociedad o sus filiales, ejerciendo cargos que involucren el liderazgo y responsabilidad sobre los equipos de trabajo y proyectos de la Sociedad. Sin perjuicio de lo anterior, se podrán establecer excepciones fundadas al requisito de un año de antigüedad para establecer e implementar mecanismos de incentivos para la contratación de nuevos ejecutivos principales, de acuerdo con las necesidades de la administración superior de la Sociedad.
- iii) El Directorio seleccionará los ejecutivos principales de la Sociedad y sus filiales, de conformidad con los parámetros señalados en el punto anterior, que serán incorporados a los planes de compensación, con los que se suscribirá un contrato de opción de suscripción de acciones. Adicionalmente, el Directorio determinará la cantidad de opciones que recibirá cada ejecutivo principal.
- iv) Mientras las acciones objeto de una opción no sean suscritas por el ejecutivo principal, ellas no otorgarán al titular de la opción derechos económicos ni derechos políticos y tampoco se considerarán para efectos de quórum de las juntas de accionistas de la Sociedad.
- v) Las opciones asignadas a cada ejecutivo principal se devengarán en las oportunidades que el Directorio más adelante determine, sujeto a su permanencia en la Sociedad o sus filiales, según el caso.
- vi) El precio a pagar por estas acciones en caso de ejercerse las opciones respectivas, no será inferior al precio fijado por el Directorio de la Sociedad para el período de opción preferente correspondiente al resto de las acciones objeto del aumento de capital origen de la presente emisión.
- vii) Los detalles y características específicas de los planes de compensación serán definidos con posterioridad por el Directorio de la Sociedad.

Se deja especial constancia que debe tenerse en consideración lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 24 de la Ley N° 18.046, esto es, que el monto máximo del aumento de capital que podría ser destinado al plan de compensación es el 10% del aumento, en caso de suscribirse el 100% de las acciones del respectivo aumento de capital no destinada a dicho plan.

7. Información relativa a las acciones y a los derechos que ellas confieren ³



7.1 Monto del capital suscrito y pagado:

\$338.774.319.093

7.2 Número de acciones suscritas y pagadas:

819.464.670.-

7.3 Series de acciones

El capital se divide en acciones ordinarias. No hay series de acciones..

7.4 Derechos y Obligaciones :

No aplicable.

7.5 Relación entre Derechos de Accionistas y Otros :

No existen contratos, pactos, acuerdos o convenciones que alteren las disposiciones legales y reglamentarias que regulan la relación entre los derechos de los accionistas y los de acreedores y otros tenedores de valores emitidos o por emitir por la Sociedad. La Sociedad no ha emitido bonos convertibles en acciones.

7.6 Clasificaciones de Riesgo:

ICR Compañía Clasificadora de Riesgo Limitada: "Primera Clase Nivel 1".

Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada: "Primera Clase Nivel 2(cl)".

Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada: "Primera Clase Nivel 2".

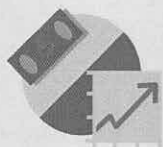
³ El monto y número de acciones de los puntos 7.1 y 7.2 siguientes contemplan la disminución de capital de pleno derecho por \$3.736.838.818, representada por 3.250.000 acciones, en los términos del inciso final del artículo 27 C de la Ley 18.046, todo ello de conformidad a lo consignado en la escritura pública de 5 de enero de 2016, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Diez.

8. Antecedentes legales de la emisión



- 8.1 Monto aumento capital aprobado:
\$78.000.000.000.-
- 8.2 Fecha Junta de Accionistas:
19 de noviembre de 2015
- 8.3 Fecha Escritura
24 de noviembre de 2015.
- 8.4 Notaría:
Octava Notaría de don Andrés Rubio Flores, con domicilio en calle Miraflores N° 383,
piso 29, oficina 2.921, Santiago.
- 8.5 Ciudad :
Santiago.
- 8.6 Fecha publicación Diario Oficial :
30 de noviembre de 2015
- 8.7 Inscripción Registro de Comercio :
Santiago
- 8.8 Fojas :
90.126.
- 8.9 Número :
52.719.-
- 8.10 Fecha:
27 de noviembre de 2015

9. Características de la emisión



9.1 Monto Máximo : \$78.000.000.000.

Número de Acciones : 78.000.000.

Porcentaje esperado acciones a emitir / total acciones post colocación:

8,69115%. Lo anterior es el porcentaje esperado que representarán las acciones de primera emisión en relación al total de las acciones suscritas al término de la colocación, calculado como (N° de acciones de pago / (N° acciones suscritas + N° acciones de pago)).

Porcentaje esperado dispersión post colocación:

8,69115%. Lo anterior es el porcentaje esperado de dispersión que alcanzará la Sociedad una vez terminada la colocación, calculado como (N° acciones que se colocarán / (N° acciones suscritas + N° acciones de pago que se colocarán)).

9.2 Clase

	ORDINARIA	X
9.2.1	Número :	78.000.000.-
9.2.2	Valor Nominal :	No tienen.
9.2.3	Serie:	Única.
	PREFERIDA :	No aplica.
9.2.4	Series :	No aplica.
9.2.5	Número :	No aplica.
9.2.6 V.	Nominal :	No aplica.
9.2.7	Descripción Preferencias :	No aplica.

9.3 Precio de colocación: Ordinarias: \$1.000.
Preferidas: No aplica.

9.4 Plazo de colocación :

De un total de 78.000.000 acciones acordadas emitir, la cantidad de 7.800.000 acciones de pago serán destinadas a planes de compensación para ejecutivos de Parque Arauco S.A. y de sus filiales, las que deberán ser suscritas y pagadas dentro del plazo máximo de cinco años contado desde el 19 de noviembre de 2015, fecha de celebración de la junta extraordinaria de accionistas que acordó el aumento de capital.

Las restantes 70.200.000 de acciones deberán ser suscritas y pagadas dentro del plazo máximo de tres años contados desde el 19 de noviembre de 2015, día de celebración de la junta extraordinaria de accionistas que acordó el aumento de capital.

9.5 Forma de Pago:

El pago del precio de las acciones deberá efectuarse al contado en el acto de su suscripción, ya sea en dinero efectivo, vale vista bancario, cheque, transferencia electrónica de fondos o cualquier otro instrumento o efecto representativo de dinero pagadero a la vista.

9.6 Uso de los fondos:

El destino de los fondos provenientes de la emisión de acciones es el financiamiento de parte de los proyectos que está desarrollando Parque Arauco S.A. Entre tales proyectos, destacan Parque La Colina, en Colombia; diversos proyectos del formato strip center, tanto en Chile como en Perú; y centros comerciales vecinales, como es Arauco Antofagasta en el norte de Chile.

10. Características de la colocación



10.1 N° Acciones de pago primera Emisión

78.000.000 acciones de pago de primera emisión, de las cuales, 7.800.000 acciones de pago serán destinadas a planes de compensación para ejecutivos de Parque Arauco S.A. y de sus filiales. No se contempla colocar acciones en circulación.

10.2 Tipo de colocación

Por Intermediarios

10.3 Colocadores

Banchile Corredores de Bolsa S.A. e Itaú BBA Corredor de Bolsa Limitada.

10.4 Relación con los colocadores

No existe relación entre la Sociedad y los colocadores, distintas de las que se originarán por el contrato de colocación.

10.5 Procedimiento Colocación

La colocación se hará al "mejor esfuerzo" o "best efforts", es decir, no existe entre la Sociedad y los agentes colocadores acuerdo alguno para efectos de asegurar el éxito de la colocación de acciones.

Las acciones serán ofrecidas en forma preferente y por el plazo de 30 días contados desde la publicación del aviso de opción preferente, a los accionistas que se encuentren inscritos en el Registro de Accionistas a la medianoche del quinto día hábil anterior a la fecha de publicación del aviso de opción preferente, a prorrata de las acciones que posean inscritas a su nombre a dicha fecha. Los accionistas podrán renunciar o ceder su derecho a suscribir las acciones, respecto de todo o parte de ellas, en conformidad a las normas del Reglamento de Sociedades Anónimas. Si un accionista o cesionario de la opción nada expresare durante el período de opción preferente, se entenderá que renuncia al derecho de suscribirlas.

10.6 Plazo de colocación

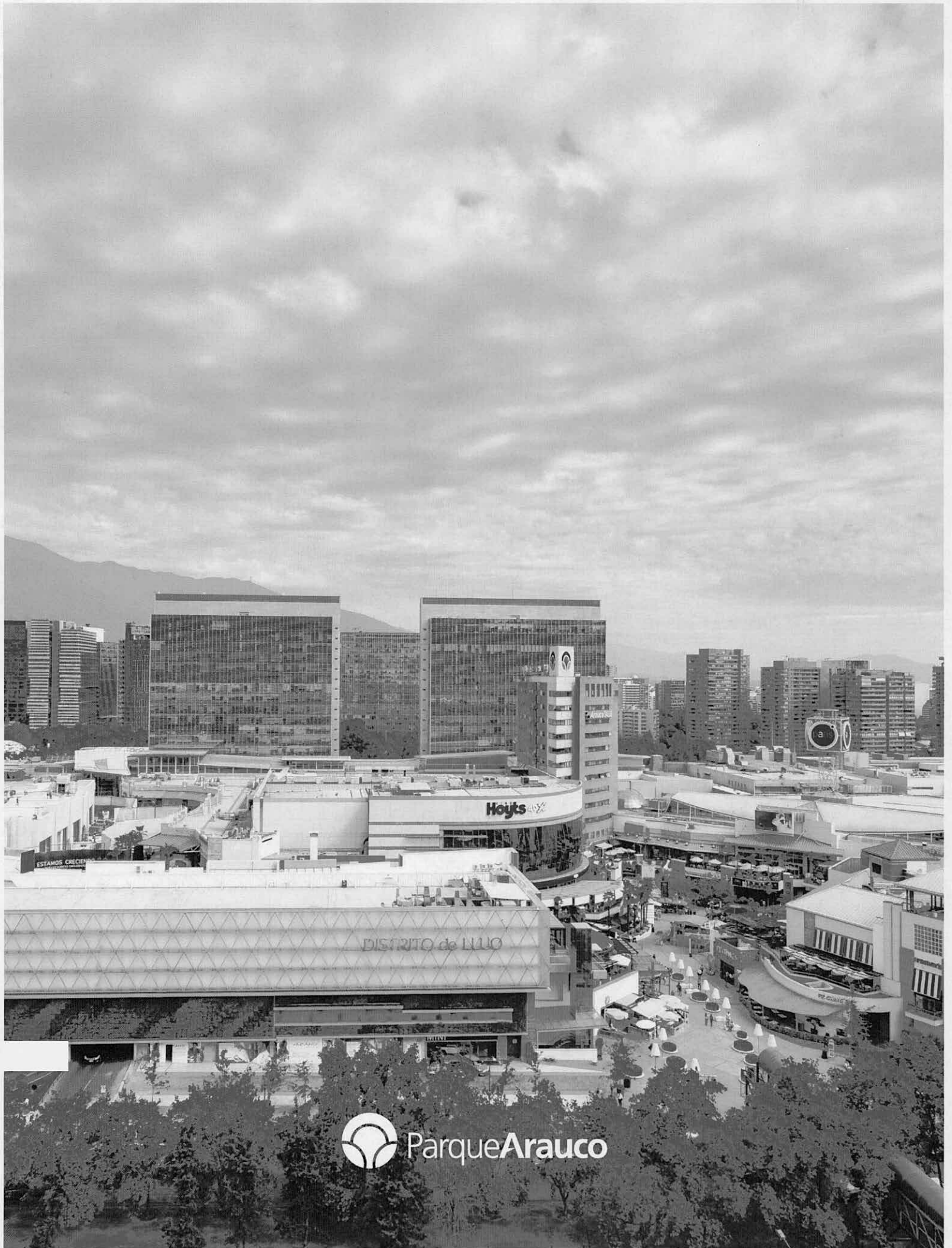
No se ha convenido con el intermediario un plazo de colocación.

10.7 Porcentaje mínimo de colocación: No aplicable.

10.8 Valores no suscritos:

Si luego de aplicar el procedimiento anterior quedare algún remanente de acciones no colocadas, todo o parte de éste podrá ser ofrecido libremente a los accionistas y/o terceros, en las oportunidades y cantidades que el Directorio de la Sociedad estime pertinentes, el que quedó ampliamente facultado por la Junta para determinar los procedimientos para ello. En todo caso, la enajenación de las acciones a terceros no podría ser hecha en valores y condiciones más favorables que los de la oferta preferente a los accionistas con derecho a ella, sin perjuicio de lo dispuesto en el último inciso del artículo 29 del Reglamento de Sociedades Anónimas.

Por otra parte, si vencido el plazo de tres años o cinco años, según corresponda, contado desde el 19 de noviembre de 2015, no se ha suscrito y pagado el 100% de las 78.000.000 acciones emitidas, el aumento de capital quedará reducido de pleno derecho a la cantidad de acciones efectivamente suscritas a esa fecha, todo de conformidad a lo establecido en el artículo 24 de la Ley N°18.046 de Sociedades Anónimas y en el artículo 18 del Reglamento de la misma.



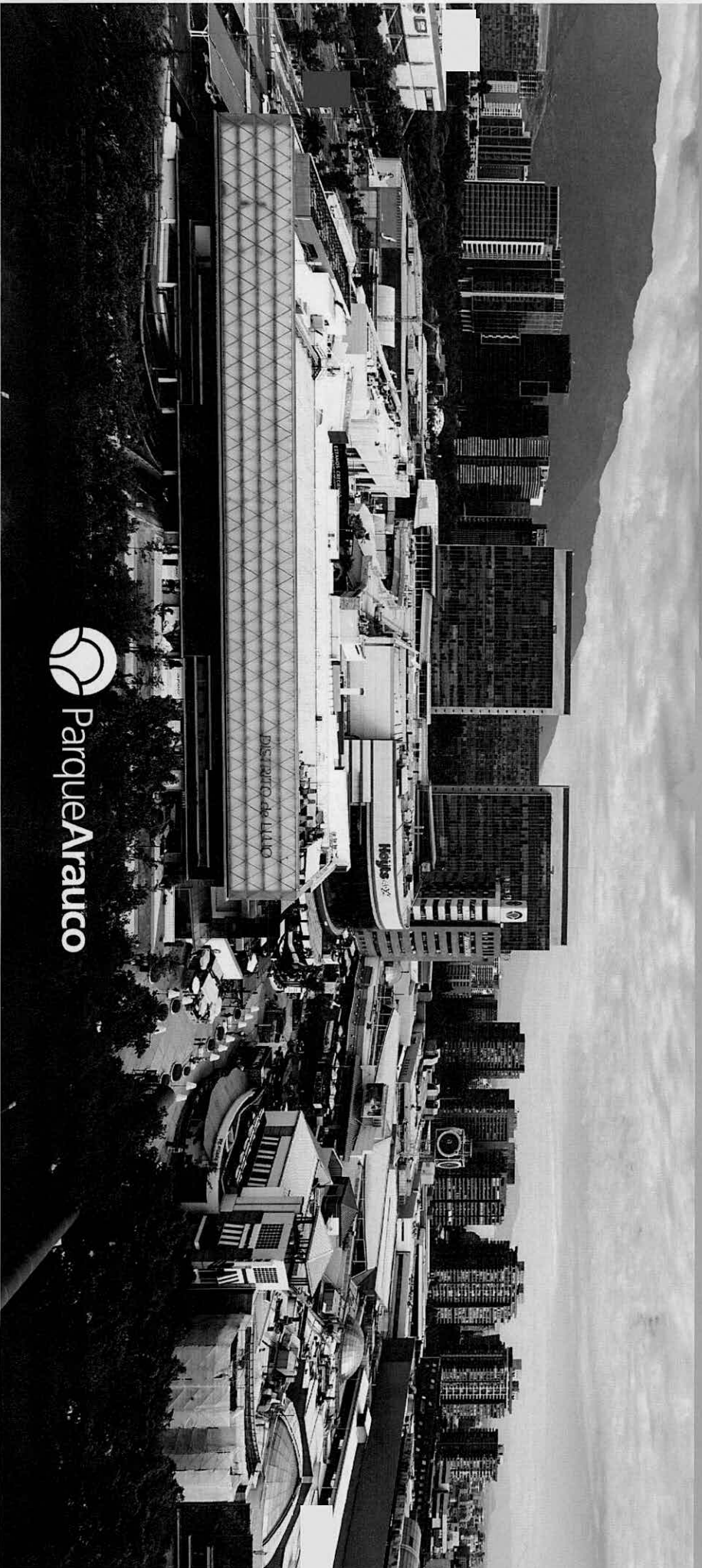
ParqueArauco

Roadshow Aumento de Capital

MARZO 2016



ParqueArauco



Disclaimer

Esta presentación ha sido preparada por Parque Arauco S.A. (en adelante "Parque Arauco" o la "Compañía") en conjunto con Banchile Asesoría Financiera S.A. y Banco Itaú Chile (en adelante los "Asesores Financieros") y Banchile Corredores de Bolsa S.A. e Itaú BBA Corredor de Bolsa Limitada (en adelante los "Agentes Colocadores"), con el propósito de entregar antecedentes de carácter general acerca de la Compañía y del proceso de colocación de acciones de la Compañía (en adelante la "Oferta"), para que cada inversionista evalúe en forma individual e independiente la conveniencia de invertir en acciones de Parque Arauco.

En la elaboración de esta presentación se ha utilizado información de conocimiento público e información entregada por Parque Arauco, la cual no ha sido verificada en forma independiente por los Asesores Financieros ni por los Agentes Colocadores, por lo que estos últimos no se hacen responsables de ésta, ni asumen responsabilidad alguna por la exactitud y veracidad de dicha información.

Este documento no pretende contener toda la información que pueda requerirse para evaluar la conveniencia de adquirir las acciones de la Oferta y la adquisición de acciones de Parque Arauco, así como tampoco constituye en caso alguno una recomendación para invertir en acciones de Parque Arauco. Todo destinatario del mismo deberá llevar a cabo su propio análisis independiente sobre Parque Arauco y de la información contenida en este documento.

Queda expresamente prohibida la reproducción total o parcial del presente documento, sin la autorización previa y por escrito de la Compañía, de los Asesores Financieros y de los Agentes Colocadores.

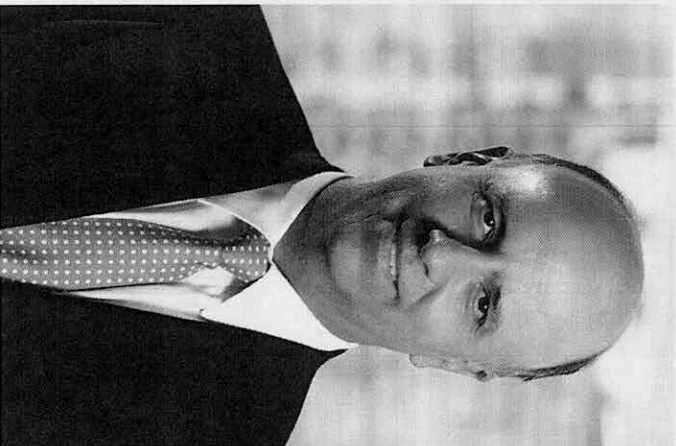
LA SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS NO SE PRONUNCIA SOBRE LA CALIDAD DE LOS VALORES OFRECIDOS COMO INVERSIÓN. LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO ES DE RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL EMISOR, Y DEL O DE LOS INTERMEDIARIOS QUE HAN PARTICIPADO EN SU ELABORACIÓN.

La información contenida en esta presentación es una breve descripción de las características de la emisión, de la Oferta y de Parque Arauco, no siendo ésta toda la información requerida para tomar una decisión de inversión. Mayores antecedentes se encuentran disponibles en la sede de Parque Arauco, en las oficinas de los Agentes Colocadores y en la Superintendencia de Valores y Seguros, como también en nuestro sitio web www.parauco.com.

Señor inversionista:

Antes de efectuar su inversión usted deberá informarse cabalmente de la situación financiera de Parque Arauco y deberá evaluar la conveniencia de la adquisición de estos valores. Los Agentes Colocadores deberán proporcionar al inversionista la información contenida en el Prospecto presentado con motivo de la solicitud de inscripción al Registro de Valores, antes de que efectúe su inversión.

Presentadores

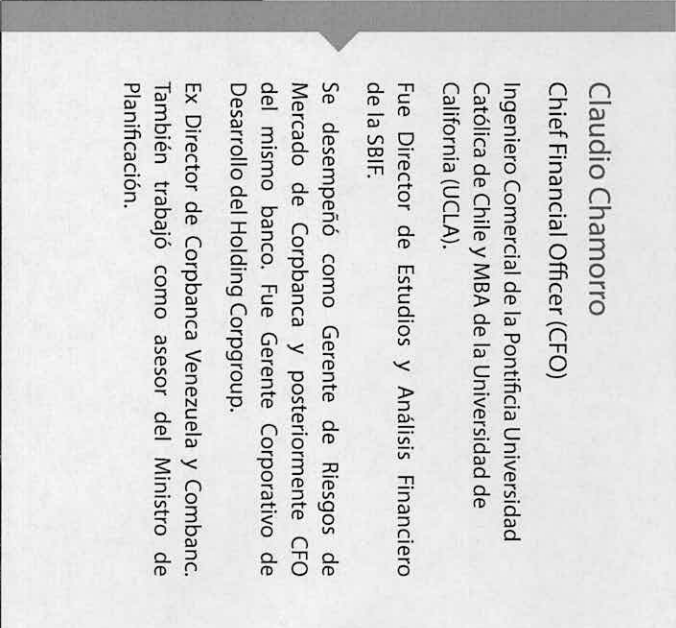


Eduardo Pérez
Gerente de Finanzas
Ingeniero Comercial de la Pontificia Universidad Católica de Chile; y MBA / MPP de la Universidad de Chicago.
Director de Clínica Indisa.
Se desempeñó como Asociado y posteriormente Gerente de Proyectos en la consultora de McKinsey & Company.

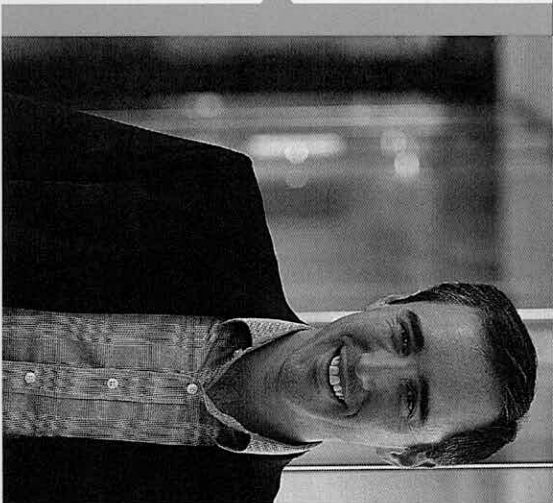
Juan Antonio Álvarez
Vicepresidente Ejecutivo
Abogado de la Universidad de Chile y MBA de la Pontificia Universidad Católica de Chile.
Presidente del Directorio de Quemchi S.A. y Navarino S.A.
Director de Compañía Electrometalúrgica S.A., Cristalerías de Chile S.A., Compañía Sudamericana de Vapores S.A., SM SAAM S.A. y Marítima de Inversiones S.A.
Miembro del Consejo Asesor de Generación Empresarial.



Sarah Immon
Head of Investor Relations
Bachelor of Arts de Emory University y MBA de la Pontificia Universidad Católica de Chile.
Se desempeñó como Gerente de la práctica de Risk del grupo Minnings & Metals de EY.



Claudio Chamorro
Chief Financial Officer (CFO)
Ingeniero Comercial de la Pontificia Universidad Católica de Chile y MBA de la Universidad de California (UCLA).
Fue Director de Estudios y Análisis Financiero de la SBIF.
Se desempeñó como Gerente de Riesgos de Mercado de Corpanca y posteriormente CFO del mismo banco. Fue Gerente Corporativo de Desarrollo del Holding Corpgroup.
Ex Director de Corpanca Venezuela y Combanc. También trabajó como asesor del Ministro de Planificación.



Características de la Oferta

EMISOR

PARQUE ARAUCO S.A.

CÓDIGO NEMOTÉCNICO

PARAUCCO

NÚMERO DE ACCIONES PRE-EMISIÓN

819.464.670

ESTRUCTURA DE LA OFERTA

Oferta de derechos preferentes

NÚMERO DE ACCIONES OFRECIDAS

70.200.000⁽¹⁾

RATIO DE SUSCRIPCIÓN

0,085665682 acciones nuevas por cada acción inscrita al 13 de febrero de 2016

PRECIO DE SUSCRIPCIÓN

\$1.000

PERIODO DE OPCIÓN PREFERENTE ("POP")

19 de febrero de 2016 al 19 de marzo de 2016

USO DE LOS FONDOS

Financiamiento de parte de los proyectos que está desarrollando Parque Arauco S.A. Entre tales proyectos destacan Parque La Colina en Colombia, diversos proyectos del formato strip center, tanto en Chile como en Perú; y centros comerciales vecinales, como es Arauco Antofagasta en el norte de Chile.

ASESORES FINANCIEROS



AGENTES COLOCADORES



(1) Este número no considera las 7.800.000 acciones destinadas a planes de compensación para trabajadores de la sociedad y filiales, emitidas con cargo a este aumento de capital. Dichas 7.800.000 acciones no serán objeto de la oferta preferente

(2) CITI Y EL DISEÑO DEL ARCO ES UNA MARCA DE SERVICIO REGISTRADA DE CITIGROUP INC. USO BAJO LICENCIA. BANCHILE I CITI GLOBAL MARKETS (BANCHILE ASESORIA FINANCIERA S.A.)

Cronograma Resumen

Febrero 2016

L	M	M	J	V	S	D
01	02	03	04	05	06	07
08	09	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29						

19 Inicio del Periodo de Opción Preferente

29 Reporte de Resultados 4T15

Marzo 2016

L	M	M	J	V	S	D
	01	02	03	04	05	06
07	08	09	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

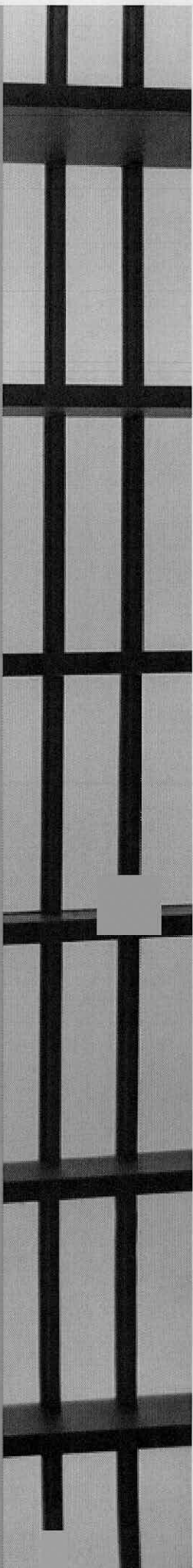
01 Conference Call de Resultados 4T15

09 Inicio del Roadshow

10 Reunión Ampliada

15 Término del Roadshow

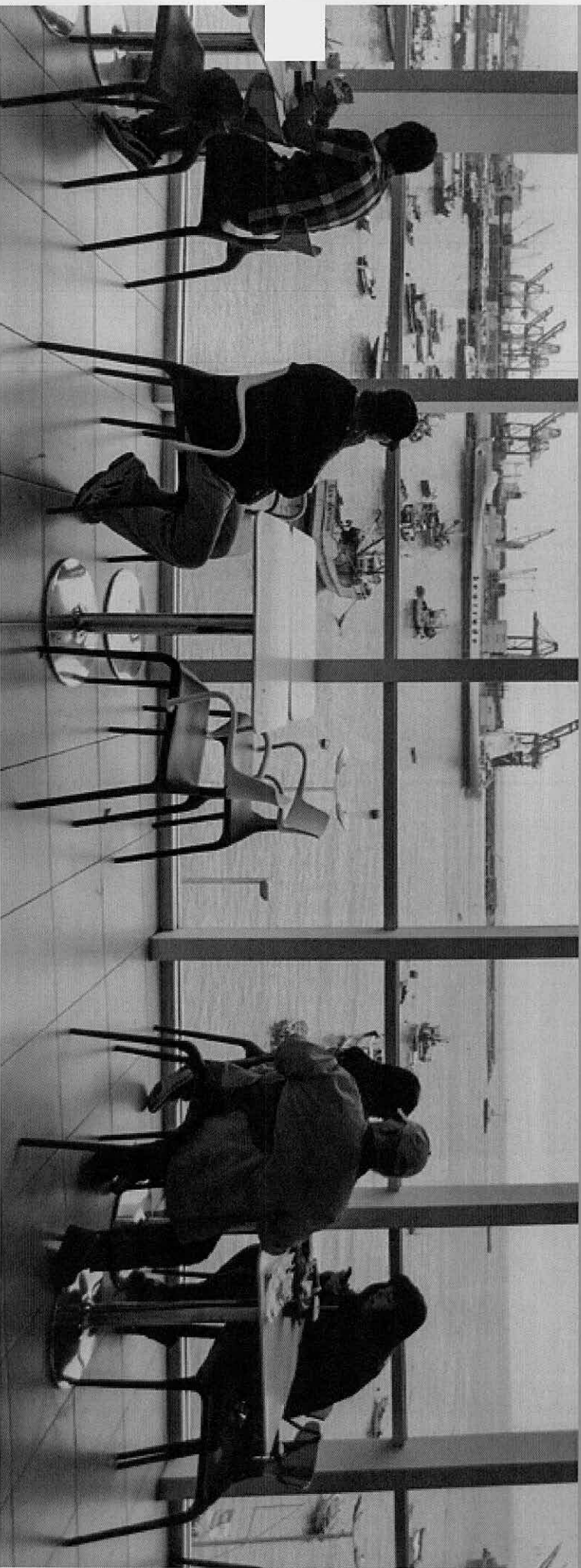
19 Término del Periodo de Opción Preferente

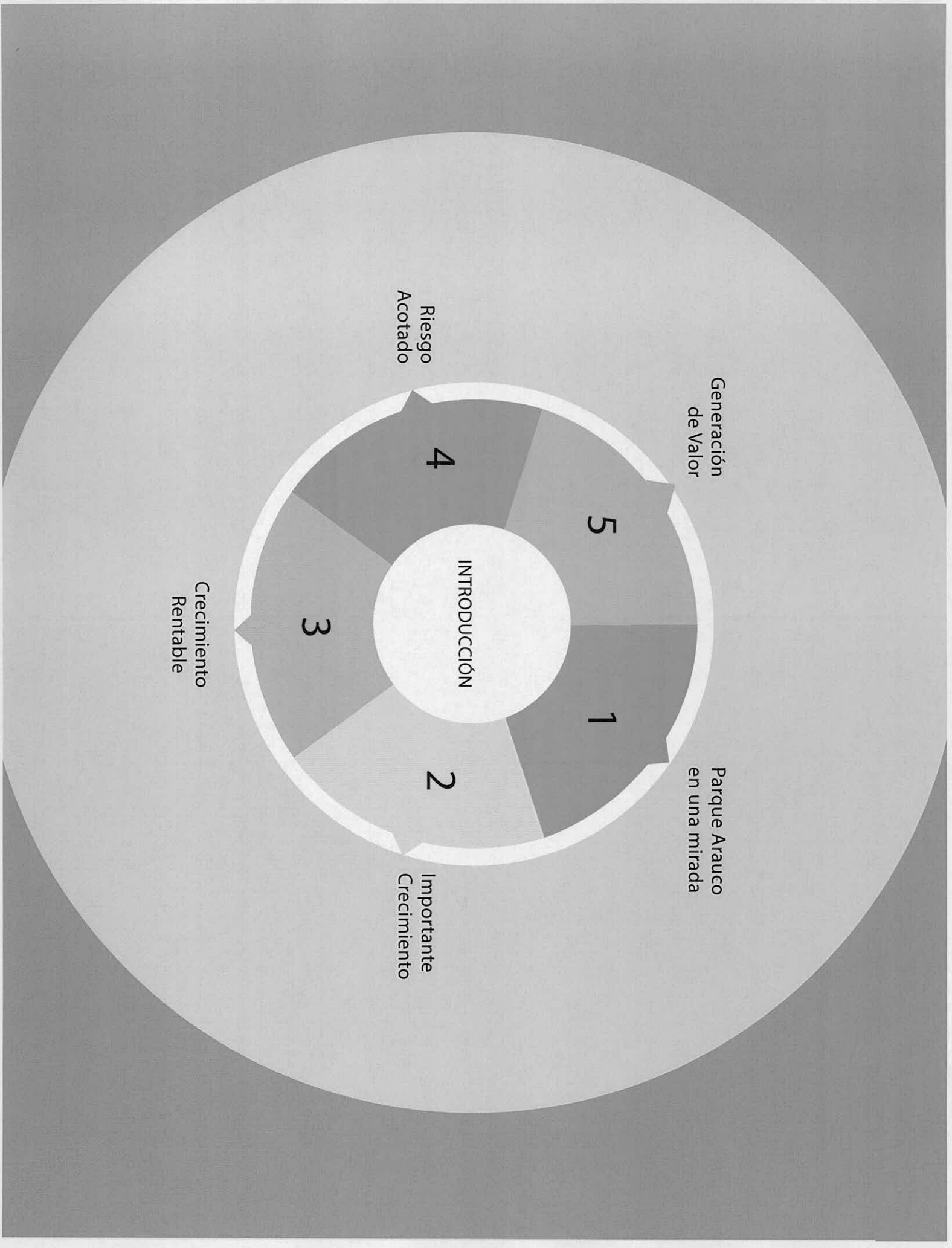


INTRODUCCIÓN

CONSIDERACIONES DE INVERSIÓN

APÉNDICE





Parque Arauco en una mirada

RESUMEN CIFRAS RELEVANTES (Dic-15)

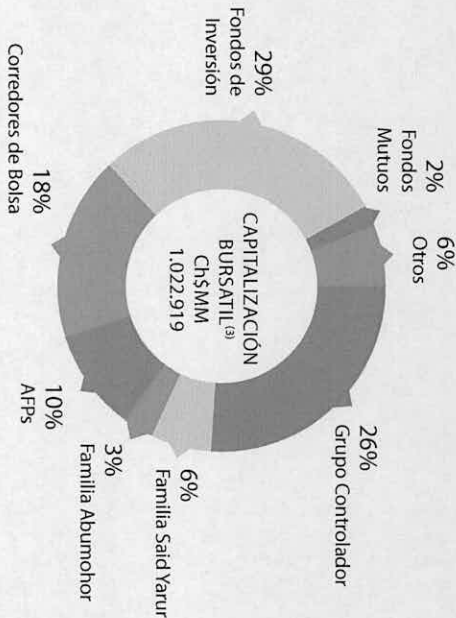
Parque Arauco es uno de los principales desarrolladores de centros comerciales en Chile, Perú y Colombia

Indicador / País	CHILE	PERÚ	COLOMBIA	TOTAL
Total ABL (m ²) ⁽¹⁾	409.500	337.500	71.500	818.500
# de Activos	20	15	2	37
Ventas 2015 (Ch\$ MM)	940.488	530.083	83.435	1.554.006
Ingresos 2015 (Ch\$ MM)	91.639	44.883	9.689	146.211
EBITDA 2015 (Ch\$ MM)	67.511	28.521	4.495	100.527

RESUMEN BALANCE (Dic-15)

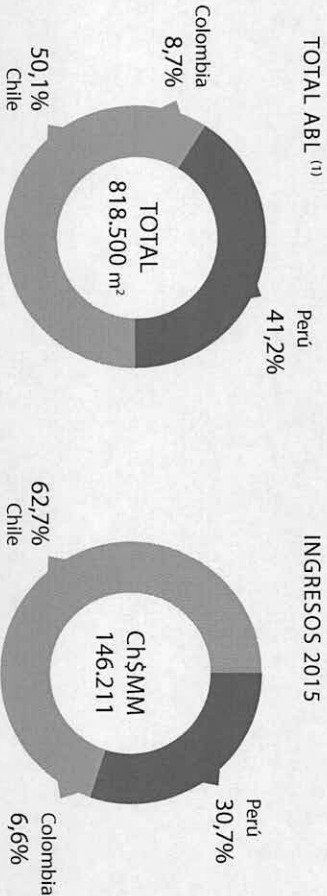
	CH\$MM
Efectivo y Equivalente	114.225
Propiedades de inversión	1.309.155
Otros	248.560
Total Activos	1.671.939
Deuda Financiera Bruta ⁽²⁾	703.980
Otros	191.556
Total Pasivos	895.536
Total Patrimonio	776.403
Total Pasivos y Patrimonio	1.671.939

PROPIEDAD DE PARQUE ARAUCO (Dic-15)



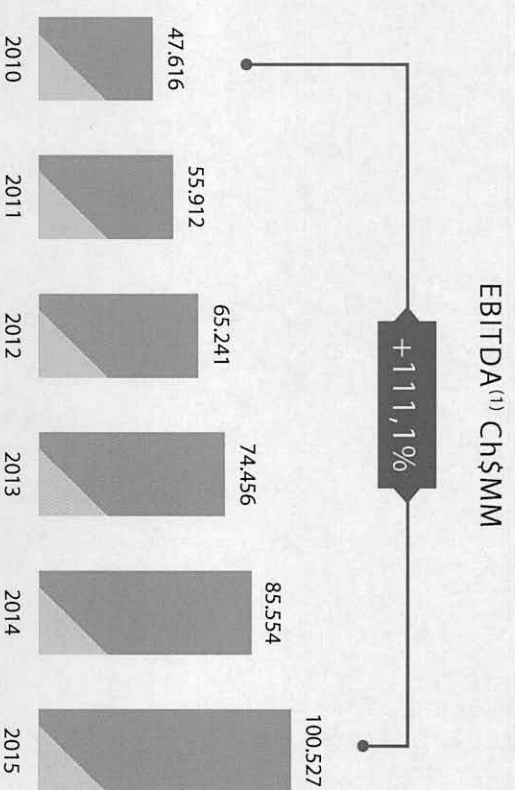
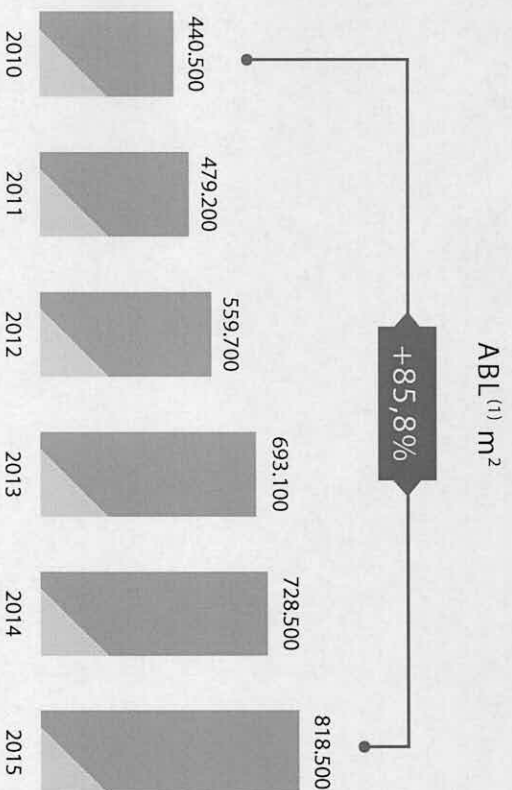
Fuente: Parque Arauco
(3) Fuente Parque Arauco al 4 de marzo de 2016

INDICADORES POR PAÍS (Dic-15)



Fuente: Parque Arauco
(1) No incluye Marina Arauco ni Mall Center Curicó
(2) Deuda Financiera Neta: Ch\$ MM 589.755

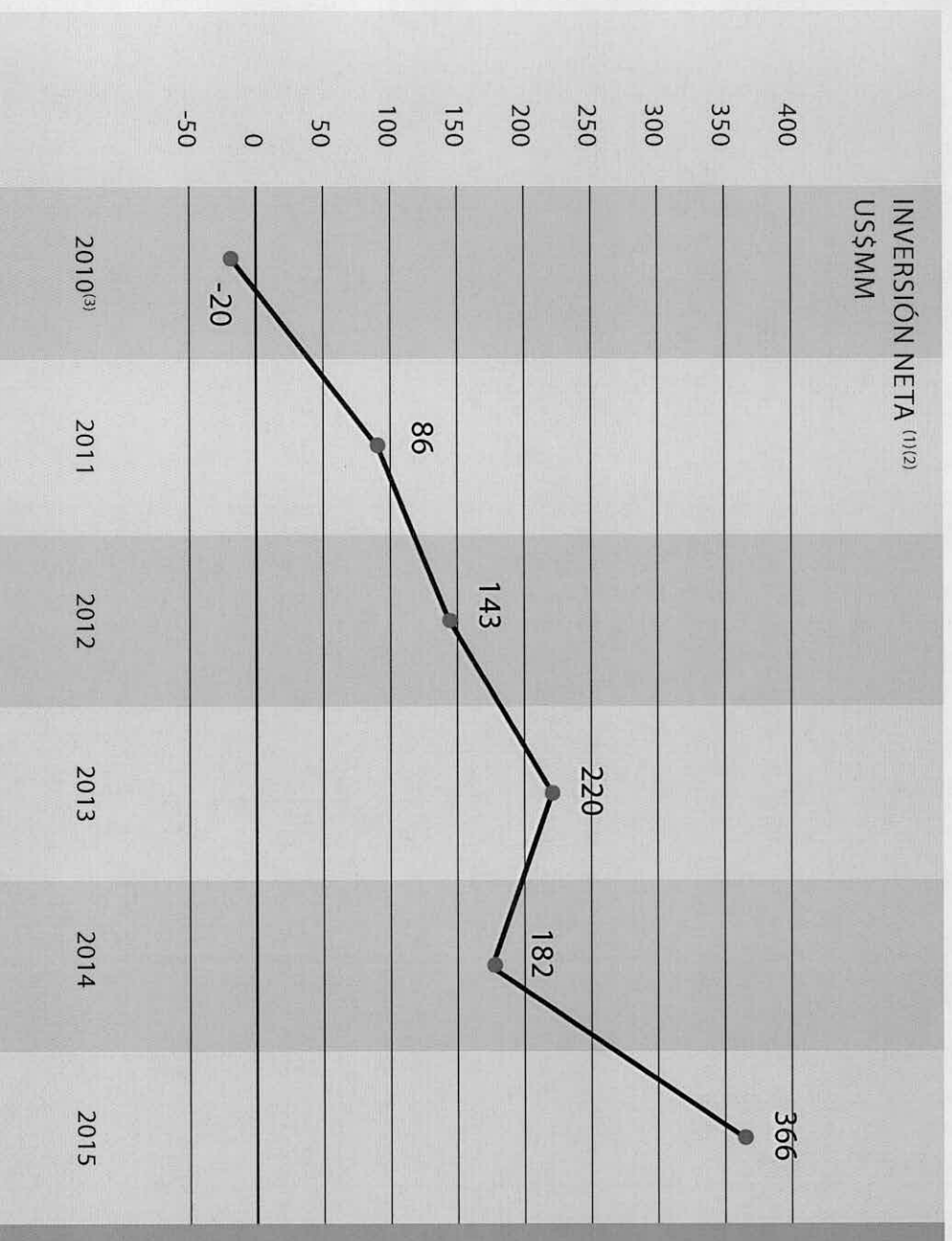
En los últimos cinco años Parque Arauco se ha duplicado en ventas de locatarios, ingresos y EBITDA



Fuente: Parque Arauco

(1) No incluye Marina Arauco ni Mall Center Curicó

Este importante crecimiento se ha logrado gracias a la inversión de aproximadamente US\$MM 1.000 en los últimos cinco años



INVERSIONES	
Chile	297
Perú	456
Colombia	383
Otros	-159
Total	977

Fuente: Parque Arauco

(1) No incluye Marina Arauco ni Mall Center Curicó

(2) Tipo de cambio = \$ 654,89 CLP/USD

(3) En 2010 Parque Arauco S.A. vendió el complejo de oficinas Torres del Parque, ubicadas en el centro comercial Parque Arauco Kennedy. En el mismo año, la compañía vendió su participación accionaria en la sociedad argentina operadora de centros comerciales Alto Palermo S.A.

La tasa de retorno (cap rate real) promedio de los últimos proyectos incorporados en nuestro portafolio es de 9,3%

Proyecto	Cap Rate Real
Centros Comerciales Regionales Chile ⁽¹⁾	11,5%
Otros Formatos Chile ⁽¹⁾	8,0%
Chile	9,7%
Centros Comerciales Regionales Perú y Colombia ⁽²⁾	8,8%
Otros Formatos Perú y Colombia ⁽²⁾	9,4%
Perú y Colombia	9,0%
Total	9,3% ⁽³⁾

Fuente: Parque Arauco

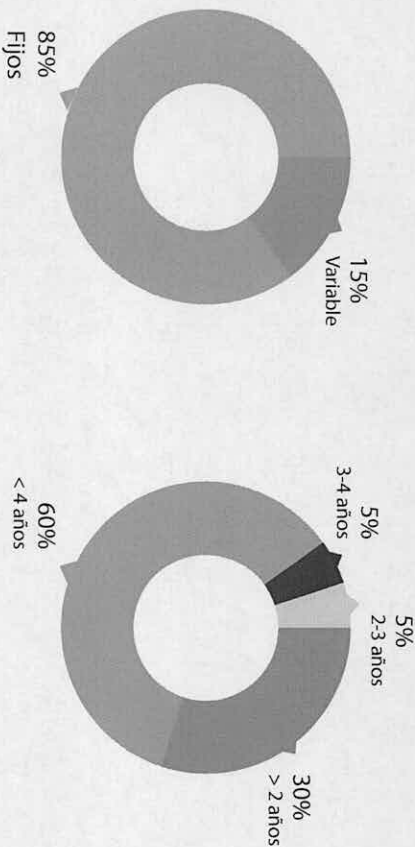
(1) Centros comerciales Regionales en Chile incorporados en los últimos años incluyen Arauco Quilicura, la expansión de Arauco Maipú, la expansión de Parque Arauco Kennedy, la expansión de Arauco Chillán y otros formatos corresponden a Arauco Premium Outlet Buenaventura, Arauco Premium Outlet Curaura, Aruaco Premium Outlet San Pedro y los strip centers de Arauco Express

(2) Centros comerciales Regionales incorporados en los últimos años son Megaplaza Chimbote, El Quinde Ica y El Quinde Cajamarca en Perú y Parque Caracol en Colombia, y los otros formatos en Perú son los formatos vecinales de Megaplaza Express Villa El Salvador, Megaplaza Express Chinchá, Megaplaza Cañete, Megaplaza Express Barranca, Megaplaza Pisco y el formato outlet/strip center en Perú Inoutlet Faucet y Viamix Chorrillos

(3) Cap rate (real) promedio ponderado por monto invertido

Parque Arauco ha logrado mantener riesgos acotados

INGRESOS POR ARRIENDO MAYORITARIAMENTE FIJOS Y DE LARGO PLAZO (Dic-15)



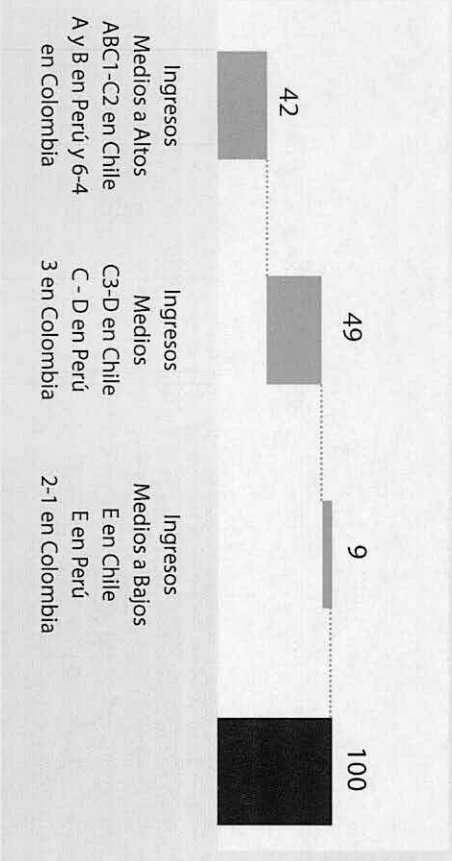
Fuente: Parque Arauco

DIVERSIFICACIÓN POR PAÍS Y POR FORMATO (% INGRESOS 2015)

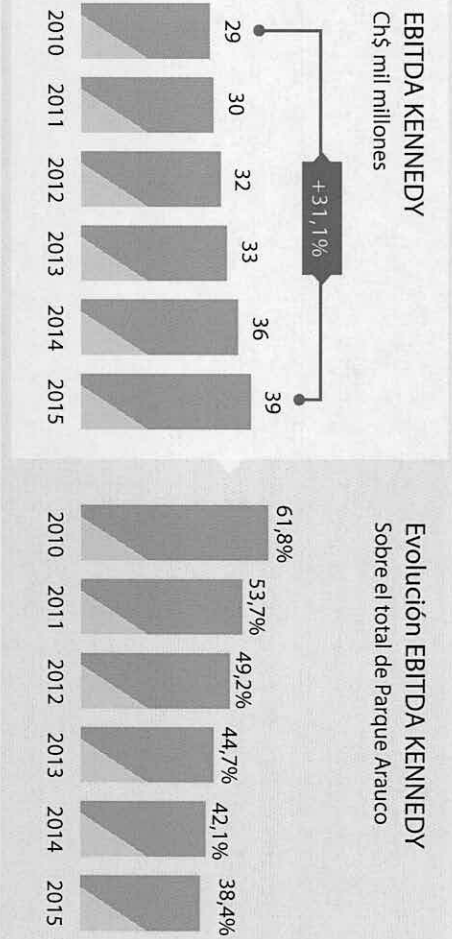


Fuente: Parque Arauco

DIVERSIFICACIÓN POR NIVEL SOCIOECONOMICO (% INGRESOS 2015)



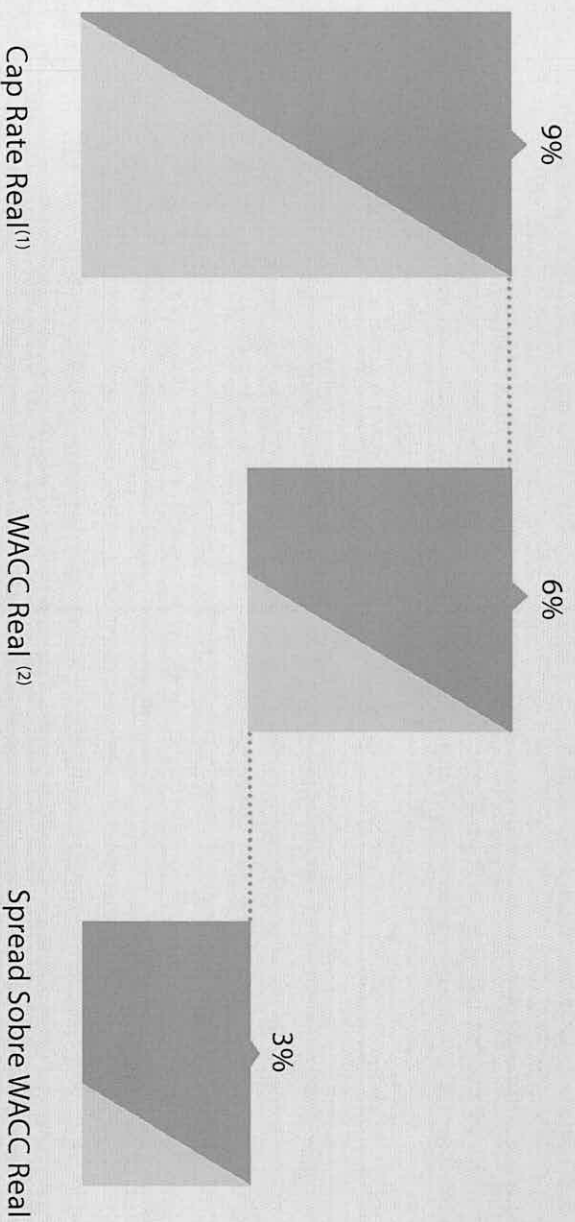
SANA EVOLUCIÓN PARQUE ARAUCO KENNEDY



Fuente: Parque Arauco

Fuente: Parque Arauco
Basado en la composición socioeconómica de la comuna donde está ubicado el centro comercial

El spread sobre el costo de capital de los últimos proyectos incorporados es aproximadamente 3%



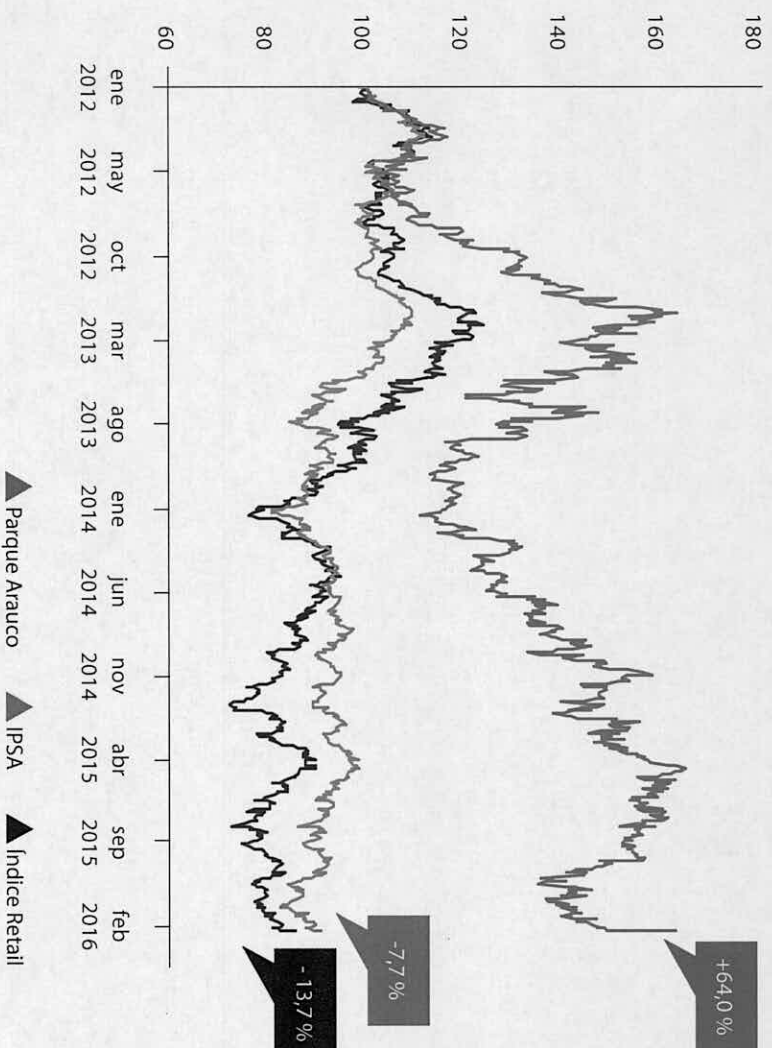
Si bien el cap rate real muestra una tendencia decreciente, aún existe un amplio espacio para la generación de valor

Fuente: Parque Arauco

(1) Detalle del cap rate real en la lámina 11

(2) Weighted Average Cost of Capital o Costo de Capital Promedio Ponderado

El importante crecimiento y las sólidas tasas de retorno han generado valor para los accionistas



Dividendos por Acción (CLP) ⁽¹⁾	27,0	27,0	27,0	30,0
Rendimiento por Dividendo ⁽²⁾	2,8%	2,8%	2,4%	2,9%

Fuente: Parque Arauco y FactSet a 4 de marzo de 2016

(1) Dividendos por acción pagados durante cada año

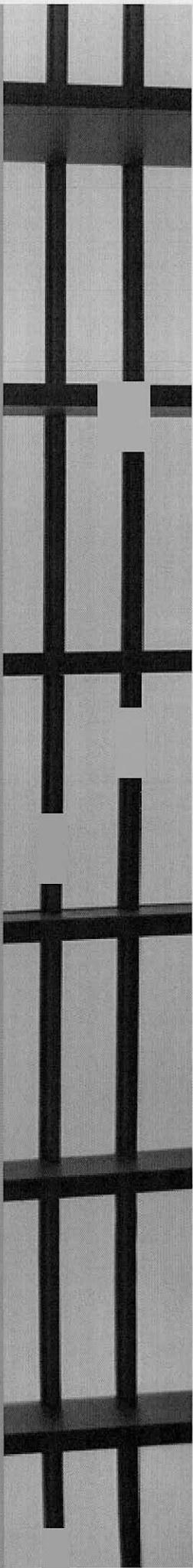
(2) Dividendos totales pagados divididos por el precio promedio por acción durante cada año

(3) Rendimiento de la acción medido entre el 1 de enero de 2012 y el 4 de marzo de 2016

(4) El retorno al accionista tiene en cuenta la valoración de la acción y los dividendos acumulados

VALORACIÓN DE LA ACCIÓN (sin dividendos)	
Comparación Retorno desde el 1/1/2012 ⁽³⁾	
Parque Arauco	48,2%
Índice Retail	(18,6%)
IPSA	(16,9%)
UF	15,4%
USD	30,8%

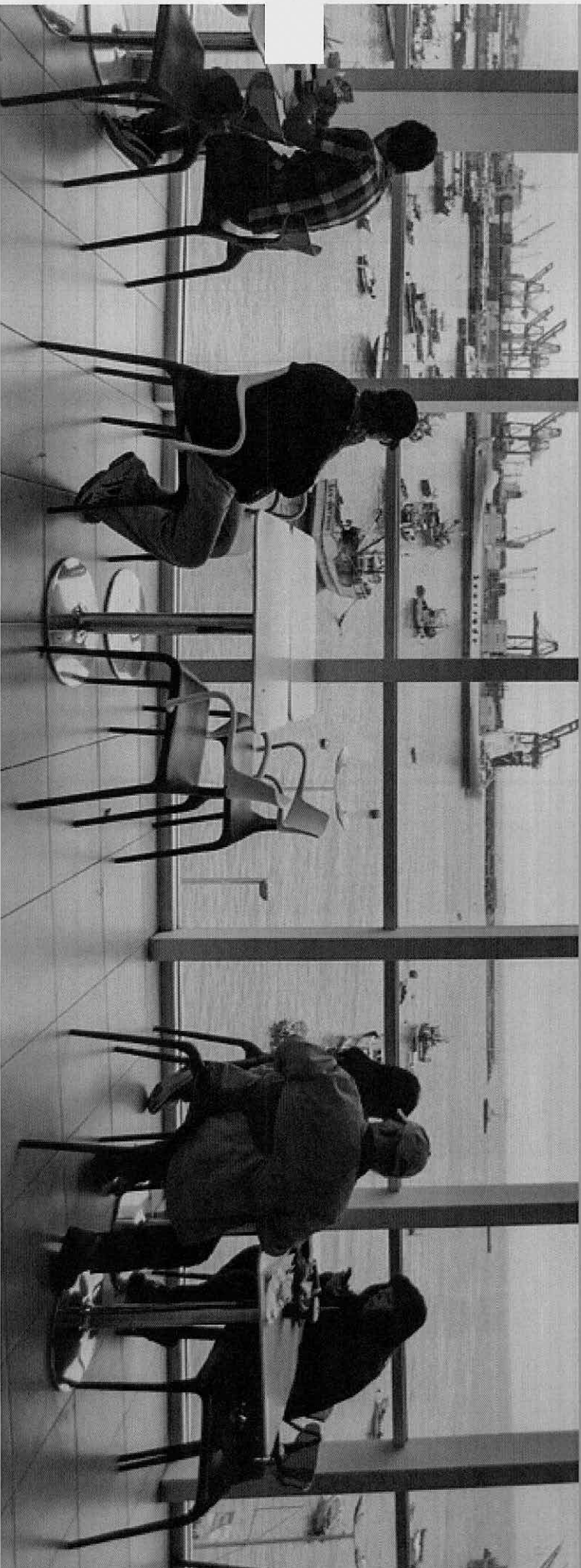
VALORACIÓN DE LA ACCIÓN (con dividendos)	
Comparación Retorno desde el 1/1/2012 ⁽⁴⁾	
Parque Arauco	64,0%
Índice Retail	(13,7%)
IPSA	(7,7%)
UF	15,4%
USD	30,8%

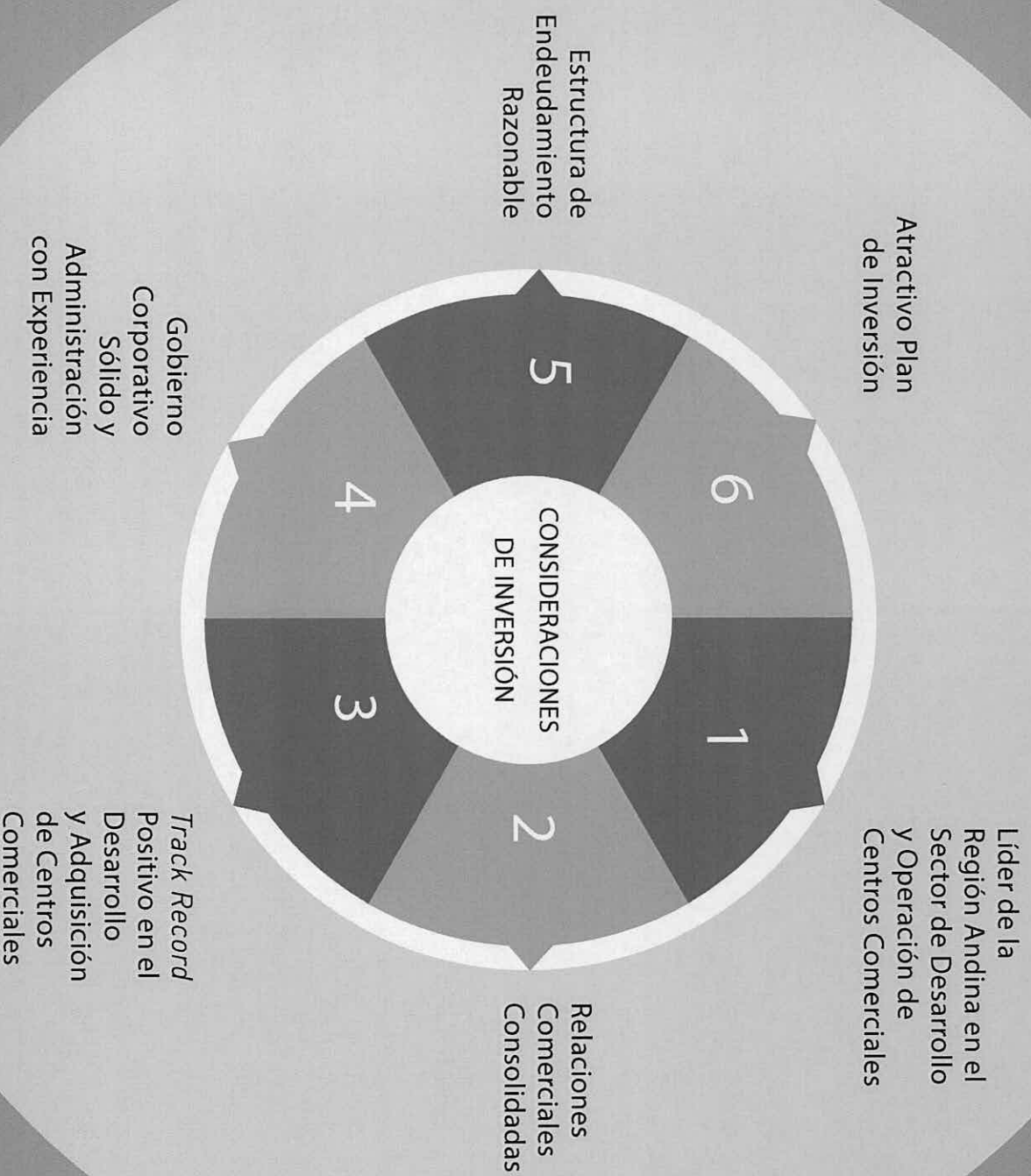


INTRODUCCIÓN

CONSIDERACIONES DE INVERSIÓN

APÉNDICE



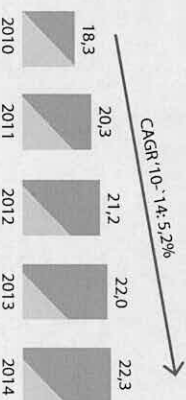


Parque Arauco está presente en países atractivos y es uno de los líderes de la región andina en participación de mercado

Chile

#1 en PIB per capita en LatAm

PIB / Capita (US\$000)⁽¹⁾



Centros Comerciales

20

ABL

409.500 m²

Participación de mercado

13%

Ranking

3º

Perú

#1 en crecimiento en LatAm durante la última década

Crecimiento del PIB (%)⁽²⁾



Centros Comerciales

15

ABL

337.500m²

Participación de mercado

17%

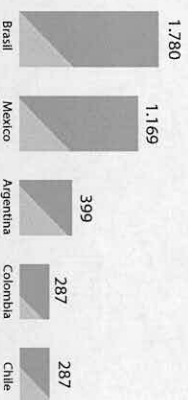
Ranking

2º

Colombia

#4 economía en LatAm

PIB Nominal 2015E (US\$bn)⁽³⁾



Centros Comerciales

2

ABL

71.500m²

Participación de mercado

2%

Ranking

5º

Desarrolladores y Operadores de Centros Comerciales

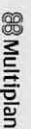
Países⁽⁴⁾

Centros Comerciales como % de Ingresos Totales



CH-PE-COL

100 %



BR

100 %



BR

100 %



BR

100 %



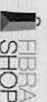
BR

100 %



BR

100 %



MX

100 %



CH-PE-COL

4 %



CH-PE-COL-ARG

3 %



PE

6 %

Conglomerados de Retail en LatAm

Fuente: Parque Arauco, Publicaciones de las Compañías, Economist Intelligence Unit a Enero 2016

(1) PIB nominal en dólares en paridad de poder adquisitivo

(2) Cambio en el PIB real sobre el año anterior.

(3) PIB nominal de Argentina asume una tasa de cambio de ARS/USD de \$14,13

(4) Incluye únicamente el negocio de centros comerciales

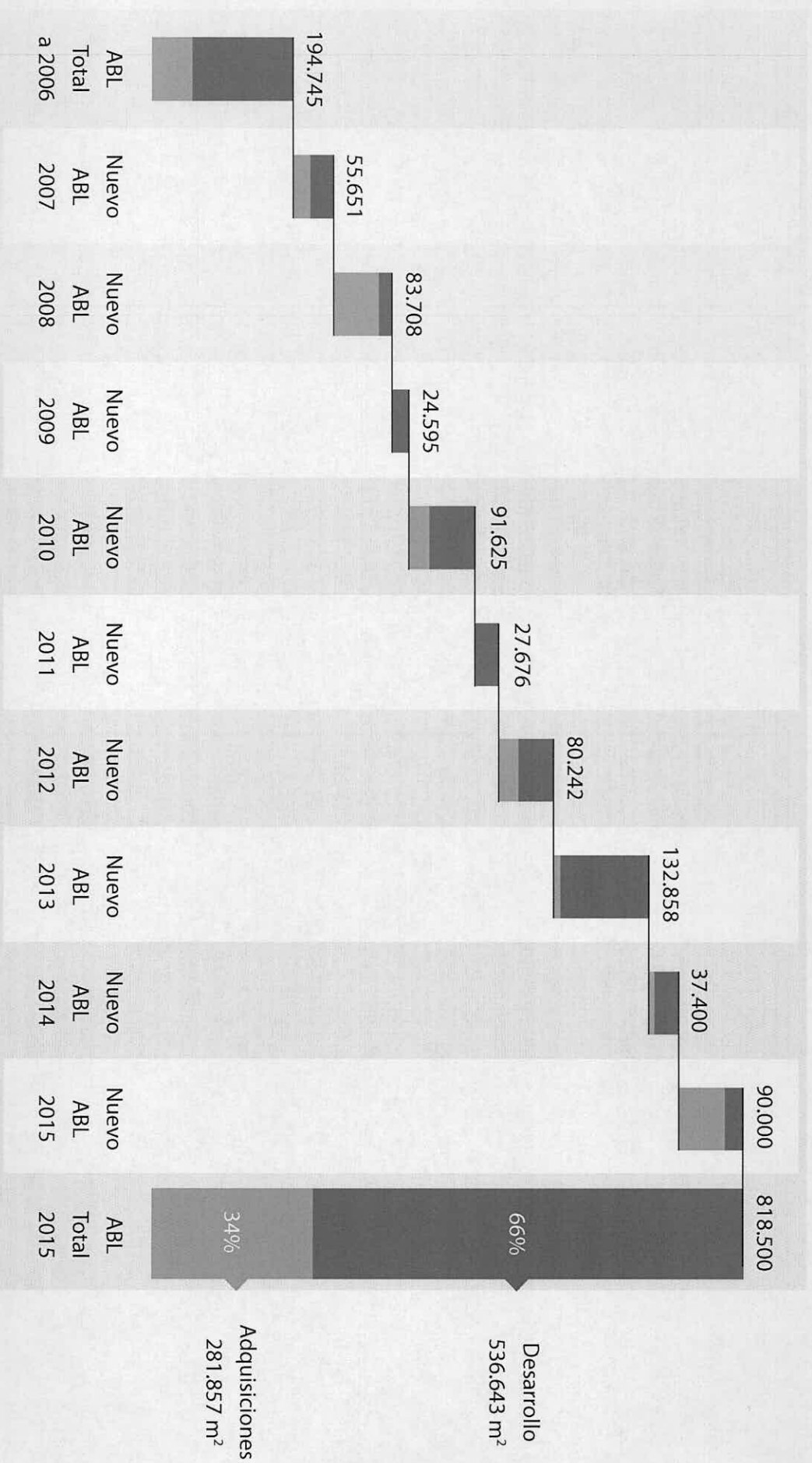
Relaciones comerciales consolidadas con locatarios reconocidos

Locatario	Centros Comerciales	Países	ABL Total (m²)	Años como Cliente
	10	CHILE PERÚ COLOMBIA	80.646	23
	9	CHILE PERÚ	74.686	25
	6	CHILE PERÚ	68.868	11
	4	CHILE PERÚ	32.817	24
	2	CHILE	12.163	18

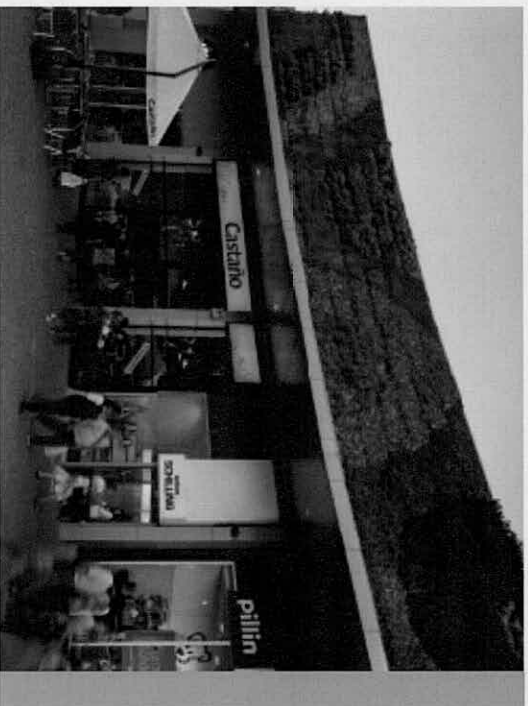
NO ANCLA		11	CHILE PERÚ COLOMBIA	4.462	9
		2	CHILE COLOMBIA	3.688	17
		3	CHILE PERÚ COLOMBIA	2.079	4
		1	CHILE	1.639	3
		6	CHILE PERÚ COLOMBIA	1.108	12

Fuente: Parque Arauco

Parque Arauco ha tenido un importante crecimiento tanto en el desarrollo como en la adquisición de centros comerciales



Existen numerosos ejemplos de desarrollos y adquisiciones exitosas



Arauco Quilicura Ejemplo Desarrollo Nuevos Proyectos

Parque Arauco comenzó a buscar un terreno en Quilicura, un sector de clase media donde existía una escasa oferta comercial. Se eligió un terreno en un lugar estratégico, a un costado de la plaza principal de Quilicura e integrado con los servicios públicos que se ofrecen a la comunidad.

Arauco Quilicura es el primer centro comercial LEED⁽¹⁾ en Chile y es un ejemplo de diseño sostenible.

Con una inversión de Ch\$ 25.497 millones y un EBITDA de Ch\$ 3.310 millones a Diciembre de 2015, la tasa de retorno (cap rate) nominal es de 13%.



Arauco Premium Outlet Buenaventura Ejemplo Adquisición

El 2012 Parque Arauco emprendió un nuevo desafío al incorporar el formato Outlet Premium al portafolio de la compañía mediante la compra de Arauco Premium Outlet Buenaventura.

Se realizó una reconversión del activo que consistió en un mejoramiento de la infraestructura, una expansión de 6.500 m², un fortalecimiento del mix comercial y un relanzamiento de la marca.

Con una inversión de Ch\$ 29.395 millones y un EBITDA de Ch\$ 3.443 millones a Diciembre de 2015, la tasa de retorno (cap rate) nominal es de 12%.

Fuente: Parque Arauco

(1) LEED: Leadership in Energy and Environmental Design

Parque Arauco tiene un sólido gobierno corporativo y una creciente preocupación por la sostenibilidad

ADMINISTRACIÓN PARQUE ARAUCO

VICEPRESIDENCIA EJECUTIVA Juan Antonio Álvarez			
GERENCIA CORPORATIVA DE ADM. Y FINANZAS Claudio Chamorro	GERENCIA CORPORATIVA LEGAL Duncan Grob	GERENCIA CORPORATIVA DE PERSONAS Carolina Galletti	GERENCIA DE AUDITORIA Y CONTRALORIA Marco Henríquez
GERENCIA GENERAL CHILE Andrés Torrealba	GERENCIA GENERAL PERÚ Eduardo Herrera	GERENCIA GENERAL COLOMBIA Juan Pablo Romero	

BUEN GOBIERNO CORPORATIVO



Dentro de las 5 empresas con mejor relación con inversionistas 2014



Una de las 40 empresas más transparentes en Chile 2014, según reporte de Chile Transparente, UDD, KPMG, y la consultora Inteligencia de Negocios

PREMIOS DE GESTIÓN RECIENTES



Best Managed Andean Corporate 2014



Una de las 44 compañías que integran el Branding Hall of Fame de Chile

SOSTENIBILIDAD



Arauco Quilicura es el primer centro comercial con certificación LEED en Chile



En 2015, Parque Arboleda, Parque Caracol y MegaPlaza Norte obtuvieron reconocimiento de la ICSC Latin American Shopping Center Award por realizar campañas que beneficiaron a su comunidad

Equipo administrativo de reconocida trayectoria



**JUAN ANTONIO
ALVAREZ**
Vicepresidente
Ejecutivo

- Abogado de la Universidad de Chile y MBA de la Pontificia Universidad Católica de Chile
- Presidente del Directorio de Quemchi S.A. y Navarino S.A.
- Director de Compañía Electrometalúrgica S.A., Cristalerías de Chile S.A., Compañía Sudamericana de Vapores S.A., SM SAAM S.A. y Marítima de Inversiones S.A
- Miembro del Consejo Asesor de Generación Empresarial



CLAUDIO CHAMORRO
Gerente Corporativo
de Administración y
Finanzas

- Ingeniero Comercial de la Pontificia Universidad Católica de Chile y MBA de Universidad de California (UCLA)
- Fue Director de Estudios y Análisis Financiero de la SBIF
- Se desempeñó como Gerente de Riesgos de Mercado de Corpbanca y posteriormente CFO del mismo banco.
- Fue Gerente Corporativo de Desarrollo del Holding Corpgroup
- Ex Director de Corpbanca Venezuela y Combanc. También trabajó como asesor del Ministro de Planificación



**ANDRÉS
TORREALBA**
Gerente General
División Chile

- Ingeniero Comercial y MBA en la Pontificia Universidad Católica de Chile
- Cuenta con 20 años de experiencia profesional, donde ha ocupado cargos en diversas áreas de negocios tales como comercial, marketing, y administración en general, principalmente en el sector retail e inmobiliario
- Se incorporó a Parque Arauco el año 2004, donde ha ocupado previamente los cargos de Gerente de Marketing y Gerente Comercial



**EDUARDO
HERRERA**
Gerente General
División Perú

- Ingeniero Industrial de la Pontificia Universidad Católica de Perú y Máster en Ciencias con mención en Finanzas del London Business School
- Cuenta con más de veinte años de experiencia corporativa, habiendo desarrollado asignaciones profesionales en instituciones como HSBC Bank, N.M. Rothschild & Sons y el Banco Continental BBVA, todas ellas asociadas a la gestión de inversiones y administración de activos
- Se encuentra al frente de la División Perú desde el año 2008



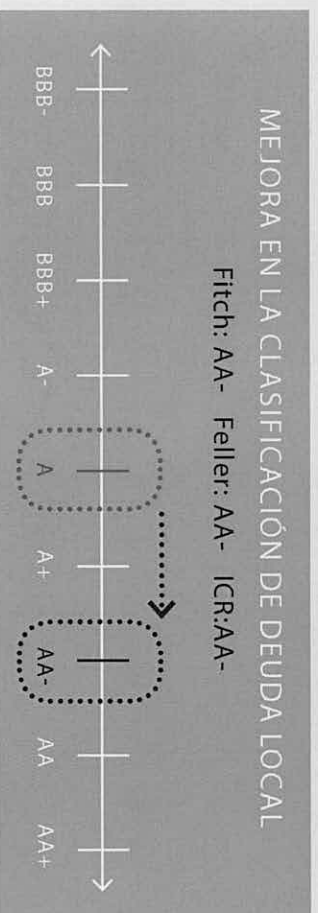
**JUAN PABLO
ROMERO**
Gerente General
División Colombia

- Administrador de Empresas de Colegio de Estudios Superiores de Administración, CESA y MBA de Thunderbird University
- Cuenta con más de 10 años de experiencia trabajando para diferentes multinacionales en Latinoamérica, en áreas como desarrollo de negocios, evaluación de nuevos proyectos y gestión. En 2003, se integró a la aerolínea Avianca S.A., donde gestionó la reorganización financiera y la exitosa compra de la carguera Tampa
- Se incorporó a Parque Arauco el año 2008 con la apertura de las oficinas de la empresa en Colombia como Gerente General de la división

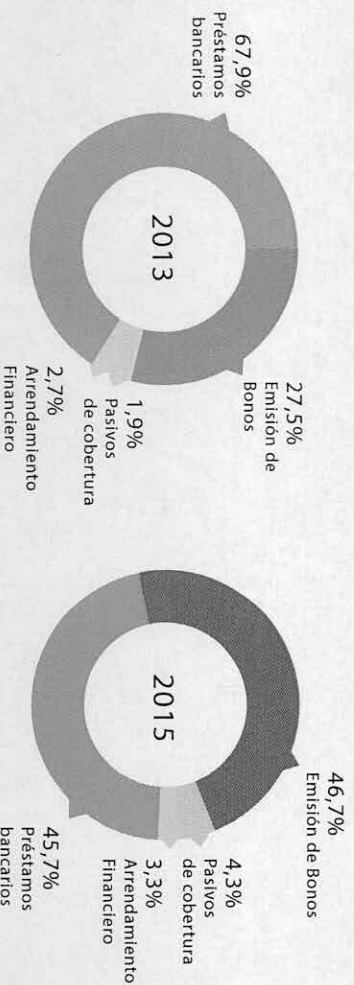
En los últimos 24 meses, la compañía levantó sus hipotecas en Chile, mejoró su clasificación de riesgo y aumentó considerablemente la duración de su deuda

LEVANTAMIENTO DE HIPOTECAS EN CHILE⁽¹⁾

2013	2015
Hipotecas sobre Parque Arauco Kennedy:	Parque Arauco Kennedy
1er grado	Tenedores de Bonos
2do grado	Banco Santander
3er grado	Banco Estado
4to grado	Banco Estado
5to grado	Banco de Chile
	sin hipotecas



COMPOSICIÓN DE PASIVOS



CALENDARIO DE AMORTIZACIONES⁽³⁾



Fuente: Parque Arauco

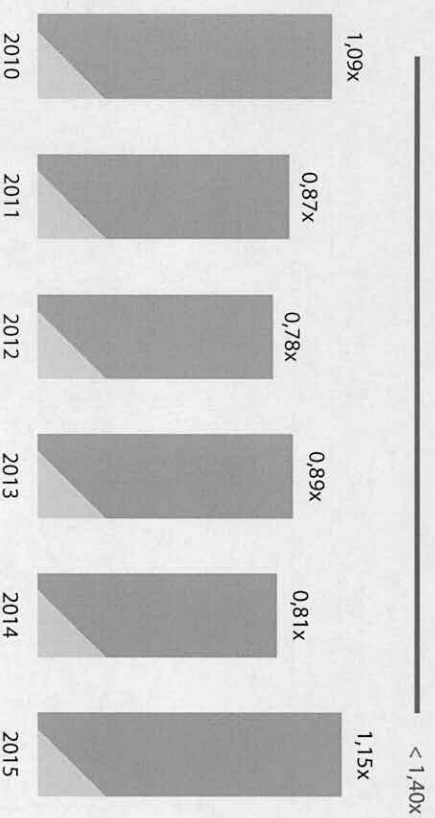
(1) Todas las hipotecas han sido levantadas a excepción de la hipoteca sobre Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A. (Stripcenter Chile)

(2) Plazo promedio

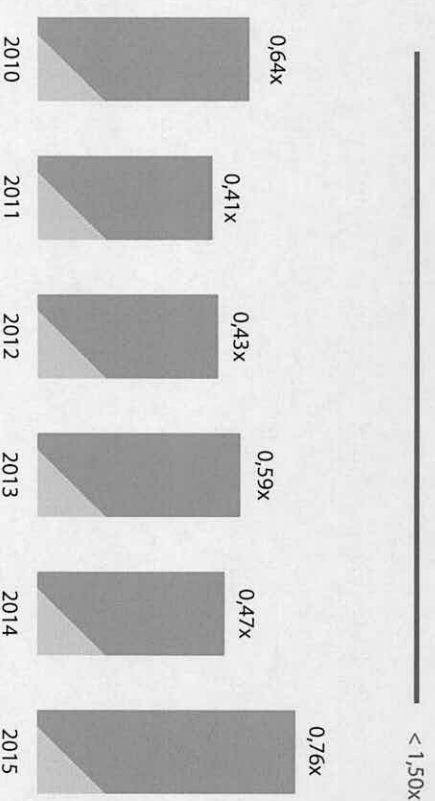
(3) No incluye los intereses devengados y tipo de cambio al cierre del 31 de diciembre del 2015

Parque Arauco tiene una estrategia de financiamiento madura y clara con una importante holgura en el cumplimiento de covenants

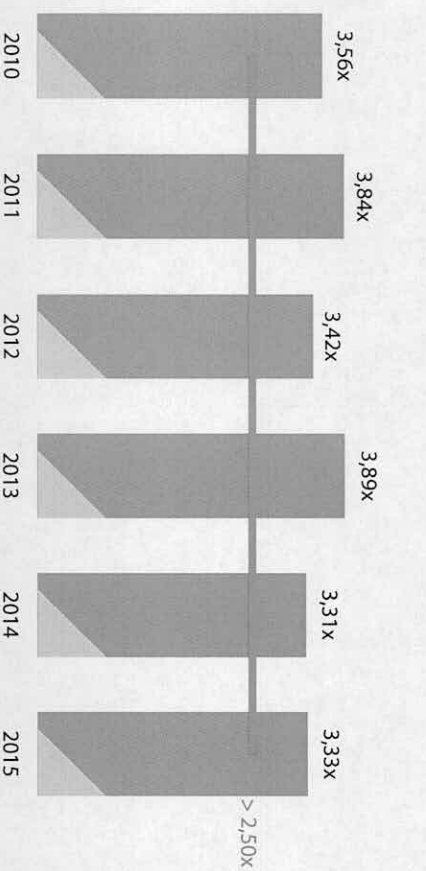
PASIVO/PATRIMONIO



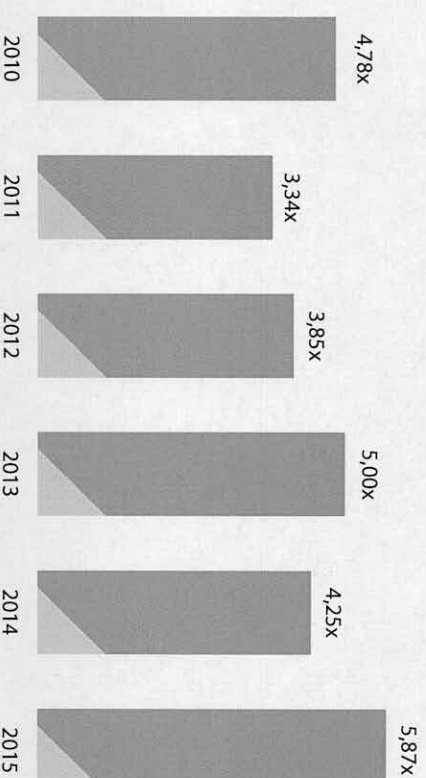
DEUDA FINANCIERA NETA/PATRIMONIO



EBITDA/GASTOS FINANCIEROS



DEUDA FINANCIERA NETA/EBITDA



Fuente: Parque Arauco

Desarrollos 2015 en adelante

PROYECTOS NUEVOS		País	Formato	Fecha de apertura	ABL total	% Propiedad	ABL propio	Inversión total (Moneda Local) ⁽¹⁾	Inversión total (US\$MM) ⁽²⁾
Arauco Premium Outlet Coquimbo		Chile	Outlet	1H16	6.000	100,0%	6.000	309.000	11
Arauco Express Recoleta		Chile	Strip Center	1H16	3.500	51,0%	1.785	109.000	4
Varios Proyectos Arauco Express		Chile	Strip Center	1H16	11.000	51,0%	5.610	670.000	24
Arauco Antofagasta		Chile	Vecinal	En desarrollo	11.000	55,0%	6.050	886.000	32
Varios Proyectos Megaplaza		Perú	Vecinal		28.000	50,0%	14.000	64.000	22
Megaplaza Express Jaen		Perú	Vecinal	1H16	14.500	50,0%	7.250	45.000	13
Outlet Lurin		Perú	Outlet	1Q16	8.500	100,0%	8.500	74.000	21
Various Projects SCP		Perú	Strip / Outlet	3Q17	19.500	100,0%	19.500	180.000	52
Viamix Colonial		Perú	Vecinal	2H16	3.000	100,0%	3.000	25.000	7
Parque La Colina		Colombia	Regional	1H17	63.500	100,0%	63.500	672.000	210
Arauco Premium Outlet Bogotá		Colombia	Outlet	2H16	13.000	100,0%	13.000	78.000	24
Subtotal					181.500		148.195		422
EXPANSIONES		País	Formato	Fecha de apertura	ABL total	% Propiedad	ABL propio	Inversión total (Moneda Local) ⁽¹⁾	Inversión total (US\$MM) ⁽²⁾
Expansión Megaplaza Chinbote		Perú	Regional	4Q15	2.500	50,0%	1.250	9.000	3
Expansión Megaplaza Norte - Cine Conquistadores		Perú	Regional	1H16	7.700	50,0%	3.850	38.000	11
Expansión Megaplaza Norte - Libertadores		Perú	Regional	2H16	10.780	50,0%	5.390	53.000	15
Subtotal					20.980		10.490		29
PROYECTOS INCORPORADOS 2015		País	Formato	Fecha de apertura	ABL total	% Propiedad	ABL propio	Inversión total (Moneda Local) ⁽¹⁾	Inversión total (US\$MM) ⁽²⁾
Megaplaza Pisco		Perú	Vecinal	1Q15	14.000	50,0%	7.000	43.000	12
El Quinde Cajamarca		Perú	Regional	1Q15	30.500	100,0%	30.500	106.000	31
El Quinde Ica		Perú	Regional	1Q15	36.500	100,0%	36.500	131.000	38
Expansión Arauco Premium Outlet Buenaventura		Chile	Outlet	1Q15	6.500	100,0%	6.500	437.000	16
Viamix Las Malvinas		Perú	Strip Center	2Q15	2.000	100,0%	2.000	15.000	4
Expansión Megaplaza Express Villa		Perú	Vecinal	3Q15	500	50,0%	250	6.000	2
Expansión Distrito de Lujo Parque Arauco Kennedy		Chile	Regional	4Q15	1.000	100,0%	1.000	237.000	9
Expansión Megaplaza Express Chincha		Perú	Vecinal	2S15	1.000	50,0%	500	4.000	1
Participación Minoritaria Colombia		Colombia	N/A	4Q15	N/A	N/A	25.575	222.000	69
Participación Minoritaria SCP		Perú	N/A	4Q15	N/A	N/A	5.635	67.000	19
Subtotal					92.000		115.460		201
TOTAL NUEVOS TERRENOS									33
TOTAL					294.480	-	274.145		685
RESTANTE POR INVERTIR AL 31 DE DICIEMBRE 2015									244

Fuente: Parque Arauco
(1) Montos de proyectos en Chile en UF, de Perú en MPEN, y de Colombia en MMCoP
(2) Utilizando tipo de cambio del 31 de diciembre, 2015

Banco de Terrenos

TERRENO	M ²	% PROPIEDAD	COSTO TOTAL (Moneda Local) ⁽¹⁾	COSTO TOTAL (US\$MM) ⁽²⁾
Quilicura	25.486	100%	78.000	3
Buenaventura	115.864	100%	460.000	17
Chicureo	47.614	100%	201.000	7
Los Andes	39.254	100%	115.000	4
Otros en Chile	55.577	100%	445.000	16
TOTAL CHILE	283.795	100%	1.299.000	47
Parque El Golf	14.813	70%	109.000	32
Chimbote	42.657	100%	18.000	5
Talara	30.675	100%	9.500	3
Ica	12.643	100%	13.500	4
Chiclayo	6.000	100%	5.000	1
Terrenos MegaPlaza	200.115	50%	80.000	23
TOTAL PERÚ	306.903	66%	235.000	68
Neiva	49.537	100%	19.000	6
Valledupar	46.000	100%	30.000	9
Barranquilla	56.166	100%	76.000	24
TOTAL COLOMBIA	151.703	100%	125.000	39
TOTAL TERRENOS	742.401	86%		154

Fuente: Parque Arauco

(1) Montos de proyectos en Chile en UF, de Perú en MPEN, y de Colombia en MM COP
 (2) Utilizando tipo de cambio del 31 de diciembre, 2015

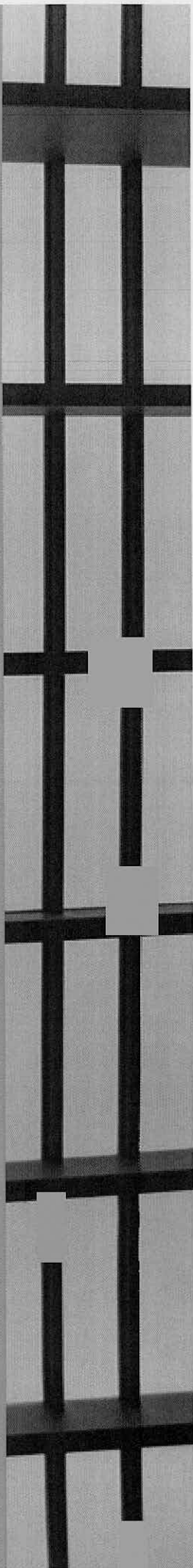
-
- Atractivo Plan de Inversión**
- Robusta cartera de nuevos proyectos basado en uno de los mayores bancos de terrenos para centros comerciales de la región.
- Estructura de Endeudamiento Razonable**
- Estructura de financiamiento madura y clara con holgura en cumplimiento de covenants.
 - Activa gestión de obligaciones financieras ha permitido reducir costos de fondos y aumentar duración de pasivos.
- RESUMEN DE CONSIDERACIONES DE INVERSIÓN**

- Líder de la Región Andina en el Sector de Desarrollo y Operación de Centros Comerciales**
- Uno de los líderes en participación de mercado en la región andina, con un ABL de 818.500 m².
 - Rendimiento operacional superior en países con fundamentales atractivos para la industria.

- Relaciones Comerciales Sólidas**
- Relaciones de largo plazo con locatarios de primer nivel permiten un posicionamiento único como canal para la entrada de marcas internacionales en la región.

- Track Record Positivo en el Desarrollo y Adquisición de Centros Comerciales**
- Parque Arauco ha triplicado su ABL desde 2006 a través del desarrollo de proyectos greenfield y adquisiciones estratégicas, consolidando su posición en la región andina.

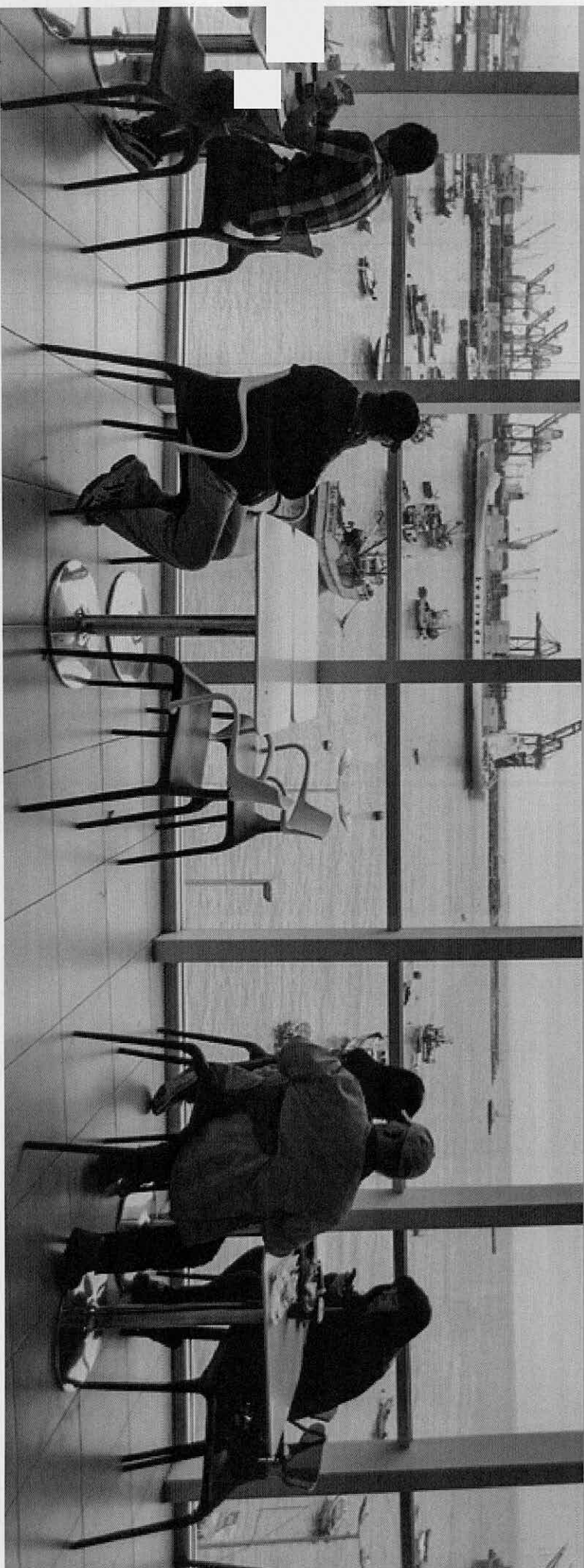
- Gobierno Corporativo Sólido y Administración con Experiencia**
- Equipo de administración de primer nivel con más de 20 años de experiencia dedicada a la industria y a la región.
 - Reconocidas buenas prácticas de gobierno corporativo que garantizan transparencia y una sólida gestión.



INTRODUCCIÓN

CONSIDERACIONES DE INVERSIÓN

APÉNDICE



Portafolio CHILE

Parque Arauco tiene 6 centros comerciales regionales, 3 outlets y 11 strip centers en Chile. La edad promedio del portafolio es 17 años

	Formato	ABL (m ²)	% Propiedad	ABL propio (m ²)	Ocupación
Parque Arauco Kennedy	Regional	116.500	100%	116.500	97,6%
Arauco Maipú	Regional	75.000	100%	75.000	96,7%
Arauco Estación	Regional	68.500	83%	56.855	97,7%
Arauco Quilicura	Regional	32.000	100%	32.000	99,4%
Arauco Chillán	Regional	31.500	100%	31.500	97,8%
Arauco San Antonio	Regional	28.500	51%	14.535	94,5%
Arauco Premium Outlets ⁽¹⁾	Outlet	39.000	100%	39.000	88,8%
Arauco Express (Stripcenters Chile) ⁽²⁾	Strip Center	18.500	51%	9.435	87,4%
Total Chile		409.500	92%	374.325	96,1%

Santiago

Quilicura

Buenaventura Outlet

Kennedy

Estación Central

Maipú

Fuente: Parque Arauco

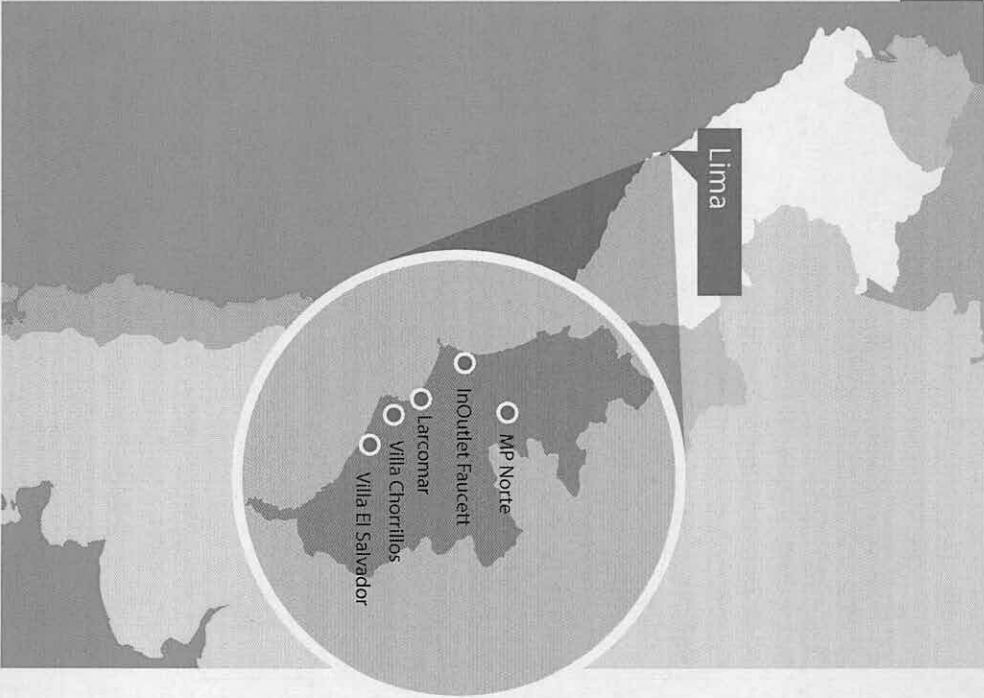
(1) Arauco Premium Outlet tiene 3 outlets ubicados en Santiago, Concepción y Curauama

(2) Arauco Express tiene 11 Stripcenters en Chile: 9 strip centers en Santiago, 1 en Viña del Mar y 1 en Calama

Portafolio PERÚ

En Perú, la compañía tiene 6 centros comerciales regionales y 6 vecinales, un outlet y 2 strip centers. La edad promedio del portafolio es 5 años

	Formato	ABL (m ²)	% Propiedad	ABL propio (m ²)	Ocupación
MegaPlaza Norte	Regional	110.500	50%	55.250	96,7%
El Quinde Ica	Regional	36.500	100%	36.500	95,0%
El Quinde Cajamarca	Regional	30.500	100%	30.500	92,4%
Parque Lambramani	Regional	28.500	100%	28.500	89,6%
Larcomar	Regional	26.000	100%	26.000	89,5%
MegaPlaza Chimbote	Regional	28.000	34%	9.380	94,2%
MegaPlaza Cañete	Vecinal	16.500	50%	8.250	99,2%
MegaPlaza Pisco	Vecinal	14.000	50%	7.000	96,7%
MegaPlaza Express Barranca	Vecinal	9.500	50%	4.750	96,9%
MegaPlaza Express Villa El Salvador	Vecinal	9.000	50%	4.500	98,3%
MegaPlaza Express Villa	Vecinal	7.500	50%	3.750	97,3%
MegaPlaza Express Chincha	Vecinal	8.000	50%	4.000	84,6%
Propiedades SCP ⁽²⁾	Outlet/Strip Center	13.000	100%	13.000	83,0%
Total Perú		337.500	69%	231.380	94,1%



Fuente: Parque Arauco
(1) Principales socios en Perú incluyen Grupo Wiese, en todos los formatos MegaPlaza (50%)
(2) SCP Properties incluye 1 outlet mall premium en Lima y 2 strip centers en Lima

Portafolio COLOMBIA

Parque Arauco tiene 2 centros comerciales regionales en Colombia y la edad promedio del portafolio es 4 años

	Formato	ABL (m²)	% Propiedad	ABL propio (m²)	Ocupación	
Parque Caracolí	Regional	38.500	100%	38.500	87,3%	
Parque Arboleda	Regional	33.000	55%	18.150	92,9%	
Total Colombia		71.500	79%	56.650	89,9%	

Fuente: Parque Arauco

Resultados por Propiedad

Chile in MMCLP/ Perú in MPEN/ Colombia in MMCOP		ABL			Ventas			Ingresos			EBITDA		
		2015	2014	Var%	2015	2014	Var%	2015	2014	Var%	2015	2014	Var%
Parque Arauco Kennedy		116.500	115.000	1,3%	401.347	368.640	8,9%	41.747	38.790	7,6%	38.573	36.031	7,1%
Arauco Maipú		75.000	75.000	0,0%	181.096	166.602	8,7%	13.029	11.986	8,7%	12.820	11.530	11,2%
Arauco Chillán		31.500	31.500	0,0%	74.181	65.611	13,1%	5.395	4.508	19,7%	3.981	3.448	15,5%
Arauco Estación		68.500	69.000	-0,7%	116.199	107.004	8,6%	14.568	13.705	6,3%	13.015	12.082	7,7%
Arauco San Antonio		28.500	28.500	0,0%	35.651	33.248	7,2%	3.851	3.578	7,7%	3.137	1.991	57,5%
Arauco Express (Stripcenters Chile)		18.500	18.500	0,0%	17.931	13.981	28,3%	3.065	2.595	18,1%	1.614	1.518	6,3%
Arauco Premium Outlet		39.000	32.500	20,0%	62.370	37.824	64,9%	5.858	3.674	59,5%	4.352	2.654	64,0%
Arauco Quilicura		32.000	32.000	0,0%	51.713	44.833	15,3%	3.966	3.296	20,3%	3.310	2.685	23,3%
Total Chile		409.500	402.000	1,9%	940.488	837.743	12,3%	91.479	82.131	11,4%	80.802	71.940	12,3%
MegaPlaza Norte		110.500	110.500	0,0%	1.165.601	1.117.838	4,3%	84.677	78.660	7,6%	74.941	62.000	20,9%
MegaPlaza Express Villa		7.500	7.000	7,1%	68.537	63.921	7,2%	4.987	4.401	13,3%	4.040	3.285	23,0%
Larcomar		26.000	26.000	0,0%	249.747	229.762	8,7%	36.689	34.482	6,4%	24.751	23.538	5,2%
Parque Lambramani		28.500	30.000	-5,0%	146.166	147.287	-0,8%	12.212	11.278	8,3%	5.132	4.859	5,6%
MegaPlaza Chimbote		28.000	28.000	0,0%	220.659	212.385	3,9%	11.453	10.648	7,6%	10.422	7.439	40,1%
MegaPlaza Express													
Villa El Salvador		9.000	9.000	0,0%	68.612	63.054	8,8%	5.989	5.424	10,4%	4.817	4.086	17,9%
MegaPlaza Express Chinchu		8.000	7.000	14,3%	29.698	29.742	-0,1%	4.597	4.305	6,8%	3.617	3.038	19,1%
Propiedad SCP		13.000	11.500	13,0%	96.109	58.369	64,7%	10.061	5.471	83,9%	7.487	4.586	63,3%
MegaPlaza Cañete		16.500	16.500	0,0%	113.062	109.569	3,2%	6.358	5.742	10,7%	4.746	3.824	24,1%
MegaPlaza Express Barranca		9.500	9.500	0,0%	41.363	36.095	14,6%	4.965	4.266	16,4%	3.711	2.928	26,8%
MegaPlaza Pisco		14.000	-	N/A	62.667	-	N/A	4.298	-	N/A	3.259	-	N/A
El Quinde Cajamarca		30.500	-	N/A	132.423	-	N/A	14.392	-	N/A	9.815	-	N/A
El Quinde Ica		36.500	-	N/A	182.559	-	N/A	16.454	-	N/A	13.371	-	N/A
Total Perú		337.500	255.000	32,4%	2.577.202	2.068.021	24,6%	217.133	164.679	31,9%	170.109	119.582	42,3%
Parque Arboleda		33.000	33.000	0,0%	198.348	172.479	15,0%	21.636	19.154	13,0%	16.279	14.962	8,8%
Parque Caracoli		38.500	38.500	0,0%	151.378	133.869	13,1%	18.978	17.133	10,8%	12.801	12.467	2,7%
Total Colombia		71.500	71.500	0,0%	349.727	306.348	14,2%	40.614	36.286	11,9%	29.080	27.428	6,0%

Fuente: Parque Arauco

Resultados por Propiedad (Cont)

Chile en CLP/ Perú en PEN/ Colombia en COP	Ocupación			Margen EBITDA			Ventas mensuales por m ²			Ingresos mensuales por m ²		
	2015	2014	Var b.p.	2015	2014	Var b.p.	2015	2014	Var%	2015	2014	Var%
Parque Arauco Kennedy	97,6%	96,9%	70	92,4%	92,9%	-49	296,728	274,590	8,1%	30,865	28,893	6,8%
Arauco Maipú	96,7%	95,9%	80	98,4%	96,2%	219	208,075	192,663	8,0%	14,970	13,861	8,0%
Arauco Chillán	97,8%	89,2%	865	73,8%	76,5%	-269	205,665	186,958	10,0%	14,958	12,846	16,4%
Arauco Estación	97,7%	96,4%	127	89,3%	88,2%	118	144,775	132,957	8,9%	18,151	17,029	6,6%
Arauco San Antonio	94,5%	92,8%	165	81,5%	55,7%	2580	110,805	103,079	7,5%	11,970	11,092	7,9%
Arauco Express (Stripcenters Chile)	87,4%	85,0%	240	52,6%	58,5%	-583	91,181	84,536	7,9%	15,585	15,691	-0,7%
Arauco Premium Outlet	88,8%	72,6%	1627	74,3%	72,2%	204	128,074	149,837	-14,5%	14,900	14,552	2,4%
Arauco Quilicura	99,4%	98,2%	124	83,5%	81,5%	199	135,418	120,680	12,2%	10,385	8,873	17,0%
Total Chile	96,1%	93,3%	277	88,3%	87,6%	74	200,974	193,633	3,8%	19,548	18,354	6,5%
MegaPlaza Norte	96,7%	93,7%	298	88,5%	78,8%	968	931	909	2,4%	68	64	5,7%
MegaPlaza Express Villa	97,3%	98,3%	-96	81,0%	74,6%	635	818	767	6,6%	60	53	12,7%
Larcomar	89,5%	94,2%	-467	67,5%	68,3%	-80	885	777	13,9%	130	117	11,4%
Parque Lambramani	89,6%	93,7%	-414	42,0%	43,1%	-106	465	441	5,3%	39	34	14,9%
MegaPlaza Chinbote	94,2%	98,9%	-472	91,0%	69,9%	2114	672	635	5,9%	35	32	9,6%
MegaPlaza Express												
Villa El Salvador	98,3%	98,4%	-7	80,4%	75,3%	510	646	595	8,5%	56	51	10,1%
MegaPlaza Express Chinch	84,6%	98,0%	-1340	78,7%	70,6%	813	362	350	3,4%	56	51	10,5%
Propiedad SCP	83,0%	79,3%	367	74,4%	83,8%	-941	673	517	30,0%	86	71	21,4%
MegaPlaza Cañete	99,2%	98,9%	26	74,6%	66,6%	806	577	560	3,0%	32	29	10,5%
MegaPlaza Express Barranca	96,9%	98,0%	-110	74,7%	68,6%	612	371	329	13,0%	45	39	14,9%
MegaPlaza Pisco	96,7%	-	N/A	75,8%	-	N/A	517	-	N/A	35	-	N/A
El Quinde Cajamarca	92,4%	-	N/A	68,2%	-	N/A	524	-	N/A	57	-	N/A
El Quinde Ica	95,0%	-	N/A	81,3%	-	N/A	598	-	N/A	54	-	N/A
Total Perú	94,1%	94,6%	-46	73,8%	72,6%	573	725	734	-1,2%	62	59	4,9%
Parque Arboleda	92,9%	93,1%	-23	75,2%	78,1%	-287	543,743	459,669	18,3%	59,311	51,047	16,2%
Parque Caracoli	87,3%	87,4%	-11	67,5%	72,8%	-531	373,799	325,422	14,9%	46,862	41,648	12,5%
Total Colombia	89,9%	90,0%	-17	71,6%	75,6%	-399	454,335	389,461	16,7%	52,762	46,131	14,4%

Fuente: Parque Arauco

Resumen de los Estados Financieros Consolidados: Estado de Resultados Consolidado y por País

Estado de Resultados Consolidados Ch\$ millones					
	2012	2013	2014	2015	Var % 15-14
Ingresos ordinarios	93.397	107.319	125.886	146.211	16,10%
Costo de ventas	-19.693	-22.307	-28.606	-33.731	17,90%
Margen bruto	73.704	85.012	97.280	112.479	15,60%
Gasto de administración	-10.114	-13.337	-15.315	-14.956	-2,30%
Resultado directo de la operación	63.590	71.675	81.965	97.524	19,00%
Depreciación y amortización	-1.651	-2.781	-3.589	-3.003	-16,30%
EBITDA	65.241	74.456	85.554	100.527	17,50%
Otras ganancias (pérdidas)	-2.934	-6.394	-1.460	-4.138	183,40%
Ingresos financieros	7.477	3.984	4.606	3.538	-23,20%
Costos financieros	-19.063	-19.150	-25.825	-30.190	16,90%
Participación empresas relacionadas	5.545	9.663	8.751	8.296	-5,20%
Diferencias de cambio	-595	-280	889	-4.317	n/a
Unidad de reajuste	-5.255	-5.130	-13.096	-14.834	13,30%
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro y el valor justo	16.020	4.459	16.708	33.955	103,20%
Ingresos (gastos) no operacionales	1.196	-12.847	-9.428	-7.690	-18,40%
Utilidad antes de impuestos	64.786	58.828	72.537	89.834	23,80%
Gastos por impuestos a la ganancia	-20.430	-8.811	-11.744	-18.084	54,00%
Utilidad neta (pérdida)	44.357	50.016	60.793	71.751	18,00%

Fuente: Parque Arauco

