

Santiago, 25 de noviembre de 2013



2013110110649

25/11/2013 - 12:31

Operador: OJORQUE

Nro. Inscrip:1113v - División Control Financiero Valo



Señor  
Fernando Coloma Correa  
Superintendente  
**SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS**  
Presente

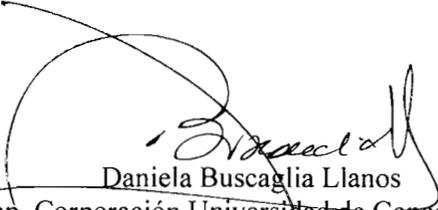
**Ref. Emisor N°1.113 y emisión N° 770,**  
ambos del Registro de Valores.

De mi consideración,

En representación de la Corporación Universidad de Concepción, entidad inscrita en el Registro de Valores de esa Superintendencia bajo el número 1.113 (el “**Emisor**”), en relación con la emisión inscrita bajo el número 770 del Registro de Valores referido (la “**Emisión**”), y en virtud del punto 4.4 de la Sección IV de la Norma de Carácter General N° 30 de esa Superintendencia (la “**NCG**”), que se refiere a las normas aplicables a las emisiones de bono, y a la difusión y publicidad de dichas emisiones, es que acompaño a la presente un documento publicitario escrito, informando al público inversionista sobre las principales características de la Emisión y Emisor, que cumple con la citada NCG.

Por tanto, agradezco a Ud. tener presente para todos los efectos, especialmente en cumplimiento de lo dispuesto en el punto 4.4 de la Sección IV de la NCG, el documento acompañado.

Saluda atentamente a Ud.,

  
Daniela Buscaglia Llanos  
pp. Corporación Universidad de Concepción



**Universidad  
de Concepción**

# Corporación Universidad de Concepción

Emisión de Bonos Desmaterializados al Portador

UF 4.200.000

Serie A

Noviembre 2013

Asesor Financiero y Agente Colocador

**CORPBANCA**



# Nota Importante

---

"LA SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS NO SE PRONUNCIA SOBRE LA CALIDAD DE LOS VALORES OFRECIDOS COMO INVERSIÓN. LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO ES DE RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL EMISOR Y DEL O LOS INTERMEDIARIOS QUE HAN PARTICIPADO EN SU ELABORACIÓN. EL INVERSIONISTA DEBERÁ EVALUAR LA CONVENIENCIA DE LA ADQUISICIÓN DE ESTOS VALORES, TENIENDO PRESENTE QUE ÉL O LOS ÚNICOS RESPONSABLES DEL PAGO DE LOS DOCUMENTOS SON EL EMISOR Y QUIÉNES RESULTEN OBLIGADOS A ELLO".

LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTA PUBLICACIÓN ES UNA BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN Y DE LA ENTIDAD EMISORA, NO SIENDO ÉSTA TODA LA INFORMACIÓN REQUERIDA PARA TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN. MAYORES ANTECEDENTES SE ENCUENTRAN DISPONIBLES EN LA SEDE DE LA ENTIDAD EMISORA, EN LAS OFICINAS DE LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES Y EN LA SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS.

"LA PRESENTE PRESENTACIÓN HA SIDO PREPARADA POR CORPBANCA ASESORÍAS FINANCIERAS S.A., EN CONJUNTO CON LA CORPORACIÓN UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN, (EN ADELANTE, "UDEC", EL "EMISOR", LA "COMPAÑÍA" O LA "CORPORACIÓN), CON EL PROPÓSITO DE ENTREGAR ANTECEDENTES DE CARÁCTER GENERAL ACERCA DE LA CORPORACIÓN Y DE LA EMISIÓN, PARA QUE CADA INVERSIONISTA EVALÚE EN FORMA INDIVIDUAL E INDEPENDIENTE LA CONVENIENCIA DE INVERTIR EN BONOS DE ESTA EMISIÓN.

EN SU ELABORACIÓN SE HA UTILIZADO INFORMACIÓN ENTREGADA POR LA PROPIA COMPAÑÍA E INFORMACIÓN PÚBLICA, LA CUAL NO HA SIDO VERIFICADA INDEPENDIENTEMENTE POR CORPBANCA ASESORÍAS FINANCIERAS S.A. Y, POR LO TANTO, CORPBANCA ASESORÍAS FINANCIERAS S.A. NO SE HACEN RESPONSABLE DE ELLA."

SEÑOR INVERSIONISTA:

ANTES DE EFECTUAR SU INVERSIÓN USTED DEBE INFORMARSE CABALMENTE DE LA SITUACIÓN FINANCIERA DE LA SOCIEDAD EMISORA Y DEBERÁ EVALUAR LA CONVENIENCIA DE LA ADQUISICIÓN DE ESTOS VALORES. TENIENDO PRESENTE QUE EL ÚNICO RESPONSABLE DEL PAGO DE LOS DOCUMENTOS SON EL EMISOR Y QUIENES RESULTEN OBLIGADOS A ELLOS. EL INTERMEDIARIO DEBERÁ PROPORCIONAR AL INVERSIONISTA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PROSPECTO PRESENTADO CON MOTIVO DE LA SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN AL REGISTRO DE VALORES, ANTES DE QUE EFECTÚE SU INVERSIÓN."

# Contenido

---

## I. Corporación Universidad de Concepción y sus Áreas de Gestión

## II. Consideraciones de Inversión

## III. Antecedentes Financieros

## IV. Características de la Emisión

# Corporación Universidad de Concepción

---

- Entidad Privada, sin fines de lucro, con 94 años de historia.
- Reconocida como la Institución mas destacada del sur de Chile.
- Cuenta con diversas empresas orientadas a garantizar el financiamiento de su actividad principal y al desarrollo de las ciencias, la cultura, el arte y el deporte en la VIII Región.
- Su Universidad es el eje central de su quehacer, con una tradición de prestigio y excelencia académica reconocida tanto nacional como internacionalmente.



*Concepción, Campus Universitario y terrenos urbanos de propiedad de la Corporación.*



*Campus Concepción*

# Posicionamiento Estratégico de la Universidad

---



El Campanil, ubicado en la Ciudad Universitaria de la Universidad de Concepción.

## Íconos de Concepción



Mural "Presencia de América Latina" de Jorge González Camarena, Casa del Arte.



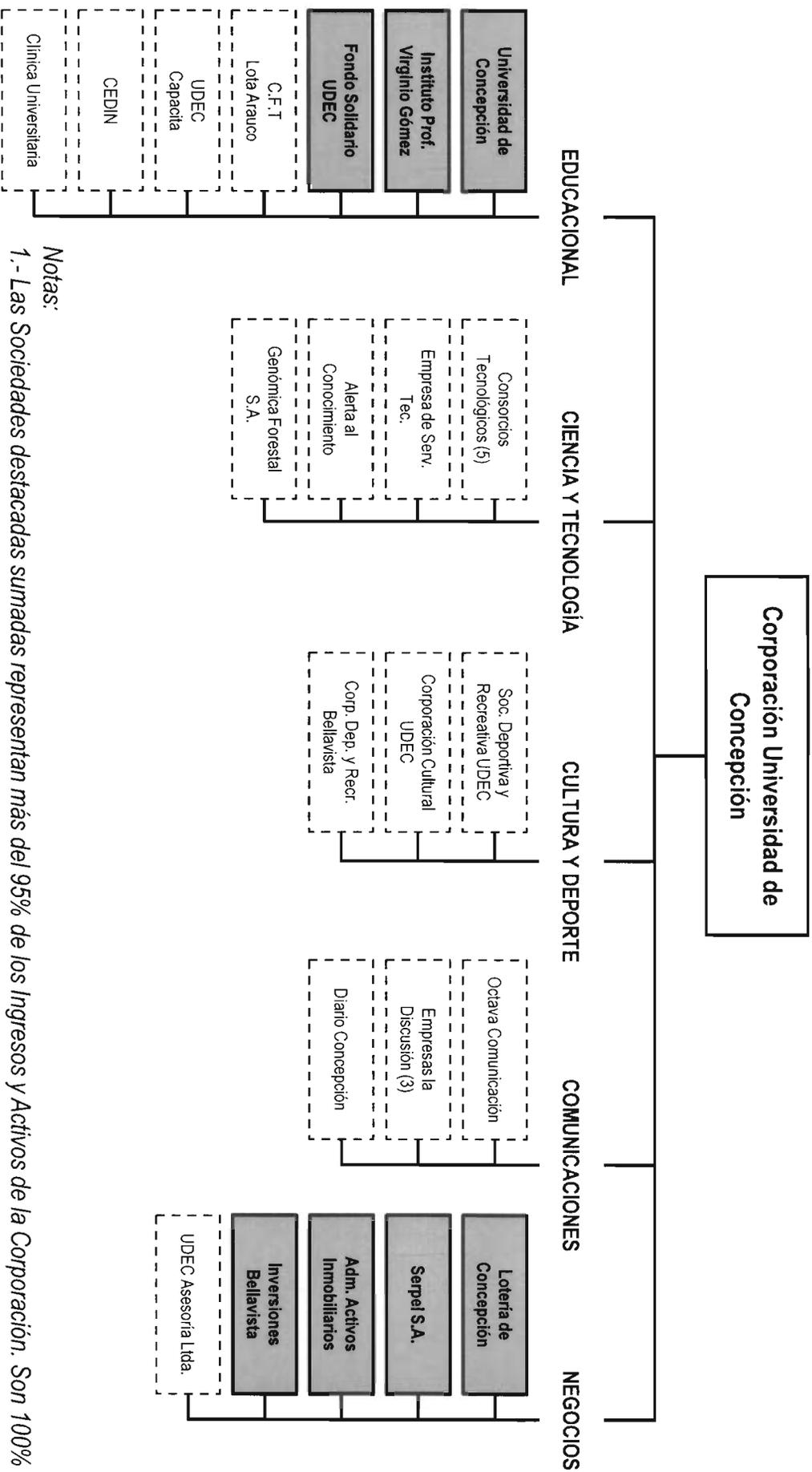
Arco de la antigua Escuela de Medicina de la Universidad de Concepción.

## Clave: VIII Región

- Excelente posición competitiva reflejado en alta demanda (casi 4 veces en promedio).
- Más del 70% de sus carreras denominadas de "alta inversión".
- Inversiones en infraestructura ya realizadas.
- Destacada en rankings nacionales e internacionales ocupando el 3° lugar a nivel nacional y entre el 9° y 15° lugar a nivel latinoamericano.
- Líder en investigación, siendo premiada el año 2013 como la institución con más patentamientos en Chile, por tercer año consecutivo.

# Áreas de Gestión

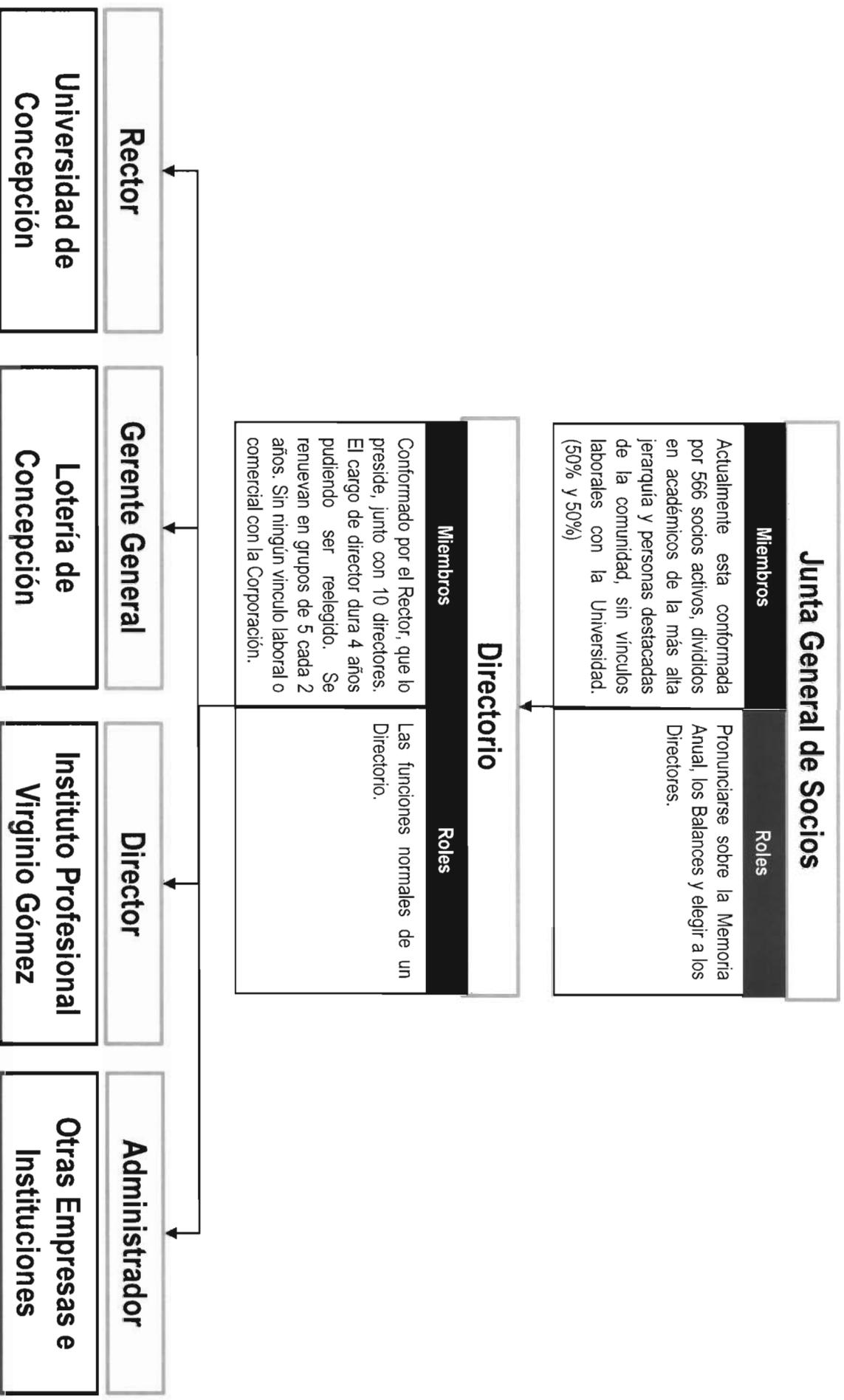
Ingresos provienen de diversas áreas de gestión, principalmente de las áreas de **Educación**, **Juegos de Lotería e Inmobiliaria**.



Notas:

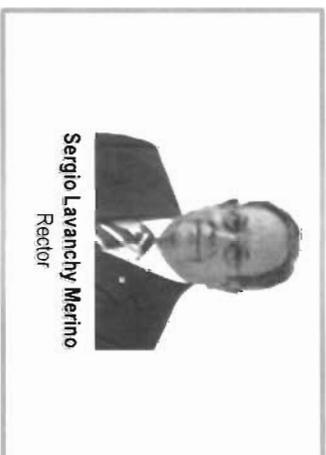
- 1.- Las Sociedades destacadas sumadas representan más del 95% de los Ingresos y Activos de la Corporación. Son 100% propiedad de la Corporación.
- 2.- Dentro de las sociedades relacionadas, están las constituidas para generar excedentes que permitan financiar la Corporación, que a su vez no tiene fines de lucro y las orientadas al desarrollo de la ciencia, la cultura, el arte y el deporte.

# Gobierno Corporativo de la Corporación Universidad de Concepción

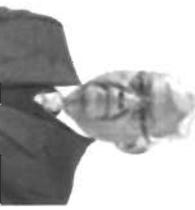


# Composición Actual del Directorio de la Corporación

## Presidente del Directorio



## Directores

 <p><b>Sergio Arévalo Espinoza</b> Director</p>	 <p><b>Hernán Ascui Izquierdo</b> Director</p>	 <p><b>Julio Bañados Muñoz</b> Director</p>	 <p><b>Enrique Dávila Alveal</b> Director</p>	 <p><b>Marcos Delucchi Fonck</b> Director</p>
 <p><b>Luis Enriquez Quinteros</b> Director</p>	 <p><b>Daniel González Correa</b> Director</p>	 <p><b>José Miguel Ortiz Novoa</b> Director</p>	 <p><b>Mario Parada Araya</b> Director</p>	 <p><b>Ricardo Spoerer O'Reilly</b> Director</p>

# Contenido

---

I. Corporación Universidad de Concepción y sus Áreas de Gestión

## II. Consideraciones de Inversión

i. **Universidad de Concepción**

ii. Lotería de Concepción

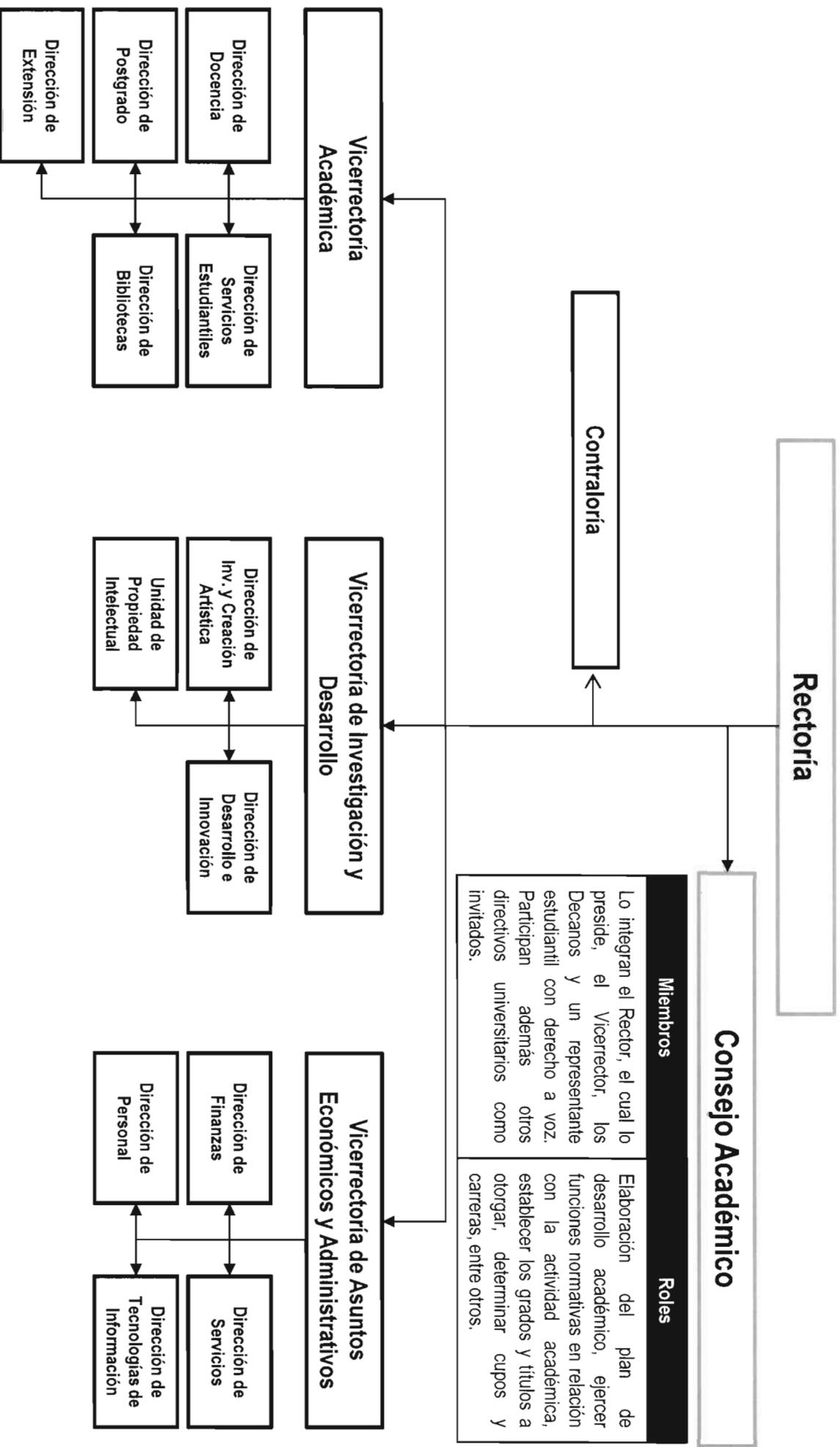
iii. Instituto Profesional Virginio Gómez

iv. Área Inmobiliaria

## III. Antecedentes Financieros

## IV. Características de la Emisión

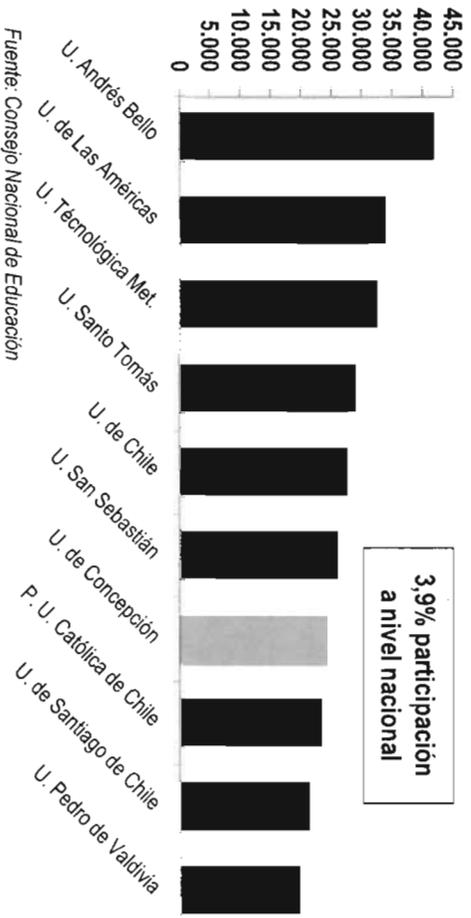
# Organigrama General Universidad de Concepción



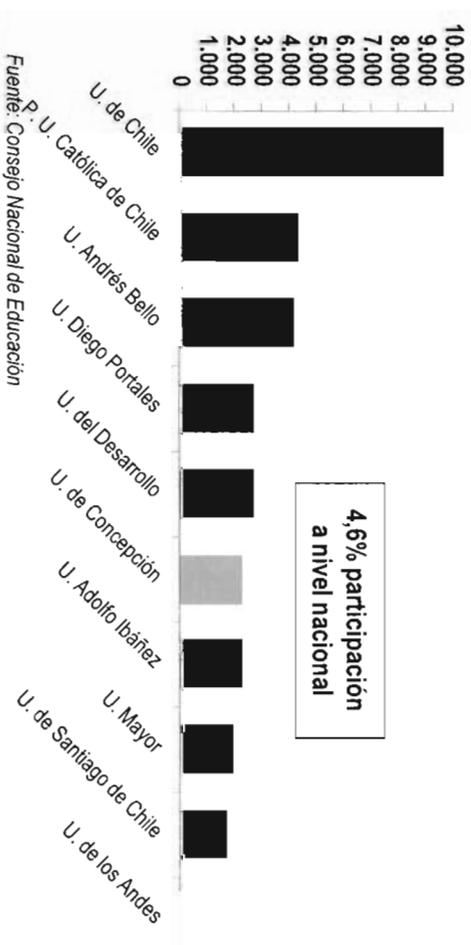
# Una de las principales Universidades del país y líder en la VIII Región

## A Nivel Nacional

PREGRADO: MATRÍCULAS TOTALES A 2013

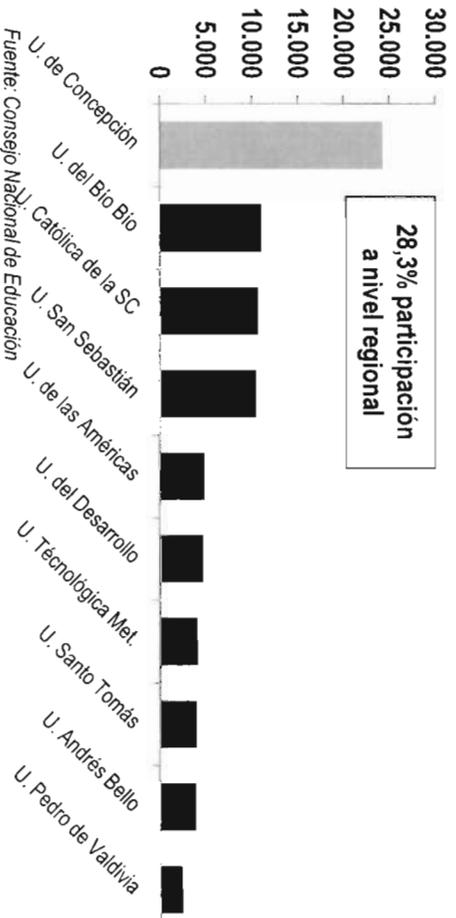


POSGRADO: MATRÍCULAS TOTALES A 2012

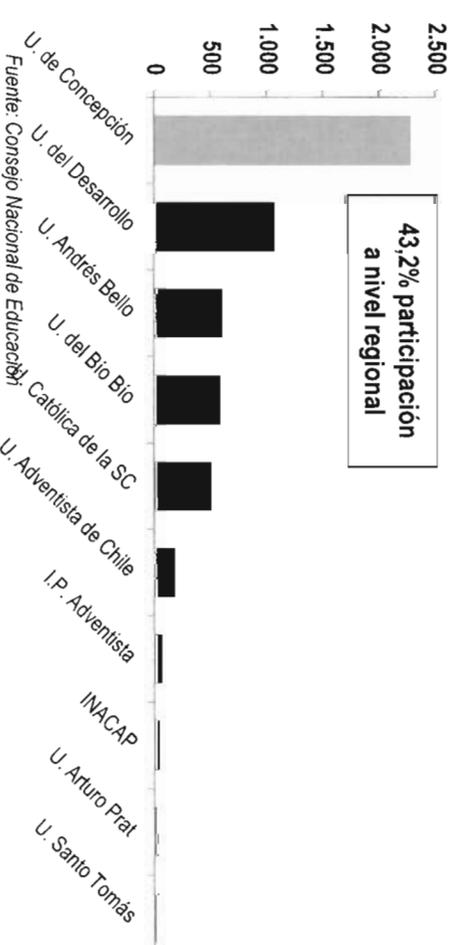


## A Nivel Regional

PREGRADO: MATRÍCULAS TOTALES VIII REGIÓN A 2013

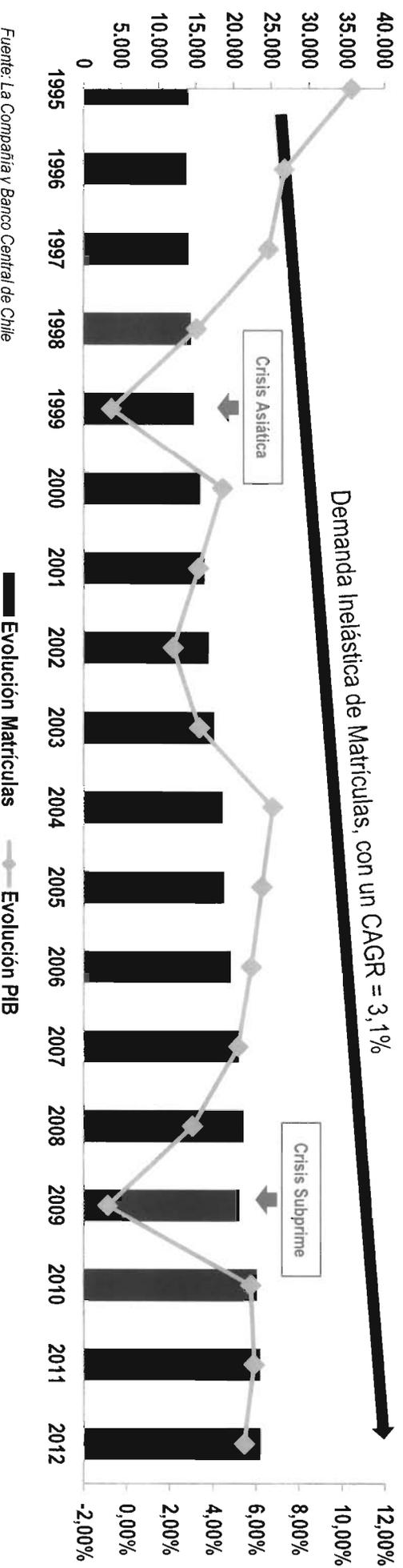


POSGRADO: MATRÍCULAS TOTALES VIII REGIÓN A 2012



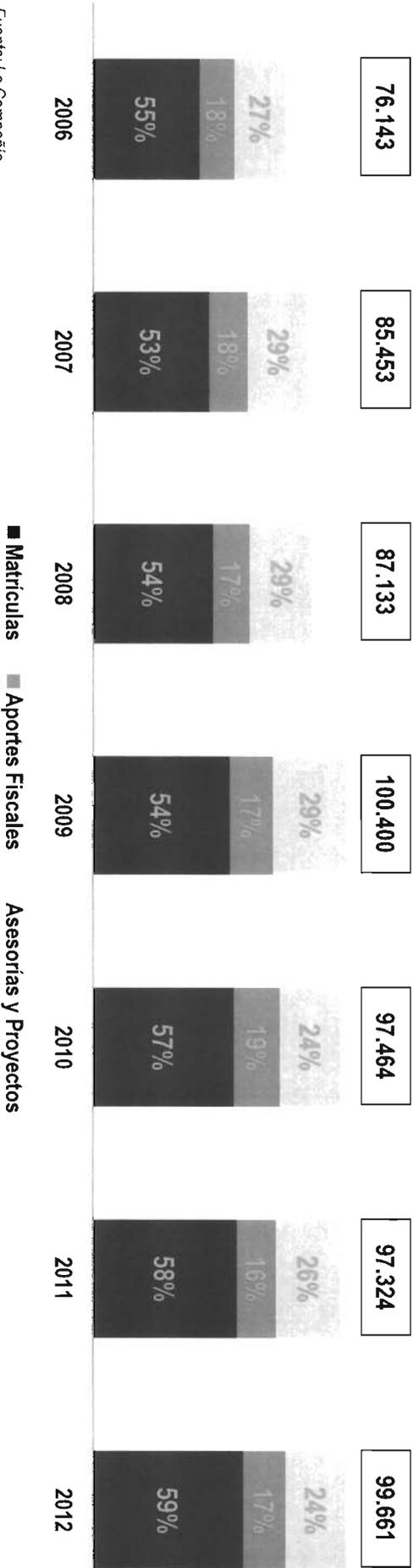
# Estabilidad en el crecimiento de matrículas y Diversificación de ingresos de la Universidad

## Matrículas vs PIB



Fuente: La Compañía y Banco Central de Chile

## Evolución de Ingresos Desglosado por Segmento (MM\$)



Fuente: La Compañía

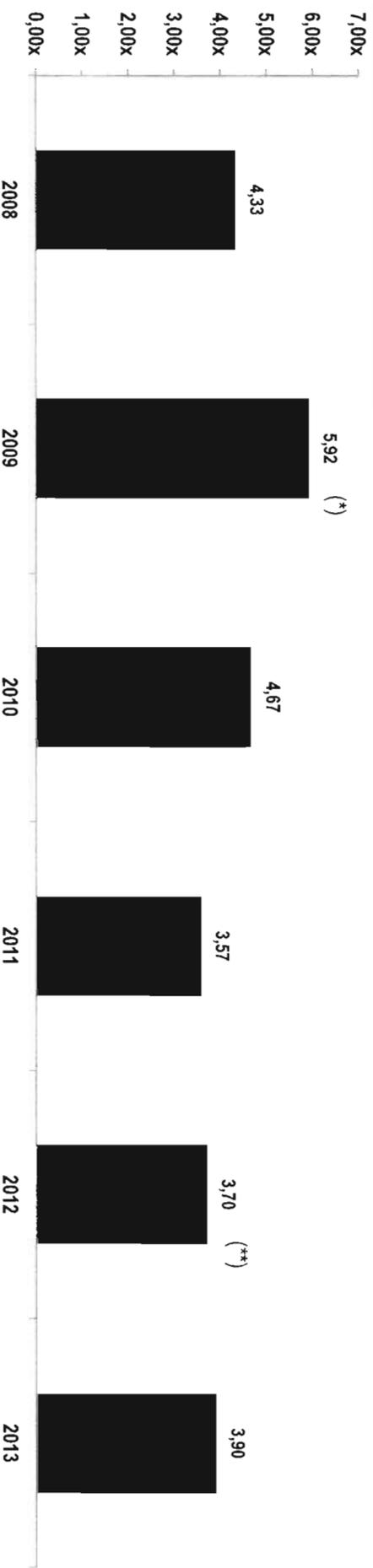
## Posición estratégica en sector educacional

---

- **Acreditación**
  - De las 51 universidades acreditadas en el país, la Universidad de Concepción es una de las 9 acreditadas en las 5 áreas y la única con esta condición en la VIII Región.
  - Las acreditaciones van desde 1 a 7 años. La Universidad de Concepción es una de las 6 universidades acreditadas por 6 años de las 60 existentes en el país, y la única con este status en la VIII Región.
- **Marca**
  - La Universidad tiene 94 años de historia y es parte indisoluble de la identidad de la región. Esto marca una diferencia sideral con su competencia..
  - Su campus de Concepción, colecciones de arte, orquesta, etc., constituyen el acervo cultural de la región, incluidos como hitos de la identidad regional por diversos actores de la comunidad en sus comunicaciones y visita obligada del turista a la región.
- **Demanda**
  - En Chile el pregrado es regional, y en este ámbito existen grandes diferencias con el resto de la universidades de la región, lo que en la práctica se traduce en:
    - ✓ Una relación Precio / Calidad, inalcanzable para la competencia.
    - ✓ Ser reconocida por la comunidad, como la institución más importante del sur del país.
    - ✓ Un peso específico tal, que se traduce en un muy bajo “riesgo operativo”.

# Posición estratégica en sector educacional

Evolución Postulaciones Efectiva en Primera Opción por Vacante



Fuente: La Compañía.

(\*) : Se inicia la gratuidad en la inscripción de la PSU para colegios municipales y particulares subvencionadas, lo que hizo aumentar las postulaciones del sistema significativamente.

(\*\*) : A pesar de un aumento de la oferta en el sistema de postulaciones, por la incorporación de 8 Universidades privadas.

## Puntajes de Corte

- Mercado VIII Región:
  - Dentro de las del Consejo de Rectores, la Universidad de Concepción está prácticamente 40 puntos por sobre la que la sigue en la región.
  - No existe información desagregada por región, de las privadas que participan en la región.

# Posición estratégica en sector educacional

## Ranking mejores Universidades en Chile

Lugar	Institución	Ciudad
1	Universidad de Chile	Santiago
2	Pontificia Universidad Católica de Chile	Santiago
3	<b>Universidad de Concepción</b>	<b>Concepción</b>
4	Universidad de Santiago	Santiago
5	Pontificia Universidad Católica de Valparaíso	Valparaíso
6	Universidad Técnica Federico Santa María	Viña del Mar
7	Universidad de Talca	Talca
8	Universidad Austral de Chile	Valdivia
9	Universidad Adolfo Ibáñez	Santiago
10	Universidad Católica del Norte	Antofagasta

Fuente: Ranking 2012 América Economía

## Ranking mejores Universidades en Latinoamérica

Lugar	Institución	País
1	Universidade de Sao Paulo	Brasil
2	Pontificia Universidad Católica de Chile	Chile
3	Universidade Estadual de Campinas	Brasil
4	Universidad de Los Andes Colombia	Colombia
5	Universidad de Chile	Chile
13	Universidad de Santiago de Chile	Chile
15	<b>Universidad de Concepción</b>	<b>Chile</b>
36	Pontificia Universidad Católica de Valparaíso	Chile
39	Universidad Austral de Chile	Chile
40	Universidad Técnica Federico Santa María	Chile

Fuente: QS Latin American University Rankings.

### ■ Calidad

- Existe una gran brecha en términos de calidad, entre la Universidad de Concepción y el resto de las Universidades de la región, lo que se refleja en los distintos ranking de calidad nacionales e internacionales de calidad de las Universidades.

### ■ Infraestructura

- La Universidad tiene tres campus, ubicados en Concepción, Chillán y Los Ángeles.
- Las superficies involucradas establecen una enorme diferencia respecto de su competencia, con aprox. 250.000 mts<sup>2</sup> construidos.

- En carreras de alta inversión: ingenierías, medicina, odontología, ciencias duras, etc., las inversiones realizadas, los equipos e infraestructura disponible; constituyen una enorme barrera a la entrada para el resto de los competidores regionales. (300 laboratorios)

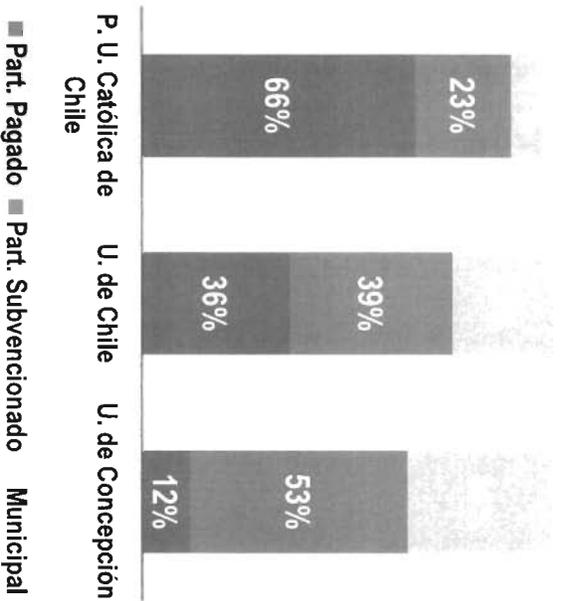
### ■ Costo

- El nivel de aranceles de la Universidad de Concepción, en términos absolutos, y más aún considerando la razón precio/calidad, es en general, sustancialmente más bajo que las demás universidades de la región.

# Aporte Estatal

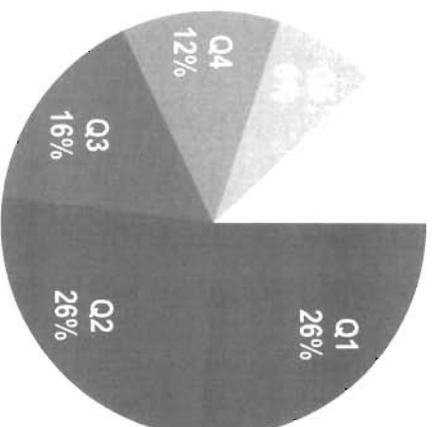
- Los alumnos de la Universidad pertenecen a los quintiles de más bajos ingresos, en un altísimo porcentaje. La tendencia hacia un mayor financiamiento del Estado, se traduce en que el principal pagador por lejos de los servicios educacionales de la Universidad de Concepción, sea el Estado vía becas y sistemas de crédito.

Procedencia de Alumnos de acuerdo al Establecimiento Educativo



Fuente: La Compañía.

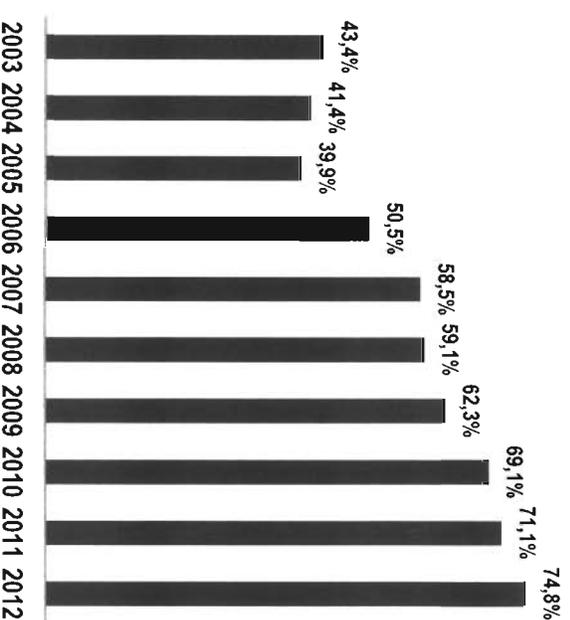
Participación de Alumnos de 1er año por Quintil de Ingreso



Fuente: La Compañía.

Cifras a 2011.

Evolución Participación del Estado en el Pago de Matriculas (%)



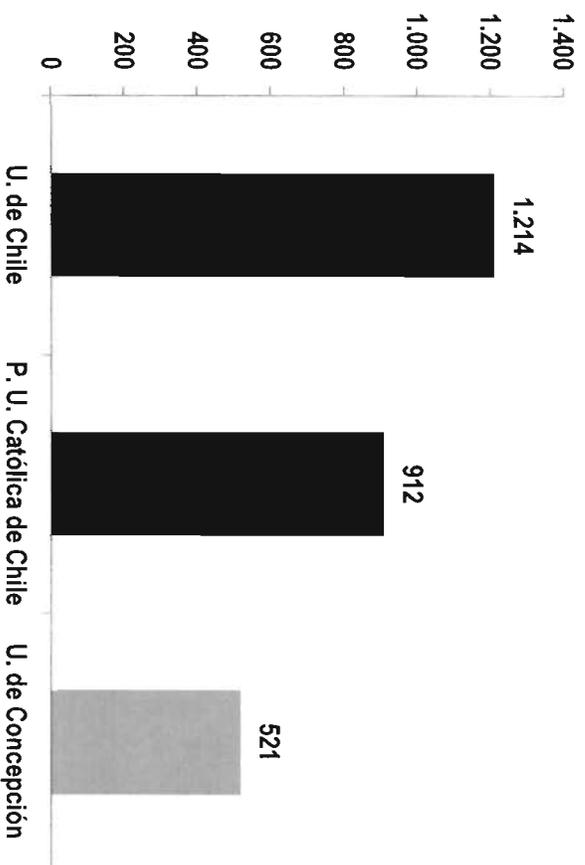
Fuente: La Compañía.

Nota: El crecimiento en el programa de becas, generará un incremento adicional de este porcentaje en los próximos años.

# Aporte Estatal

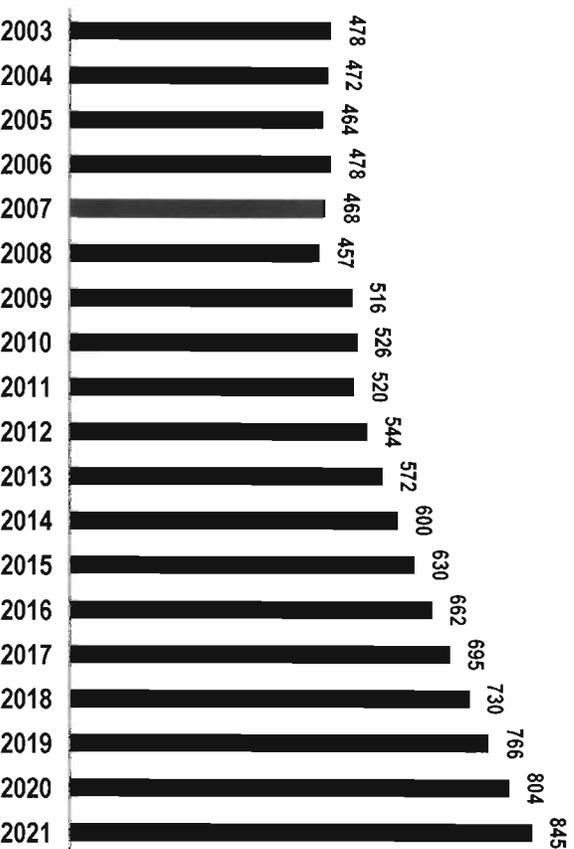
- A pesar de lo anterior, el Aporte basal por alumno que recibe la Universidad (AFD), es sustancialmente inferior que el que recibe la P. Universidad Católica de Chile y la Universidad de Chile.

Aporte Fiscal Directo por cada Alumno (M\$)



Fuente: La Compañía.  
Cifras a 2012.

Evolución y proyecciones Aporte Fiscal Directo Anual (MUF), UDEC



Fuente: La Compañía.  
Nota: A partir del año 2012, el Aporte Fiscal Directo se incrementa en un 5% real cada año, hasta duplicarse.

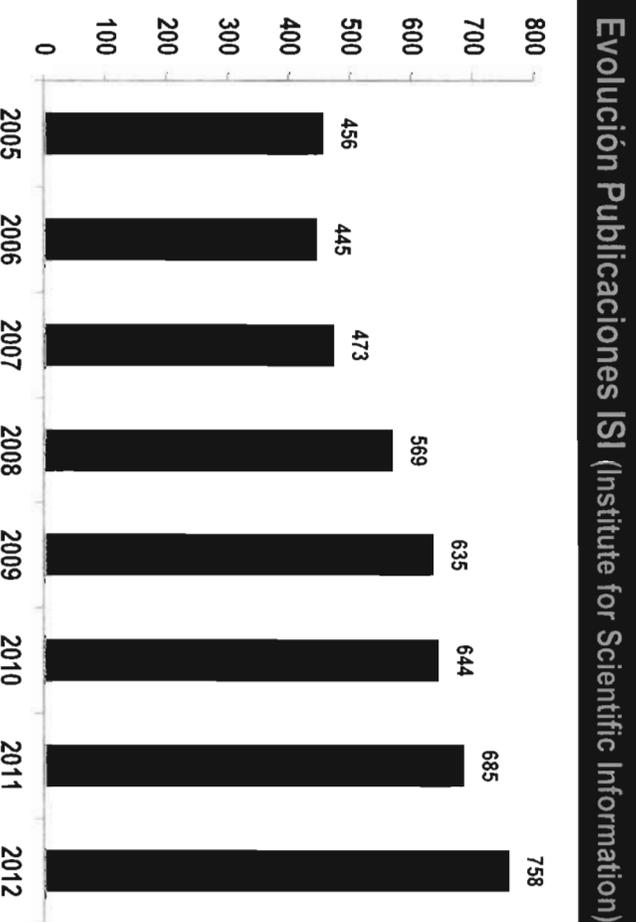
# Importante desarrollo en el área de investigación

- La Universidad de Concepción es una de las **tres** instituciones más activas en el desarrollo de **ciencia, tecnología e innovación en nuestro país**.
- Durante el año 2013, la **Universidad de Concepción fue premiada por tercer año consecutivo**, como la institución con más patentamientos en Chile, por el Instituto Nacional de Propiedad Intelectual.
- A nivel de ranking Iberoamericano, el cual considera a **1.401 Instituciones Universitarias** de Latinoamérica, España y Portugal, la Universidad de Concepción ocupó el lugar 61°, el año 2012.
- Su vinculación con las empresas ha permitido la creación de **5 Consorcios Tecnológicos de Investigación y Desarrollo y la participación en 12 Centros Científicos y Tecnológicos de Excelencia**, en asociación con importantes empresas de los distintos sectores productivos.

## Investigación 2012 en cifras

- **91** proyectos FONDECYT aprobados.
- **260** proyectos FONDECYT en ejecución.
- **11** proyectos FONDEF.
- **669** publicaciones ISI y 73 NO ISI.
- **205** proyectos internos en ejecución.
- **28** proyectos de Innovación Tecnológica Innova Bio-Bío.
- **24** patentes presentadas a nivel nacional.
- **11** patentes concedidas.
- **3** Proyectos Anillos adjudicados.
- **3** Proyecto FONIS adjudicados.
- **12** Proyectos FONDEF-IDEA.

Fuente: La Compañía.



Fuente: La Compañía.  
Nota \*: El lugar más prestigiado de la publicaciones científicas. Y es considerado por el Ministerio de Educación, para la asignación de fondos estatales.

# Calidad Académica

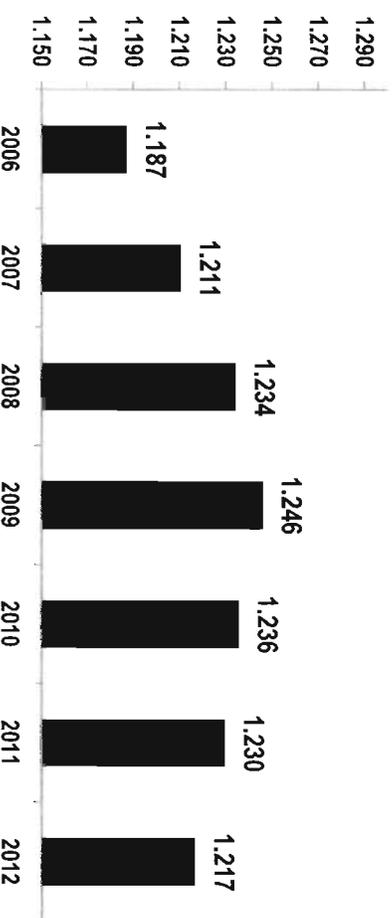
**Planta Docente acorde a las necesidades institucionales:**

- La planta docente de la Universidad se ha ido ajustando con el transcurso de los años a las nuevas necesidades de crecimiento, tanto el número de alumnos de pregrado y postgrado, como del aumento de las actividades de docencia, investigación y extensión universitarias.

**Docentes de alta calidad y experiencia:**

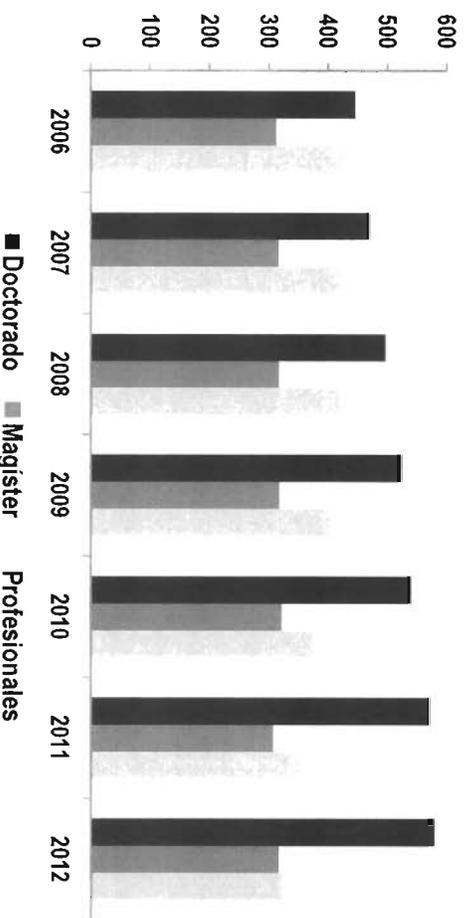
- El número de académicos con postgrado muestra un aumento sostenido en el periodo, especialmente en cuanto a la contratación de académicos con el grado de Doctor.

## Evolución de la Planta Académica en DNE



DNE: Dedicaciones Normales Equivalentes.  
Fuente: La Compañía.

## Número de Académicos con Posgrado



Fuente: La Compañía.

# Contenido

---

I. Corporación Universidad de Concepción y sus Áreas de Gestión

## II. Consideraciones de Inversión

i. Universidad de Concepción

ii. **Lotería de Concepción**

iii. Instituto Profesional Virginio Gómez

iv. Área Inmobiliaria

III. Antecedentes Financieros

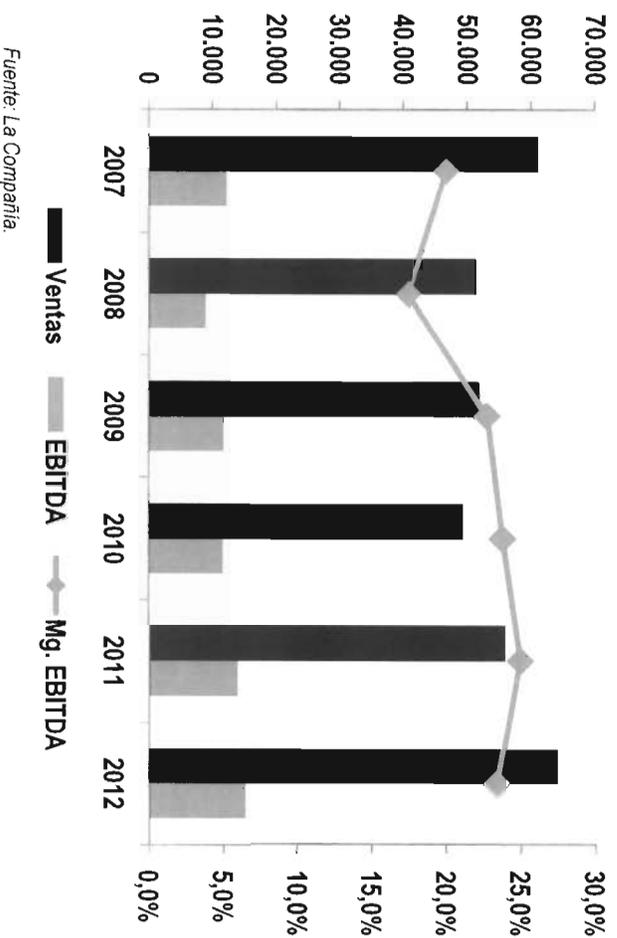
IV. Características de la Emisión

# Lotería de Concepción

## Reseña Histórica:

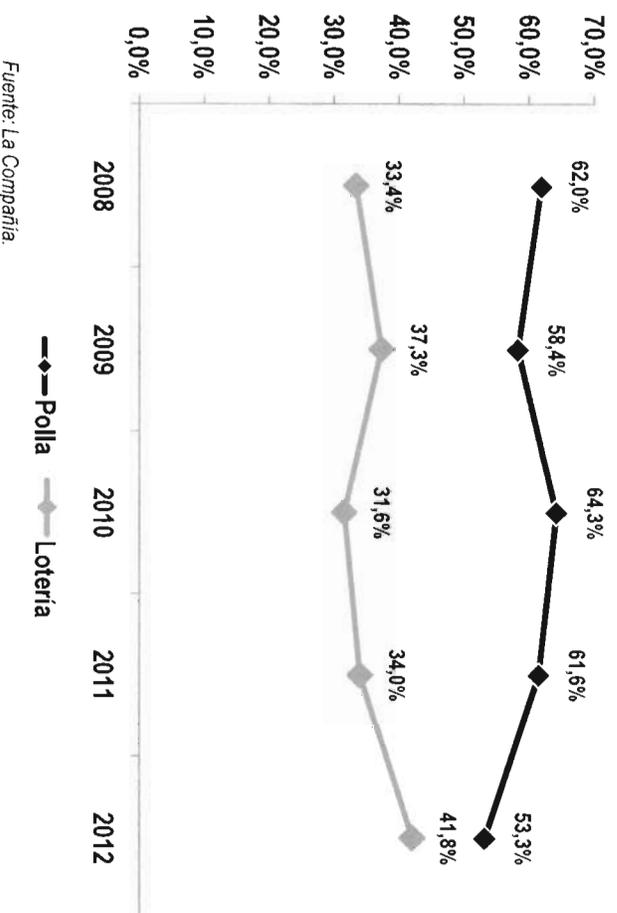
- Nace el 1917 con la finalidad de colaborar en el financiamiento de la Universidad de Concepción.
- En 1925 recibe el nombre que posee hasta la fecha, Lotería de Concepción.
- Esta regulada por Ley 18.568.
- Desde hace más de 70 años, hay un duopolio legal: Polla Chilena de Beneficencia y Lotería de Concepción. Sus juegos más populares corresponden al Loto y el Kino, respectivamente.

Evolución de Ingresos y EBITDA (MM\$)



Fuente: La Compañía.

Evolución Participación de Mercado



Fuente: La Compañía.

# Contenido

---

I. Corporación Universidad de Concepción y sus Áreas de Gestión

## II. Consideraciones de Inversión

i. Universidad de Concepción

ii. Lotería de Concepción

iii. **Instituto Profesional Virginio Gómez**

iv. Área Inmobiliaria

## III. Antecedentes Financieros

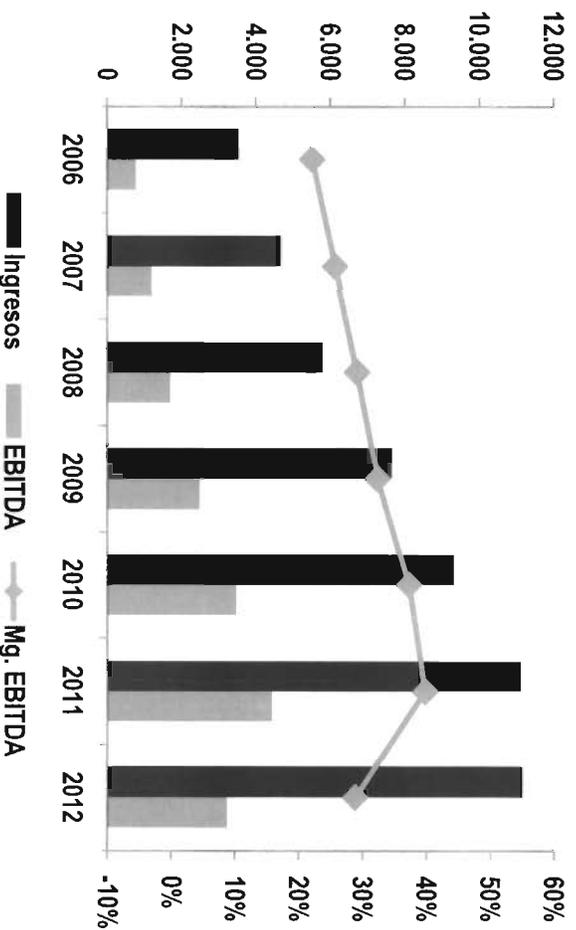
## IV. Características de la Emisión

# Instituto Profesional Virginio Gómez

## Reseña Histórica:

- Creado el año 1988 con la finalidad de ofrecer otras alternativas de estudios superiores en la región del Bío Bío.
- En la actualidad, el Instituto ofrece 110 carreras, de las cuales 54 son diurnas y 56 vespertinas.
- La matrícula para el año 2013 es del orden de 10.000 alumnos.
- Es el líder de la VIII Región.

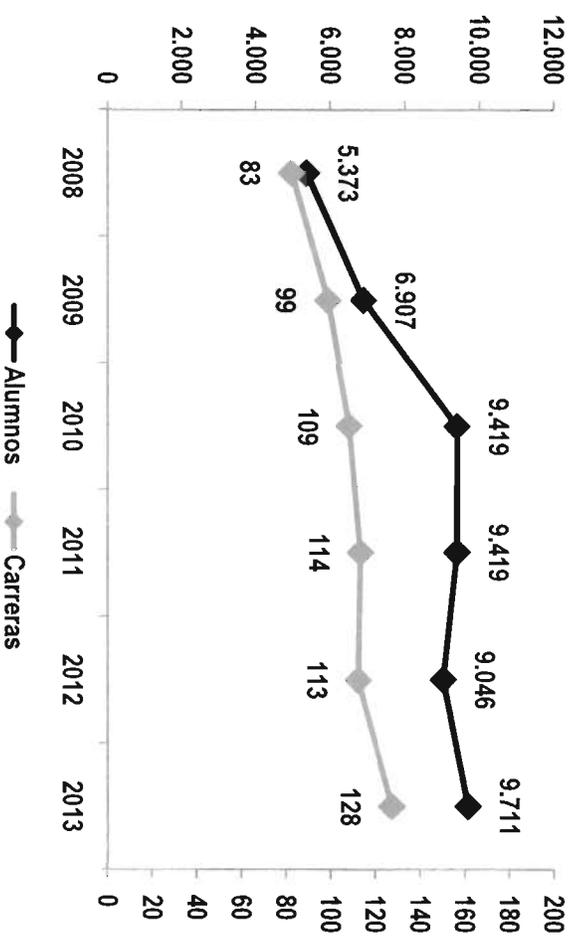
### Evolución de Ingresos y EBITDA (MM\$)



Fuente: La Compañía

Nota \* : La caída en el Ebitda 2012, corresponde a una provisión por los créditos CAE, realizada por primera vez, por efectos de la aplicación de las normas IFRS.

### Evolución de Carreras y Alumnos



Fuente: La Compañía

# Contenido

---

I. Corporación Universidad de Concepción y sus Áreas de Gestión

## II. Consideraciones de Inversión

i. Universidad de Concepción

ii. Lotería de Concepción

iii. Instituto Profesional Virginio Gómez

iv. Área Inmobiliaria

III. Antecedentes Financieros

IV. Características de la Emisión

# Área Inmobiliaria

- El patrimonio inmobiliario de la Corporación, corresponde a terrenos urbanos para desarrollo inmobiliario, disponibles, no relacionados con los giros principales de la Corporación (Educativo y Juegos de Lotería), y por tanto eventualmente prescindibles.
- Son aproximadamente 313 hectáreas, con un valor contable de alrededor de MM\$ 40.000.

Concepción



Chillán



Hualpén



# Área Inmobiliaria

---

Las propiedades que componen este patrimonio y las sociedades en que están radicadas, son las siguientes: (Sociedades 100% de propiedad de la Corporación)

- **Serpel S.A.:**
  - Predio Cáceres: 14 hectáreas colindantes al Fundo La Canterera y El Guindo, que se incorporarán al proyecto de urbanización existente para el fundo. El valor contable de estos terrenos es de MM\$ 109, que corresponde al valor de adquisición, pero con su incorporación al proyecto, su valor comercial cambia radicalmente.
  - Lotes A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8 y A9, con un total de 47 hectáreas urbanas en la ciudad de Chillán, colindante al mejor barrio residencial de la ciudad, donde se ha generado en los últimos años el crecimiento de la ciudad, con viviendas destinadas al mercado de sobre UF 5.000. Su valor contable es de MM\$ 16.174.
- **Sociedad Administradora de Activos Inmobiliarios UDEC Ltda.**
  - Hijuelas N° 3B, 4B, 5B, 8, 9 y 10, del Fundo La Canterera y El Guindo. Esta propiedad está ubicada en la comuna de Concepción, corresponde a terrenos urbanos de ocupación mixta, residencial y equipamiento, distante a 11 cuadras de la plaza de armas de la ciudad, emplazados en mesetas en altura, con vista al centro de la ciudad y a la bahía de Concepción. El total de estas hijuelas es de 226 hectáreas, con un valor contable de MM\$ 17.853. El proyecto de macro loteo, ya cuenta con: aprobación previa de la DOM, aprobación de Declaración de Impacto Ambiental y solución de Acceso Vial.
- **Inversiones Bellavista Limitada:**
  - Lotes 4 y 5, Comuna de Hualpén: ambos lotes suman aproximadamente 7 hectáreas, y están ubicados estratégicamente en el centro de intercomuna del Gran Concepción, frente a Cencosud, que está construyendo, por etapas, su proyecto de Mall. Valor Contable MM\$ 3.108.
- **Universidad de Concepción:**
  - 19 hectáreas correspondientes a las hijuelas 1B y 6B, del fundo La Canterera y El Guindo, que tienen un valor contable de MM\$ 2.031.

# Contenido

---

I. Corporación Universidad de Concepción y sus Áreas de Gestión

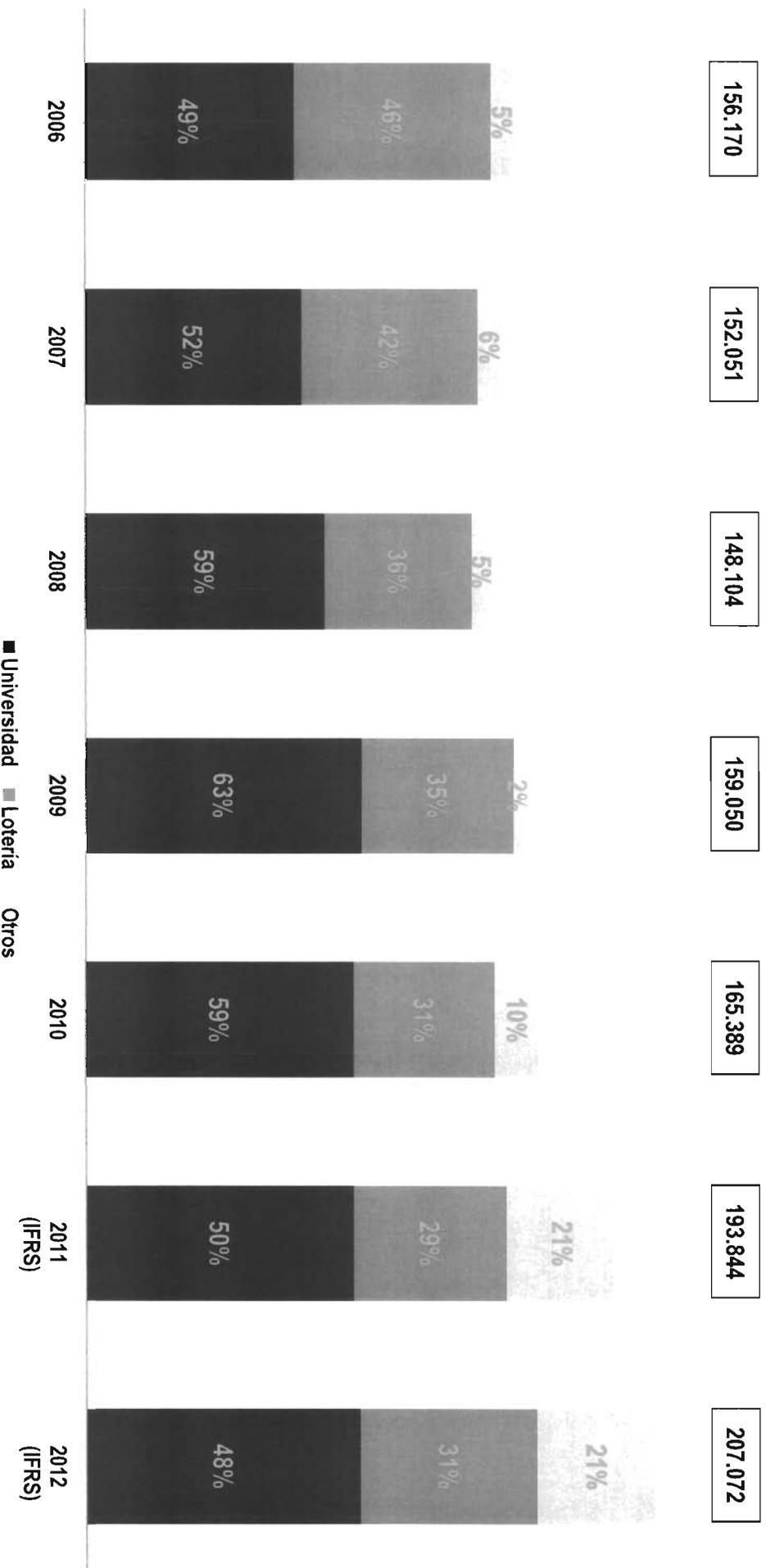
II. Consideraciones de Inversión

**III. Antecedentes Financieros**

IV. Características de la Emisión

# Ingresos de la Corporación, estables y diversificados

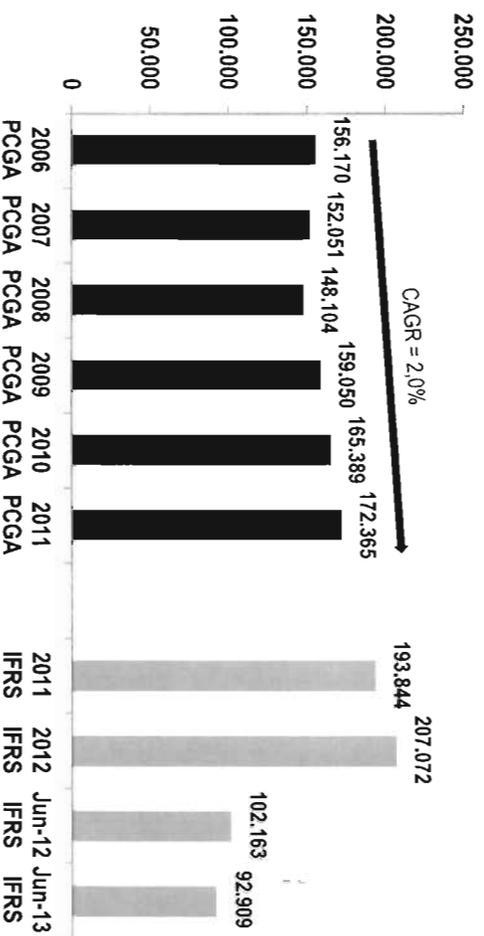
Evolución de Ingresos por Negocio (MM\$)



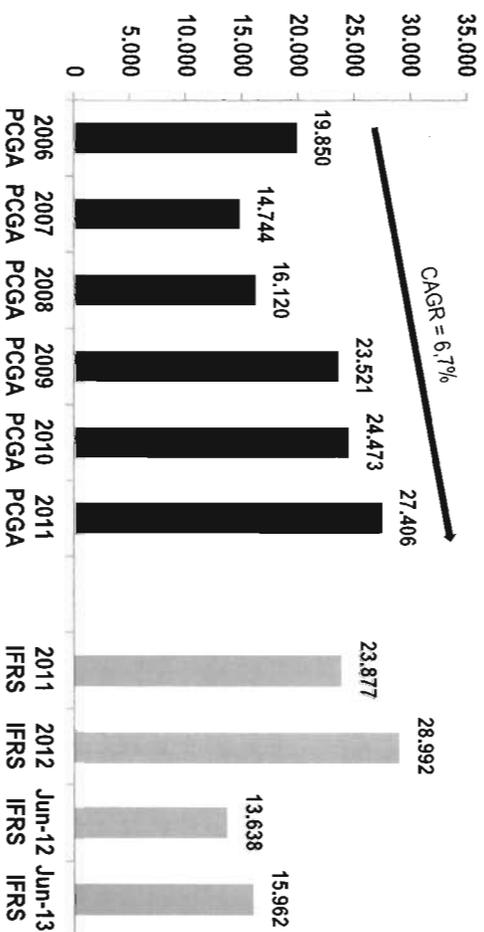
Fuente: La Compañía.

# Rendimiento Financiero

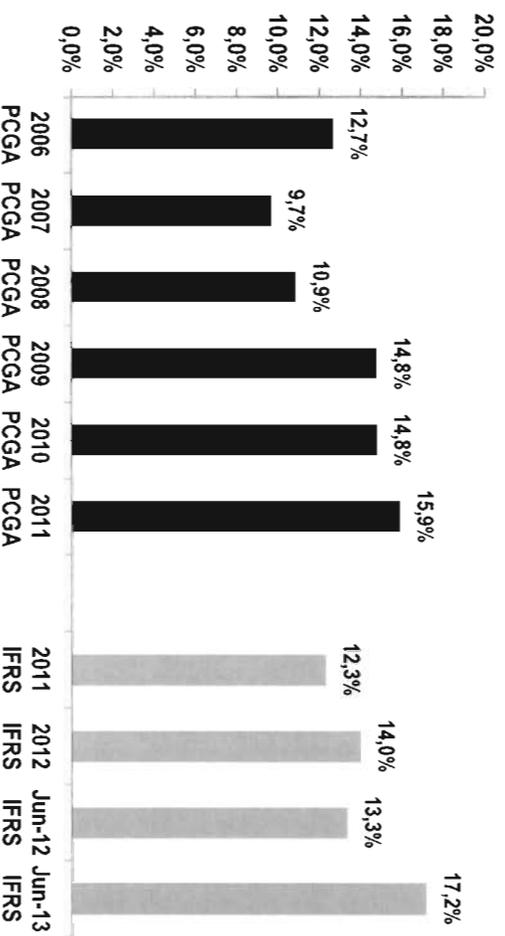
## Ingresos (MM\$)



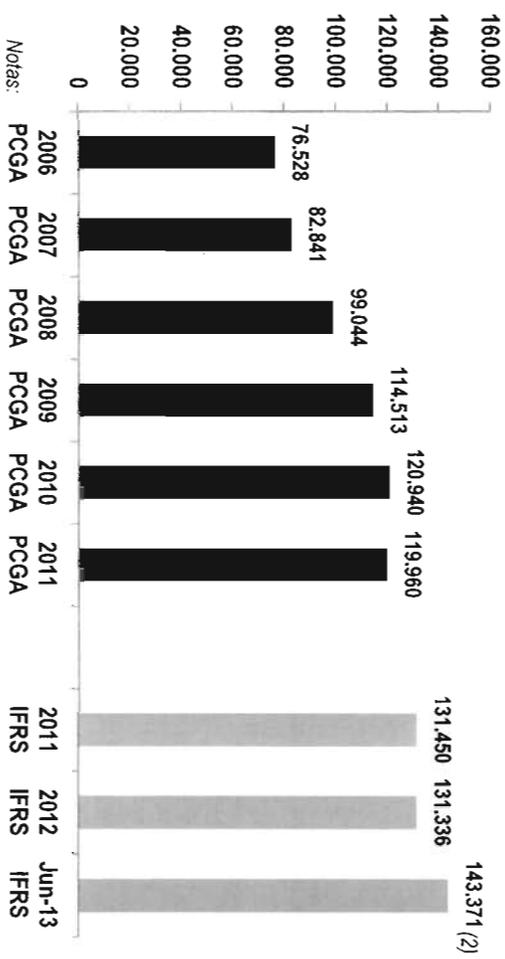
## EBITDA (MM\$)



## Margen EBITDA



## Deuda Financiera Neta (MM\$)



Fuente: La Compañía.

MM\$ 10.000.-

Notas:  
 1: Pasivo Financiero Neto: Neto de Operaciones de crédito de enlace, con depósitos a plazo en garantía.  
 2: Hacienda no entrega los fondos en doceavos durante el año, lo que genera desfasas. En este caso, es de

## Fortalezas Emisor

---

- Institución sin fines de lucro, premiada por su transparencia y con un gobierno muy conservador.
- Corporación con fuerte diversificación de flujos provenientes de los sectores Educación, Lotería e Inmobiliario.
- Universidad con flujos diversificados. (Pregrado, Asesorías, Aportes Fiscales, Post grado)
- Liderazgo absoluto en calidad en la VIII Región, y una de las más importantes universidades en Chile y Latinoamérica.
- Una de las principales universidades en investigación en Chile y Latinoamérica.
- Demanda de alumnos de casi 4 veces la oferta de matriculas en los últimos años.
- Solo un 8% de los ingresos de la Corporación, corresponden a las matriculas pagadas directamente por las familias de los alumnos.
- Patrimonio inmobiliario muy relevante, exógeno al negocio Educativo y de Lotería.

# Contenido

---

I. Corporación Universidad de Concepción y sus Áreas de Gestión

II. Antecedentes Financieros

III. Consideraciones de Inversión

**IV. Características de la Emisión**

# Características de la Emisión

Principales Condiciones del Bono	
Nemotécnico	BUDCA-A
Clasificación de Riesgo	ICR: A+ Humphrey's: BBB+
Monto Fijo Emisión	UF 4.200.000
Moneda	UF
Plazo	8 años
Amortización	95 cuotas mensuales iguales de UF 26.526 de capital, con Bullet del 40% del capital al mes 96.
Intereses	Mensuales.
Duration	4,7 años
Tasa de Emisión	5,90% anual
Uso de Fondos	Refinanciamiento de pasivos financieros del Emisor.
Rescate Anticipado	Total o parcial a partir del quinto año (MWA + 150 bps).
Principales Resguardos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nivel de Endeudamiento.</li> <li>▪ Cobertura de Gastos Financieros.</li> <li>▪ Pasivos Financieros / EBITDA.</li> <li>▪ Mantención de Activos Esenciales (Campus, Lotería, IPVG, KINO, otros)</li> <li>▪ Cross Default, Cross Acceleration, Negative Pledge</li> </ul>
Garantías	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cuenta Reserva y Prenda Mercantil<sup>(1)</sup>: UF 319.000 hasta el 7° aniversario del bono.</li> <li>▪ Prenda sin desplazamiento<sup>(2)</sup>: sobre flujos educacionales posteriores a la fecha de colocación.</li> <li>▪ Prenda sin desplazamiento: sobre flujos futuros (flujos de Lotería de Concepción).                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hipotecas<sup>(3)</sup>: por UF 850.000 app.</li> </ul> </li> </ul>

<sup>(1)</sup> A constituirse dentro de los primeros 6 meses posteriores a la fecha de colocación.

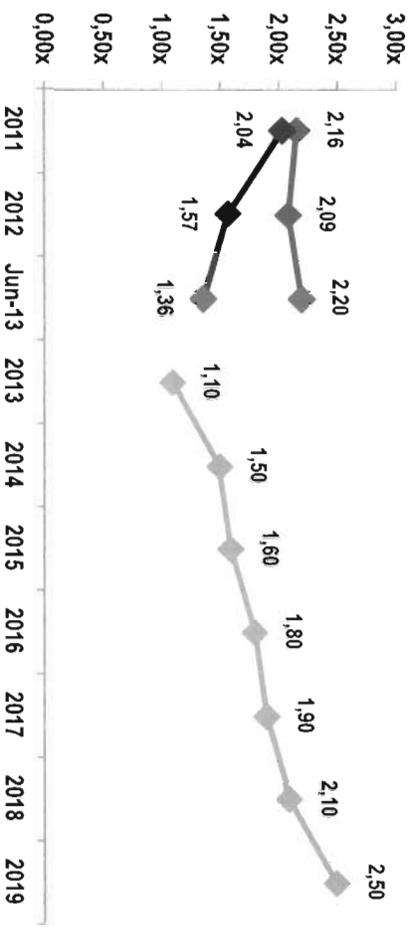
<sup>(2)</sup> A constituirse dentro de los primeros 90 días posteriores a la fecha de colocación.

<sup>(3)</sup> A constituirse dentro de los primeros 6 meses posteriores a la fecha de colocación.

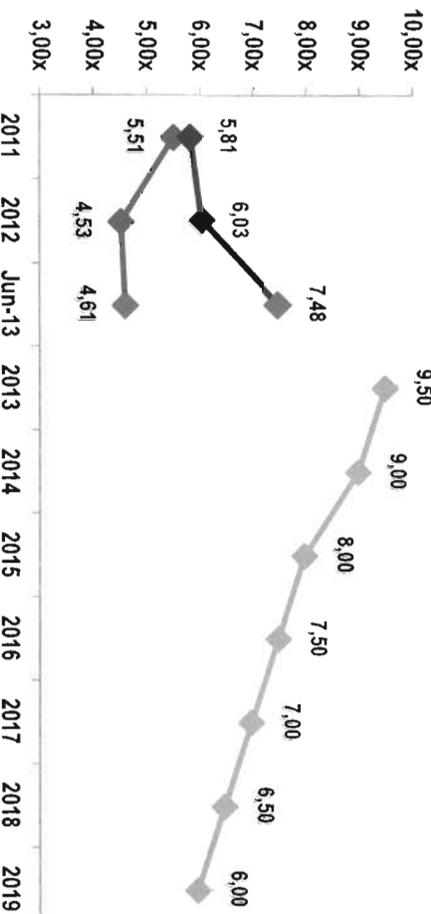
# Evolución Principales Covenants (en IFRS)

Para efectos de covenants, se definió un “Ebitda Ajustado”, que es inferior al “Ebitda Real”, ya que se le resta la contribución del Fondo Solidario del Crédito Universitario, debido a que su variabilidad no depende de la gestión.

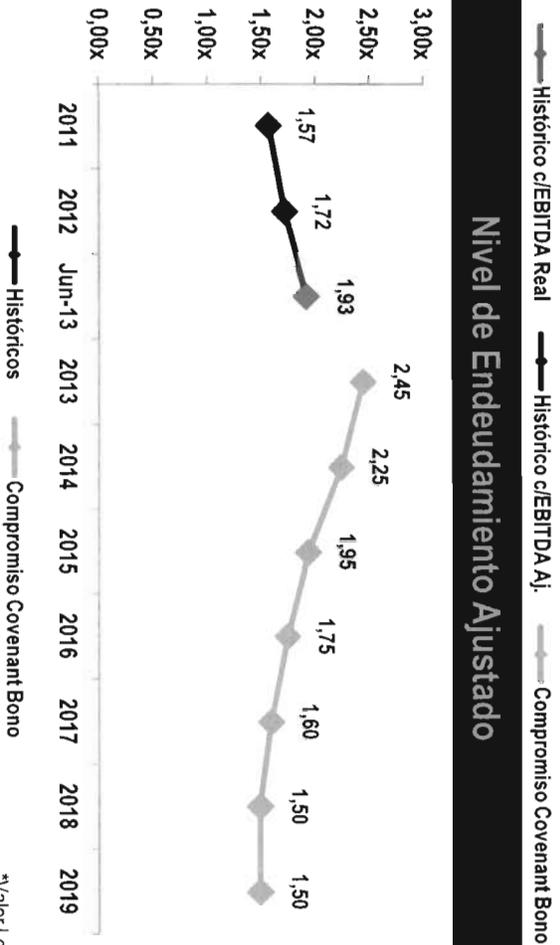
## EBITDA y EBITDA AJUSTADO / Gastos Financieros



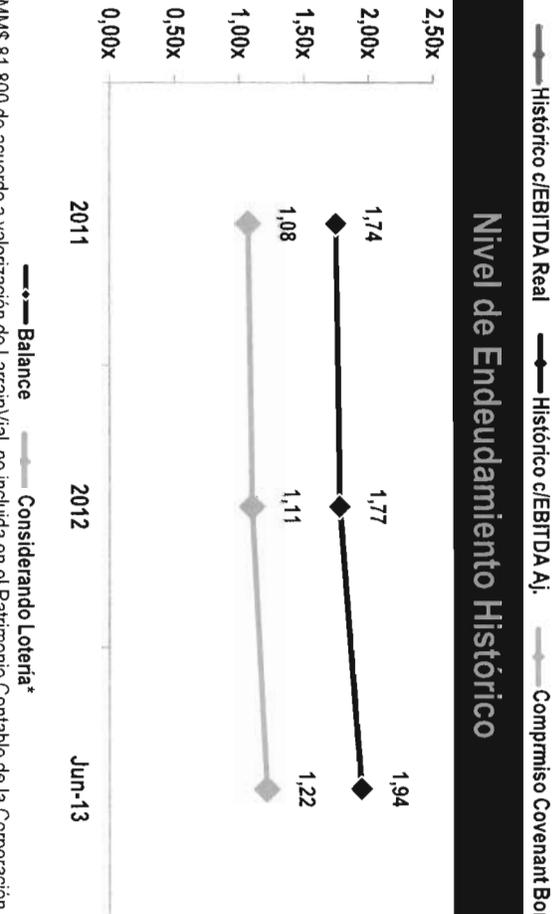
## Pasivos Financieros Netos / EBITDA y EBITDA AJUSTADO



## Nivel de Endeudamiento Ajustado



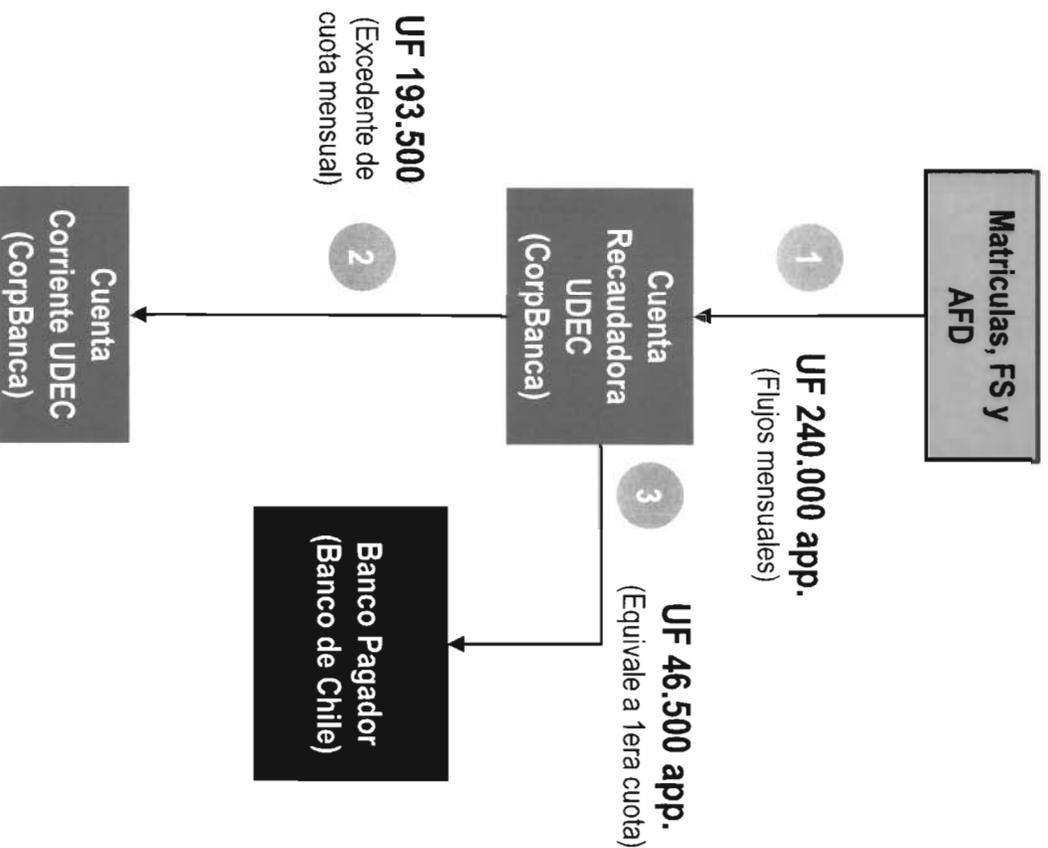
## Nivel de Endeudamiento Histórico



\*Valor Loteria = MM\$ 81.800 de acuerdo a valorización de Larraín/Vial, no incluida en el Patrimonio Contable de la Corporación.

# Operatoria de Flujos de la Prenda sin Desplazamiento

Situación normal de recaudación y pago:



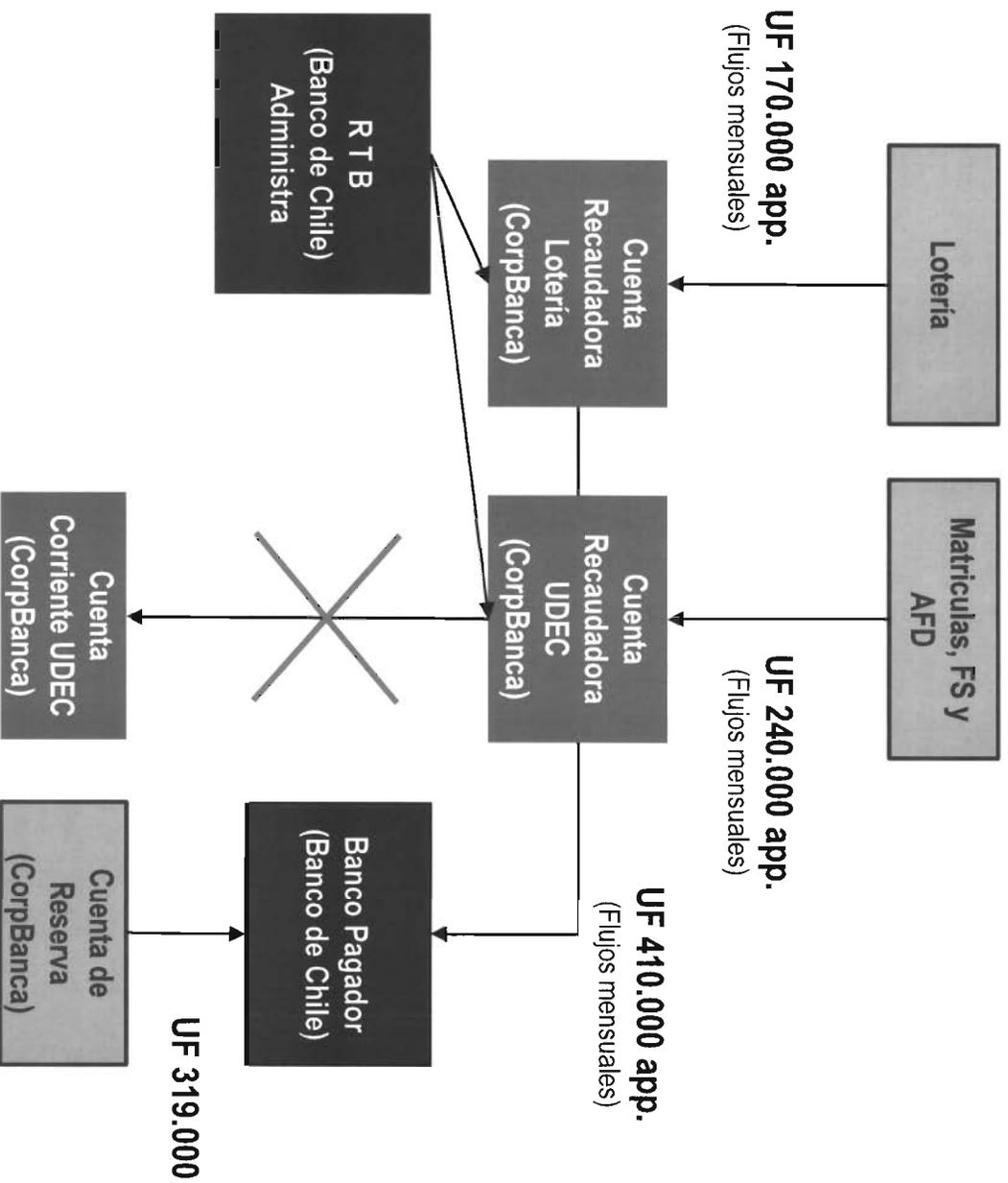
1 Mensualmente son recaudados en cuenta recaudadora de la Universidad en CorpBanca todos los flujos provenientes de Matriculas, Fondo Solidario y AFD (Flujos Educcionales).

2 CorpBanca recauda próxima cuota del bono en cuenta recaudadora y deposita el remanente en cuenta corriente de la Corporación para libre disposición.

3 En el plazo estipulado con el Banco Pagador, se deposita la cuota del próximo cupón

# Operatoria de Flujos de la Prenda sin Desplazamiento

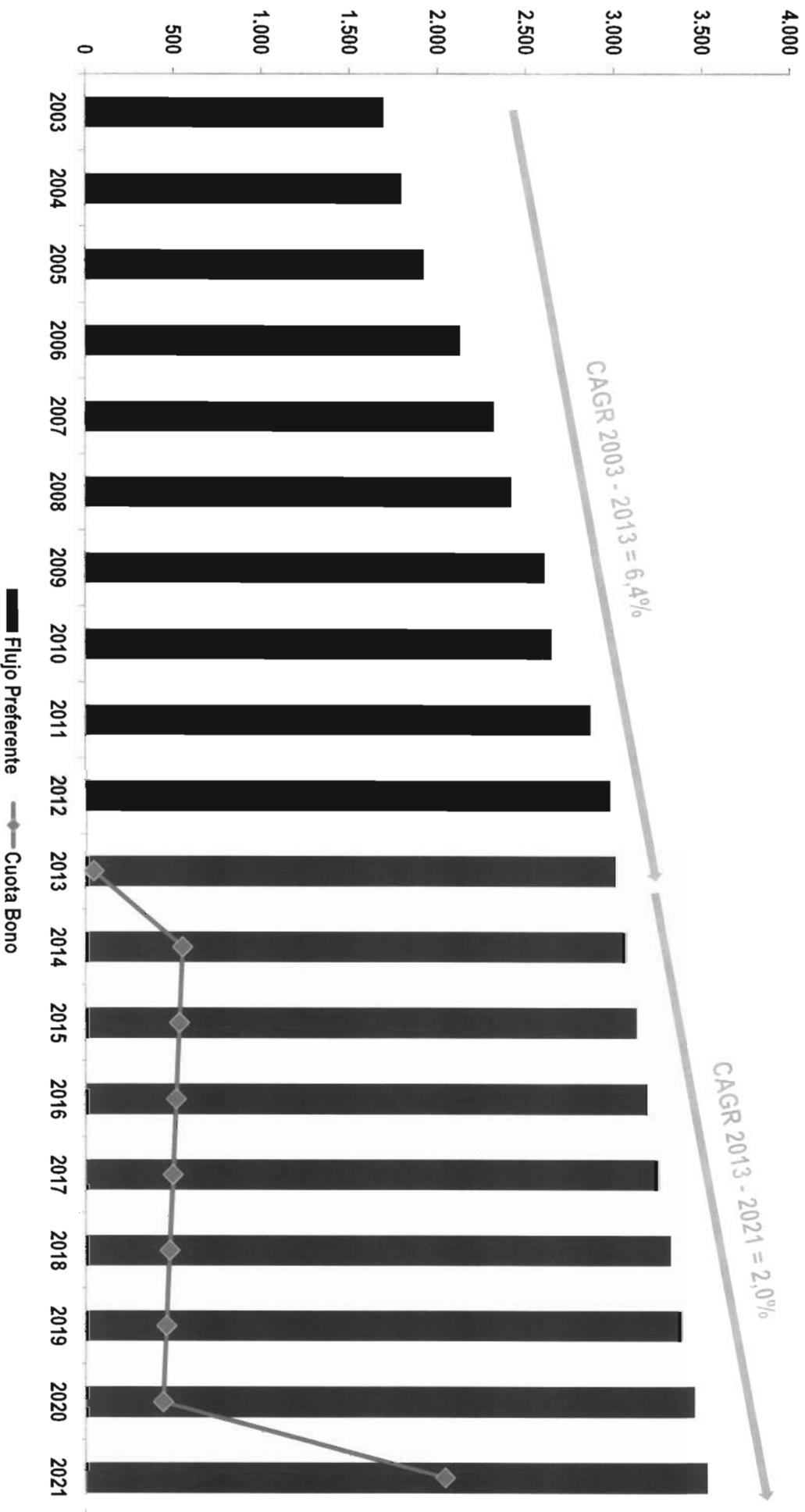
Situación en caso de aceleración:



En caso de Aceleración, el RTB toma la administración de la cuenta recaudadora en la cual se depositan los flujos provenientes de Matriculas, FS, AFD y Lotería, los que se destinaran al pago del bono.

# Proyección de Flujos Preferentes v/s Cuota del Bono

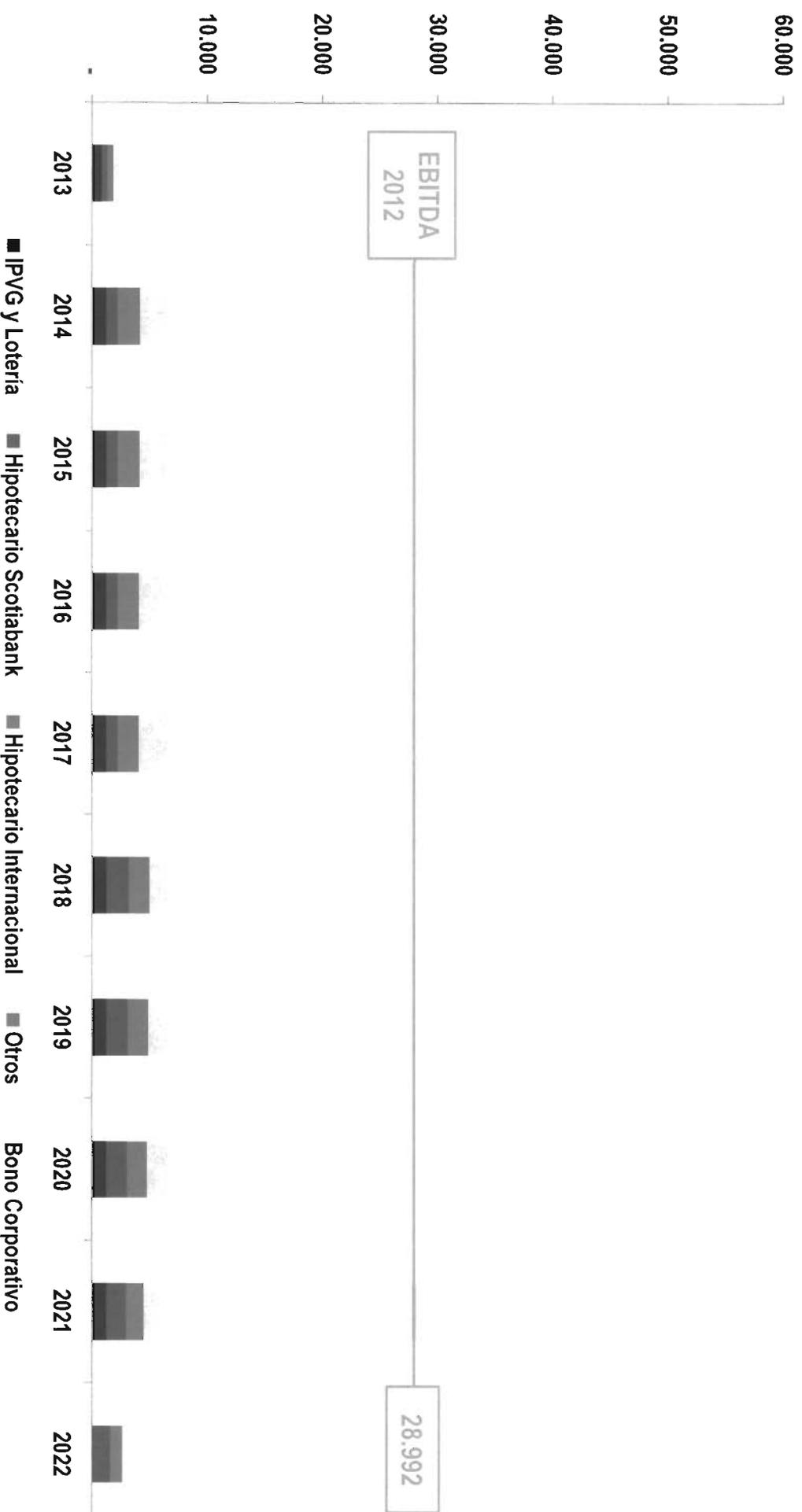
Flujos Preferentes vs Cuota del Bono (MUF)



Nota: Se considera crecimiento de las matrículas de 1,2% anual a partir del año 2014.  
Fuente: La Compañía

# Perfil de Amortización de Deuda de la Corporación, incluido el Bono

Perfil de Amortización (MM\$)



Fuente: La Compañía

## Fortalezas Emisión

---

- Solida estructura en términos de garantías y resguardos.
- Prioridad de pagos de cupones, donde la recaudación anual de los flujos prendados para servir el Bono, es en promedio sobre 5 veces el cupón anual.
- Los Flujos Preferentes para pagar el cupón, provienen principalmente del Estado.
- Estructura de recaudación de flujos preferentes con 10 años de funcionamiento, desde la emisión del anterior Bono securitizado.
- Optimización de carga financiera con la colocación lo que mejorará instantáneamente la liquidez, la cobertura de gastos financieros y financiará una parte importante de la amortización.
- Covenants financieros que se van haciendo mas restrictivos durante la vida del bono.
- Sólido pool de activos para garantizar el pago del bono incluyendo activos inmobiliarios exógenos, prenda de flujos educacionales y de Lotería, y prenda de cuenta de reserva de UF 319.000 que equivale al pago 12 cuotas de capital.

# Calendario Tentativo

Noviembre 2013						
L	M	M	J	V	S	D
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
<b>25</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>28</b>	<b>29</b>		30

Diciembre 2013						
L	M	M	J	V	S	D
						1
<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	7	8
9	10	11	12	13	14	15
<b>16</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	20	21	22
23/30	24/31	25	26	27	28	29

NOV - DIC

**25 - 06**

Road Show

DIC

**16 - 17**

Construcción libro de órdenes

DIC

**18 - 19**

Fecha estimada de colocación

# Definiciones

---

- **Activos Esenciales:** significa aquellos activos de propiedad del Emisor sin los cuales no puede desarrollar su giro o éste se vería sustancialmente disminuido; tales como (a) los Campuses; (b) las marcas “Universidad de Concepción”, “Instituto Profesional Virginio Gómez”, “Lotería de Concepción” y “Kino”; (c) Lotería de Concepción; y, (d) Filial Relevante.
- **EBITDA Ajustado:** Margen Bruto + Provisiones y condonaciones FSCU + Depreciación y Amortización – Gasto de Administración – Fondo Solidario de Crédito Universitario.
- **Filial Relevante:** Significa las sociedades Educación Profesional Atenea S.A., Sociedad de Procesamiento de Datos en Línea S.A., Administradora de Activos Inmobiliarios UDEC Ltda., Inversiones Bellavista Ltda., y toda otra sociedad filial del Emisor que //i/ su patrimonio represente más del diez por ciento del Total de Activos Consolidados del Emisor, o //ii/ en caso que fueren desvinculadas del Emisor, producen un efecto negativo en su EBITDA Ajustado, en más de un 5%.
- **FONDECYT:** Fondo Nacional de Desarrollo Científico y Tecnológico.
- **FONDEF:** Fondo de Fomento de Desarrollo Científico y Tecnológico.
- **FONIS:** Fondo Nacional de Investigación y Desarrollo en Salud.
- **Gastos Financieros:** Costo financiero por obligaciones bancarios y otros préstamos.
- **ISL:** Institute for Scientific Information.
- **Nivel de Endeudamiento:** Pasivos Financieros Netos / Patrimonio Ajustado.
- **Patrimonio Ajustado:** Patrimonio Total – Pagars del Fondo Solidario de Crédito Universitario corriente y no corriente
- **Pasivos Financieros Netos:** Otros Pasivos Financieros, Corrientes + Otros Pasivos Financieros, No Corrientes – Subtotal para garantizar operaciones de financiamiento.



**Universidad  
de Concepción**

# Corporación Universidad de Concepción

Emisión de Bonos Desmaterializados al Portador

UF 4.200.000

Serie A

Noviembre 2013

Asesor Financiero y Agente Colocador

