

2018080144232

21/08/2018 13:47 Operador: PFRANCO
DIVISION CONTROL FINANCIERO VALORES
Nro. Inscrip: 403v

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

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

Señor Presidente:

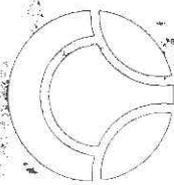
En mi calidad de Gerente Corporativo Legal de Parque Arauco S.A., y en relación a la Sección IV de la Norma de Carácter General N° 30 de la Superintendencia de Valores y Seguros (hoy, Comisión para el Mercado Financiero), por la presente carta adjunto copia de la presentación a inversionistas, relativo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

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

Sin otro particular, les saluda muy atentamente,

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





ParqueArauco

PRESENTACIÓN DE ROADSHOW

EMISIÓN DE VALORES DE RENTA FIJA

AGOSTO - 2018

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO NO SE PRONUNCIA SOBRE LA CALIDAD DE LOS VALORES OFERTADOS 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 PARTICIPACIÓN EN LA PRESENTE TRANSACCIÓN Y 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 RELATIVA A EL O LOS INTERMEDIARIOS ES DE RESPONSABILIDAD DE LOS MISMOS, CUYOS NOMBRES APARECEN IMPRESOS EN ESTA PÁGINA.

La información contenida en esta publicación es una breve descripción de las características de la transacción, 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 Comisión para el Mercado Financiero.

Señor inversionista: Antes de efectuar su inversión usted deberá informarse cabalmente de la situación financiera de la sociedad emisora y deberá evaluar la conveniencia de la participación en la presente transacción y 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. Este documento ha sido elaborado por Parque Arauco S.A. (en adelante, indistintamente "Parque Arauco", el "Emisor" o la "Compañía"), en conjunto con BICE Inversiones Corredores de Bolsa S.A. y Banchile Corredores de Bolsa S.A. (en adelante, los "Asesores") con el propósito de entregar antecedentes de carácter general acerca de la Compañía y de la emisión de Bonos, para que cada inversionista evalúe en forma individual e independiente la conveniencia de invertir en bonos de esta emisión. En la elaboración de este documento se ha utilizado información entregada por la propia Compañía e información pública, a cuyo respecto los Asesores no se encuentran bajo la obligación de verificar su exactitud o integridad, por lo cual no asume ninguna responsabilidad en este sentido.





04

RESUMEN
DE PARQUE ARAUCO

07

CONSIDERACIONES
DE INVERSIÓN

26

CARACTERÍSTICAS
DE LA OFERTA

29

ANEXOS





RESUMEN
DE PARQUE ARAUCCO





PARQUE ARAUCO EN UNA MIRADA

Parque Arauco es una empresa de real estate dedicada al desarrollo y operación de activos inmobiliarios multiformato en la región andina.



16

Centros comerciales regionales



10

Centros comerciales vecinales



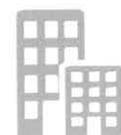
7

Outlets



17

Strip Centers



9

Oficinas, centros médicos, hoteles

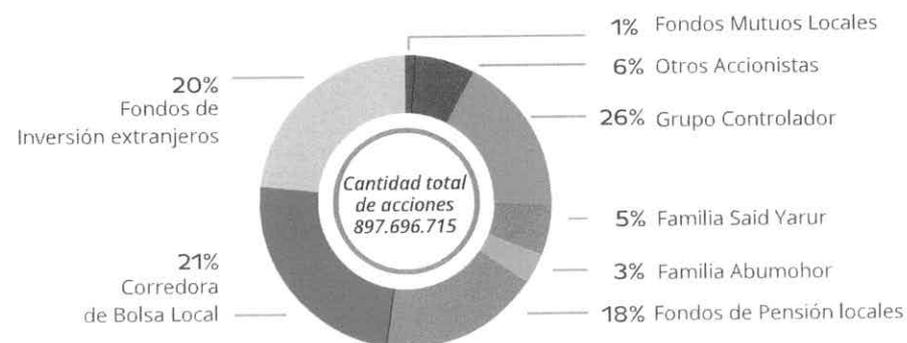
SÓLIDOS INDICADORES FINANCIEROS (IUN-18)

Principales cifras	Consolidado
ABL (m ²)	1.017.500
Ingresos UDM (MM CLP)	183.913
EBITDA UDM (MM CLP)	132.559
Margen EBITDA (%)	72,1%
Deuda Financiera Neta (MM CLP)	668.405
Activos Totales (MM CLP)	2.149.874

POSITIVA CLASIFICACIÓN DE RIESGO

Clasificadora de riesgo	Rating
Fitch	AA-
Feller	AA-
ICR	AA-

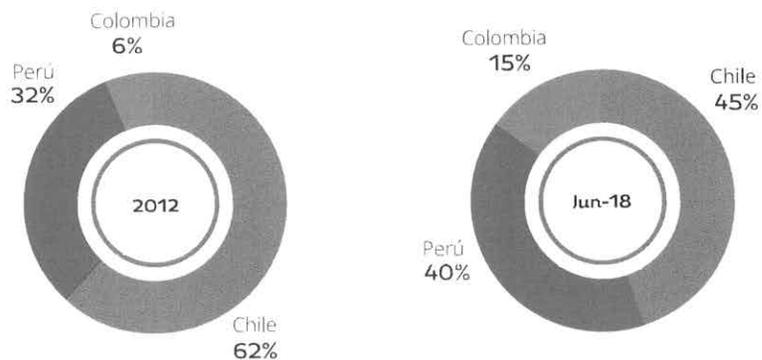
PRINCIPALES ACCIONISTAS (IUN-18)



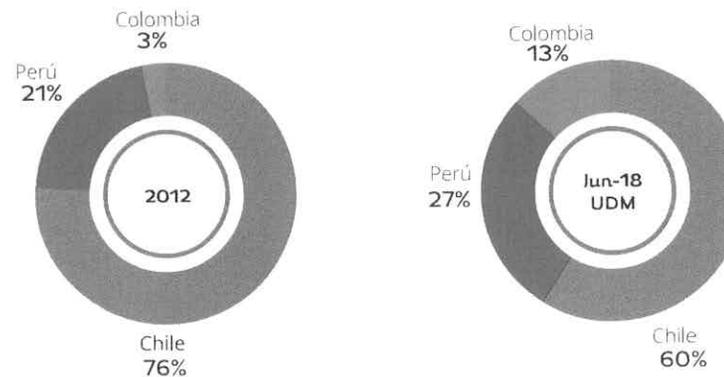


AVANCE EN MAYOR DIVERSIFICACIÓN

ABL POR PAÍS

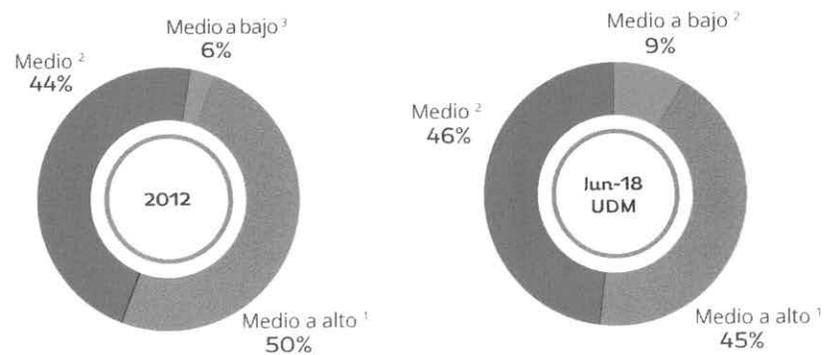


INGRESOS POR PAÍS

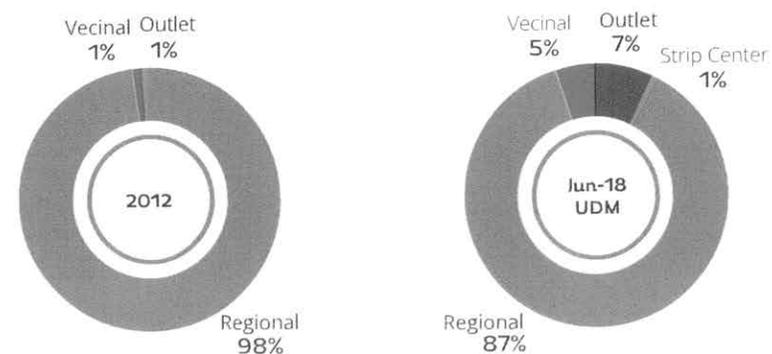


6

INGRESOS POR NIVEL SOCIOECONÓMICO



INGRESOS POR FORMATO



Fuente: Parque Arauco

1) Ingreso medio a alto: ABC1 y C2 en Chile; A y B en Perú; 6, 5 y 4 en Colombia

2) Ingreso medio: C3 y D en Chile; C y D en Perú 3 en Colombia

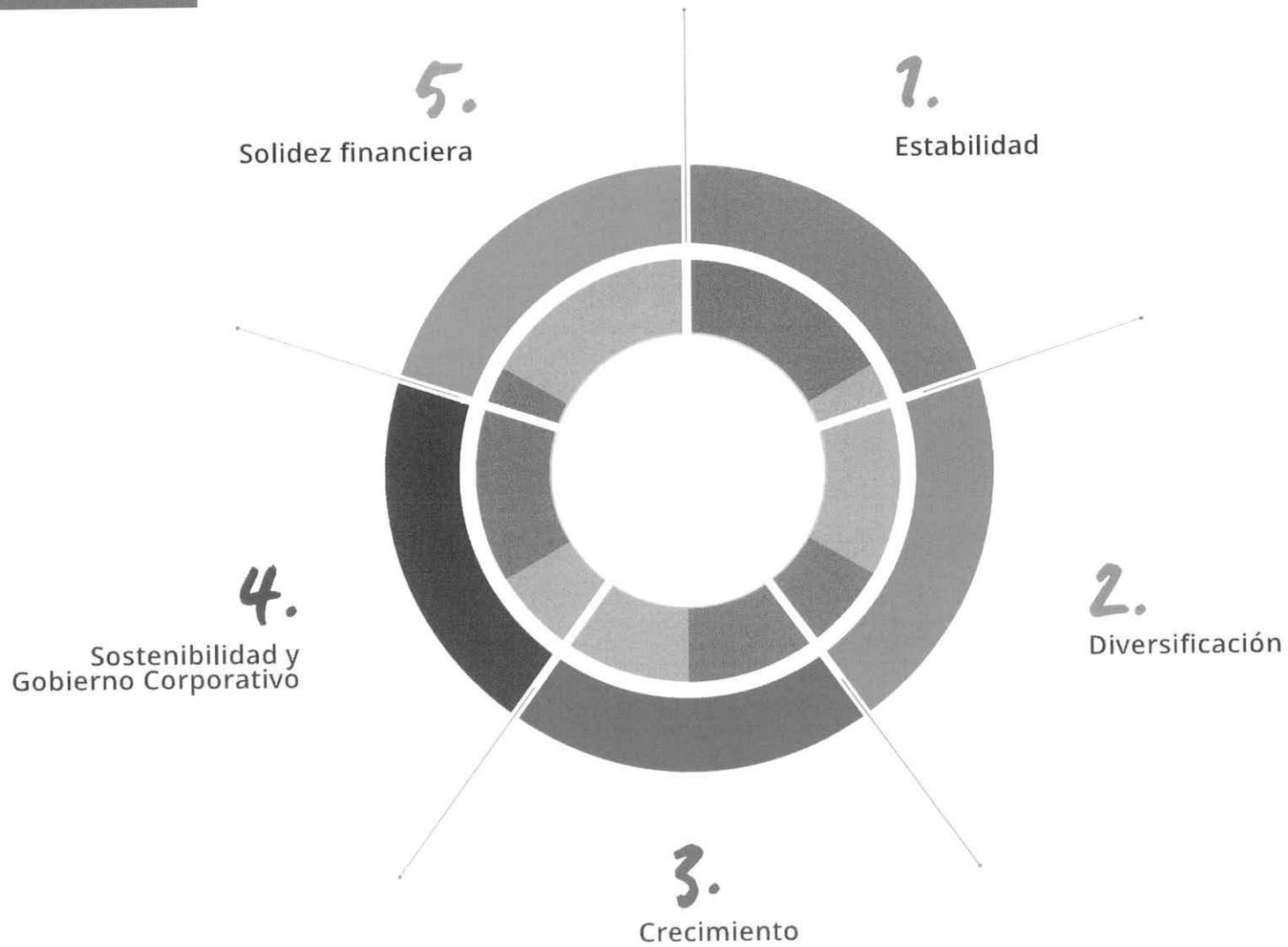
3) Ingreso medio a bajo: E en Chile y Perú; 2 y 1 en Colombia



2. CONSIDERACIONES DE INVERSIÓN



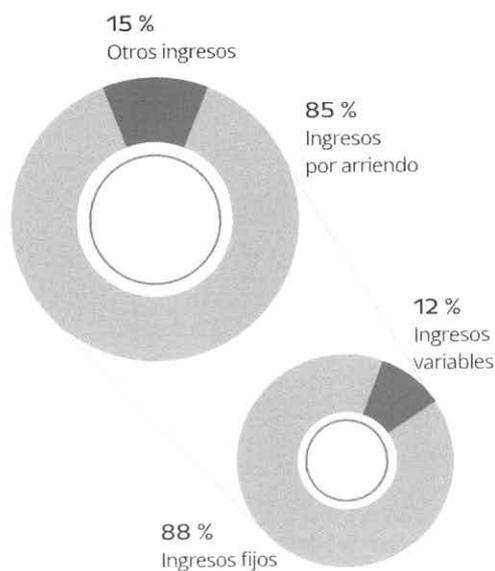
CONSIDERACIONES DE INVERSIÓN



ESTABILIDAD

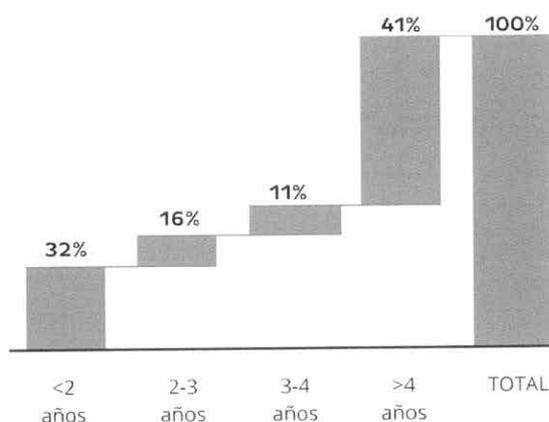
INGRESOS FIJOS Y CONTRATOS DE LARGA DURACIÓN

INGRESOS FIJOS VS
 INGRESOS VARIABLES A JUN-18



Los ingresos por arriendo provienen principalmente de contratos fijos y están indexados a la inflación.

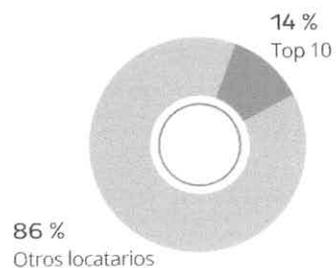
DURACIÓN DE LOS CONTRATOS A JUN-18 (% DE LOS INGRESOS UDM)



5,9 años

41% de nuestros contratos tienen una duración de más de 4 años con un promedio¹ de 5,9 años.

BASE DE LOCATARIOS A JUN-18 (% DE LOS INGRESOS UDM)



74%

El top 10 de nuestros locatarios a nivel consolidado representa solo un 14% de los ingresos totales de Parque Arauco.

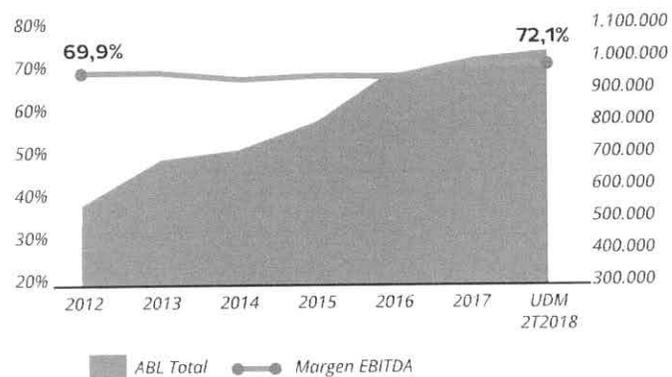
Fuente: Parque Arauco

1) Promedio ponderado por monto de ingreso de cada contrato

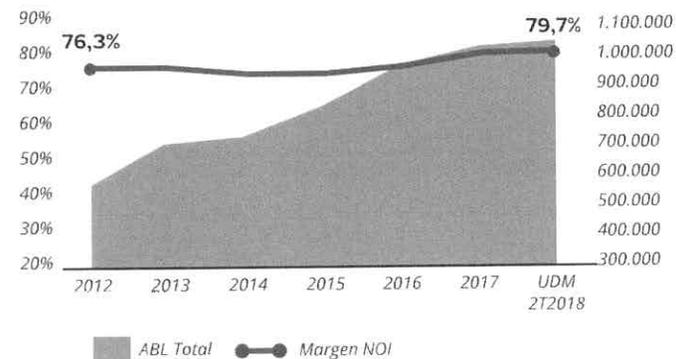
ESTABILIDAD

RESULTADOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS ESTABLES

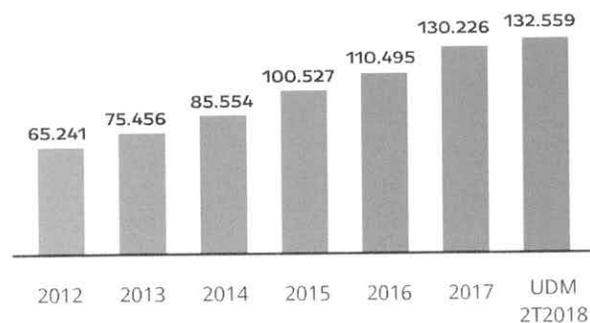
EVOLUCIÓN MARGEN EBITDA (%)



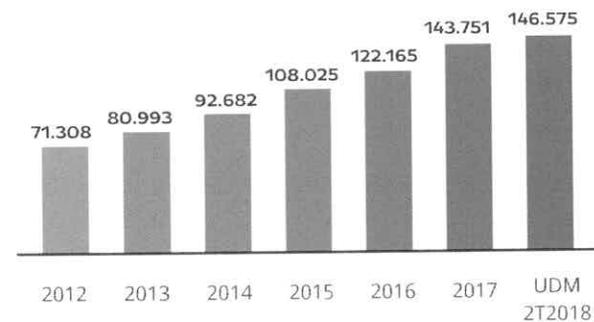
EVOLUCIÓN MARGEN NOI (%)



EVOLUCIÓN EBITDA (MM CLP)



EVOLUCIÓN NOI (MM CLP)

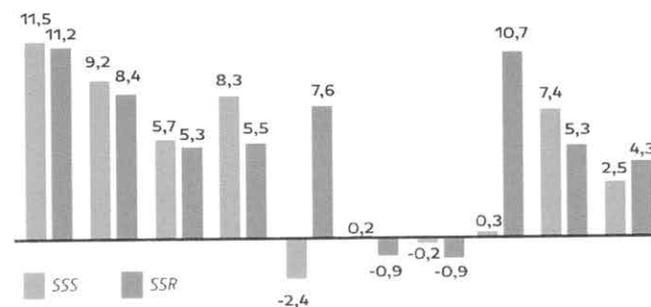
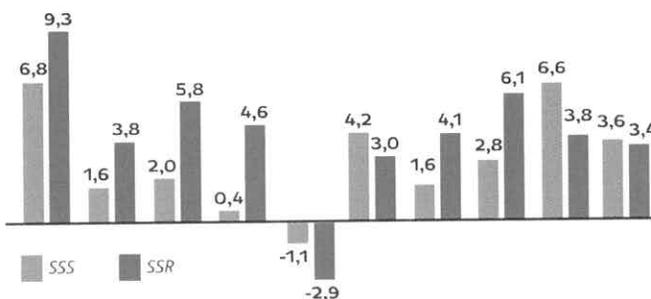
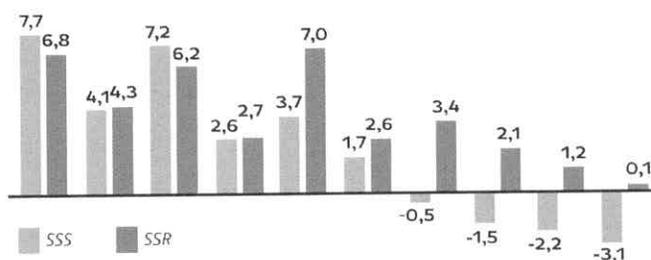


ESTABILIDAD

RESULTADOS ESTABLES EN ESCENARIOS DESAFIANTES

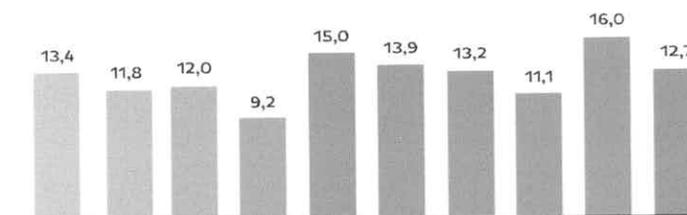
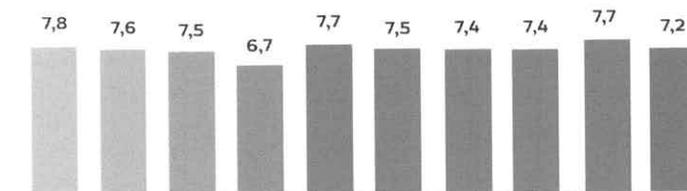
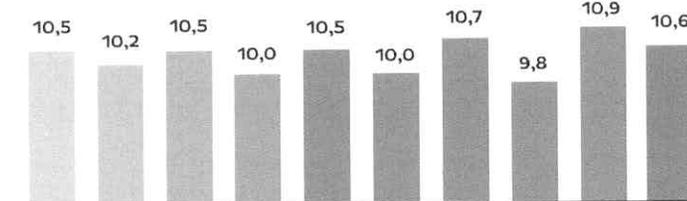
SAME STORE SALES (SSS) Y SAME STORE RENT (SSR) (%)

1T16 2T16 3T16 4T16 1T17 2T17 3T17 4T17 1T18 2T18



COSTO DE LOCATARIO (%)

1T16 2T16 3T16 4T16 1T17 2T17 3T17 4T17 1T18 2T18

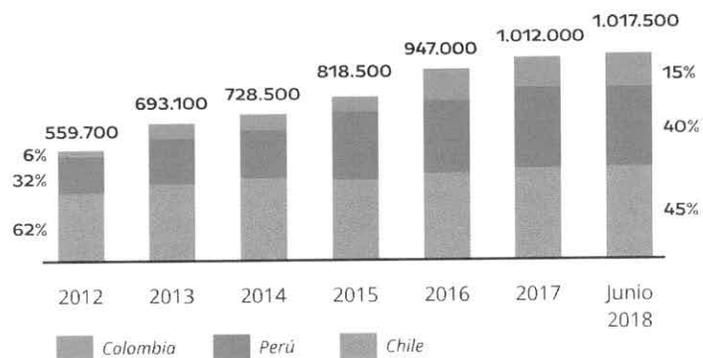


Nota: Same Store Sales y Same Store Rent de Perú en el cuarto trimestre de 2016 y 2017 no incluyen a Larcomar debido a contingencias.

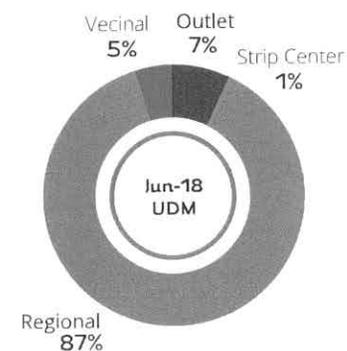
DIVERSIFICACIÓN

PORTAFOLIO DIVERSIFICADO

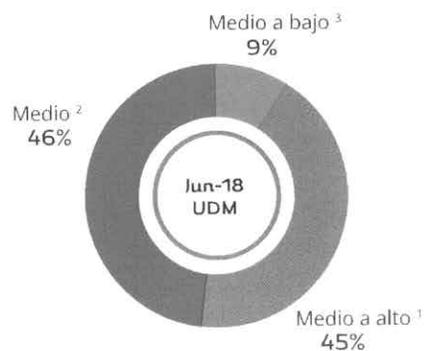
DIVERSIFICACIÓN GEOGRÁFICA (M² ABL)



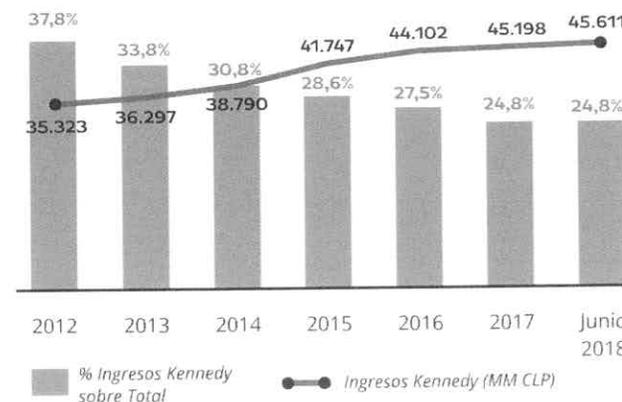
DIVERSIFICACIÓN POR FORMATO IUN-18 (% INGRESOS UDM)



DIVERSIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA IUN-18 (% INGRESOS UDM)



MENOR RELEVANCIA DE PARQUE ARAUCO KENNEDY



Fuente: Parque Arauco

1) Ingreso medio a alto: ABC1 y C2 en Chile; A y B en Perú; 6, 5 y 4 en Colombia

2) Ingreso medio: C3 y D en Chile; C y D en Perú; 3 en Colombia

3) Ingreso medio a bajo: E en Chile y Perú; 2 y 1 en Colombia

DIVERSIFICACIÓN

DIVERSIFICACIÓN A TRAVÉS DE USO MIXTO

RACIONAL

- Generar sinergias entre formatos
- Densificar ubicaciones estratégicas en zonas urbanas
- Responder a necesidades de los clientes de cada ubicación
- Crear espacios de encuentro y conectividad siguiendo nuevas tendencias



EXPANSIÓN PARQUE ARAUCO KENNEDY

DETALLES FASE I

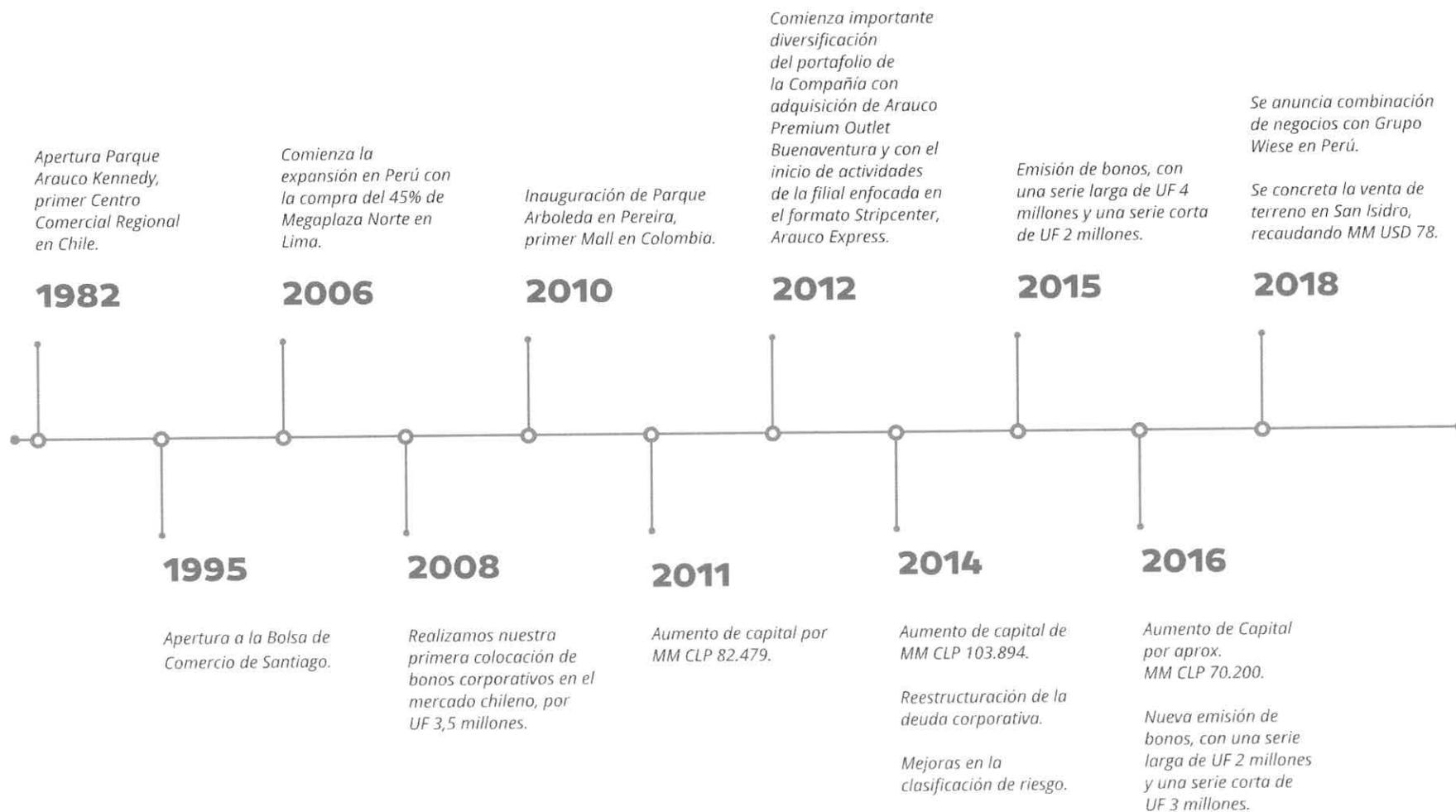
 2017 Inicio de construcción	 Centro de convenciones 3.000 m² de salones	 401 habitaciones
 UF 5.355.000 Inversión	 Fecha estimada de apertura 2021	 Nueva tienda Falabella 25.000 m²
 Hotel 5 estrellas Hilton by Hilton	 11.000 m² ABL adicionales	

DETALLES FASE II

 2021 Inicio de construcción	 Torre 15.000 m²
 UF 2.200.000 Inversión	 Fecha estimada de apertura 2024
 10.000 m² ABL adicionales	

CRECIMIENTO

EXITOSA HISTORIA DE CRECIMIENTO



CRECIMIENTO

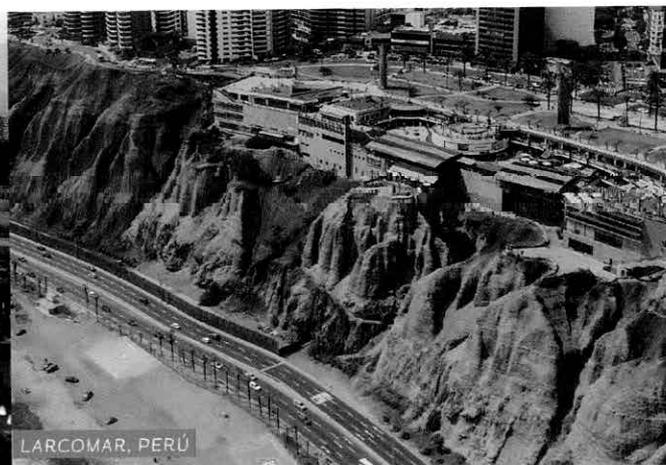
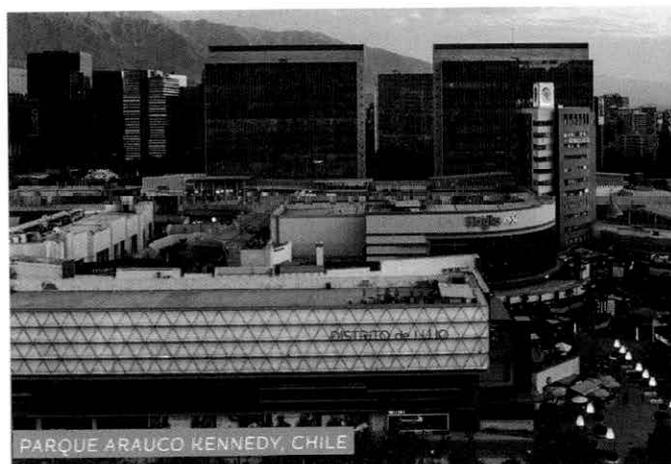
POSICIÓN DE LIDERAZGO EN LA REGIÓN

Parque Arauco tiene una posición de liderazgo en cada uno de los países donde participa.

La compañía es el tercer mayor operador en Chile, tercero en Perú y cuarto en Colombia.

	Chile	Perú	Colombia	Total
ABL ¹	456.000 m ²	406.000 m ²	155.500 m ²	1.017.500 m ²
Participación de mercado	12%	15%	3%	12% ²
Ranking	#3	#3	#4	-
% Propiedad	92%	70%	88%	83%
ABL Propio ²	420.634 m ²	285.500 m ²	137.050 m ²	843.184 m ²
% de Ocupación	96,1% ³	89,7% ⁴	88,5% ⁵	92,4%

15



Fuente: Parque Arauco

1) No incluye Marina Arauco

2) Promedio ponderado por ABL

3) Cámara Chilena de Centros Comerciales

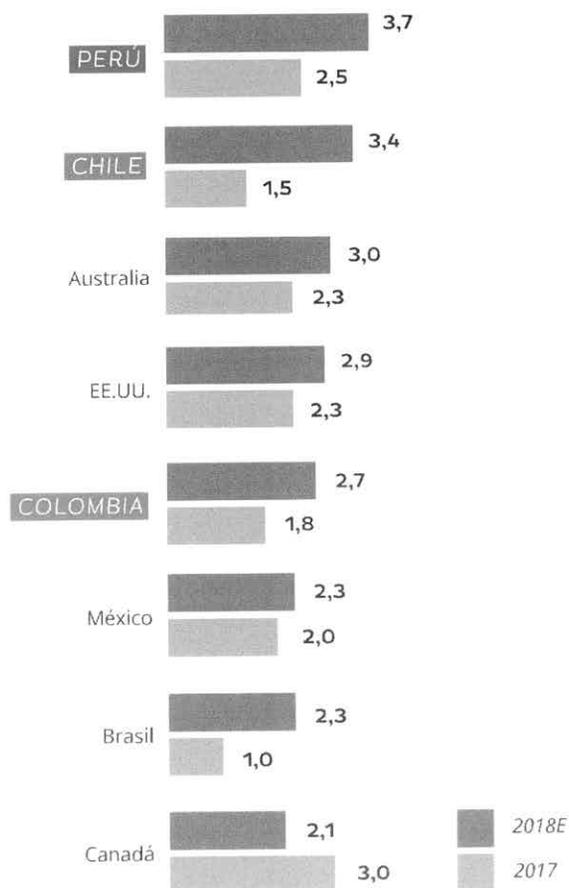
4) ACEP Perú

5) ACE Colombia

CRECIMIENTO

PAÍSES CON ESPACIO PARA SEGUIR CRECIENDO

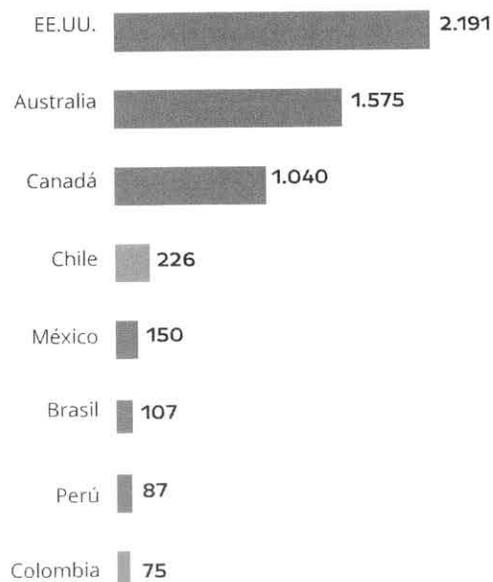
PROYECCIONES DE
 CRECIMIENTO DEL PIB (%)¹



1) Fuente: FMI Abril 2018

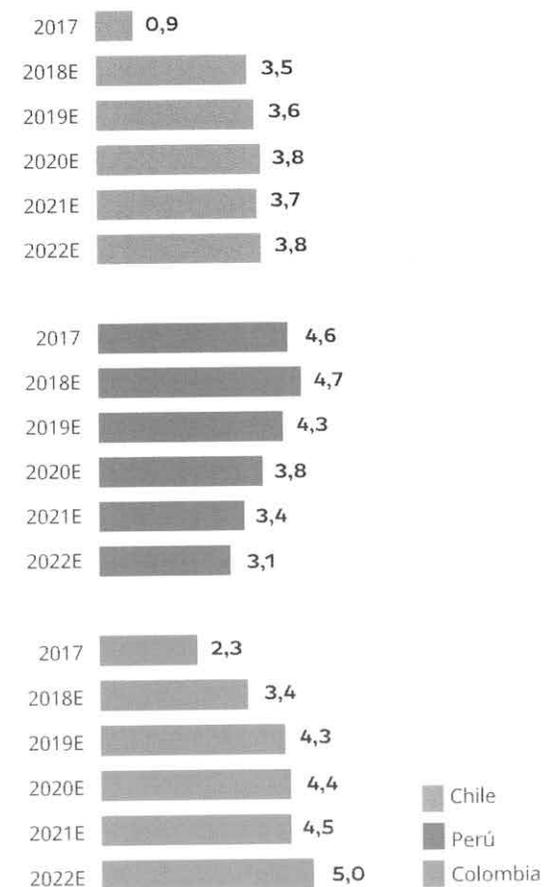
PRESENCIA EN PAÍSES CON BAJA
 PENETRACIÓN DE CENTROS COMERCIALES²

ABL por 1.000 habitantes/m²



2) Fuente: ICSC (Estados Unidos 2017, Australia 2016, Canadá 2016), Cámara Chilena de Centros Comerciales (2017), ACEP Perú (2018), ACE Colombia (2018)

CRECIMIENTO DE VENTAS DE RETAIL (%)³



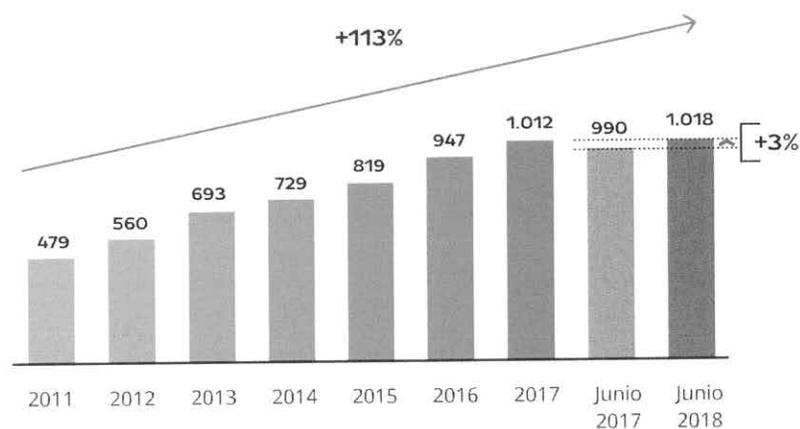
3) Fuente: Euromonitor



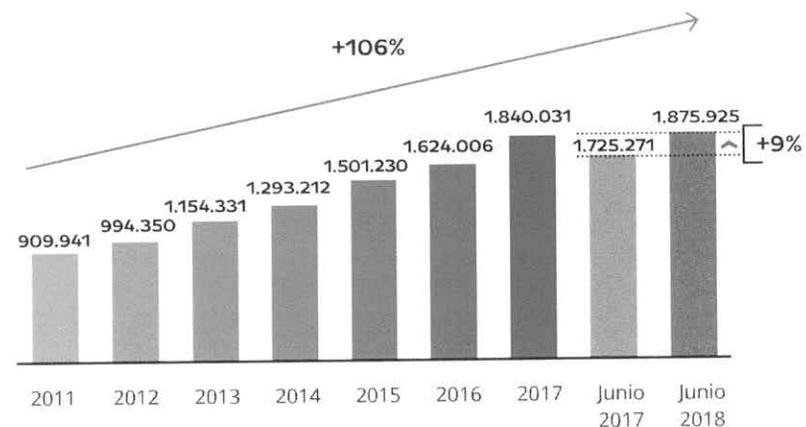
CRECIMIENTO

NOS HEMOS DUPLICADO EN LOS ÚLTIMOS AÑOS

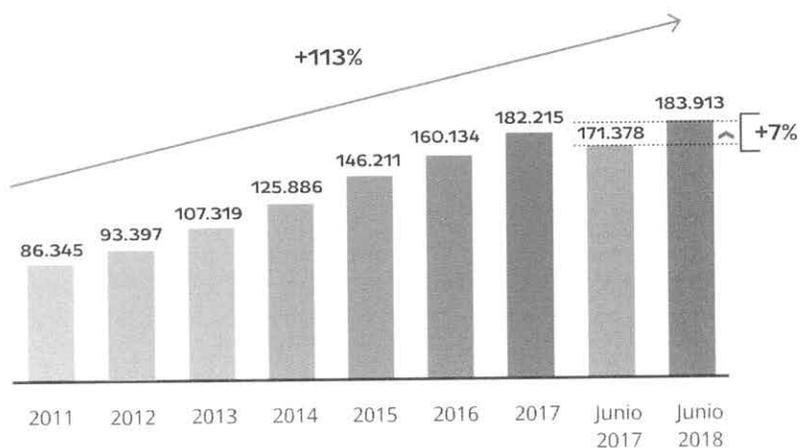
ABL (MILES DE M²)



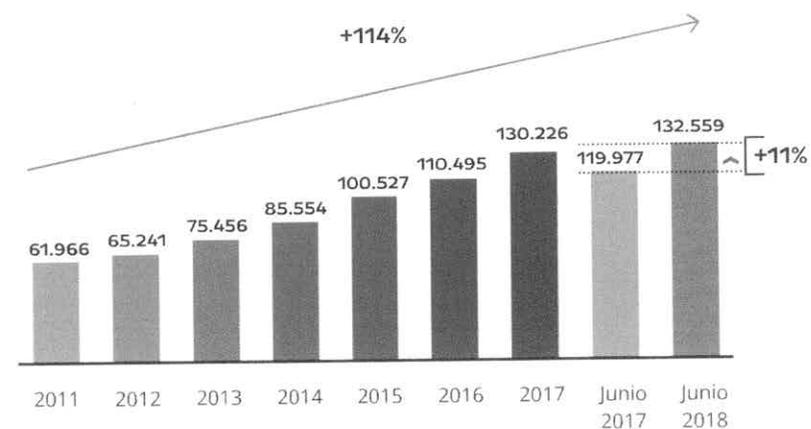
VENTAS UDM (MM CLP)¹



INGRESOS UDM (MM CLP)



EBITDA UDM (MM CLP)

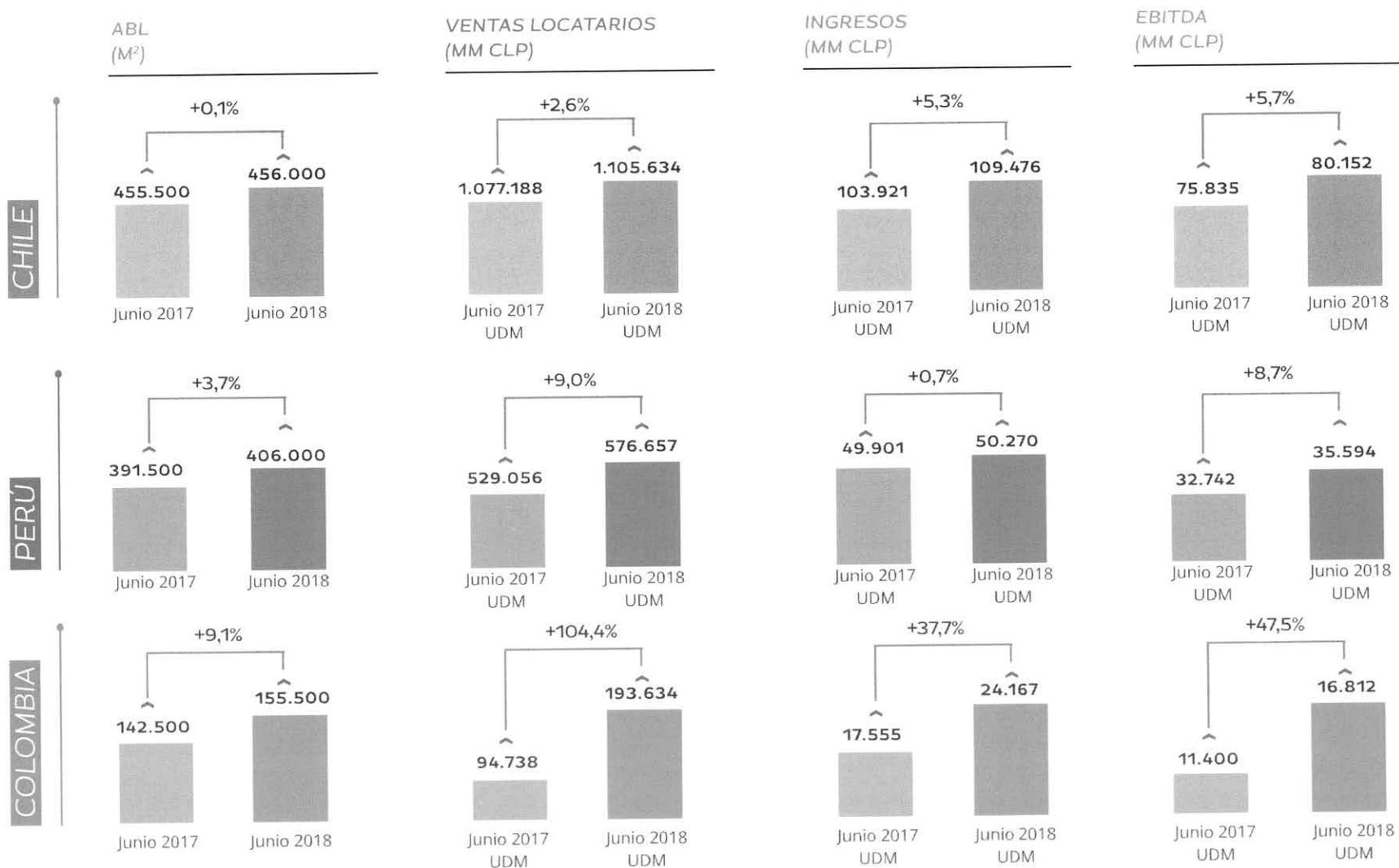


Fuente: Parque Arauco
 No se incluye Marina Arauco ni Mall Center Curicó

1) Ventas en moneda de cada período llevadas a CLP considerando el tipo de cambio al 30 de junio de 2018: 27.166,91 CLP/UF, 651,21 CLP/USD, 2.930,61 COP/USD, 3,28 PEN/USD.

CRECIMIENTO

DESTACADO CRECIMIENTO EN CADA PAÍS

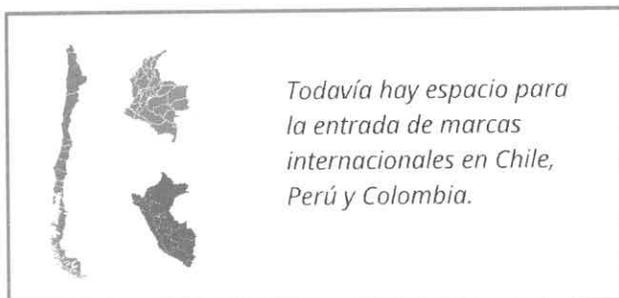
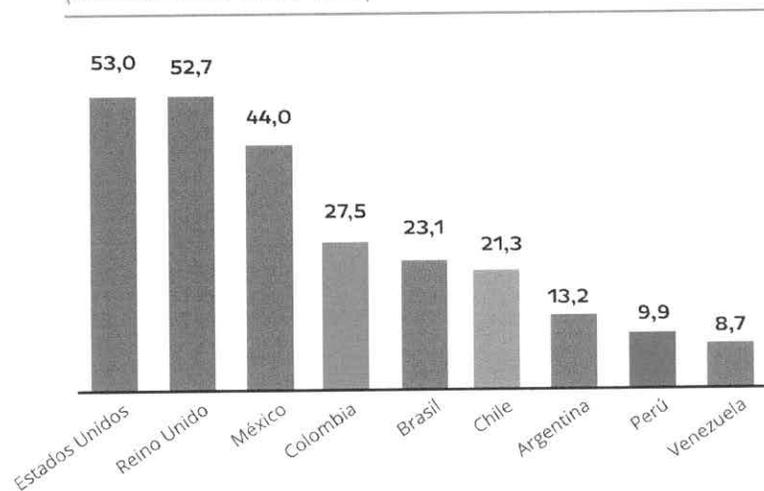


Fuente: Parque Arauco
 Ingresos y EBITDA son consolidados por país e incluyen overhead corporativo

CRECIMIENTO

SOMOS PUERTA DE ENTRADA PARA MARCAS INTERNACIONALES

PRESENCIA DE RETAIL POR PAÍS
 (% DE MARCAS EN EL PAÍS) ¹



PRIMERAS APERTURAS EN CHILE

TIFFANY & Co.



BANANA
REPUBLIC



VICTORIA'S
SECRET



PRIMERAS APERTURAS EN PERÚ

BANANA
REPUBLIC

Dezigual®

PRIMERAS APERTURAS EN COLOMBIA

Crate&Barrel

PURIFICACION GARCIA

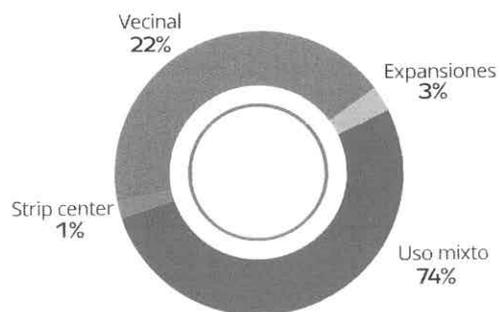


¹) Fuente: CBRE: How Global is the business of retail? (2017)

CRECIMIENTO

EXPERIENCIA EN CRECIMIENTO ORGÁNICO Y ADQUISICIONES

PIPELINE DE PROYECTOS ANUNCIADOS (JUN-2018)

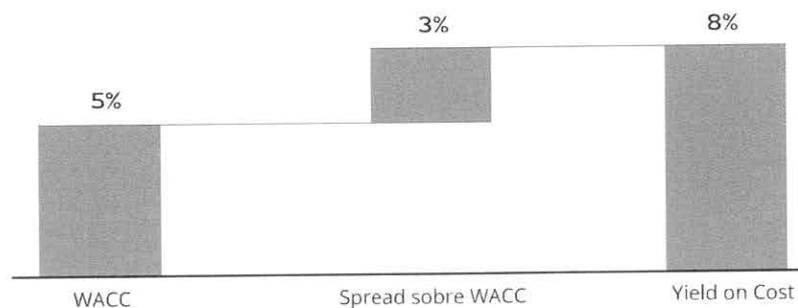


MM USD

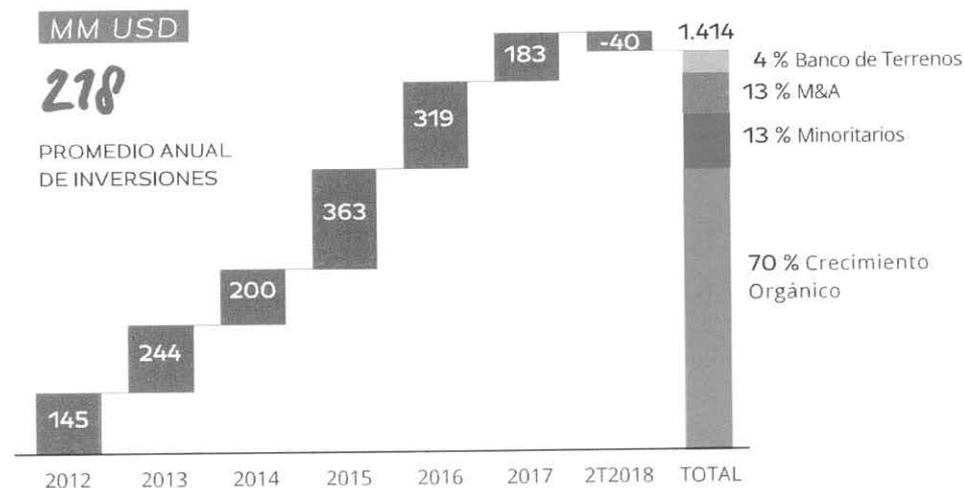
441

INVERSIÓN EN PROYECTOS ANUNCIADOS

SPREAD DE CREACIÓN DE VALOR



INVERSIÓN TOTAL (MM USD) ¹



¹) Considera tipo de cambio al 30 de junio de 2018: 651,21 CLP/USD. M&A considera flujos de efectivo utilizados para la adquisición de subsidiarias o de otros negocios, interés minoritario considera flujos de efectivo utilizados para la adquisición de participaciones no controladoras y otros pagos para adquirir joint ventures. Esto no incluye otras inversiones, incluyendo intereses recibidos, compras de propiedades, planta y equipo, compras de activos intangibles, dividendos recibidos y otras entradas (salidas) de efectivo.

SOSTENIBILIDAD Y GOBIERNO CORPORATIVO

ESTRATEGIA Y VALORES CLAROS

PROPÓSITO, MISIÓN
Y VALORES CORPORATIVOS

PROPÓSITO



*Nuestro propósito es crear espacios que **contribuyan a mejorar la vida de las personas.***

MISIÓN



*Nuestra misión es ser líderes en el desarrollo y operación de activos inmobiliarios, a través de un crecimiento rentable y sostenible que genere **valor a nuestros grupos de interés.***

PILARES DE NUESTRA CULTURA



- Excelencia
- Felicidad

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS



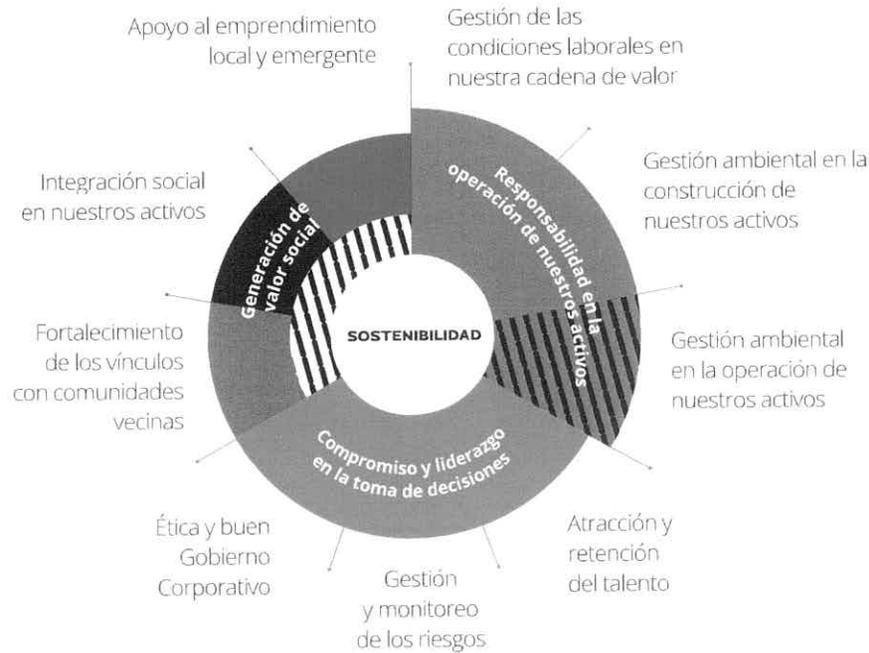
- Crecimiento
- Rentabilidad
- Sostenibilidad



SOSTENIBILIDAD Y GOBIERNO CORPORATIVO

SOSTENIBILIDAD ES UN PILAR FUNDAMENTAL

Solo la Responsabilidad Empresarial Ambiental y Social permiten estabilidad en el largo plazo.
 Hemos avanzado rápidamente en un corto período de tiempo, pero aún nos queda mucho por mejorar.



OBTUVIMOS LA CERTIFICACIÓN

LEED Gold

EN PARQUE LA COLINA, EN COLOMBIA

MEMBER OF
Dow Jones Sustainability Indices
 In Collaboration with RobecoSAM

Dos años consecutivos como única empresa Latinoamericana de Real Estate presente en el índice DJSI de Chile y de Mercados Emergentes. Además, estamos presentes en DJSI MILA



Arauco Quilicura y Arauco San Antonio poseen Sellos de Eficiencia Energética



OBTUVIMOS LA CERTIFICACIÓN

LEED Silver

EN INOUTLET PREMIUM LURÍN, EN PERÚ



Diseñamos y avanzamos en la implementación de la Estrategia Corporativa de Relacionamiento Comunitario



En 2018 publicamos la primera memoria integrada



Lanzamos el programa "Mide lo que Importa", en alianza con Sistema B

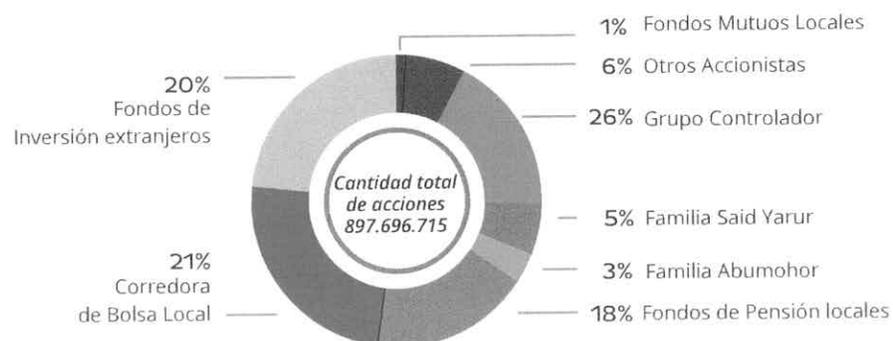
SOSTENIBILIDAD Y GOBIERNO CORPORATIVO

GOBIERNO CORPORATIVO DE PRIMER NIVEL

ADMINISTRACIÓN DE PARQUE ARAUCO

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

PRINCIPALES ACCIONISTAS (JUN-2018)



Fuente: Parque Arauco

PREMIOS DE GOBIERNO CORPORATIVO Y SOSTENIBILIDAD



Parque Arauco fue reconocido por Great Place to Work en Chile en 2017.



Primer lugar en cumplimiento del Transparency in Reporting on Anti Corruption (TRAC) según Chile Transparente.



Segundo mejor programa de relaciones con inversionistas en 2017.

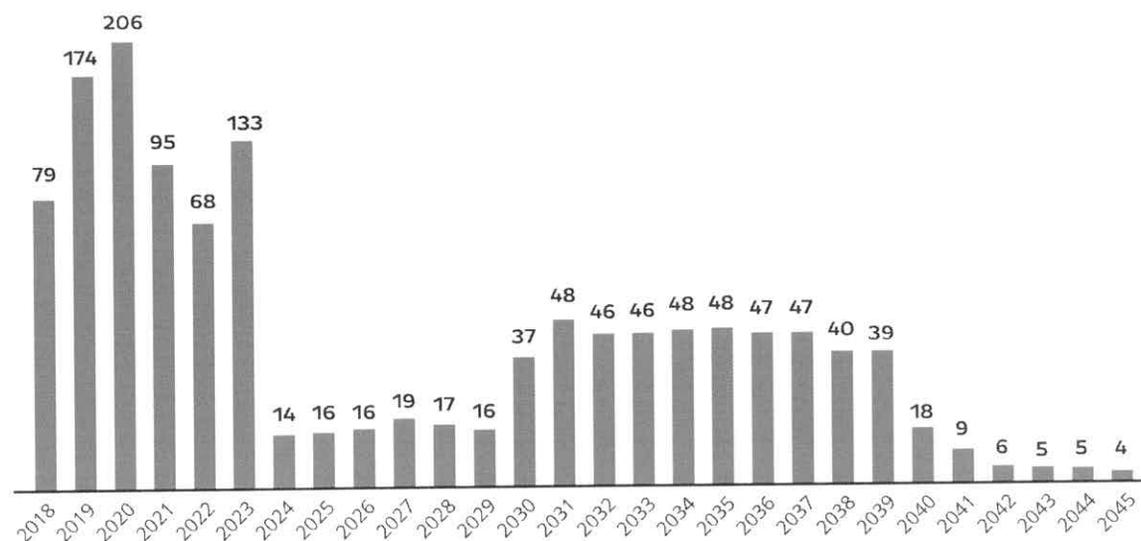


Primera empresa de real estate en Latam en el DJSI Emerging Markets.

SOLIDEZ FINANCIERA

ADECUADA ESTRUCTURA DE PASIVOS

PERFIL DE AMORTIZACIÓN DE LA DEUDA Y DURACIÓN A JUNIO 2018 (MM USD) ¹



DURACIÓN DEUDA

6,0 años

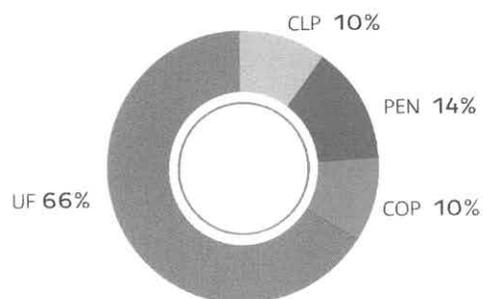
RATING LOCAL

Fitch: AA-
 Feller: AA-
 ICR: AA-

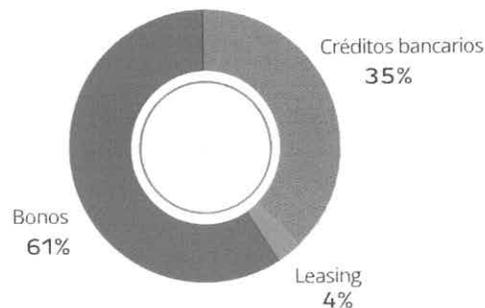
DURACIÓN CONTRATOS DE ARRIENDO

5,9 años

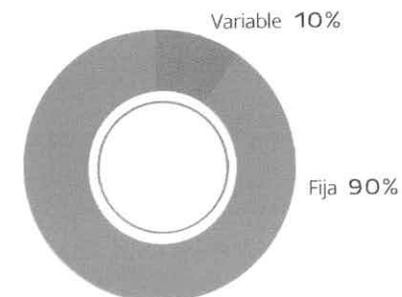
RESUMEN DEUDA POR MONEDA (JUN-2018)



RESUMEN DEUDA POR TIPO (JUN-2018)



RESUMEN DEUDA POR TASA (JUN-2018)



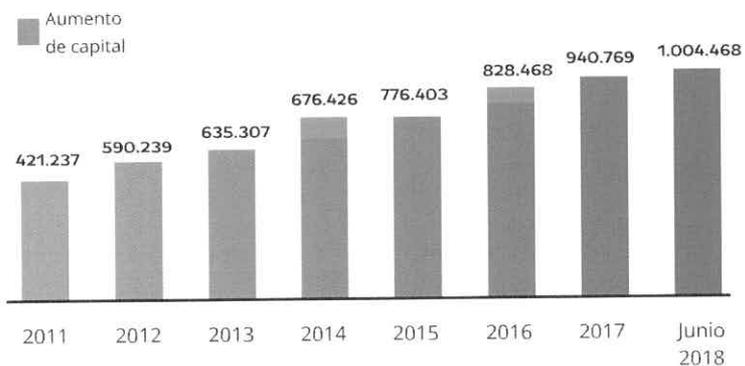
Fuente: Parque Arauco

¹) No incluye intereses devengados y considera tipo de cambio al 30 de junio de 2018: 27.166,91 CLP/UF, 651,21 CLP/USD, 2.930,61 COP/USD, 3,28 PEN/USD.

SOLIDEZ FINANCIERA

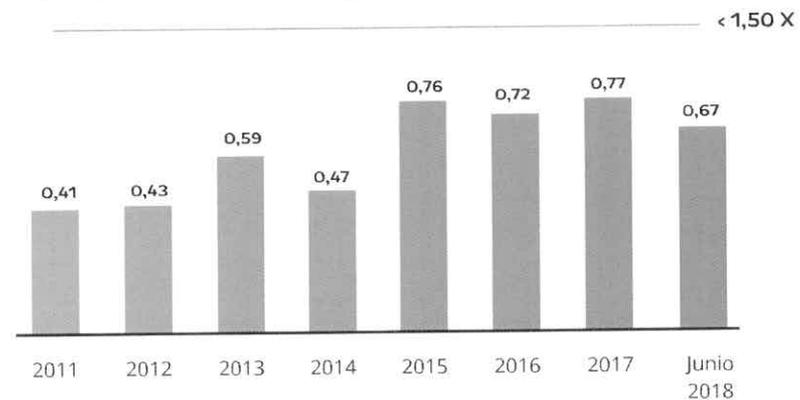
RATIOS FINANCIEROS HOLGADOS

PATRIMONIO (MM CLP)

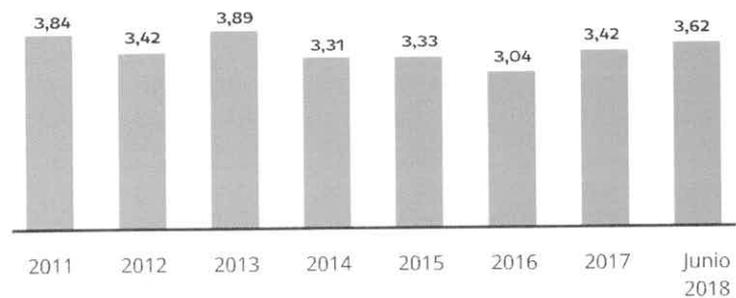


En los últimos años hemos realizado tres aumentos de capital por **MM CLP 174.178**.

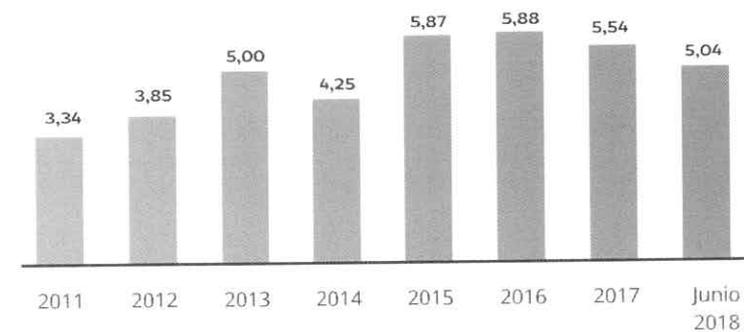
DEUDA FINANCIERA NETA / PATRIMONIO



EBITDA / GASTOS FINANCIEROS



DEUDA FINANCIERA NETA / EBITDA



CARACTERÍSTICAS 3. DE LA OFERTA



TÉRMINOS DE LOS BONOS

	Serie T	Serie U	Serie V	Serie W
Valor Nominal de la Serie	UF 5.000.000	\$135.000.000.000	UF 5.000.000	UF 5.000.000
Monto Máximo de la Colocación	En ningún caso la suma total de los montos vigentes con cargo a las Series antes mencionadas podrán exceder en conjunto el monto de UF 5.000.000			
Clasificación de Riesgo	Feller AA-; Fitch AA- e ICR AA-			
Uso de Fondos	Los fondos se destinarán en un 35% a refinanciamiento de pasivos bancarios de corto plazo, en un 20% a refinanciamiento de pasivos por leasing de largo plazo, en un 2% a refinanciamiento de vencimiento de cupones en bonos de largo plazo y en un 43% por ciento a financiamiento del plan de inversiones			
Nemotécnicos	BCPARC – T	BCPARC – U	BCPARC - V	BCPARC – W
Cortes	UF 500	\$10.000.000	UF 500	UF 500
Cantidad de Bonos	10.000	13.500	10.000	10.000
Reajutable / no Reajutable	Sí	No	Sí	Sí
Plazo/ Estructura	7 años / Amortización Esculpida	7 años / Amortización Esculpida	10 años / Bullet	21 años / 21 años con 10 de gracia
Duration	4,9	4,6	8,9	12,6
Tasa de Carátula	1,65%	4,65%	2,55%	2,95%
Pagos	Semestrales	Semestrales	Semestrales	Semestrales
Mecanismo Rescate Anticipado	Make Whole / Tasa de Referencia + Spread de Prepago	Make Whole / Tasa de Referencia + Spread de Prepago	Make Whole / Tasa de Referencia + Spread de Prepago	Make Whole / Tasa de Referencia + Spread de Prepago
Spread de Prepago	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Fecha Inicio devengo de intereses	5 de agosto de 2018	5 de agosto de 2018	5 de agosto de 2018	5 de agosto de 2018
Fecha Rescate Anticipado	5 de agosto de 2022	5 de agosto de 2022	5 de agosto de 2023	5 de agosto de 2023
Amortizaciones	A partir de 5 de agosto de 2022	A partir de 5 de agosto de 2022	5 de agosto de 2028	A partir de 5 de febrero de 2029
Fecha de Vencimiento	5 de agosto de 2025	5 de agosto de 2025	5 de agosto de 2028	5 de agosto de 2039
Resguardos Financieros	Deuda Financiera Neta/Patrimonio < 1,5			
Otros resguardos	Cross Default, Cross Acceleration, Negative Pledge y otros usuales			
Opción de prepago a la par a favor del inversionista en caso de incumplimiento de cualquiera de los siguientes eventos	Disposición de Activos Relevantes (Activos cuyos ingresos totales individuales representen más del 25% de los ingresos totales consolidados del Emisor)			

CALENDARIO DE LA COLOCACIÓN

AGOSTO 2018				
L	Ma	Mi	J	V
		1	2	3
6	7	8	9	10
13	14	15	16	17
20	21	22	23	24
27	28	29	30	31

— LUNES 20 A VIERNES 24 DE AGOSTO:
 REUNIONES CON INVERSIONISTAS

— LUNES 27 A MIÉRCOLES 29 DE
 AGOSTO:
 CONSTRUCCIÓN LIBRO DE
 ÓRDENES

— JUEVES 30 DE AGOSTO:
 COLOCACIÓN

4.

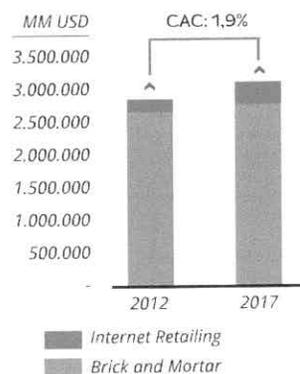
ANEXOS



ANEXOS

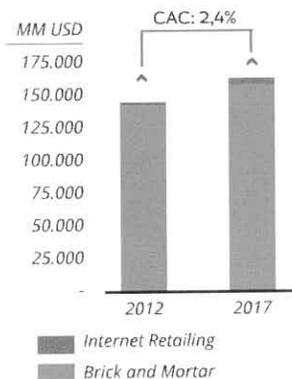
COMERCIO OMNICANAL AUMENTA PRESENCIA EN LATINOAMÉRICA

VENTAS DE RETAIL ESTADOS UNIDOS ¹



CRECIMIENTO ANUAL EEUU:
INTERNET RETAILING 13,4%
BRICK & MORTAR 0,8%

VENTAS DE RETAIL REGIÓN ANDINA ²



CRECIMIENTO ANUAL REGIÓN ANDINA:
INTERNET RETAILING 26,4%
BRICK & MORTAR 2,0%

INVERSIONES DE PARQUE ARAUCO EN TECNOLOGÍA



Directorios digitales



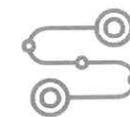
Nuevas páginas web



Nuevos puntos Wifi



Smart parking

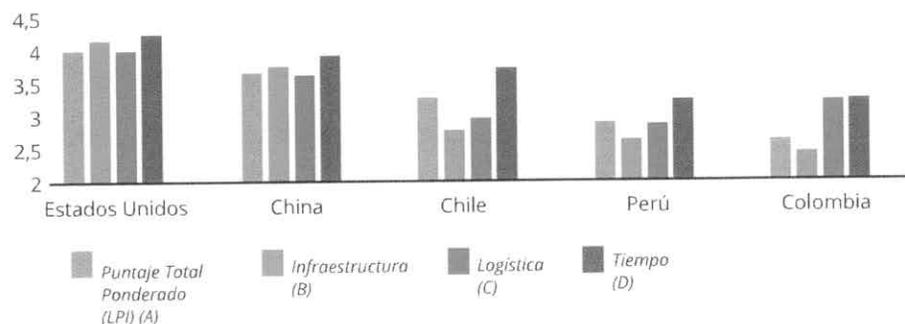


Rediseño de rutas comerciales

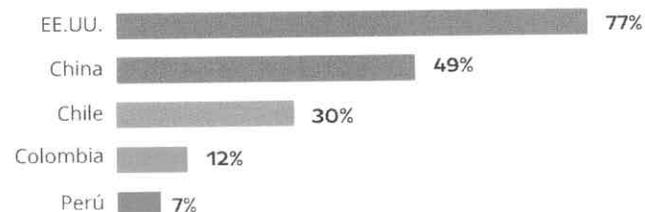


Desarrollo de apps

LOGÍSTICA REGIONAL (RANKING LOGISTICS PERFORMANCE INDEX) ³



USO DE INTERNET PARA PAGO DE CUENTAS O COMPRA ONLINE (%) ⁴



1), 2) Fuente: Eurmonitor, Diciembre 2017

3) Fuentes: LPI WORLD BANK a 2016
 A: Calidad total de los servicios de transporte y logística del país;
 B: Calidad de la infraestructura relacionada con el transporte (Puertos, carreteras, caminos y tecnologías de información)

C: Calidad de los servicios logísticos del país;
 D: Tiempo que demora un pedido en llegar a su destino de acuerdo al tiempo estimado.
 4) Fuente: Global Findex 2017 (WorldBank)

ANEXOS

PARQUE ARAUCO ESTÁ FUERTEMENTE CONCENTRADO EN LAS CAPITALES DE PERÚ, CHILE Y COLOMBIA



Chile

SANTIAGO

Parque Arauco Kennedy
 Arauco Maipú
 Arauco Estación
 Arauco Premium
 Outlet Buenaventura
 Arauco Quilicura

42%

DEL NOI DE
 PARQUE ARAUCO

30%

DEL ABL
 DE PARQUE ARAUCO

Perú

LIMA

MegaPlaza Norte
 Larcomar
 InOutlet Faucett
 MegaPlaza Villa Chorrillos
 MegaPlaza Express Villa El Salvador
 Premium Outlet Lurín
 MegaPlaza Villa El Salvador II
 Jesús María
 Viamix Chorrillos
 Viamix Las Malvinas



13%

DEL NOI DE
 PARQUE ARAUCO

20%

DEL ABL
 DE PARQUE ARAUCO

Colombia

BOGOTÁ

Parque La Colina
 Premium Outlet
 Arauco Sopó



7%

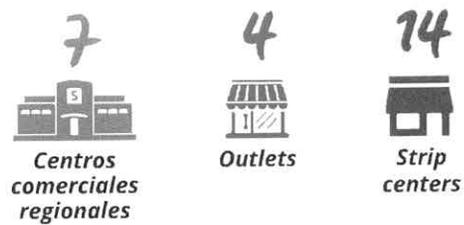
DEL NOI DE
 PARQUE ARAUCO

7%

DEL ABL
 DE PARQUE ARAUCO

ANEXOS

PORTAFOLIO - CHILE



16
años

EDAD PROMEDIO
DEL PORTAFOLIO

	ABL (m ²)	% Propiedad	ABL Propio (m ²)	% Ocupación	Año Incorporación
Parque Arauco Kennedy	111.000	100%	111.000	99,1%	1982
Arauco Maipú	72.500	100%	72.500	96,4%	1993
Arauco Chillán	35.000	100%	35.000	93,5%	2007
Arauco Estación	67.000	83%	55.610	96,2%	2008
Arauco San Antonio	28.500	70%	19.922	95,5%	2009
Arauco Quilicura	32.000	100%	32.000	99,4%	2012
Arauco Express ¹	33.000	53%	17.602	85,1%	2012
Arauco Premium Outlets ²	47.000	100%	47.000	95,5%	2013
Arauco Coronel	30.000	100%	30.000	96,8%	2017
Total Chile	456.000	92%	420.634	96,1%	

Fuente: Parque Arauco

1) Arauco Express tiene 14 Stripcenters en Chile: 11 en Santiago, 1 en Viña, 1 en Calama y 1 en Antofagasta

2) Arauco Premium Outlet tiene 4 Outlets ubicados en Santiago, Concepción, Coquimbo y Curauma

ANEXOS

PORTAFOLIO - PERÚ

6

 Centros comerciales
 regionales

70

 Centros comerciales
 vecinales

3

 Strip
 centers

2

 Outlets



6
 años
 EDAD PROMEDIO
 DEL PORTAFOLIO

	ABL (m ²)	% Propiedad	ABL Propio (m ²)	% Ocupación	Año Incorporación
MegaPlaza Norte	111.500	50%	55.750	96,4%	2006
MegaPlaza Express Villa Chorrillos	8.000	50%	4.000	97,4%	2009
Larcomar	27.000	100%	27.000	80,3%	2010
Parque Lambramani	30.000	100%	30.000	89,5%	2010
MegaPlaza Chimbote	28.000	50%	14.000	92,3%	2012
MegaPlaza Express Villa El Salvador	9.500	50%	4.750	93,1%	2012
MegaPlaza Express Chíncha	10.500	50%	5.250	90,5%	2013
InOutlet y Viamix ²	25.000	100%	25.000	78,3%	2013
MegaPlaza Cañete	16.500	50%	8.250	98,8%	2013
MegaPlaza Express Barranca	10.000	50%	5.000	80,0%	2013
MegaPlaza Pisco	14.500	50%	7.250	95,5%	2015
El Quinde Cajamarca	32.500	100%	32.500	92,9%	2015
El Quinde Ica	36.000	100%	36.000	99,3%	2015
Plaza Jesús María	14.500	100%	14.500	38,4%	2016
MegaPlaza Jaén	14.500	50%	7.250	94,1%	2016
MegaPlaza Huaral	9.000	50%	4.500	67,9%	2017
MegaPlaza Villa El Salvador II	9.000	50%	4.500	81,7%	2017
Total Perú	406.000	70%	285.500	89,7%	

Fuente: Parque Arauco

1) Principales Partners son Grupo Wiese en MegaPlaza (50%)

2) InOutlet and Viamix incluye 2 Outlet Premium en Lima y 3 Strip Centers en Lima

ANEXOS

PORTAFOLIO - COLOMBIA



	ABL (m ²)	% Propiedad	ABL Propio (m ²)	% Ocupación	Año Incorporación
Parque Arboleda	41.000	55%	22.550	96,6%	2010
Parque Caracolí	38.500	100%	38.500	87,1%	2013
Parque La Colina	62.500	100%	62.500	93,9%	2016
Premium Outlet Arauco Sopó	13.500	100%	13.500	42,9%	2017
Total Colombia	155.500	88%	137.050	88,5%	

3 años
 EDAD PROMEDIO
 DEL PORTAFOLIO

ANEXOS

PLAN DE INVERSIONES

Nuevos Proyectos				Apertura		%	ABL Propio	Inversión Total	Inversión
Tipo	País	Formato	Estimada	ABL (m ²)	Propiedad	(m ²)	Moneda Local ¹	Total (MM USD) ²	
Parque Angamos	Desarrollo	Chile	Vecinal	3T18	11.000	55%	6.050	886.000	36
Arauco Express Coquimbo	Desarrollo	Chile	Strip Center	2S18	3.000	53%	1.590	155.000	6
La Molina	Desarrollo	Chile	Vecinal	Por definir	19.500	100%	19.500	180.000	55
Subtotal					33.500		27.140		97
Expansiones				Apertura		%	ABL Propio	Inversión Total	Inversión
Tipo	País	Formato	Estimada	ABL (m ²)	Propiedad	(m ²)	Moneda Local ¹	Total (MM USD) ²	
Parque Arauco Kennedy- Fase 1 ³	Expansión	Chile	Regional / Hotel	2S21	11.000	100%	11.000	5.355.000	223
Parque Arauco Kennedy - Fase 2 ⁴	Expansión	Chile	Regional / Torre	2S24	10.000	100%	10.000	2.200.000	90
Bazar Gourmet - Parque Arauco Kennedy	Expansión	Chile	Regional	2S18	N/A	100%	N/A	120.000	5
Arauco Express Ossandón	Expansión	Chile	Strip Center	1S19	1.000	53%	530	71.500	3
Arauco Premium Outlet Buenaventura	Expansión	Chile	Outlet	2S19	2.000	100%	2.000	97.000	4
Subtotal					24.000		23.530		325
Proyectos incorporados en 2018				Fecha Apertura		%	ABL Propio	Inversión Total	Inversión
Tipo	País	Formato	Estimada	ABL (m ²)	Propiedad	(m ²)	Moneda Local ¹	Total (MM USD) ²	
Viamix Colonial	Desarrollo	Perú	Vecinal	1T18	3.000	100%	3.000	25.000	7
El Quinde Cajamarca	Expansión	Perú	Regional	2T18	2.500	100%	2.500	40.000	12
Subtotal					5.500		5.500		19
Total					63.000		176.670		441
Remanente por invertir									309

Nota: En junio 2018 se firmó un acuerdo de combinación de negocios, que entre otras, considera que en un año Parque Arauco tendrá una opción de compra para obtener el 100% de los activos operativos de MegaPlaza y el Grupo Wiese tendrá una opción de venta de su participación.

1) Proyectos en Chile en UF, en Perú en M PEN, en Colombia en MM COP

2) Considera un tipo de cambio al 30 de junio de 2018: 27.166,91 CLP/UF, 651,21 CLP/USD, 2.930,61 COP/USD, 3,28 PEN/USD.

3) Adicionalmente a 11,000 m² de ABL, este proyecto de expansión incluye 401 habitaciones del Hotel Hilton y el centro de convenciones hotelero más importante del país.

4) Adicionalmente a 10.000 m² de ABL, este proyecto incluye una torre 15.000 m².

ANEXOS

ACUERDO CON MEGAPLAZA



MegaPlaza es una cadena peruana de centros comerciales, iniciando sus operaciones el año 2002 con la inauguración de MegaPlaza Norte en Lima.

Cuenta con 11 centros comerciales alrededor del país.

MegaPlaza es propiedad conjunta de Parque Arauco y Grupo Wiese.

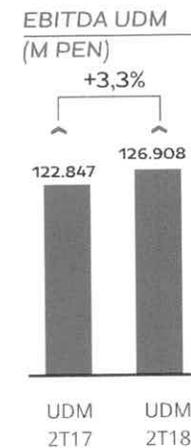
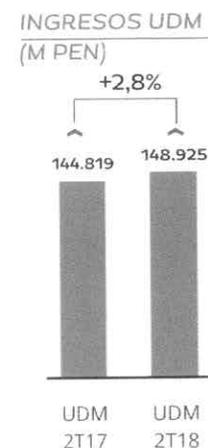
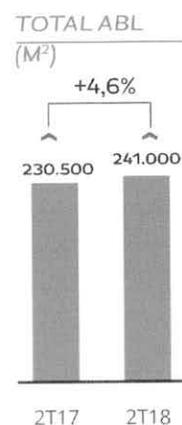
En junio 2018 Parque Arauco y Grupo Wiese firmaron un acuerdo de combinación de negocios, que entre otros, considera que en un año Parque Arauco tendrá una opción de compra para obtener el 100% de los activos operativos de MegaPlaza y el Grupo Wiese tendrá una opción de venta de su participación.

UBICACIONES



Fuente: Parque Arauco

	Ciudad	Total ABL (m ²)	Ocupación
MegaPlaza Norte	Lima	111.500	96,4%
MegaPlaza Express Villa Chorrillos	Lima	8.000	97,4%
MegaPlaza Chimbote	Chimbote	28.000	92,3%
MegaPlaza Express Villa El Salvador	Lima	9.500	93,1%
MegaPlaza Express Chincha	Chincha	10.500	90,5%
MegaPlaza Cañete	Cañete	16.500	98,8%
MegaPlaza Express Barranca	Barranca	10.000	80,0%
MegaPlaza Pisco	Pisco	14.500	95,5%
MegaPlaza Jaén	Jaén	14.500	94,1%
MegaPlaza Huaral	Huaral	9.000	67,9%
MegaPlaza Villa El Salvador II	Lima	9.000	81,3%
Total Perú		241.000	93,2%



ANEXOS

BANCO DE TERRENOS

Nombre	m ²	% Propiedad	Costo histórico total (Moneda local) ¹	Costo Total (MM USD) ²
Quilicura	25.486	100%	78.000	3
Buenaventura	115.864	100%	455.000	19
Chicureo	47.614	100%	206.000	9
Los Andes	39.254	100%	117.000	5
Otros en Chile	55.567	100%	445.000	19
Total Chile	283.785	100%	1.301.000	55
Chimbote	42.657	100%	18.000	5
Talara	30.675	100%	9.400	3
Ica	12.643	100%	13.500	4
Chiclayo	6.609	100%	6.300	2
Pomalca Chiclayo	45.042	100%	6.565	2
Lambayeque- MegaPlaza	25.260	50%	18.900	6
San Juan de Lurigancho - MegaPlaza	80.000	50%	10.415	3
Otros MegaPlaza	106.157	50%	85.685	24
Total Perú	304.043	70%	168.765	50
Neiva	49.537	100%	18.000	6
Valledupar	46.000	100%	30.000	11
Barranquilla	56.166	100%	76.000	27
Total Colombia	151.703	100%	124.000	42
Total Consolidado	784.531	87%		147

1) Para Chile en UF, para Perú en M PEN y para Colombia en MM COP.
 2) Considera un tipo de cambio al 30 de junio de 2018: 27.166,91 CLP/UF, 651,21 CLP/USD, 2.930,61 COP/USD, 3,28 PEN/USD.

ANEXOS

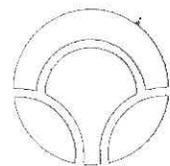
BALANCE RESUMIDO

MM CLP	30/06/2018	31/12/2017
Activo Corriente	268.982	230.267
Activo No Corriente	1.880.891	1.848.307
Total Activos	2.149.873	2.078.574
Pasivos Corrientes	212.452	94.406
Pasivos No Corrientes	932.954	1.043.399
Total Pasivos	1.145.406	1.137.805
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	855.099	798.175
Participaciones no controladoras	149.368	142.595
Patrimonio Total	1.004.467	940.769
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO	2.149.873	2.078.574

ANEXOS

ESTADO DE RESULTADOS

MM CLP	2T2018	2T2017	UDM 2T2018	UDM 2T2017
Ingresos ordinarios	44.348	43.779	183.913	171.378
Costo de ventas	(9.821)	(9.685)	(39.177)	(39.231)
Margen bruto	34.527	34.094	144.737	132.147
Gastos de administración	(3.570)	(4.138)	(15.496)	(16.127)
Otros ingresos por función	154	363	34.066	2.315
Otros gastos por función	(1.406)	(1.528)	(7.951)	(7.257)
Resultado directo de la operación	29.705	28.791	155.788	111.078
Depreciación y amortización	(671)	(958)	(3.318)	(3.957)
EBITDA	31.628	30.912	132.559	119.977
Ingresos financieros	1.786	1.386	5.716	7.141
Costos financieros	(9.231)	(9.300)	(36.627)	(38.431)
Participación empresas relacionadas	1.983	1.930	(11.809)	10.526
Diferencias de cambio	5	(39)	(125)	(61)
Unidades de reajuste	(4.166)	(3.887)	(11.993)	(11.593)
Ganancias (pérdidas) que surgen del la diferencia entre el valor libro y el valor justo	-	-	51.570	55.843
Ingresos (gastos) no operacionales	(7.641)	(9.910)	22.332	23.424
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	20.082	18.881	175.705	134.502
Impuestos corrientes	(3.307)	(3.997)	(23.644)	(15.284)
Impuestos diferidos	(2.247)	(301)	(31.594)	(27.754)
Total utilidad (pérdida)	14.528	14.584	120.467	91.464



ParqueArauco