



2018080149382

29/08/2018 12:58 Operador: PFRANCO
DIVISION CONTROL FINANCIERO VALORES
Nro. Inscrip: 403v

Señor
Presidente
Comisión para el Mercado Financiero
Av. Libertador Bernardo O'Higgins 1449, piso 12
PRESENTE

**Re.: PARQUE ARAUCO S.A., Inscripción en Registro de
Valores N°0403 / Adjunta Prospecto Comercial de Serie
W.**

Señor Presidente:

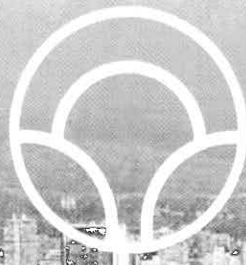
En mi calidad de Gerente Corporativo Legal de Parque Arauco S.A., y en relación a la Sección IV de la Norma de Carácter General N° 30 de la Superintendencia de Valores y Seguros (hoy, Comisión para el Mercado Financiero), por la presente carta adjunto copia del prospecto comercial, relativo a la emisión de bonos de la Serie W con cargo a la línea de bonos inscrita en el Registro de Valores de vuestra Comisión con fecha 8 de agosto de 2018, bajo el número de registro 907.

Desde ya quedo a su disposición para aclarar o complementar cualquier información que estime necesaria.

Sin otro particular, les saluda muy atentamente,

**Gerente Corporativo Legal
Duncan Grob Urzúa
PARQUE ARAUCO S.A.**





PARQUE ARAUCO

PROSPECTO COMERCIAL





PROSPECTO LEGAL

30 AÑOS

PARQUE ARAUCO

*Prospecto legal emisión de bonos
por línea de títulos de deuda*

*Al portador desmaterializados a 30 años
Por UF 5.000.000*



INFORMACIÓN GENERAL



INTERMEDIARIOS PARTICIPANTES

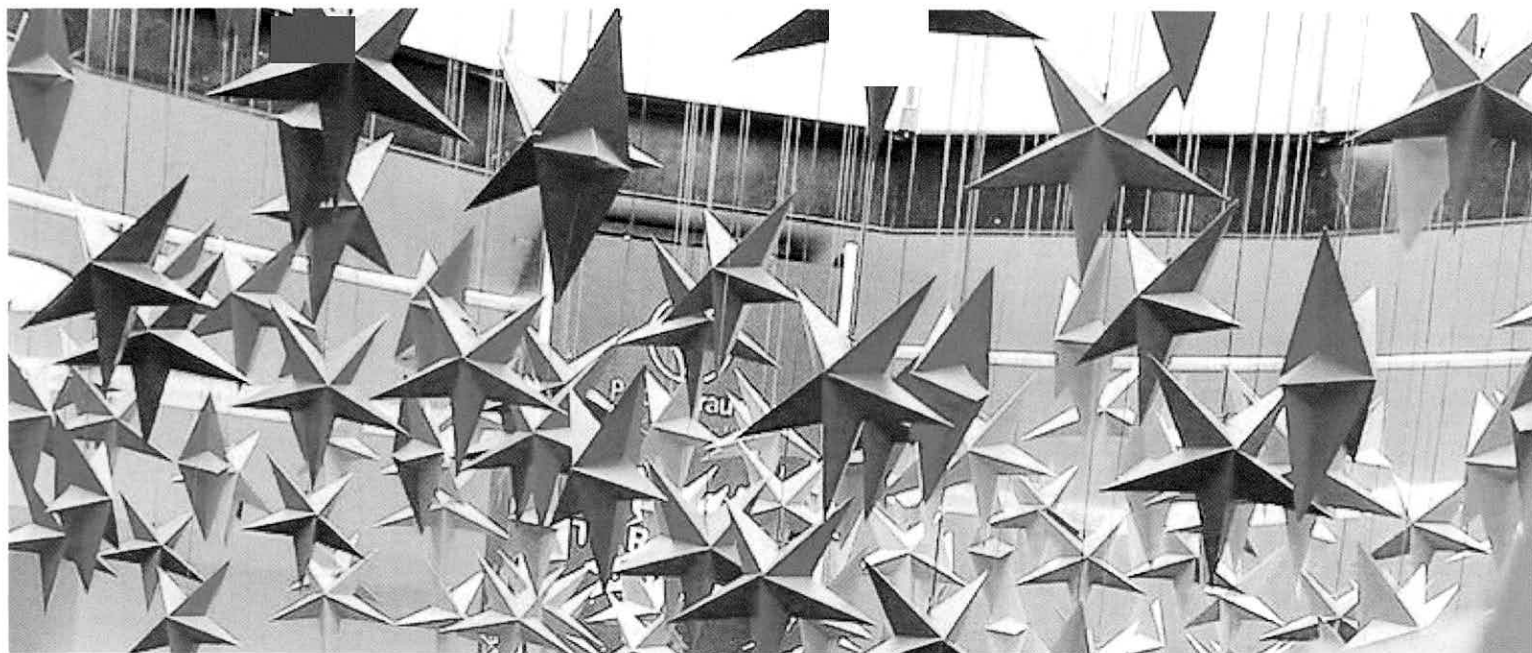
Banchile Corredores de Bolsa S.A., BICE Inversiones Corredores de Bolsa S.A. y Link Capital Partners.

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

"La comisión para el mercado financiero 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 de los intermediarios que han participado en su elaboración. El inversionista deberá evaluar la conveniencia de la adquisición de estos valores, teniendo presente que él o los únicos responsables del pago de los documentos son el emisor y quienes resulten obligados a ello".

FECHA PROSPECTO

16 de agosto de 2018



IDENTIFICACIÓN DEL EMISOR

Nombre o Razón Social

Parque Arauco S.A.

R.U.T.

94.627.000-8

Inscripción Registro de Valores

Número 403 de fecha 29 de noviembre de 1991

Dirección

*Cerro Colorado 5240, Torres del Parque 1,
piso 15, Las Condes, Santiago*

Teléfono

(56-2) 2299-0641

Fax

(56-2) 22114077

Dirección electrónica

www.parauco.com

Correo electrónico

ir@paraucocom



06

ACTIVIDADES
Y NEGOCIOS

59

ANTECEDENTES
FINANCIEROS

70

DESCRIPCIÓN
DE LA EMISIÓN

90

DESCRIPCIÓN
DE LA COLOCACIÓN

92

INFORMACIÓN
A LOS TENEDORES
DE BONOS

93

INFORMACIÓN
ADICIONAL

1.

ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA SOCIEDAD



» RESEÑA HISTÓRICA

Parque Arauco S.A. (en adelante también "Parque Arauco", la "Compañía", la "Sociedad" o el "Emisor") se creó 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:

1979

FUNDACIÓN

Se funda la Compañía bajo el nombre de *Cocentral Compañía de Centros Comerciales S.A.*

1982

INAUGURACIÓN PARQUE ARAUCO KENNEDY

Parque Arauco Kennedy abre sus puertas al público en 1982, generando espacios únicos de encuentro y entretenimiento. Este centro comercial se ubica en Las Condes, Santiago, transformándose en un ícono de vanguardia y modernidad de nuestro país. Al cierre de junio de 2018, este centro comercial regional tiene una superficie arrendable de 111.000 m².

1992

CREACIÓN DE SOCIEDAD ANÓNIMA ABIERTA

La Junta Extraordinaria de Accionistas del 28 de mayo de 1992 acordó que nuestra compañía, como sociedad anónima abierta, se rige por las normas y fiscalización de la actual Comisión para el Mercado Financiero (CMF). Pasamos a llamarnos Parque Arauco S.A.

1993

INAUGURACIÓN ARAUCO MAIPÚ

Los buenos resultados de Parque Arauco Kennedy impulsan la creación de un outlet en la Región Metropolitana, en Maipú. En noviembre de 1993, Parque Arauco S.A. inauguró Arauco Maipú, el cual posteriormente se reconvirtió en un centro comercial. Al cierre de junio de 2018, este centro comercial regional cuenta con una superficie de 72.500 m² arrendables.

1995

APERTURA A LA BOLSA

Nos listamos en la Bolsa de Comercio de Santiago.

1997

INAUGURACIÓN MARINA ARAUCO

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 junio de 2018, Marina Arauco y el Boulevard Marina Arauco tienen en conjunto una superficie arrendable de 69.500 m².

A partir del 2013 se dejó de consolidar el centro comercial Marina Arauco, producto de la nueva normativa contable. Dada la adopción de la norma NIIF 11, el grupo ha revaluado 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.

2005

PERÚ

Se constituye la Sociedad Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C. (ICP), filial de Parque Arauco en Perú.

2006

INAUGURACIÓN MALL CENTER CURICÓ

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 junio de 2018, este Centro Comercial Regional tiene una superficie de 49.000 m² arrendables.

A partir del 2013 se dejó de consolidar el centro comercial Mall Center Curicó, producto de la nueva normativa contable. Dada la adopción de la norma NIIF 11, el grupo ha revaluado 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.

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, Perú. Al cierre de junio de 2018, este centro comercial regional cuenta con una superficie arrendable de 111.500 m².



2007

CHILE

ADQUISICIÓN ARAUCO CHILLÁN

Parque Arauco S.A. toma el control de Arauco Chillán, el principal centro comercial regional de la provincia de Ñuble, en la ciudad de Chillán. Al cierre de junio de 2018, este centro comercial tiene una superficie de 35.000 m² arrendables.

2008

CHILE

ADQUISICIÓN ARAUCO ESTACIÓN

Parque Arauco S.A. concreta la adquisición de Paseo Estación, hoy Arauco Estación, un centro comercial regional emblemática en el tradicional sector de Estación Central en Santiago. Al cierre de junio de 2018, este centro comercial tiene una superficie arrendable de 67.000 m².

INAUGURACIÓN ARAUCO PAJARITOS

Parque Arauco S.A. comienza a operar el formato de strip centers con la inauguración de Arauco Pajaritos. Durante el ejercicio 2012, Arauco Pajaritos comienza a ser consolidado por la sociedad Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A. Este strip center está ubicado en la Región Metropolitana, comuna de Maipú.

PRIMERA EMISIÓN DE BONOS EN CHILE

Realizamos nuestra primera colocación de bonos corporativos en el mercado chileno por UF 3,5 millones.

LLEGADA A COLOMBIA

Abrimos nuestras oficinas en Colombia.

COLOMBIA

2009

CHILE

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 junio de 2018, este centro comercial regional tiene una superficie de 28.500 m² arrendables.

PERÚ

INAUGURACIÓN MEGAPLAZA EXPRESS VILLA CHORRILLOS

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 junio de 2018, este centro comercial vecinal tiene una superficie arrendable de 8.000 m².

COLOMBIA

ACUERDO CON BANCOLOMBIA S.A.

Se concretó un acuerdo de asociación con Banca de Inversión Bancolombia S.A, una de las entidades financieras más importantes de Colombia, para realizar en conjunto proyectos comerciales en el mercado colombiano. Con este acuerdo, Banca de Inversión Bancolombia S.A tiene un 45% de participación de Inversiones Inmobiliarias Arauco Alameda S.A.S.

2010

PERÚ

INAUGURACIÓN PARQUE LAMBRAMANI

Parque Arauco S.A. inauguró Parque Lambramani en Arequipa, la segunda ciudad más importante de Perú en número de habitantes. Al cierre de junio de 2018, este centro comercial regional tiene una superficie de 30.000 m² arrendables.

ADQUISICIÓN LARCOMAR

Parque Arauco S.A. adquiere el icónico centro comercial Larcomar, ubicado en el distrito de Miraflores, en la ciudad de Lima en Perú. Al cierre de junio de 2018, este centro comercial tiene una superficie de 27.000 m² arrendables.

COLOMBIA

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 junio de 2018, este centro comercial cuenta con una superficie arrendable de 41.000 m².



• 2011

CHILE

AUMENTO DE CAPITAL

Realizamos un aumento de capital por Ch\$ 82.479 millones.

• 2012

CHILE

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 junio de 2018, este outlet tiene una superficie arrendable de 25.000 m².

INICIO DE ACTIVIDADES DE ARAUCO EXPRESS S.A.

En asociación con un fondo de capital de riesgo, se crea la sociedad Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A. para aprovechar oportunidades de crecimiento en el formato de strip centers. Al cierre de junio de 2018, Arauco Express S.A. tiene catorce strip centers con una superficie total de 33.000 m² arrendables.

PERÚ

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 junio de 2018, 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, Perú. Al cierre de junio de 2018, este centro comercial vecinal tiene una superficie arrendable de 9.500 m².

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

CHILE

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. Al cierre de junio de 2018, tiene una superficie arrendable de 32.000 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, siendo el primer distrito de este tipo en el país, dentro de un mall.

PERÚ

INAUGURACIÓN MEGAPLAZA EXPRESS CHINCHA

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 junio de 2018, este centro comercial vecinal tiene una superficie de 10.500 m² arrendables.

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 internacional de Lima. Al cierre de junio de 2018, este outlet tiene una superficie de 7.500 m² arrendables.

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 junio de 2018, este centro comercial vecinal tiene una superficie arrendable de 16.500 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 y una tienda departamental, y que al cierre de junio de 2018 tiene una superficie arrendable de 10.000 m².

COLOMBIA

INAUGURACIÓN PARQUE CARACOLÍ

En abril de 2013 se inaugura el segundo centro comercial de Parque Arauco S.A. en Colombia, Parque Caracolí. Está ubicado en la ciudad de Bucaramanga y tiene una tienda departamental, salas de cine, juegos infantiles y diversos locales comerciales. Al cierre de junio de 2018, este centro comercial regional tiene una superficie arrendable de 38.500 m².



2014

CHILE

AUMENTO DE CAPITAL

Concretamos con éxito un aumento de capital por Ch\$ 103.894 millones.

INAUGURACIÓN ARAUCO PREMIUM OUTLET SAN PEDRO

Durante el segundo trimestre del 2014 se inauguró el segundo outlet en Chile en la ciudad de Concepción. Al cierre de junio de 2018, este activo añade 9.000 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, donde se agregan una tienda ancla y varias tiendas menores, siguiendo su consolidación como el centro comercial más importante de la provincia de Ñuble. Al cierre de junio de 2018, este mall tiene una superficie de 35.000 m² arrendables.

INAUGURACIÓN ARAUCO PREMIUM OUTLET CURAUMA

Durante el cuarto trimestre del 2014 Parque Arauco inauguró el tercer outlet en Chile cerca de la ciudad de Valparaíso. Al cierre de junio de 2018 este activo tiene una superficie arrendable de 7.000 m².

ARAUCO QUILICURA

Durante 2014 Arauco Quilicura obtuvo certificación LEED Silver, siendo el primer centro comercial de Chile en obtener esta certificación.

EMISIÓN DE BONOS EN CHILE

Realizamos la segunda emisión de bonos de Parque Arauco S.A. en Chile por un monto total de UF 3 millones.

PERÚ

EXPANSIÓN INOUTLET FAUCETT

Durante el segundo trimestre del 2014, se inauguró la expansión que añade 2.200 m² a InOutlet Faucett. Al cierre de junio de 2018, este outlet tiene una superficie arrendable de 7.500 m².

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, ubicada en la zona sur de Lima. Este activo tiene al cierre de junio de 2018 una superficie arrendable de 4.000 m².

2015

VARIOS

COMPROMISO CON LA SOSTENIBILIDAD

Durante 2015, conforme a la visión estratégica de la Compañía, Parque Arauco S.A. creó el área de Sostenibilidad, la cual tiene como principal función desarrollar iniciativas que permitan eficiencias energéticas e hídricas, fortalecer los vínculos con las comunidades vecinas y avanzar en las prácticas de sostenibilidad en la cadena de valor.

CHILE

EMISIÓN DE BONOS EN CHILE

Realizamos una nueva emisión de bonos, con una serie larga de UF 4 millones y una serie corta de UF 2 millones.

AMPLIACIÓN PARQUE ARAUCO KENNEDY

Ampliamos el Distrito de Lujo en Parque Arauco Kennedy, incorporando seis nuevas tiendas.

PERÚ

ADQUISICIÓN EKIMED EN PERÚ

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 32.500 m² de superficie arrendable, y El Quinde en la ciudad de Ica, con aproximadamente 36.000 m² de superficie arrendable, así como de un banco de terrenos ubicados en otras ciudades de Perú.

INAUGURACIÓN MEGAPLAZA PISCO

En abril de 2015 se inauguró este centro comercial vecinal, ubicado en Pisco, Perú, que tiene como anclas un supermercado, un cine, una tienda por departamento y un centro de diversiones infantil. Al cierre de junio de 2018 tiene una superficie arrendable de 14.500 m².

ACUERDO DE COMPRA DE STRIP CENTERS DEL PERÚ

En diciembre se suscribió un contrato de compraventa de acciones con Los Portales S.A. por 67 millones de soles para la adquisición del 49% de la empresa Strip Centers del Perú S.A.

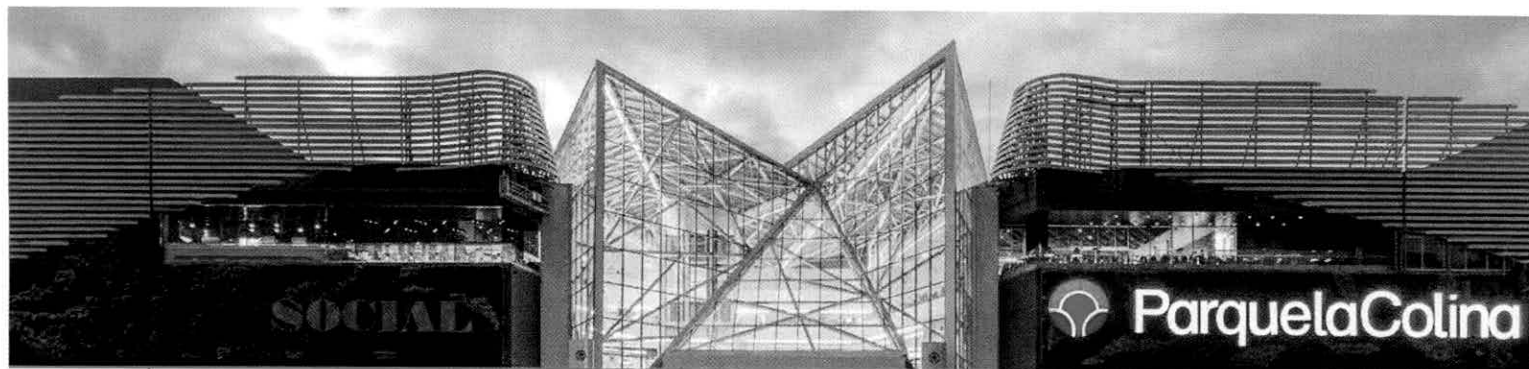
APERTURA DEL SEGUNDO STRIP CENTER EN PERÚ

Parque Arauco abrió el Strip Center Viamix Las Malvinas, con 2.000 m² de superficie arrendable, uniéndose así a Viamix Chorrillos en el formato de strip center.

COLOMBIA

ADQUISICIÓN EN COLOMBIA

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



2016

VARIOS

SOSTENIBILIDAD

Parque Arauco ingresó al Dow Jones Sustainability Index de mercados emergentes, siendo la primera empresa de real estate latinoamericana en incorporarse a este índice.

CHILE

AUMENTO DE CAPITAL

Concretamos con éxito un aumento de capital por Ch\$ 70.477 millones.

ACUERDO DE COMPRAVENTA ACCIONES INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR

La Compañía acordó comprar un 16,67% de las acciones de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. a Cencosud. Tras esta transacción, Parque Arauco queda con el 50% de la propiedad accionaria de la sociedad, siendo Ripley el dueño del otro 50%.

EMISIÓN DE BONOS EN CHILE

Realizamos una nueva emisión de bonos, con una serie larga de UF 2 millones y una serie corta de UF 3 millones.

INAUGURACIÓN PREMIUM OUTLET EN COQUIMBO

Se inauguró el Premium Outlet de Coquimbo. Al cierre de junio de 2018 este outlet tiene una superficie arrendable de 6.000 m².

PERÚ

INAUGURACIÓN PREMIUM OUTLET EN LURÍN

Parque Arauco abrió las puertas del nuevo Outlet Premium en la localidad de Lurin, Perú. Este nuevo proyecto posee a la fecha alrededor de 8.500 m² de ABL.

ADQUISICIÓN DE PLAZA JESÚS MARÍA EN LIMA

Se adquirió el 100% de SERCENCO S.A., sociedad propietaria de Centro Comercial Plaza Jesús María de 14.500 m² de ABL y que se encuentra ubicado en el distrito de Jesús María en Lima, Perú.

CONSOLIDACIÓN DE MEGAPLAZA CHIMBOTE

Se realizó la adquisición del 33% de MegaPlaza Chimbote que poseía Altek Trading. De esta manera, Parque Arauco adquiere el control del 100% del centro comercial de 28.000 m² que ubicado en la región de Ancash.

INAUGURACIÓN MEGAPLAZA EXPRESS JAÉN

Se inaugura un nuevo centro comercial en la localidad de Jaén, Perú. Al cierre de junio de 2018 tiene una superficie arrendable de 14.500 m².

COLOMBIA

INAUGURACIÓN PARQUE LA COLINA

Se inauguró Parque La Colina en Colombia. Este proyecto de 62.500 m² de superficie arrendable fue el proyecto más grande construido de una única vez por Parque Arauco. Al cierre de junio de 2018 tiene una superficie arrendable de 62.500 m².

2017

VARIOS

SOSTENIBILIDAD

Parque Arauco consiguió dos certificaciones LEED, una Silver en Premium Outlet Lurin y la primera certificación LEED Gold en Parque La Colina.

CHILE

ADQUISICIÓN ARAUCO CORONEL

La Compañía adquirió el centro comercial Arauco Coronel, el cual posee 30.000 m² de superficie arrendable. Esta adquisición permitió a Parque Arauco tener más de 1.000.000 m² de ABL.

AMPLIACIÓN PARQUE ARAUCO KENNEDY

Se inició una nueva ampliación de Parque Arauco Kennedy, cuya expansión incorporará 11.000 m² adicionales de ABL comercial, incluyendo una nueva tienda Falabella. Además, se construirá un Hotel Hilton Santiago -el primero en Chile de esta marca- en el que se construirá el centro de convenciones hotelero más grande del país.

PERÚ

INCORPORACIÓN DE MEGAPLAZA HUARAL Y MEGAPLAZA VILLA EL SALVADOR II

Parque Arauco adquirió el 50% de la propiedad de dos centros comerciales en Perú, MegaPlaza Huaral y MegaPlaza Villa El Salvador II, de 9.000 m² de superficie arrendable cada uno.

COLOMBIA

INAUGURACIÓN PREMIUM OUTLET ARAUCO EN COLOMBIA

Se inaugura Premium Outlet Arauco ubicado en Sopó, el cual cuenta con 13.500 m² de superficie arrendable.

2018

CHILE

EXPANSIÓN PARQUE ARAUCO KENNEDY

Parque Arauco S.A. anunció la segunda etapa de la ampliación de Parque Arauco Kennedy. Esta segunda etapa contempla la remodelación del espacio que ocupaba la tienda Falabella, aumentando la superficie arrendable en 10.000 m². Adicionalmente, el proyecto contempla la construcción de una torre de 14 pisos y 15.000 m².

PERÚ

VENTA DE TERRENO SAN ISIDRO

Se vendió el terreno que la Compañía poseía en San Isidro, Perú. El precio de venta fue de US\$ 78 millones.

ASOCIACIÓN CON GRUPO WIESE

Se anuncia una combinación de negocios con Grupo Wiese. Producto de este acuerdo, Parque Arauco S.A. pasará a ser propietario de aproximadamente el 70% de una nueva sociedad que incluye todos los centros comerciales operativos de Perú actualmente de propiedad de Inmuebles Panamericana S.A. y sus filiales. Las partes otorgarán una opción de venta para grupo Wiese y una opción de compra para Parque Arauco respecto de la participación indirecta del grupo Wiese en la nueva compañía. El precio de ejercicio de esta opción de compra y venta será de 583.450.000 soles en junio 2019.





DESCRIPCIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL



La International Council of Shopping Centers o "ICSC", por sus siglas en inglés, define un centro comercial como un grupo de minoristas y otros establecimientos comerciales que son planificados, desarrollados y administrados centralmente.

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.

» **Strip Centers:** emplazados generalmente en esquinas de gran tráfico, superficie arrendable menor a 6.000 m², y estacionamientos típicamente al nivel de la calle.

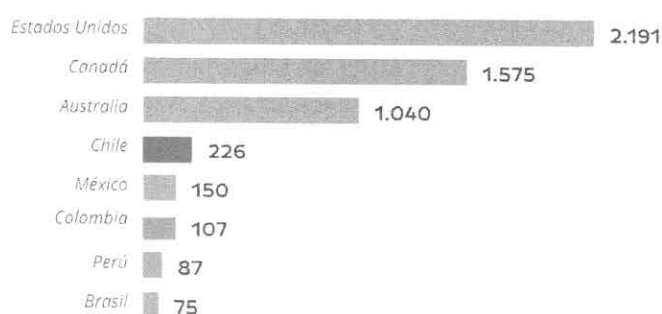
» **Outlet Centers:** generalmente ubicados en las afueras de la ciudad, el formato se dedica principalmente a la liquidación de inventario de las principales marcas.

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 y servicios 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 áreas arrendables sobre los 1.000 m² por cada 1.000 habitantes en otros países desarrollados como Canadá y Australia. 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 226 m², 87 m² y 108 m², respectivamente, indicando que el negocio de centros comerciales en estos países tiene un alto potencial de crecimiento.

13

ABL POR CADA 1.000 HABITANTES (M²)*



* Fuente: International Council of Shopping Centers (2017 para USA, Canadá, Australia y México); Cámara Chilena de Centros Comerciales, Análisis Parque Arauco (Chile); ACCEP (Perú); ACE Colombia

(Colombia); ABRASCE (Brasil) (Última información disponible).
Nota: ABL: Área Bruta Locataria.



CRECIMIENTO PROMEDIO

3,0%

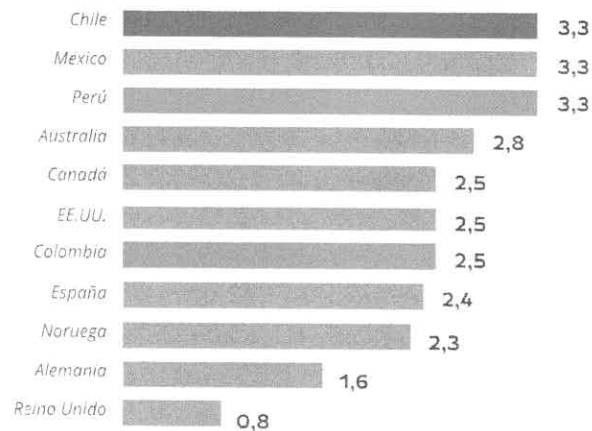
DEL CONSUMO DOMÉSTICO EN
LOS PAÍSES DONDE PARQUE
ARAUCO TIENE PRESENCIA

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 3,0% del consumo doméstico proyectado para 2018 en los países donde la Parque Arauco tiene presencia, el cual es considerablemente mayor al crecimiento promedio de 2,3% registrado por el resto de los países listados.

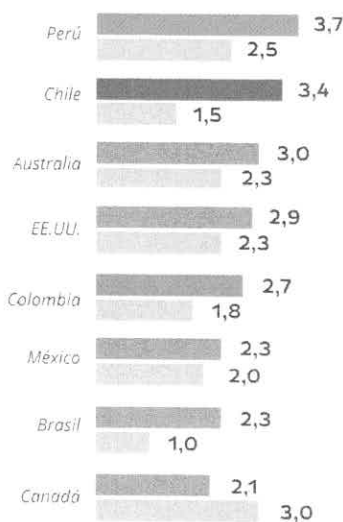
Las proyecciones del crecimiento real del PIB, según estimaciones del Fondo Monetario Internacional, también muestran un mayor dinamismo en Chile, Perú y Colombia, promediando 3,3% para el 2018 entre los tres países. Esto se compara con un promedio de 2,5% para el resto de los países listados a continuación. 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.

■ 2018E
■ 2017

CRECIMIENTO CONSUMO DOMÉSTICO (2018E) (%) ¹



CRECIMIENTO REAL PIB (%) ²



PIB PER CÁPITA 2018E (US\$ PPP) ³



¹ Fuente: Economist Intelligence Unit (Mayo 2018)

² Fuente: FMI (Mayo 2018)

³ Fuente: FMI (Mayo 2018)



LA INDUSTRIA EN CHILE

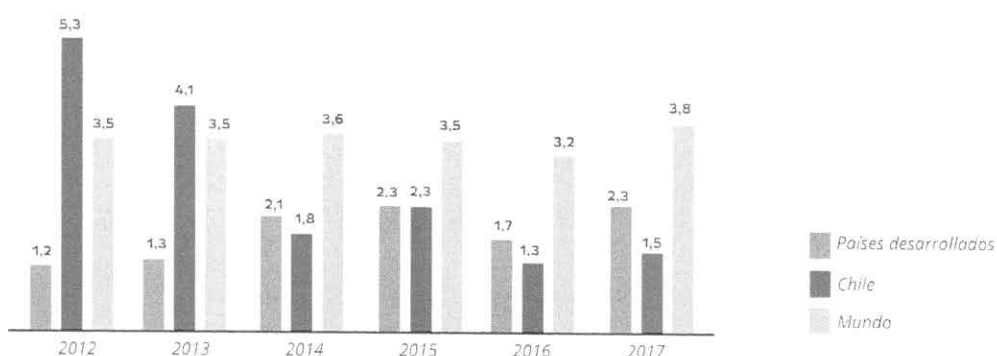


Durante el 2017, la economía chilena tuvo un crecimiento del 1,5% en el PIB, sin embargo las expectativas económicas para 2018 son optimistas, esperando un crecimiento del PIB del orden de 3,4%.

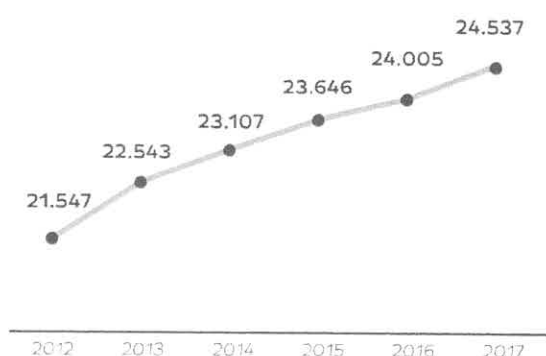
En los últimos seis años, Chile se ha caracterizado por mostrar una estabilidad en su desarrollo económico con niveles de crecimiento del PIB por encima del crecimiento promedio del resto del mundo y de los países desarrollados. Junto con este crecimiento

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 ha aumentado en casi un 13,9% en los últimos seis años.

CRECIMIENTO ECONÓMICO DE CHILE, MUNDO Y PAÍSES DESARROLLADOS (%) ¹



PIB PER CÁPITA (US\$ PPP) EN CHILE ²



PIB PER CÁPITA

13,9%

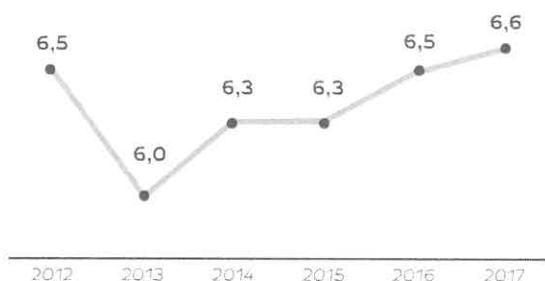
HA AUMENTADO EN CHILE
EN LOS ÚLTIMOS 6 AÑOS

¹ Fuente: FMI (Mayo 2018)
² Fuente: FMI (Mayo 2018)

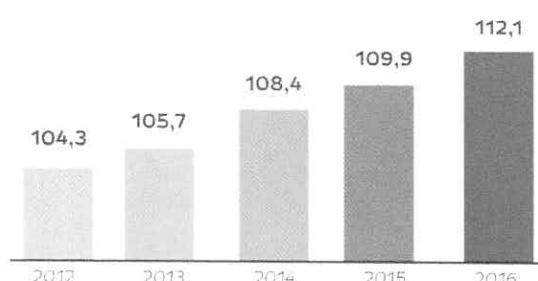


Respecto del consumo, Chile ha crecido constantemente en las últimas décadas debido, entre otros motivos, al crecimiento de la población y al incremento en los créditos de consumo que, combinado una baja tasa de desempleo, permite al promedio de la población tener una mayor capacidad de consumo.

TASA DE DESEMPLEO (%) ¹

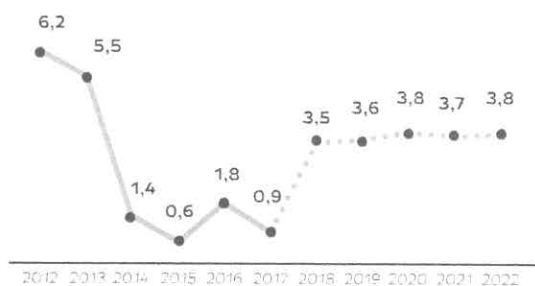


**CRÉDITO INTERNO
AL SECTOR PRIVADO (% DEL PIB) ²**

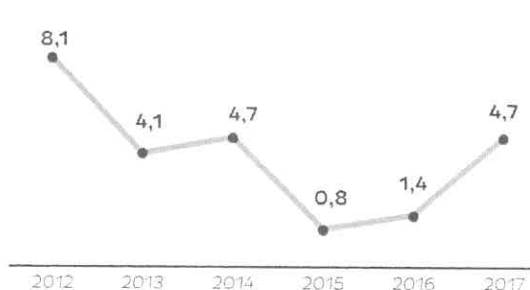


El crecimiento sostenido de la economía chilena y la mayor capacidad adquisitiva de los consumidores del país, ha repercutido favorablemente en la industria de centros comerciales, potenciando su construcción tanto en la capital como en el resto del país. Las ventas de retail en el mercado chileno han aumentado en promedio 2,7% en los últimos seis años, impactado por el ciclo económico del país en este último periodo, mientras que el ABL ha crecido, en promedio, un 4,0% en el mismo periodo.

CRECIMIENTO VENTAS RETAIL (%) ³



CRECIMIENTO ABL EN CHILE (%) ⁴

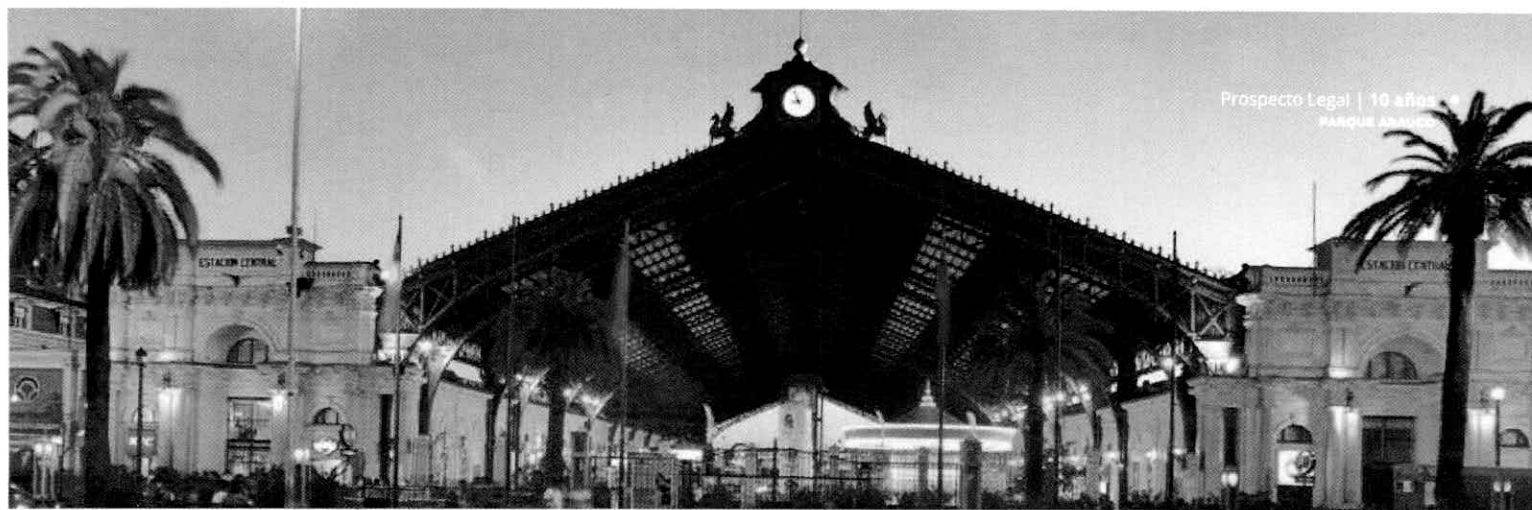


¹ Fuente: INE (Mayo 2018)

² Fuente: Banco Mundial (Mayo 2018, última información disponible)

³ Fuente: Euromonitor (Feb. 2018)

⁴ Fuente: Cámara Chilena de Centros Comerciales, Análisis Parque Arauco



ESTADO DE LA INDUSTRIA DE CENTROS COMERCIALES EN CHILE A JUNIO DE 2018 ¹

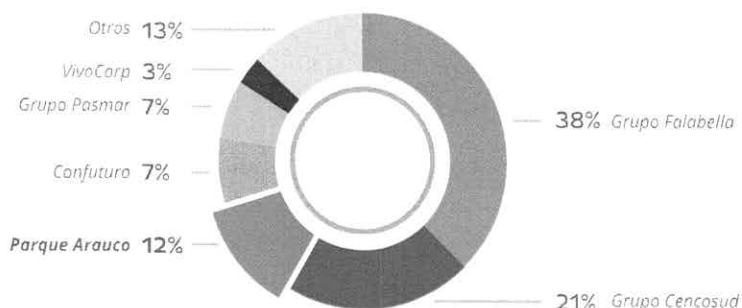
Centros Comerciales en Chile	
Nº de Centros Comerciales	145
Área rentable de centros comerciales	3.970.974 m ²
Total de área rentable por cada 1.000 habitantes	226 m ²

17

Para entender la importancia relativa de Parque Arauco en Chile, en el gráfico siguiente se puede ver que la Compañía cuenta con una participación de mercado de aproximadamente

12% en la industria de centros comerciales chilena, ubicándose en el tercer lugar de la industria.

PARTICIPACIÓN DE MERCADO DE PARQUE ARAUCO EN CHILE SEGÚN ÁREA ARRENDABLE (2018) ²



¹ Fuente: Parque Arauco

² Fuente: Cámara Chilena de Centros Comerciales, Análisis Parque Arauco



LA INDUSTRIA EN PERÚ



Similar al caso chileno, la economía peruana ha vivido en la última década un importante y sostenido crecimiento económico.



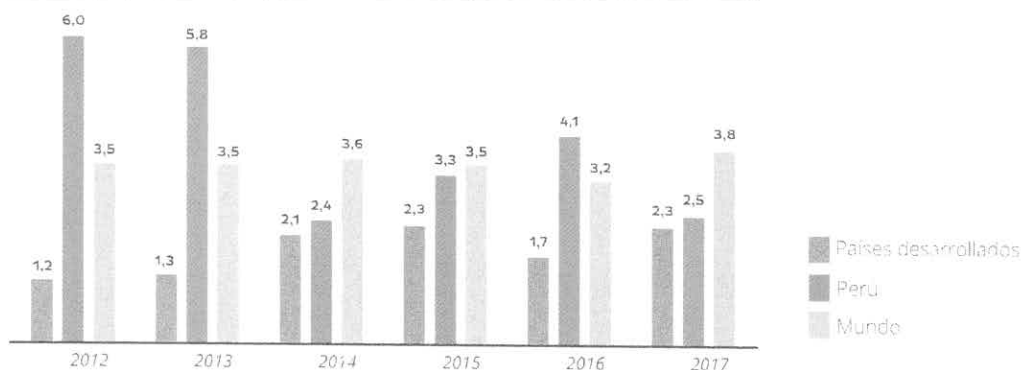
En los últimos seis años, el PIB del Perú creció a una tasa promedio anual de 4,0%, muy por encima del promedio mundial y de los países desarrollados, mostrando uno de los mayores crecimientos de la región latinoamericana. Este destacado crecimiento ha permitido que el PIB per cápita aumente un 21,7% en los últimos seis años, llegando a US\$ 13.334 en el año 2017. 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 en el futuro próximo.

PIB EN PERÚ

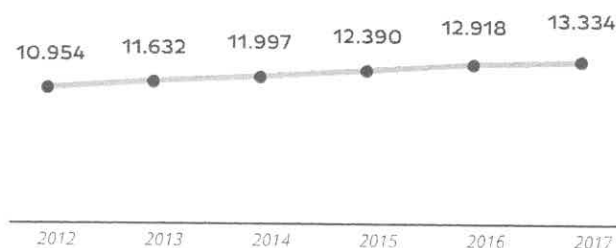
4,0%

CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL

CRECIMIENTO ECONÓMICO DE PERÚ, MUNDO Y PAÍSES DESARROLLADOS (%)¹

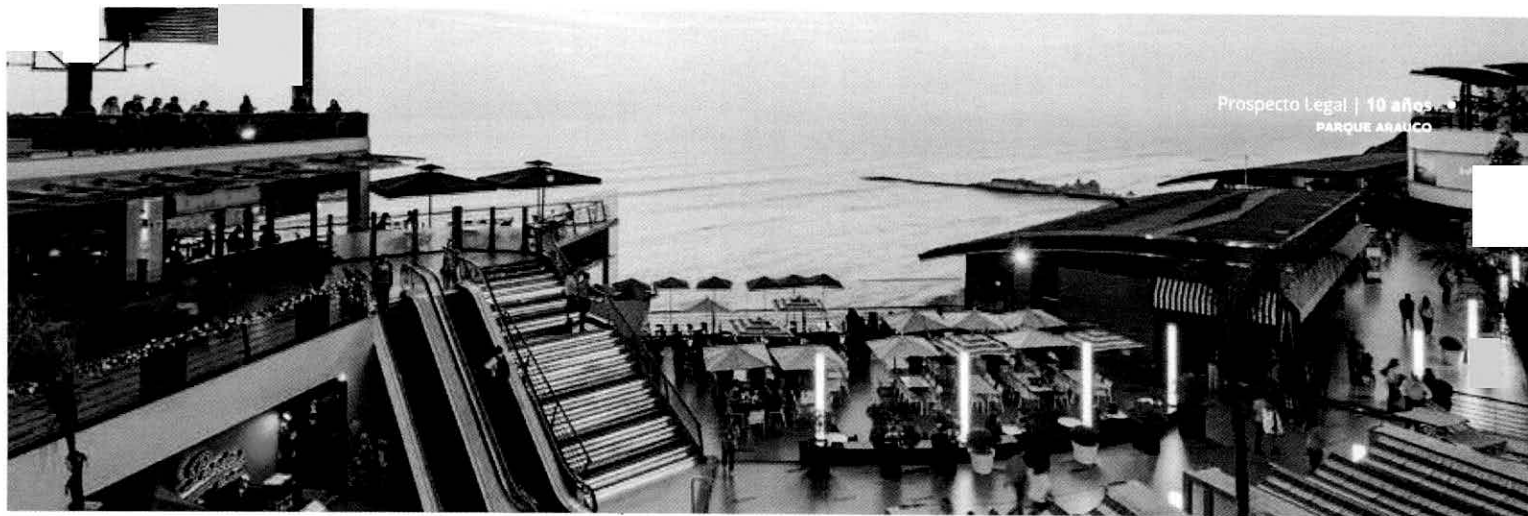


PIB PER CÁPITA (US\$ PPP) EN PERÚ²



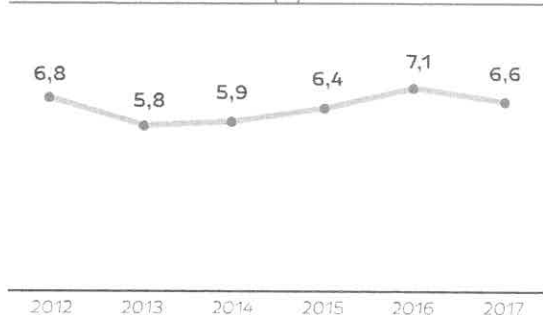
¹ Fuente: FMI (Mayo 2018)

² Fuente: FMI (Mayo 2018)

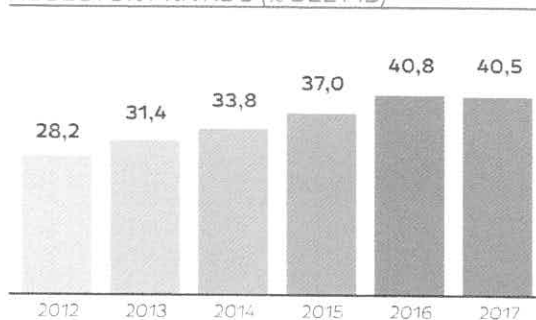


El crecimiento de la economía peruana se ha reflejado en un mayor nivel de consumo de la población. Prueba de ello es el hecho de que el crédito total al sector privado representa un 40,5% del PIB en 2017. El aumento en el acceso al crédito se debe principalmente a la creación de empleo de la economía peruana. Asimismo, el desempleo de la región disminuyó en 2017, después de un periodo de tres años de alza sostenida, principalmente por la formalización del trabajo. En 2017 el desempleo promedio fue de 6,6%, según la Encuesta Permanente de Empleo (EPE).

TASA DE DESEMPLEO (%) ¹

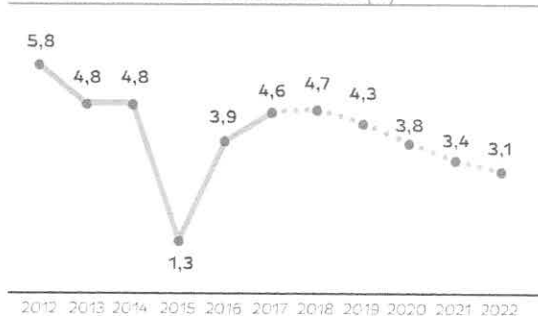


CRÉDITO TOTAL
AL SECTOR PRIVADO (% DEL PIB) ²

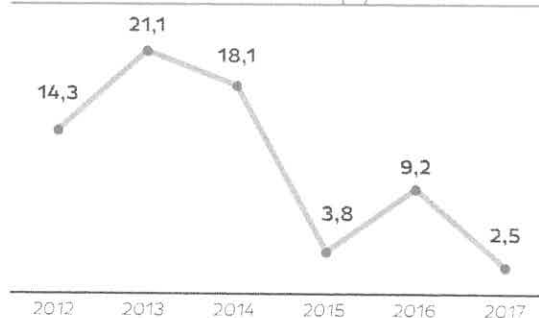


Por otro lado, las ventas de retail en el mercado peruano han aumentado en promedio 4,2% en los últimos seis años, mientras que el ABL ha aumentado, en promedio, un 11,5% anual.

CRECIMIENTO VENTAS RETAIL (%) ³



CRECIMIENTO ABL EN PERÚ (%) ⁴

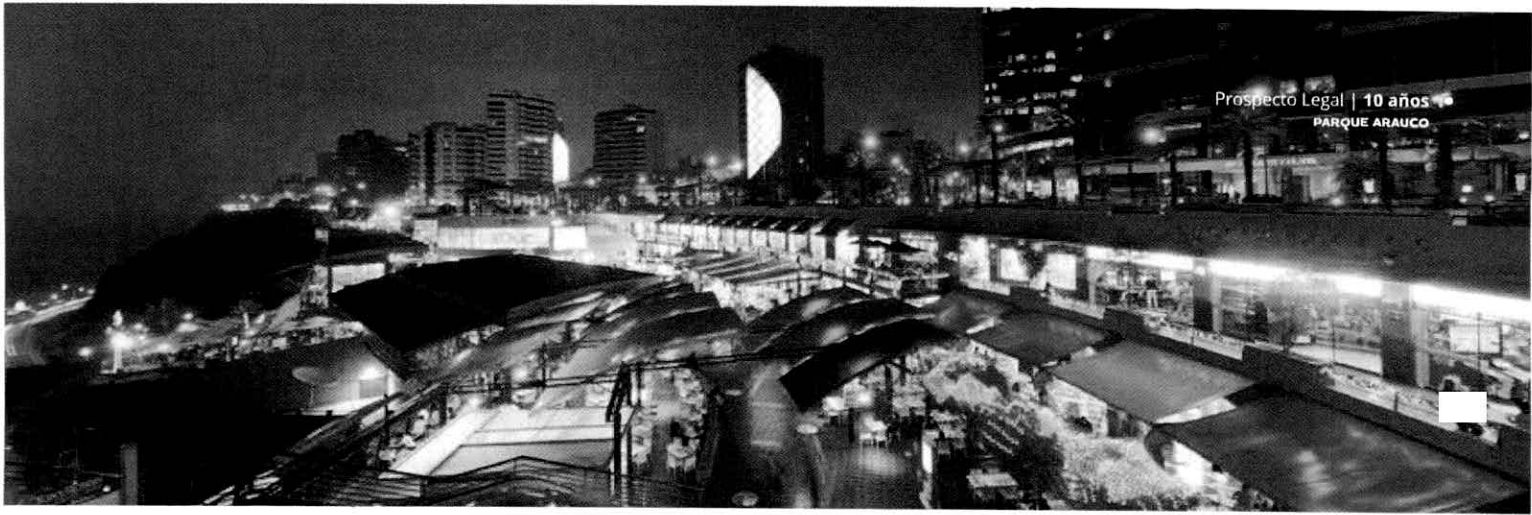


¹ Tasa de desempleo de Lima Metropolitana, promedio anual
Fuente: Encuesta Permanente de Empleo (EPE), INEI

² Banco Central de Reserva de Perú (Mayo, 2018)

³ Fuente: Euromonitor (Febrero 2018)

⁴ ACCEP Brochure 2018



El dinamismo económico de Perú tiene su reflejo en el sector retail, permitiendo que Perú se consolide como uno de los países de Latinoamérica con mayor proyección en cuanto a construcción de centros comerciales;

Centros Comerciales en Perú¹

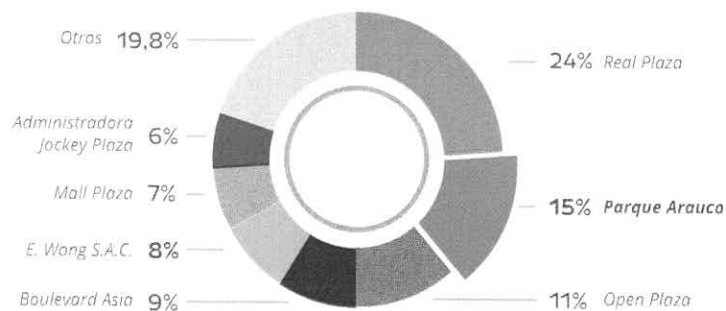
Nº de Centros Comerciales	79
Área Rentable de centros comerciales	2.764.000 m ²
Total de área rentable por 1.000 habitantes	87 m ²

20

Consecuencia de lo anterior, la actividad de los operadores de centros comerciales en el país ha sido creciente. Para entender la importancia relativa de Parque Arauco en Perú, en el gráfico siguiente se puede ver que Parque Arauco cuenta

con una participación de mercado de aproximadamente 15% 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 (2018)²



1,2 Fuente: ACCEP Brochure 2018



LA INDUSTRIA EN COLOMBIA



En un marco similar a las economías chilena y peruana, Colombia ha venido mostrando un crecimiento de su economía a niveles muy por encima del resto del mundo y de los países desarrollados.

Colombia es uno de los grandes líderes de la región en términos de crecimiento del PIB alcanzando un promedio anual del 3,4% en los últimos seis años. Este crecimiento continuo ha generado que el PIB per cápita del país también aumente de manera constante en los últimos seis años, creciendo alrededor de 19,4% durante este período.

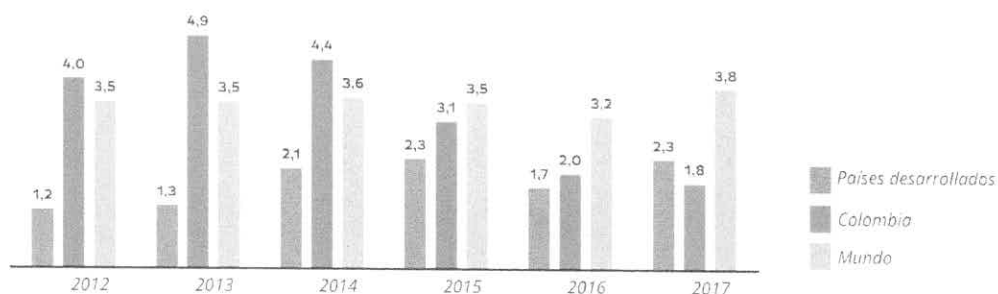
PIB EN COLOMBIA

3,4%

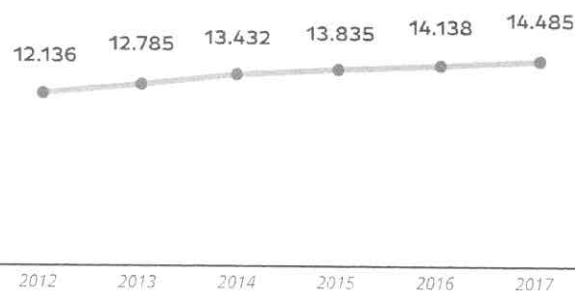
CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL



CRECIMIENTO ECONÓMICO DE COLOMBIA, MUNDO Y PAÍSES DESARROLLADOS (%) ¹



PIB PER CÁPITA (US\$ PPP) EN COLOMBIA ²



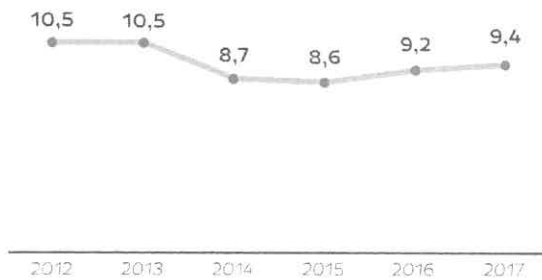
¹ Fuente: FMI (Mayo 2018)

² Fuente: FMI (Mayo 2018)

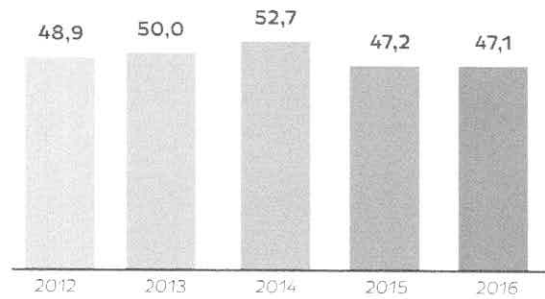


En Colombia tanto la tasa de desempleo como el crédito doméstico al sector privado se han mantenido en rangos razonables entre 2012 y 2017, siendo en 2017 la tasa de desempleo un 9,4% y el crédito doméstico al sector privado un 47,1% del PIB de Colombia.

TASA DE DESEMPLEO (%)¹

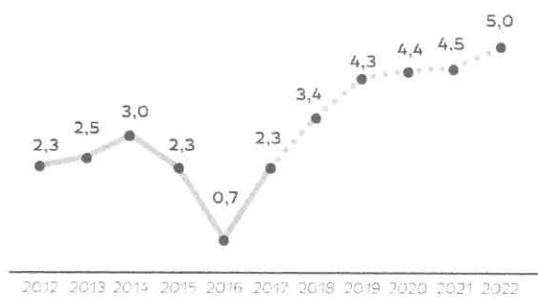


CRÉDITO DOMÉSTICO
AL SECTOR PRIVADO (% DEL PIB)²

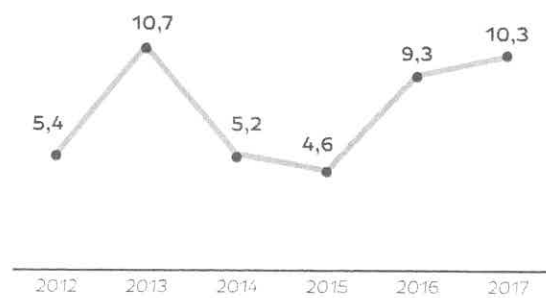


Por otro lado, las ventas de retail en el mercado peruano han aumentado en promedio 2,2% en los últimos seis años, mientras que el ABL ha crecido, en promedio, un 7,6% anual.

CRECIMIENTO VENTAS RETAIL (%)³



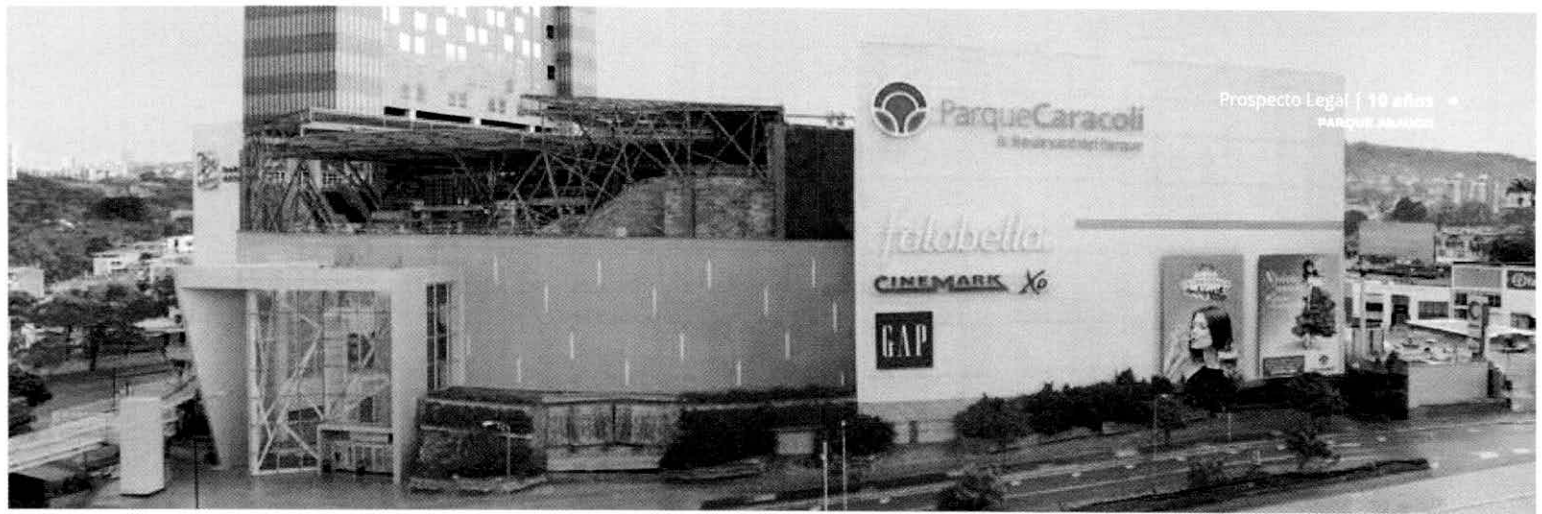
CRECIMIENTO ABL EN COLOMBIA (%)⁴



1 Fuente: Banco Central de Colombia (Mayo 2018)

2 Fuente: Banco Mundial (Mayo 2018, última información disponible)

3, 4 Fuente: Euramonitor (Feb. 2018) y ACE Colombia (2018).



La industria de centros comerciales en Colombia está muy fragmentada en comparación con la industria en Chile y Perú, países donde el mercado está dominado por un número reducido de compañías. En Colombia hay seis compañías que representan aproximadamente el 20% del mercado de centros comerciales. Actualmente, Parque Arauco tiene 155.500 m² de ABL en Colombia, representando un 3,0% del mercado y con el puesto número 4 en la industria de centros comerciales del país.

Algo particular de la industria de centros comerciales colombiana es que un 61% de los malls pertenecen al modelo condominio. En el modelo condominio los centros comerciales tienen varios dueños, donde cada tienda es dueña de su espacio. La penetración del modelo condominio en 2010 era de 75%; sin embargo,

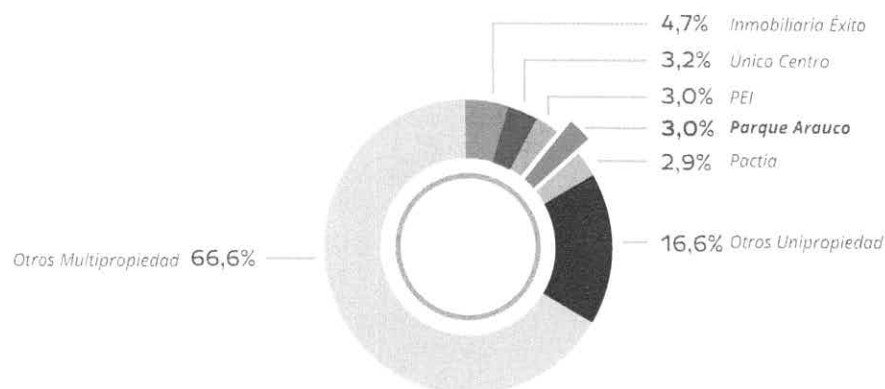
este porcentaje ha ido cayendo y los centros comerciales que han abierto en Colombia pertenecen en su mayoría al modelo renta. De las próximas aperturas en Colombia, un 60% serán del modelo renta.

Centros Comerciales en Colombia ¹	
Nº de Centros Comerciales	228
Área Rentable de centros comerciales	5.260.872 m ²
Total de área rentable por 1.000 habitantes	107 m ²

Con respecto a la importancia relativa de Parque Arauco en Colombia, en el siguiente gráfico se puede ver que, a diciembre de 2017, Parque Arauco contaba con una participación de

mercado de aproximadamente 3,0% en la industria de centros comerciales colombiana, lo cual la convierte en la cuarta compañía más importante del sector.

PARTICIPACIÓN DE MERCADO DE PARQUE ARAUCO EN COLOMBIA SEGÚN ÁREA ARRENDABLE (2017)²



¹ Fuente: ACE Colombia (Presentación 2018)

² Fuente: Parque Arauco en base a información publicada por ACE Colombia (Informe 2018)



DESCRIPCIÓN DE LAS ACTIVIDADES Y NEGOCIOS



Parque Arauco es una sociedad anónima abierta, constituida para desarrollar y administrar activos inmobiliarios, de uso comercial y otros, en Chile y en el extranjero. Su principal actividad es el arriendo de centros comerciales, edificios de oficinas y otros, cobrando arriendos a locatarios quienes usen sus dependencias para desarrollar sus negocios.

Las principales actividades por país son las siguientes:

Chile

La Compañía tiene participación en siete centros comerciales regionales con un total de 376.000 m² de superficie arrendable a junio de 2018. La Compañía también tiene participación en los formatos de strip centers y outlets. En el formato de strip centers, en 2012 nació la sociedad Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A. la que actualmente tiene catorce strip centers que suman un total de 33.000 m² de superficie arrendable a junio de 2018. En el formato de outlets, en 2012 se adquiere Arauco Premium Outlet Buena Ventura, con 25.000 m² de superficie arrendable, durante 2014 se agrega la apertura de Arauco Premium Outlet San Pedro y de Arauco Premium Outlet Curaura, con 6.500 m² y 7.000 m² de superficie arrendable respectivamente, y finalmente en 2016 se agrega la apertura de Arauco Premium Outlet Coquimbo con 6.000 m² de superficie arrendable. En total, en Chile la Compañía tiene una superficie arrendable consolidada a junio de 2018 de 456.000 m².

Perú

La Compañía tiene participación en seis centros comerciales regionales con un total de 265.000 m² de superficie arrendable. La Compañía también tiene participación en formatos de menor tamaño denominados centros comerciales vecinales, principalmente con la marca MegaPlaza Express, con diez activos que suman 116.000 m² de superficie. 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 InOutlet Faucett, que tiene una superficie arrendable de 7.500 m², un strip center llamado Viamix Chorrillos, primer strip center del portafolio de activos de Parque Arauco en Perú, que cuenta con 4.000 m² de superficie arrendable, un strip center incorporado en 2015 llamado Viamix Malvinas, que cuenta con 2.000 m² de superficie arrendable y un tercer strip center inaugurado en 2018 Viamix Colonial, de una superficie arrendable de 3.000 m². Adicionalmente, Parque Arauco inauguró en 2016 un outlet llamado InOutlet Premium Lurín, que cuenta con 8.500 m² de superficie arrendable. En total, en Perú, la Compañía tiene una superficie arrendable consolidada a junio de 2018 de 406.000 m².

Colombia

En Colombia, la Compañía tiene tres centros comerciales regionales, con un total de 142.000 m² arrendables. En abril de 2013, se inauguró el centro comercial Parque Caracol 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 Caracol en aproximadamente US\$ 75 millones. En diciembre de 2016 Parque Arauco inauguró Parque La Colina en Bogotá, de 62.500 m² de superficie arrendable, y en 2017 se terminó la construcción del Premium Outlet Arauco en Sopó, de 13.500 m² de superficie arrendable. En total, en Colombia la Compañía tiene una superficie arrendable consolidada a junio de 2018 de 155.500 m².

24

13





Por otro lado, es importante destacar que la gestión de Parque Arauco se basa en tres pilares estratégicos, en los cuales sustenta su modelo de negocio y propuesta de valor:



CRECIMIENTO

La Compañía se encuentra altamente enfocada en el crecimiento tanto orgánico como inorgánico. Para esto, Parque Arauco posee la experiencia, las capacidades y los recursos que le permiten desarrollar un plan de crecimiento sustentable y que además, le permiten aprovechar oportunidades de negocio ya sea a través de fusión, adquisición o desarrollo de nuevos proyectos.



RENTABILIDAD

Parque Arauco desarrolla y opera activos inmobiliarios exitosos, que se consolidan por su ubicación, diseño, oferta comercial y modelo de operación. La adecuada asignación del capital, la eficiencia operacional y una cuidadosa gestión financiera permiten desarrollar un negocio rentable, a pesar de los desafíos propios del sector.



SOSTENIBILIDAD

La naturaleza de nuestro negocio y el tipo de inversiones que realizamos son de largo plazo, lo que nos compromete con un modelo de gestión enmarcado en la sostenibilidad.

El fortalecimiento del Gobierno Corporativo, el manejo responsable de los riesgos operacionales y financieros, el cuidado del medioambiente, así como el trabajo cercano con las comunidades donde nos insertamos, orientan la cultura y decisiones que tomamos día a día.



OPERACIONES DE PARQUE ARAUCO (JUNIO 2018)

COLOMBIA

4	155.500 m²
Activos	ABL
88,5%	137.050
Ocupación	ABL Propio
24.167	16.812
Ch\$ Ingresos Jun-18 UDM	Ch\$ EBITDA Jun-18 UDM

PERÚ

21	406.000 m²
Activos	ABL
89,7%	285.500
Ocupación	ABL Propio
50.270	35.594
Ch\$ Ingresos Jun-18 UDM	Ch\$ EBITDA Jun-18 UDM

CHILE

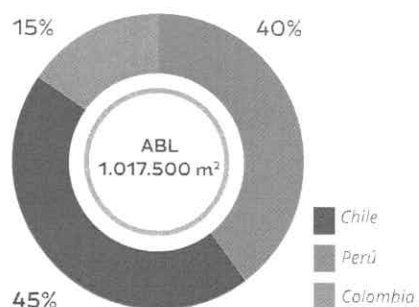
25	456.000 m²
Activos	ABL
96,1%	420.634 m²
Ocupación	ABL Propio
109.476	80.152
Ch\$ Ingresos Jun-18 UDM	Ch\$ EBITDA Jun-18 UDM



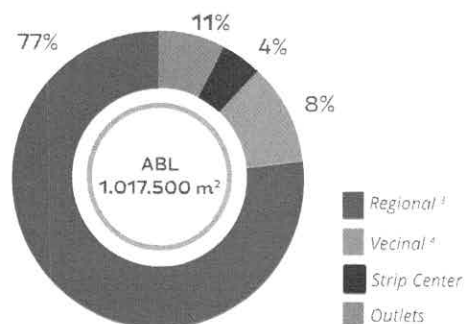


En términos de distribución por país, a junio de 2018 un 44,9% del ABL de Parque Arauco se ubica en Chile, 39,8% se ubica en Perú y 15,3% se ubica en Colombia. A esta misma fecha, en términos de formato, 77% del ABL consolidado de Parque Arauco corresponde a centros comerciales regionales, 11,4% a centros comerciales vecinales, 7,5% a outlets y 4,1% a strip centers.

DISTRIBUCIÓN POR PAÍS DE ABL (JUNIO 2018) ¹

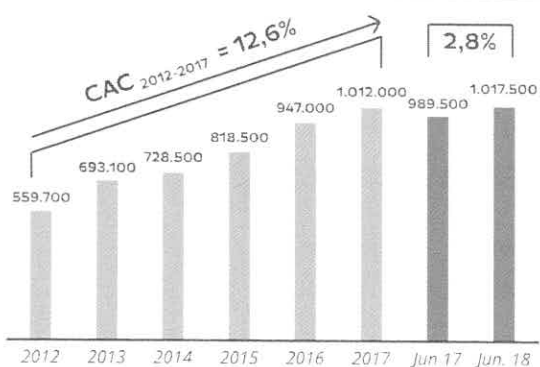


DISTRIBUCIÓN POR FORMATO DE ABL CONSOLIDADO (JUNIO 2018) ²

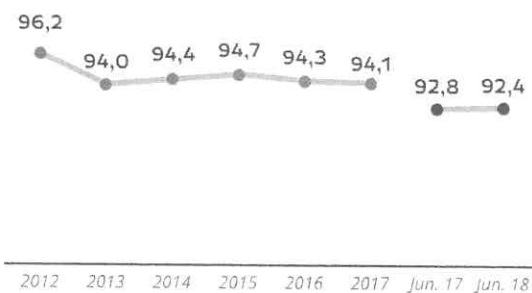


Entre 2012 y junio de 2018 el ABL de Parque Arauco ha crecido a un 81,8% como consecuencia principalmente de adquisiciones, desarrollos de nuevos malls y de ampliaciones de los activos existentes en Chile, Perú y Colombia. A junio de 2018 el ABL de Parque Arauco es de 1.017.500 m² y la ocupación consolidada alcanza el 92,4%.

ABL (m²) ⁵



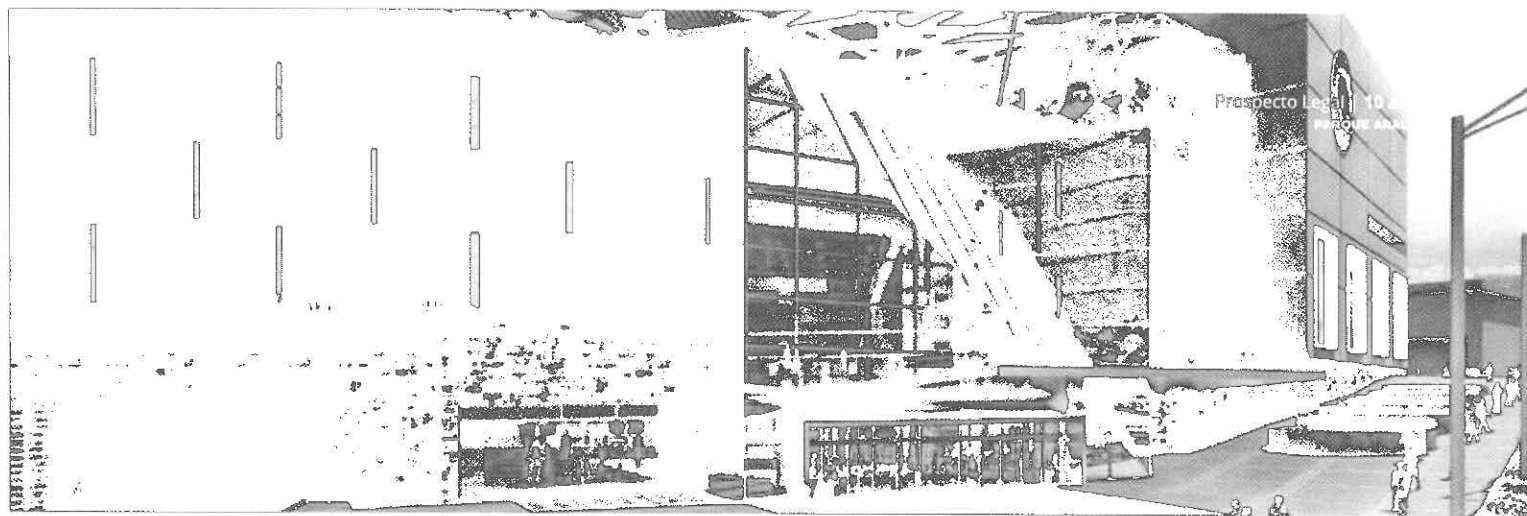
OCUPACIÓN CONSOLIDADA (%) ⁶



1, 2, 5, 6 Fuente: Parque Arauco.

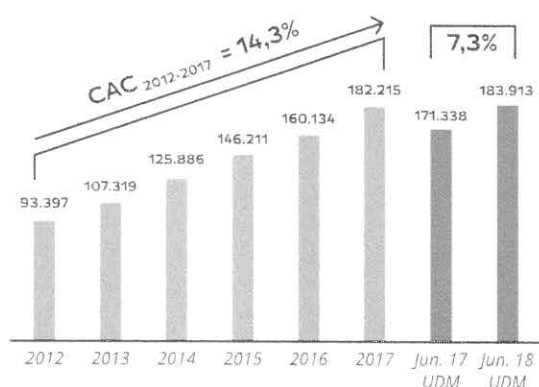
3 Centro Comercial Regional: Más de 20.000 m²

4 Centro Comercial Vecinal: Entre 6.000 m² y 20.000 m²



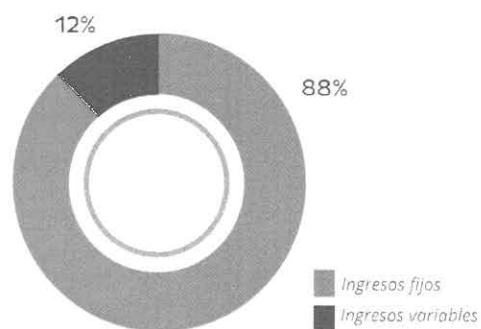
Los ingresos consolidados de Parque Arauco han crecido en forma sostenida y estable conforme al crecimiento de sus operaciones, alcanzando una tasa de crecimiento anual compuesto de 14,3% entre 2012 y 2017. Por otro lado, los ingresos consolidados de Parque Arauco de los últimos doce meses a junio de 2018 son de 183.913 millones de pesos chilenos.

INGRESOS CONSOLIDADOS (MILLONES DE PESOS CHILENOS)¹

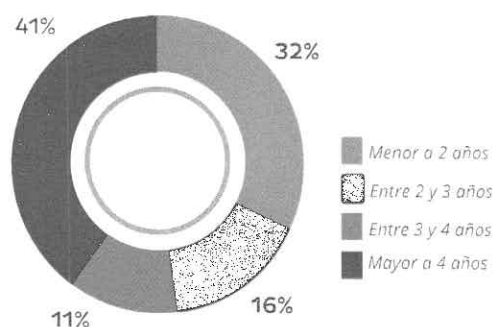


Los ingresos del negocio de rentas inmobiliarias se caracterizan por su estabilidad para enfrentar periodos de contracción económica, lo que se produce gracias a la diversificación y también al importante componente fijo contemplado en los contratos de arriendo. De los ingresos por arriendo de los últimos doce meses a junio de 2018, un 88% corresponde al componente fijo de los contratos, mientras que sólo 12% proviene del variable. Por otro lado, a junio de 2018, un 41% de los contratos de arriendo de Parque Arauco con sus locatarios tienen una duración residual mayor a cuatro años.

INGRESOS POR ARRIENDO VARIABLES Y FIJOS (JUNIO 2018)²



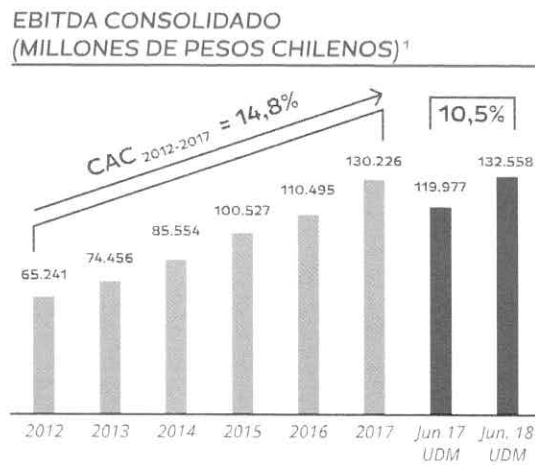
EXTENSIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO (JUNIO 2018)³



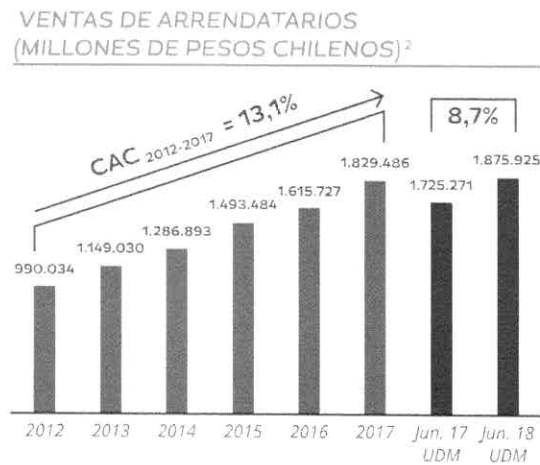
1,2,3 Fuente: Parque Arauco



El crecimiento de los ingresos consolidados de Parque Arauco ha repercutido en el crecimiento del EBITDA consolidado, el cual entre los años 2012 y 2017 creció a una tasa anual compuesta de 14,8%. El EBITDA consolidado de Parque Arauco de los últimos doce meses a junio de 2018 es de MM\$132.558.



Entre 2012 y 2017 las ventas de los arrendatarios de Parque Arauco han crecido en un 13,1%, debido principalmente al crecimiento de ABL. Las ventas de los arrendatarios de Parque Arauco en los últimos doce meses a junio de 2018 son de MM\$ 1.875.925.



¹ Fuente: Parque Arauco.

² Fuente: Parque Arauco.

Nota: Ventas de arrendatarios no incluyen impuestos.

Tipo de cambio utilizado: USD/CLP 651,21 - USD/COP 2.930,61 - USD/PEN 3,28



PROPIEDAD Y ESTRUCTURA SOCIETARIA

PARQUE ARAUCO

PROPIEDAD

Los principales accionistas de Parque Arauco son la familia Said Saffie, la familia Said Yarur, la familia Abumohor, la familia Eluchans, la familia Saenz y las AFPs. Los accionistas que corresponden a las familias antes mencionadas son reconocidos inversionistas con intereses en diversos sectores de la economía entre los cuales destacan el financiero, distribución y manufacturas, entre otros.

A junio de 2018 los doce mayores accionistas de Parque Arauco son los siguientes:



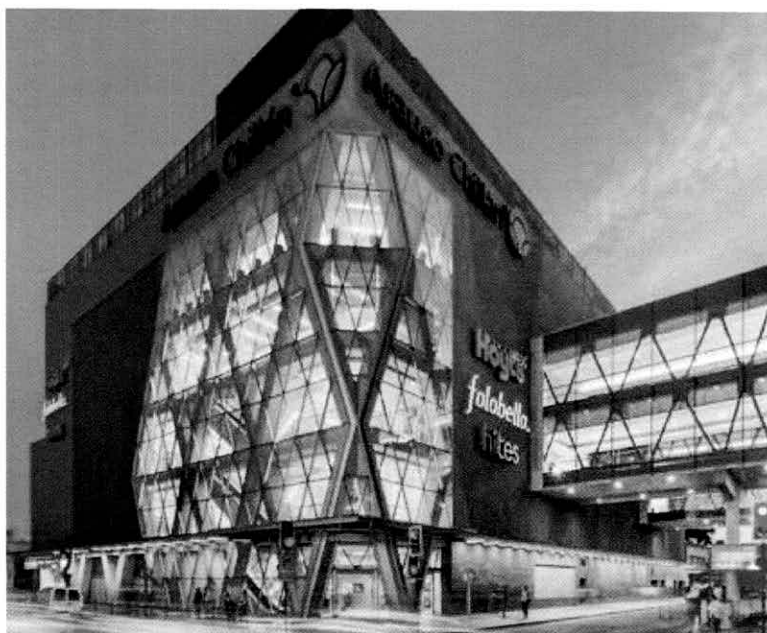
30
52

Nombre o Razón Social	Acciones al 30/06/2018	% Participación
Inmobiliaria Atlantis S. A.	230.707.974	25,70%
Santander Corredores De Bolsa Limitada	86.665.380	9,65%
Banco De Chile Por Cuenta De Terceros No Residentes	73.209.960	8,15%
Banco Itau Por Cuenta De Inversionistas Extranjeros	67.591.109	7,53%
Banchile C. De B. S. A.	48.847.143	5,40%
Banco Santander Por Cuenta De Inv Extranjeros	35.191.868	3,92%
AFP Habitat S A Para Fdo Pension C	22.806.508	2,54%
Inv Ranco Uno S. A.	19.424.114	2,16%
Bolsa Electronica De Chile Bolsa De Valores	18.015.748	2,01%
BCI C. De B. S.A.	17.103.547	1,91%
AFP Provida S. A. Para Fdo. Pension C	16.740.372	1,86%
Inv Ranco Dos S. A.	14.764.313	1,64%



A la fecha de este prospecto el controlador de Parque Arauco es la sociedad denominada Inmobiliaria Atlantis S.A. (RUT: 76.089.588-1), que cuenta al treinta y uno de junio de 2018 con una participación del 25,70% 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*

Participación Inmobiliaria Atlantis S.A.
Controlador y titular de un

64,44% de las acciones.

Tiene a su vez los siguientes accionistas y controladores finales de un 96,53% que se indican:

a. Inversiones Delfín Uno S.A.

Participación Inversiones Cabildo SpA.
Titular de un **2,13%** de las acciones.

Controlador final:

Señora Isabel Somavía Dittborn.

Cédula nacional de identidad número:
3.221.015-5

b. Inversiones Delfín Dos S.A.

Participación Inversiones Cabildo SpA.
Titular de un **2,13%** de las acciones.

Controlador final:

Señor José Said Saffie

Cédula nacional de identidad número:
2.305.902-9

c. Inversiones Delfín Tres S.A.

Participación Inversiones Cabildo SpA.
Titular de un **38,30%** de las acciones.

Controlador final:

Señor Salvador Said Somavía.

Cédula nacional de identidad número:
6.379.626-3

d. Inversiones Delfín Cuatro S.A.

Participación Inversiones Cabildo SpA.
Titular de un **19,15%** de las acciones.

Controlador final:

Señora Isabel Said Somavía.

Cédula nacional de identidad número:
6.379.627-1

e. Inversiones Delfín Cinco S.A.

Participación Inversiones Cabildo SpA.
Titular de un **19,15%** de las acciones.

Controlador final:

Señora Constanza Said Somavía.

Cédula nacional de identidad número:
6.379.628-K

f. Inversiones Delfín Seis S.A.

Participación Inversiones Cabildo SpA.
Titular de un **19,15%** de las acciones.

Controlador final:

Señora Loreto Said Somavía.

Cédula nacional de identidad número:
6.379.629-8

2. Inversiones Jardines del Bosque Limitada

Participación Inmobiliaria Atlantis S.A.
Titular de un **18,06%** de las acciones.

Socio principal:

Inversiones Orli Limitada; titular de un 70,003% de los derechos sociales

Controladores finales:

Señor Orlando Sáenz Rojas

Cédula nacional de identidad número:
3.599.669-9; y

Señora Lillana Rica López

Cédula nacional de identidad número:
3.870.985-2

3. Inversiones Innova S.A.

Participación Inmobiliaria Atlantis S.A.
Titular de un **6,15%** de las acciones.

Accionistas y controlador final:

familia Eluchans Barrera

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.

4. Inversiones E.U. S.A.

Participación Inmobiliaria Atlantis S.A.
Titular de un **2,62%** de las acciones.
Accionistas:
Doña Florencia Eluchans Urenda,
Cédula nacional de identidad número:
4.695.623-0;
Doña Celia Eluchans Urenda,
Cédula nacional de identidad número:
4.727.634-9;
Doña Marcela Eluchans Urenda,
Cédula nacional de identidad número:
6.065.798-K;

Doña Ana María Eluchans Urenda,
Cédula nacional de identidad número:
6.374.216-3,
Doña Andrea Eluchans Urenda;
Cédula nacional de identidad número:
6.374.217-1 y
Doña María Angélica Eluchans Urenda,
Cédula nacional de identidad número:
6.065.725-4, y
Don Edmundo Eluchans Urenda,
Cédula nacional de identidad número:
4.721.073-9;

6. Inversiones Carma SpA.

Participación Inmobiliaria Atlantis S.A.
Titular de un **0,52%** de las acciones.
Accionistas:
Familia Eluchans Aninat
Representante:
Don José Domingo Eluchans Urenda,
Cédula nacional de identidad número:
6.474.632-4.

7. Inversiones Bravo Eluchans Uno Ltda.

Participación Inmobiliaria Atlantis S.A.
Titular de un **0,52%** de las acciones.
Accionistas:
Familia Bravo Eluchans
Representante:
Don José Domingo Eluchans Urenda,
Cédula nacional de identidad número:
6.474.632-4.

5. Palmas Lo Curro S.A.

Participación Inmobiliaria Atlantis S.A.
Titular de un **1,66%** de las acciones.
Controlador final:
Señor José Said Saffie
Cédula nacional de identidad número:
2.305.902-9.

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

Participación Inmobiliaria Atlantis S.A.
Titular de un **0,47%** de las acciones.
Accionistas:
Familia Eluchans Urenda
Representante:
Don José Domingo Eluchans Urenda,
Cédula nacional de identidad número:
6.474.632-4.

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

Participación Inmobiliaria Atlantis S.A.
Titular de un **0,51%** de las acciones.
Accionistas:
Familia Eluchans Urenda
Representante:
Don José Domingo Eluchans Urenda,
Cédula nacional de identidad número:
6.474.632-4.

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

Participación Inmobiliaria Atlantis S.A.
Titular de un **0,54%** de las acciones.
Accionistas:
Familia Eluchans Urenda
Representante:
Don José Domingo Eluchans Urenda,
Cédula nacional de identidad número:
6.474.632-4.

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

Participación Inmobiliaria Atlantis S.A.
Titular de un **0,51%** de las acciones.
Accionistas:
Familia Eluchans Urenda
Representante:
Don José Domingo Eluchans Urenda,
Cédula nacional de identidad número:
6.474.632-4.

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

Participación Inmobiliaria Atlantis S.A.
Titular de un **0,51%** de las acciones.
Accionistas:
Familia Eluchans Urenda
Representante:
Don José Domingo Eluchans Urenda,
Cédula nacional de identidad número:
6.474.632-4.

13. Inversiones Innova Limitada

Participación Inmobiliaria Atlantis S.A.
Titular de un **0,00001%** de las acciones.
Accionistas:
Familia Eluchans Urenda
Representante:
Don José Domingo Eluchans Urenda,
Cédula nacional de identidad número:
6.474.632-4.

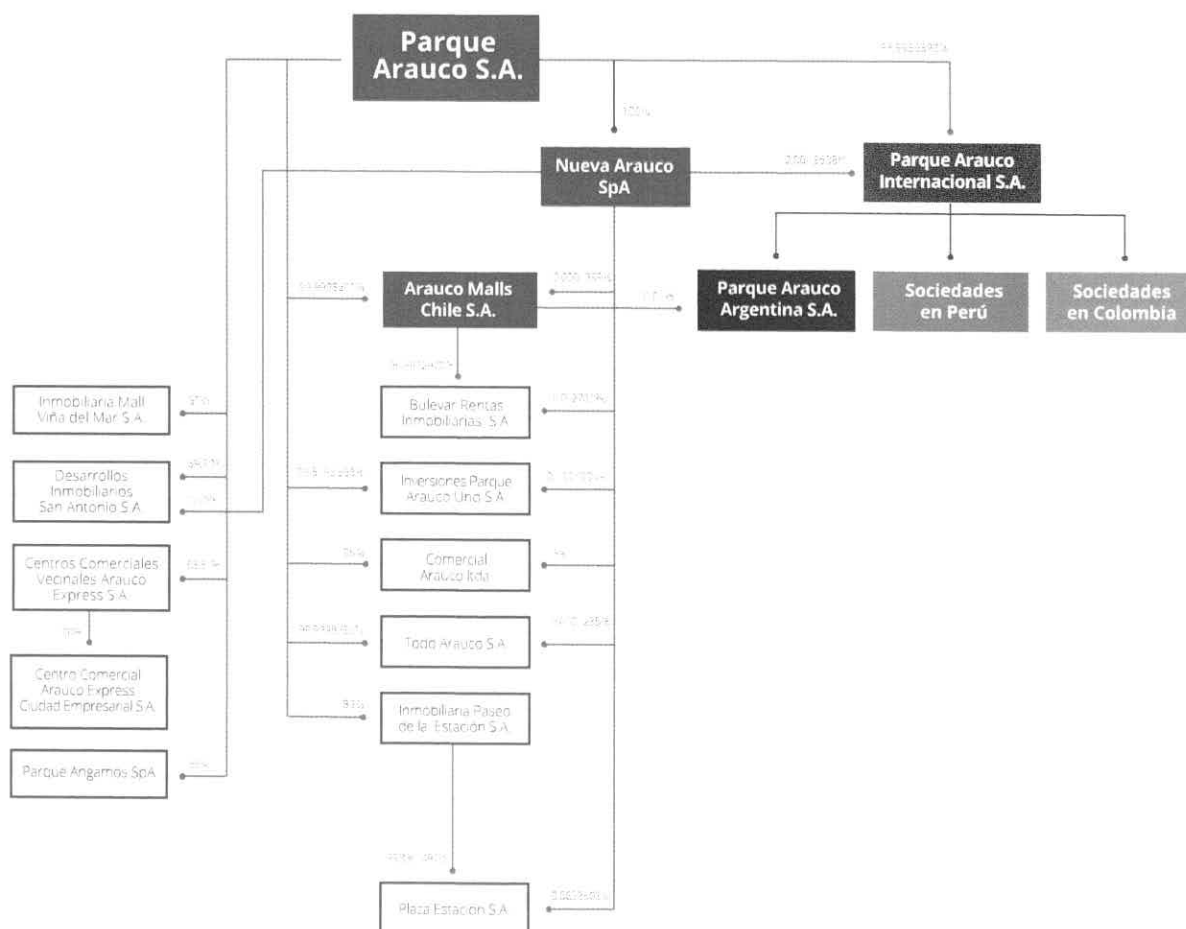
14. Sociedad de Inversiones E.B. Ltda.

Participación Inmobiliaria Atlantis S.A.
Titular de un **1,51%** de las acciones.
Accionistas:
Familia Eluchans Urenda
Representante:
Don José Domingo Eluchans Urenda,
Cédula nacional de identidad número:
6.474.632-4.

ESTRUCTURA SOCIETARIA

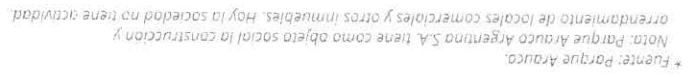
La estructura societaria internacional que tiene Parque Arauco a junio del 2018 es la siguiente:

SOCIEDADES EN CHILE *

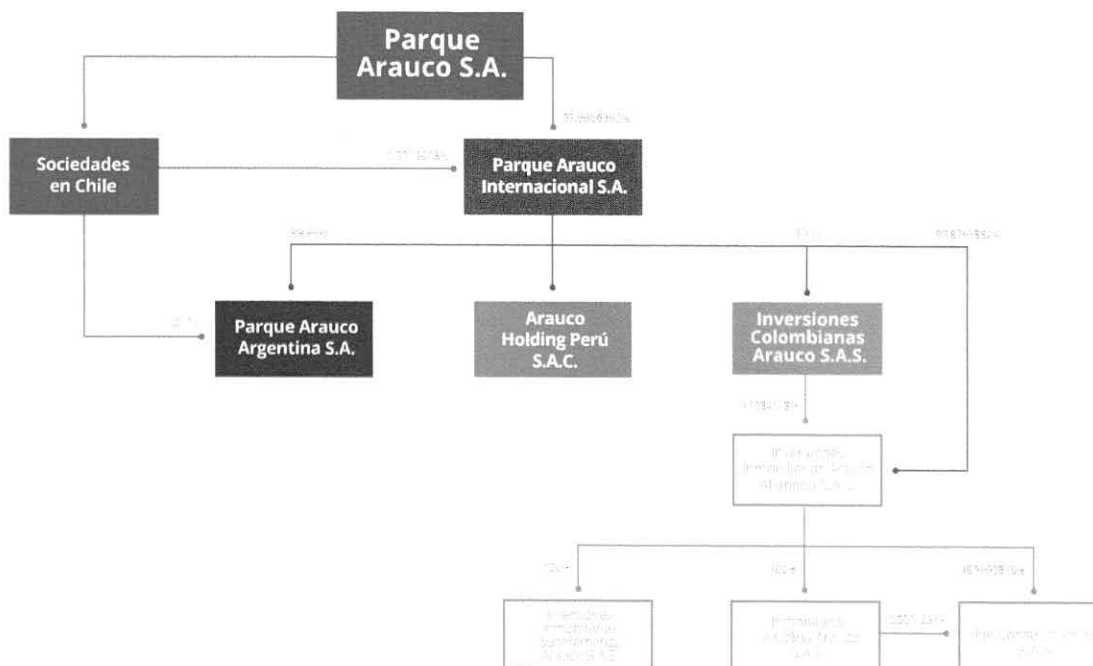


* Fuente: Parque Arauco.

Nota: Parque Arauco Argentina S.A. tiene como objeto social la construcción y arrendamiento de locales comerciales y otros inmuebles. Hoy la sociedad no tiene actividad.



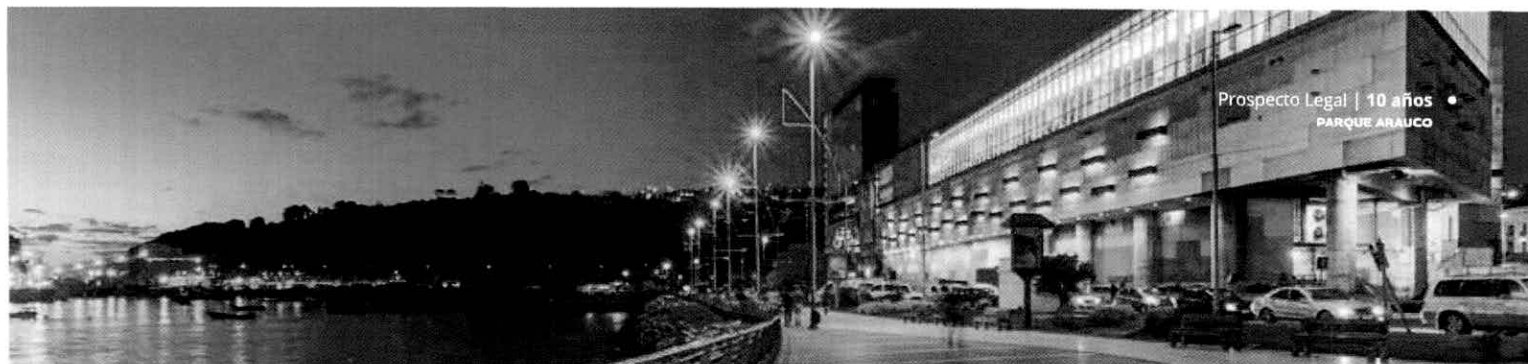
SOCIEDADES EN COLOMBIA *



Fuente: Parque Arauco.

Nota: Parque Arauco Argentina S.A. tiene como objeto social la construcción y arrendamiento de locales comerciales y otros inmuebles. Hoy la sociedad no tiene actividad.





FILIALES QUE ADMINISTRAN LOS DISTINTOS ACTIVOS DE LA COMPAÑÍA A JUNIO DE 2018 *

CHILE

Nombre	Razón Social	RUT
Parque Arauco Kennedy	Parque Arauco S.A.	94.627.000-8
Arauco Maipú	Arauco Malls S.A.	96.734.110-K
Arauco Chillán	Arauco Malls S.A.	96.734.110-K
Arauco Quilicura	Arauco Malls S.A.	96.734.110-K
Arauco Estación	Inmobiliaria Paseo de la Estación S.A.	96.547.010-7
	Plaza Estación S.A.	86.339.000-1
Arauco San Antonio	Desarrollos Inmobiliarios San Antonio S.A.	76.111.950-8
Arauco Premium Outlet Buenaventura	Todo Arauco S.A.	96.671.020-9
Arauco Premium Outlet Concepción	Todo Arauco S.A.	96.671.020-9
Arauco Premium Outlet Curauma	Todo Arauco S.A.	96.671.020-9
Arauco Premium Outlet Coquimbo	Todo Arauco S.A.	96.671.020-9
Arauco Coronel	Bulevar Rentas Inmobiliarias S.A.	76.231.235-2
Strip Center Pajaritos	Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.	76.187.012-2
Strip Center Irarrázaval	Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.	76.187.012-2
Strip Center Luis Pasteur	Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.	76.187.012-2
Strip Center Las Palmeras	Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.	76.187.012-2
Strip Center Calama	Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.	76.187.012-2
Strip Center Colón	Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.	76.187.012-2
Strip Center La Reina	Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.	76.187.012-2
Strip Center Manuel Montt	Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.	76.187.012-2
Strip Center Las Brujas	Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.	76.187.012-2
Strip Center El Carmen de Huechuraba	Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.	76.187.012-2
Strip Center Ciudad Empresarial II	Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.	76.187.012-2
Strip Center Recoleta	Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.	76.187.012-2
Strip Center Antofagasta	Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.	76.187.012-2
Strip Center Ciudad Empresarial	Centro Comercial Arauco Express Ciudad Empresarial S.A.	76.263.221-7

Fuente: Parque Arauco.



COLOMBIA

Nombre	Razón Social	NIT
Parque Caracolí	Inversiones Inmobiliarias Bucaramanga S.A.S.	900.460.297-8
Parque La Colina	Inmobiliaria La Colina Arauco S.A.S.	900.362.722-7
Parque Arboleda	Eje Construcciones S.A.S.	900.079.790-5
Premium Outlet Arauco	Inversiones Colombianas Arauco S.A.S.	900.197.303-7

PERÚ

Nombre	Razón Social	RUC
Larcomar	Parque Lambramani S.A.C.	20512076379
Parque Lambramani	Parque Lambramani S.A.C.	20523173716
InOutlet Premium Lurin	Parque Lambramani S.A.C.	20511910642
InOutlet Faucett	Strip Center del Perú S.A.C.	20550880040
Viamix Chorrillos	Strip Center del Perú S.A.C.	20550880041
Viamix Las Malvinas	Strip Center del Perú S.A.C.	20550880041
El Quinde Cajamarca	El Quinde Shopping Plaza S.A.C.	20495673911
El Quinde Ica	Inmobiliaria El Quinde S.A.C.	20512817999
Plaza Jesús María	Sercenco S.A.C.	20123537581
MegaPlaza Norte	Inmuebles Panamerica S.A.	20423264617
MegaPlaza Chimbote	Altek Trading S.A.C.	20345681460
MegaPlaza Express Villa El Salvador	Villa El Salvador S.A.C.	20492155501
MegaPlaza Express Villa Chorrillos	Inversiones Alameda Sur S.A.C.	20492911918
MegaPlaza Barranca	Inmobiliaria Costa Nueva S.A.C.	20538494748
MegaPlaza Express Chíncha	Inmobiliaria Botafogo S.A.C.	20538494233
MegaPlaza Cañete	Inmobiliaria P sac S.A.C.	20543099881
MegaPlaza Pisco	Inversiones Kandoo S.A.C.	20543349403
MegaPlaza Express Jaén	Inmobiliaria Eburns S.A.C.	20548925861
MegaPlaza Huaral	Inversiones Lendipo S.A.C.	20543100138

Fuente: Parque Arauco.



ADMINISTRACIÓN



La Compañía se encuentra estructurada de la siguiente manera:





DIRECTORES

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 periodo 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. En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 15 de abril de 2016 se realizó la elección de los miembros del Directorio, quienes se presentan individualizados en este documento.

Parque Arauco está sujeto a la normativa dispuesta por la Ley de Sociedades Anónimas en lo referente a las condiciones que deben cumplir los directores independientes.

Los asuntos que establece la Ley sobre la independencia del Directorio en Sociedades Anónimas consideran:

1. No haber mantenido ninguna vinculación, interés o dependencia económica, profesional, crediticia o comercial con la Compañía o con las demás empresas del grupo al que ella pertenece, su controlador, ni con los ejecutivos principales de cualquiera de ellas, o que hayan sido directores, gerentes, administradores, altos ejecutivos o asesores.
2. No tener relación de parentesco, hasta segundo grado de consanguinidad o afinidad, con cualquiera de las personas mencionadas en el punto anterior.
3. No haber sido director, gerente, administrador o ejecutivo principal de organizaciones sin fines de lucro que hayan recibido aportes, contribuciones o donaciones relevantes de las personas indicadas en el punto 1.
4. No haber sido socio o accionista (con posesión o control, directa o indirectamente) del 10% o más del capital de entidades que hayan prestado servicios jurídicos o de consultoría, por montos relevantes, o de auditoría externa a las personas indicadas en el punto 1 o de principales competidores, proveedores o clientes de la Compañía. Tampoco ha debido desempeñarse como director, gerente, administrador o alto ejecutivo de estas entidades.

Nombre	Cargo	RUT
1. José Said Saffie	Presidente	2.305.902-9
2. Salvador Said Somavía	Director	6.379.626-3
3. Orlando Sáenz Rojas	Director	3.599.669-9
4. Juan Carlos Lobos Pérez	Director Independiente	4.567.869-5
5. José Domingo Eluchans Urenda	Director	6.474.632-4
6. Rafael Eleodoro Aldunate Valdés	Director Independiente	5.193.449-0
7. Luis Hernán Paúl Fresno	Director Independiente	7.289.965-2
8. René Abumohor Touma	Director	3.065.693-8
9. Guillermo Pablo Said Yarur	Director	6.191.544-3

Fuente: Parque Arauco.



COMITÉ DE DIRECTORES

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 Comisión para el Mercado Financiero, 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.

El Comité de Directores está compuesto por tres miembros, de los cuales dos son independientes. El comité está formado por los siguientes directores:

Nombre	Cargo	RUT
Rafael Eleodoro Aldunate Valdés	Presidente (Director Ind.)	5.193.449-0
Luis Hernán Paúl Fresno	Director (Director Ind.)	7.289.965-2
Guillermo Pablo Said Yarur	Director	6.191.544-3

Fuente: Parque Arauco.



EJECUTIVOS PRINCIPALES

El Comité de Directores está compuesto por tres miembros, de los cuales dos son independientes. El comité está formado por los siguientes directores:

Rut	Nombre	Profesión	Cargo Ejecutivo	Fecha Nombramiento
7.033.770-3	Juan Antonio Álvarez Avendaño	Abogado	Vicepresidente Ejecutivo	01-11-2011
10.585.375-0	Claudio Humberto Chamorro Carrizo	Ingeniero Comercial	Gerente Corporativo de Administración y Finanzas	01-02-2013
10.777.541-2	Duncan Grob Urzúa	Abogado	Gerente Corporativo Legal	09-02-2015
9.401.560-K	Marco Henríquez Espinoza	Contador Auditor	Gerente de Contraloría y Auditoría	02-01-2013
10.036.478-6	Carolina Galletti Vernazzani Fuente-Alba	Ingeniero Comercial	Gerente Corporativo de Personas	01-08-2012
7.622.704-7	Andrés Torrealba Ruiz-Tagle	Ingeniero Comercial	Gerente División Chile	01-01-2011
Extranjero	Eduardo Herrera Vásquez	Ingeniero Industrial	Gerente General División Perú	01-11-2008
10.662.089-K	Eduardo Pérez Marchant	Ingeniero Comercial	Gerente General División Colombia	29-01-2018
13.829.061-1	Nicolás Bennett Nualart	Ingeniero Civil Industrial	Gerente de Centros Comerciales	01-11-2016
13.434.482-2	Felipe Castro del Río	Ingeniero Comercial	Gerente Comercial	01-10-2012
14.039.604-4	Andrés Neely Erdos	Ingeniero Civil Industrial	Gerente Corporativo de Planificación y Control de Gestión	01-11-2016
Extranjero	Diego Mauricio Bermúdez Farías	Ingeniero Comercial	Gerente de Centros Comerciales División Colombia	01-10-2017
Extranjero	Alonso Fernando Gamero Eguiluz	Ingeniero Civil	Gerente de Centro División Perú	15-02-2007
9.908.134-1	Francisco Javier Moyano Pérez	Ingeniero Civil Industrial	Gerente Corporativo de Finanzas	26-02-2018
Extranjero	Carolina Bermúdez Rueda	Economista	Gerente de Administración y Finanzas División Colombia	20-11-2017
Extranjero	César Morales Guerra	Ingeniero Comercial	Gerente de Administración y Finanzas División Perú	06-01-2016

Fuente: Parque Arauco.

RESPONSABILIDADES EIECUTIVOS PRINCIPALES

VICEPRESIDENTE EJECUTIVO



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

GERENCIA CORPORATIVA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS



Área encargada de la gestión financiera de la compañía; 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 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 CORPORATIVA DE PERSONAS



Área responsable de gestionar las políticas corporativas de recursos humanos para quienes trabajen en Chile y el extranjero, con especial énfasis en la definición y medición de cumplimiento de metas organizacionales.

GERENCIA DE AUDITORÍA Y 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 GENERAL 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.



SEGMENTOS DE NEGOCIOS



Parque Arauco cuenta con tres segmentos de negocios, que son los tres países donde la Compañía mantiene operaciones: División Chile, División Colombia y División Perú.

DIVISIÓN CHILE

Las operaciones de la Compañía en Chile comenzaron con la inauguración de Parque Arauco Kennedy, uno de los primeros centros comerciales de Chile con tiendas anclas y un grupo de tiendas menores.

La División Chile cuenta con tres formatos de centros comerciales: centros comerciales regionales, strip centers y outlets. A continuación se describe cada uno de ellos.

CENTROS COMERCIALES REGIONALES DE LA COMPAÑÍA EN CHILE, A JUNIO DE 2018

43
—
—

PARQUE ARAUCO KENNEDY

Ubicación: Las Condes
Superficie arrendable: 111.000 m²
Tiendas anclas: 3
Tiendas intermedias
Cine con más de 10 salas
Distrito de lujo, el que cuenta con marcas reconocidas internacionalmente.

ARAUCO ESTACIÓN

Ubicación: Estación Central
Superficie arrendable: 67.000 m²
Tiendas anclas: 3
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 por su ubicación estratégica en uno de los terminales de buses y trenes con mayor demanda de Santiago.

ARAUCO MAIPÚ

Ubicación: Maipú
Superficie arrendable: 72.500 m²
Tiendas anclas: 6
Durante los últimos años ha tenido una serie de expansiones y con la reciente llegada del primer Falabella a Maipú suma seis tiendas anclas.

ARAUCO CHILLÁN

Ubicación: Chillán
Superficie arrendable: 35.000 m²
Tiendas anclas: 3
Consolidado como el centro comercial más importante de la provincia del Ñuble.

ARAUCO CORONEL

Ubicación: Región del Biobío, en la comuna de Coronel.
Superficie arrendable: 30.000 m²
Tiendas anclas: 2
Cerca de 70 tiendas

ARAUCO QUILICURA

Ubicación: al costado de la plaza de armas de Quilicura, rodeado por todos los servicios comunitarios ofrecidos por la municipalidad.
Superficie arrendable: 32.000 m²
Tiendas anclas: 3
Consolidado como el centro comercial más importante de la provincia del Ñuble.

ARAUCO SAN ANTONIO

Ubicación: a un costado del puerto de San Antonio, Quinta Región.
Superficie arrendable: 28.500 m²
Tiendas anclas: 2
Casino de juegos
Hotel

STRIP CENTERS REGIONALES DE LA COMPAÑÍA EN CHILE, A JUNIO DE 2018

ARAUCO EXPRESS

Por medio de la asociación de Parque Arauco S.A con un fondo de inversión privado, nació en 2012 Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A., empresa inmobiliaria encargada del desarrollo y gestión de strip centers.

Al cierre de junio de 2018, cuenta con:

Strip centers: 14

Superficie arrendable: 33.000 m²

Ubicación: Santiago, Viña del Mar, Calama, Antofagasta.

25 CENTROS
COMERCIALES

3 DIFERENTES
FORMATOS

OUTLETS DE LA COMPAÑÍA EN CHILE, A JUNIO DE 2018

ARAUCO PREMIUM OUTLET

BUENAVENTURA

Ubicación: en las afueras del sector 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.

Superficie arrendable: 25.000 m²

Actualmente se encuentra en un plan de ampliación.

Importantes marcas

ARAUCO PREMIUM OUTLET

SAN PEDRO

Ubicación: en la ciudad de Concepción, segunda ciudad más poblada de Chile.

Inauguración: durante el segundo trimestre del 2014.

Superficie arrendable: 9.000 m²

Más de 25 tiendas de marcas premium.

ARAUCO PREMIUM OUTLET

CURAUMA

Ubicación: en las cercanías de la ciudad de Valparaíso, Quinta Región de Chile.

Inauguración: durante el cuarto trimestre del 2014.

Superficie arrendable: 7.000 m²

44

45

ARAUCO PREMIUM OUTLET

COQUIMBO

Ubicación: en la ciudad de Coquimbo, Cuarta región de Chile.

Inauguración: durante 2016.

Superficie arrendable: 6.000 m²

**CENTROS COMERCIALES REGIONALES EN CHILE,
EN QUE LA COMPAÑÍA PARTICIPA CON UN 50%,
PERO NO CONSOLIDA, A JUNIO DE 2018**

MARINA ARAUCO

Ubicación: emplazado en una de las principales vías de la ciudad jardín, Quinta región.

Superficie arrendable:

En conjunto con Boulevard Marina suman 69.500 m²

Tiendas anclas: 2

Zona de entretenimiento

Destino obligado para los veraneantes en temporada estival.

MALL CENTER CURICÓ

Ubicación: Curicó, Séptima región de Chile

Superficie arrendable: 49.000 m²

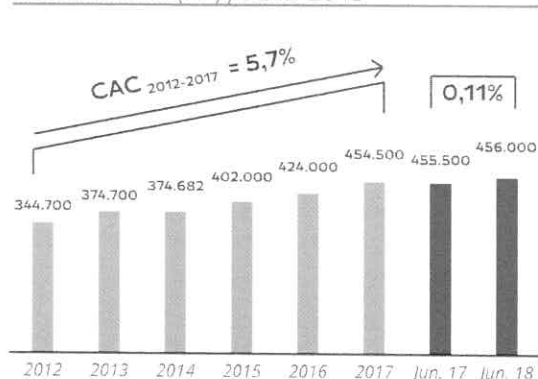


RESUMEN DE ACTIVOS DE PARQUE ARAUCO EN CHILE A JUNIO DE 2018 ¹

Mall	Formato	Superficie arrendable (m ²)	% Propiedad	Superficie arrendable propietaria (%)	% Ocupación
Parque Arauco Kennedy	Regional	111.000	100%	111.000	99,1%
Arauco Maipú	Regional	72.500	100%	72.500	96,4%
Arauco Chillán	Regional	35.000	100%	35.000	93,5%
Arauco Estación	Regional	67.000	83%	55.610	96,2%
Arauco San Antonio	Regional	28.500	70%	19.922	95,5%
Arauco Quilicura	Regional	32.000	100%	32.000	99,4%
Arauco Express Consolidado	Strip Center	33.000	53%	17.602	85,1%
Arauco Premium Outlets	Outlet	47.000	100%	47.000	95,5%
Arauco Coronel	Regional	30.000	100%	30.000	96,8%
Total		456.000	92%	420.634	96,1%

Entre los años 2012 y 2017 el ABL consolidado de Parque Arauco en Chile aumentó a una tasa de crecimiento anual compuesta de 5,7%, pese a la desconsolidación del Mall Marina Arauco y del Mall Center Curicó en 2013. A junio de 2018 el ABL consolidado de la compañía en Chile es de 456.000 m², mientras la ocupación a la misma fecha es de 96,1%.

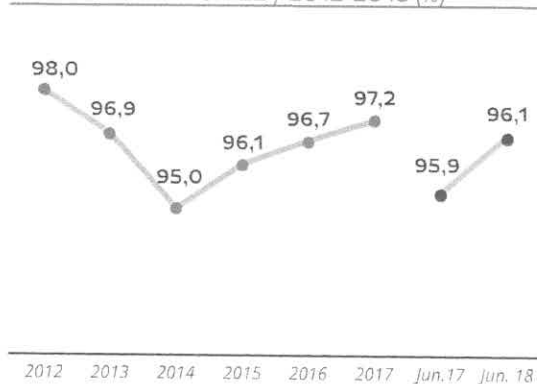
ABL EN CHILE (m²) / 2012-2018 ²



¹ Fuente: Parque Arauco.

Nota: No incluye ABL de Marina Arauco ni de Mall Curicó.

OCUPACIÓN EN CHILE / 2012-2018 (%) ³



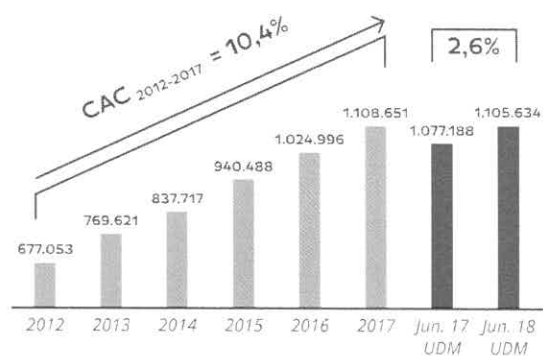
^{2, 3} Fuente: Parque Arauco.

Nota: No considera Marina Arauco ni Mall Center Curicó



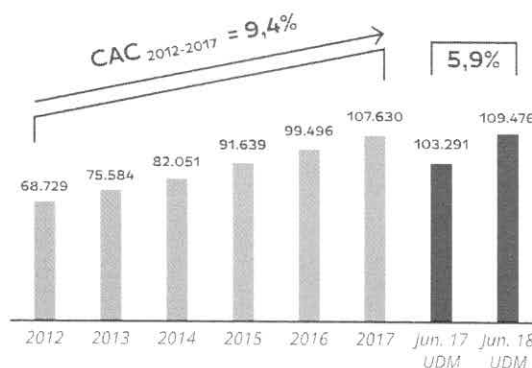
Las ventas de los arrendatarios de Parque Arauco en Chile crecieron a una tasa de crecimiento anual compuesta de 10,4% entre los años 2012 y 2017, pese a la desconsolidación del Mall Marina Arauco y del Mall Center Curicó en 2013. Las ventas de los arrendatarios de Parque Arauco en Chile de los últimos doce meses a junio de 2018 son de MM\$ 1.105.634.

VENTAS DE ARRENDATARIOS EN CHILE / 2012-2018 (MMCH\$) ¹



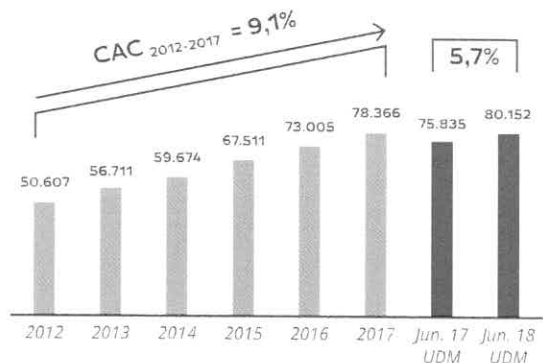
Los ingresos de Parque Arauco en Chile han crecido en forma sostenida y estable conforme al crecimiento de sus operaciones, alcanzando una tasa de crecimiento anual compuesta de 9,4% entre 2012 y 2017. De este modo, los ingresos de Parque Arauco en Chile de los últimos doce meses a junio de 2018 son de MM\$ 109.476.

INGRESOS DE PARQUE ARAUCO EN CHILE / 2012-2018 (MMCH\$) ²



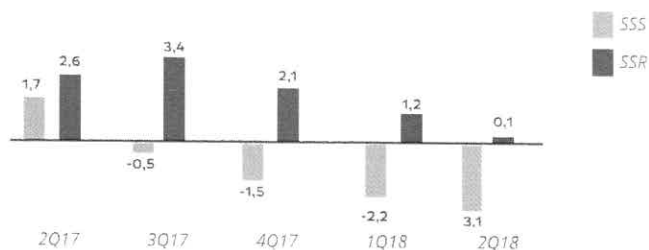
Por su parte, el EBITDA de Parque Arauco en Chile ha crecido a una tasa de crecimiento anual compuesta de 9,1% entre 2012 y 2017. El EBITDA de Parque Arauco en Chile de los últimos doce meses a junio de 2018 es de MM\$80.152.

EBITDA DE PARQUE ARAUCO EN CHILE / 2012-2018 (MMCH\$) ³



Además, los Same Store Sales (SSS) disminuyeron 3,1% debido a la menor influencia de turismo percibido en el segundo trimestre de 2018, comparado con el segundo trimestre de 2017. Al no considerar los activos influenciados por turismo, los SSS fueron positivos en Chile. Por otro lado, los Same Store Rent (SSR) aumentaron un 0,1%, a pesar de la disminución en los SSS durante el trimestre.

SSS Y SSR DE PARQUE ARAUCO EN CHILE / 2Q 2017-2Q 2018 (VAR%) ⁴



¹ Fuente: Parque Arauco.

Nota: Ventas de arrendatarios no incluyen IVA.

^{2, 3, 4} Fuente: Parque Arauco.



DIVISIÓN PERÚ

La División Perú cuenta con cuatro formatos de centros comerciales: centros comerciales regionales, centros comerciales vecinales, strip centers y outlets.

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 continuó con otras inversiones mediante la adquisición de Larcomar, centro comercial ícono del distrito de Miraflores y con la apertura de Parque Lambramani en Arequipa. Recientemente la compañía firmó un acuerdo con el grupo Wiese para realizar una combinación de negocios, con la cual Parque Arauco poseerá un 70% de la propiedad de todos los centros comerciales operativos de Perú.

21 CENTROS COMERCIALES

4 DIFERENTES FORMATOS

47



CENTROS COMERCIALES REGIONALES DE LA COMPAÑÍA EN PERÚ

LARCOMAR

Ubicación: en Miraflores, la zona más turística de Lima, y enclavado en un acanulado con espectaculares vistas al océano Pacífico.

Superficie arrendable:
27.000 m² a junio de 2017

Equilibrado mix comercial, que mezcla los mejores restaurantes y bares, junto con las mejores tiendas de marcas internacionales.

PARQUE LAMBRAMANI

Ubicación: Arequipa
Superficie arrendable:
30.000 m² a junio de 2017,
Tiendas anclas: 3

MEGAPLAZA NORTE

Ubicación: es el primer centro comercial ubicado en el popular sector norte de Lima.

Superficie arrendable:
111.500 m² a junio de 2018.

Tiendas anclas: 4

EL QUINDE CAJAMARCA

Ubicación: Cajamarca, importante ciudad en Perú.

Incorporación: enero de 2015
Superficie arrendable: 32.500 m² a junio de 2018

Tiendas anclas: Si
Supermercado
Centro comercial líder en su ciudad.

EL QUINDE ICA

Ubicación: Ica, importante ciudad en Perú.
Incorporación: enero de 2015
Superficie arrendable:
36.000 m² a junio de 2018
Tiendas anclas: Si
Centro comercial líder en su ciudad.

MEGAPLAZA CHIMBOTE

Ubicación: en la ciudad de Chimbote, perteneciente al departamento de Ancash al norte de Lima.
Superficie arrendable:
29.000 m² a junio de 2018.
Tiendas anclas: 4

CENTROS COMERCIALES VECINALES DE LA COMPAÑÍA EN PERÚ, A JUNIO DE 2018

MEGAPLAZA EXPRESS

VILLA EL SALVADOR

Ubicación: El Salvador, sector al sur de Lima y cercano a los centros arqueológicos de Pachacámac.

Superficie arrendable: 9.500 m²

Tiendas ancla: 1

Supermercado

Salas cine

Patio de comidas

MEGAPLAZA EXPRESS

BARRANCA

Ubicación: provincia de Barranca, al norte de Lima.

Superficie arrendable: 10.000 m²

Tienda departamental

y tiendas menores

Supermercado

MEGAPLAZA HUARAL

Ubicación: provincia de Huaral

Superficie arrendable: 9.000 m²

Tienda departamental

Supermercado

Salas de cine

MEGAPLAZA EXPRESS

VILLA CHORRILLOS

Ubicación: Chorrillos, al sur de Lima.

Superficie arrendable: 8.000 m²

Supermercado

Salas de cine

MEGAPLAZA CAÑETE

Ubicación: provincia de Cañete, al sur de Lima.

Superficie arrendable: 16.500 m²

Tiendas ancla: 3

PLAZA JESÚS MARÍA

Ubicación: en Jesús María, al centro de Lima.

Inauguración: abril de 2015.

Superficie arrendable: 14.500 m²

35 tiendas

Supermercado

Salas de cine

MEGAPLAZA PISCO

Ubicación: Pisco

Inauguración: abril de 2015.

Superficie arrendable: 14.500 m²

MEGAPLAZA EXPRESS

JAÉN

Ubicación: provincia de Jaén, en Cajamarca.

Superficie arrendable: 14.500 m²

Tienda departamental

Supermercado

MEGAPLAZA EXPRESS

CHINCHA

Ubicación: Chincha, departamento de Ica, al sur de Lima.

Superficie arrendable: 10.500 m²

Tienda departamental

y tiendas menores

Supermercado

Salas de cine

MEGAPLAZA EXPRESS

VILLA EL SALVADOR II

Ubicación: Villa El Salvador

Superficie arrendable: 9.000 m²

Tiendas ancla

Supermercado



STRIP CENTERS DE LA COMPAÑÍA EN PERÚ, A JUNIO DE 2018

VIAMIX CHORRILLOS

Ubicación: Chorrillos, al sur de Lima.
Superficie arrendable: 4.000 m².
Es el primer strip center del portafolio de activos de Parque Arauco en Perú.

VIAMIX COLONIAL

Ubicación: Lima.
Superficie arrendable: 3.000 m².
Es el tercer strip center de Parque Arauco en Perú.

VIAMIX LAS MALVINAS

Ubicación: Lima.
Inauguración: primera mitad de 2015.
Superficie arrendable: 2.000 m².
Es el segundo strip center de Parque Arauco en Perú.

OUTLETS DE LA COMPAÑÍA EN PERÚ, A JUNIO DE 2018

INOUTLET FAUCETT

Ubicación: contiguo al aeropuerto internacional de Lima.
Superficie arrendable: 7.500 m².
Es el primer activo en operación de la sociedad Strip Centers del Perú S.A.C.

INOUTLET

PREMIUM LURIN

Ubicación: Lima.
Inauguración: 2016.
Superficie arrendable: 8.500 m².
Es el segundo outlet de Parque Arauco en Perú.

RESUMEN DE LA ACTIVIDAD DE PARQUE ARAUCO EN PERÚ A JUNIO DE 2018 ¹

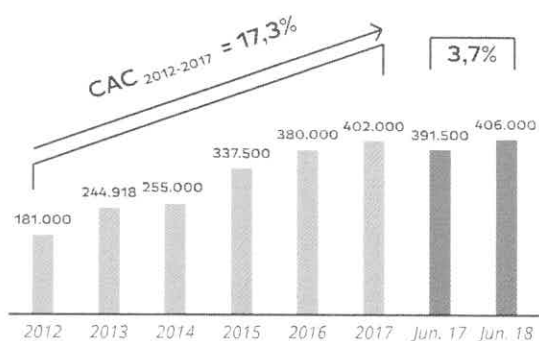
Mall	Formato	Superficie arrendable (m ²)	% Propiedad	Superficie arrendable propietaria (%)	% Ocupación
MegaPlaza Norte	Regional	111.500	50%	55.750	96,4%
MegaPlaza Express Villa Chorrillos	Vecinal	8.000	50%	4.000	97,4%
Larcomar	Regional	27.000	100%	27.000	80,3%
Parque Lambramani	Regional	30.000	100%	30.000	89,5%
MegaPlaza Chimbote	Regional	28.000	50%	14.000	92,3%
MegaPlaza Express Villa El Salvador	Vecinal	9.500	50%	4.750	93,1%
MegaPlaza Express Chíncha	Vecinal	10.500	50%	5.250	90,5%
InOutlet y Viamix	Outlet / Strip Center	25.000	100%	25.000	78,3%
MegaPlaza Cañete	Vecinal	16.500	50%	8.250	98,8%
MegaPlaza Express Barranca	Vecinal	10.000	50%	5.000	80,0%
MegaPlaza Pisco	Vecinal	14.500	50%	7.250	95,5%
El Quinde Cajamarca	Regional	32.500	100%	32.500	92,9%
El Quinde Ica	Regional	36.000	100%	36.000	99,3%
Plaza Jesús María	Vecinal	14.500	100%	14.500	38,4%
MegaPlaza Jaén	Vecinal	14.500	50%	7.250	94,1%
MegaPlaza Huaral	Vecinal	9.000	50%	4.500	67,9%
MegaPlaza Villa El Salvador II	Vecinal	9.000	50%	4.500	81,7%
Total		406.000	70%	285.500	89,7%

¹ Fuente: Parque Arauco

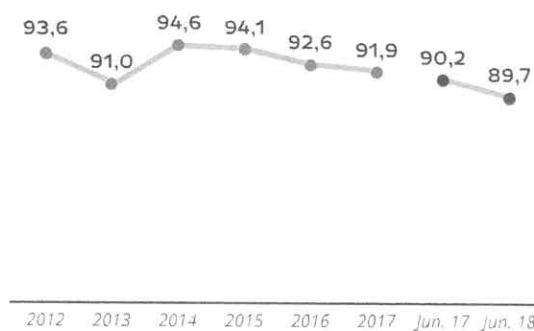


El ABL de Parque Arauco en Perú aumentó a una tasa de crecimiento anual compuesta de 17,3% entre los años 2012 y 2017. A junio de 2018 el ABL de la compañía en Perú es de 406.000 m², mientras la ocupación a la misma fecha es de 89,7%.

ABL EN PERÚ (m²) / 2012-2018 ¹



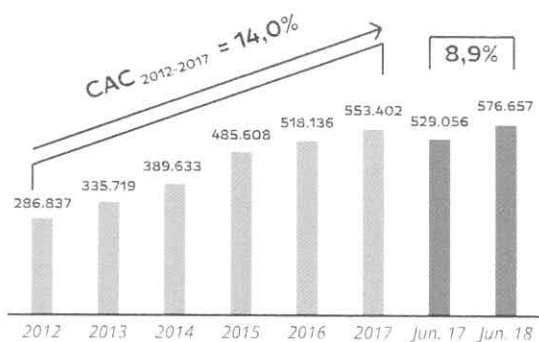
OCUPACIÓN EN PERÚ / 2012-2018 (%) ²



50

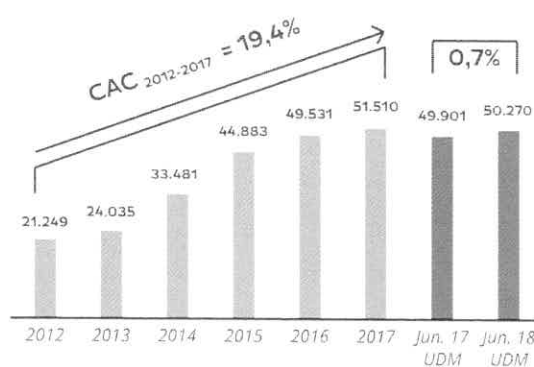
Las ventas de los arrendatarios de Parque Arauco en Perú crecieron a una tasa de crecimiento anual compuesta 14,0% entre los años 2012 y 2017. Las ventas de los arrendatarios de Parque Arauco en Perú de los últimos doce meses a junio de 2018 son de MM\$ 576.657.

VENTAS DE ARRENDATARIOS EN PERÚ / 2012-2018 (MMCH\$) ³



Los ingresos de Parque Arauco en Perú han crecido en forma sostenida y estable conforme al crecimiento de sus operaciones, alcanzando una tasa de crecimiento anual compuesta de 19,4% entre 2012 y 2017. De este modo, los ingresos de Parque Arauco en Perú a junio de 2018 son de MM\$ 50.270.

INGRESOS DE PARQUE ARAUCO EN PERÚ / 2012-2018 (MMCH\$) ² ⁴



1,2 Fuente: Parque Arauco.

3 Fuente: Parque Arauco.

Nota: Ventas de arrendatarios no incluyen impuestos.

Tipo de cambio: USD/PEN 3,28 USD/CLP 651,21

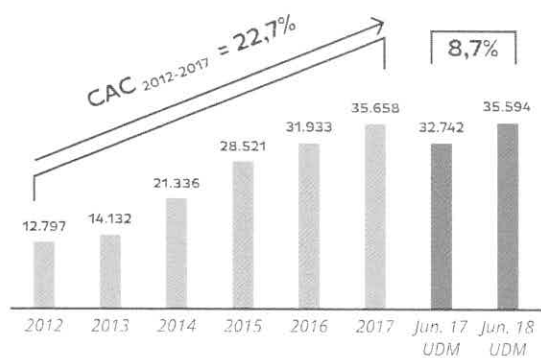
4 Fuente: Parque Arauco.

Tipo de cambio: USD/PEN 3,28 USD/CLP 651,21



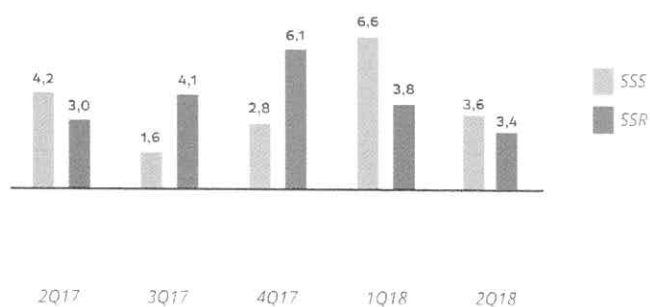
Por su parte el EBITDA de Parque Arauco en Perú ha alcanzado una tasa de crecimiento anual compuesta de 22,7% entre 2012 y 2017. De este modo, el EBITDA de Parque Arauco en Perú de los últimos doce meses a junio de 2018 es de MM\$ 35.594.

EBITDA DE PARQUE ARAUCO EN PERÚ / 2012-2018 (MMCH\$) ¹



Las Same Store Sales (SSS) del segundo trimestre 2018 mostraron un desempeño positivo en Perú, con aumentos de 3,6%. Las Same Store Rent (SSR) fueron positivas y aumentaron en un 3,4%.

SSS Y SSR DE PARQUE ARAUCO EN PERÚ / 2Q 2017-2Q 2018 (VAR%) ²



1,2 Fuente: Parque Arauco.



DIVISIÓN COLOMBIA

La División Colombia cuenta con dos formatos de centros comerciales: centros comerciales regionales y un outlet.

En Colombia, la Compañía inició operaciones con la apertura de Parque Arboleda durante el año 2010. En la actualidad, se encuentra operando tres centros comerciales regionales y un outlet.

CENTROS COMERCIALES REGIONALES DE LA COMPAÑÍA EN COLOMBIA

PARQUE ARBOLEDA

Ubicación: en Pereira, la ciudad más poblada de la región del denominado Eje Cafetero.

Superficie arrendable:
41.000 m² a junio de 2018

Tiendas ancla: 3
Torre de oficinas

PARQUE CARACOLÍ

Ubicación: ciudad de Bucaramanga
Incorporación: enero de 2015
Superficie arrendable:
38.500 m² a junio de 2018
Tienda departamental y varias tiendas menores
Hotel

PARQUE LA COLINA

Ubicación: Bogotá
Superficie arrendable:
62.500 m² a junio de 2018
Es uno de los centros comerciales líderes de la ciudad de Bogotá, donde diversas marcas internacionales iniciaron sus operaciones en el país.

CENTROS COMERCIALES REGIONALES DE LA COMPAÑÍA EN COLOMBIA

PREMIUM OUTLET ARAUCO SOPÓ

Ubicación: en Sopó, en las afueras de Bogotá.
Superficie arrendable:
13.500 m² a junio de 2018
Marcas premium
Es el primer outlet de marcas premium a precios de descuento en Colombia.

4 CENTROS COMERCIALES
2 DIFERENTES FORMATOS

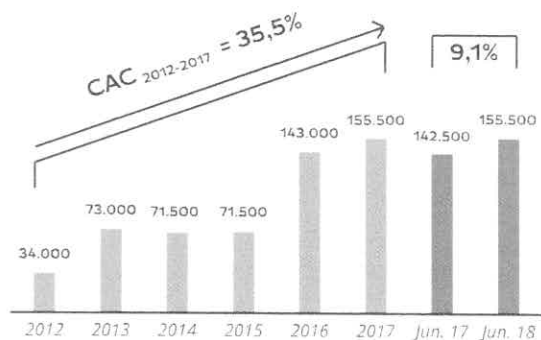


RESUMEN DE LA ACTIVIDAD DE PARQUE ARAUCO EN COLOMBIA A JUNIO DE 2018 ¹

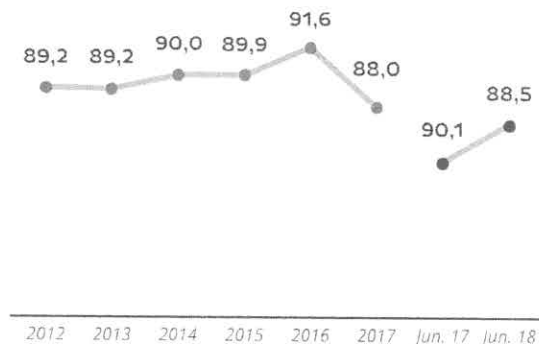
Mall	Formato	Superficie arrendable (m ²)	% Propiedad	Superficie arrendable propietaria (%)	% Ocupación
Parque Arboleda ²	Regional	41.000	55%	22.550	96,6%
Parque Caracolí	Regional	38.500	100%	38.500	87,1%
Parque La Colina	Regional	62.500	100%	62.500	93,9%
Premium Outlet Arauco Sopó	Outlet	13.500	100%	13.500	42,9%
Total		155.500	88%	137.050	88,5%

El ABL de Parque Arauco en Colombia aumentó a una tasa de crecimiento anual compuesta de 35,5% entre los años 2012 y 2017. A junio de 2018 el ABL de la compañía en Colombia es de 155.500 m², mientras la ocupación a la misma fecha es de 88,5%.

ABL EN COLOMBIA (m²) / 2012-2018 ³



OCUPACIÓN EN COLOMBIA / 2012-2018 (%) ⁴



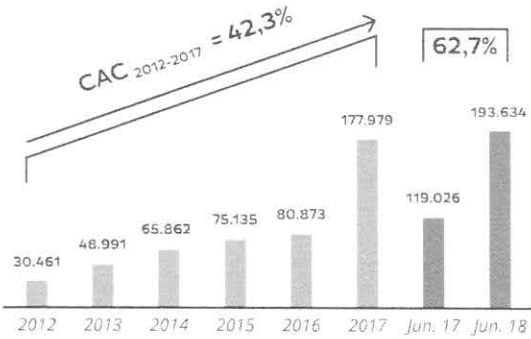
^{1, 3, 4} Fuente: Parque Arauco.

² Nota: Parque Arboleda no incluye torre de oficinas



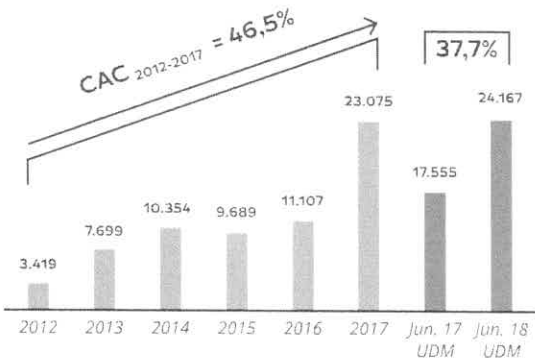
Las ventas de los arrendatarios de Parque Arauco en Colombia han aumentado sustancialmente, a una tasa de crecimiento anual compuesta de 42,3% entre los años 2012 y 2017. Las ventas de los arrendatarios de Parque Arauco en Colombia de los últimos doce meses a junio de 2018 son de MM\$ 193.634.

VENTAS DE ARRENDATARIOS EN COLOMBIA / 2012-2018 (MMCH\$) ¹



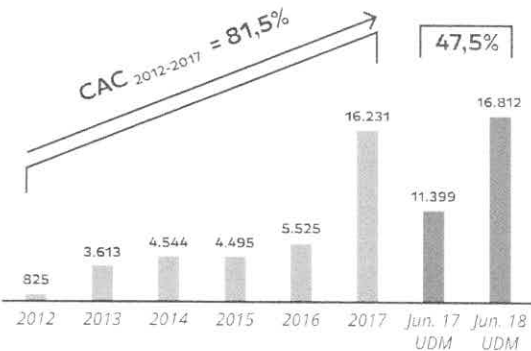
Los ingresos de Parque Arauco en Colombia han crecido en forma sostenida conforme al crecimiento de sus operaciones, alcanzando una tasa de crecimiento anual compuesta de 46,5% entre 2012 y 2017. De este modo, los ingresos de Parque Arauco en Colombia a junio de 2018 son de MM\$ 24.167.

INGRESOS DE PARQUE ARAUCO EN COLOMBIA / 2012-2018 (MMCH\$) ²



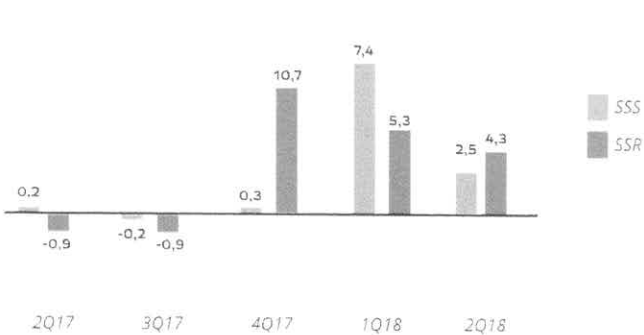
El EBITDA de Parque Arauco en Colombia ha crecido en forma sostenida conforme al crecimiento de sus operaciones, alcanzando una tasa de crecimiento anual compuesta de 81,5% entre 2012 y 2017. Durante los últimos doce meses a junio de 2018 el EBITDA de Parque Arauco en Colombia es de MM\$ 16.812.

EBITDA DE PARQUE ARAUCO EN COLOMBIA / 2012-2018 (MMCH\$) ³



Los Same Store Sales (SSS) del segundo trimestre 2018 mostraron un desempeño positivo en Colombia, con aumentos de 2,5%. Los Same Store Rent (SSR) fueron positivos y aumentaron en un 4,3%.

SSS Y SSR DE PARQUE ARAUCO EN COLOMBIA / 2Q 2017-2Q 2018 (VAR%) ⁴



¹ Fuente: Parque Arauco.
Nota: Ventas de arrendatarios no incluyen impuestos.
Tipo de cambio: USD/COP 2.930,61 USD/CLP 651,21

^{2,3} Fuente: Parque Arauco.
Tipo de cambio: USD/COP 2.930,61 USD/CLP 651,21
⁴ Fuente: Parque Arauco.



POLÍTICA DE INVERSIÓN Y FINANCIAMIENTO



INVERSIÓN

Parque Arauco realizará todas las inversiones que permitan lograr el objetivo social establecido en sus estatutos y las estrategias específicas mencionadas anteriormente, además de inversiones relacionadas a planes de expansión de centros comerciales actuales y proyectos rentables de acuerdo al criterio del Directorio, la administración y parámetros económicos, técnicos y financieros. Por otra parte, se realizarán inversiones en activos financieros para maximizar el rendimiento de los excedentes monetarios y obtener un alza en sus flujos en términos de plazo, denominación de la deuda y variaciones de la tasa de interés sin perseguir un fin especulativo. La diversificación de esta cartera estará determinada por criterios de rentabilidad, liquidez y riesgo asociado al emisor.



FINANCIAMIENTO

La política de financiamiento fijada por el Directorio de Parque Arauco permite un endeudamiento que sea consistente con las restricciones impuestas por las obligaciones que actualmente mantiene la Compañía como también las de la presente emisión.

La política de reparto de dividendos es de repartir como mínimo de 30% de la utilidad líquida distributable del periodo.

55





FACTORES DE RIESGO



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

CICLO ECONÓMICO

Los niveles de actividad/ventas de los locatarios de Parque Arauco están vinculados entre otros al crecimiento económico y dinamismo del consumo en cada lugar donde la Compañía tiene 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. Aproximadamente, un 88% de los ingresos por arriendo de Parque Arauco son fijos y un 12% depende del volumen de venta de algunos de los locales que operan los clientes en los malls.

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.

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 recibe de sus arrendatarios.

RIESGO DE 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, strip centers y outlets, ampliando el concepto de desarrollador y operador de espacios comerciales a diferentes formatos.

La Compañía opera sus centros comerciales en un ambiente competitivo que podría derivar en una sobreoferta de centros comerciales y, como consecuencia, generar una disminución de sus rentas. Sin embargo, sus contratos son de largo plazo, con una duración promedio de 5,8 años y el 88% de sus ingresos por arriendo son fijos y el 12% variables. Además, la Compañía está diversificando los formatos de sus centros comerciales y tipos de propiedad inmobiliaria.

50

51

DISPONIBILIDAD DE TERRENOS

La disponibilidad de terrenos estratégicos, aptos para la construcción de centros comerciales, es fundamental para el crecimiento futuro. A junio de 2018 Parque Arauco cuenta con uno de los bancos de terrenos más grandes de su historia, con 784.531 m² de terrenos 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.



RIESGOS POLÍTICO-REGULATORIOS SOBRE PLANES REGULADORES QUE INCIDEN EN LAS EDIFICACIONES COMERCIALES

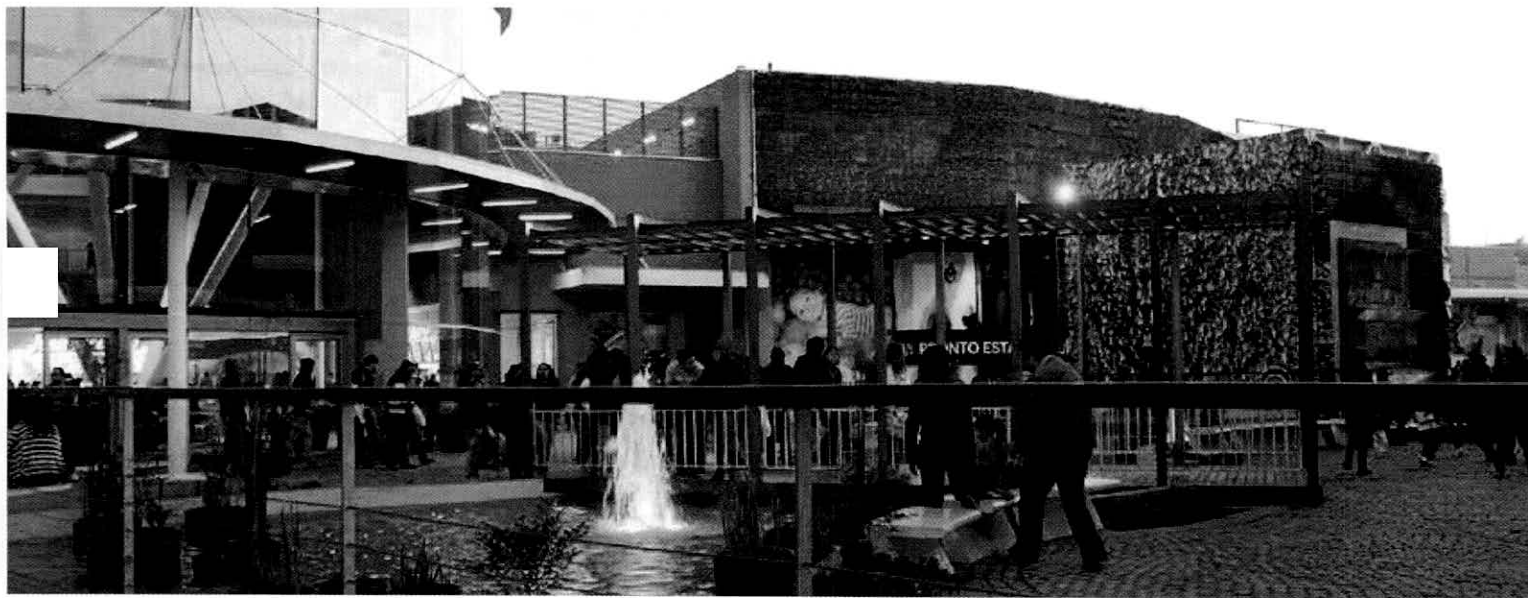
Entre otros aspectos, los planes reguladores contienen normas referidas al uso de suelo o zonificación, normas sobre constructibilidad, fijación de las líneas oficiales y de edificación, determinación de zonas que quedan afectas a expropiación por utilidad pública, e identificación de zonas sujetas a 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 varios regulatorios, o incluso, las diferentes interpretaciones que pudieren sostener terceros respecto a la normativa urbanística que resulta 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: el 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; la 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; el 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; la 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; o 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.

RIESGOS DE DEBILITAMIENTO DE CONSUMO

Existe un riesgo que las condiciones de la economía y del mercado tengan un impacto adverso sobre las operaciones, haciendo caer las ventas. Sin embargo, el 88% de los ingresos por arriendo provienen de un arriendo fijo y el 12% provienen de un arriendo variable. Además, la Compañía está diversificando los formatos de sus centros comerciales y tipos de propiedad inmobiliaria.



RIESGO DE ALZA DE TASA DE INTERÉS

Existe un riesgo de alza en las tasas de interés en los países donde Parque Arauco opera. Esto podría provocar una caída en el valor de los activos y que las obligaciones financieras se encarezcan. Sin embargo, se ha calzado la duración promedio de los contratos de arrendatarios con la duración promedio de las obligaciones financieras. Además, el 90% de las obligaciones son a tasa fija.

RIESGO DE ENDEUDAMIENTO

Parque Arauco financia todos sus proyectos con 50% patrimonio y 50% deuda. Existe un riesgo de que los gastos financieros aumenten, provocando una caída en los resultados de la Compañía. Parque Arauco tienen una estrategia de financiamiento responsable y ha levantado capital cuando ha sido necesario para mantenerse fiel a las políticas de financiamiento de la Compañía. Además, su financiamiento es en moneda local en cada uno de los tres países, en su mayor parte a tasas fijas. Adicionalmente, la duración promedio de su deuda es similar a la duración promedio de sus contratos.

RIESGO DE E-COMMERCE

El proceso de compra de los consumidores está demostrando ser omnicanal. Es posible ver que la venta física cumple un rol central, aunque la venta online tiene un papel cada vez más importante. Existe un riesgo de disminución de ventas en el centro comercial por el e-commerce, razón por la cual la Compañía ha diversificado a varios tipos de activos, incluyendo outlets. También está construyendo nuevos proyectos que no son de retail. Además, sus centros comerciales son, en su mayoría, activos dominantes en los barrios donde están ubicados. Finalmente, la Compañía está trabajando para mejorar la experiencia de compra en sus centros comerciales aprovechando la tecnología en mejoras como smart parking, wifi y aplicaciones, entre otros.

OTROS RIESGOS

Parque Arauco no mantiene posiciones especulativas en el mercado de derivados, y las coberturas que se tomen eventualmente serán para asegurar un determinado retorno. A nivel país y para efecto de flujos, la Compañía mantiene en general sus ingresos y gastos operativos y financieros en la misma moneda. La Compañía también está afectada al riesgo del retorno en las inversiones de Colombia y Perú, dado por la evolución de variables económicas como el tipo de cambio y tasas de interés e impuestos, entre otras.

ANTECEDENTES FINANCIEROS

»

2.





BALANCE

CONSOLIDADO

(Millones de pesos)

Activos	2015	2016	2017	jun-17	jun-18
Activos corrientes					
Efectivos y Equivalentes al Efectivo	114.225	158.809	146.599	103.917	208.004
Otros Activos Financieros, Corriente	18.748	557	2	4	2
Otros Activos no Financieros, Corriente	29.428	29.719	26.932	30.087	30.258
Deudores comerciales y otras CxC netas	25.155	29.280	28.990	27.470	24.452
CxC a Entidades Relacionadas	5.563	5.539	3.963	5.904	2
Activos por Impuestos Corrientes	4.330	4.811	7.365	6.095	6.265
Total activos corrientes en operación	198.448	228.714	213.853	173.476	268.982
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	-	16.414	-	-
Activos Corrientes	198.448	228.714	230.267	173.476	268.982
Activos No Corrientes					
Otros activos financieros	-	3.295	4.567	5.273	4.287
Otros activos no financieros, no corrientes	28.491	43.293	35.965	27.046	37.449
Derechos por cobrar no corrientes	285	237	57	91	56
Cuentas x Cobrar Entidades Relacionadas no corrientes	-	-	1.699	4.778	6.140
Inversión en asociadas	57.618	110.551	113.467	109.404	85.343
Activos intangibles distintos de la plusvalía	18.261	15.731	14.137	14.872	15.278
Plusvalía	13.089	15.074	14.881	17.637	15.572
Propiedades, plantas y equipo	3.076	3.838	10.222	3.907	11.052
Propiedades de Inversión	1.309.155	1.493.263	1.604.493	1.575.884	1.656.141
Activos por impuestos diferidos	43.516	45.024	48.819	52.189	49.574
Activos No Corrientes	1.473.491	1.730.306	1.848.307	1.811.082	1.880.891
Activos Totales	1.671.939	1.959.020	2.078.574	1.984.558	2.149.874

Fuente: Parque Arauco.

BALANCE CONSOLIDADO (MILLONES DE PESOS) (Continuación)

Pasivos	2015	2016	2017	jun-17	jun-18
Pasivos Corrientes					
Otros pasivos financieros corrientes	77.965	78.462	33.138	39.467	161.797
Cuentas por pagar comerciales y otras	27.227	38.281	41.204	22.032	24.709
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	2.419	2.477	2.677	2.615	-
Otras provisiones corrientes	1.540	2.083	1.896	2.050	1.004
Pasivos por Impuestos corrientes	5.194	3.909	3.401	2.257	12.500
Provisiones por beneficios a empleados	3.896	3.678	3.701	2.684	2.780
Otros pasivos no financieros corrientes	6.927	25.903	8.389	8.056	9.663
Pasivos Corrientes	125.167	154.793	94.406	79.160	212.452
Pasivos No Corrientes					
Otros pasivos financieros, no corrientes	626.015	729.698	834.778	792.101	714.612
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	-	-	-	-	2.918
Pasivos por Impuestos Diferidos	130.050	157.064	191.594	173.727	199.367
Otros pasivos no financieros no corrientes	14.304	18.521	17.026	19.318	16.061
Pasivos No Corrientes	770.369	905.283	1.043.399	985.146	932.954
PASIVOS TOTALES	895.536	1.060.076	1.137.805	1.064.306	1.145.406

Fuente: Parque Arauco.

Patrimonio	2015	2016	2017	jun-17	jun-18
Capital Emitido	338.573	412.552	416.047	412.603	416.092
Acciones en tesorería	-	-	-	-	-
Ganancias (pérdidas) acumuladas	321.630	363.828	416.885	370.685	447.320
Prima de Emisión	201	289	289	289	289
Otras reservas	-4.083	-14.277	-35.046	-9.372	-8.602
Patrimonio atribuible a los propietarios controladora	656.371	762.392	798.175	774.205	885.099
Participaciones no controladoras	120.032	136.552	142.595	146.046	149.368
Patrimonio Total	776.403	898.945	940.769	920.251	1.004.468
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	1.671.939	1.959.020	2.078.574	1.984.558	2.149.874

Fuente: Parque Arauco.



ESTADO DE RESULTADOS

(Miles de pesos)

	2015	2016	2017	UDM 2T17	UDM 2T18
Ingresos ordinarios	146.210.509	160.133.807	182.215.067	171.377.626	183.913.487
Costo de ventas	-33.731.080	-37.683.430	-39.346.715	-39.230.512	-39.176.590
Margen bruto	112.479.429	122.450.377	142.868.353	132.147.114	144.736.896
Gastos de administración	-14.955.558	-15.539.955	-16.552.007	-16.126.891	-15.495.746
Otros ingresos por función	459.188	2.581.382	2.989.491	2.314.678	34.065.914
Otros egresos por función	-4.597.484	-6.480.717	-6.543.741	-7.257.328	-7.951.335
Resultado directo de la operación	93.385.575	103.011.087	122.762.096	111.077.573	155.787.776
Depreciación y amortización	-3.003.213	-3.584.840	-3.909.654	-965.130	
EBITDA	100.527.084	110.495.262	130.226.000	29.616.431	31.233.744
Ingresos financieros	3.537.871	6.907.193	5.730.163	7.141.244	5.715.532
Costos financieros	-30.189.637	-36.388.511	-38.086.741	-38.431.292	-36.626.556
Participación empresas relacionadas	8.296.038	9.813.845	11.663.908	10.526.040	11.809.309
Diferencias de cambios	-4.317.078	-573.843	-80.514	-61.292	-125.352
Unidades de reajuste	-14.833.818	-11.620.417	-10.713.993	-11.593.206	-11.993.325
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro y el valor justo	33.955.291	55.842.657	51.569.506	55.842.657	51.569.506
Ingresos (gastos) no operacionales	-3.551.333	23.980.924	20.082.329	23.424.151	22.331.802
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	91.511.105	126.992.011	142.844.425	134.501.725	175.704.843
Impuestos corrientes	-8.210.406	-12.165.447	-13.357.167	-15.283.935	-23.644.245
Impuestos diferidos	-9.873.249	-26.512.469	-30.020.188	-27.753.919	-31.594.050
Total utilidad (pérdida)	71.750.587	88.314.095	99.467.569	91.464.370	120.466.548
Utilidad (pérdida) integral atribuible a:					
Participación controladora	60.087.743	70.114.257	88.989.529	72.884.385	110.606.013
Participación minoritaria	11.662.844	18.199.838	10.478.040	18.579.985	9.860.535

Fuente: Parque Arauco.



ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

CONSOLIDADO

(Miles de pesos)

	2014	2015	2016	2017	UDM 2T17	UDM 2T18
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	81.016.428	76.428.216	97.761.486	116.387.865	106.465.209	130.384.109
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	-119.152.156	-239.366.196	-160.142.949	-98.736.362	-118.017.874	9.001.840
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	77.374.151	158.105.999	107.192.503	-27.497.475	-33.334.061	-33.876.702
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes de efecto en tasa de cambio	39.238.423	-4.831.981	44.811.040	-9.845.972	-44.886.726	105.509.247
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	1.876.867	8.995.606	-227.050	-2.363.711	1.984.243	-1.422.201
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	41.115.290	4.163.625	44.583.990	-12.209.683	-42.902.484	104.087.046
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	68.945.796	110.061.086	114.224.711	158.808.701	146.819.142	103.916.659
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	110.061.086	114.224.711	158.808.701	146.599.018	103.916.659	208.003.707

Fuente: Parque Arauco.



RAZONES FINANCIERAS

(Miles de pesos)

Indicador	2015	2016	2017	jun-18
Liquidez Corriente ¹	1,59x	1,48x	2,44x	1,27x
Razón de Endeudamiento ²	1,15x	1,18x	1,21x	1,14x
Relación Deuda Financiera Neta sobre Patrimonio ³	0,76x	0,72x	0,77x	0,67x
Cobertura de Gastos Financieros ⁴	3,33x	3,04x	3,42x	3,62x
Proporción Deuda Corto Plazo ⁵	13,98%	14,60%	8,30%	22,77%
Proporción Deuda Largo Plazo ⁶	86,02%	85,40%	91,70%	1,72%
Rentabilidad Patrimonio ⁷	7,72%	7,80%	9,46%	15,34%
Rentabilidad Activo ⁸	3,89%	3,58%	4,28%	6,49%

Fuente: Parque Arauco.

Parque Arauco alcanzó ingresos por \$44.349 millones de pesos chilenos en el trimestre de junio 2018. Esta cifra representa un aumento de un 1,3% con respecto al mismo periodo del año anterior. Este incremento se debe principalmente al aumento en ABL durante los respectivos periodos, donde se incorporó 28.500 m². Asimismo, el flujo de caja procedente de las actividades de operación aumentó en un 19,1%, explicado por el aumento de los ingresos antes mencionados y por un mayor margen operacional, donde los gastos de administración/ingresos de actividades ordinarias disminuyeron de un 9,45% a un 8,1% para el segundo trimestre de 2017 y 2018, respectivamente. En cuanto a la deuda financiera neta (Otros pasivos financieros, corrientes + Otros pasivos financieros, no corrientes - Efectivo y equivalentes al efectivo), alcanzó los \$668.405 millones de pesos chilenos al cierre del segundo trimestre 2018, lo que representa una disminución de un 8,1% con respecto al mismo trimestre del año anterior. Asimismo, la Compañía continúa cumpliendo con holgura sus covenants

financieros, con una Razón de Endeudamiento de 1,14, debajo del límite máximo de 1,4 veces; con un ratio de Deuda Financiera Neta sobre Patrimonio de 0,67, menor al límite establecido de 1,5 veces; y con una Cobertura de Gastos Financieros de 3,62, encima del límite mínimo de 2,5 veces.

INGRESOS

\$44.349

MM\$CH

En el trimestre
junio 2018

AUMENTO DE

1,3%

con respecto al
periodo anterior

1 Activos Corrientes / Pasivos Corrientes

2 Total Pasivos / Total Patrimonio

3 (Otros Pasivos Financieros Corrientes + Otros Pasivos Financieros no corrientes - Efectivo y Equivalentes al Efectivo) / Patrimonio Total

4 EBITDA / Costos Financieros. EBITDA: "Ingresos de Actividades Ordinarias" más "Costo de Ventas" y "Gastos de Administración", menos "Depreciación" y "Amortización", todo lo anterior correspondiente a los últimos doce meses.

5 Pasivos Corrientes / Total Pasivos

6 Pasivos no Corrientes / Total Pasivos

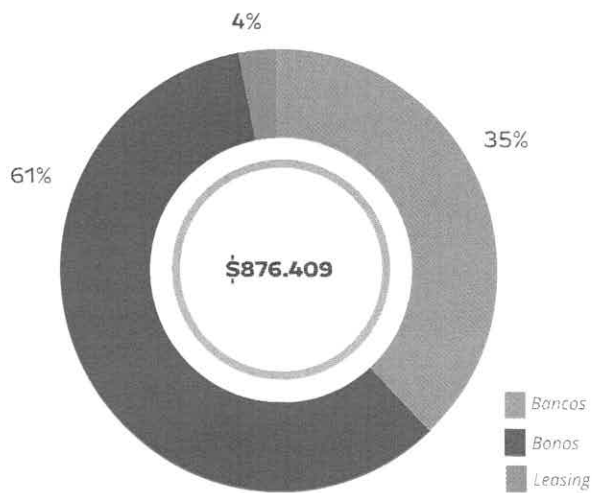
7 Ganancia (Pérdida), atribuible a propietarios de la controladora (últimos 12 meses terminados al cierre de cada periodo) / Patrimonio Total Promedio (promedio entre cifras al cierre del periodo y mismo periodo del año anterior)

8 Ganancia (Pérdida), atribuible a propietarios de la controladora (últimos 12 meses terminados al cierre de cada periodo) / Total Activos Promedio (promedio entre cifras al cierre del periodo y mismo periodo del año anterior)



COMPOSICIÓN DEUDA VIGENTE AL 30 DE JUNIO 2018

(Millones de pesos)



CRÉDITOS PREFERENTES

A esta fecha no existen otros créditos preferentes a los bonos que se emitiran, fuera de aquellos que resulten de la aplicación de las normas contenidas en el título XLI del Libro IV del Código Civil o leyes especiales.

IFRS

Desde el 31 de diciembre de 2009, Parque Arauco presenta a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) sus estados financieros bajo las Normas Internacionales de Contabilidad y Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS").

55

56





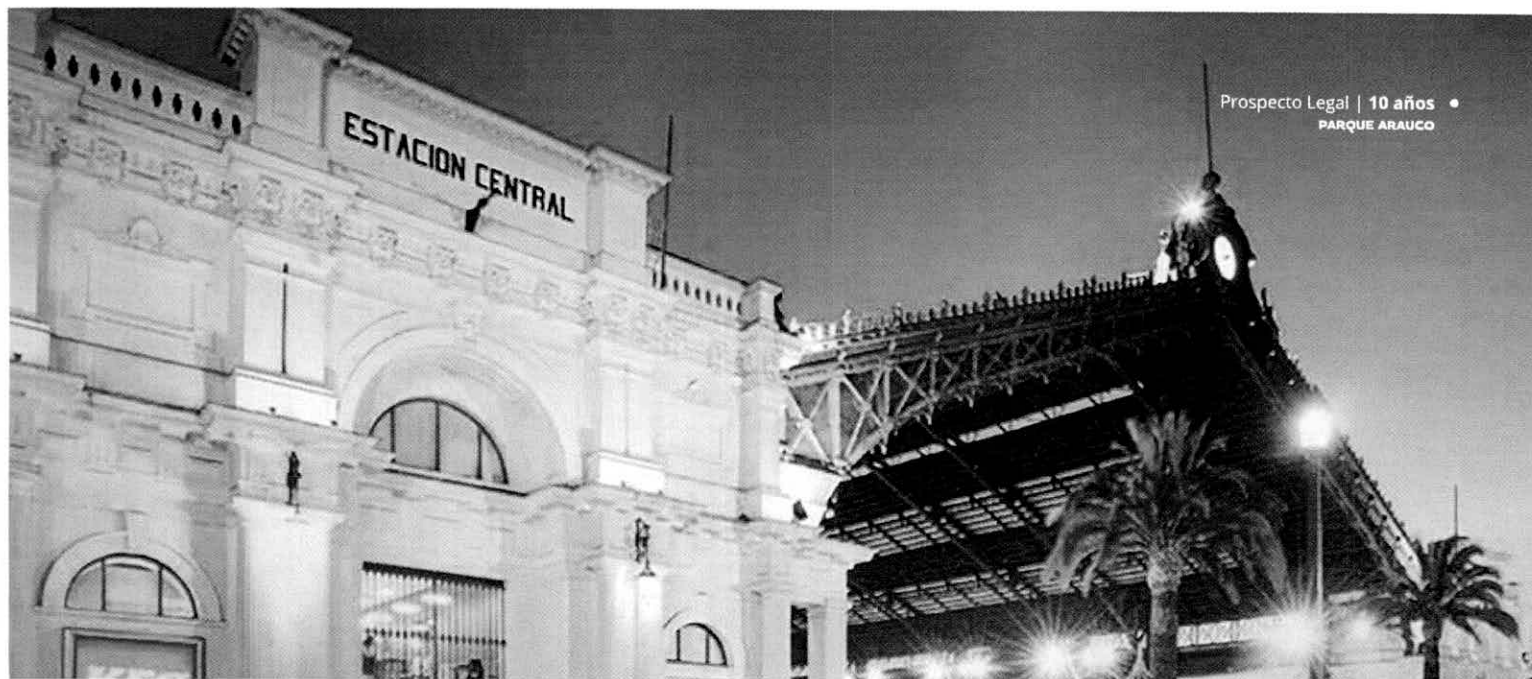
RESTRICCIONES AL EMISOR

RESTRICCIONES EN RELACIÓN A OTROS ACREEDORES

Al 30 de junio de 2018 Parque Arauco S.A. y sus principales filiales, cuentan con las siguientes obligaciones vigentes:

Banco	Sociedad	Origen	Vencimiento	Tipo de Covenants	Límite	Actual	Holgura
Bonos Serie H	Parque Arauco S.A.	01-03-08	01-03-29	Pasivo Total/Patrimonio	<= 1,40	1,14	0,22
				EBITDA/Gastos Financieros	>= 2,50	3,62	1,12
Bonos Serie K	Parque Arauco S.A.	01-09-14	01-09-39	Deuda Financiera Neta/Patrimonio	<= 1,50	0,67	0,83
				EBITDA/Gastos Financieros	>= 2,50	3,62	1,12
Bono Serie L	Parque Arauco S.A.	01-03-15	01-03-20	Deuda Financiera Neta/Patrimonio	<= 1,50	0,67	0,83
Bono Serie O	Parque Arauco S.A.	01-03-15	01-03-40	Deuda Financiera Neta/Patrimonio	<= 1,50	0,67	0,83
Bono Serie P	Parque Arauco S.A.	01-10-16	01-10-23	Deuda Financiera Neta/Patrimonio	<= 1,50	0,67	0,83
Bono Serie R	Parque Arauco S.A.	01-10-16	01-10-37	Deuda Financiera Neta/Patrimonio	<= 1,50	0,67	0,83
Santander	Parque Arauco S.A.	05-05-05	05-05-20	Pasivo Total/Patrimonio	<= 1,40	1,14	0,26
				EBITDA/Gastos Financieros	>= 2,50	3,62	1,12
Estado	Parque Arauco S.A.	03-04-06	03-04-21	Deuda Financiera Neta/Patrimonio	<= 1,50	0,67	0,83
Estado	Parque Arauco S.A.	12-06-07	12-06-27	Deuda Financiera Neta/Patrimonio	<= 1,50	0,67	0,83
Estado	Parque Arauco S.A.	02-07-14	03-07-18	Pasivo Total/Patrimonio	<= 1,40	1,14	0,26
				EBITDA/Gastos Financieros	>= 2,50	3,62	1,12
BICE	Parque Arauco S.A.	05-05-16	05-05-19	Deuda Financiera Neta/Patrimonio	<= 1,50	0,67	0,83
BCI	Parque Arauco S.A.	03.04-2017	28-07-21	Deuda Financiera Neta/Patrimonio	<= 1,50	0,67	0,83
Scotiabank	Centro Comercial Arauco Express Ciudad Empresarial S.A.	01-12-17	01-12-21	Deuda Financiera Neta/Patrimonio	<= 1,10	0,18	0,92
				Propiedades de Inversión / Deuda Financiera Neta	>= 1,50	7,66	6,16
Scotiabank	Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.	11-12-17	11-12-21	Pasivo Total/Patrimonio	<= 1,10	0,87	0,23
				Propiedades de Inversión / Deuda Financiera Neta	>= 1,50	2,30	0,80
BCI	Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.	15-03-15	16-09-19	Total Pasivos/Patrimonio	<= 1,10	0,87	0,23
BCI	Plaza Estación S.A.	03-07-12	03-07-22	(Ebitda-Div)/(GF+Amort. Bcos)	> 1,20	3,88	2,68
				Deuda Fin. Neta/ (Ebitda+Arriendo Anticipado)	< 4,00	0,67	3,33
Estado	Desarrollos Inmobiliarios San Antonio S.A.	30-06-17	28-02-22	Deuda Financiera/Patrimonio	<= 1,30	0,82	0,48
BCP	Inmobiliaria el Quinde S.A.C.	04-05-15	02-05-25	Cobertura de Deuda	> 1,20	2,17	0,97
				Apalancamiento	< 1,50	0,58	0,92
				Ingresos Contratados	> 1,50	2,87	1,37

Continúa >



> Continuación

Banco	Sociedad	Origen	Vencimiento	Tipo de Covenants	Límite	Actual	Holgura
Bonos 1ª Emisión BCP	Inmuebles Panamericana S.A.	20-01-12	20-01-27	Ingresos por renta/Servicio de deuda	$\geq$ 2,00	4,09	2,09
				Pasivos Neto de Diferidos/ Patrimonio	$\leq$ 1,75	0,68	1,07
				EBITDA/Servicio de deuda	$\geq$ 1,75	4,31	2,56
Bonos 2ª Emisión BCP	Inmuebles Panamericana S.A.	20-01-12	20-01-32	Ingresos por renta/Servicio de deuda	$\geq$ 2,00	4,09	2,09
				Pasivos Neto de Diferidos/ Patrimonio	$\leq$ 1,75	0,68	1,07
				EBITDA/Servicio de deuda	$\geq$ 1,75	4,31	2,56
Bonos 3ª Emisión BCP	Inmuebles Panamericana S.A.	20-01-12	20-01-32	Ingresos por renta/Servicio de deuda	$\geq$ 2,00	4,09	2,09
				Pasivos Neto de Diferidos/ Patrimonio	$\leq$ 1,75	0,68	1,07
				EBITDA/Servicio de deuda	$\geq$ 1,75	4,31	2,56
Bonos 4ª Emisión BCP	Inmuebles Panamericana S.A.	10-09-15	0-09-45	Ingresos por renta/Servicio de deuda	$\geq$ 2,00	4,08	2,08
				Pasivos Neto de Diferidos/ Patrimonio	$\leq$ 1,75	0,68	1,09
				EBITDA/Servicio de deuda	$\geq$ 1,75	3,99	2,24
Bonos 5ª Emisión BCP	Inmuebles Panamericana S.A.	10-09-15	10-09-40	Ingresos por renta/Servicio de deuda	$\geq$ 2,00	4,09	2,09
				Pasivos Neto de Diferidos/ Patrimonio	$\leq$ 1,75	0,68	1,07
				EBITDA/Servicio de deuda	$\geq$ 1,75	4,31	2,56
Bonos 6ª Emisión Scotiabank	Inmuebles Panamericana S.A.	19-01-17	20-01-42	Ingresos por renta/Servicio de deuda	$\geq$ 2,00	3,59	1,59
				Pasivos/Patrimonio	$\leq$ 1,75	0,90	0,85
				EBITDA/Servicio de deuda	$\geq$ 1,75	4,31	2,56
Bonos 7ª Emisión Scotiabank	Inmuebles Panamericana S.A.	19-01-17	19-01-42	Ingresos por renta/Servicio de deuda	$\geq$ 2,00	3,59	1,58
				Pasivos/Patrimonio	$\leq$ 1,75	0,90	0,85
				EBITDA/Servicio de deuda	$\geq$ 1,75	4,31	2,56
BCI Miami	Inmobiliaria La Colina Arauco S.A.S.	30-12-14	30-12-25	Deuda Financiera Neta/Patrimonio	$\leq$ 1,50	0,67	0,83

Respecto de los covenants indicados en el cuadro adjunto, éstos han sido cumplidos en las distintas sociedades que se han comprometido.

RESTRICCIONES EN RELACIÓN A LA PRESENTE EMISIÓN

De acuerdo con lo dispuesto en la Sección 5.3.1, el Emisor se obliga a mantener una Relación Deuda Financiera Neta sobre Patrimonio igual o inferior a uno coma cinco veces. La Relación Deuda Financiera Neta sobre Patrimonio significará la razón entre (a) la suma de "Otros pasivos financieros corrientes" y "Otros pasivos financieros no corrientes" menos "Efectivo y equivalentes al efectivo" y (b) Patrimonio Total de acuerdo a las partidas de los últimos Estados Financieros presentados a la CMF.

De acuerdo con los estados financieros de la Compañía al 30 de junio de 2018, la Relación Deuda Financiera Neta sobre Patrimonio es igual a 0,67 veces, por lo que la Compañía se encuentra en cumplimiento de su covenant correspondiente.

Además, de acuerdo a lo estipulado en la Sección 5.3.4, en la primera oportunidad en que durante la vigencia de cada una de las series o sub-series con cargo a la Línea: *iv* el Emisor no mantenga al menos 400.000 metros cuadrados de ABL; o *iii* en caso que el Emisor deje de mantener la propiedad, ya sea directa o

indirectamente, de más del cincuenta por ciento de alguno de sus Activos Relevantes, el Emisor deberá ofrecer a cada uno de los Tenedores de Bonos una opción de rescate voluntario de idénticas condiciones para todos ellos, en conformidad a lo establecido en el artículo ciento treinta de la Ley de Mercado de Valores. Para estos efectos, en la Sección 5.1.2, se definen *ii* "ABL" como el área bruta locativa entendiéndose por esta la superficie disponible para arrendar que el Emisor y/o sus Filiales administran, según ABL Total que se informa en el último Análisis Razonado presentado a la CMF y *iii* "Activos Relevantes" como todo bien inmueble del Emisor cuyos Ingresos Totales Individuales representen más del 25% de los Ingresos Totales Consolidados del Emisor, calculado sobre el período de los doce meses anteriores a los últimos Estados Financieros presentados por el Emisor a la CMF.

Al 30 de junio de 2018 el Emisor mantiene 1.017.500 metros cuadrados de ABL y el único Activo Relevante es Parque Arauco Kennedy sobre el cual mantiene la propiedad, ya sea directa o indirectamente, en un cien por ciento.





RESUMEN LÍNEAS DE BONOS INSCRITAS



Línea 328

Inscripción: 25 de febrero de 2003

Monto máximo a colocar:

UF 3.500.000

Plazo: 30 años

Colocaciones:

Serie E: No

Serie G: No

Serie H:

- Monto colocado: UF 2.250.000

- Deuda vigente: UF 458.000

- Plazo: 21 años

Línea 803

Inscripción: 2 de abril de 2015

Monto máximo a colocar:

UF 2.000.000

Plazo: 10 años

Colocaciones:

Serie L:

- Monto colocado: UF 2.000.000

- Deuda vigente: UF 2.000.000

- Plazo: 5 años

Serie M: No

Línea 837

Inscripción: 14 de septiembre de 2016

Monto máximo a colocar:

UF 5.000.000

Plazo: 10 años

Colocaciones:

Serie P:

- Monto colocado: UF 3.000.000

- Deuda vigente: UF 3.000.000

- Plazo: 7 años

Serie Q: No

59



Línea 789

Inscripción: 11 de noviembre de 2014

Monto máximo a colocar:

UF 3.000.000

Plazo: 10 años

Colocaciones:

Serie I: No

Línea 804

Inscripción: 2 de abril de 2015

Monto máximo a colocar:

UF 6.000.000

Plazo: 30 años

Colocaciones:

Serie N: No

Serie O:

- Monto colocado: UF 4.000.000

- Deuda vigente: UF 4.000.000

- Plazo: 25 años

Línea 838

Inscripción: 14 de septiembre de 2016

Monto máximo a colocar:

UF 5.000.000

Plazo: 30 años

Colocaciones:

Serie E:

- Monto colocado: UF 2.000.000

- Deuda vigente: UF 2.000.000

- Plazo: 21 años



3. DESCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN



DESCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN



ANTECEDENTES LEGALES

ESCRITURA DE EMISIÓN

El contrato de emisión de bonos por línea de títulos de deuda fue celebrado mediante escritura pública de fecha 20 de junio de 2018, otorgado en la Notaría de Santiago de don Eduardo Diez Morello, bajo el repertorio N° 11.787-2018, modificada por escritura pública de fecha 19 de julio de 2018, otorgada en la misma Notaría bajo el repertorio número 14.223-2018 (el "Contrato de Emisión").

71
—
54

DEFINICIONES DE INTERÉS

ABL

Significa el área bruta locativa entendiéndose por esta la superficie disponible para arrendar que el Emisor y/o sus Filiales administran, según ABL Total que se informa en el último Análisis Razonado presentado a la CMF.

Activos Consolidados

o Activos Totales

Significará la paruta de los Estados Financieros denominada "Total Activos".

Activos Relevantes

Significará todo bien inmueble del Emisor cuyos Ingresos Totales Individuales representen más del 25% de los Ingresos Totales Consolidados del Emisor, calculado sobre el período de los doce meses anteriores a los últimos Estados Financieros presentados por el Emisor a la CMF.

Agente Colocador

Significan, cada uno por separado, Banchile Corredores de Bolsa S.A., BICE Inversiones Corredores de Bolsa S.A. y Link Capital Partners.

Análisis Razonado

Significará el análisis razonado de los Estados Financieros preparados por el Emisor, que se publican trimestralmente en el sitio de internet del Emisor www.paraucocom y se presentan trimestralmente a la CMF.

Banco Pagador

Significará Banco Santander - Chile en su calidad de banco pagador de los Bonos, o el que en el futuro pudiera reemplazarlo.

Bolsa de Comercio de Santiago

Significará la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores S.A.

Bonos

Significará los títulos de deuda a largo plazo desmaterializados emitidos conforme al Contrato de Emisión.

CMF o Comisión

Significará la Comisión para el Mercado Financiero /antes, la Superintendencia de Valores y Seguros.

DCV

Significará Depósito Central de Valores S.A., Depósito de Valores.

Depreciación y Amortización

Significarán las cuentas denominadas "Depreciación" y "Amortización" que se encuentran indicadas en la nota de los Estados Financieros denominada "Depreciación y Amortización".



Deuda Financiera

Significará, con respecto al Emisor, la suma de las partidas de los últimos Estados Financieros presentados a la CMF denominadas "Otros pasivos financieros, corrientes" y "Otros pasivos financieros, no corrientes".

Deuda Financiera Neta

Significará, con respecto al Emisor, la diferencia entre *i/i* la Deuda Financiera, y *ii/i* la partida denominada "Efectivo y equivalentes al efectivo", de los Estados Financieros del Emisor.

Día Hábil Bancario

Significará cualquier día del año que no sea sábado, domingo, feriado, treinta y uno de diciembre u otro día en que los bancos comerciales estén obligados o autorizados por ley o por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras para permanecer cerrados en la ciudad de Santiago.

Diario

Significará el Diario Financiero o, si éste dejare de existir, el Diario Oficial de la República de Chile.

Documentos de la Emisión

Significará el Contrato de Emisión, el Prospecto y los antecedentes adicionales que se hayan acompañado a la CMF con ocasión del proceso de inscripción de los Bonos.

Emisión

Significará la emisión de Bonos del Emisor conforme al Contrato de Emisión.

Escrituras Complementarias

Significará las respectivas escrituras complementarias del Contrato de Emisión, que deberán otorgarse con motivo de cada emisión con cargo a la Línea y que contendrán las especificaciones de los Bonos que se emitan con cargo a la Línea, su monto, características y demás condiciones especiales.

Estados Financieros

Significará los estados financieros consolidados del Emisor emitidos bajo normas IFRS, presentados a la CMF, o aquel otro instrumento que lo reemplace. Al efecto, se deja constancia que las menciones hechas en este Contrato de Emisión a las cuentas o partidas de los actuales Estados Financieros confeccionados conforme las normas IFRS, corresponden a aquellas vigentes a la fecha de la presente escritura.

Filial

Aquella sociedad definida en el artículo ochenta y seis de la Ley de Sociedades Anónimas.

Filiales Relevantes

Significará toda Filial del Emisor propietaria de activos inmobiliarios que representen más del cinco por ciento de los Activos Consolidados del Emisor de conformidad con los últimos Estados Financieros presentados a la CMF.

IFRS

Significará los International Financial Reporting Standards o Estándares Internacionales de Información Financiera, esto es, el método contable que las entidades inscritas en el Registro de Valores deben utilizar para preparar sus estados financieros y presentarlos periódicamente a la CMF, conforme a las normas impartidas al efecto por dicha entidad.

Ingresos Totales Consolidados

Significará la partida denominada "Ingresos de Actividades Ordinarias" de los Estados Financieros presentados a la CMF.

Ingresos Totales Individuales

Significará la partida de ingresos individuales de cada activo, información que se obtiene del capítulo denominado "Resultados por Propiedad" del último Análisis Razonado presentado a la CMF.

Ley de Mercado de Valores

Significará la ley número dieciocho mil cuarenta y cinco de Mercado de Valores.



Ley de Sociedades Anónimas

Significará la ley número dieciocho mil cuarenta y seis de Sociedades Anónimas.

Ley del DCV

Significará la ley número dieciocho mil ochocientos setenta y seis sobre Entidades Privadas de Depósito y Custodia de Valores.

Línea

Significará la línea de emisión de bonos a que se refiere el Contrato de Emisión.

Línea 30 años

Significa la línea de emisión de bonos a treinta años plazo, que da cuenta el contrato otorgado por escritura pública de fecha 20 de junio de 2018, ante el Notario Público de Santiago don Eduardo Díez Morello, bajo el repertorio número 11.787-2018.

Patrimonio

Significará la partida denominada "Patrimonio Total" de los Últimos Estados Financieros presentados a la CMF.

Personas Relacionadas

Tendrá el significado establecido en el artículo cien de la Ley de Mercado de Valores.

Peso

Significará la moneda de curso legal en la República de Chile.

Prospecto

Significará el prospecto o folleto informativo de la Emisión que deberá ser remitido a la CMF conforme a lo dispuesto en la Norma de Carácter General número treinta de la CMF.

Registro de Valores

Significará el registro de valores que lleva la CMF de conformidad a la Ley de Mercado de Valores y a su normativa orgánica.

Reglamento del DCV

Significará el Decreto Supremo de Hacienda número setecientos treinta y cuatro, de mil novecientos noventa y uno.

Relación Deuda Financiera Neta sobre Patrimonio

Significa la razón entre *ii/* Deuda Financiera Neta y *iii/* Patrimonio.

Representante de los Tenedores de Bonos

Significará Banco Santander - Chile, en su calidad de representante de los Tenedores de Bonos, o la entidad que en el futuro pudiera reemplazarlo.

Tabla de Desarrollo

Significará la tabla en que se establece el valor de los cupones de los Bonos.

Tenedores de Bonos

Significará cualquier inversionista que haya adquirido y mantenga inversión en Bonos emitidos conforme al Contrato de Emisión.

UF o Unidad de Fomento

Significará Unidades de Fomento, esto es, la unidad reajutable fijada por el Banco Central de Chile conforme al artículo treinta y cinco, número nueve de la Ley dieciocho mil ochocientos cuarenta, Ley Orgánica Constitucional del Banco Central de Chile, y al Capítulo II B tres del Compendio de Normas Financieras del Banco Central de Chile. En caso que la UF deje de existir y no se estableciera una unidad reajutable sustituta, se considerará como valor de la UF aquél valor que la UF tenga en la fecha en que deje de existir, debidamente reajustado según la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas /o el índice u organismo que lo reemplace o suceda/, entre el día primero del mes calendario en que la UF deje de existir y el último día del mes calendario inmediatamente anterior a la fecha de cálculo.

73

5

INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE VALORES

Número 907 de fecha 8 de agosto de 2018.

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA EMISIÓN



Emisión por línea de títulos
de deuda.

MONTO MÁXIMO DE LA LÍNEA, MONEDAS O UNIDADES DE REAJUSTE EN QUE PUEDEN EXPRESARSE LOS BONOS Y FORMA DE CALCULAR EL MONTO MÁXIMO DE LA LÍNEA

UF
5.000.000
Monto máximo
de la presente
emisión por línea.

a.

El monto máximo de la presente emisión por línea será la suma de 5 millones de UF, sea que cada colocación que se efectúe con cargo a la Línea sea en UF o Pesos. Del mismo modo, el monto máximo de capital insóluto de los Bonos vigentes con cargo a la Línea no superará el monto de 5 millones de UF. Para los efectos anteriores, si se efectuaren emisiones nominales en pesos con cargo a la Línea, la equivalencia de la UF se determinará a la fecha de cada Escritura Complementaria que se otorgue al amparo del Contrato de Emisión y, en todo caso, el monto colocado en UF no podrá exceder el monto autorizado de la Línea a la fecha de inicio de la colocación de cada emisión con cargo a la Línea. Lo anterior es sin perjuicio que dentro de los diez días hábiles anteriores al vencimiento de los Bonos, el Emisor podrá realizar una nueva colocación dentro de la Línea, por un monto de hasta el cien por ciento del máximo autorizado de dicha Línea, para financiar exclusivamente el pago de los instrumentos que estén por vencer. Se deja constancia que mediante escritura pública de fecha 20 de junio de 2018, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Diez Morello, el Emisor y el Representante de los Tenedores de Bonos suscribieron la Línea 30 Años. Para estos efectos si bien el monto máximo de la Línea es por hasta 5 millones de UF, las colocaciones de Bonos vigentes bajo la Línea y la Línea 5 años, conjuntamente, no podrán exceder la suma de cinco millones de UF.

b.

Mientras el plazo de la Línea se encuentre vigente y no se haya efectivamente colocado el total de su monto, el Emisor podrá renunciar a emitir y colocar el total de la Línea y, además, reducir su monto al equivalente al valor de los Bonos emitidos con cargo a la Línea y colocados a la fecha de la renuncia, con la autorización expresa del Representante de los Tenedores de Bonos. Esta renuncia y la consecuente reducción del valor nominal de la Línea, deberán constar por escritura pública otorgada por el Emisor y el Representante de los Tenedores de Bonos, y deberá ser comunicada al DCV y a la CMF dentro de un plazo de diez Días Hábiles Bancarios a contar de la fecha de otorgamiento de la citada escritura. Dicha escritura pública deberá suscribirse al margen del Contrato de Emisión. A partir de la fecha en que dicha modificación al Contrato de Emisión se registre en la CMF, el monto de la Línea quedará reducido al monto efectivamente colocado. El Representante de los Tenedores de Bonos se encuentra facultado para, conjuntamente con el Emisor, al otorgamiento de la escritura pública en que conste la reducción del valor nominal de la Línea, pudiendo acordar con el Emisor los términos de dicha escritura sin necesidad de autorización previa por parte de la Junta de Tenedores de Bonos.



C.

El monto nominal de los Bonos en circulación emitidos con cargo a la Línea y el monto nominal de los Bonos que se colocarán con cargo a la Línea, se determinará en cada Escritura Complementaria que se suscriba con motivo de las colocaciones de Bonos que se efectúen con cargo a la Línea. Toda suma que representen los Bonos en circulación, los Bonos colocados con cargo a Escrituras Complementarias anteriores y los Bonos que se colocarán con cargo a la Línea, se expresará en UF, según el valor de dicha unidad a la fecha de cada una de las Escrituras Complementarias en que los respectivos Bonos hayan sido emitidos. De esta forma, deberá distinguirse el monto nominal de *i*/ los Bonos vigentes colocados con cargo a la Línea, *ii*/ los Bonos por colocarse con cargo a Escrituras Complementarias anteriores y *iii*/ los Bonos que se colocarán con cargo a la Línea de conformidad con la respectiva Escritura Complementaria. Así, la suma que representen los Bonos vigentes colocados con cargo a la Línea y los Bonos por colocarse con cargo a Escrituras Complementarias anteriores que hayan sido emitidos en Pesos nominales, de haberlos, deberá transformarse a Unidades de Fomento de acuerdo al valor de la Unidad de Fomento a la fecha de la Escritura Complementaria que dé cuenta de su Emisión. Por otra parte, la suma que representen los Bonos que se colocarán con cargo a la Línea de conformidad con la nueva Escritura Complementaria que se encuentren expresados en Pesos nominales, deberá a su vez expresarse en Unidades de Fomento, según el valor de dicha unidad a la fecha de dicha nueva Escritura Complementaria. Finalmente, los valores expresados en Unidades de Fomento en la Escritura Complementaria se mantendrán expresados para estos efectos en dicha unidad.

PLAZO DE VENCIMIENTO DE LA LÍNEA

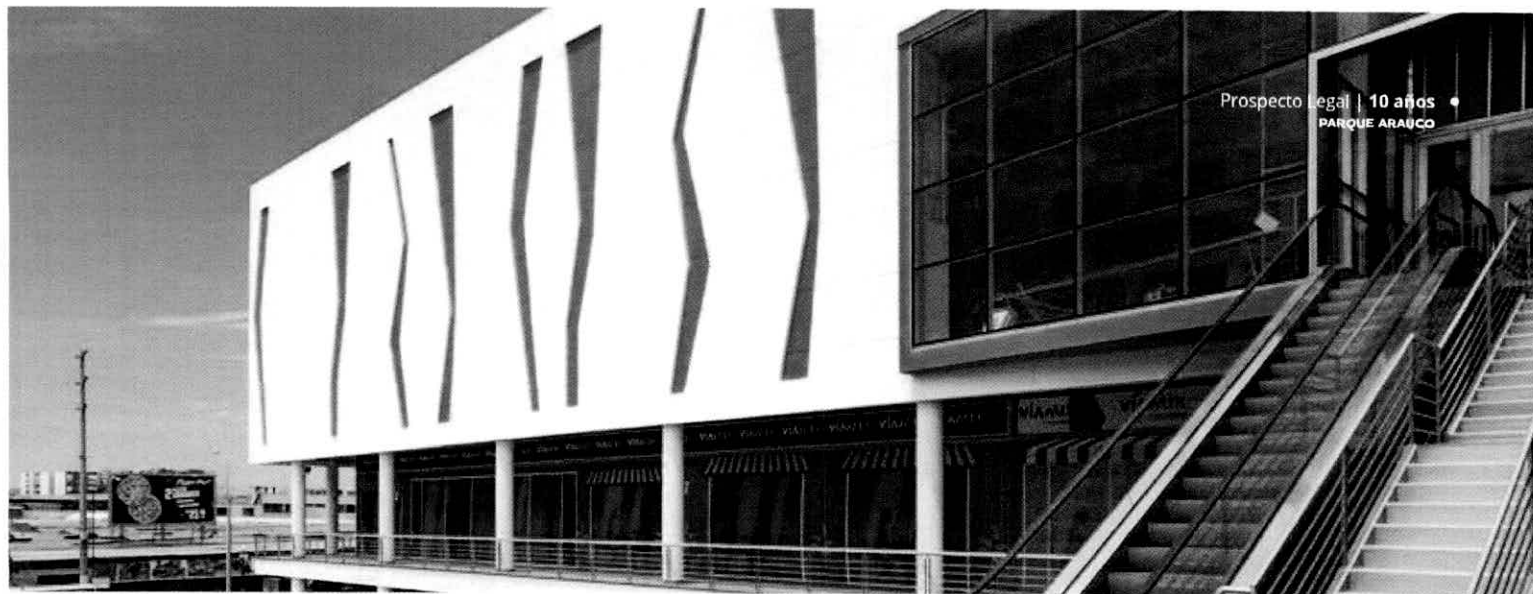
La Línea tiene un plazo máximo de diez años contado desde su fecha de inscripción en el Registro de Valores, dentro del cual el Emisor tendrá derecho a colocar y deberán vencer las obligaciones con cargo a la Línea. No obstante, la última emisión de Bonos con cargo a la Línea podrá tener obligaciones de pago que venzan con posterioridad al término de la Línea, para lo cual el Emisor dejará constancia, en dicha escritura de emisión, de la circunstancia de ser ella la última emisión con cargo a la Línea.

TÍTULOS AL PORTADOR, A LA ORDEN O NOMINATIVOS

Al portador.

TÍTULOS MATERIALIZADOS O DESMATERIALIZADOS

Desmaterializados.



PROCEDIMIENTO PARA RESCATE ANTICIPADO

a.

El Emisor definirá en cada Escritura Complementaria si podrá rescatar anticipadamente en forma total o parcial los Bonos de cualquiera de las series, y en su caso, los términos, las condiciones, las fechas y los períodos correspondientes.

b.

En caso que se rescate anticipadamente sólo parte de los Bonos, el Emisor efectuará un sorteo ante notario público para determinar los Bonos que se rescatarán. Para estos efectos, el Emisor publicará un aviso en el Diario y notificará al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV mediante carta entregada en sus domicilios por notario, todo ello con a lo menos quince Días Hábiles Bancarios de anticipación a la fecha en que se vaya a efectuar el sorteo. En ese aviso y en las cartas se señalará el monto que se desea rescatar anticipadamente, el notario ante el cual se efectuará el sorteo y el día, hora y lugar en que éste se llevará a efecto. A la diligencia del sorteo podrán asistir, pero no será un requisito de validez del mismo, el Emisor, el Representante de los Tenedores de Bonos, el DCV y los Tenedores de Bonos que lo deseen. Se levantará un acta de la diligencia por el respectivo notario en la que se dejará constancia del número y serie de los Bonos sorteados. El acta será protocolizada en los registros de escrituras públicas del notario ante el cual se hubiere efectuado el sorteo. El sorteo deberá verificarse con, a lo menos, treinta Días Hábiles Bancarios de anticipación a la fecha en la cual se vaya a efectuar el rescate anticipado. Dentro de los cinco Días Hábiles Bancarios siguientes al sorteo se publicará por una vez en el Diario, la lista de los Bonos que, según el sorteo, serán rescatados

anticipadamente, señalándose el número y serie de cada uno de ellos. Además, copia del acta se remitirá al DCV a más tardar al Día Hábil Bancario siguiente a la realización del sorteo, para que éste pueda informar a través de sus propios sistemas del resultado del sorteo a sus depositantes. Si en el sorteo resultaren rescatados Bonos desmaterializados, esto es, que estuvieren en depósito en el DCV, se aplicará lo dispuesto en el Reglamento del DCV para determinar los depositantes cuyos Bonos han sido rescatados, conforme lo dispuesto en el artículo nueve de la Ley del DCV. La fecha elegida para efectuar el rescate anticipado deberá ser un Día Hábil Bancario. Los intereses y reajustes de los Bonos rescatados cesarán y serán pagaderos desde la fecha en que se efectúe el pago del rescate correspondiente.

c.

En caso que el rescate anticipado contemple la totalidad de los Bonos en circulación, se publicará un aviso por una vez en el Diario indicando este hecho y se notificará al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV mediante carta entregada en sus domicilios por notario, todo ello con a lo menos treinta Días Hábiles Bancarios de anticipación a la fecha en que se efectúe el rescate anticipado. Igualmente, se procurará que el DCV informe de esta circunstancia a sus depositantes a través de sus propios sistemas. La fecha elegida para efectuar el rescate anticipado deberá ser un Día Hábil Bancario. Los intereses y reajustes de los Bonos rescatados se devengarán sólo hasta el día en que se efectúe el rescate anticipado.

d.

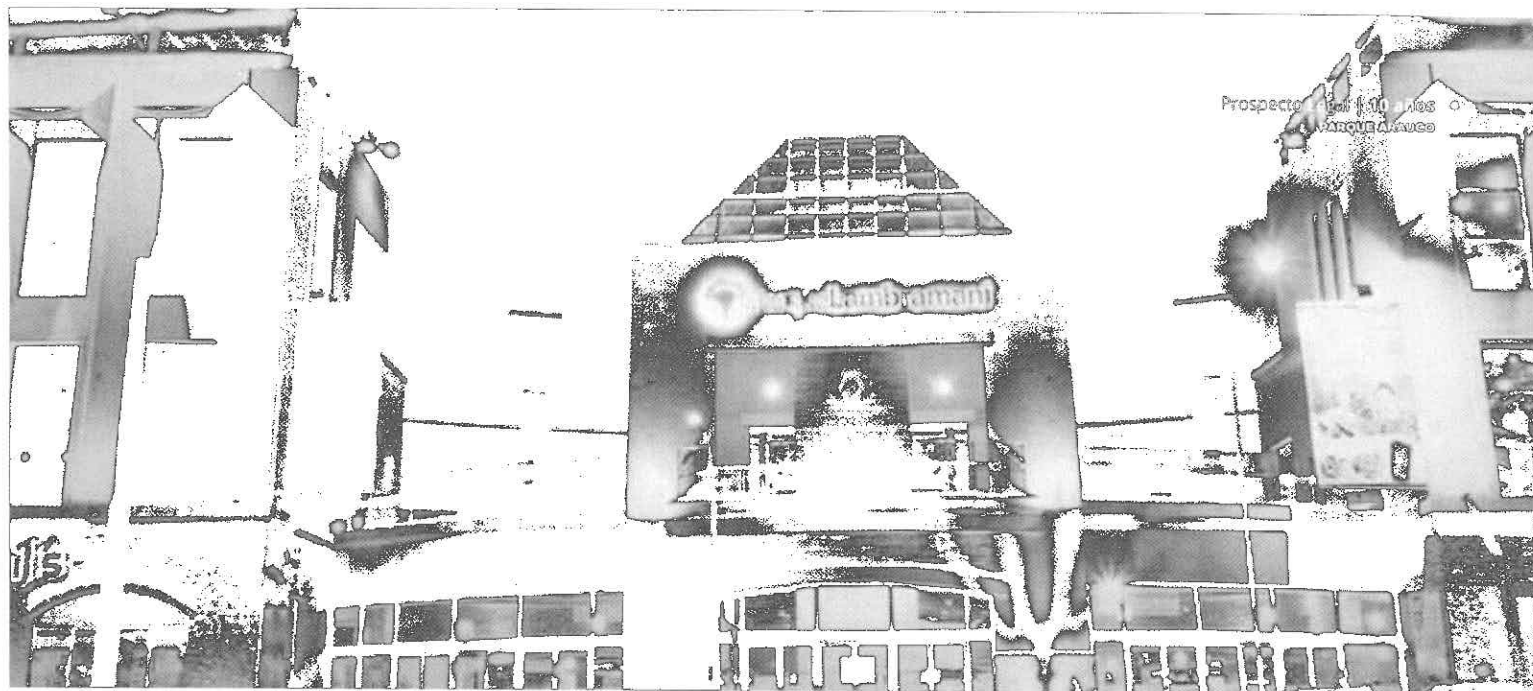
En las respectivas escrituras complementarias de los Bonos emitidos con cargo a la Línea, se especificará si los Bonos de la respectiva serie o sub-serie tendrán alguna de las siguientes opciones de amortización extraordinaria: *ii/* el pago del monto equivalente al saldo insoluto de su capital debidamente reajustado, si correspondiere, más los intereses devengados en el período que media entre el día siguiente al de la fecha de vencimiento de la última cuota de intereses pagada y la fecha fijada para el rescate; o *iii/* el equivalente de la suma del valor presente de los pagos de intereses y amortizaciones de capital restantes establecidos en la Tabla de Desarrollo, descontados a la fecha fijada para el rescate, utilizando la Tasa de Prepago (según este término se define a continuación); o *iiii/* el pago de un monto equivalente al mayor valor entre *i/x/* el equivalente al saldo insoluto de su capital debidamente reajustado, si correspondiere, más los intereses devengados en el período que media entre el día siguiente al de la fecha de vencimiento de la última cuota de intereses pagada y la fecha fijada para

el rescate; e *y/* el equivalente de la suma del valor presente de los pagos de intereses y amortizaciones de capital restantes establecidos en la respectiva Tabla de Desarrollo, descontados a la fecha fijada para el rescate, utilizando la Tasa de Prepago (según este término se define a continuación).

e.

Se entenderá por "Tasa de Prepago" el equivalente a la suma de la Tasa Referencial, según ésta se determina más adelante, más los puntos porcentuales que se indiquen en la respectiva Escritura Complementaria para la respectiva serie. La Tasa de Prepago deberá ser determinada por el Emisor el décimo Día Hábil Bancario previo al rescate anticipado. Una vez determinada la Tasa de Prepago, el Emisor deberá comunicar al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV, a través de correo, fax u otro medio electrónico, el valor de la referida tasa, a más tardar a





las diecisiete horas del octavo Día Hábil Bancario previo al día en que se efectúe el rescate anticipado. La "Tasa Referencial" se determinará de la siguiente manera: el décimo Día Hábil Bancario previo a la fecha de amortización extraordinaria, todos los instrumentos que componen las Categorías Benchmark de Renta Fija "UF guion cero dos", "UF guion cero cinco", "UF guion cero siete", "UF guion uno cero", "UF guion dos cero" y "UF guion tres cero", de acuerdo al criterio establecido por la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores S.A. (en adelante la "Bolsa de Comercio"), se ordenarán desde menor a mayor duración, obteniéndose un rango de duraciones para cada una de las categorías antes señaladas. Para el caso de aquellos Bonos emitidos en Pesos nominales, se utilizarán para los efectos de determinar la Tasa Referencial, las Categorías Benchmark de Renta Fija denominadas "Pesos guion cero dos", "Pesos guion cero cinco", "Pesos guion cero siete", "Pesos guion uno cero", "Pesos guion dos cero" y "Pesos guion tres cero", de acuerdo al criterio establecido por la Bolsa de Comercio. Si la duración del Bono, determinada utilizando la tasa de carátula del Bono, está contenida dentro de alguno de los rangos de duraciones de las Categorías Benchmark de Renta Fija, se utilizará como Tasa Referencial la tasa de la Categoría Benchmark de Renta Fija respectiva. En caso contrario, se realizará una interpolación lineal en base a las duraciones y tasas de las Categorías Benchmark de Renta Fija antes señaladas. Si se agregaran, sustituyeran o eliminaran Categorías Benchmark de Renta Fija para operaciones en Unidades de Fomento o Pesos nominales, por parte de la Bolsa de Comercio, se utilizarán las Categorías Benchmark de Renta Fija que estén vigentes al décimo Día Hábil Bancario previo al día en que se realice la amortización extraordinaria. Para calcular el precio, la duración de los instrumentos y de las Categorías Benchmark de Renta Fija, se utilizará el valor determinado por la "Tasa Benchmark trece horas

veinte minutos" del sistema valorizador de instrumentos de renta fija del sistema computacional de la Bolsa de Comercio /SEBRA/, o aquel sistema que lo suceda o reemplace. Si la Tasa Referencial no pudiere ser determinada en la forma indicada precedentemente, el Emisor dará aviso por escrito tan pronto tenga conocimiento de esta situación al Representante de los Tenedores de Bonos, quien procederá a solicitar, a al menos cinco de los Bancos de Referencia (según esté término se define más adelante) una cotización de tasa de interés para los instrumentos señalados anteriormente, tanto para una oferta de compra como para una oferta de venta. Todo lo anterior deberá ocurrir el mismo décimo Día Hábil Bancario previo al de la fecha de la amortización extraordinaria. El plazo que disponen los Bancos de Referencia para enviar sus cotizaciones es de un Día Hábil Bancario y sus correspondientes cotizaciones deberán realizarse antes de las catorce horas de aquel día y se mantendrán vigentes hasta la fecha de la respectiva amortización extraordinaria de los Bonos. La Tasa Referencial será el promedio aritmético de las cotizaciones recibidas de parte de los Bancos de Referencia. El Representante de los Tenedores de Bonos deberá entregar por escrito la información de las cotizaciones recibidas al Emisor en un plazo máximo de dos días corridos, contados desde la fecha en que el Emisor de el aviso señalado precedentemente al Representante de los Tenedores de Bonos. La tasa así determinada será definitiva para las partes, salvo error manifiesto. Para estos efectos, se entenderá por error manifiesto, cualquier error matemático en que se incurra al momento de calcular el promedio aritmético de la Tasa Referencial o en la información tomada para su determinación. Serán "Bancos de Referencia" los siguientes bancos o sus sucesores legales: Banco de Chile; Banco BICE; Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Chile; Banco del Estado de Chile; Banco de Crédito e Inversiones; Scotiabank Sud Americano; Itaú Corpbanca y Banco Security.

GARANTÍAS

La Emisión no contempla garantías, salvo el derecho de prenda general sobre los bienes del Emisor de acuerdo a los artículos dos mil cuatrocientos sesenta y cinco y dos mil cuatrocientos sesenta y nueve del Código Civil.

FINALIDAD DEL EMPRÉSTITO Y USO GENERAL DE LOS FONDOS

Los fondos provenientes de la colocación de los Bonos correspondientes a la Línea, se destinarán a: (i) refinanciamiento de pasivos de corto y/o largo plazo del Emisor y/o sus Filiales, sea que estos estén expresados en moneda nacional o extranjera; (ii) financiamiento del plan de inversiones del Emisor y/o sus Filiales; y/o (iii) para otros fines corporativos del Emisor y/o sus Filiales.

El uso específico que el Emisor dará a los fondos obtenidos de cada emisión se indicará en cada Escritura Complementaria.

CLASIFICACIONES DE RIESGO

Las clasificaciones de riesgo de la Línea de Bonos son las siguientes:

a.

Feller Rate Clasificadora De Riesgo Limitada:
AA+ Estable

b.

Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada:
AA+ Estable

c.

International Credit Rating Compañía Clasificadora de Riesgo Limitada:
AA+ Estable

Los estados financieros utilizados por las clasificadoras de riesgo para efectuar sus respectivas clasificaciones corresponden al 31 de marzo de 2018.

Se deja constancia que en los últimos 12 meses, el Emisor o los valores cuya inscripción se solicita, no han sido objeto de clasificaciones de solvencia o similares por parte de otras entidades clasificadoras de riesgo.



PROCEDIMIENTO PARA BONOS CONVERTIBLES

Estos bonos no serán convertibles en acciones.

RÉGIMEN TRIBUTARIO

Salvo que se indique lo contrario en la Escritura Complementaria correspondiente que se suscriba con cargo a la Línea, los Bonos de la respectiva serie o sub-serie se acogen al régimen tributario establecido en el artículo ciento cuatro de la Ley sobre Impuesto a la Renta contenida en el Decreto Ley Número ochocientos veinticuatro, de mil novecientos setenta y cuatro y sus modificaciones. Para estos efectos, además de la tasa de cupón o de carátula, el Emisor determinará, después de cada colocación, una tasa de interés fiscal para los efectos del cálculo de los intereses devengados, en los términos establecidos en el numeral uno del referido artículo ciento cuatro. La tasa de interés fiscal será informada por el Emisor a la CMF dentro del mismo día de la colocación de que se trate. Se deja constancia que para los efectos de las retenciones de impuestos aplicables de conformidad con el artículo setenta y cuatro de la Ley sobre Impuesto a la Renta, los Bonos de la respectiva serie o sub-serie se acogerán a la forma de retención señalada en el numeral ocho del citado artículo. Los contribuyentes sin domicilio ni residencia en Chile deben contratar o designar un representante, custodio, intermediario, depósito de valores u otra persona domiciliada o constituida en el país, que sea responsable de cumplir con las obligaciones tributarias que les afecten.

REGLAS DE PROTECCIÓN DE LOS TENEDORES DE BONOS



OBLIGACIONES, LIMITACIONES Y PROHIBICIONES DEL EMISOR

Mientras el Emisor no haya pagado a los Tenedores de los Bonos el total del capital, reajustes e intereses de los Bonos en circulación, el Emisor se sujetará a las siguientes obligaciones, limitaciones y prohibiciones, sin perjuicio de las que le sean aplicables conforme a las normas generales de la legislación pertinente:

a.

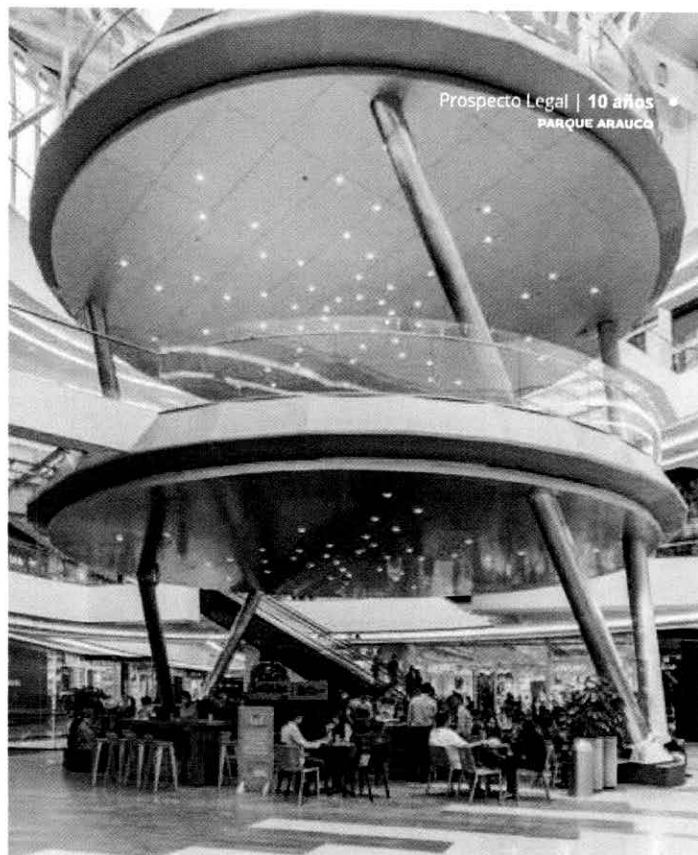
Cumplimiento de leyes

Cumplir con las leyes, reglamentos y demás disposiciones legales que le sean aplicables, debiendo incluirse en dicho cumplimiento, sin limitación alguna, el pago en tiempo y forma de todos los impuestos, tributos, tasas, derechos y cargos que afecten al propio Emisor o a sus bienes muebles e inmuebles, salvo aquellos que impugne de buena fe y de acuerdo a los procedimientos judiciales y/o administrativos pertinentes, y siempre que, en este caso, se mantengan reservas adecuadas para cubrir tal contingencia, de conformidad con los IFRS. Se entiende que el Emisor da cumplimiento a la obligación de mantener reservas adecuadas si los auditores independientes del Emisor no expresan reparos frente a tales eventuales reservas.

b.

Relación Deuda Financiera Neta sobre Patrimonio

El Emisor se obliga a mantener una Relación Deuda Financiera Neta sobre Patrimonio igual o inferior a 1,5 veces.



c.

Sistemas de Contabilidad, Auditoría y Clasificación de Riesgo

El Emisor deberá establecer y mantener adecuados sistemas de contabilidad sobre la base de los IFRS y las instrucciones de la CMF, como asimismo contratar y mantener a una firma de auditores externos independientes de reconocido prestigio nacional o internacional que se encuentre inscrita en el Registro de Empresas de Auditoría Externa que lleva la CMF, para el examen y análisis de sus Estados Financieros, respecto de los cuales tal firma deberá emitir una opinión al 31 de diciembre de cada año. No obstante lo anterior, se acuerda expresamente que: *iii* en caso que por disposición de la CMF, se modifique la normativa contable actualmente vigente, sustituyendo las normas IFRS, y ello afecte una o más restricciones contempladas en esta Sección 5.3, o *iii* se modifiquen por la entidad competente facultada para emitir normas contables, los criterios de valorización establecidos para las partidas contables de los actuales Estados Financieros, en este último caso, afectando materialmente al Emisor de forma tal de causar el incumplimiento de una o más de las aludidas restricciones contempladas en la presente Sección 5.3, el Emisor deberá, dentro del plazo de quince Días Hábiles Bancarios contados desde que las nuevas disposiciones hayan sido reflejadas por primera vez en sus Estados Financieros, exponer estos cambios al Representante de los Tenedores de Bonos.

El Emisor, dentro de un plazo de veinte Días Hábiles Bancarios contados también desde que las nuevas disposiciones hayan sido reflejadas por primera vez en sus Estados Financieros, solicitará a sus auditores externos para que, dentro de los veinte Días Hábiles Bancarios siguientes a la fecha de la solicitud, procedan a adaptar las obligaciones indicadas en la Sección 5.3 según la nueva situación contable. El Emisor y el Representante de los Tenedores de Bonos deberán modificar el Contrato de Emisión a fin de ajustarlo a lo que determinen los referidos auditores, dentro del plazo de diez Días Hábiles Bancarios contados a partir de la fecha en que los auditores evacuen su Informe, debiendo el Emisor ingresar a la CMF la solicitud relativa a esta modificación al Contrato de Emisión, junto con la documentación respectiva.

El procedimiento antes mencionado deberá estar completado en forma previa a la fecha en que deban ser presentados a la CMF, por parte del Emisor, los Estados Financieros por el periodo de reporte posterior a aquél en que las nuevas disposiciones hayan sido reflejadas por primera vez en sus Estados Financieros. Para lo anterior no se necesitará de consentimiento previo de la junta de Tenedores de Bonos, sin perjuicio de lo cual, el Representante de los Tenedores de Bonos deberá informar a los Tenedores de Bonos respecto de las modificaciones al Contrato de Emisión mediante una publicación en el Diario, a más tardar dentro del plazo de diez Días Hábiles Bancarios contados desde la fecha de la escritura de modificación del Contrato de Emisión.

En los casos mencionados precedentemente, y mientras el Contrato de Emisión no sea modificado conforme al procedimiento anterior, no se considerará que el Emisor ha incumplido el Contrato de Emisión cuando a consecuencia exclusiva de dichas modificaciones, el Emisor dejare de cumplir con una o más restricciones contempladas en la presente cláusula. Una vez modificado el Contrato de Emisión conforme a lo antes señalado, el Emisor deberá cumplir con las modificaciones que sean acordadas para reflejar la nueva situación contable. Para los efectos de lo dispuesto en el numeral /ii/ precedente, se entenderá que las disposiciones afectan materialmente al Emisor, cuando el Patrimonio del Emisor, calculado conforme a los nuevos criterios de valorización, disminuya en más de un cinco por ciento respecto del que hubiera sido reflejado, a la misma fecha, conforme a los criterios que estaban vigentes con anterioridad al mismo cambio normativo.

Se deja constancia que el procedimiento indicado en la presente disposición tiene por objetivo resguardar cambios generados exclusivamente por disposiciones relativas a materias contables, y en ningún caso aquellos generados por variaciones en las condiciones de mercado que afecten al Emisor. Todos los gastos que se deriven de lo anterior, serán de cargo del Emisor.





d.

Entrega de información al

Representante de los Tenedores de Bonos

El Emisor se obliga a *i/* enviar al Representante de los Tenedores de Bonos, en el mismo plazo en que deban entregarse a la Comisión, copia de sus Estados Financieros anuales y trimestrales consolidados, y copia de toda otra información pública que proporcione a dicha Comisión, *ii/* informar mediante carta suscrita por el Gerente General de la Sociedad, por el Gerente de Finanzas de la Sociedad, o por quien haga las veces de Gerente General de la Sociedad, al Representante de los Tenedores de Bonos, dentro del mismo plazo en que deban entregarse los Estados Financieros a la Comisión, del cumplimiento de las obligaciones materiales contraídas en el Contrato de Emisión, entendiéndose por tales, aquellas indicadas en las secciones 5.3.1, 5.3.2 y 5.3.3, incluyendo un cálculo de las razones financieras contempladas en la letra b. de esta Sección 5.3.1. Junto a lo anterior, el Emisor presentará en una nota de los Estados Financieros, un punto que muestre una tabla completa con el cálculo de los valores de la referida letra b, cuenta por cuenta, señalando el valor que se obtiene como resultado e indicando expresamente si cumplen con las restricciones señaladas en la referida letra b, de esta Sección 5.3.1, *iii/* enviar al Representante de los Tenedores de Bonos, copia de los informes de clasificación de riesgo, a más tardar, cinco Días Hábiles Bancarios después de recibidos de sus clasificadores, privados y *iv/* dar aviso al Representante de los Tenedores de Bonos, tan pronto como el hecho se produzca o llegue a conocimiento del Emisor, de toda circunstancia que implique el incumplimiento de una o más condiciones u obligaciones materiales que contrae en el Contrato de Emisión.

e.

Provisiones

A registrar en sus libros de contabilidad las provisiones que surjan de contingencias adversas que, a juicio de la administración del Emisor, deban ser reflejadas en los Estados Financieros de éste. El Emisor velará porque sus Filiales se ajusten a lo establecido en esta letra.

f.

Seguros

A mantener seguros vigentes y con coberturas que protejan razonablemente todos los activos fijos del Emisor para el desarrollo del giro del Emisor, de acuerdo a las prácticas usuales para industrias de la naturaleza del Emisor. El Emisor velará porque sus Filiales se ajusten a lo establecido en este numeral.

g.

Operaciones con Personas Relacionadas

No efectuar transacciones con Personas Relacionadas del Emisor en condiciones de equidad distinta a las que habitualmente prevalecen en el mercado según lo dispuesto en los artículos 147 y siguientes de la Ley de Sociedades Anónimas. El Representante de los Tenedores de Bonos podrá solicitar en este caso al Emisor la información acerca de operaciones celebradas con partes relacionadas. Para todos los efectos se entenderá por "Operaciones con partes relacionadas" las definidas como tales en el Artículo 146 de la Ley sobre Sociedades Anónimas.

h.

Clasificadoras de Riesgo

El Emisor deberá contratar y mantener, en forma continua e ininterrumpida, a lo menos a dos clasificadoras de riesgo inscritas en la Comisión, con el objeto de clasificar los Bonos, en tanto se mantenga vigente la Línea. En caso que no se diera cumplimiento a esta obligación en los términos indicados, el Representante de los Tenedores de Bonos podrá requerir al Emisor el cumplimiento de esta obligación, en cuyo caso el Emisor deberá cumplir la referida obligación dentro de un plazo máximo de 30 Días Hábiles Bancarios contados desde tal requerimiento.

i.

Registro

Mantener, en forma continua e ininterrumpida, durante toda la vigencia de la Línea, la inscripción del Emisor y de los Bonos en el Registro de Valores que lleva la CMF, y cumplir con los deberes y obligaciones que de ello se derivan.



**EVENTUAL FUSIÓN, DIVISIÓN,
TRANSFORMACIÓN DEL EMISOR,
MODIFICACIÓN DEL OBJETO SOCIAL,
CREACIÓN DE FILIALES, MANTENCIÓN
RENOVACIÓN Y SUSTITUCIÓN DE ACTIVOS
DEL EMISOR Y ENAJENACIÓN DE ACTIVOS,
PASIVOS O ACTIVOS RELEVANTES A
TERCEROS Y PERSONAS RELACIONADAS**

El Emisor se ha obligado en favor de los Tenedores de Bonos al cumplimiento de las obligaciones legales y de las convenidas en el Contrato de Emisión. Las partes reconocen y convienen que salvo dichas obligaciones y las limitaciones legales a que el Emisor está sujeto, el Contrato de Emisión no le impone ninguna limitación adicional en relación con su fusión, división, transformación, modificación del objeto social, enajenación del activo y del pasivo o de Activos Relevantes a terceros y Personas Relacionadas, formación de Filiales y mantención, renovación y sustitución de activos del Emisor. Los efectos en relación al Contrato de Emisión y a los derechos de los Tenedores de Bonos que tendrán tales eventuales actuaciones, serán los siguientes:

a.

Fusión

En caso de fusión del Emisor con otra u otras sociedades, sea por creación o por incorporación, la nueva sociedad que se constituya o la absorbente, en su caso, asumirá todas y cada una de las obligaciones que el Contrato de Emisión o las Escrituras Complementarias impongan al Emisor. En caso que la fusión se produjera por incorporación de otra u otras sociedades o sus patrimonios al Emisor, no se alterarán los efectos del Contrato de Emisión.

b.

División

Si el Emisor se dividiera, serán responsables solidariamente de las obligaciones estipuladas en el Contrato de Emisión, todas las sociedades que surjan de la división, sin perjuicio que entre ellas pueda estipularse que la contribución de cada una de ellas al cumplimiento de las obligaciones de pago de los Bonos será proporcional a la fracción del patrimonio del Emisor que a cada una de ellas se asigne, u otra proporción cualquiera que se convenga.

c.

Transformación

Si el Emisor se transformare en una entidad de naturaleza jurídica distinta de la actual, todas las obligaciones emanadas del Contrato de Emisión o de sus escrituras complementarias, serán aplicables a la sociedad transformada, sin excepción alguna.

d.

Modificación del Objeto Social

En ningún caso, la eventual modificación del objeto social del Emisor podrá afectar los derechos de los Tenedores de Bonos ni las obligaciones del Emisor bajo el Contrato de Emisión y sus Escrituras Complementarias.

e.

Creación de Filiales

El hecho de que se creen una o más Filiales del Emisor no afectará a los derechos y obligaciones que deriven del Contrato de Emisión de Bonos y sus Escrituras Complementarias.

f.

Mantenición, renovación y sustitución de activos del Emisor

El Emisor contempla en sus planes la mantención, renovación y sustitución de activos conforme a las necesidades del buen funcionamiento de la empresa.

g.

Enajenación de activos o pasivos a Personas Relacionadas

Tratándose de la enajenación de activos o pasivos a Personas Relacionadas al Emisor, éste velará porque la operación se ajuste en precio, términos y condiciones a aquellas que prevalezcan en el mercado. La referida enajenación no afectará los derechos de los Tenedores de Bonos ni las obligaciones del Emisor bajo el Contrato de Emisión.

h.

Enajenación de Activos Relevantes

El Emisor podrá sin limitación alguna enajenar sus Activos Relevantes bajo el presente Contrato de Emisión. Lo anterior es sin perjuicio de la Opción de Prepago que se le confiere a los Tenedores de Bonos de conformidad con el número Dos de la Cláusula Séptima del Contrato de Emisión.

i.

Enajenación del total del activo y del pasivo del Emisor

Tratándose de la enajenación del total del activo y del pasivo del Emisor, no se afectarán los derechos de los Tenedores de Bonos ni las obligaciones del Emisor bajo el Contrato de Emisión. Lo anterior es sin perjuicio de la Opción de Prepago que se le confiere a los Tenedores de Bonos de conformidad con la Sección 5.3.4.





CAUSALES DE INCUMPLIMIENTO DEL EMISOR

Los Tenedores de Bonos, por intermedio del Representante de los Tenedores de Bonos y previo acuerdo de la Junta de Tenedores de Bonos adoptado con las mayorías correspondientes de acuerdo a lo establecido en el artículo ciento veinticuatro de la Ley de Mercado de Valores, podrán hacer exigible íntegra y anticipadamente el capital insóluto, los reajustes y los intereses devengados por la totalidad de los Bonos en caso que ocurriere uno o más de los eventos que se singularizan a continuación en esta cláusula y, por lo tanto, acepta que todas las obligaciones asumidas para con los Tenedores de Bonos en virtud del Contrato de Emisión se consideren como de plazo vencido, en la misma fecha en que la Junta de Tenedores de Bonos adopte el acuerdo respectivo:

a.

Mora o Simple Retardo en el Pago de los Bonos

Si el Emisor incurriere en mora o simple retardo en el pago de cualquier cuota de intereses, reajustes o amortizaciones de capital de los Bonos, sin perjuicio de la obligación de pagar los intereses penales pactados en la respectiva Escritura Complementaria;

b.

Incumplimiento de Obligaciones de Informar

Si el Emisor no diere cumplimiento a cualquiera de las obligaciones de proporcionar información al Representante de los Tenedores de Bonos, establecidas en la letra d de la Sección 5.3.1 anterior, y dicha situación no fuere subsanada dentro del plazo de 15 Días Hábiles Bancarios contados desde la fecha en que ello le fuere solicitado por el Representante de los Tenedores de Bonos,

c.

Incumplimiento de Otras Obligaciones del Contrato de Emisión

Si el Emisor persistiere en el incumplimiento o infracción de cualquier otro compromiso u obligación que hubiere asumido en virtud del Contrato de Emisión, por un período igual o superior a 60 Días Hábiles Bancarios, contados desde que el Representante de los Tenedores de Bonos hubiera enviado al Emisor, mediante correo certificado, un aviso por escrito en que se describa el incumplimiento o infracción y le exija remediarlo. El Representante de los Tenedores de Bonos deberá despachar al Emisor el aviso antes mencionado dentro de los 10 Días Hábiles Bancarios siguientes a la fecha en que hubiere verificado el respectivo incumplimiento o infracción del Emisor.

d.

Mora o Simple Retardo en el Pago de Obligaciones de Dinero

Si el Emisor y/o cualquiera de sus Filiales Relevantes incurriere en mora o simple retardo en el pago de obligaciones de dinero por un monto total acumulado superior a cinco por ciento del total de Activos Consolidados del Emisor, la fecha de pago de las obligaciones incluidas en ese monto no se hubiera prorrogado, y no subsanare esta situación dentro de un plazo de 60 Días Hábiles Bancarios. En dicho monto no se considerarán las obligaciones que se encuentren sujetas a juicios o litigios pendientes por obligaciones no reconocidas por el Emisor en su contabilidad.



e.

Aceleración de créditos por préstamos de dinero

Si uno o más acreedores del Emisor y/o de cualquiera de sus Filiales Relevantes cobraren al Emisor y/o a la Filial Relevante, judicialmente y en forma anticipada, la totalidad de uno o más créditos por préstamos de dinero sujetos a plazo, en virtud de haber ejercido el derecho de anticipar el vencimiento del respectivo crédito por una causal de incumplimiento por parte del Emisor y/o de la Filial Relevante respectiva contenida en el contrato que da cuenta del mismo. Se exceptúan, sin embargo, las siguientes circunstancias: /a/ los casos en que el monto acumulado de la totalidad del crédito o créditos cobrados judicialmente en forma anticipada por uno o mas acreedores, de acuerdo a lo dispuesto en esta letra, no exceda del equivalente del cinco por ciento de los Activos Totales del Emisor; y /b/ los casos en que el o los créditos cobrados judicialmente en forma anticipada hayan sido impugnados por el Emisor y/o por la Filial Relevante, según corresponda, mediante el ejercicio o presentación de una o más acciones o recursos idóneos ante el tribunal competente, de conformidad con los procedimientos establecidos en la normativa aplicable.

f.

Liquidación o insolvencia

Si el Emisor y/o cualquiera de sus Filiales Relevantes incurriera en cesación de pagos o suspendiera sus pagos o reconociera por escrito la imposibilidad de pagar sus deudas, o hiciera cesión general o abandono de bienes en beneficio de sus acreedores o solicitara su propia liquidación; o si el Emisor y/o cualquiera de sus Filiales Relevantes fuere declarado en liquidación por sentencia judicial firme o ejecutoriada; o si se iniciare cualquier procedimiento por o en contra del Emisor y/o cualquiera de sus Filiales Relevantes con el objeto de declararlo en disolución o liquidación; o si se iniciare cualquier procedimiento por o en contra del Emisor y/o cualquiera de sus Filiales Relevantes tendiente a su disolución, liquidación, reorganización, concurso, proposiciones de convenio judicial o extrajudicial o arreglo de pago, de acuerdo con la ley número veinte mil setecientos veinte o la que la modifique o reemplace; o se solicitara la designación de un liquidador, interventor u otro funcionario similar respecto del Emisor y/o cualquiera de sus Filiales Relevantes o de parte importante de sus bienes, o si el Emisor y/o cualquiera de sus Filiales Relevantes tomare cualquier medida para permitir alguno de los actos señalados precedentemente en esta letra, siempre que, en el caso de un procedimiento en contra del Emisor y/o cualquiera de sus Filiales Relevantes el mismo no sea objetado o disputado en su legitimidad por parte del Emisor y/o la Filial Relevante respectiva con antecedentes escritos y fundados ante los tribunales de justicia o haya sido subsanado, en su caso, dentro de los sesenta Días Hábiles Bancarios siguientes a la fecha de inicio del respectivo procedimiento. Para todos los efectos de esta cláusula, se considerará que se ha iniciado un procedimiento, cuando se hubieren notificado las acciones judiciales de cobro en contra del Emisor y/o cualquiera de sus Filiales Relevantes. La presente causal no operará durante el período de Protección Financiera Concursal a que se refiere el artículo 57 de la ley N° 20.720. La disolución o liquidación, se entenderá subsanada mediante su alzamiento.



g.

Declaraciones Falsas o Incompletas

Si cualquier declaración efectuada por el Emisor en cualquiera de los Documentos de la Emisión o en los instrumentos que se otorguen o suscriban con motivo del cumplimiento de las obligaciones de información contenidas en los Documentos de la Emisión, fuere o resultare ser manifestamente falsa o manifestamente incompleta en algún aspecto esencial al contenido de la respectiva declaración.

h.

Disolución del Emisor

Si se modificare el plazo de duración del Emisor a una fecha anterior al plazo de vigencia de los Bonos o si se disuelve o liquidare el Emisor antes del vencimiento de los Bonos.

i.

Prohibición de Otorgar Garantías Reales

Si en el futuro el Emisor y/o cualquiera de sus Filiales otorgare garantías reales a nuevas emisiones de bonos, o a cualquier otra operación de crédito de dinero u otros créditos u obligaciones existentes o que contraigan en el futuro que representen un monto superior al diez por ciento de los Activos Totales del Emisor, exceptuando los siguientes casos: /a/ garantías existentes a la fecha del Contrato de Emisión y las que se constituyan en el futuro para caucionar las renovaciones, prórrogas o refinanciamiento de aquéllas, sea o no con el mismo acreedor, en la medida que las nuevas garantías se constituyan sobre los mismos bienes; /b/ garantías reales constituidas para financiar, refinanciar o amortizar el precio de compra o costos, incluidos los de construcción y operación, de activos adquiridos o construidos con posterioridad a este instrumento, siempre que la respectiva garantía recaiga sobre activos adquiridos o construidos con posterioridad a esta fecha, los que incluyen, para evitar dudas, la compra de activos bajo contratos de leasing, arrendamiento financiero o similares; /c/ garantías reales que se otorguen por parte del Emisor a favor de sus Filiales y viceversa, destinadas a caucionar obligaciones entre ellas; /d/ garantías otorgadas por una sociedad que posteriormente se fusione con el Emisor y/o cualquiera de sus Filiales; /e/ garantías sobre activos

adquiridos por el Emisor y/o cualquiera de sus Filiales con posterioridad al Contrato de Emisión, que se encuentren constituidas antes de su compra; y, /f/ prórroga o renovación de cualquiera de los créditos u obligaciones caucionados con las garantías mencionadas en los puntos /a/, /b/, /c/, /d/ o /e/ de este punto. Además de las excepciones antes señaladas, el Emisor siempre podrá otorgar otras garantías reales a nuevas emisiones de Bonos o a cualquier otra operación de créditos de dinero u otras obligaciones o créditos si previa o simultáneamente, constituyen garantías al menos proporcionalmente equivalentes a favor de los Tenedores de Bonos que se hubieren emitido con motivo del Contrato de Emisión. En este caso, la proporcionalidad de las garantías será calificada en cada oportunidad por el Representante de los Tenedores de Bonos, quien, de estimarla suficiente, concurrirá al otorgamiento de los instrumentos constitutivos de las garantías a favor de los Tenedores de Bonos. En caso de falta de acuerdo entre el Representante de los Tenedores de Bonos y el Emisor respecto de la proporcionalidad de las garantías, el asunto será sometido al conocimiento y decisión del árbitro que se designe en conformidad a la Cláusula Décimo Cuarta del Contrato de Emisión, quien resolverá con las facultades ahí señaladas y determinará en definitiva la proporcionalidad referida, procediendo sólo después de dicha resolución el Emisor a la constitución de garantías a favor de aquellas otras obligaciones. El Emisor revelará en una nota de los Estados Financieros, los antecedentes necesarios para verificar el compromiso que asume en esta letra, indicando su nivel y grado de cumplimiento.

j.

Si el Emisor no comunicare al Representante de los Tenedores de Bonos y/o no publicare el aviso, en el plazo y términos establecidos en la Sección 5.3.4, siguiente de este instrumento, informando el hecho de haber ocurrido la "Causal de Opción de Prepago" y no subsana tal infracción dentro de los 30 Días Hábiles Bancarios siguientes al vencimiento del plazo de 30 Días Hábiles Bancarios establecido en la letra /a/ de la Sección 5.4 siguiente.



OPCIÓN DE PREPAGO

En la primera oportunidad en que durante la vigencia de cada una de las series o sub-series con cargo a la Línea: */i/* el Emisor no mantenga al menos 400 000 metros cuadrados de ABL; o */ii/* en caso que el Emisor deje de mantener la propiedad, ya sea directa o indirectamente, de alguno de sus Activos Relevantes, en adelante, cualquiera de los numerales */i/* y */ii/* anteriores, se denominarán una "Causal de Opción de Prepago". Para efectos de determinar una Causal de Opción de Prepago, el Emisor incorporará en el análisis razonado de sus Estados Financieros */i/* la cantidad de metros cuadrados de ABL que mantiene el Emisor e */ii/* el porcentaje de la propiedad, sea directa o indirectamente, de Activos Relevantes que mantiene el Emisor, conjuntamente con la indicación si se cumple o no con lo estipulado en los numerales */i/* y */ii/* precedentes. Para el caso que el Emisor incurra en una Causal de Opción de Prepago, deberá ofrecer a cada uno de los Tenedores de Bonos una opción de rescate voluntario de idénticas condiciones para todos ellos, en adelante, la "Opción de Prepago", en conformidad a lo establecido en el artículo ciento treinta de la Ley de Mercado de Valores y con arreglo a los siguientes términos:

a.

Dentro del plazo de 30 Días Hábiles Bancarios, contados desde el día en que la Causal de Opción de Prepago se produzca, el Emisor deberá comunicar al Representante de los Tenedores de Bonos y publicar un aviso en el Diario, informando de la ocurrencia de la Causal de Opción de Prepago, con el objeto de dar inicio al procedimiento de Opción de Prepago. La falta de comunicación y/o publicación por parte del Emisor en el plazo referido, constituirá una causal de exigibilidad anticipada, conforme a lo dispuesto en la letra j. de la Sección 5.3 anterior.

b.

La comunicación al Representante de los Tenedores de Bonos y el aviso referidos en la letra a/ anterior, deberán indicar la fecha en la cual se iniciará el procedimiento de Opción de Prepago, la que no podrá ser posterior a 30 Días Hábiles Bancarios contados desde la ocurrencia de la Causal de Opción de Prepago.

c.

Dentro del plazo de 30 Días Hábiles Bancarios contados desde la fecha de inicio del procedimiento de Opción de Prepago según se indica en las letras */a/* y */b/* anteriores, en adelante el "Plazo de Ejercicio de la Opción" los Tenedores de Bonos, podrán ejercer la Opción de Prepago mediante comunicación escrita enviada al Representante de los Tenedores de Bonos, por carta certificada o por presentación escrita entregada en el domicilio del Representante de los Tenedores de Bonos, mediante Notario Público que así lo certifique. El ejercicio de la Opción de Prepago será irrevocable y deberá referirse a la totalidad de los Bonos que el respectivo Tenedor de Bonos sea titular. La circunstancia de no enviar la referida comunicación o enviarla fuera de plazo o forma, se entenderá como renuncia a la Opción de Prepago por parte del Tenedor de Bonos. En caso de ejercerse la Opción de Prepago por un Tenedor de Bonos, la que tendrá carácter individual y no estará sujeta en modo alguno a las mayorías establecidas en la Clausula Duodécima del Contrato de Emisión para las juntas de Tenedores de Bonos, se pagará a aquel una suma igual al monto del capital insoluto de los Bonos de que sea titular, más los intereses devengados y no pagados hasta la fecha en que se efectúe el correspondiente prepago, en adelante la "Cantidad a Prepagar".

d.

El Emisor deberá pagar la Cantidad a Prepagar a los Tenedores de Bonos que hayan ejercido la Opción de Prepago, en la fecha que determine el Emisor, la cual deberá ser entre el vencimiento del Plazo de Ejercicio de la Opción y los 60 Días Hábiles Bancarios siguientes, para lo cual se deberá publicar un aviso en el Diario, indicando la fecha y lugar de pago, con una anticipación de al menos veinte días corridos a la fecha de pago fijada. El pago de la Cantidad a Prepagar será realizado contra presentación del correspondiente certificado que para este efecto emitirá el DCV, en conformidad a lo establecido en la Ley del DCV y su Reglamento o contra presentación y cancelación de los títulos y cupones respectivos, para el caso de los Bonos que hayan sido materializados.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LA EMISIÓN

Monto de la emisión a colocar

En virtud de la escritura complementaria celebrada mediante escritura pública de fecha 9 de agosto de 2018, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Díez Morello bajo el repertorio número 15.786-2018, modificada por escritura pública de fecha 13 de agosto de 2018, otorgada en la misma Notaría bajo el repertorio número 16.050-2018 (la "Primera Escritura Complementaria"), el Emisor acordó emitir bajo el Contrato de Emisión una serie de Bonos denominada "Serie W" (en adelante la "Serie W"), con cargo a la Línea.

La Serie W considera Bonos por un valor nominal total de hasta 5.000.000 de UF.

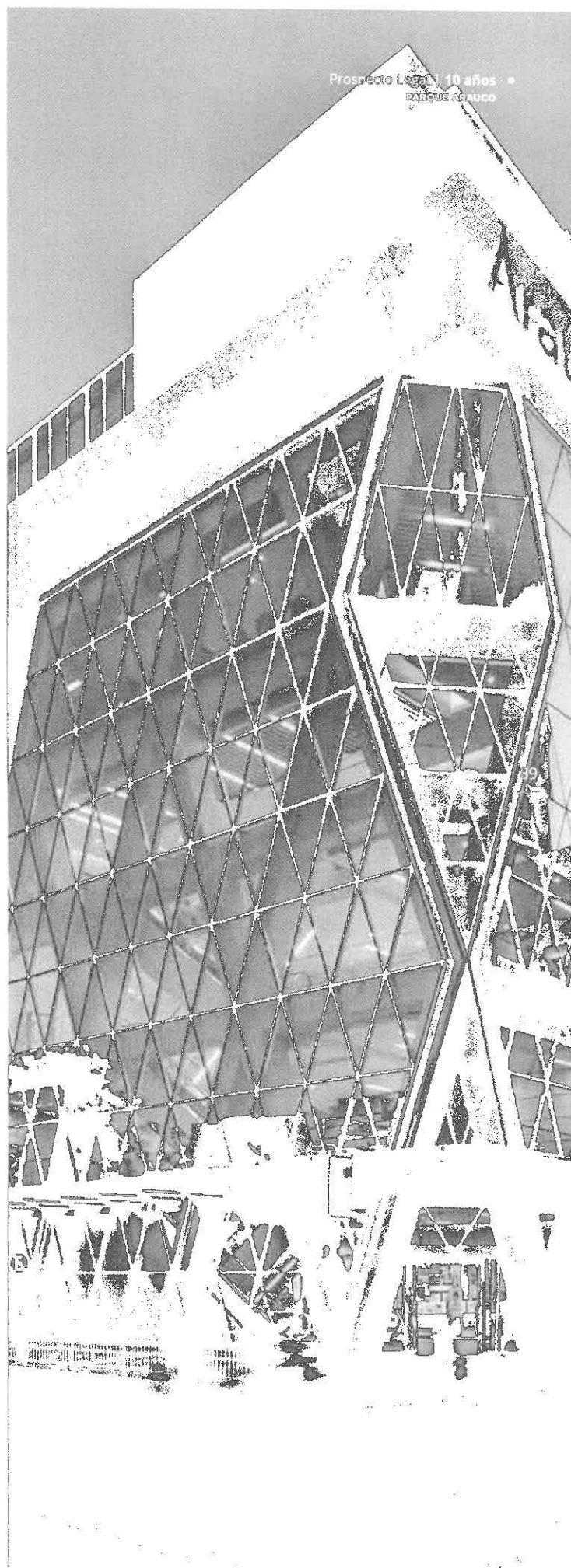
Se deja expresa constancia que, sin perjuicio de los valores totales antes expresados para la Serie W, la colocación de los Bonos correspondientes a la Serie W deberá cumplir siempre con cada una de las siguientes limitaciones:

/x/ El Emisor solo podrá colocar Bonos con cargo a la Serie W, emitidos de conformidad con la Primera Escritura Complementaria, por un valor nominal máximo de hasta 5.000.000 de UF.

/y/ Asimismo, y sin perjuicio de cumplir con la limitación establecida en la letra /x/ anterior, el Emisor solo podrá colocar Bonos por un valor nominal máximo de hasta 5.000.000 de UF, considerando tanto los Bonos que se coloquen con cargo a la Serie W, emitidos de conformidad con la Primera Escritura Complementaria, como asimismo aquellos que se coloquen con cargo a la Serie T, Serie U y Serie V, emitidos mediante escritura complementaria de fecha 9 de agosto de 2018, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Díez Morello bajo el repertorio número 15.785-2018, modificada por escritura pública de fecha 13 de agosto de 2018, con cargo a la Línea Diez Años.

Al día de otorgamiento de la Primera Escritura Complementaria, el valor nominal de la Línea disponible es de 5.000.000 de UF.

Se deja constancia que la Primera Escritura Complementaria da cuenta de la primera colocación con cargo a la Línea.





BONOS SERIE W



Vencimiento: 5 de agosto de 2039

Código Nemotécnico: BPARC-W

Cantidad: 10.000 Bonos

Cortes: 500 UF cada Bono

Valor Nominal Serie

Considera Bonos por un valor nominal total de hasta 5.000.000 de UF.

Reajustabilidad

Los Bonos emitidos de la Serie W y el monto a pagar en cada cuota, tanto de capital como de intereses, estarán denominados en UF y, por consiguiente, serán reajustables según la variación que experimente el valor de la UF, debiendo pagarse en su equivalente en Pesos a la fecha del respectivo vencimiento.

Tasa de Interés

Los Bonos Serie W devengarán, sobre el capital insoluto expresado en UF, un interés de 2,95% anual, calculado sobre la base de años de 360 días vencidos y compuesto semestralmente sobre semestres iguales de 180 días, lo que equivale a una tasa semestral de 1,4643%.

Fecha de inicio devengo de interés y reajustes

5 de agosto de 2018

Fecha de amortización extraordinaria

El Emisor podrá rescatar anticipadamente en forma total o parcial los Bonos Serie W, a partir del 5 de agosto de 2023. Los Bonos Serie W serán rescatables en los términos

dispuestos en la sección 5.2.6 de este Prospecto. El valor de rescate de los Bonos Serie W corresponderá según lo dispuesto en el literal /iii/ de la letra /d/ de la sección 5.2.6 de este Prospecto. Para efectos de calcular la Tasa de Prepago tanto de los Bonos Serie W, se considerará que el margen será igual a 50 puntos básicos o 0,50%.

Plazo de colocación

El plazo de colocación de los Bonos Serie W será de 36 meses, a partir de la fecha de la emisión del oficio por el que la Comisión para el Mercado Financiero autorice la emisión de los Bonos Serie W. Los Bonos que no se colocaren en dicho plazo quedarán sin efecto.

Uso específico de los fondos

Los fondos provenientes de la colocación de los Bonos de la Serie W se destinarán en un 35% a refinanciamiento de pasivos bancarios de corto plazo del Emisor y Filiales, en un 20% a refinanciamiento de pasivos por leasing de largo plazo de Filiales, en un 2% a refinanciamiento de vencimiento de cupones en bonos de largo plazo del Emisor y en un 43% a financiamiento del plan de inversiones del Emisor y Filiales.

Régimen Tributario

En relación a lo dispuesto en la sección 5.2.11 de este Prospecto, se deja expresa constancia que los Bonos de la Serie W se acogen al régimen tributario establecido en el artículo 104 de la Ley sobre Impuesto a la Renta contenida en el Decreto Ley Número 324, de 1974 y sus modificaciones.

Se deja constancia que para los efectos de las retenciones de impuestos aplicables de conformidad con el artículo 74 de la Ley sobre Impuesto a la Renta, los Bonos de la Serie W se acogerán a la forma de retención señalada en el numeral 8 del citado artículo. Los contribuyentes sin domicilio ni residencia en Chile deben contratar o designar a un representante, custodio, intermediario, depósito de valores u otra persona domiciliada o constituida en el país, que sea responsable de cumplir con las obligaciones tributarias que les afecten.

Clasificación de Riesgo

Las clasificaciones de riesgo de la Serie W son las siguientes:

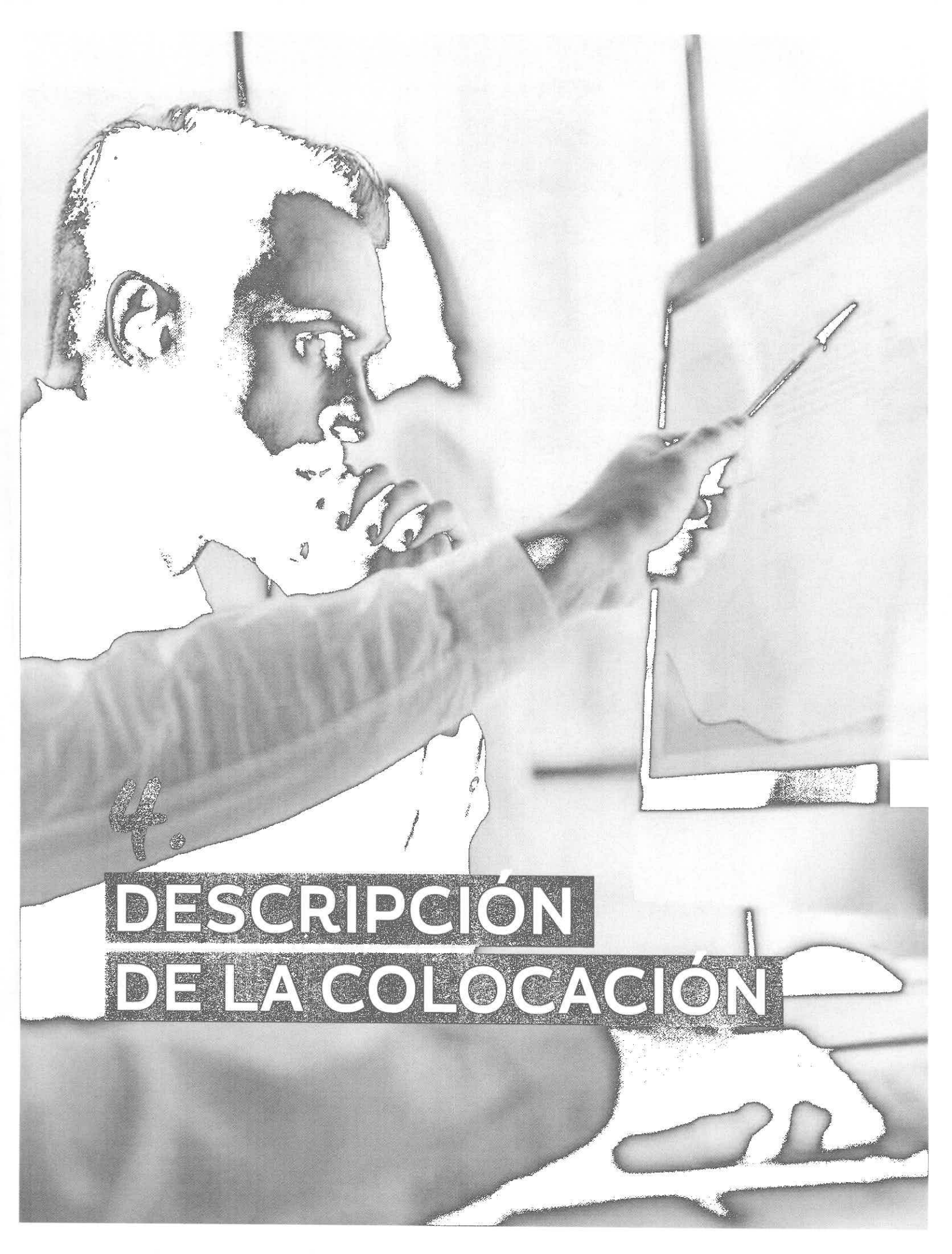
- a) Feller Rate Clasificadora De Riesgo Limitada: AA- / Estables
- b) Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada: AA-(cl) Estable
- c) International Credit Rating Compañía Clasificadora de Riesgo Limitada: AA-, con tendencia estable.

Los estados financieros utilizados por las clasificadoras de riesgo para efectuar sus respectivas clasificaciones corresponden al 31 de marzo de 2018.

Se deja constancia que en los últimos 12 meses, el Emisor o los valores cuya inscripción se solicita, no han sido objeto de clasificaciones de solvencia o similares por parte de otras entidades clasificadoras de riesgo.

TABLA DE DESARROLLO BONOS W

Período	Cuota de Intereses	Cuota de Amortizaciones	Fecha de Vencimiento	Interés UF	Amortización UF	Valor Cuota UF	Saldo insoluto UF
0			05-08-2018				500,0000
1	1		05-02-2019	7,3215	0,0000	7,3215	500,0000
2	2		05-08-2019	7,3215	0,0000	7,3215	500,0000
3	3		05-02-2020	7,3215	0,0000	7,3215	500,0000
4	4		05-08-2020	7,3215	0,0000	7,3215	500,0000
5	5		05-02-2021	7,3215	0,0000	7,3215	500,0000
6	6		05-08-2021	7,3215	0,0000	7,3215	500,0000
7	7		05-02-2022	7,3215	0,0000	7,3215	500,0000
8	8		05-08-2022	7,3215	0,0000	7,3215	500,0000
9	9		05-02-2023	7,3215	0,0000	7,3215	500,0000
10	10		05-08-2023	7,3215	0,0000	7,3215	500,0000
11	11		05-02-2024	7,3215	0,0000	7,3215	500,0000
12	12		05-08-2024	7,3215	0,0000	7,3215	500,0000
13	13		05-02-2025	7,3215	0,0000	7,3215	500,0000
14	14		05-08-2025	7,3215	0,0000	7,3215	500,0000
15	15		05-02-2026	7,3215	0,0000	7,3215	500,0000
16	16		05-08-2026	7,3215	0,0000	7,3215	500,0000
17	17		05-02-2027	7,3215	0,0000	7,3215	500,0000
18	18		05-08-2027	7,3215	0,0000	7,3215	500,0000
19	19		05-02-2028	7,3215	0,0000	7,3215	500,0000
20	20		05-08-2028	7,3215	0,0000	7,3215	500,0000
21	21	1	05-02-2029	7,3215	22,7273	30,0488	477,2727
22	22	2	05-08-2029	6,9887	22,7273	29,7160	454,5454
23	23	3	05-02-2030	6,6559	22,7273	29,3832	431,8181
24	24	4	05-08-2030	6,3231	22,7273	29,0504	409,0909
25	25	5	05-02-2031	5,9903	22,7273	28,7176	386,3635
26	26	6	05-08-2031	5,6575	22,7273	28,3848	363,6362
27	27	7	05-02-2032	5,3247	22,7273	28,0520	340,9089
28	28	8	05-08-2032	4,9919	22,7273	27,7192	318,1816
29	29	9	05-02-2033	4,6591	22,7273	27,3864	295,4543
30	30	10	05-08-2033	4,3263	22,7273	27,0536	272,7270
31	31	11	05-02-2034	3,9935	22,7273	26,7208	249,9997
32	32	12	05-08-2034	3,6607	22,7273	26,3880	227,2724
33	33	13	05-02-2035	3,3279	22,7273	26,0552	204,5451
34	34	14	05-08-2035	2,9952	22,7273	25,7225	181,8178
35	35	15	05-02-2036	2,6624	22,7273	25,3897	159,0905
36	36	16	05-08-2036	2,3296	22,7273	25,0569	136,3632
37	37	17	05-02-2037	1,9968	22,7273	24,7241	113,6359
38	38	18	05-08-2037	1,6640	22,7273	24,3913	90,9086
39	39	19	05-02-2038	1,3312	22,7273	24,0585	68,1813
40	40	20	05-08-2038	0,9984	22,7273	23,7257	45,4540
41	41	21	05-02-2039	0,6656	22,7273	23,3929	22,7267
42	42	22	05-08-2039	0,3328	22,7267	23,0595	0,0000

A black and white photograph of a man in a light-colored sweater pointing with a pen at a whiteboard. The whiteboard has some faint, illegible markings. The man is looking towards the whiteboard with a focused expression. The background is slightly blurred, showing what appears to be a classroom or meeting room setting.

4.

DESCRIPCIÓN DE LA COLOCACIÓN



DESCRIPCIÓN DE LA COLOCACIÓN

Mecanismo de Colocación

El mecanismo de colocación de los Bonos Serie W será a través de intermediarios bajo la modalidad de mejor esfuerzo, mediante un remate en bolsa o colocación privada.

Por el carácter desmaterializado de la emisión, esto es que el título existe bajo la forma de un registro electrónico y no como lámina física, se debe designar un encargado de la custodia que en este caso es el Depósito Central de Valores S.A., Depósito de Valores, el cual mediante un sistema electrónico de anotaciones en cuenta, recibirá los títulos en depósito, para luego registrar la colocación realizando el traspaso electrónico correspondiente.

La cesión o transferencia de los Bonos, dado su carácter desmaterializado y el estar depositado en el Depósito Central de Valores S.A., Depósito de Valores, se hará, mediante cargo en la cuenta de quien transfiere y abono en la del que adquiere, en base a una comunicación escrita o por medios electrónicos que los interesados entreguen al custodio.

Esta comunicación, ante el Depósito Central de Valores S.A., Depósito de Valores, será título suficiente para efectuar tal transferencia.

Plazo de colocación

El plazo de colocación de los Bonos Serie W será de 36 meses, a partir de la fecha de la emisión del oficio por el que la Comisión para el Mercado Financiero autorice la emisión de los Bonos Serie W. Los Bonos que no se colocaren en dicho plazo quedarán sin efecto.

Valores no suscritos

Los Bonos Serie W que no se colocaren en el plazo de 36 meses, a partir de la fecha de la emisión del oficio por el que la Comisión para el Mercado Financiero autorice la emisión de los Bonos Serie W, quedarán sin efecto.

Colocadores

Banchile Corredores de Bolsa S.A., BICE Inversiones Corredores de Bolsa S.A y Link Capital Partners.

Relación con los colocadores

No hay.

93

94





INFORMACIÓN

A LOS TENEDORES DE BONOS

LUGAR DE PAGO



Los pagos se efectuarán en la oficina principal del BANCO SANTANDER-CHILE, en su calidad de Banco Pagador, actualmente ubicada en Santiago, calle Bandera 140, comuna de Santiago en horario bancario normal de atención al público.

FORMA EN QUE SE AVISARÁ A LOS TENEDORES DE BONOS RESPECTO DE LOS PAGOS



No se contemplan avisos de pagos a los Tenedores de Bonos en el Contrato de Emisión. Sin perjuicio de lo anterior, se informará de los respectivos pagos a través de la página web del Emisor www.paraucocom.

94
95

INFORMES FINANCIEROS Y DEMÁS INFORMACIÓN QUE EL EMISOR PROPORCIONARÁ A LOS TENEDORES DE BONOS



El Emisor se obliga a /i/ enviar al Representante de los Tenedores de Bonos, en el mismo plazo en que deban entregarse a la Comisión, copia de sus Estados Financieros anuales y trimestrales consolidados, y copia de toda otra información pública que proporcione a dicha Comisión, /ii/ informar mediante carta suscrita por apoderados autorizados al Representante de los Tenedores de Bonos, dentro del mismo plazo en que deban entregarse los Estados Financieros a la Comisión, del cumplimiento de las obligaciones materiales contraídas en el Contrato de Emisión, entendiéndose por tales, aquellas indicadas en las secciones 5.3.1, 5.3.2 y 5.3.3, incluyendo un cálculo de las razones financieras contempladas en la letra /b/ de la Sección 5.3.1. Junto a lo anterior, el Emisor presentará en una nota de los Estados Financieros, un punto que muestre una tabla completa con el cálculo de los valores de la referida letra /b/ cuenta por cuenta, señalando el valor que se obtiene como resultado e indicando expresamente si cumplen con las restricciones señaladas en la referida letra /b/ de la Sección 5.3.1, /iii/ enviar al Representante de los Tenedores de Bonos, copia de los informes de clasificación de riesgo, a más tardar, 5 Días Hábiles Bancarios después de recibidos de sus clasificadores privados y /iv/ dar aviso al Representante de los Tenedores de Bonos, tan pronto como el hecho se produzca o llegue a conocimiento del Emisor, de toda circunstancia que implique el incumplimiento de una o más condiciones u obligaciones materiales que contrae en el Contrato de Emisión.



INFORMACIÓN ADICIONAL

REPRESENTANTE DE LOS TENEDORES DE BONOS

NOMBRE

Banco Santander – Chile

DIRECCIÓN

Bandera 140
Comuna y ciudad de Santiago,
Región Metropolitana.

RELACIONES

No existe relación de propiedad o parentesco entre el Representante de los Tenedores de Bonos y los principales accionistas, socios y/o administradores del Emisor.

DATOS DE CONTACTO

Guillermo Díaz Barrios
Correo electrónico:
guillermo.diaz@santander.cl
Teléfono: +562 23201164

Andrés Sepúlveda Galvez
Correo electrónico:
andres.sepulveda@santander.cl
Teléfono: +562 23203320

Página web: www.santander.cl

ENCARGADO DE LA CUSTODIA

No corresponde.

ADMINISTRADOR EXTRAORDINARIO

No corresponde.

PERITOS CALIFICADOS

No corresponde.

ASESORES LEGALES EXTERNOS

Claro & Cía.

95

96

