



2016020018322

11/02/2016 - 13:14

Operador: OJORQUER

Nro. Inscrip:403v - División Control Financiero Valores

**SVS**  
SUPERINTENDENCIA  
VALORES Y SEGUROS

Santiago, 11 de febrero de 2016

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

**PRESENTE**

**Ref.: Parque Arauco S.A. - Inscripción Registro de  
Valores N° 0403 / Emisión de Acciones Registro  
1.033, de 10 de febrero de 2016.**

Muy señor nuestro:

Hacemos referencia a la inscripción bajo el número 1.033, de fecha 10 de febrero de 2016, en el Registro de Valores de vuestra Superintendencia, de 78.000.000 de acciones de pago de Parque Arauco S.A.

Para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en la sección III de la Norma de Carácter General N° 30, adjunto a la presente copia del Prospecto Legal incluido en la solicitud de registro de la emisión de la referencia en el Registro de Valores de vuestra Superintendencia, debidamente actualizado con los datos de dicho registro.

Los señores accionistas podrán obtener copia de dicho Prospecto Legal, a contar del 12 de febrero de 2016, en las oficinas de Parque Arauco S.A., ubicadas en Cerro Colorado N° 5240, Torre 1, piso 15, Las Condes, Santiago; y en su sitio en Internet de Parque Arauco S.A., [www.parauco.com](http://www.parauco.com).

Sin otro particular, lo saluda muy atentamente,

Duncan Grob Urzúa  
Gerente Corporativo Legal  
**Parque Arauco S.A.**



# PROSPECTO

PARQUE ARAUCO S.A.  
SOCIEDAD ANÓNIMA ABIERTA  
INSCRIPCIÓN REGISTRO DE VALORES N° 0403

## PROSPECTO PARA LA EMISIÓN DE ACCIONES DE PAGO

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1 Intermediarios participantes en la elaboración del prospecto : Banchile Corredores de Bolsa S.A. e Itaú BBA Corredor de Bolsa Limitada
- 1.2 Leyenda de responsabilidad:  
“LA SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS NO SE PRONUNCIA SOBRE LA CALIDAD DE LOS VALORES OFRECIDOS COMO INVERSIÓN. LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO ES DE RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL EMISOR Y DEL O LOS INTERMEDIARIOS QUE HAN PARTICIPADO EN SU ELABORACIÓN”.
- 1.3 Mercado en que se transarán las acciones : Mercado General.

### 2. IDENTIFICACIÓN DEL EMISOR Y DE LA EMISIÓN

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

### 3.

## ANTECEDENTES GENERALES DE LA SOCIEDAD

### Historia de la Sociedad

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

#### 1982

##### *Inauguración Parque Arauco Kennedy*

Parque Arauco Kennedy abre sus puertas al público en 1982, generando espacios únicos de encuentro y entretención. Con el paso del tiempo, se transforma en un ícono de vanguardia y modernidad de nuestro país. Se ubica en Las Condes, Santiago. Al cierre de Septiembre de 2015, este Centro Comercial Regional tiene una superficie arrendable de 115.000 m<sup>2</sup>.

#### 1993

##### *Inauguración Arauco Maipú*

Los buenos resultados de Parque Arauco Kennedy impulsan la creación de un nuevo Centro Comercial Regional en la Región Metropolitana en Maipú. En noviembre de 1993, Parque Arauco S.A. inaugura Arauco Maipú. Al cierre de Septiembre de 2015, este Centro Comercial Regional cuenta con una superficie de 75.000 m<sup>2</sup> arrendables.

#### 1997

##### *Inauguración Marina Arauco<sup>1</sup>*

Parque Arauco S.A. comienza un plan de regionalización y se asocia con Almacenes Paris y Ripley para desarrollar el Centro Comercial Regional Marina Arauco en Viña del Mar. Al cierre de Septiembre de 2015, Marina Arauco y el Boulevard Marina Arauco tienen en conjunto una superficie arrendable de 72.000 m<sup>2</sup>.

#### 2006

##### *Inauguración Mall Center Curicó<sup>1</sup>*

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 Septiembre de 2015, este Centro Comercial Regional tiene una superficie de 50.000 m<sup>2</sup> arrendables.

##### *Adquisición Mega Plaza Norte*

A través de una alianza estratégica con el reconocido Grupo Wiese, Parque Arauco S.A. adquiere el 45% del Centro Comercial Regional Mega Plaza Norte, ubicado en el distrito de Independencia, en

---

<sup>1</sup>A partir del 2013 se dejó de consolidar los centros comerciales Marina Arauco (72.000 m<sup>2</sup>) y Mall Center Curicó (50.000 m<sup>2</sup>), producto de la nueva normativa contable. Dada la adopción de la norma NIIF 11, el grupo ha revaluado su involucramiento en su único acuerdo conjunto y ha clasificado la inversión desde entidad controlada conjuntamente hacia Negocio Conjunto, por lo que ha pasado a reconocer esta inversión mediante la aplicación del método del patrimonio.

el sector norte de Lima. Al cierre de Septiembre de 2015, este Centro Comercial Regional cuenta con una superficie arrendable de 110.500 m<sup>2</sup>.

## **2007**

### *Adquisición Arauco Chillán*

Parque Arauco S.A. toma el control de Arauco Chillán, el principal Centro Comercial Regional de la provincia de Ñuble, en Chillán. Al cierre de Septiembre de 2015, este Centro Comercial Regional tiene una superficie de 31.500 m<sup>2</sup> arrendables.

## **2008**

### *Adquisición Arauco Estación*

Parque Arauco S.A. concreta la adquisición de Paseo Estación, hoy Arauco Estación, un Centro Comercial Regional emblemático en el tradicional sector de Estación Central en Santiago. Al cierre de Septiembre de 2015, este centro comercial tiene una superficie arrendable de 68.500 m<sup>2</sup>.

### *Inauguración Arauco Pajaritos*

Parque Arauco S.A. comienza a operar el formato de stripcenters con la inauguración de Arauco Pajaritos. Durante el ejercicio 2012, Arauco Pajaritos comienza a ser consolidado por la sociedad Centros Comerciales y Vecinales Arauco Express S.A. Al cierre de Septiembre de 2015, este Strip Center tiene una superficie arrendable de 5.400 m<sup>2</sup>. Este Strip Center está ubicado en la Región Metropolitana, en Maipú.

## **2009**

### *Inauguración MegaPlaza Express Villa*

Inicia su operación comercial MegaPlaza Express Villa en Chorrillos, Lima. Este Centro Comercial Vecinal da inicio a una serie de proyectos en este formato que representarán parte importante del crecimiento de la Compañía en Perú. Al cierre de Septiembre de 2015, este Centro Comercial Vecinal tiene una superficie de 7.000 m<sup>2</sup> arrendables.

### *Inauguración Arauco San Antonio*

Inicia su operación Arauco San Antonio, ubicada a un costado del puerto de San Antonio, con un moderno patio de comidas, juegos infantiles y diversos locales comerciales. Al cierre de Septiembre de 2015, este Centro Comercial Regional tiene una superficie de 28.500 m<sup>2</sup> arrendables.

## **2010**

### *Inauguración Parque Lambramani*

Parque Arauco S.A. inaugura Parque Lambramani en Arequipa, la segunda ciudad más importante de Perú en número de habitantes. Al cierre de Septiembre de 2015, este Centro Comercial Regional tiene una superficie de 28.500 m<sup>2</sup> arrendables.

### *Inauguración Parque Arboleda*

Parque Arauco S.A. inaugura Parque Arboleda, el primer Centro Comercial Regional de la Compañía en Colombia, ubicado en la ciudad de Pereira, capital del eje cafetero. Al cierre de Septiembre de 2015, este centro comercial cuenta con una superficie arrendable de 33.000 m<sup>2</sup>.

### *Adquisición Larcomar*

Parque Arauco S.A. adquiere el Mall Larcomar, ubicado en el distrito de Miraflores, en la ciudad de Lima en Perú. Al cierre de Septiembre de 2015, este centro comercial tiene una superficie de 26.000 m<sup>2</sup> arrendables.

## **2012**

### *Adquisición Arauco Premium Outlet Buenaventura*

Parque Arauco S.A. ingresa al formato de outlets con la adquisición de Arauco Premium Outlet Buenaventura, ubicado en Quilicura, convirtiéndose en el líder de este formato en Chile. Al cierre de Septiembre de 2015, este outlet tiene una superficie arrendable de 25.500 m<sup>2</sup>.

### *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 Septiembre de 2015, este centro comercial cuenta con una superficie de 28.000 m<sup>2</sup> arrendables.

### *Inauguración MegaPlaza Express Villa el Salvador*

En 2012 se inaugura *MegaPlaza Express* Villa el Salvador en la ciudad Lima, en Perú. Al cierre de Septiembre de 2015, este Centro Comercial Vecinal tiene una superficie arrendable de 9.000 m<sup>2</sup>.

### *Inicio de Actividades de Arauco Express S.A.*

En asociación con un fondo de capital de riesgo de la empresa de gestión de inversiones Aurus Renta Inmobiliaria Fondo de Inversiones, se crea la sociedad Centros Comerciales y Vecinales Arauco Express S.A. para aprovechar oportunidades de crecimiento en el formato de Strip Centers. Al cierre de Septiembre de 2015, Arauco Express S.A. tiene once Strip Centers con una superficie de 18.500 m<sup>2</sup> arrendables.

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

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

## **2013**

### *Inauguración MegaPlaza Express Chincha*

En marzo de 2013, abre este Centro Comercial Vecinal en la ciudad de Lima en Perú. MegaPlaza Express Chincha ofrece a sus clientes un supermercado, una tienda departamental y varios locales comerciales. Al cierre de Septiembre de 2015, este Centro Comercial Vecinal tiene una superficie de 7.000 m<sup>2</sup> arrendables.

### *Inauguración Parque Caracolí*

En abril de 2013 se inaugura el segundo centro comercial de Parque Arauco S.A. en Colombia. Está ubicado en la ciudad de Bucaramanga y tiene una tienda departamental, salas de cine, juegos infantiles y diversos locales comerciales. Al cierre de Septiembre de 2015, este Centro Comercial Regional tiene una superficie arrendable de 38.500 m<sup>2</sup>.

### *Incorporación InOutlet Faucett*

En abril de 2013, a través de Strip Centers del Perú S.A., se incorpora a la Compañía InOutlet Faucett, ubicado a un costado del aeropuerto de Lima. Al cierre de Septiembre de 2015, este outlet tiene una superficie de 7.500 m<sup>2</sup> arrendables.

#### *Inauguración Arauco Quilicura*

Se inaugura en mayo del 2013 el Centro Comercial Regional Arauco Quilicura, ubicado al costado de la plaza de armas de Quilicura. Sin embargo la tienda ancla Homecenter Sodimac, comienza a atender clientes a partir del primer trimestre de 2012. Al cierre de Septiembre del 2015, tiene una superficie arrendable de 32.000 m<sup>2</sup>.

#### *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 Septiembre de 2015, este Centro Comercial Vecinal tiene una superficie arrendable de 16.500 m<sup>2</sup>.

#### *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 m<sup>2</sup> arrendables a Parque Arauco Kennedy. Al cierre de Septiembre de 2015, este Centro Comercial Regional tiene una superficie arrendable de 115.000 m<sup>2</sup>.

#### *Inauguración MegaPlaza Express Barranca*

En diciembre de 2013 se inauguró este Centro Comercial Vecinal, ubicado en la provincia de Barranca al norte de Lima, que tiene como tiendas anclas un supermercado Plaza Vea y una tienda departamental Oeschle, y que al cierre de Septiembre de 2015 tiene una superficie arrendable de 9.500 m<sup>2</sup>.

### **2014**

#### *Inauguración Arauco Premium Outlet San Pedro*

Durante el segundo trimestre del 2014 se inauguró el segundo Outlet Mall en Chile en la ciudad de Concepción. Al cierre de Septiembre de 2015, este activo añade 6.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de superficie arrendable, que tiene como tienda ancla Hites y varias nuevas tiendas menores, siguiendo su consolidación como el centro comercial más importante de la provincia de Ñuble. Al cierre de Septiembre de 2015, este mall tiene una superficie de 31.500 m<sup>2</sup> arrendables.

#### *Expansión InOutlet Faucett*

Durante el segundo trimestre del 2014, se inauguró la expansión que añade 2.200 m<sup>2</sup> a este outlet ubicado en el costado del aeropuerto de Lima. Al cierre de Septiembre del 2015, este outlet tiene una superficie arrendable de 7.500 m<sup>2</sup>.

#### *Acuerdo de asociación entre Centenario y Parque Arauco en Perú*

Durante el segundo trimestre del 2014 Centenario y Parque Arauco S.A. han llegado a un acuerdo de asociación para el desarrollo de un centro comercial que integre el emblemático centro comercial Camino Real con un nuevo desarrollo en el terreno adyacente al mismo. La inversión se estima

preliminarmente en US\$300 millones y contempla la remodelación del centro comercial actualmente existente y la construcción de espacios comerciales adicionales, oficinas y un hotel. La participación de Parque Arauco alcanzará un 50% del proyecto.

#### *Inauguración Viamix Chorrillos*

Durante el tercer trimestre del 2014 Parque Arauco incorporó el primer Strip Center a su portafolio de activos en Perú, llevando por primera vez el formato fuera de Chile, con la inauguración de Viamix Chorrillos, ubicado en la zona sur de Lima. Este activo tiene al cierre de diciembre del 2015 una superficie arrendable de 4.000 m<sup>2</sup>.

#### *Inauguración Arauco Premium Outlet Curauma*

Durante el cuarto trimestre del 2014 Parque Arauco inauguró el tercer Outlet Mall en Chile cerca de la ciudad de Valparaíso. Al cierre de Septiembre de 2015 este activo tiene una superficie arrendable de 7.000 m<sup>2</sup>.

### **2015 a la fecha**

#### *Adquisición Ekimed en Perú*

En enero 2015, Parque Arauco S.A. adquiere el 100% de Ekimed en Perú, sociedad propietaria de los centros comerciales El Quinde en la ciudad de Cajamarca, con aproximadamente 30.500 m<sup>2</sup> de superficie arrendable, y El Quinde en la ciudad de Ica, con aproximadamente 36.500 m<sup>2</sup> de superficie arrendable, así como de un banco de terrenos ubicados en otras ciudades de Perú que totalizan aproximadamente un área conjunta de 86.000 m<sup>2</sup>.

#### *Inauguración MegaPlaza Pisco*

En abril de 2015 se inauguró este Centro Comercial Vecinal, ubicado en Pisco Perú, que tiene como tiendas anclas Plaza Vea, Estilos, Promart, Movie Time y Coney Park, y que al cierre de Septiembre de 2015 tiene una superficie arrendable de 14.000 m<sup>2</sup>.

#### *Adquisición en Colombia*

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

#### *Parque Arauco anuncia acuerdo para adquirir Centro Comercial Vecinal en Perú*

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

### **3.2 Descripción del sector industrial**

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

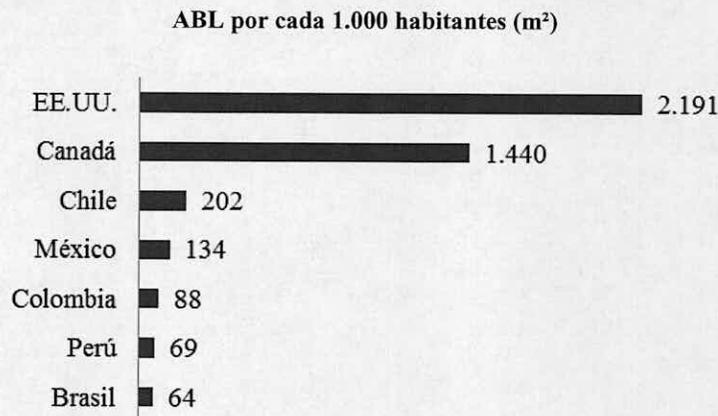
La ICSC clasifica los centros comerciales por oferta de servicios, tamaño y número de tiendas anclas, entre otros atributos menores. Considerando la clasificación de la ICSC y la realidad del

mercado latinoamericano, la Compañía ha distinguido los siguientes formatos de centros comerciales:

- **Centro Comercial Regional:** tienen más de 20.000 m<sup>2</sup> de superficie arrendable y por lo general dos o más tiendas anclas.
- **Centro Comercial Vecinal:** tienen entre 6.000 y 20.000 m<sup>2</sup> de superficie arrendable, con una o más tiendas anclas.
- **Outlet Mall:** generalmente ubicados en las afueras de la ciudad, el formato se dedica principalmente a la liquidación de inventario de las principales marcas.
- **Strip Centers:** emplazados generalmente en esquinas de gran tráfico, superficie arrendable menor a 6.000 m<sup>2</sup> y estacionamientos típicamente al nivel de la calle.

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

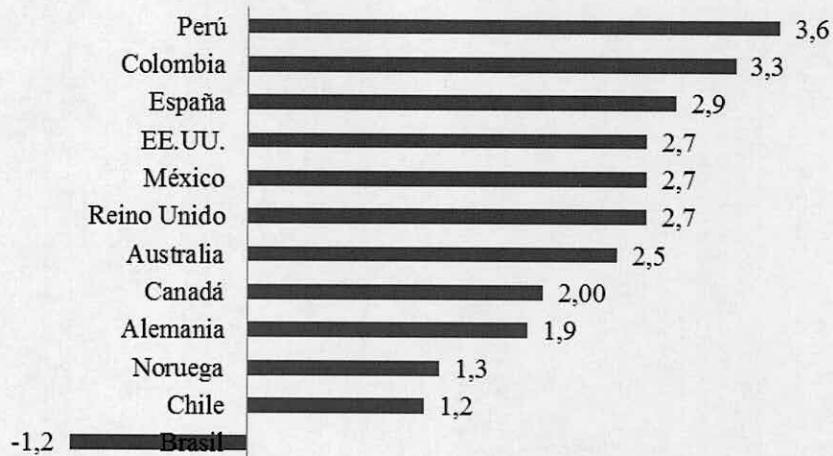
El desarrollo de los centros comerciales a nivel mundial ha sido relevante, llegando a 2.191 m<sup>2</sup> por cada 1.000 habitantes en EE.UU., y a áreas arrendables superiores a los 1.400 m<sup>2</sup> por cada 1.000 habitantes en otros países desarrollados como Canadá. En Chile, Perú y Colombia –países donde Parque Arauco opera- el nivel de penetración es inferior al de los países desarrollados, llegando a niveles de áreas arrendables de 202, 69 y 88 m<sup>2</sup>, respectivamente, indicando que el negocio de centros comerciales en estos países aún tiene margen significativo para crecer.



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

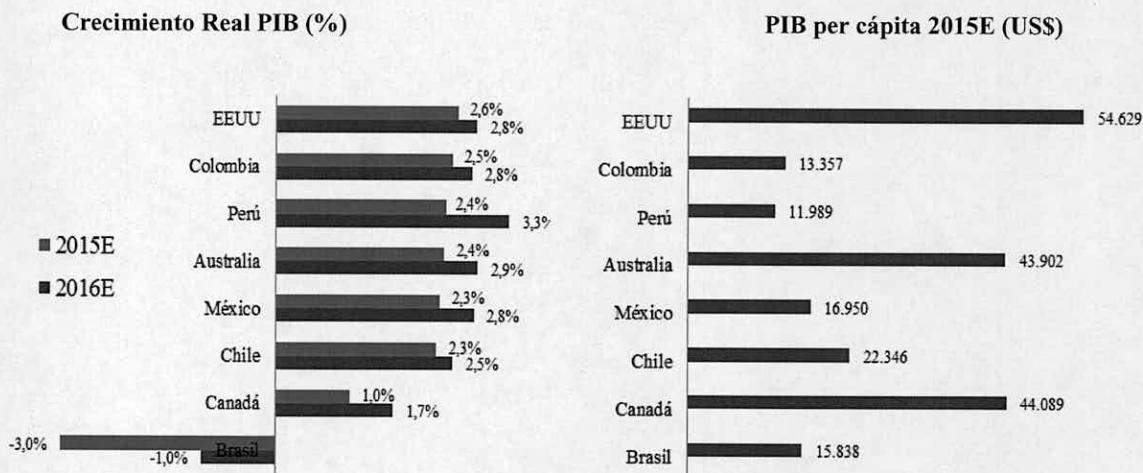
Lo anterior se puede explicar en parte por el menor poder adquisitivo de Chile, Perú y Colombia en comparación con los países desarrollados, lo cual genera un potencial de desarrollo conforme los primeros muestren mayores niveles de crecimiento y desarrollo económico que los países desarrollados durante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

#### Crecimiento Consumo Privado (2015E)



Fuente: Economist Intelligence Unit (Junio 2015).

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



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

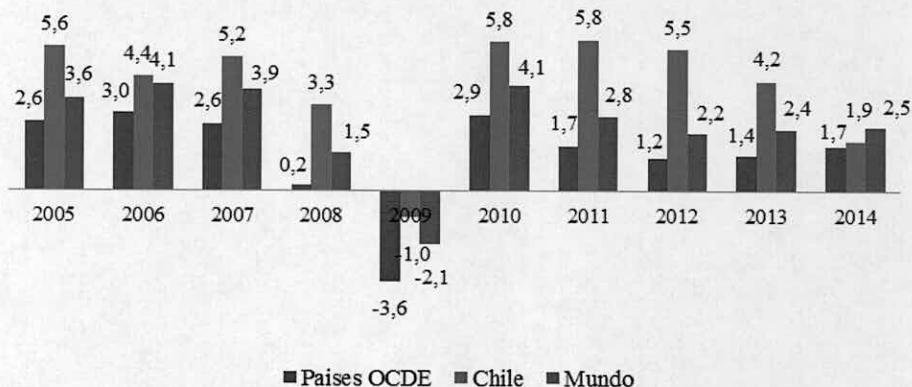
### 3.2.2 La Industria en Chile

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

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

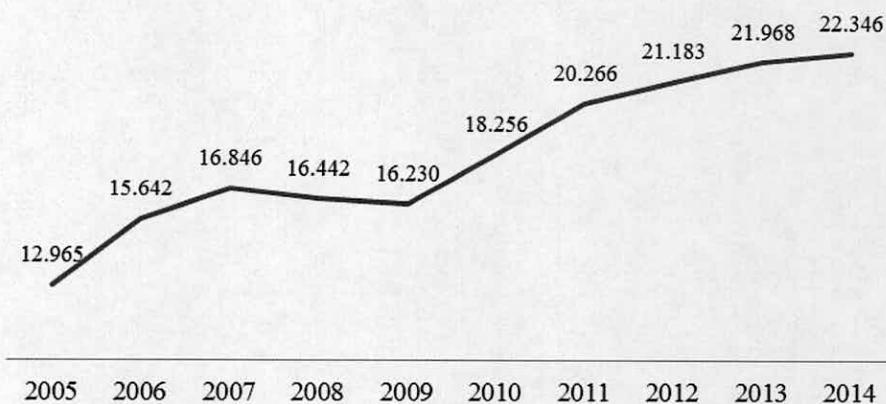
última década y fruto de ello el PIB per cápita del país se ha duplicado en los últimos diez años.

### Crecimiento Económico de Chile, Mundo y países OCDE



Fuente: Banco Mundial (Noviembre 2015).

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

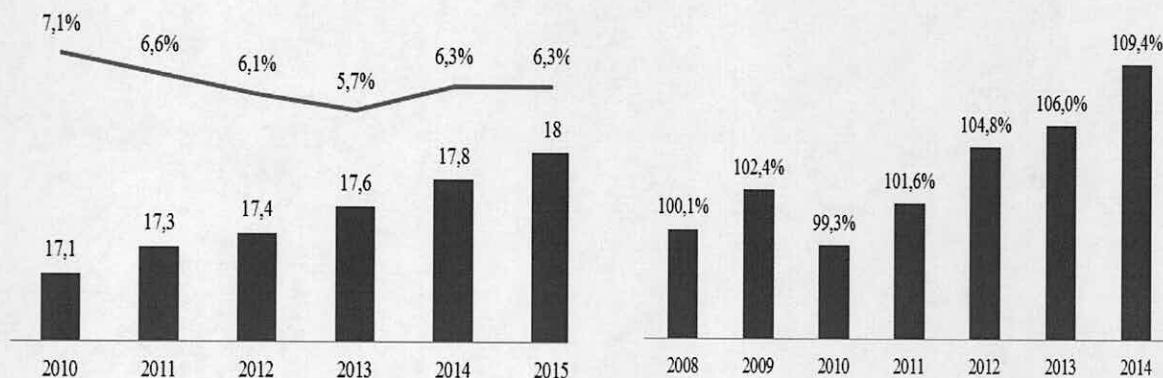


Fuente: Banco Mundial (Noviembre 2015).

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

**Tasa de desempleo vs. Población (en millones)**

**Crédito interno al sector privado (% del PIB)**



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

\*Desempleo 2015E corresponde al promedio mensual de los 10 primeros meses del año.

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

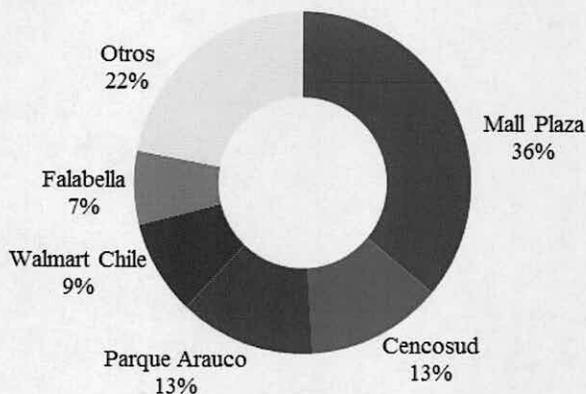
En la siguiente tabla, se observa el estado de la industria de centros comerciales en Chile a diciembre de 2014:

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

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

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

#### Participación de Mercado de Parque Arauco en Chile según área arrendable

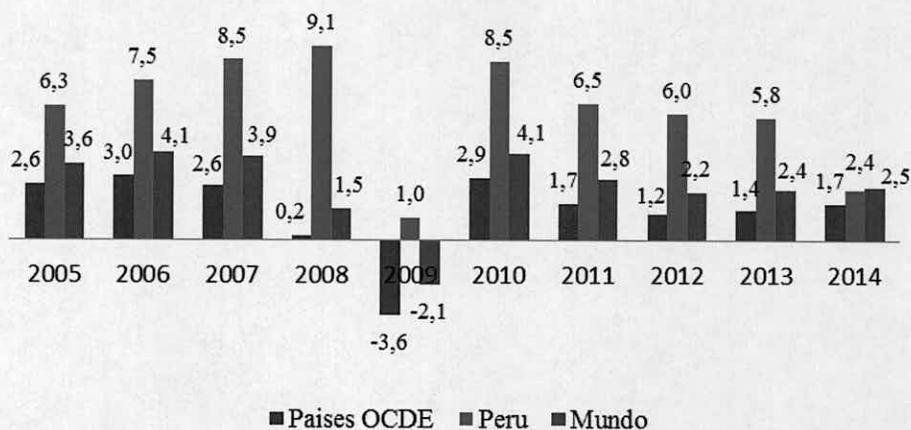


Fuente: Banchile Inversiones / Citi Research (Julio 2015).

### 3.2.3. La industria en Perú

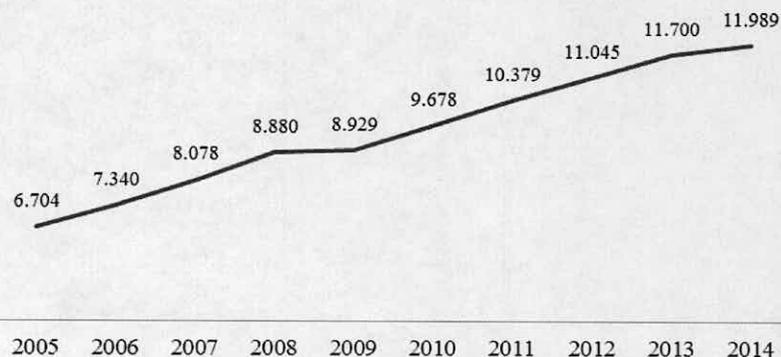
Similar al caso chileno, la economía peruana ha vivido en la última década un importante y sostenido crecimiento económico. En los últimos diez años, el PIB del Perú creció a una tasa promedio anual de 6,2%, muy por encima del promedio mundial y de los países del OCDE, y ha mostrado uno de los mayores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

Crecimiento Económico de Perú, Mundo y países OCDE



Fuente: Banco Mundial (Noviembre 2015).

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

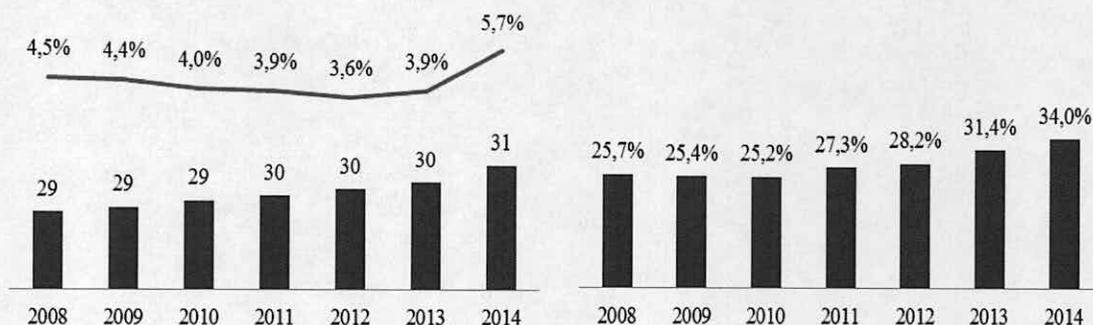


Fuente: Banco Mundial (Noviembre 2015).

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

**Tasa de desempleo vs. Población (en millones)**

**Crédito Interno al Sector Privado (% del PIB)**



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

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

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

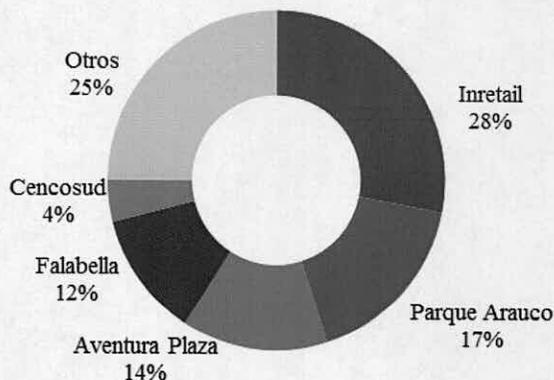
Fuente: International Council of Shopping Centers: ICSC - Diciembre 2014. <sup>(1)</sup>Noviembre 2013 (Última información disponible).

Consecuencia de lo anterior, la actividad de los operadores de Centros Comerciales en el país ha sido creciente. Real Plaza, del grupo Interbank, y Parque Arauco son los operadores que más

centros comerciales manejaban al cierre de 2014, con un total de 19 y 13 Centros Comerciales, respectivamente.

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

**Participación de Mercado de Parque Arauco en Perú según área arrendable**

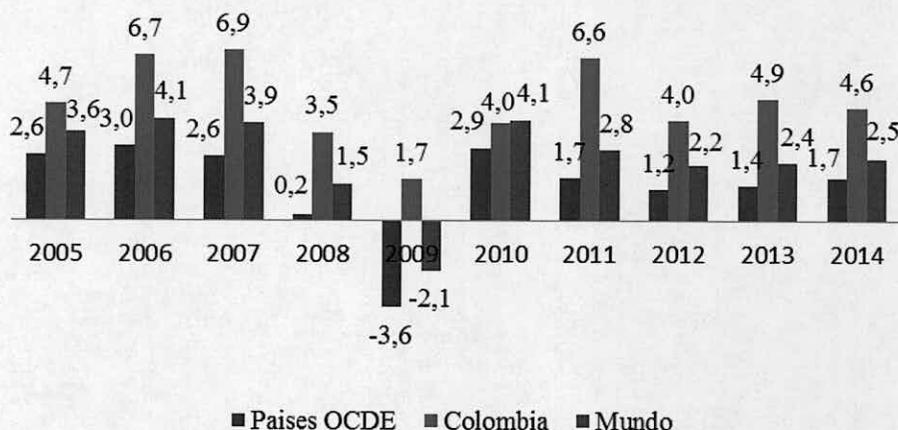


Fuente: Banchile Inversiones / Citi Research (Julio 2015) y la Compañía.

### 3.2.4. La industria en Colombia

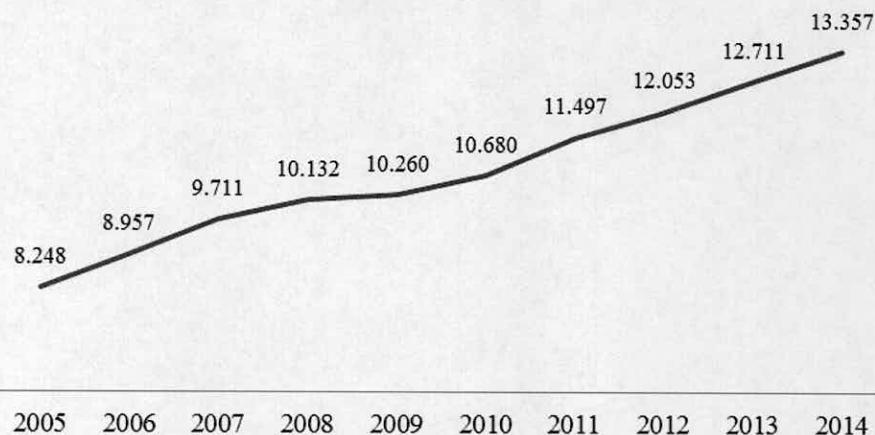
En un marco similar a las economías chilena y peruana, Colombia ha venido mostrando niveles de crecimiento de su economía a niveles muy por encima del resto del mundo y de los países desarrollados. Colombia es uno de los grandes líderes de la región en términos de crecimiento de su PIB alcanzando un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

**Crecimiento Económico de Colombia, Mundo y países OCDE**



Fuente: Banco Mundial (Noviembre 2015).

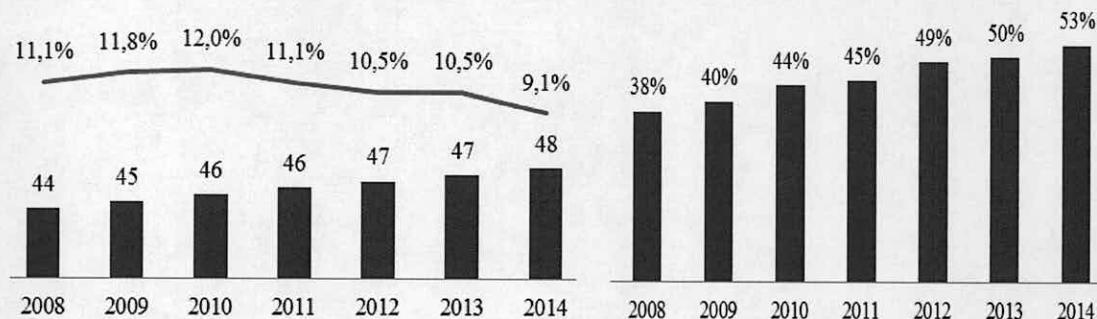
### PIB per Cápita (US\$ a Precios Actuales) en Colombia



Fuente: Banco Mundial (Noviembre 2015).

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

**Tasa de desempleo vs. Población (en millones)      Crédito interno al Sector Privado (% del PIB)**



Fuente: Banco Mundial (Noviembre 2015).

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

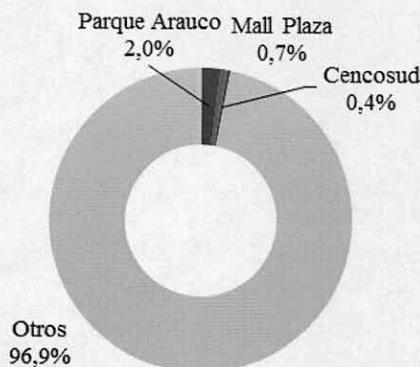
### Centros Comerciales en Colombia

No. de Centros Comerciales	196
Área Rentable de centros comerciales	~4.200.000 m <sup>2</sup>
Total de área rentable por 100 habitantes	8,8 m <sup>2</sup>

Fuente: International Council of Shopping Centers: ICSC – Diciembre 2014. <sup>(1)</sup> Noviembre 2013 (Última información disponible).

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

#### Participación de Mercado de Parque Arauco en Colombia según área arrendable



Fuente: Banchile Inversiones / Citi Research (Julio 2015)

### 3.3 Descripción de las Actividades y Negocios

Parque Arauco S.A. es una sociedad anónima abierta, constituida para desarrollar y administrar activos inmobiliarios, de uso comercial y otros, en Chile y en el exterior.

Las principales actividades por país son las siguientes:

#### **a.- División Chile:**

En Chile, la Compañía participa en 20 activos con un total de 408.000<sup>2</sup> m<sup>2</sup> de superficie arrendable, de los cuales seis son centros comerciales regionales con un total de 350.500 m<sup>2</sup> de superficie arrendable a Septiembre 2015. La participación en los formatos de Strip Centers y outlets, corresponde a 57.500 m<sup>2</sup>. En el formato de Strip Centers, en 2012 nace la sociedad Arauco Express la que actualmente tiene once Strip Centers que suman una superficie arrendable total de 18.500 m<sup>2</sup> a Septiembre del 2015. En el formato de outlets, en 2012 se adquiere Arauco Premium Outlet Buenaventura, con 25.500 m<sup>2</sup> de superficie arrendable a Septiembre del 2015. En 2014, se agrega la apertura de Arauco Premium Outlet San Pedro y de Arauco Premium Outlet Curauma, con 6.500 m<sup>2</sup> y 7.000 m<sup>2</sup> de superficie arrendable, respectivamente.

Las propiedades de inversión en Chile son de Ch\$ 706.555 millones al cierre de septiembre.

#### **Resumen de propiedades en Chile a Septiembre de 2015**

---

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

	Formato	Superficie arrendable (m <sup>2</sup> )	% Propiedad	Superficie arrendable propietaria (m <sup>2</sup> )	% Ocupación
Parque Arauco Kennedy	Regional	115.000	100%	115.000	97,6%
Arauco Maipú	Regional	75.000	100%	75.000	96,7%
Arauco Chillán	Regional	31.500	100%	31.500	96,4%
Arauco Estación	Regional	68.500	83%	56.855	98,0%
Arauco San Antonio	Regional	28.500	51%	14.535	94,4%
Arauco Express (Stripcenters Chile)	Strip Center	18.500	51%	9.435	89,2%
Arauco Premium Outlet	Outlet	39.000	100%	39.000	84,0%
Arauco Quilicura	Regional	32.000	100%	32.000	99,4%
<b>Total Chile</b>		<b>408.000</b>	<b>92%</b>	<b>373.325</b>	<b>95,7%</b>

Fuente: La Compañía.

En el formato de Centros Comerciales Regionales la Compañía tiene los siguientes activos:

- Parque Arauco Kennedy: ubicado en Las Condes, con 115.000 m<sup>2</sup> de superficie arrendable, cuenta con tres tiendas anclas (Falabella, Ripley y Paris), con tiendas intermedias (entre ellas Zara, GAP, Forever 21), un cine con más de 10 salas y su recién inaugurado distrito de tiendas de lujo.
- Arauco Maipú: ubicado en Maipú, con 75.000 m<sup>2</sup> de superficie arrendable, durante los últimos años ha tenido una serie de expansiones y con la reciente llegada del primer Falabella a Maipú suma seis tiendas anclas (Paris, Falabella, Ripley, La Polar, Johnson y Abcdin).
- Arauco Estación: emplazado en Estación Central, con 68.500 m<sup>2</sup> de superficie arrendable, tiene tres tiendas anclas (Paris, Homecenter Sodimac y Dijon), y más de 400 tiendas menores. Es el centro comercial con mayor número de visitas diarias en la División Chile durante los días de semana, esto último debido a su ubicación estratégica en uno de los terminales de buses y trenes con mayor demanda de Santiago.
- Arauco Quilicura: centro comercial ubicado al costado de la plaza de armas de Quilicura. Gracias a esto, se encuentra rodeado de todos los servicios comunitarios ofrecidos por la municipalidad. Tiene 32.000 m<sup>2</sup> de superficie arrendable y cuenta con tres anclas (Paris, Hites y Homecenter Sodimac).
- Arauco Chillán: emplazado en Chillán, tiene 31.500 m<sup>2</sup> de superficie arrendable. Con sus tres tiendas anclas (Paris, Falabella, Hites) el activo está consolidado como el más importante de la provincia del Ñuble.
- Arauco San Antonio: ubicado a un costado del puerto de San Antonio, Quinta Región de Chile. Este activo con 28.500 m<sup>2</sup> de superficie arrendable, cuenta con dos tiendas anclas (Paris y la Polar), un casino de juegos y un hotel.

En el formato de centros comerciales regionales la Compañía participa, pero no consolida, en los siguientes centros comerciales:

- Marina Arauco: en conjunto con Boulevard Marina suma más de 72.000 m<sup>2</sup> de superficie arrendable. Emplazado en una de las principales vías de la ciudad jardín y con dos tiendas anclas y una zona de entretenimiento, es destino obligado para los veraneantes en temporada estival.
- Mall Curicó: centro comercial emplazado en Curicó, Séptima región de Chile. El centro comercial cuenta con un total de 50.000 m<sup>2</sup> de superficie arrendable.

En el formato de outlets la Compañía tiene los siguientes activos:

- Arauco Premium Outlet Buenaventura: ubicado en las afueras norte de Santiago y conectado por la autopista central o ruta 5 y la autopista Los Libertadores. El activo se ha consolidado como uno de los más importantes de Chile en el formato outlet, destacando sus marcas y sus 25.500 m<sup>2</sup> de superficie arrendable.
- Arauco Premium Outlet San Pedro: ubicado en la ciudad de Concepción, segunda ciudad más poblada de Chile. Se inauguró durante el segundo trimestre del 2014. Este activo cuenta con 6.500 m<sup>2</sup> de superficie arrendable y más de 25 tiendas de marcas Premium.
- Arauco Premium Outlet Curauma: ubicado en las cercanías de la ciudad de Valparaíso, Quinta región de Chile. Se inauguró durante el cuarto trimestre del 2014. Al cierre de Septiembre de 2015 este activo tiene una superficie arrendable de 7.000 m<sup>2</sup>.

En el formato de Strip Centers regionales la Compañía tiene los siguientes activos:

- Arauco Express: por medio de la asociación de Parque Arauco S.A con el fondo de inversiones Aurus, nació en 2012 Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A., empresa inmobiliaria encargada en el desarrollo y gestión de Strip Centers. Al cierre de Septiembre de 2015 cuenta con 18.500 m<sup>2</sup> de superficie arrendable y sus activos son: Calama, Ciudad Empresarial, Colón, Irrazaval, Luis Pasteur, Palmares, La Reina, Pajaritos, Las Brujas, El Carmen de Huechuraba y Manuel Montt.

La distribución de ingreso por tipo de cliente en Chile es un 57% tiendas menores; 20% tiendas anclas y medianas; 13% Entretención, Food Court y Restaurant y un 10% otras tiendas.



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

Empresa	Tipo	%
Administradora De Servicios Integra	Aseo y Mantenición	5,3%
Chilectra S.A.	Electricidad	5,2%
Parque Arauco S.A	Administración	3,7%
Comercializadora Granfer Limitada	Mantenición	3,6%
Gz Seguridad S.A.	Seguridad	3,6%
Empresa De Seguridad Y Servicios No	Seguridad	2,8%
Chilquinta Energia S.A.	Electricidad	0,6%
Integra Servicios S.A.	Servicios	0,6%
Cge Distribucion S.A.	Electricidad	0,5%
Publicidad Y Promociones Raya S.A.	Marketing	0,4%

## **b.- División Perú:**

En Perú, la Compañía comenzó a operar en el año 2006 con la compra del 45% de MegaPlaza Norte, formando así una alianza con el reconocido grupo local Wiese. Posteriormente, la Compañía realizó inversiones con la adquisición de Larcomar, centro comercial ícono del distrito de Miraflores y con la apertura de Lambramani en Arequipa. La División Perú, la Compañía tiene participación en seis Centros Comerciales Regionales con un total de 260.000 m<sup>2</sup> de superficie arrendable. La Compañía también tiene participación en formatos de menor tamaño denominados centros comerciales vecinales principalmente mediante la marca MegaPlaza Express con seis activos que suman 63.000 m<sup>2</sup> de superficie arrendable a Septiembre 2015. Adicionalmente, a fines de 2012 se formó una asociación con el grupo Los Portales llamada Strip Center del Perú para desarrollar los formatos de Strip Centers, outlets y vecinales. Actualmente esta asociación administra un outlet, InOutlet Faucett, que tiene una superficie arrendable de 7.500 m<sup>2</sup> al cierre de Septiembre de 2015, y un stripcenter Viamix Chorrillos de 4.000 m<sup>2</sup> superficie arrendable Septiembre 2015. En total en Perú la Compañía tiene una superficie arrendable consolidada a Septiembre de 2015 de 334.500 m<sup>2</sup>.

En enero de 2015 la sociedad filial de Parque Arauco, Inmuebles Comerciales del Perú S.A.C. ("ICP"), compró el 100% de las acciones emitidas por Ekimed S.A.C. En virtud de esta transacción, ICP pasó a ser propietaria de los centros comerciales El Quinde en la ciudad de Cajamarca y El Quinde en la ciudad de Ica con aproximadamente 30.500 m<sup>2</sup> y 36.500 m<sup>2</sup> de superficie arrendable respectivamente, así como un banco de terrenos ubicados en otras ciudades del Perú que totalizan aproximadamente un área conjunta de 86.000 m<sup>2</sup>.

Las propiedades de inversión en Perú son de Ch\$ 376.548 millones al cierre de septiembre.

### **Resumen de propiedades en Perú a Septiembre de 2015**

	Formato	Superficie arrendable (m <sup>2</sup> )	% Propiedad	Superficie arrendable propietaria (m <sup>2</sup> )	% Ocupación
MegaPlaza Norte	Regional	110.500	50%	55.250	93,7%
MegaPlaza Express Villa	Vecinal	7.000	50%	3.500	98,3%
Larcomar	Regional	26.000	100%	26.000	89,1%
Parque Lambramani	Regional	28.500	100%	28.500	86,3%
MegaPlaza Chimbote	Regional	28.000	34%	9.380	98,9%
MegaPlaza Express Villa El Salvador	Vecinal	9.000	50%	4.500	98,4%
MegaPlaza Express Chíncha	Vecinal	7.000	50%	3.500	98,0%
Propiedades SCP	Strip Center	11.500	51%	5.865	79,0%
MegaPlaza Cañete	Vecinal	16.500	50%	8.250	98,9%
MegaPlaza Express Barranca	Vecinal	9.500	50%	4.750	98,0%
MegaPlaza Pisco	Vecinal	14.000	50%	7.000	95,8%
El Quinde Cajamarca	Regional	30.500	100%	30.500	90,8%
El Quinde Ica	Regional	36.500	100%	36.500	92,9%
<b>Total Perú</b>		<b>334.500</b>	<b>67%</b>	<b>223.495</b>	<b>93,1%</b>

Fuente: La Compañía.

En el formato de Centros Comerciales Regionales la Compañía tiene los siguientes activos:

- Larcomar: ubicado en Miraflores, la zona más turística de Lima, y enclavado en un acantilado con espectaculares vistas al océano Pacífico, cuenta con un equilibrado mix que mezcla los mejores restaurantes y bares, en armonía con las mejores tiendas de marcas

internacionales como Apple, GAP, Guess y Michèlle Belau. Tiene 26.000 m<sup>2</sup> de superficie arrendable.

- Parque Lambramani: ubicado en Arequipa, con sus 28.500 m<sup>2</sup> de superficie arrendable, cuenta con tres tiendas anclas: el supermercado Metro, la tienda departamental Estilos y la tienda departamental Paris inaugurada en Noviembre de 2013.
- MegaPlaza Norte: es el primer centro comercial ubicado en el popular sector norte de Lima. Con un total de 110.500 m<sup>2</sup> de superficie arrendable, tiene cuatro tiendas anclas: Falabella, Max, Homecenter Sodimac y Tottus. Actualmente se encuentra en expansión.
- MegaPlaza Chimbote: emplazado en la portuaria ciudad de Chimbote, perteneciente al departamento de Ancash al norte de Lima. Con sus 28.000 m<sup>2</sup> de superficie arrendable y sus cuatro tiendas anclas (Falabella, Ripley, Homecenter Sodimac, Tottus) ha llevado a la región estándares de calidad de servicios nunca antes ofrecidos.
- El Quinde Cajamarca y El Quinde Ica: Incorporado en enero 2015 dos Centros Comerciales Regionales en Ica y Cajamarca, en dos ciudades importantes en Perú. El Quinde Cajamarca, abierto en 2006, cuenta con 30.500 m<sup>2</sup> y como tiendas anclas a Falabella, Paris (tiendas departamentales) y Metro (supermercado). El Quinde Ica, abierto en 2012, cuenta con 36.500 m<sup>2</sup> y tiene como tiendas anclas a Falabella, Ripley, Paris, Metro y Maestro (mejoramiento del hogar). Ambos malls son líderes en sus ciudades.

En el formato de centros comerciales vecinales la Compañía tiene los siguientes activos:

- MegaPlaza Express Villa: ubicado en Chorrillos al sur de Lima. Tiene un supermercado Plaza Veá, salas de cine y un grupo de tiendas menores que suman 7.000 m<sup>2</sup> de superficie arrendable.
- MegaPlaza Express Villa el Salvador: ubicado en El Salvador, sector al sur de Lima y cercano a los centros arqueológicos de Pachacámac. Cuenta con un completo supermercado Plaza Veá, salas cine, la departamental Estilos, un patio de comida y tiendas menores que suman 9.000 m<sup>2</sup> de superficie arrendable.
- MegaPlaza Express Chincha: ubicado en Chincha, departamento de Ica, al sur de Lima. En sus 7.000 m<sup>2</sup> de superficie arrendable cuenta con la tienda departamental Estilos, un supermercado Metro, salas de cine y tiendas menores.
- MegaPlaza Cañete: ubicado en la provincia de Cañete al sur de Lima. Dentro de sus 16.500 m<sup>2</sup> de superficie arrendable destacan sus tres anclas: Falabella, Homecenter Sodimac, Tottus.
- MegaPlaza Express Barranca: ubicado en la provincia de Barranca al norte de Lima. En sus 9.500 m<sup>2</sup> de superficie arrendable cuenta con una tienda por departamento Oeschle, un supermercado Plaza Veá y varias tiendas menores.
- MegaPlaza Pisco: inaugurado en el mes de abril del 2015, cuenta con 14.000 m<sup>2</sup>. Tiene como tiendas anclas Plaza Veá, Estilos, Promart, Movie Time y Coney Park.

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

- InOutlet Faucett: emplazado en la zona donde se ubica el aeropuerto internacional de Lima, con sus 7.500 m<sup>2</sup> de superficie arrendable a Septiembre de 2015, es el primer activo en operación de la sociedad Strip Centers del Perú S.A. InOutlet Faucett inauguró durante el segundo trimestre del 2014 una expansión de 2.200 m<sup>2</sup> de superficie arrendable.

- Viamix Chorrillos: es el primer Strip Center del portafolio de activos de Perú, cuenta con 4.000 m<sup>2</sup>. Fue incorporado durante el tercer trimestre de 2014 y está ubicado en la zona sur de Lima.

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



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

Empresa	Tipo	%
Securitas S.A.C.	Servicio	3,0%
Inmuebles Comerciales Del Peru Sac	Administración	2,8%
Luz Del Sur S.A.A.	Electricidad	2,4%
Los Portales S.A.	Administración	1,7%
Tendenze Producciones S. A. C.	Marketing	1,6%
Eulen Del Peru Serv. Complementario	Aseo	1,4%
Sociedad Electrica Del Sur Oeste S.	Electricidad	0,9%
Parque Arauco S.A.	Administración	0,8%
Serv Agua Potab Y Alcant De Lima-Se	Agua	0,7%
Fundacion Elmer J. Faucett	Arriendo Estacionam	0,6%

### **c.- División Colombia:**

En Colombia, la Compañía tiene participación en dos Centros Comerciales Regionales, con un total de 71.500 m<sup>2</sup> arrendables a Septiembre de 2015. En abril de 2013, se inauguró el centro comercial Parque Caracolí en la ciudad de Bucaramanga, que se suma al primer centro comercial Parque Arboleda inaugurado en 2010 en la ciudad de Pereira. En octubre del 2015, la Compañía completó la adquisición por el 100% de Parque Caracolí en aproximadamente US\$75 millones. Adicionalmente, Parque Arauco continúa con la construcción de Parque La Colina en Bogotá, que preliminarmente tendrá 63.500 m<sup>2</sup> de superficie arrendable.

Las propiedades de inversión en Colombia son de Ch\$ 142.957 millones al cierre de septiembre.

### **Resumen de propiedades en Colombia a Septiembre de 2015**

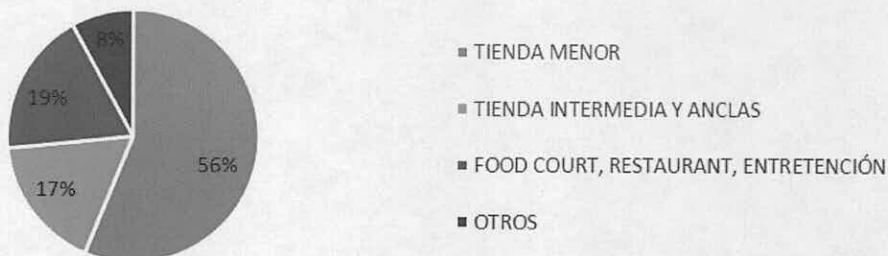
Formato	Formato	Superficie arrendable (m <sup>2</sup> )	% Propiedad	Superficie arrendable propietaria (m <sup>2</sup> )	% Ocupación
Parque Arboleda	Regional	33.000	30%	9.999	89,5%
Parque Caracolí	Regional	38.500	55%	21.175	90,4%
<b>Total Colombia</b>		<b>71.500</b>	<b>44%</b>	<b>31.174</b>	<b>89,9%</b>

Fuente: La Compañía.

- Parque Arboleda: Con 33.000 m<sup>2</sup> de superficie arrendable en la ciudad de Pereira es la ciudad más poblada de la región denominada el Eje Cafetero. Cuenta con tres tiendas anclas: Falabella, Zara, Éxito.

- Parque Caracolí: con sus 38.500 m<sup>2</sup> de superficie arrendable, recientemente inaugurado en la ciudad de Bucaramanga, tiene una tienda departamental Falabella y varias tiendas menores en sus 38.500 m<sup>2</sup> de superficie arrendable.

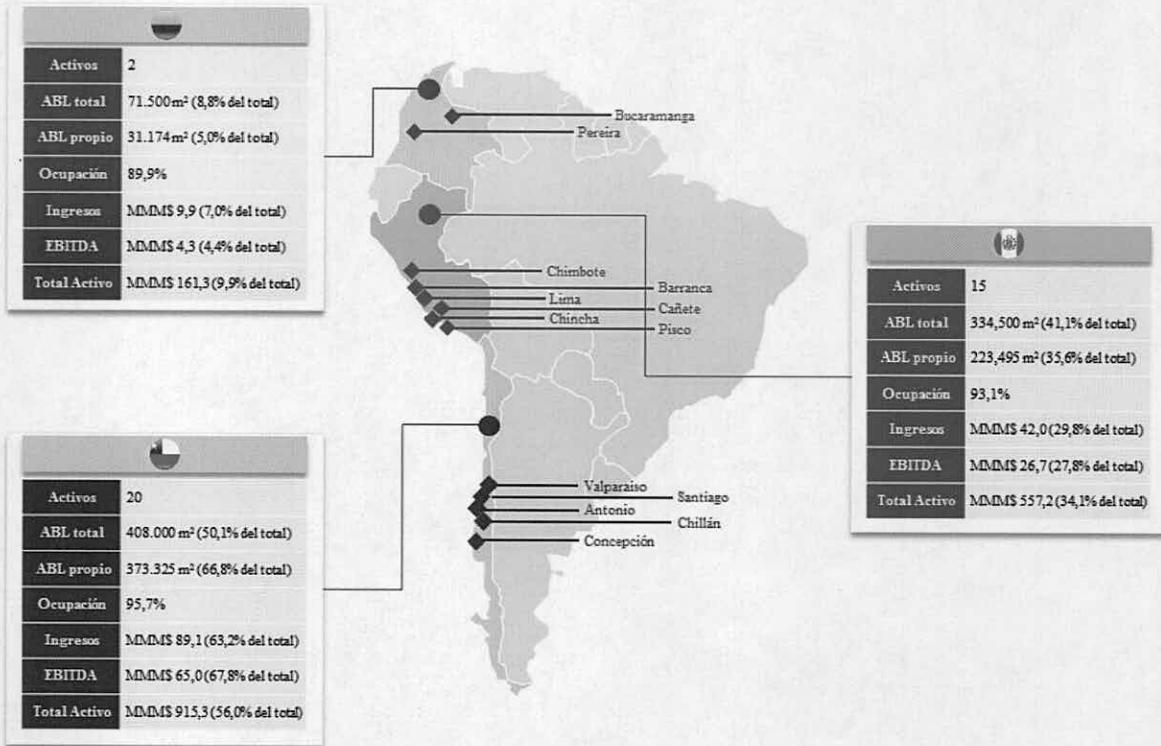
La distribución de ingreso por tipo de cliente en Colombia es un 56% tiendas menores; 17% tiendas anclas y medianas; 19% Entretención, Food Court y Restaurant y un 8% otras tiendas.



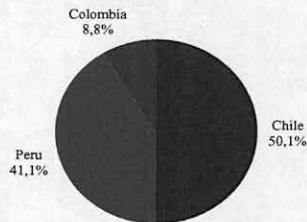
Los principales proveedores de Colombia son empresas de servicios de publicidad y marketing y empresas de servicios generales. No existe un proveedor que representa en forma individual, al menos el 10% del total de compras efectuadas.

Empresa	Tipo	%
Municipio De Pereira	Impuesto Predial	4,3%
Municipio De Floridablanca	Impuesto Predial	3,5%
Fortox S.A.	Seguridad	3,2%
Casalimpia S.A.	Aseo	2,3%
Fiduciaria Gnb - Fideicomisos	Arriendo Oficinas	1,8%
Camara De Comercio De Bogota	Gastos Societarios	1,6%
Secretaria De Hacienda Bogota Di	Impuesto Predial	1,4%
Instituto De Desarrollo Urbano	Valoración	0,8%
Proximia S.A.S.	Marketing	0,7%
Young & Rubicam Brands S.A.S.	Marketing	0,5%

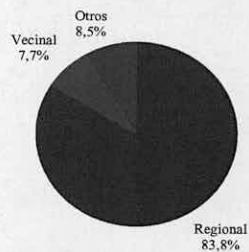
## Principales Operaciones de Parque Arauco (Septiembre de 2015)



Distribución por país de ABL consolidado



Distribución por formato de ABL consolidado

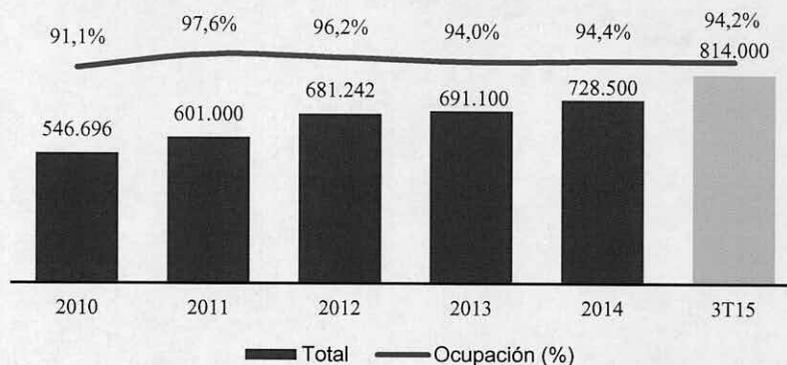


Fuente: La Compañía (Septiembre 2015)

En términos de distribución por país, a Septiembre de 2015 un 50,1% del ABL consolidado de Parque Arauco se ubica en Chile, 41,1% se ubica en Perú y 8,8% se ubica en Colombia. A esta misma fecha, en términos de formato, 83,8% del ABL consolidado de Parque Arauco corresponde a Centros Comerciales Regionales, 7,7% a centros comerciales vecinales y 8,5% a otros formatos.

Entre 2010 y 2014 el ABL consolidado de Parque Arauco ha crecido a una tasa anual compuesta de 7,4% como consecuencia principalmente de adquisiciones, desarrollos de nuevos malls y de ampliaciones de los activos existentes en Chile, Perú y Colombia. A Septiembre de 2015 el ABL consolidado de Parque Arauco es de 814.000 m<sup>2</sup> y la ocupación consolidada alcanza el 94,2%.

### ABL y ocupación consolidada (m<sup>2</sup> y %, respectivamente)



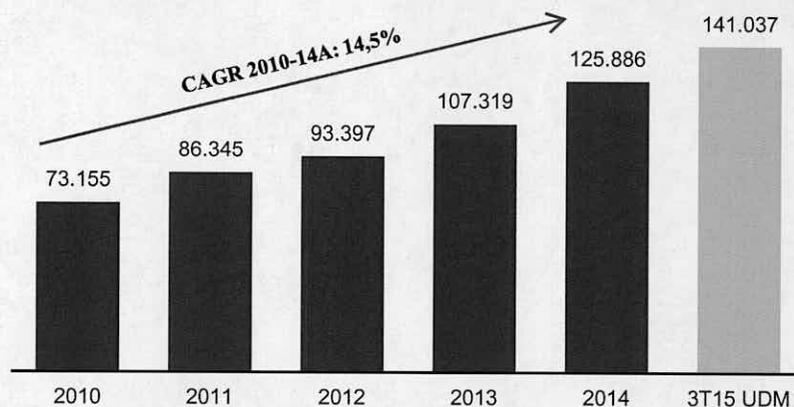
Fuente: La Compañía (Septiembre 2015).

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

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 14,5% entre 2010 y 2014. Los ingresos consolidados de Parque Arauco en los últimos doce meses a Septiembre de 2015 son de \$ 141.037 millones, lo que representa un crecimiento de 16,8% comparándolo con igual periodo anterior.

### Ingresos consolidados

(millones de pesos)

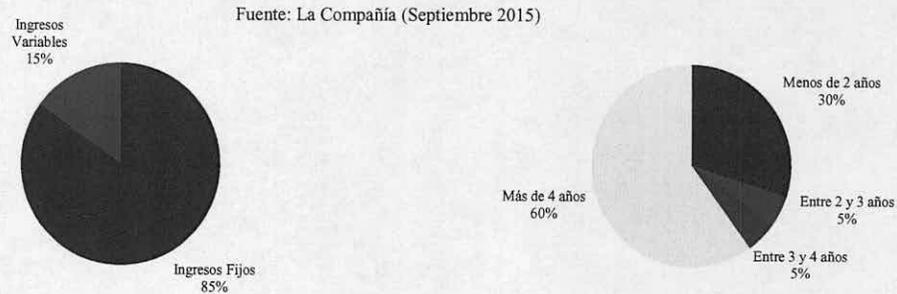


Fuente: La Compañía (Septiembre 2015).

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

### Ingresos por arriendo

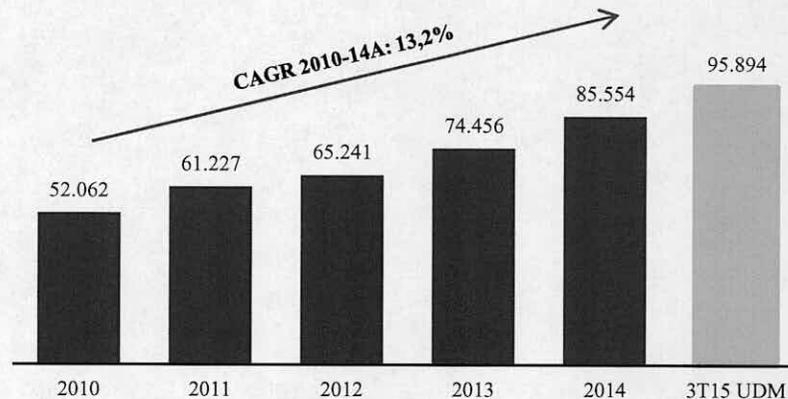
### Extensión de contratos de arrendamiento



El crecimiento de los ingresos consolidados de Parque Arauco ha repercutido en el alza del EBITDA consolidado, el cual entre los años 2010 y 2014 creció a una tasa anual compuesta de 13,2%, alcanzando \$ 95.894 millones en los últimos doce meses.

### EBITDA consolidado

(millones de pesos)

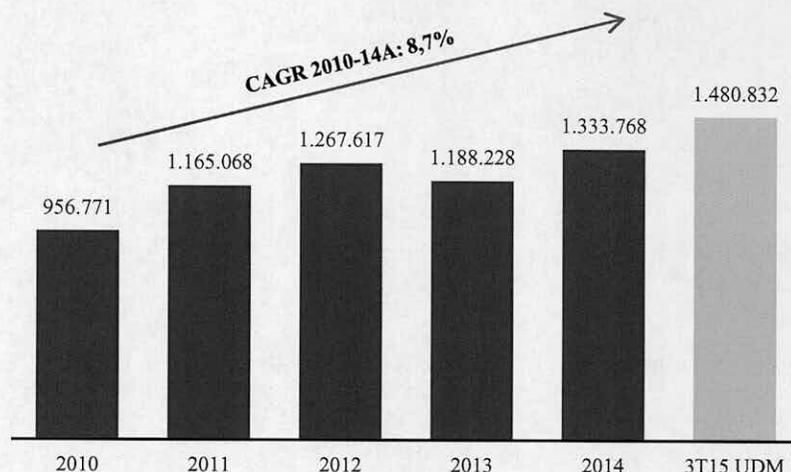


Fuente: La Compañía (Septiembre 2015).

Entre 2010 y 2014 las ventas de los arrendatarios de Parque Arauco han variado considerablemente. Aumentaron en 2011, 2012 y 2014 como consecuencia principalmente de importantes adquisiciones, desarrollos de nuevos malls y de ampliaciones de los activos existentes en Chile, Perú y Colombia; y disminuyeron en 2013, producto de la desconsolidación del Mall Marina Arauco y de Mall Center Curicó en Chile. Las ventas de los arrendatarios de Parque Arauco de Enero a Septiembre de 2015 fueron de \$ 1.480.832 millones.

## Ventas de arrendatarios

(millones de pesos)



Fuente: La Compañía (Septiembre 2015).

Nota: Ventas de arrendatarios no incluyen impuestos.

Tipos de cambio utilizados al 30 de Septiembre de 2015: CLP/PEN: 203,9490; CLP/COP: 0,2423 (Fuente: Bloomberg).

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

### 3.4 Factores de Riesgo

#### 3.4.1 Ciclo Económico

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

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

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

#### 3.4.2 Restricciones al crédito a las personas

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

### **3.4.3 Competencia**

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

### **3.4.4 Disponibilidad de terrenos**

La disponibilidad de terrenos estratégicos, aptos para la construcción de centros comerciales, es fundamental para el crecimiento futuro. A Septiembre de 2015 Parque Arauco cuenta con un banco de terrenos de 698.641 m<sup>2</sup> ubicados en Chile, Perú y Colombia. Los terrenos con los que la Compañía cuenta se han adquirido pensando en desarrollar proyectos concretos, sin embargo, ellos no se encuentran comprometidos y se llevarán a cabo en la medida que la Compañía lo estime conveniente.

### **3.4.5 Otros riesgos**

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

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

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

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

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

#### 4. ANTECEDENTES FINANCIEROS

##### 4.1 Balance:

###### 4.1.1 Activos:

(M\$)	2014	sep-15	Var%	Dif.
Activos Corrientes	161.736.457	231.231.467	43%	69.495.010
Activos No Corrientes	1.252.021.148	1.402.537.817	12%	150.516.669
<b>Total Activos</b>	<b>1.413.757.605</b>	<b>1.633.769.284</b>	<b>16%</b>	<b>220.011.679</b>

###### 4.1.2 Pasivos y patrimonio:

(M\$)	2014	sep-15	Var%	Dif.
Pasivos Corrientes	95.651.379	115.780.249	21%	20.128.870
Pasivos No Corrientes	537.979.141	695.004.126	29%	157.024.985
<b>Total Pasivos</b>	<b>633.630.520</b>	<b>810.784.375</b>	<b>28%</b>	<b>177.153.855</b>
Total Patrimonio	780.127.085	822.984.909	5%	42.857.824
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>1.413.757.605</b>	<b>1.633.769.284</b>	<b>16%</b>	<b>220.011.679</b>

##### 4.2 Estado de Resultado:

(M\$)	sep-14	sep-15	Var%
Ingresos de actividades ordinarias	88.685.580	103.836.917	17%
Costo de ventas	-20.667.518	-25.080.186	21%
<b>Ganancia bruta</b>	<b>68.018.062</b>	<b>78.756.731</b>	<b>16%</b>
Gasto de administración	-10.411.194	-10.529.198	1%
<b>Resultado directo de la operación</b>	<b>57.606.868</b>	<b>68.227.533</b>	<b>18%</b>
Otras ganancias y pérdidas	-1.285.183	-2.562.091	99%
Ingresos financieros	3.682.371	2.786.138	-24%
Costos financieros	-18.626.733	-22.502.810	21%
Participación en las ganancias (pérdidas)	3.732.461	3.755.076	1%
Diferencias de cambio	2.394.387	-2.412.706	-201%
Unidades de reajuste	-9.153.414	-10.609.239	16%
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclassificados medidos a su valor	0	0	0%
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>	<b>38.350.757</b>	<b>36.681.901</b>	<b>-4%</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	-6.593.456	-5.449.579	-17%
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>31.757.301</b>	<b>31.232.322</b>	<b>-2%</b>
<i>Ganancia (pérdida), atribuible a:</i>			
Participación controladora	27.046.397	26.320.084	-3%
Participación Minoritario	4.710.904	4.912.238	4%
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>31.757.301</b>	<b>31.232.322</b>	<b>-2%</b>

### 4.3 Flujo de caja:

(M\$)	sep-14	sep-15	Var%	Dif.
De la Operación	36.979.136	50.625.070	37%	13.645.934
De Inversión	-77.334.905	-133.386.581	72%	-56.051.676
De Financiamiento	76.495.917	104.908.188	37%	28.412.271
Variación Tasa de Cambio Efectivo y Equivalentes	3.168.902	17.119.650	440%	13.950.748
<b>Fujo de Periodo</b>	<b>39.309.051</b>	<b>39.266.327</b>	<b>0%</b>	<b>-42.724</b>
Efectivo y Equivalentes principio perio	68.945.796	110.061.086	60%	41.115.290
<b>Efectivo y Equivalentes final periodo</b>	<b>108.254.847</b>	<b>149.327.413</b>	<b>38%</b>	<b>41.072.566</b>

### 4.4 Principales indicadores financieros:

Indicador (M\$) (1)	Fórmula	Unidad	2014	sep-14	sep-15
Liquidez corriente	Activos corrientes / pasivos corrientes	veces	1,69	2,02	2,00
Proporción deuda corto plazo	Pasivos corrientes / total pasivos	%	15,10	13,02	14,28
Proporción deuda largo plazo	Pasivos no corrientes / total pasivos	%	84,90	86,98	85,72
Ganancia después de impuestos	Ganancia (pérdida)	Ch\$ MM	60.793	31.757	31.232
Ganancia por acción básica	Ganancia (pérdida) propietarios de la controladora /Numero de acciones – acciones tesorería	Ch\$	73,27	34,27	32,24
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia (pérdida) propietarios controladora /Patrimonio controladora promedio (2)	%	9,41	9,24	7,22
Rentabilidad del activo	Ganancia (pérdida)/ total activos promedio (2)	%	4,53	4,01	3,81
Rendimiento activos operacionales	Ganancia (pérdida) / activos operacionales promedio (PH+PPE) (2)	%	5,90	5,23	4,98
Retorno de dividendos	Dividendos pagados udm / precio de la acción al cierre	%	0,02	2,36	2,51
Margen operacional	Utilidad operacional / ingresos ordinarios	%	65,11	64,96	65,71
Deuda Financiera Neta / EBITDA (12 meses)	Otros pasivos financieros, corrientes + otros pasivos financieros, no corrientes - caja y equivalentes / (3)	Veces	4,25	4,30	5,23
EBITDA/ Gastos Financieros (12 meses)	(3) / Gastos financieros	Veces	3,31	3,40	3,23

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

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

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

### Análisis por división

(M\$)	Chile	Perú	Colombia
Ingresos ordinarios	64.813.350	32.161.367	6.862.200
Costo de ventas	-13.957.756	-8.039.442	-3.082.988
<b>Ganancia bruta</b>	<b>50.855.594</b>	<b>24.121.925</b>	<b>3.779.212</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	-3.643.181	-1.035.954	-659.994
Otros Resultados	-12.706.550	-7.989.080	-2.085.585
Ingresos financieros	1.576.274	1.085.403	115.806
Gastos financieros	-12.947.172	-7.363.507	-2.192.131
<b>Ganancia (Pérdida)</b>	<b>23.134.965</b>	<b>8.818.787</b>	<b>-1.042.692</b>

## 5.

### PROPIEDAD Y CONTROL

#### 5.1

Controlador:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Inversiones E.U. S.A. es titular de un 2,62% de las acciones de Inmobiliaria Atlantis S.A., y tiene como accionistas a la señora Florencia Eluchans Urenda, cédula nacional de identidad número 4.695.623-0; a la señora Celia Eluchans Urenda, cédula nacional de identidad número 4.727.634-9; a la señora Marcela

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Inversiones Ana María Eluchans Urenda E.I.R.L., es titular de un 0,51% de las acciones de Inmobiliaria Atlantis S.A., y tiene como accionistas a la familia Eluchans Urenda, representada por don José Domingo Eluchans Urenda, cédula nacional de identidad número 6.474.632-4.

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

14. Sociedad de Inversiones E.B. Limitada, es titular de un 1,51% de las acciones de Inmobiliaria Atlantis S.A., y tiene como accionistas a la familia Eluchans Barreda, representada por don José Domingo Eluchans Urenda, cédula nacional de identidad número 6.474.632-4.

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

5.2 Accionistas mayoritarios distintos del controlador:

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

5.3 12 mayores accionistas y sus porcentajes:

Nombre o Razon Social 13/11/2015	Número de acciones suscritas	% de propiedad
INMOBILIARIA ATLANTIS SA	212.503.700	25,83%
BANCO DE CHILE POR CUENTA DE TERCEROS NO RESIDENTES	115.070.632	13,99%
BANCO ITAU POR CUENTA DE INVERSIONISTAS EXTRANJEROS	75.798.074	9,21%
BANCHILE C DE B S A	47.165.121	5,73%
SANTANDER S A C DE B	35.827.576	4,35%
BANCO SANTANDER POR CUENTA DE INV EXTRANJEROS	30.071.323	3,66%
BOLSA DE COMERCIO DE SANTIAGO BOLSA DE VALORES	25.187.706	3,06%
INV RANCO UNO S A	19.457.292	2,37%
AFP PROVIDA S.A. PARA FDO. PENSION C	18.419.300	2,24%
INV LAS NIEVES S A	17.212.247	2,09%
INV RANCO DOS S A	14.888.850	1,81%
INV RANCO CUATRO S A	10.861.890	1,32%

Fuente: SVS

5.4 Número total de accionistas : 395

## 6. ADMINISTRACIÓN

6.1 Composición del Directorio:

Parque Arauco es una sociedad anónima abierta administrada por un Directorio, encargada de revisar y orientar la estrategia global de la empresa, además de fijar las prácticas de gobierno corporativo. El Directorio está compuesto por nueve miembros que se eligen en Junta Ordinaria de Accionistas por un período de tres años, y es presidido por el Presidente del mismo y cuenta adicionalmente con un Vicepresidente, quien reemplaza al Presidente en ausencia de éste.

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

Joaquín Brahm Barril	Director	7.052.386-8
Rosanna Gaio Cuevas	Director	6.934.528-K

Fuente: La Compañía

## 6.2 Comité de Directores:

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

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

Fuente: La Compañía

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

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

## 6.3 Ejecutivos principales:

Los principales ejecutivos de Parque Arauco son los siguientes:

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
10.036.478-6	Carolina Galletti Vernazzani Fuente-Alba	Ingeniero Comercial	Gerente Corporativo de Personas	01-08-2012
10.662.089-K	Eduardo Pérez Marchant	Ingeniero Comercial	Gerente Corporativo de Finanzas	01-06-2013

13.434.482-2	Felipe Castro del Río	Ingeniero Comercial	Gerente Comercial	01-10-2012
10.776.747-9	María Francisca Osorio Asenjo	Ingeniero Comercial	Gerente de Centros Comerciales	01-12-2011
13.549.346-5	Felipe Javier Ramírez Huerta	Ingeniero Civil	Gerente Inmobiliario	01-06-2012
9.401.560-K	Marco Henríquez Espinoza	Contador Auditor	Gerente de Contraloría y Auditoría	02-01-2013
13.905.640-K	Jose Luis Fernández Aqueveque	Ingeniero Civil	Gerente Administración y Finanzas División Perú	15-10-2012
7.622.704-7	Andres Torrealba Ruiz Tagle	Ingeniero Comercial	Gerente División Chile	01-01-2011
Extranjero	Eduardo Herrera Vásquez	Ingeniero Industrial	Gerente General División Perú	01-11-2008
Extranjero	Alonso Fernando Gamero Eguiluz	Ingeniero Civil	Gerente de Centro Comerciales División Perú	15-02-2007
Extranjero	Elizabeth Karina Meier Zender	Bachiller en Cs. de la Comunicación	Gerente de Marketing y Comercial División Perú	01-08-2003
Extranjero	Juan Pablo Romero Restrepo	Administrador de Empresas	Gerente General División Colombia	01-09-2008
Extranjero	Diego Mauricio Bermúdez Farías	Bachiller en Finanzas	Gerente de Administración y Finanzas División Colombia	01-06-2012

Fuente: La Compañía.

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

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

**Gerencia 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 & organización:** 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 & 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.

6.4 Planes de Incentivo:

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

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

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

Por último, se otorgaron opciones por 12.777.777 acciones, emitidas con cargo al aumento de capital aprobado en Junta Extraordinaria de Accionistas de 23 de octubre de 2013 en virtud de un programa de opciones para la suscripción de acciones de la Sociedad en los términos del artículo 24 de la ley 18.046. El precio de ejercicio de la opción es de UF 0,0382 por acción. Las opciones se devengan anualmente en los meses de junio de 2016, junio de 2017 y junio de 2018 y con un plazo máximo de ejercicio que vence el 28 de septiembre de 2018. A esta fecha no se ha devengado el ejercicio de estas opciones.

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

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

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

Se deja especial constancia que debe tenerse en consideración lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 24 de la Ley N° 18.046, esto es, que el monto máximo del aumento de capital que podría ser destinado al plan de

compensación es el 10% del aumento, en caso de suscribirse el 100% de las acciones del respectivo aumento de capital no destinada a dicho plan.

**7. INFORMACIÓN RELATIVA A LAS ACCIONES Y A LOS DERECHOS QUE ELLAS CONFIEREN<sup>3</sup>**

- 7.1 Monto del capital suscrito y pagado : \$338.774.319.093.-
- 7.2 Número de acciones suscritas y pagadas : 819.464.670.-
- 7.3 Series de acciones : El capital se divide en acciones ordinarias. No hay series de acciones.
- 7.4 Derechos y Obligaciones : No aplicable.
- 7.5 Relación entre Derechos de Accionistas y Otros:  
No existen contratos, pactos, acuerdos o convenciones que alteren las disposiciones legales y reglamentarias que regulan la relación entre los derechos de los accionistas y los de acreedores y otros tenedores de valores emitidos o por emitir por la Sociedad. La Sociedad no ha emitido bonos convertibles en acciones.
- 7.6 Clasificaciones de Riesgo:  
- ICR Compañía Clasificadora de Riesgo Limitada: “Primera Clase Nivel 1”.  
- Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada: “Primera Clase Nivel 2(cl)”.  
- Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada: “Primera Clase Nivel 2”.

**8. ANTECEDENTES LEGALES DE LA EMISIÓN**

- 8.1 Monto aumento capital aprobado : \$78.000.000.000.-
- 8.2 Fecha Junta de Accionistas : 19 de noviembre de 2015.
- 8.3 Fecha Escritura : 24 de noviembre de 2015.
- 8.4 Notaría : Octava Notaría de don Andrés Rubio Flores, con domicilio en calle Miraflores N° 383, piso 29, oficina 2.921, Santiago.
- 8.5 Ciudad : Santiago.

---

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

8.6	Fecha publicación Diario Oficial	: 30 de noviembre de 2015.
8.7	Inscripción Registro de Comercio	: Santiago.
8.8	Fojas	: 90.126.-
8.9	Número	: 52.719.-
8.10	Fecha	: 27 de noviembre de 2015.

## 9. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

9.1	Monto Máximo	: \$78.000.000.000.
	Número de Acciones	: 78.000.000.

Porcentaje esperado acciones a emitir / total acciones post colocación: 8,69115%. Lo anterior es el porcentaje esperado que representarán las acciones de primera emisión en relación al total de las acciones suscritas al término de la colocación, calculado como (Nº de acciones de pago / (Nº acciones suscritas + Nº acciones de pago)).

Porcentaje esperado dispersión post colocación: 8,69115%. Lo anterior es el porcentaje esperado de dispersión que alcanzará la Sociedad una vez terminada la colocación, calculado como (Nº acciones que se colocarán / (Nº acciones suscritas + Nº acciones de pago que se colocarán)).

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

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

9.4	Plazo de colocación	: De un total de 78.000.000 acciones acordadas emitir, la cantidad de 7.800.000 acciones de pago serán destinadas a planes de compensación para ejecutivos de Parque Arauco S.A. y de sus filiales, las que deberán
-----	---------------------	---

ser suscritas y pagadas dentro del plazo máximo de cinco años contado desde el 19 de noviembre de 2015, fecha de celebración de la junta extraordinaria de accionistas que acordó el aumento de capital.

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

- 9.5 Forma de Pago : El pago del precio de las acciones deberá efectuarse al contado en el acto de su suscripción, ya sea en dinero efectivo, vale vista bancario, cheque, transferencia electrónica de fondos o cualquier otro instrumento o efecto representativo de dinero pagadero a la vista.
- 9.6 Uso de los fondos: El destino de los fondos provenientes de la emisión de acciones es el financiamiento de parte de los proyectos que está desarrollando Parque Arauco S.A. Entre tales proyectos, destacan Parque La Colina, en Colombia; diversos proyectos del formato strip center, tanto en Chile como en Perú; y centros comerciales vecinales, como es Arauco Antofagasta en el norte de Chile.

## 10 DESCRIPCIÓN DE LA COLOCACIÓN

- 10.1 N° Acciones de pago primera Emisión : 78.000.000 acciones de pago de primera emisión, de las cuales, 7.800.000 acciones de pago serán destinadas a planes de compensación para ejecutivos de Parque Arauco S.A. y de sus filiales. No se contempla colocar acciones en circulación.
- 10.2 Tipo de colocación : Por Intermediarios
- 10.3 Colocadores : Banchile Corredores de Bolsa S.A. e Itaú BBA Corredor de Bolsa Limitada.
- 10.4 Relación con los colocadores : No existe relación entre la Sociedad y los colocadores, distintas de las que se originarán por el contrato de colocación.

- 10.5 Procedimiento Colocación : La colocación se hará al “mejor esfuerzo” o “best efforts”, es decir, no existe entre la Sociedad y los agentes colocadores acuerdo alguno para efectos de asegurar el éxito de la colocación de acciones.
- Las acciones serán ofrecidas en forma preferente y por el plazo de 30 días contados desde la publicación del aviso de opción preferente, a los accionistas que se encuentren inscritos en el Registro de Accionistas a la medianoche del quinto día hábil anterior a la fecha de publicación del aviso de opción preferente, a prorrata de las acciones que posean inscritas a su nombre a dicha fecha. Los accionistas podrán renunciar o ceder su derecho a suscribir las acciones, respecto de todo o parte de ellas, en conformidad a las normas del Reglamento de Sociedades Anónimas. Si un accionista o cesionario de la opción nada expresare durante el período de opción preferente, se entenderá que renuncia al derecho de suscribirlas.
- 10.6 Plazo de colocación : No se ha convenido con el intermediario un plazo de colocación.
- 10.7 Porcentaje mínimo de colocación : No aplicable.
- 10.8 Valores no suscritos:
- Si luego de aplicar el procedimiento anterior quedare algún remanente de acciones no colocadas, todo o parte de éste podrá ser ofrecido libremente a los accionistas y/o terceros, en las oportunidades y cantidades que el Directorio de la Sociedad estime pertinentes, el que quedó ampliamente facultado por la Junta para determinar los procedimientos para ello. En todo caso, la enajenación de las acciones a terceros no podría ser hecha en valores y condiciones más favorables que los de la oferta preferente a los accionistas con derecho a ella, sin perjuicio de lo dispuesto en el último inciso del artículo 29 del Reglamento de Sociedades Anónimas.
- Por otra parte, si vencido el plazo de tres años o cinco años, según corresponda, contado desde el 19 de noviembre de 2015, no se ha suscrito y pagado el 100% de las 78.000.000 acciones emitidas, el aumento de capital quedará reducido de pleno derecho a la cantidad de acciones efectivamente suscritas a esa fecha, todo

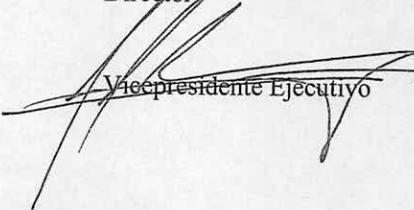
de conformidad a lo establecido en el artículo 24 de la Ley N°18.046 de Sociedades Anónimas y en el artículo 18 del Reglamento de la misma.

\*\*\*\*\*

## Declaración de responsabilidad y especial

Los abajo firmantes, debidamente facultados y en sus calidades de Directores y Gerente General de Parque Arauco S.A., según corresponda, declaran bajo juramento que se hacen responsables de la veracidad respecto de toda la información proporcionada por Parque Arauco S.A. conforme a la Norma de Carácter General N° 30, para fines de la inscripción en el Registro de Valores de la emisión de 78.000.000 acciones de pago; y, en especial, de toda aquella información proporcionada con el objeto de subsanar los comentarios de la Superintendencia de Valores y Seguros informados mediante Oficio Ordinario N° 27.725, de fecha 15 de diciembre de 2015.

Asimismo, los abajo firmantes declaran bajo juramento que Parque Arauco S.A. no se encuentra en cesación de pagos.

NOMBRE Y FIRMA	CARGO	RUT
 José Said Saffie	Presidente	2.305.902-9
Salvador Said Somavía	Director	6.379.626-3
Orlando Sáenz Rojas	Director	3.599.669-9
José Domingo Eluchans Urenda	Director	6.474.632-4
René Abumohor Touma	Director	3.065.693-8
Guillermo Said Yarur	Director	6.191.544-3
Rafael Aldunate Valdés	Director	5.193.449-0
Joaquín Brahm Barril	Director	7.252.386-8
Rosanna Gaio Cuevas	Director	6.934.528-K
Juan Antonio Alvarez Avendaño	 Vicepresidente Ejecutivo	7.033.770-3