

**Prospecto legal**  
**Emisión de Bonos por Línea de Títulos de Deuda**  
**A 30 años**  
**Al Portador Desmaterializados**  
**Por UF 3.000.000**



**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**1.1 Intermediarios Participantes**

IM Trust S.A. Corredores de Bolsa y Santander S.A. Corredores de Bolsa

**1.2 Declaración 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 DE LOS INTERMEDIARIOS QUE HAN PARTICIPADO EN SU ELABORACIÓN. EL INVERSIONISTA DEBERÁ EVALUAR LA CONVENIENCIA DE LA ADQUISICIÓN DE ESTOS VALORES, TENIENDO PRESENTE QUE ÉL O LOS ÚNICOS RESPONSABLES DEL PAGO DE LOS DOCUMENTOS SON EL EMISOR Y QUIENES RESULTEN OBLIGADOS A ELLO".

"LA INFORMACIÓN RELATIVA A LOS INTERMEDIARIOS ES DE RESPONSABILIDAD DE LOS INTERMEDIARIOS RESPECTIVOS, CUYOS NOMBRES APARECEN EN ESTA PÁGINA."

**1.3 Fecha prospecto**

Octubre de 2014

**2. IDENTIFICACIÓN DEL EMISOR**

**2.1 Nombre o Razón Social**

PARQUE ARAUCO S.A.

**2.2 R.U.T.**

94.627.000-8

**2.3 Inscripción Registro de Valores**

Número 403 de fecha 29 de noviembre de 1991

**2.4 Dirección**

Avenida Kennedy N° 5413, comuna de Las Condes

**2.5 Teléfono**

(56-2) 2299-0500

**2.6 Fax**

(56-2) 22114077

**2.7 Dirección electrónica**

[www.parauco.com](http://www.parauco.com)

**2.8 Correo electrónico**

[ir@paraucocom](mailto:ir@paraucocom)

### 3. ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA SOCIEDAD

#### 3.1 Reseña Histórica

Parque Arauco S.A. (en adelante "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 junio de 2014, este centro comercial regional tiene una superficie arrendable de 115.200 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 junio de 2014, este centro comercial regional cuenta con una superficie de 74.000 m<sup>2</sup> arrendables.

**1997**

##### *Inauguración Marina Arauco*

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 junio de 2014, 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*

Se inaugura el Mall Center Curicó en 2006, continuando con el plan de regionalización iniciado con la apertura de Marina Arauco. Este mall se ubica en Curicó, en la Séptima región de Chile. Al cierre de junio de 2014, 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 el sector norte de Lima. Al cierre de junio de 2014, este centro comercial regional cuenta con una superficie arrendable de 107.400 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 junio de 2014, este centro comercial regional tiene una superficie de 37.500 m<sup>2</sup> arrendables.

**2008**

##### *Adquisición Paseo Arauco Estación*

Parque Arauco S.A. concreta la adquisición de Paseo Estación, hoy Paseo Arauco Estación, un centro comercial regional emblemático en el tradicional sector de Estación Central en Santiago. Al cierre de Junio de 2014, este centro comercial tiene una superficie arrendable de 68.000 m<sup>2</sup>.

##### *Inauguración Arauco Pajaritos*

Parque Arauco S.A. comienza a operar el formato de strip centers con la inauguración de Arauco Pajaritos. Durante el ejercicio 2012, Arauco Pajaritos comienza a ser consolidado por la sociedad Centros Comerciales y Vecinales Arauco Express S.A. Al cierre de junio de 2014, 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 Mega Express Villa*

Inicia su operación comercial Mega Express Villa en Chorrillos, Lima. Este centro comercial vecinal da inicio a una serie de proyectos en este formato que representarán parte importante del crecimiento de la Compañía en Perú. Al cierre de junio de 2014, 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, se inaugura Arauco San Antonio. Al cierre de junio de 2014, este centro comercial regional tiene una superficie de 29.000 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 junio de 2014, este centro comercial regional tiene una superficie de 29.390 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 junio de 2014, este centro comercial cuenta con una superficie arrendable de 34.000 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 junio de 2014, este centro comercial tiene una superficie de 26.000 m<sup>2</sup> arrendables.

## 2012

### *Adquisición Buenaventura Outlet Mall*

Parque Arauco S.A. ingresa al formato de outlets con la adquisición de Buenaventura Premium Outlet, ubicado en Quilicura, convirtiéndose en el líder de este formato en Chile. Al cierre de junio de 2014, este outlet tiene una superficie arrendable de 20.000 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 junio de 2014, este centro comercial cuenta con una superficie de 28.000 m<sup>2</sup> arrendables.

### *Inauguración MegaExpress Villa el Salvador*

En 2012 se inaugura MegaExpress Villa el Salvador en la ciudad Lima, en Perú. Al cierre de junio de 2014, 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 junio de 2014, Arauco Express S.A. tiene nueve strip centers con una superficie de 13.182 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 MegaExpress Chincha*

En marzo de 2013, abre este centro comercial vecinal en la ciudad de Lima en Perú. MegaExpress Chincha ofrece a sus clientes un supermercado, una tienda departamental y varios locales comerciales. Al cierre de junio de 2014, este centro comercial vecinal tiene una superficie de 7.224 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 junio de 2014, este centro comercial regional tiene una superficie arrendable de 39.500 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 junio de 2014, este outlet tiene una superficie de 7.200 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 junio del 2014, tiene una superficie arrendable de 31.260 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 junio de 2014, este centro comercial vecinal tiene una superficie arrendable de 16.397 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 junio de 2014, este centro comercial regional tiene una superficie arrendable de 115.200 m<sup>2</sup>.

### *Apertura de Mega 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 junio de 2014 tiene una superficie arrendable de 9.507 m<sup>2</sup>.

## 2014 hasta la fecha

### *Inauguración Outlet Concepción Mall*

Durante el segundo trimestre del 2014 se inauguró el segundo outlet mall en Chile en la ciudad de Concepción. Al cierre de junio 2014, este activo añade 6.394 m<sup>2</sup> de superficie arrendable y más de 25 tiendas de marcas premium al portafolio.

### *Expansión Arauco Chillán*

El mall 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 junio de 2014, este mall tiene una superficie de 37.500 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 junio del 2014, este outlet tiene una superficie arrendable de 7.200 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.

### 3.2 Descripción del Sector Industrial

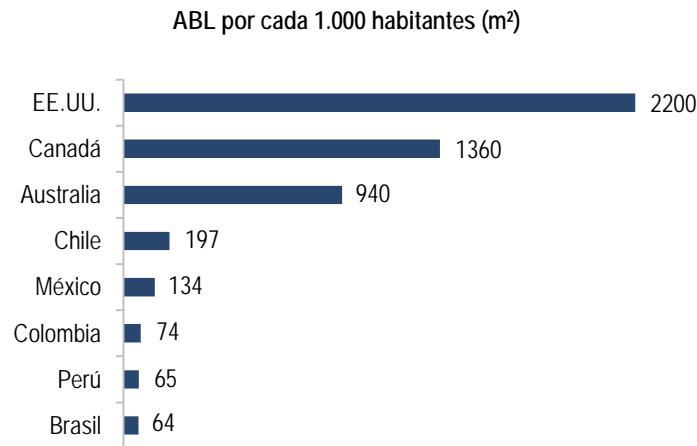
Según la International Council of Shopping Center o "ICSC", por sus siglas en inglés, un centro comercial se define como un grupo de minoristas y otros establecimientos comerciales que son planificados, desarrollados y administrados por una propiedad única.

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 Centers:** 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.

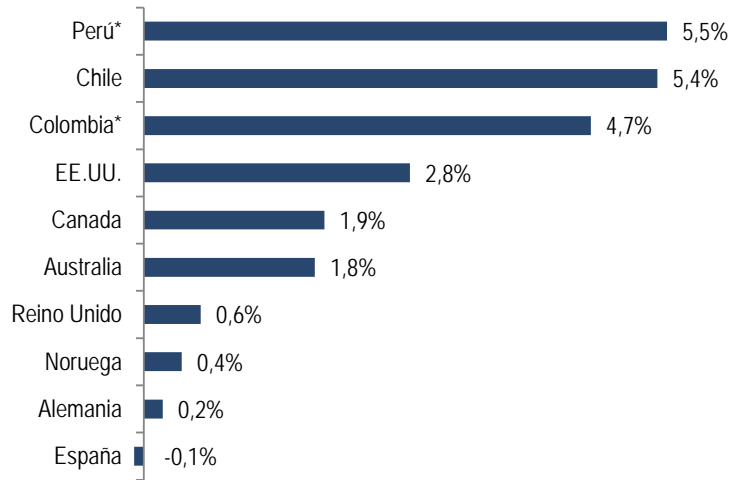
El desarrollo de los centros comerciales a nivel mundial ha sido relevante, llegando a 2.200 m<sup>2</sup> por cada 1.000 habitantes en EE.UU., y a áreas arrendables cercanas a los 1.000 m<sup>2</sup> por cada 1.000 habitantes en otros países desarrollados como Canadá y Australia. En Chile, Perú y Colombia –países donde Parque Arauco opera- el nivel de penetración es inferior al de los países desarrollados, llegando a niveles de áreas arrendables de 197, 65 y 74 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 (Junio 2014, Noviembre 2013 para Chile, Perú y Colombia) (Última información disponible).  
Nota: ABL: Área Bruta Locataria.

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 5,2% del consumo doméstico durante 2013 en los países donde la Compañía tiene presencia, el cual es considerablemente mayor al crecimiento promedio de 1,4% registrado por el resto de los países listados.

### Crecimiento Consumo Doméstico (2013)



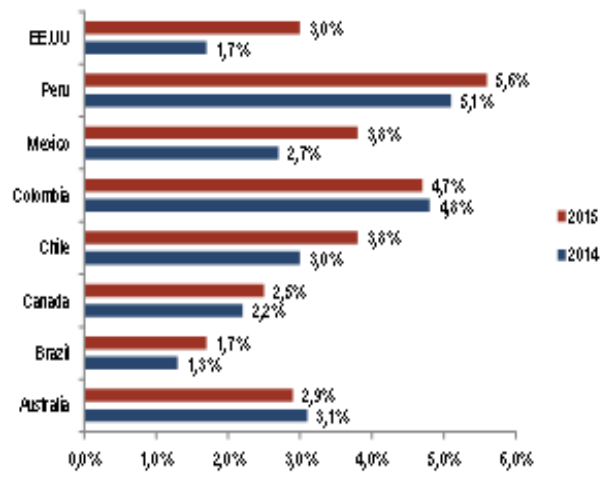
Fuente: Bloomberg (Septiembre 2014).

Nota: (\*) Estimado.

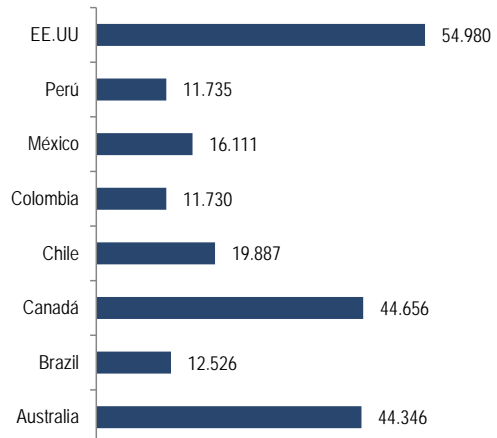
En las estimaciones del consumo doméstico de Perú y Colombia se consideraron los valores desagregados del consumo privado y de Gobierno de cada país respectivamente.

Las proyecciones del crecimiento real del PIB, según estimaciones del Fondo Monetario Internacional, también muestran un mayor dinamismo en Chile, Perú y Colombia, promediando 4,3% para el 2014 entre los tres países. Esto se compara con un promedio de 2,2% para el resto de los países listados a continuación. De materializarse estas proyecciones, que sugieren un crecimiento mayor en el PIB per cápita de los países en que opera Parque Arauco, se debería generar un aumento en el poder adquisitivo de los consumidores de dichos países, lo cual, a su vez, favorecería a la industria del comercio y de los centros comerciales.

### Crecimiento Real PIB (%)



### PIB per cápita 2104e (US\$)



Fuente: FMI (Abril 2014).

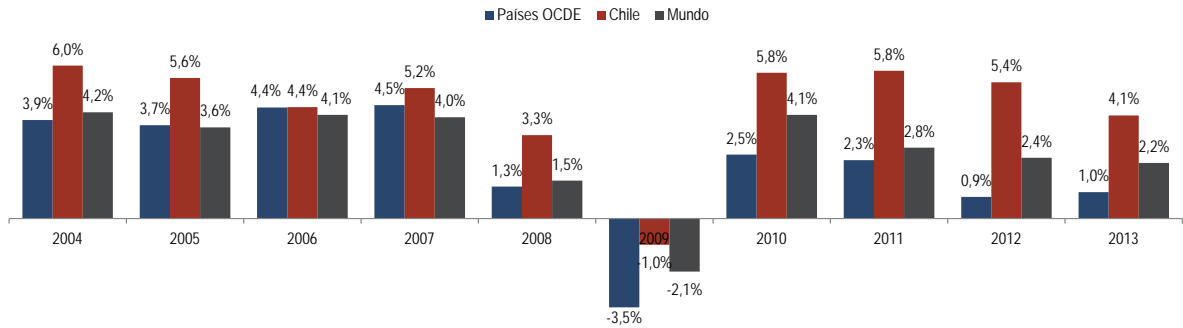


### 3.2.1 La Industria en Chile

Durante el 2013, la economía chilena, con un crecimiento del 4,07% en el PIB, fue la sexta 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 triplicado en los últimos diez años.

Crecimiento Económico de Chile, Mundo y países OCDE



Fuente: Banco Mundial (Septiembre 2014).

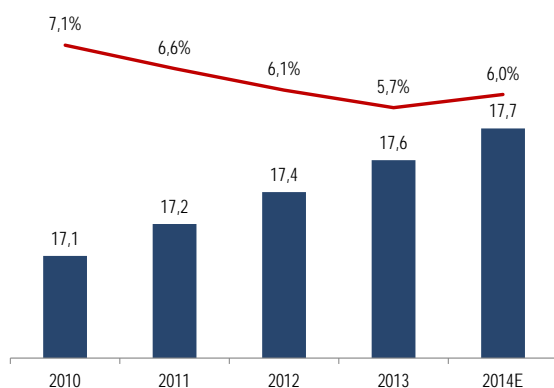
PIB per Cápita (US\$ PPP) en Chile



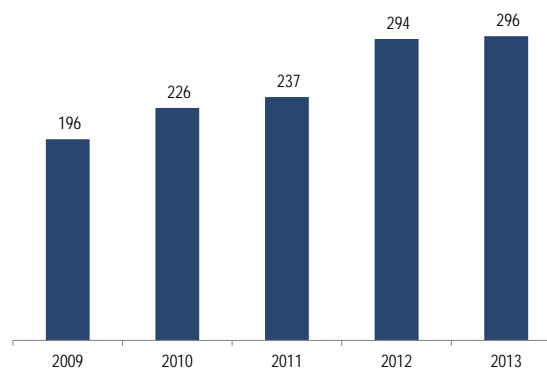
Fuente: Banco Mundial (Septiembre 2014).

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, que, combinado con el descenso de la tasa de desempleo, permite al promedio de la población tener una mayor capacidad de consumo.

Tasa de desempleo vs. Población (en millones)



Créditos de Consumo Bancarios



Fuente: Banco Central (Septiembre 2014).

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, a noviembre 2013 existen proyectos de inversión en centros comerciales por US\$1.550 millones, lo cual muestra un gran potencial de crecimiento de la industria a futuro.

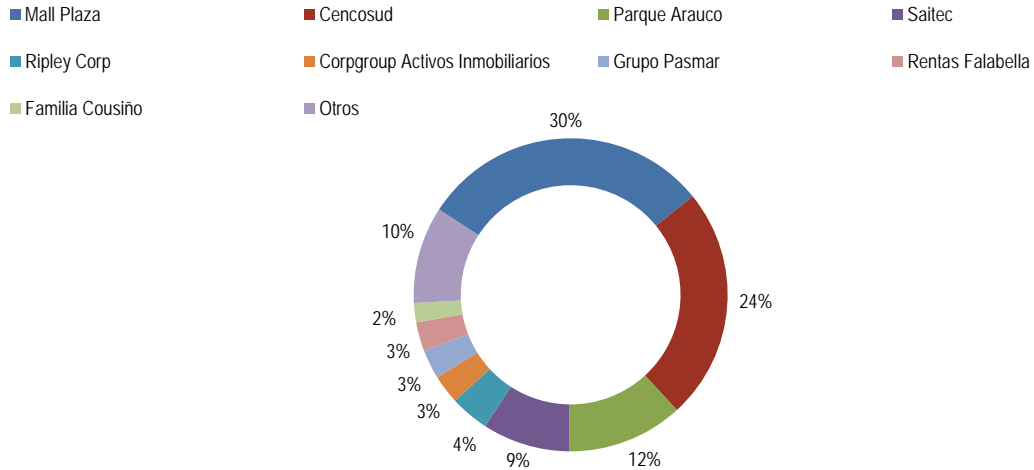
En la siguiente tabla, se observa el estado de la industria de centros comerciales en Chile a noviembre de 2013:

Centros Comerciales en Chile	
Nº de Centros Comerciales	72
Nº de Strip Centers	80
Área rentable de centros comerciales	3.446.000 m <sup>2</sup>
Área rentable de strip centers	169.000 m <sup>2</sup>
Total de área rentable por cada 100 habitantes	19,73 m <sup>2</sup>
% Ventas en Centros Comerciales (sobre total ventas retail)	25%

Fuente: International Council of Shopping Centers: ICSC - noviembre 2013 (Última información disponible).

Para entender la importancia relativa de Parque Arauco en Chile, en el gráfico siguiente se puede ver que según un estudio de mercado publicado por Larráin Vial en Abril de 2013, Parque Arauco cuenta con una participación de mercado de aproximadamente 12% en la industria de centros comerciales chilena, lo cual lo convierte en la tercera compañía más importante del sector.

### Participación de Mercado de Parque Arauco en Chile según área arrendable (2013)

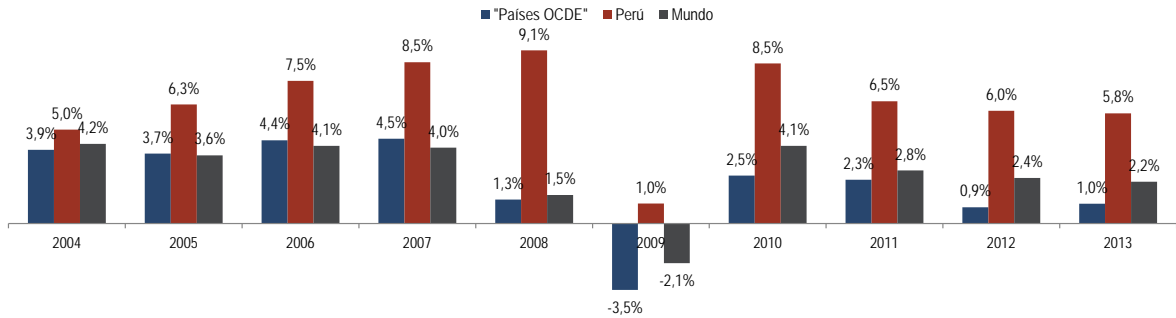


Fuente: Larrain Vial (Abril 2013).

### 3.2.2 La industria en Perú

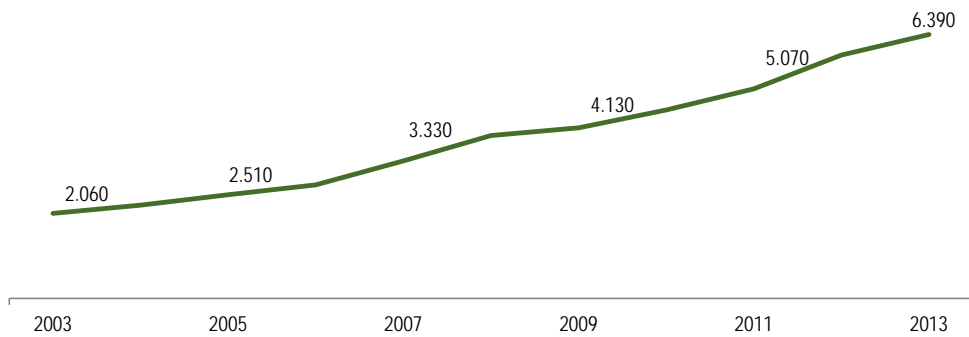
Similar al caso chileno, la economía peruana ha vivido en la última década un importante y sostenido crecimiento económico. En los últimos diez años, el PIB del Perú creció a una tasa promedio anual de 6,3%, muy por encima del promedio mundial y de los países del OCDE, y ha mostrado uno de los mayores 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\$ 6.390 en el año 2013. Si bien el crecimiento ha sido importante, la economía peruana aún muestra niveles de PIB per cápita inferiores a los de otros países de la región como Chile, lo cual podría verse como una oportunidad de mayor desarrollo en el futuro próximo

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



Fuente: Banco Mundial (Septiembre 2014).

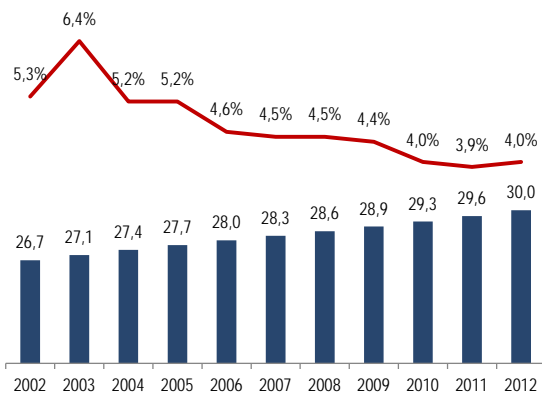
### PIB per Cápita (US\$ PPP) en Perú



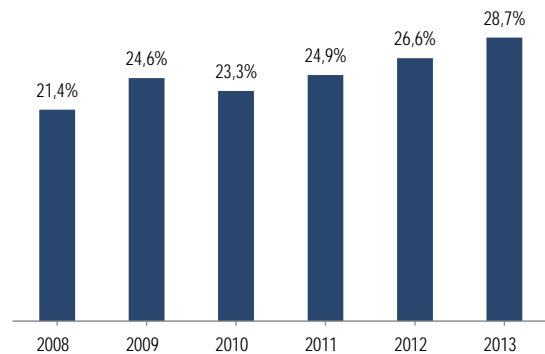
Fuente: Banco Mundial (Septiembre 2014).

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 total al sector privado ha aumentado un 30% en los últimos cinco años llegando a representar un 28,7% del PIB en 2013. 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 4% a fines del año 2012 según el Banco Mundial.

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



### Crédito Total al Sector Privado (% del PIB)



Fuente: Banco Mundial (Septiembre 2014).

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

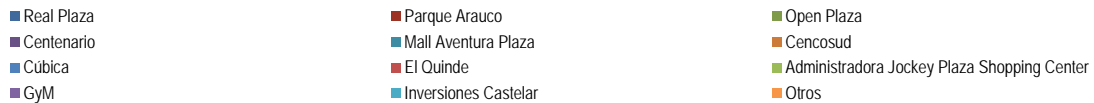
Centros Comerciales en Perú	
No. de Centros Comerciales	59
Área Rentable de centros comerciales	2.011.330 m <sup>2</sup>
Total de área rentable por 100 habitantes	6,5 m <sup>2</sup>
% Ventas en Centros Comerciales (sobre total ventas retail)	1,7%

Fuente: International Council of Shopping Centers: ICSC - 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 del año 2013, con un total de 17 y 10 plazas respectivamente.

Para entender la importancia relativa de Parque Arauco en Perú, en el gráfico siguiente se puede ver que según un estudio de mercado publicado por la Asociación de Centros Comerciales del Perú en 2013, Parque Arauco cuenta con una participación de mercado de aproximadamente 12% en la industria de centros comerciales peruana, lo cual lo convierte en la tercera compañía más importante del sector.

#### Participación de Mercado de Parque Arauco en Perú según área arrendable (2013)

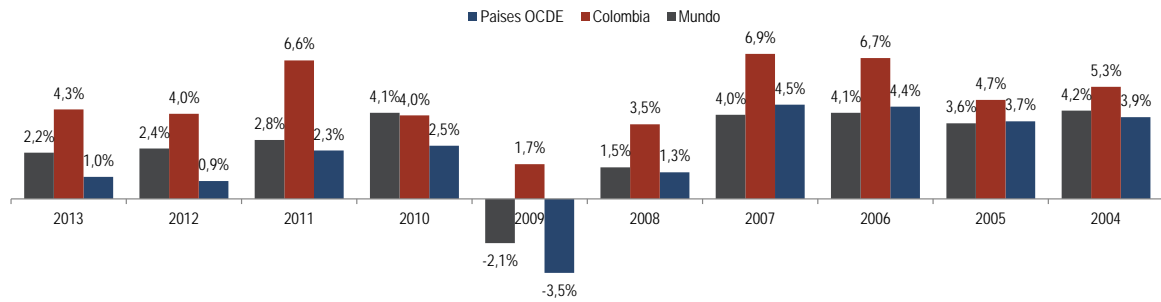


Fuente: Asociación de Centros Comerciales del Perú (2013).

### 3.2.3 La industria en Colombia

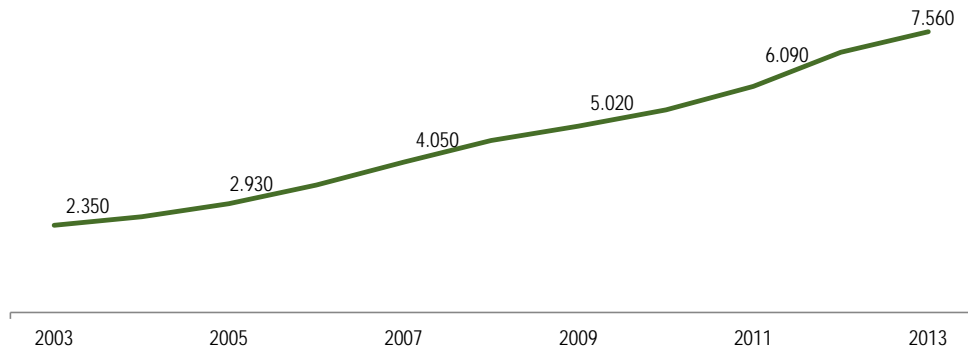
En un marco similar a las economías chilena y peruana, Colombia ha venido mostrando niveles de crecimiento de su economía a niveles muy por encima del resto del mundo y de los países desarrollados. Colombia es uno de los grandes líderes de la región en términos de crecimiento de su PIB alcanzando un promedio anual del 4,69 % 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 triplicado durante dicho período.

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



Fuente: Banco Mundial.

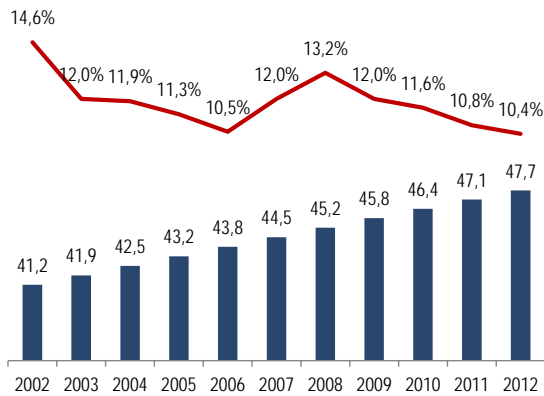
### PIB per Cápita (US\$ PPP) en Colombia



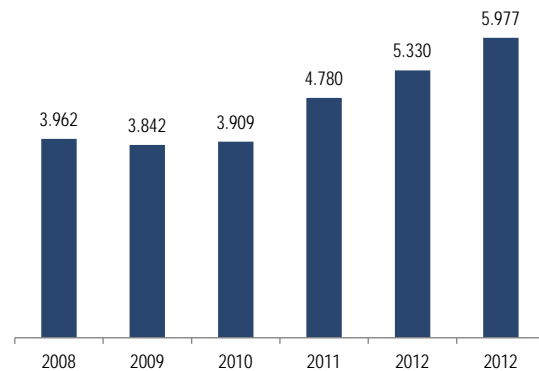
Fuente: Banco Mundial.

Este favorable entorno económico ha potenciado el aumento del crédito al sector privado en el país, el cual aumentó en un 50% desde el año 2008 al año 2013. 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 doméstico bruto (MMUS\$) al sector privado



Fuente: Banco Mundial.

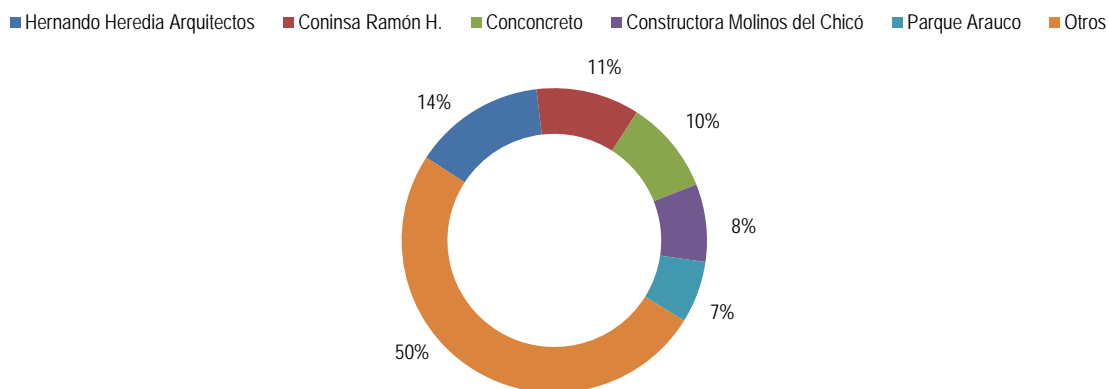
El crecimiento económico colombiano ha impactado positivamente a su industria de centros comerciales, lo cual se evidencia en la participación de los centros comerciales dentro de las ventas de comercio. Según datos de ICSC, dicha participación alcanzó al año 2012 niveles del 11,8%. En la tabla a continuación podemos ver los principales datos del sector de los centros comerciales en Colombia:

Centros Comerciales en Colombia	
No. de Centros Comerciales	180
Área Rentable de centros comerciales	3.351.000 m <sup>2</sup>
Total de área rentable por 100 habitantes	7,4 m <sup>2</sup>
% Ventas en Centros Comerciales (sobre total ventas retail)	11,8%

Fuente: International Council of Shopping Centers: ICSC - noviembre 2013.

Para entender la importancia relativa de Parque Arauco en Colombia, en el gráfico siguiente se puede ver que según un estudio de mercado publicado por la Revista Portafolio Retail de Diario Financiero en Marzo de 2014, Parque Arauco cuenta con una participación de mercado de aproximadamente 7% en la industria de centros comerciales colombiana, lo cual lo convierte en la quinta compañía más importante del sector.

## Participación de Mercado de Parque Arauco en Colombia según área arrendable (2013)



Fuente: Diario Financiero – Portafolio Retail (Abril 2014).

### 3.3 Descripción de las Actividades y Negocios

#### 3.3.1 Estrategia de Negocio

Parque Arauco es una sociedad anónima abierta, constituida para desarrollar y administrar activos inmobiliarios, de uso comercial y otros, en Chile y en el exterior. La administración de centros comerciales, edificios de oficinas y otros, son su fuente de ingresos a través de arriendos cobrados a los locatarios y en general a quienes usen sus dependencias para desarrollar su actividad principal: la venta minorista tanto de productos como de servicios.

Las principales actividades por país son las siguientes:

En Chile, la Compañía tiene participación en ocho centros comerciales regionales con un total de 516.536 m<sup>2</sup> de superficie arrendable, de los cuales consolida seis<sup>1</sup> centros comerciales regionales con un total de 354.960 m<sup>2</sup> de superficie arrendable. La Compañía también tiene participación en los formatos de strip centers y outlets. En el formato de strip centers, en 2012 nace la sociedad Arauco Express y actualmente tiene nueve strip centers que administrados suma un total de 13.182 m<sup>2</sup> de superficie arrendable al cierre de junio de 2014. En el formato de outlets, en 2012 se adquiere Buenaventura Outlet Mall con 20.000 m<sup>2</sup> de superficie arrendable. A la fecha de este documento se agrega la apertura de Concepción Outlet Mall con 6.394 m<sup>2</sup> de superficie arrendable. En total en Chile la Compañía tiene una superficie arrendable consolidada a junio de 2014 de 394.536 m<sup>2</sup>.

En Perú, la Compañía tiene participación en cuatro centros comerciales regionales con un total de 190.790 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 Mega Express con cinco activos que suman 49.128 m<sup>2</sup> de superficie arrendable. 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 el InOutlet Faucett que luego de la expansión tiene una superficie arrendable de 7.200 m<sup>2</sup>. En total en Perú la Compañía tiene una superficie arrendable consolidada a junio de 2014 de 247.118 m<sup>2</sup>.

En Colombia, la Compañía tiene participación en dos centros comerciales regionales, con un total de 73.500 m<sup>2</sup> arrendables a junio de 2014. 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. Adicionalmente, Parque Arauco S.A. cuenta con los permisos para iniciar la construcción de Parque La Colina en Bogotá, que tendría 63.500 m<sup>2</sup> de superficie arrendable.

<sup>1</sup> A partir del 2013 se dejó de consolidar los centros comerciales Marina Arauco y Mall Center Curicó, 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. Hasta el 31 de diciembre de 2012 esta inversión se consolidaba proporcionalmente.



## Principales Operaciones de Parque Arauco (Junio 2014)

### Colombia

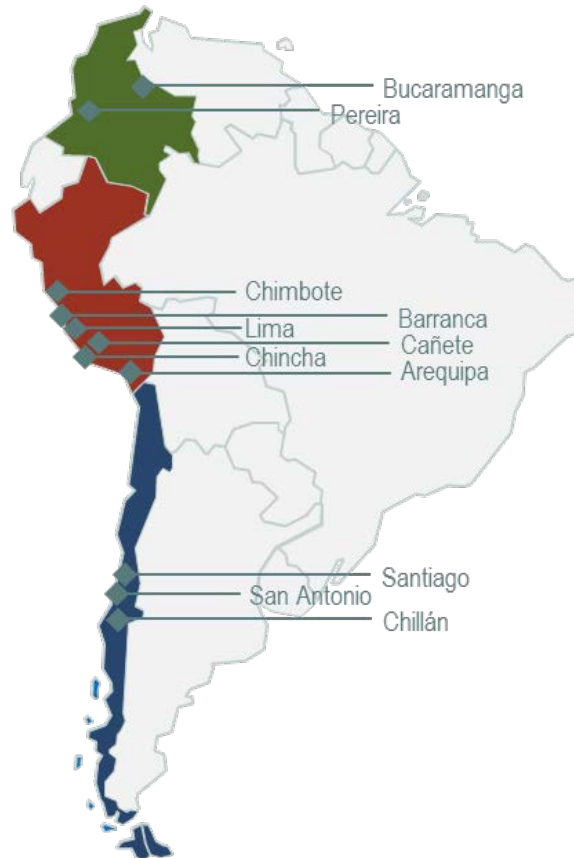
- 2 Activos
- ABL: 73.500 m<sup>2</sup> (10,3% del total)
- Ocupación: 91,5%
- ABL propio: 32.010 m<sup>2</sup> (5,9% del total)
- Ingresos UDM: MMM\$ 9,5 (8,2% del total)
- EBITDA UDM: MMM\$ 4,6 (5,8% del total)

### Perú

- 10 Activos
- ABL: 247.118 m<sup>2</sup> (34,5% del total)
- Ocupación: 96,0%
- ABL propio: 146.706 m<sup>2</sup> (27,1% del total)
- Ingresos UDM: MMM\$ 28,0 (24,1% del total)
- EBITDA UDM: MMM\$ 16,9 (21,2% del total)

### Chile

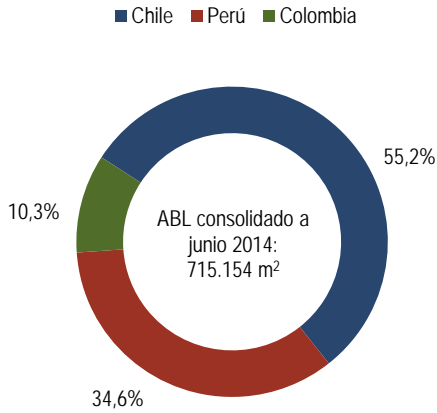
- 17 Activos
- ABL: 394.536 m<sup>2</sup> (55,2% del total)
- Ocupación: 96,8%
- ABL propio: 362.307 m<sup>2</sup> (67,0% del total)
- Ingresos UDM: MMM\$ 78,5 (67,7% del total)
- EBITDA UDM: MMM\$ 58,0 (73,0% del total)



Fuente: La Compañía.  
Nota: UDM: Últimos doce meses.

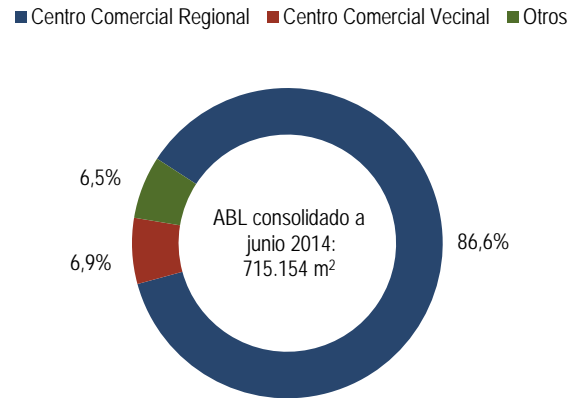
En términos de distribución por país, a junio de 2014 un 55,2% del ABL consolidado de Parque Arauco se ubica en Chile, 34,5% se ubica en Perú y 10,3% se ubica en Colombia. A esta misma fecha, en términos de formato, 86,6% del ABL consolidado de Parque Arauco corresponde a centros comerciales regionales, 6,9% a centros comerciales vecinales y 6,5% a otros formatos.

Distribución por país de ABL consolidado (junio 2014)



Fuente: La Compañía.

Distribución por formato de ABL consolidado (junio 2014)

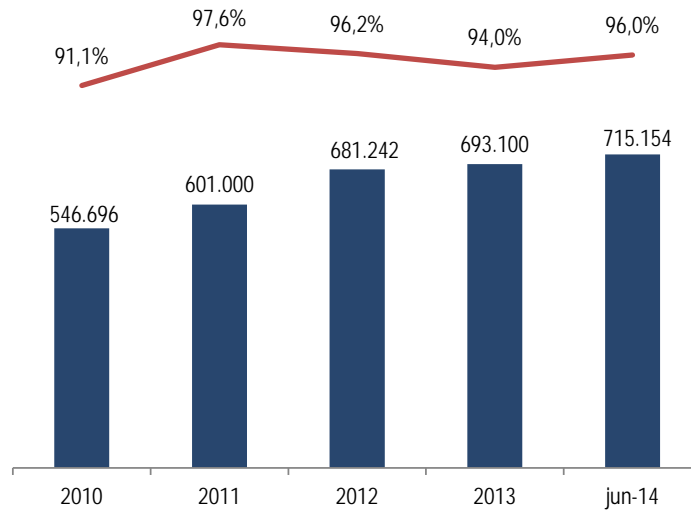


Fuente: La Compañía.

Nota: Centro Comercial Regional: Más de 20.000 m²; Centro Comercial Vecinal: Entre 6.000 m² y 20.000 m²; Otros: Incluye Strip Centers y Outlets.

Entre 2010 y 2013 el ABL consolidado de Parque Arauco ha aumentado como consecuencia principalmente de adquisiciones, desarrollos de nuevos malls y de ampliaciones de los activos existentes en Chile, Perú y Colombia. A junio de 2014 el ABL consolidado de Parque Arauco es de 715.154 m² y la ocupación consolidada alcanza el 96,2%.

ABL y ocupación consolidada (m² y %, respectivamente)

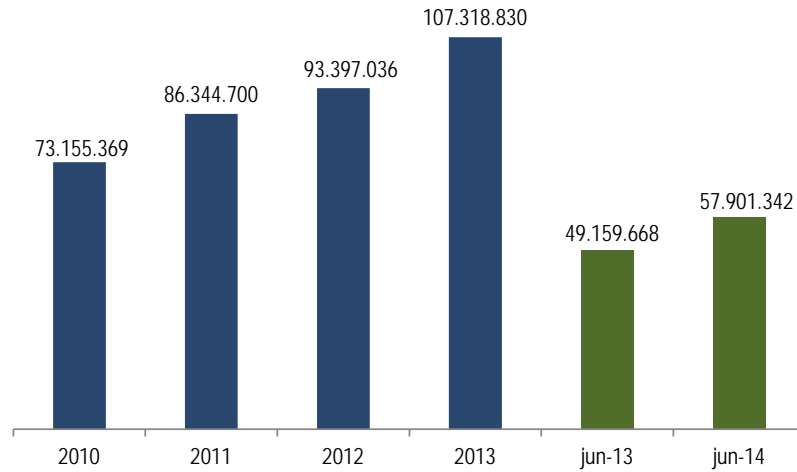


Fuente: La Compañía.

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

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 13,6% entre 2010 y 2013. De este modo, los ingresos consolidados de Parque Arauco a diciembre de 2013 fueron de M\$ 107.318.830, mientras que los ingresos consolidados de los últimos doce meses a junio de 2014 fueron de M\$ 116.060.504.

**Ingresos consolidados**  
(miles de pesos)

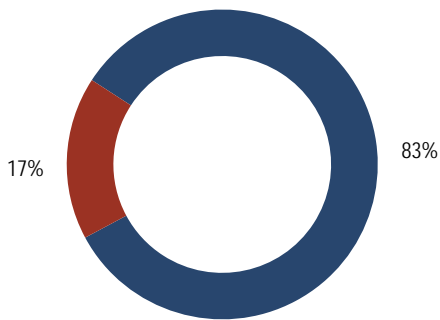


Fuente: La Compañía.

Los ingresos del negocio de renta inmobiliaria se caracterizan por su estabilidad para enfrentar periodos 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 del primer semestre de 2014, un 83% corresponde a ingresos provenientes del componente fijo de los contratos de arrendamiento, mientras que sólo 17% proviene del componente variable de los mismos. Por otro lado, a junio de 2014, un 64% de los contratos de arrendamiento de Parque Arauco con sus locatarios tienen una duración residual mayor a cuatro años.

**Ingresos por arriendo variables y fijos (1er semestre 2014)**

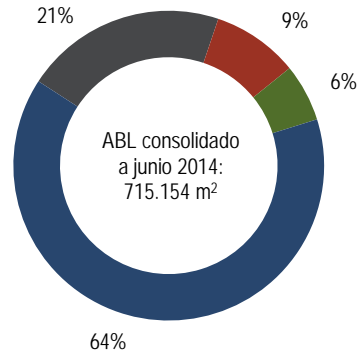
■ Ingresos fijos ■ Ingresos variables



Fuente: La Compañía.

**Extensión de contratos de arrendamiento (junio 2014)**

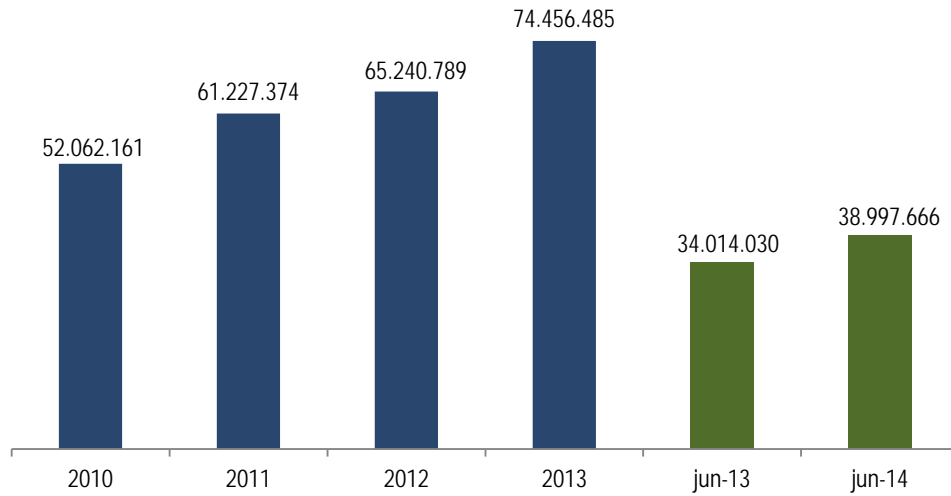
■ Menos de 2 años ■ Entre 2 y 3 años ■ Entre 3 y 4 años ■ Más de 4 años



Fuente: La Compañía.

El crecimiento de los ingresos de Parque Arauco ha repercutido en el alza del EBITDA consolidado, el cual entre los años 2010 y 2013 creció a una tasa anual compuesta de 12,7%, alcanzando M\$ 74.456.485 a diciembre de 2013. Por otro lado, el EBITDA consolidado de los últimos doce meses a junio de 2014 es de M\$ 79.440.121.

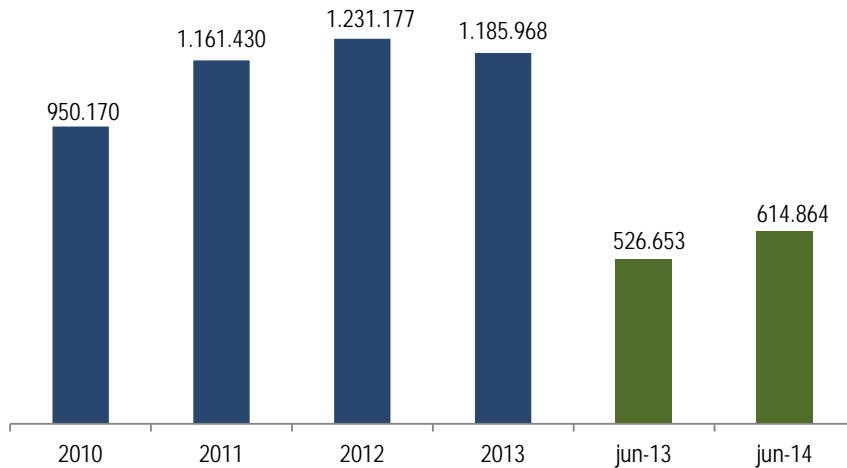
**EBITDA consolidado**  
(miles de pesos)



Fuente: La Compañía.

Entre 2010 y 2013 las ventas de los arrendatarios de Parque Arauco han variado considerablemente. Aumentaron en 2011 y 2012 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 Mall Center Curicó en Chile. Las ventas de los arrendatarios de Parque Arauco de los últimos doce meses a junio de 2014 son de MM\$ 1.274.179.

**Ventas de arrendatarios**  
(millones de pesos)



Fuente: La Compañía.

Nota: Tipos de cambio utilizados al 30 de junio de 2014: CLP/PEN: 196,0784; CLP/COP: 0,2940.

Nota: Ventas de arrendatarios no incluyen impuestos.

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

### 3.3.2 Propiedad y Estructura Societaria Parque Arauco

#### 3.3.2.1 Propiedad

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

Al junio de 2014 los doce mayores accionistas de Parque Arauco son los siguientes:

Nombre o Razón Social	Acciones al 30/06/2014	% Participación
INMOBILIARIA ATLANTIS SA	212.503.700	25,99%
BANCO DE CHILE POR CUENTA DE TERCEROS NO RESIDENTES	117.558.740	14,38%
BANCO ITAU POR CUENTA DE INVERSIONISTAS	84.929.998	10,39%
BANCHILE C DE B S A	48.826.174	5,97%
SANTANDER S A C DE B	30.500.995	3,73%
BOLSA DE COMERCIO DE SANTIAGO BOLSA DE VALORES	29.616.973	3,62%
BANCO SANTANDER POR CUENTA DE INV EXTRANJEROS	25.253.381	3,09%
INV RANCO UNO S A	19.457.292	2,38%
AFP PROVIDA S A PARA FDO PENSION C	18.419.300	2,25%
INV LAS NIEVES S A	17.212.247	2,10%
INV RANCO DOS S A	14.888.850	1,82%
LARRAIN VIAL S A CORREDORA DE BOLSA	12.436.294	1,52%

Fuente: SVS.

El controlador de Parque Arauco es la sociedad denominada Inmobiliaria Atlantis S.A. (RUT 76.089.588-1), que cuenta con una participación del 25,99% del total de acciones de Parque Arauco.

Al 31 de diciembre de 2013, los accionistas de Atlantis, y los controladores finales de dichos accionistas, son los siguientes:

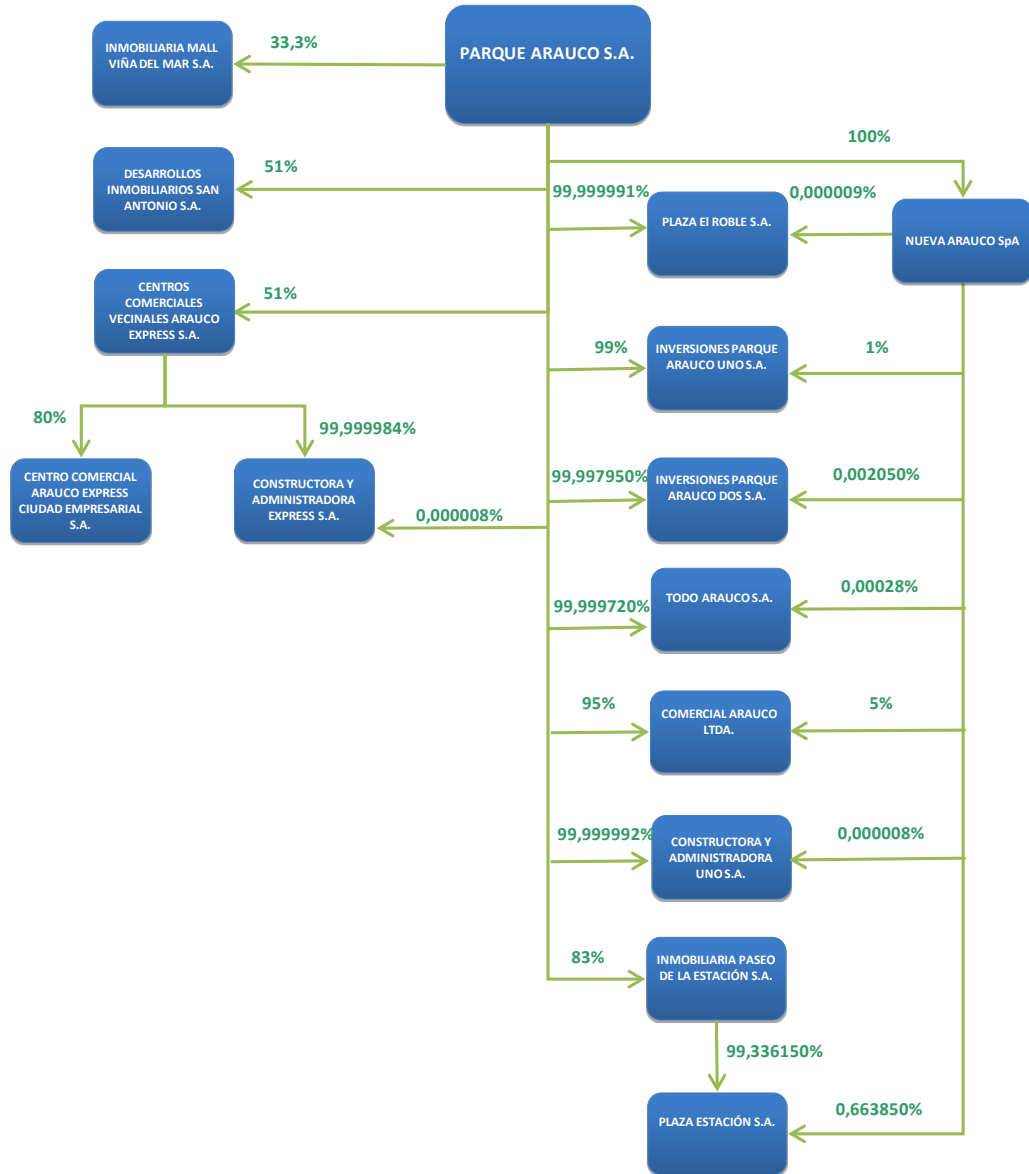
1. Inversiones Cabildo S.A, titular de un 64,96% de las acciones de Inmobiliaria Atlantis S.A., tiene a su vez los siguientes accionistas y controladores finales de un 96,54% que se indican:
  - a. Inversiones Delfín Uno S.A., titular de un 1,09% de las acciones de Inversiones Cabildo S.A., y cuyo controlador final es la señora Isabel Somavía Dittborn, cédula nacional de identidad número 3.221.015-5;
  - b. Inversiones Delfín Dos S.A., titular de un 1,09% de las acciones de Inversiones Cabildo S.A., y cuyo controlador final es el señor José Said Saffie, cédula nacional de identidad número 2.305.902-9;
  - c. Inversiones Delfín Tres S.A., titular de un 37,74% de las acciones de Inversiones Cabildo S.A., y cuyo controlador final es el señor Salvador Said Somavía, cédula nacional de identidad número 6.379.626-3;
  - d. Inversiones Delfín Cuatro S.A., titular de un 18,87% de las acciones de Inversiones Cabildo S.A., y cuyo controlador final es la señora Isabel Said Somavía, cédula nacional de identidad número 6.379.627-1;
  - e. Inversiones Delfín Cinco S.A., titular de un 18,87% de las acciones de Inversiones Cabildo S.A., y cuyo controlador final es la señora Constanza Said Somavía, cédula nacional de identidad número 6.379.628-K;
  - f. Inversiones Delfín Seis S.A., titular de un 18,87% de las acciones de Inversiones Cabildo S.A., y cuyo controlador final es la señora Loreto Said Somavía, cédula nacional de identidad número 6.379.629-8; y
2. Sociedad Constructora Jardines del Bosque Limitada, titular de un 19,22% de las acciones de Inmobiliaria Atlantis S.A., tiene como principal socio a Inversiones Orfí 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 Lilliana Rica López, cédula nacional de identidad número 3.870.985-2.

3. Inversiones Innova S.A., titular de un 9,75% de las acciones de Inmobiliaria Atlantis S.A., tiene a su vez los siguientes accionistas y controladores finales que para cada uno se indican:
  - a. Sociedad de Inversiones E.B. Limitada, titular de un 65% de las acciones de Inversiones Innova S.A., y cuyo controlador final es el señor José Domingo Eluchans Urenda, cédula nacional de identidad número 6.474.632-4;
  - b. Inversiones Innova Limitada, titular de un 35% de las acciones de Inversiones Innova S.A., y cuyo socio principal es el señor José Domingo Eluchans Urenda, cédula nacional de identidad número 6.474.632-4;
4. Inversiones E.U. S.A. es titular de un 3,72% 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. Inversiones La Palma S.A., es titular de un 2,36% 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.

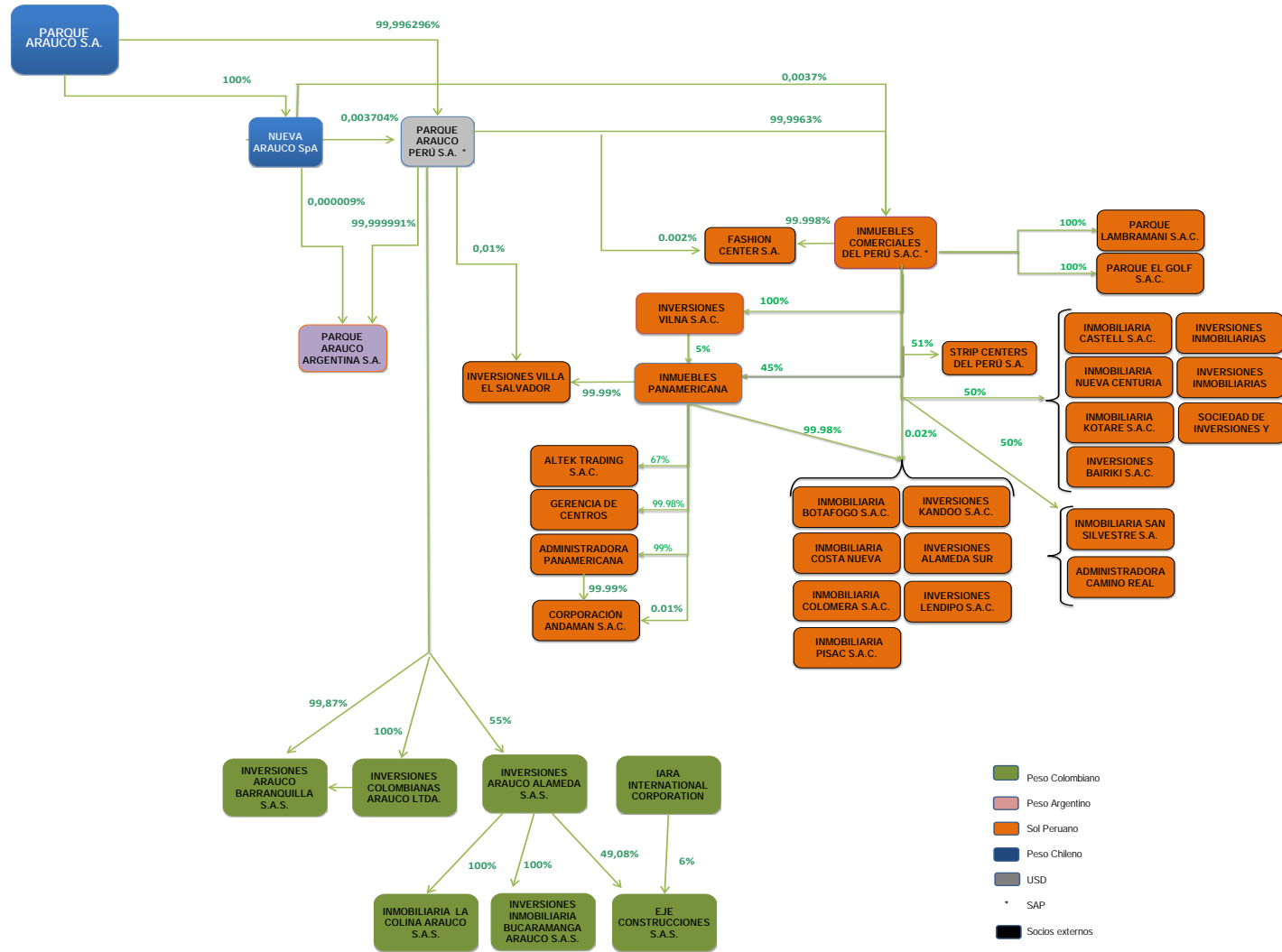
### 3.3.2.2 Estructura Societaria

La estructura societaria que tiene Parque Arauco en Chile es la siguiente:



Fuente: La Compañía.

La estructura societaria internacional que tiene Parque Arauco es la siguiente:



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



A continuación se especifican las filiales a las cuales se encuentran incorporados los diferentes centros comerciales de la sociedad:

CHILE		
Centro Comercial	Razon Social Contratante	RUT
Mall Parque Arauco	Parque Arauco S.A.	94.627.000-8
Mall Arauco Maipú	Constructora y Administradora Uno S.A.	96.660.610-K
Arauco Chillán	Plaza el Roble S.A.	96.734.110-K
Mall Paseo Arauco Estación	Inmobiliaria Paseo de la Estación S.A.	96.547.010-7
Mall Paseo Arauco Estación	Plaza Estación S.A. (**)	86.339.000-1
Mall Arauco San Antonio	Desarrollos Inmobiliarios San Antonio S.A.	76.111.950-8
Buenaventura Outlet Mall	Todo Arauco S.A.	96.671.020-9
Mall Arauco Quilicura	Inversiones Parque Arauco Dos S.A.	76.018.468-3
Mall Outlet Concepción	Todo Arauco S.A.	96.671.020-9
Mall Outlet Curauma	Todo Arauco S.A.	96.671.020-9
Stripcenter Pajaritos	Constructora y Administradora Arauco Express S.A.	76.203.346-1
Stripcenter Irarrazabal	Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.	76.187.012-2
Stripcenter Luis Pasteur	Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.	76.187.012-2
Stripcenter Las Palmeras	Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.	76.187.012-2
Stripcenter Calama	Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.	76.187.012-2
Stripcenter Colón	Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.	76.187.012-2
Stripcenter La Reina	Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.	76.187.012-2
Stripcenter Manuel Montt	Centros Comerciales Vecinales Arauco Express S.A.	76.187.012-2
Stripcenter Ciudad Empresarial	Centro Comercial Arauco Express Ciudad Empresarial S.A	76.263.221-7

PERU		
Centro Comercial	Razon Social Contratante	RUC
Megaplaza Norte	Inmuebles Panamericana S.A.	20423264617
Mega Express Villa Chorillos	Inversiones Alameda Sur S.A.C.	20492911918
Larcomar Fashion Center	Fashion Center S.A.	20512076379
Parque Lambramani	Parque Lambramani S.A.C.	20523173716
Mega Plaza Chimbote	Altek Trading S.A.C.	20345681460
Mega Express Villa El Salvador	Inversiones Villa El Salvador S.A.C.	20492155501
Mega Express Chincha	Inmobiliaria Botafogo S.A.C.	20538494233
Mega Plaza Cañete	Inmobiliaria Pisac S.A.C.	20543099881
Mega Plaza Barranca	Inmobiliaria Costa Nueva S.A.C.	20538494748
InOutlet Faucett	Strip Centers del Perú S.A.	20550880041

COLOMBIA		
Centro Comercial	Razon Social Contratante	NIT
Mall Parque Arboleda	Eje construcciones S.A.S	900.079.790-5
Mall Parque Caracoli	Inversiones Inmobiliarias Bucaramanga S.A.S.	900.460.297-8

### 3.3.2.3 Administración

La Compañía se encuentra estructurada de la siguiente manera:



Fuente: La Compañía.

#### 3.3.2.3.1 Directores

Parque Arauco es una sociedad anónima abierta administrada por un Directorio, encargada de revisar y orientar la estrategia global de la empresa, además de fijar las prácticas de gobierno corporativo. El Directorio está compuesto por nueve miembros que se eligen en Junta Ordinaria de Accionistas por un 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. En Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 25 de abril de 2013 se realizó la elección de los miembros del Directorio, quienes se presentan individualizados en este documento.

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	7.025.386-8
Rosanna Gaio Cuevas	Director	6.934.528-K

Fuente: La Compañía.

#### 3.3.2.3.1 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	7.025.386-8
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.

### 3.3.2.3.2 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	02-05-2011
11.703.205-1	Consuelo Raby Guarda	Abogado	Gerente Corporativo Legal	22-11-2010
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 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.

### 3.3.3 Segmentos de negocios

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

#### 3.3.3.1 División Chile:

Las operaciones de la Compañía en Chile comenzaron con la inauguración de Parque Arauco Kennedy, el primer centro comercial de Chile con diseño de anclas y un grupo de tiendas menores. La División Chile cuenta con tres formatos de centros comerciales: centros comerciales regionales, strip centers y outlets. A continuación se describe cada uno de ellos.

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

- **Parque Arauco Kennedy:** ubicado en Las Condes, con 115.200 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 lujo, el cual cuenta con marcas reconocidas internacionalmente (Louis Vuitton, Carolina Herrera y Burberry, entre otros).
- **Arauco Maipú:** ubicado en Maipú, con 74.000 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 Chillán (ex Mall Plaza El Roble):** emplazado en Chillán, tiene 37.500 m<sup>2</sup> de superficie arrendable. Con sus tres tiendas anclas (Paris, Falabella, Hites) y su recientemente inaugurada expansión, la que aumentó en 12.500 m<sup>2</sup> su superficie arrendable. Durante el segundo trimestre del 2014, el activo cambió su nombre de Mall Plaza el Roble a Arauco Chillán, buscando consolidarse como el centro comercial más importante de la provincia de Ñuble.
- **Paseo Arauco Estación:** emplazado en Estación Central, con 68.000 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 San Antonio:** ubicado a un costado del puerto de San Antonio, Quinta Región de Chile. Este activo con 29.000 m<sup>2</sup> de superficie arrendable, cuenta con dos tiendas anclas (Paris y la Polar), un casino de juegos y un hotel.
- **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 31.260 m<sup>2</sup> de superficie arrendable y cuenta con tres anclas (Paris, Hites y Homecenter Sodimac).

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 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 junio de 2014 cuenta con 13.182 m<sup>2</sup> de superficie arrendable y sus activos son: Calama, Ciudad Empresarial, Colón, Irarrázaval, Luis Pasteur, Palmares, La Reina, Pajaritos y Manuel Montt.

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

- **Buenaventura Premium Outlet:** ubicado en las afueras del sector norte de Santiago y conectado por la autopista central o ruta 5 y la autopista Los Libertadores. El activo se ha consolidado como uno de los más importantes de Chile en el formato outlet, destacando sus marcas y sus 20.000 m<sup>2</sup> de superficie arrendable. Actualmente se encuentra en un plan de ampliación.
- **Mall Outlet Concepción:** ubicado en la ciudad de Concepción, segunda ciudad más poblada de Chile. Se inauguró durante el segundo trimestre del 2014. Este activo cuenta con 6.394 m<sup>2</sup> de superficie arrendable y más de 25 tiendas de marcas Premium.

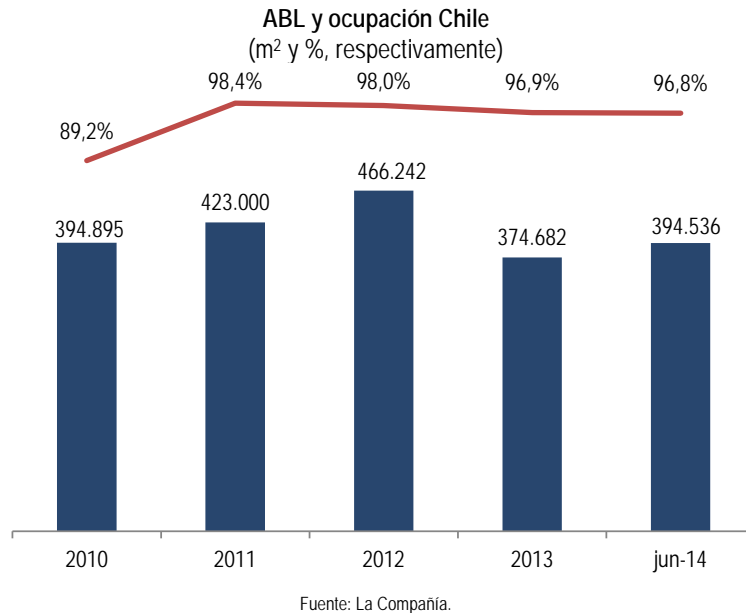
El siguiente cuadro resume la actividad de Parque Arauco en Chile a junio de 2014:

Mall	Formato	Superficie arrendable (m <sup>2</sup> )	% Propiedad	Superficie arrendable propietaria (%)	% Ocupación
Parque Arauco Kennedy	Regional	115.200	100%	115.200	97,2%
Arauco Maipú	Regional	74.000	100%	74.000	96,9%
Arauco Chillán (Plaza El Roble)	Regional	37.500	100%	37.500	100,0%
Paseo Arauco Estación	Regional	68.000	83%	56.440	98,6%
Arauco San Antonio	Regional	29.000	51%	14.790	93,7%
Arauco Quilicura	Regional	31.260	100%	31.260	98,2%
Arauco Express (Stripcenters Chile)	Strip Center	13.182	51%	6.723	91,6%
Buenaventura Premium Outlet	Outlet	20.000	100%	20.000	95,2%
Mall Outlet Concepción	Outlet	6.394	100%	6.394	78,6%
<b>Total</b>		<b>394.536</b>	<b>92%</b>	<b>362.307</b>	<b>96,8%</b>

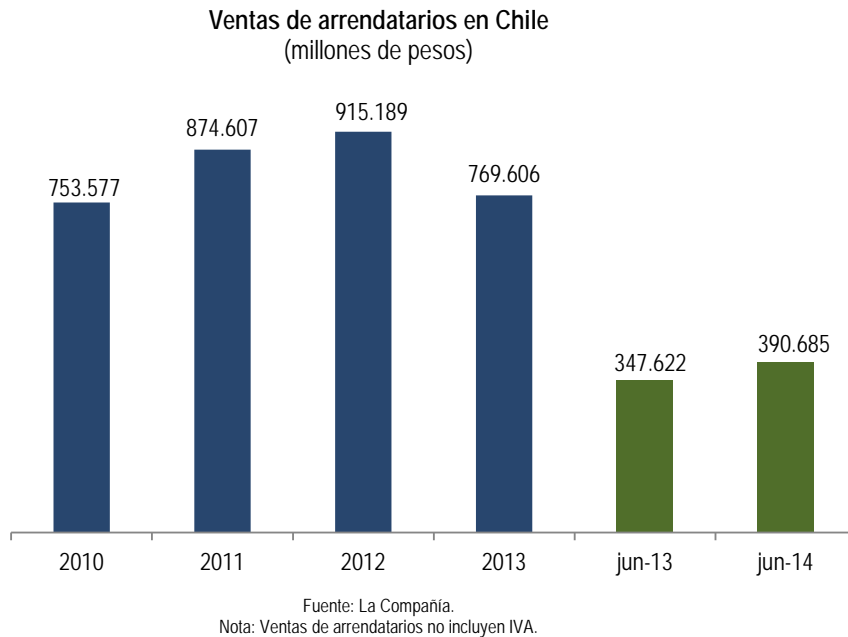
Fuente: La Compañía.

Nota: No incluye ABL de Marina Arauco.

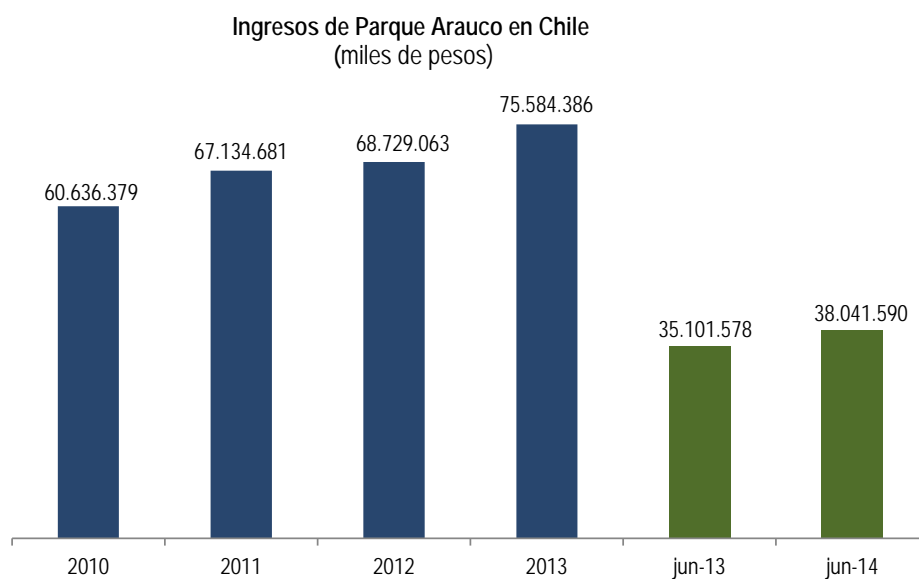
Entre los años 2010 y 2012 el ABL de Parque Arauco en Chile aumentó a una tasa anual compuesta de 8,7%, para luego disminuir en 2013 producto de la desconsolidación del Mall Marina Arauco. A junio de 2014 el ABL de la compañía en Chile es de 394.536 m<sup>2</sup>, mientras la ocupación a la misma fecha es de 96,8%.



Entre los años 2010 y 2012 las ventas de los arrendatarios de Parque Arauco en Chile crecieron a una tasa anual compuesta 10,2%, para luego disminuir en 2013 producto de la desconsolidación del Mall Marina Arauco y del Mall Center Curicó. Las ventas de los arrendatarios de Parque Arauco en Chile en los últimos doce meses a junio de 2014 son de MM\$ 812.669.



Los ingresos de Parque Arauco en Chile han crecido en forma sostenida y estable conforme al crecimiento de sus operaciones, alcanzando una tasa de crecimiento anual compuesto de 7,6% entre 2010 y 2013. De este modo, los ingresos de Parque Arauco en Chile a diciembre de 2013 fueron de M\$ 75.584.386, mientras que los ingresos en Chile de los últimos doce meses a junio de 2014 son de M\$ 78.524.398.

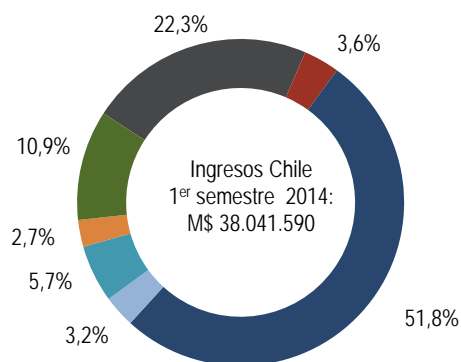


Fuente: La Compañía.

Al distribuir por tipo de arrendatario los ingresos obtenidos por Parque Arauco en Chile durante el primer semestre de 2014 es posible observar que 51,8% de los ingresos proviene de tiendas menores, 22,3% de tiendas anclas, 5,7% del Food Court y 3,6% de tiendas medianas, entre otros.

#### Distribución por tipo de arrendatario de los ingresos de Parque Arauco en Chile (1<sup>er</sup> semestre 2014)

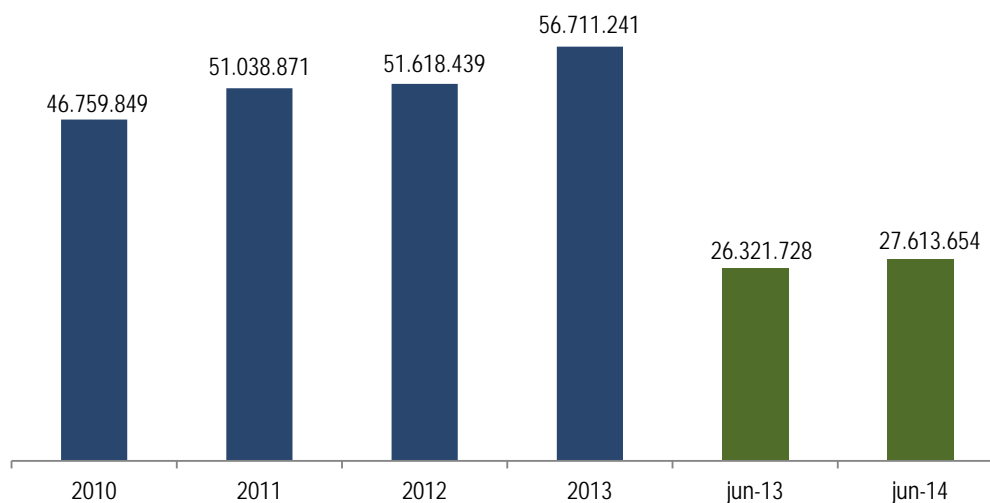
■ Tiendas anclas  
 ■ Tiendas medianas  
 ■ Tiendas menores  
 ■ Restaurantes  
 ■ Food Court  
 ■ Entretención  
 ■ Otros



Fuente: La Compañía.

Por su parte, el EBITDA de Parque Arauco en Chile ha crecido a una tasa anual compuesta de 6,6% entre 2010 y 2013. De este modo, el EBITDA de Parque Arauco en Chile a diciembre de 2013 fue de M\$ 56.711.241, mientras que el EBITDA de los últimos doce meses a junio de 2014 es de M\$ 58.003.167.

### EBITDA de Parque Arauco en Chile (miles de pesos)



Fuente: La Compañía.

Nota: Incluye gastos de sociedades de inversión que consolidan las operaciones extranjeras.

#### 3.3.3.2 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 cuenta con tres formatos de centros comerciales: centros comerciales regionales, centros comerciales vecinales y outlets. A continuación se describe cada uno de ellos:

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

- **Mega Plaza Norte:** es el primer centro comercial ubicado en el popular sector norte de Lima. Con un total de 107.400 m<sup>2</sup> de superficie arrendable, tiene cuatro tiendas anclas: Falabella, Max, Homecenter Sodimac y Tottus. Actualmente siguen las obras en la expansión que sumó 24.400 m<sup>2</sup> de superficie arrendable al activo de la compañía.
- **Larcomar Fashion Center:** ubicado en Miraflores, la zona más turística de Lima, y enclavado en un acantilado con espectaculares vistas al océano Pacífico, cuenta con 26.000 m<sup>2</sup> de superficie arrendable y un equilibrado mix comercial, que mezcla los mejores restaurantes y bares, en armonía con las mejores tiendas de marcas internacionales como Apple, GAP, Guess y Michelle Belau.
- **Parque Lambramani:** ubicado en Arequipa, con sus 29.390 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.
- **Mega Plaza 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.

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

- **Mega Express Villa Chorrillos:** 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.
- **Mega 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.
- **Mega Express Chincha:** ubicado en Chincha, departamento de Ica, al sur de Lima. En sus 7.224 m<sup>2</sup> de superficie arrendable cuenta con la tienda departamental Estilos, un supermercado Metro, salas de cine y tiendas menores.



- **Mega Plaza Cañete:** ubicado en la provincia de Cañete al sur de Lima. Dentro de sus 16.397 m<sup>2</sup> de superficie arrendable destacan sus tres anclas: Falabella, Homecenter Sodimac, Tottus.
- **Mega Plaza Barranca:** ubicado en la provincia de Barranca al norte de Lima. En sus 9.507 m<sup>2</sup> de superficie arrendable cuenta con una tienda por departamento Oeschle, un supermercado Plaza Veja y varias tiendas menores.

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

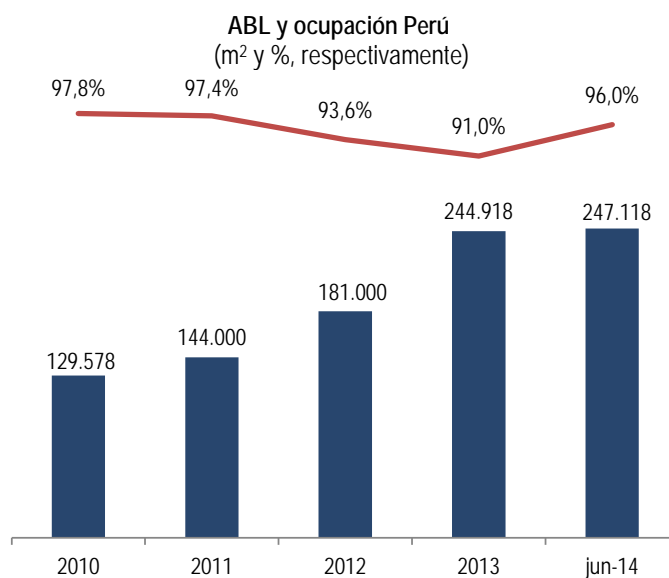
- **InOutlet Faucett (Lima Outlet Center):** emplazado en la zona donde se ubica el aeropuerto internacional de Lima, con sus 7.200 m<sup>2</sup> de superficie arrendable, es el primer activo en operación de la sociedad Strip Centers del Perú S.A. Lima Outlet Center inauguró durante el segundo trimestre del 2014 una expansión de 2.200 m<sup>2</sup> de superficie arrendable.

El siguiente cuadro resume la actividad de Parque Arauco en Perú:

Mall	Formato	Superficie arrendable (m <sup>2</sup> )	% Propiedad	Superficie arrendable propietaria (%)	% Ocupación
Megaplaza Norte	Regional	107.400	50%	53.700	94,7%
Larcomar Fashion Center	Regional	26.000	100%	26.000	95,3%
Parque Lambramani	Regional	29.390	100%	29.390	94,7%
Mega Plaza Chimbote	Regional	28.000	34%	9.380	99,9%
Mega Express Villa Chorrillos	Vecinal	7.000	50%	3.500	99,3%
Mega Express Villa El Salvador	Vecinal	9.000	50%	4.500	99,4%
Mega Express Chincha	Vecinal	7.224	50%	3.612	100,0%
Mega Plaza Cañete	Vecinal	16.397	50%	8.199	99,9%
Mega Plaza Barranca	Vecinal	9.507	50%	4.754	100,0%
InOutlet Faucett (Lima Outlet Center)	Outlet	7.200	51%	3.672	82,9%
<b>Total</b>		<b>247.118</b>	<b>59%</b>	<b>146.706</b>	<b>96,0%</b>

Fuente: La Compañía.

Entre los años 2010 y 2013 el ABL de Parque Arauco en Perú aumentó a una tasa anual compuesta de 23,6%. A junio de 2014 el ABL de la compañía en Perú es de 247.118 m<sup>2</sup>, mientras la ocupación a la misma fecha es de 96,0%.



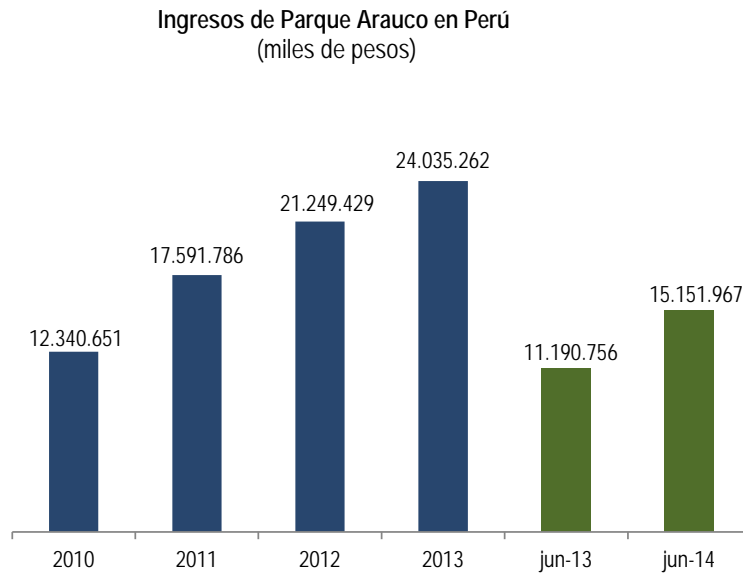
Fuente: La Compañía.

Entre los años 2010 y 2013 las ventas de los arrendatarios de Parque Arauco en Perú crecieron a una tasa anual compuesta 22,4%. Las ventas de los arrendatarios de Parque Arauco en Perú en los últimos doce meses a junio de 2014 son de MM\$ 380.172.



Fuente: La Compañía.  
Nota: Tipo de cambio utilizado al 30 de junio de 2014: CLP/PEN: 196,0784.  
Nota: Ventas de arrendatarios no incluyen impuestos.

Los ingresos de Parque Arauco en Perú han crecido en forma sostenida y estable conforme al crecimiento de sus operaciones, alcanzando una tasa de crecimiento anual compuesto de 24,9% entre 2010 y 2013. De este modo, los ingresos de Parque Arauco en Perú a diciembre de 2013 fueron de M\$ 24.035.262, mientras que los ingresos en Perú de los últimos doce meses a junio de 2014 son de M\$ 27.996.473.

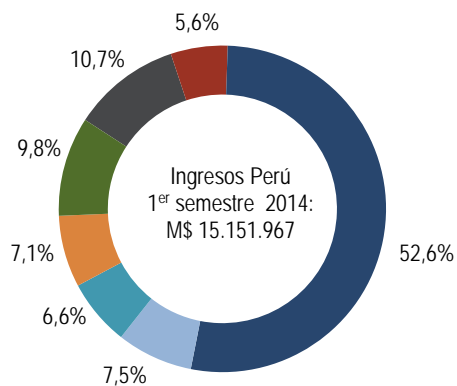


Fuente: La Compañía.

Al distribuir por tipo de arrendatario los ingresos obtenidos por Parque Arauco en Perú durante el primer semestre de 2014 es posible observar que 52,6% de los ingresos proviene de tiendas menores, 10,7% de tiendas anclas, 7,5% de restaurantes y 7,1% de entretenimiento, entre otros.

#### Distribución por tipo de arrendatario de los ingresos de Parque Arauco en Perú (1er semestre 2014)

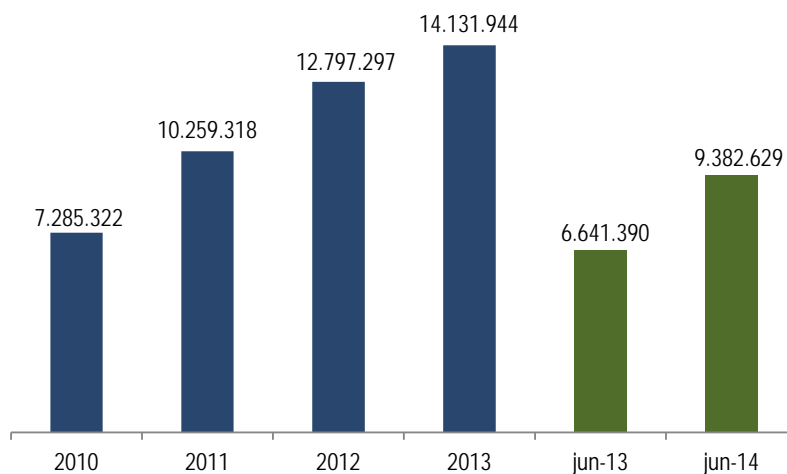
■ Tiendas anclas ■ Tiendas medianas ■ Tiendas menores ■ Restaurantes ■ Food Court ■ Entretención ■ Otros



Fuente: La Compañía.

Por su parte, el EBITDA de Parque Arauco en Perú ha crecido a una tasa anual compuesta de 24,7% entre 2010 y 2013. De este modo, el EBITDA de Parque Arauco en Perú a diciembre de 2013 fue de M\$ 14.131.944, mientras que el EBITDA de los últimos doce meses a junio de 2014 es de M\$ 16.873.183.

#### EBITDA de Parque Arauco en Perú (miles de pesos)



Fuente: La Compañía.

### 3.3.3.3 División Colombia:

En Colombia, la Compañía inició operaciones con la apertura de Parque Arboleda durante el año 2010. En la actualidad, se encuentra operando dos centros comerciales regionales. A continuación se describe cada uno de ellos:

- **Parque Arboleda:** Con 34.000 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 39.500 m<sup>2</sup> de superficie arrendable, recientemente inaugurado en la ciudad de Bucaramanga, tiene una tienda departamental Falabella y varias tiendas menores.

El siguiente cuadro resume la actividad de Parque Arauco en Colombia:

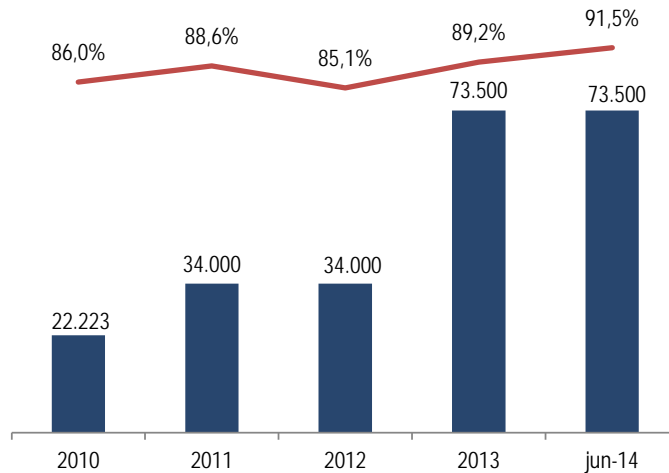
Mall	Formato	Superficie arrendable (m <sup>2</sup> )	% Propiedad	Superficie arrendable propietaria (%)	% Ocupación
Parque Arboleda	Regional	34.000	30%	10.300	93,7%
Parque Caracolí	Regional	39.500	55%	21.725	89,7%
<b>Total</b>		<b>73.500</b>	<b>44%</b>	<b>32.025</b>	<b>91,5%</b>

Fuente: La Compañía.

Nota: Parque Arboleda no incluye torre de oficinas.

Entre los años 2010 y 2013 el ABL de Parque Arauco en Colombia aumentó a una tasa anual compuesta de 49,0%. A junio de 2014 el ABL de la compañía en Colombia es de 73.500 m<sup>2</sup>, mientras la ocupación a la misma fecha es de 91,5%.

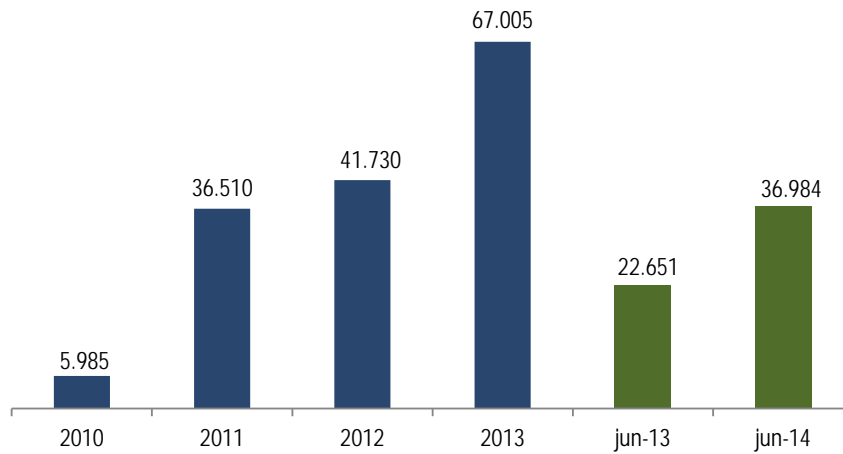
**ABL y ocupación Colombia**  
(m<sup>2</sup> y %, respectivamente)



Fuente: La Compañía.

Entre los años 2010 y 2013 las ventas de los arrendatarios de Parque Arauco en Colombia han aumentado sustancialmente. Las ventas de los arrendatarios de Parque Arauco en Colombia en los últimos doce meses a junio de 2014 son de MM\$ 81.338.

**Ventas de arrendatarios en Colombia**  
(millones de pesos)



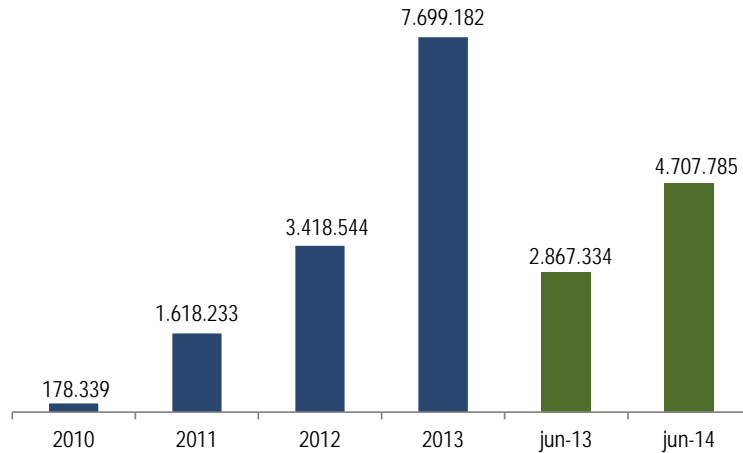
Fuente: La Compañía.

Nota: Tipo de cambio utilizado al 30 de junio de 2014: CLP/COP: 0,2940.

Nota: Ventas de arrendatarios no incluyen impuestos.

Los ingresos de Parque Arauco en Colombia han crecido en forma sostenida y estable conforme al crecimiento de sus operaciones. De este modo, los ingresos de Parque Arauco en Colombia a diciembre de 2013 fueron de M\$ 7.699.182, mientras que los ingresos en Colombia de los últimos doce meses a junio de 2014 son de M\$ 9.539.633.

**Ingresos de Parque Arauco en Colombia**  
(miles de pesos)

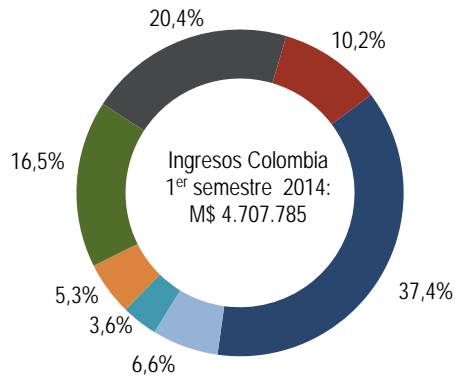


Fuente: La Compañía.

Al distribuir por tipo de arrendatario los ingresos obtenidos por Parque Arauco en Colombia durante el primer semestre de 2014 es posible observar que 37,4% de los ingresos proviene de tiendas menores, 20,4% de tiendas anclas, 10,2% de tiendas medianas y 6,6% de restaurantes, entre otros.

### Distribución por tipo de arrendatario de los ingresos de Parque Arauco en Colombia (1er semestre 2014)

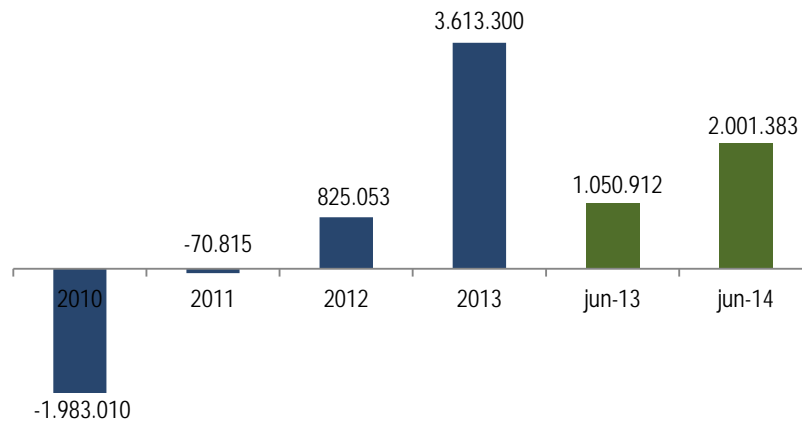
■ Tiendas anclas ■ Tiendas medianas ■ Tiendas menores ■ Restaurantes ■ Food Court ■ Entretención ■ Otros



Fuente: La Compañía.

Por su parte, la figura siguiente grafica la evolución del EBITDA de Parque Arauco en Colombia entre 2010 y 2013. A diciembre de 2013 el EBITDA de Parque Arauco en Colombia fue de M\$ 3.613.300, mientras que el EBITDA en Colombia de los últimos doce meses a junio de 2014 es de M\$ 4.563.771.

### EBITDA de Parque Arauco en Colombia (miles de pesos)



Fuente: La Compañía.

## 3.4 Política de Inversión y Financiamiento

### 3.4.1 Inversión

Parque Arauco realizará todas las inversiones que permitan lograr el objetivo social establecido en sus estatutos y las estrategias específicas mencionadas anteriormente, además de inversiones relacionadas a planes de expansión de centros comerciales actuales y proyectos rentables de acuerdo al criterio del Directorio, la administración y parámetros económicos, técnicos y financieros. Por otra parte, se realizarán inversiones en activos financieros para maximizar el rendimiento de los excedentes monetarios y obtener un calce en sus flujos en términos de plazo, denominación de la deuda y variaciones de la

tasa de interés sin perseguir un fin especulativo. La diversificación de esta cartera estará determinada por criterios de rentabilidad, liquidez y riesgo asociado al emisor.

### **3.4.2 Financiamiento**

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

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

## **3.5 Factores de Riesgo**

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

### **3.5.1 Ciclo Económico**

Los niveles de actividad/ventas de los locatarios de Parque Arauco están vinculados entre otros al crecimiento económico y dinamismo del consumo en cada lugar donde la Compañía 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. Aproximadamente, un 83% de los ingresos por arriendo de Parque Arauco son fijos y un 17% 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.

### **3.5.2 Restricciones al crédito a las personas**

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

### **3.5.3 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.

### **3.5.4 Disponibilidad de terrenos**

La disponibilidad de terrenos estratégicos, aptos para la construcción de centros comerciales es fundamental para el crecimiento futuro. Parque Arauco hoy cuenta con el banco de terrenos más grande de su historia, con más de 650.000 m<sup>2</sup> y un crecimiento de 40% respecto 2012. 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.

### **3.5.5 Otros riesgos**

Parque Arauco no mantiene posiciones especulativas en el mercado de derivados, y las coberturas que se tomen eventualmente serán para asegurar un determinado retorno. A nivel país y 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.

## 4. ANTECEDENTES FINANCIEROS

### 4.1 Balance Consolidado

Miles de \$	2012	2013	jun-14
Efectivo y equivalentes al efectivo	103.782.289	68.945.796	111.761.983
Otros activos corrientes	41.888.909	48.161.787	50.312.024
<b>Total activos corrientes</b>	<b>145.671.198</b>	<b>117.107.583</b>	<b>162.074.007</b>
Propiedades de Inversión	814.292.402	947.838.880	1.016.445.453
Otros activos no corrientes	91.402.992	137.009.313	149.446.913
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>905.695.394</b>	<b>1.084.848.193</b>	<b>1.165.892.366</b>
<b>Total Activos</b>	<b>1.051.366.592</b>	<b>1.201.955.776</b>	<b>1.327.966.373</b>
Otros pasivos financieros, corrientes	36.329.785	35.725.785	61.533.625
Otros pasivos corrientes	34.336.436	40.337.976	23.592.891
<b>Total de Pasivos Corriente</b>	<b>70.666.221</b>	<b>76.063.761</b>	<b>85.126.516</b>
Otros pasivos financieros, no corrientes	318.803.558	405.652.105	373.481.071
Otros pasivos no corrientes	71.657.758	84.932.922	100.056.563
<b>Total Pasivos No Corriente</b>	<b>390.461.316</b>	<b>490.585.027</b>	<b>473.537.634</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>461.127.537</b>	<b>566.648.788</b>	<b>558.664.150</b>
Patrimonio atribuible a los propietarios de controladora	472.432.567	510.343.925	629.961.460
Participaciones no controladoras	117.806.488	124.963.063	139.340.763
<b>Patrimonio Total</b>	<b>590.239.055</b>	<b>635.306.988</b>	<b>769.302.223</b>
<b>Total de Pasivos y Patrimonio Neto</b>	<b>1.051.366.592</b>	<b>1.201.955.776</b>	<b>1.327.966.373</b>

### 4.2 Estados de Resultados

Miles de \$	2012	2013	jun-13	jun-14
Ingresos de actividades ordinarias	93.397.036	107.318.830	49.159.668	57.901.342
Costo de ventas	-19.693.435	-22.307.202	-10.416.866	-13.363.250
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>73.703.601</b>	<b>85.011.628</b>	<b>38.742.802</b>	<b>44.538.092</b>
Gasto de administración	-10.113.735	-13.336.635	-6.105.291	-7.058.099
Otras ganancias (pérdidas)	-2.933.696	-6.393.858	-2.940.988	-997.137
Ingresos financieros	7.477.320	3.983.554	2.052.664	2.133.045
Costos financieros	-19.062.501	-19.150.007	-8.378.520	-11.822.114
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	5.544.631	9.663.436	2.660.631	2.456.633
Diferencias de cambio	-595.228	-279.889	1.045.286	563.858
Resultado por unidades de reajuste	-5.254.523	-5.129.628	-132.708	-7.465.592
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados medidos a su valor razonable	16.020.488	4.459.032	0	0
<b>Ganancia (pérdida), antes de impuestos</b>	<b>64.786.357</b>	<b>58.827.633</b>	<b>26.943.876</b>	<b>22.348.686</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	-20.429.518	-8.811.313	-5.317.719	-4.692.340
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>44.356.839</b>	<b>50.016.320</b>	<b>21.626.157</b>	<b>17.656.346</b>
Ganancia (pérdida), atribuible a propietarios de la controladora	36.417.448	55.280.589	19.837.488	14.618.377
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	7.939.391	-5.264.269	1.788.669	3.037.969



### 4.3 Estados de Flujos de Efectivo Consolidados

Miles de \$	2012	2013	jun-13	jun-14
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>50.816.942</b>	<b>62.229.131</b>	<b>24.706.528</b>	<b>18.674.903</b>
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>	<b>-82.048.695</b>	<b>-143.855.446</b>	<b>-68.125.530</b>	<b>-50.938.839</b>
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>	<b>-3.166.991</b>	<b>49.717.660</b>	<b>9.184.184</b>	<b>73.156.697</b>
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	-34.398.744	-31.908.655	-34.234.818	40.892.761
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	2.519.866	-2.927.838	-2.840.471	1.923.426
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	-31.878.878	-34.836.493	-37.075.289	42.816.187
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	135.661.167	103.782.289	103.782.289	68.945.796
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	<b>103.782.289</b>	<b>68.945.796</b>	<b>66.707.000</b>	<b>111.761.983</b>

### 4.4 Razones Financieras

Indicador	2012	2013	jun-13	jun-14
Liquidez Corriente (1)	2,06 x	1,54 x	2,12 x	1,90 x
Razón de Endeudamiento (2)	0,78 x	0,89 x	0,79 x	0,73 x
Relación Deuda Financiera Neta sobre Patrimonio (3)	0,43 x	0,59 x	0,52 x	0,42 x
Cobertura Gastos Financieros (4)	3,42 x	3,89 x	3,88 x	3,52 x
Proporción Deuda Corto Plazo (5)	15,3%	13,4%	11,5%	15,2%
Proporción Deuda Largo Plazo (6)	84,7%	86,6%	88,5%	84,8%
Rentabilidad del Patrimonio (7)	6,7%	9,0%	3,3%	2,0%
Rentabilidad del Activo (8)	3,7%	4,9%	1,9%	1,1%

(1) Activos Corrientes / Pasivos Corrientes

(2) Total Pasivos / Total Patrimonio

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

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

(5) Pasivos Corrientes / Total Pasivos

(6) Pasivos no Corrientes / Total Pasivos

(7) Ganancia (Pérdida), atribuible a propietarios de la controladora / Patrimonio Promedio

(8) Ganancia (Pérdida), atribuible a propietarios de la controladora / Total Activos Promedio

### 4.5 Créditos Preferentes

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

### 4.6 IFRS

Desde el 31 de diciembre de 2009, Parque Arauco presenta a la Superintendencia de Valores y Seguros sus estados financieros bajo las Normas Internacionales de Contabilidad y Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS").

### 4.7 Restricciones al emisor

#### 4.7.1 Restricciones en relación a otros acreedores

Al 30 de junio de 2014 Parque Arauco S.A. y sus principales filiales, cuentan con las siguientes obligaciones vigentes:

Banco	Sociedad	Capital M\$	Origen	Vencimiento	Tipo de Covenants	Limite 2014	Actual	Holgura
Bonos Serie G	Parque Arauco S.A.	13.818.000	01-03-2008	01-03-2018	Pasivo Total/Patrimonio	<=1,4	0,73	0,67
					EBITDA/GF	>=2,5	3,52	1,02
Bonos Serie H	Parque Arauco S.A.	53.613.840	01-03-2008	01-03-2029	Pasivo Total/Patrimonio	<=1,4	0,73	0,67
					EBITDA/GF	>=2,5	3,52	1,02
Bono	Inmuebles Comerciales del Perú	10.501.680	30-06-2010	30-06-2020	Pasivo Total/Patrimonio	<=1,4	0,73	0,67
					EBITDA/GF	>=2,5	3,52	1,02
Bonos 1° Emisión	Inmuebles Panamericana S.A.	15.953.419	20-01-2012	20-01-2027	Ingresos por renta/Servicio de deuda	>=2,0	3,72	1,72
					Pasivos Diferidos/Patrimonio	<=1,75	0,79	0,96
					EBITDA/Servicio de deuda	>=1,75	3,55	1,80
Bonos 2° Emisión	Inmuebles Panamericana S.A.	14.708.910	20-01-2012	20-01-2032	Pasivos Diferidos/Patrimonio	>=2,0	3,72	1,72
					EBITDA/Servicio de deuda	<=1,75	0,79	0,96
					EBITDA/Servicio de deuda	>=1,75	3,55	1,80
Bonos 3° Emisión	Inmuebles Panamericana S.A.	11.880.122	20-01-2012	20-01-2032	Ingresos por renta/Servicio de deuda	>=2,0	3,72	1,72
					Pasivos Diferidos/Patrimonio	<=1,75	0,79	0,96
					EBITDA/Servicio de deuda	>=1,75	3,55	1,80
<b>Total</b>		<b>120.475.971</b>						

Las series de Bonos G y H están garantizadas con Parque Arauco Kennedy. Respecto de los covenants indicados en cuadro adjunto, éstos han sido cumplidos en las distintas sociedades que se han comprometido.

#### 4.7.2 Restricciones en relación a la presente emisión

De acuerdo con lo dispuesto en la cláusula Décima numeral uno del Contrato de Emisión de Bonos, el Emisor se obliga a mantener: /i/ Cobertura de Gastos Financieros igual o superior a dos coma cinco veces. La Cobertura de Gastos Financieros significará la razón entre /a/ el EBITDA del Emisor conforme los últimos Estados Financieros y /b/ los Gastos Financieros del Emisor conforme los últimos Estados Financieros. La Cobertura de Gastos Financieros deberá calcularse sobre el período de los doce meses anteriores a los últimos Estados Financieros presentados por el Emisor a la SVS. /iii/ Mantener una Relación Deuda Financiera Neta sobre Patrimonio menor a uno coma cinco veces. La Relación Deuda Financiera Neta sobre Patrimonio significará la razón entre /a/ la suma de "Otros pasivos financieros corrientes" y "Otros pasivos financieros no corrientes" menos "Efectivo y equivalentes al efectivo" y /b/ Patrimonio Total de acuerdo a las partidas de los últimos Estados Financieros presentados a la SVS denominadas.

De acuerdo con los estados financieros de la compañía al 30 de junio de 2014, /a/ la Cobertura de Gastos Financieros es igual a 3,52 veces, mientras que la Relación Deuda Financiera Neta sobre Patrimonio es igual a 0,42 veces por lo que la Compañía se encuentra en cumplimiento de sus covenants correspondientes.

Además, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula Séptima numeral dos del contrato de Emisión de Bonos, en la primera oportunidad en que durante la vigencia de cada una de las series o sub-series con cargo a la Línea: /i/ el Emisor no mantenga al menos 400.000 metros cuadrados de ABL; o /ii/ en caso que el Emisor deje de mantener la propiedad, ya sea directa o indirectamente, de más del cincuenta por ciento de alguno de sus Activos Relevantes, el Emisor deberá ofrecer a cada uno de los Tenedores de Bonos una opción de rescate voluntario de idénticas condiciones para todos ellos, en conformidad a lo establecido en el artículo ciento treinta de la Ley de Mercado de Valores. Para estos efectos, en el **Contrato** de Emisión definen /i/ "ABL" como el área bruta locativa entendiéndose por esta la superficie disponible para arrendar que el Emisor y/o sus Filiales administran, según ABL Total que se informa en el último Análisis Razonado presentado a la SVS y /ii/ "Activos Relevantes" como todo **bien inmueble** del Emisor cuyos Ingresos Totales Individuales representen más del 25% de los Ingresos Totales Consolidados del Emisor, calculado sobre el período de los doce meses anteriores a los últimos Estados Financieros presentados por el Emisor a la SVS.

Al 30 de junio de 2014 el Emisor mantiene 715.154 metros cuadrados de ABL y el único Activo Relevante es Parque Arauco Kennedy sobre el cual mantiene la propiedad, ya sea directa o indirectamente, en un cien por ciento.

## 5. DESCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN

### 5.1 Antecedentes Legales

#### 5.1.1 Escritura de Emisión

EL Contrato de emisión de bonos por línea de títulos de deuda fue otorgado en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo, con fecha 9 de septiembre de 2014, Repertorio N° 14.836, y su modificación de fecha 22 de octubre de 2014, otorgada en la misma Notaría bajo el Repertorio N° 17.536-14.

#### 5.1.2 Definiciones de Interés

- **ABL:** Significa el área bruta locativa entendiéndose por esta la superficie disponible para arrendar que el Emisor y/o sus Filiales administran, según ABL Total que se informa en el último Análisis Razonado presentados a la SVS.
- **Activos Consolidados o Activos Totales:** significará la partida de los Estados Financieros denominada "Total Activos".
- **Activos Relevantes:** significará todo bien inmueble del Emisor cuyos Ingresos Totales Individuales representen más del 25% de los Ingresos Totales Consolidados del Emisor, calculado sobre el período de los doce meses anteriores a los últimos Estados Financieros presentados por el Emisor a la SVS.
- **Agente Colocador:** significan, cada uno por separado, IM Trust S.A. Corredores de Bolsa y Santander S.A, Corredores de Bolsa.
- **Análisis Razonado:** Significará el análisis razonado de los Estados Financieros preparados por el Emisor, que se publican trimestralmente en el sitio de internet del Emisor [www.parauco.com](http://www.parauco.com) y se presentan trimestralmente a la SVS.
- **Banco Pagador:** significará el BANCO SANTANDER-CHILE en su calidad de banco pagador de los Bonos, o el que en el futuro pudiera reemplazarlo.
- **Bolsa de Comercio de Santiago:** significará la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores S.A.
- **Bonos:** significará los títulos de deuda a largo plazo desmaterializados emitidos conforme al Contrato de Emisión.
- **Cobertura de Gastos Financieros:** significará la razón entre *i/* el EBITDA del Emisor conforme los últimos Estados Financieros y *ii/* los Gastos Financieros del Emisor conforme los últimos Estados Financieros. La Cobertura de Gastos Financieros deberá calcularse sobre el período de los doce meses anteriores a los últimos Estados Financieros presentados por el Emisor a la SVS.
- **Contrato de Emisión:** significará el contrato de emisión de bonos por línea de títulos de deuda otorgado en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo, con fecha 9 de septiembre de 2014, Repertorio N° 14.837 y su modificación de fecha 22 de octubre de 2014, otorgada en la misma Notaría bajo el Repertorio N° 17.536-14, con sus anexos, cualquier escritura posterior modificatoria y/o complementaria del mismo y las tablas de desarrollo y otros instrumentos que se protocolicen al efecto.
- **DCV:** significará Depósito Central de Valores S.A.
- **Depreciación y Amortización:** significarán las cuentas denominadas "Depreciación" y "Amortización" que se encuentran indicadas en la nota de los Estados Financieros denominada "Depreciación y Amortización".
- **Deuda Financiera:** significará, con respecto al Emisor, la suma de las partidas de los últimos Estados Financieros presentados a la SVS denominadas "Otros pasivos financieros corrientes" y "Otros pasivos financieros no corrientes".
- **Deuda Financiera Neta:** significará, con respecto al Emisor, la diferencia entre *i/* la Deuda Financiera, y *ii/* la partida denominada "Efectivo y equivalentes al efectivo", de los Estados Financieros del Emisor.
- **Día Hábil Bancario:** significará cualquier día del año que no sea sábado, domingo, feriado, treinta y uno de diciembre u otro día en que los bancos comerciales estén obligados o autorizados por ley o por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras para permanecer cerrados en la ciudad de Santiago.
- **Diario:** significará el Diario Financiero o, si éste dejare de existir, el Diario Oficial de la República de Chile.
- **Documentos de la Emisión:** significará el Contrato de Emisión, el Prospecto y los antecedentes adicionales que se hayan acompañado a la SVS con ocasión del proceso de inscripción de los Bonos.
- **EBITDA:** Significa la suma, de las siguientes partidas de los últimos Estados Financieros presentados a la SVS: *i/* "Ingresos de Actividades Ordinarias", "Costo de Ventas y Gasto de Administración", menos *ii/* Depreciación y Amortización, todo lo anterior correspondiente a los últimos doce meses contados desde la presentación de los últimos Estados Financieros a la SVS.
- **Emisión:** significará la emisión de Bonos del Emisor conforme al Contrato de Emisión.
- **Escrituras Complementarias:** significará las respectivas escrituras complementarias del Contrato de Emisión, que deberán otorgarse con motivo de cada emisión con cargo a la Línea y que contendrán las especificaciones de los Bonos que se emitan con cargo a la Línea, su monto, características y demás condiciones especiales.

- **Estados Financieros:** significará los estados financieros consolidados del Emisor emitidos bajo normas IFRS, presentados a la SVS, o aquel otro instrumento que lo reemplace. Al efecto, se deja constancia que las menciones hechas en este **Prospecto** a las cuentas o partidas de los actuales Estados Financieros confeccionados conforme las normas IFRS, corresponden a aquéllas vigentes a la fecha del **Contrato de Emisión**.
- **Filial:** Aquella sociedad definida en el artículo ochenta y seis de la Ley de Sociedades Anónimas.
- **Filiales Relevantes:** significará toda Filial del Emisor cuyos activos representen más del 5% de los Activos Consolidados del Emisor de conformidad con los últimos Estados Financieros presentados a la SVS.
- **Gastos Financieros:** significará la partida del estado de resultados consolidado contenida en los Estados Financieros denominada "Costos Financieros".
- **IFRS:** significará los *International Financial Reporting Standards* o Estándares Internacionales de Información Financiera, esto es, el método contable que las entidades inscritas en el Registro de Valores deben utilizar para preparar sus estados financieros y presentarlos periódicamente a la SVS, conforme a las normas impartidas al efecto por dicha entidad.
- **Ingresos Totales Consolidados:** significará la partida denominada "Ingresos de Actividades Ordinarias" de los Estados Financieros presentados a la SVS.
- **Ingresos Totales Individuales:** significará la partida de ingresos individuales de cada activo, información que se obtiene del capítulo denominado "Resultados por Propiedad" del último Análisis Razonado presentado a la SVS.
- **Ley de Mercado de Valores:** significará la ley número dieciocho mil cuarenta y cinco de Mercado de Valores.
- **Ley del DCV:** significará la ley número dieciocho mil ochocientos setenta y seis sobre Entidades Privadas de Depósito y Custodia de Valores.
- **Línea:** significará la línea de emisión de bonos a que se refiere **este Prospecto y el Contrato de Emisión**.
- **Línea Treinta Años:** significa la línea de emisión de bonos a treinta años plazo, que da cuenta el contrato otorgado por escritura pública de fecha nueve de septiembre de dos mil catorce, ante el Notario Público de Santiago don Iván Torrealba Acevedo, bajo el repertorio número 14.837.
- **Patrimonio:** significará la partida denominada "Patrimonio Total" de los últimos Estados Financieros presentados a la SVS.
- **Personas Relacionadas:** tendrá el significado establecido en el artículo 100 de la Ley de Mercado de Valores.
- **Peso:** significará la moneda de curso legal en la República de Chile.
- **Prospecto:** significará el prospecto o folleto informativo de la Emisión que deberá ser remitido a la SVS conforme a lo dispuesto en la Norma de Carácter General número treinta de la SVS.
- **Registro de Valores:** significará el registro de valores que lleva la SVS de conformidad a la Ley de Mercado de Valores y a su normativa orgánica.
- **Reglamento del DCV:** significará el Decreto Supremo de Hacienda número setecientos treinta y cuatro, de mil novecientos noventa y uno.
- **Relación Deuda Financiera Neta sobre Patrimonio:** Significa la razón entre /i/ Deuda Financiera Neta y /iii/ Patrimonio.
- **Representante de los Tenedores de Bonos:** significará BANCO SANTANDER – CHILE, en su calidad de representante de los Tenedores de Bonos, o el que en el futuro pudiera reemplazarlo.
- **SVS o Superintendencia:** significará la Superintendencia de Valores y Seguros de la República de Chile.
- **Tabla de Desarrollo:** significará la tabla en que se establece el valor de los cupones de los Bonos.
- **Tenedores de Bonos:** significará cualquier inversionista que haya adquirido y mantenga inversión en Bonos emitidos conforme al Contrato de Emisión.
- **UF o Unidad de Fomento:** significará Unidades de Fomento, esto es, la unidad reajutable fijada por el Banco Central de Chile conforme al artículo treinta y cinco, número nueve de la Ley dieciocho mil ochocientos cuarenta, Ley Orgánica Constitucional del Banco Central de Chile, y al Capítulo II B tres del Compendio de Normas Financieras del Banco Central de Chile. En caso que la UF deje de existir y no se estableciera una unidad reajutable sustituta, se considerará como valor de la UF aquél valor que la UF tenga en la fecha en que deje de existir, debidamente reajustado según la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas /o el índice u organismo que lo reemplace o suceda/, entre el día primero del mes calendario en que la UF deje de existir y el último día del mes calendario inmediatamente anterior a la fecha de cálculo.

### 5.1.3 Inscripción en el Registro de Valores

En trámite de inscripción.

## 5.2 Características Generales de la Emisión.

### 5.2.2 Emisión por monto fijo o por línea de títulos de deuda

Emisión por línea de títulos de deuda

### 5.2.3 Monto máximo de la línea, monedas o unidades de reajuste en que pueden expresarse los Bonos y forma de calcular el monto máximo de la Línea.

- a. El monto máximo de la presente emisión por línea será la suma de tres millones de UF, sea que cada colocación que se efectúe con cargo a la Línea sea en UF o Pesos. Del mismo modo, el monto máximo de capital insoluto de los Bonos vigentes con cargo a la Línea no superará el monto de tres millones de UF. Para los efectos anteriores, si se efectuaren emisiones nominales en pesos con cargo a la Línea, la equivalencia de la UF se determinará a la fecha de cada Escritura Complementaria que se otorgue al amparo del Contrato de Emisión y, en todo caso, el monto colocado en UF no podrá exceder el monto autorizado de la Línea a la fecha de inicio de la colocación de cada emisión con cargo a la Línea. Lo anterior es sin perjuicio que dentro de los diez días hábiles anteriores al vencimiento de los Bonos, el Emisor podrá realizar una nueva colocación dentro de la Línea, por un monto de hasta el cien por ciento del máximo autorizado de dicha Línea, para financiar exclusivamente el pago de los instrumentos que estén por vencer. Se deja constancia que mediante escritura pública de fecha 9 de septiembre de 2014, otorgada en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo, el Emisor y el Representante de los Tenedores de Bonos suscribieron la Línea Treinta Años. Para estos efectos si bien el monto máximo de la Línea es por hasta tres millones de UF, las colocaciones de Bonos vigentes bajo la Línea y la Línea Treinta años, conjuntamente, no podrán exceder la suma de tres millones de UF.
- b. Mientras el plazo de la Línea se encuentre vigente y no se haya efectivamente colocado el total de su monto, el Emisor podrá renunciar a emitir y colocar el total de la Línea y, además, reducir su monto al equivalente al valor de los Bonos emitidos con cargo a la Línea y colocados a la fecha de la renuncia, con la autorización expresa del Representante de los Tenedores de Bonos. Esta renuncia y la consecuente reducción del valor nominal de la Línea, deberán constar por escritura pública otorgada por el Emisor y el Representante de los Tenedores de Bonos, y deberá ser comunicada al DCV y a la SVS dentro de un plazo de diez Días Hábiles Bancarios a contar de la fecha de otorgamiento de la citada escritura. Dicha escritura pública no constituirá una modificación del Contrato de Emisión, debiendo de todas formas subinscribirse al margen del mismo. A partir de la fecha en que dicha declaración se registre en la SVS, el monto de la Línea quedará reducido al monto efectivamente colocado. El Representante de los Tenedores de Bonos se entiende facultado para concurrir, en conjunto con el Emisor, al otorgamiento de la escritura pública en que conste la reducción del valor nominal de la Línea, pudiendo acordar con el Emisor los términos de dicha escritura sin necesidad de autorización previa por parte de la Junta de Tenedores de Bonos.
- c. En la cláusula primera del Contrato de Emisión se define "Escrituras Complementarias" como las respectivas escrituras complementarias del Contrato de Emisión, que deberán otorgarse con motivo de cada emisión con cargo a la Línea y que contendrán las especificaciones de los Bonos que se emitan con cargo a la Línea, su monto, características y demás condiciones especiales.

### 5.2.4 Plazo de vencimiento de la Línea

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

### 5.2.5 Títulos al portador, a la orden o nominativos

Al portador.

### 5.2.6 Títulos materializados o desmaterializados

Desmaterializados.

### 5.2.7 Procedimiento para rescate anticipado

- a. El Emisor definirá en cada Escritura Complementaria si podrá rescatar anticipadamente en forma total o parcial los Bonos de cualquiera de las series, y en su caso, los términos, las condiciones, las fechas y los periodos correspondientes.
- b. En caso que se rescate anticipadamente sólo parte de los Bonos, el Emisor efectuará un sorteo ante notario público para determinar los Bonos que se rescatarán. Para estos efectos, el Emisor publicará un aviso en el Diario y notificará al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV mediante carta entregada en sus domicilios por notario, todo ello con a

lo menos 15 Días Hábiles Bancarios de anticipación a la fecha en que se vaya a efectuar el sorteo. En ese aviso y en las cartas se señalará el monto que se desea rescatar anticipadamente, el notario ante el cual se efectuará el sorteo y el día, hora y lugar en que éste se llevará a efecto. A la diligencia del sorteo podrán asistir, pero no será un requisito de validez del mismo, el Emisor, el Representante de los Tenedores de Bonos, el DCV y los Tenedores de Bonos que lo deseen. Se levantará un acta de la diligencia por el respectivo notario en la que se dejará constancia del número y serie de los Bonos sorteados. El acta será protocolizada en los registros de escrituras públicas del notario ante el cual se hubiere efectuado el sorteo. El sorteo deberá verificarse con, a lo menos, 30 Días Hábiles Bancarios de anticipación a la fecha en la cual se vaya a efectuar el rescate anticipado. Dentro de los 5 Días Hábiles Bancarios siguientes al sorteo se publicará por una vez en el Diario, la lista de los Bonos que, según el sorteo, serán rescatados anticipadamente, señalándose el número y serie de cada uno de ellos. Además, copia del acta se remitirá al DCV a más tardar al Día Hábil Bancario siguiente a la realización del sorteo, para que éste pueda informar a través de sus propios sistemas del resultado del sorteo a sus depositantes. Si en el sorteo resultaren rescatados Bonos desmaterializados, esto es, que estuvieren en depósito en el DCV, se aplicará lo dispuesto en el Reglamento del DCV para determinar los depositantes cuyos Bonos han sido rescatados, conforme lo dispuesto en el artículo nueve de la Ley del DCV. La fecha elegida para efectuar el rescate anticipado deberá ser un Día Hábil Bancario. Los intereses y reajustes de los Bonos rescatados se devengarán sólo hasta el día en que se efectúe el rescate anticipado.

- c. En caso que el rescate anticipado contemple la totalidad de los Bonos en circulación, se publicará un aviso por una vez en el Diario indicando este hecho y se notificará al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV mediante carta entregada en sus domicilios por notario, todo ello con a lo menos 30 Días Hábiles Bancarios de anticipación a la fecha en que se efectúe el rescate anticipado. Igualmente, se procurará que el DCV informe de esta circunstancia a sus depositantes a través de sus propios sistemas. La fecha elegida para efectuar el rescate anticipado deberá ser un Día Hábil Bancario. Los intereses y reajustes de los Bonos rescatados se devengarán sólo hasta el día en que se efectúe el rescate anticipado.
- d. En las respectivas escrituras complementarias de los Bonos emitidos con cargo a la Línea, se especificará si los Bonos de la respectiva serie o sub-serie tendrán alguna de las siguientes opciones de amortización extraordinaria: /i/ el pago del monto equivalente al saldo insoluto de su capital debidamente reajustado, si correspondiere, más los intereses devengados en el período que media entre el día siguiente al de la fecha de vencimiento de la última cuota de intereses pagada y la fecha fijada para el rescate; o /ii/ el equivalente de la suma del valor presente de los pagos de intereses y amortizaciones de capital restantes establecidos en la Tabla de Desarrollo, descontados a la Tasa de Prepago (según este término se define a continuación); o /iii/ el pago de un monto equivalente al mayor valor entre (x) el equivalente al saldo insoluto de su capital debidamente reajustado, si correspondiere, más los intereses devengados en el período que media entre el día siguiente al de la fecha de vencimiento de la última cuota de intereses pagada y la fecha fijada para el rescate; e (y) el equivalente de la suma del valor presente de los pagos de intereses y amortizaciones de capital restantes establecidos en la respectiva Tabla de Desarrollo, descontados a la Tasa de Prepago (según este término se define a continuación).
- e. Se entenderá por "**Tasa de Prepago**" el equivalente a la suma de la Tasa Referencial, según ésta se determina más adelante, más los puntos porcentuales que se indiquen en la respectiva Escritura Complementaria para la respectiva serie. La Tasa de Prepago deberá ser determinada por el Emisor el décimo Día Hábil Bancario previo al rescate anticipado. Una vez determinada la Tasa de Prepago, el Emisor deberá comunicar al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV, a través de correo, fax u otro medio electrónico, el valor de la referida tasa, a más tardar a las diecisiete horas del décimo Día Hábil Bancario previo al día en que se efectúe el rescate anticipado. La "**Tasa Referencial**" se determinará de la siguiente manera: el décimo Día Hábil Bancario previo a la fecha de amortización extraordinaria, todos los instrumentos que componen las Categorías Benchmark de Renta Fija "UF guión cero dos", "UF guión cero cinco", "UF guión cero siete", "UF guión uno cero" y "UF guión dos cero", de acuerdo al criterio establecido por la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores S.A. (en adelante la "**Bolsa de Comercio**"), se ordenarán desde menor a mayor duración, obteniéndose un rango de duraciones para cada una de las categorías antes señaladas. Para el caso de aquellos Bonos emitidos en Pesos nominales, se utilizarán para los efectos de determinar la Tasa Referencial, las Categorías Benchmark de Renta Fija denominadas "Pesos guión cero dos", "Pesos guión cero cinco", "Pesos guión cero siete" y "Pesos guión uno cero", de acuerdo al criterio establecido por la Bolsa de Comercio. Si la duración del Bono, determinada utilizando la tasa de carátula del Bono, está contenida dentro de alguno de los rangos de duraciones de las Categorías Benchmark de Renta Fija, se utilizará como Tasa Referencial la tasa de la Categoría Benchmark de Renta Fija respectiva. En caso contrario, se realizará una interpolación lineal en base a las duraciones y tasas de las Categorías Benchmark de Renta Fija antes señaladas. Si se agregaran, sustituyeran o eliminaran Categorías Benchmark de Renta Fija para operaciones en Unidades de Fomento o Pesos nominales, por parte de la Bolsa de Comercio, se utilizarán las Categorías Benchmark de Renta Fija que estén vigentes al décimo Día Hábil Bancario previo al día en que se realice la amortización extraordinaria. Para calcular el precio, la duración de los instrumentos y de las Categorías Benchmark de Renta Fija, se utilizará el valor determinado por la "Tasa Benchmark trece horas veinte minutos" del sistema valorizador de instrumentos de renta fija del sistema computacional de la Bolsa de Comercio (SEBRA), o aquél sistema que lo suceda o reemplace. Si la Tasa Referencial no pudiere ser determinada en la forma indicada

precedentemente, el Emisor dará aviso por escrito tan pronto tenga conocimiento de esta situación al Representante de los Tenedores de Bonos, quien procederá a solicitar, a al menos cinco de los Bancos de Referencia (según este término se define más adelante) una cotización de tasa de interés para los instrumentos señalados anteriormente, tanto para una oferta de compra como para una oferta de venta. Todo lo anterior deberá ocurrir el mismo décimo Día Hábil Bancario previo al de la fecha de la amortización extraordinaria. El plazo que disponen los Bancos de Referencia para enviar sus cotizaciones es de un Día Hábil Bancario y sus correspondientes cotizaciones deberán realizarse antes de las catorce horas de aquel día y se mantendrán vigentes hasta la fecha de la respectiva amortización extraordinaria de los Bonos. La Tasa Referencial será el promedio aritmético de las cotizaciones recibidas de parte de los Bancos de Referencia. El Representante de los Tenedores de Bonos deberá entregar por escrito la información de las cotizaciones recibidas al Emisor en un plazo máximo de dos días corridos, contados desde la fecha en que el Emisor dé el aviso señalado precedentemente al Representante de los Tenedores de Bonos. La tasa así determinada será definitiva para las partes, salvo error manifiesto. Para estos efectos, se entenderá por error manifiesto, cualquier error matemático en que se incurra al momento de calcular el promedio aritmético de la Tasa Referencial o en la información tomada para su determinación. Serán "**Bancos de Referencia**" los siguientes bancos o sus sucesores legales: Banco de Chile; Banco BICE; Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Chile; Banco del Estado de Chile; Banco de Crédito e Inversiones; Scotiabank Sud Americano; Corpbanca, Banco Security y Banco Itaú Chile. El Emisor deberá comunicar por escrito la Tasa de Prepago que se aplicará, al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV, a más tardar a las diecisiete horas del octavo Día Hábil Bancario previo al día en que se realice la amortización extraordinaria.

#### 5.2.8 Garantías

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

#### 5.2.9 Uso general de los fondos

Los fondos provenientes de la colocación de los Bonos correspondientes a la Línea, se destinarán a: /i/ refinanciamiento de pasivos de corto y/o largo plazo del Emisor y/o sus Filiales, sea que estos estén expresados en moneda nacional o extranjera; /ii/ financiamiento del plan de inversiones del Emisor y/o sus Filiales; y/o /iii/ para otros fines corporativos del Emisor y/o sus Filiales. El uso específico que el Emisor dará a los fondos obtenidos de cada emisión se indicará en cada Escritura Complementaria.

#### 5.2.10 Clasificaciones de riesgo

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

/a/ Feller Rate Clasificadora De Riesgo Limitada: AA- (Perspectivas Estables)

/b/ ICR Clasificadora de Riesgo Limitada: AA- (Tendencia Estable)

/c/ Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Limitada: A+ (Outlook Positivo)

Los estados financieros utilizados por ambas clasificadoras de riesgo para efectuar sus respectivas clasificaciones corresponden al 30 de Junio de 2014.

Se deja constancia que en los últimos 12 meses el Emisor ha sido objeto de clasificaciones de solvencia o similares por parte de Humphreys Clasificadora de Riesgo, la que otorgó una clasificación de A+ (Tendencia Favorable) a la línea vigente de bonos a Junio de 2014.

#### 5.2.11 Procedimiento para bonos convertibles

Estos bonos no serán convertibles en acciones.

#### 5.2.12 Régimen Tributario

Salvo que se indique lo contrario en la Escritura Complementaria correspondiente que se suscriba con cargo a la Línea, los Bonos de la respectiva serie o sub-serie se acogen al régimen tributario establecido en el artículo ciento cuatro de la Ley sobre Impuesto a la Renta contenida en el Decreto Ley Número ochocientos veinticuatro, de mil novecientos setenta y cuatro y sus modificaciones. Para estos efectos, además de la tasa de cupón o de carátula, el Emisor determinará, después de cada colocación, una tasa de interés fiscal para los efectos del cálculo de los intereses devengados, en los términos establecidos en el numeral uno del referido artículo ciento cuatro. La tasa de interés fiscal será informada por el Emisor a la SVS dentro del mismo día de la colocación de que se trate. Los contribuyentes sin domicilio ni residencia en Chile deben contratar o

designar un representante, custodio, intermediario, depósito de valores u otra persona domiciliada o constituida en el país, que sea responsable de cumplir con las obligaciones tributarias que les afecten.

### 5.3 Reglas de protección de los tenedores de bonos

#### 5.3.1 Obligaciones, limitaciones y prohibiciones del Emisor

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

- i. Cumplimiento de leyes. Cumplir con las leyes, reglamentos y demás disposiciones legales que le sean aplicables, debiendo incluirse en dicho cumplimiento, sin limitación alguna, el pago en tiempo y forma de todos los impuestos, tributos, tasas, derechos y cargos que afecten al propio Emisor o a sus bienes muebles e inmuebles, salvo aquellos que impugne de buena fe y de acuerdo a los procedimientos judiciales y/o administrativos pertinentes, y siempre que, en este caso, se mantengan reservas adecuadas para cubrir tal contingencia, de conformidad con los IFRS. Se entiende que el Emisor da cumplimiento a la obligación de mantener reservas adecuadas si los auditores independientes del Emisor no expresan reparos frente a tales eventuales reservas.
- ii. Cobertura de Gastos Financieros. El Emisor se obliga a mantener una Cobertura de Gastos Financieros igual o superior a dos coma cinco veces. Al 30 de junio de 2014 la Cobertura de Gastos Financieros es igual a 3,52 veces.
- iii. Relación Deuda Financiera Neta sobre Patrimonio. El Emisor se obliga a mantener una Relación Deuda Financiera Neta sobre Patrimonio igual o inferior a una coma cinco veces. Al 30 de junio de 2014 la Relación Deuda Financiera Neta sobre Patrimonio es igual a 0,42 veces.
- iv. Sistemas de Contabilidad, Auditoría y Clasificación de Riesgo. El Emisor deberá establecer y mantener adecuados sistemas de contabilidad sobre la base de los IFRS y las instrucciones de la SVS, como asimismo contratar y mantener a una firma de auditores externos independientes de reconocido prestigio nacional o internacional que se encuentre inscrita en el Registro de Empresas de Auditoría Externa que lleva la SVS, para el examen y análisis de sus Estados Financieros, respecto de los cuales tal firma deberá emitir una opinión al treinta y uno de diciembre de cada año. No obstante lo anterior, se acuerda expresamente que: (i) en caso que por disposición de la SVS, se modificare la normativa contable actualmente vigente, sustituyendo las normas IFRS, y ello afecte una o más restricciones contempladas en la cláusula Décima del Contrato de Emisión, o (ii) se modificaren por la entidad competente facultada para emitir normas contables, los criterios de valorización establecidos para las partidas contables de los actuales Estados Financieros, en este último caso, afectando materialmente al Emisor de forma tal de causar el incumplimiento de una o más de las aludidas restricciones contempladas en la cláusula Décima del Contrato de Emisión, el Emisor deberá, dentro del plazo de quince Días Hábiles Bancarios contados desde que las nuevas disposiciones hayan sido reflejadas por primera vez en sus Estados Financieros, exponer estos cambios al Representante de los Tenedores de Bonos.

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

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

En los casos mencionados precedentemente, y mientras el Contrato de Emisión no sea modificado conforme al procedimiento anterior, no se considerará que el Emisor ha incumplido el Contrato de Emisión cuando a consecuencia



exclusiva de dichas modificaciones, el Emisor dejare de cumplir con una o más restricciones contempladas en la cláusula Décima del **Contrato de Emisión**. Una vez modificado el Contrato de Emisión conforme a lo antes señalado, el Emisor deberá cumplir con las modificaciones que sean acordadas para reflejar la nueva situación contable. Para los efectos de lo dispuesto en el literal (ii) precedente, se entenderá que las disposiciones afectan materialmente al Emisor, cuando el EBITDA o el Patrimonio del Emisor, calculado conforme a los nuevos criterios de valorización, disminuya en más de un cinco por ciento respecto del que hubiera sido reflejado, a la misma fecha, conforme a los criterios que estaban vigentes con anterioridad al mismo cambio normativo.

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

- v. Entrega de información al Representante de los Tenedores de Bonos: El Emisor se obliga a (i) enviar al Representante de los Tenedores de Bonos, en el mismo plazo en que deban entregarse a la Superintendencia, copia de sus Estados Financieros anuales y trimestrales consolidados, y copia de toda otra información pública que proporcione a dicha Superintendencia, (ii) informar mediante carta suscrita por apoderados autorizados al Representante de los Tenedores de Bonos, dentro del mismo plazo en que deban entregarse los Estados Financieros a la Superintendencia, del cumplimiento de las obligaciones materiales contraídas en el **Contrato de Emisión**, entendiéndose por tales, aquellas indicadas en las cláusulas Décima y Undécima del **Contrato de Emisión**, incluyendo un cálculo de las razones financieras contempladas en los numerales /ii/ y /iii/ del número Uno de la Cláusula Décima del **Contrato de Emisión**. Junto a lo anterior, el Emisor presentará en una nota de los Estados Financieros, un punto que muestre una tabla completa con el cálculo de los valores de los referidos numerales /ii/ y /iii/ cuenta por cuenta, señalando el valor que se obtiene como resultado e indicando expresamente si cumplen con las restricciones señaladas en los referidos numerales /ii/ y /iii/ del número Uno de la Cláusula Décima del **Contrato de Emisión**, (iii) enviar al Representante de los Tenedores de Bonos, copia de los informes de clasificación de riesgo, a más tardar, cinco Días Hábiles Bancarios después de recibidos de sus clasificadores privados y (iv) dar aviso al Representante de los Tenedores de Bonos, tan pronto como el hecho se produzca o llegue a conocimiento del Emisor, de toda circunstancia que implique el incumplimiento de una o más condiciones u obligaciones materiales que contrae **en virtud del Contrato de Emisión**.
- vi. Provisiones: A registrar en sus libros de contabilidad las provisiones que surjan de contingencias adversas que, a juicio de la administración del Emisor, deban ser reflejadas en los Estados Financieros de éste. El Emisor velará porque sus Filiales se ajusten a lo establecido en esta letra.
- vii. Seguros: A mantener seguros vigentes y con coberturas que protejan razonablemente **todos los activos fijos del Emisor**, de acuerdo a las prácticas usuales para industrias de la naturaleza del Emisor. El Emisor velará porque sus Filiales se ajusten a lo establecido en este numeral.
- viii. Operaciones con Personas Relacionadas: No efectuar transacciones con Personas Relacionadas del Emisor en condiciones de equidad distintas a las que habitualmente prevalecen en el mercado según lo dispuesto en los artículos 147 y siguientes de la Ley de Sociedades Anónimas.
- ix. Clasificadoras de Riesgo. El Emisor deberá contratar y mantener, en forma continua e ininterrumpida, a lo menos a dos clasificadoras de riesgo inscritas en la Superintendencia, con el objeto de clasificar los Bonos, en tanto se mantenga vigente la Línea. En caso que no se diera cumplimiento a esta obligación en los términos indicados, el Representante de los Tenedores de Bonos podrá requerir al Emisor el cumplimiento de esta obligación, en cuyo caso el Emisor deberá cumplir la referida obligación dentro de un plazo máximo de treinta Días Hábiles Bancarios contados desde tal requerimiento.
- x. Registro. Mantener, en forma continua e ininterrumpida, durante toda la vigencia de la Línea, la inscripción del Emisor y de los Bonos en el Registro de Valores que lleva la SVS; y cumplir con los deberes y obligaciones que de ello se derivan.

### 5.3.2 Eventual fusión, división, transformación del emisor, modificación del objeto social, creación de filiales y mantención renovación y sustitución de activos del emisor.

El Emisor se ha obligado en favor de los Tenedores de Bonos al cumplimiento de las obligaciones legales y de las convenidas en el Contrato de Emisión. Las partes reconocen y convienen que salvo dichas obligaciones y las limitaciones

legales a que el Emisor está sujeto, el Contrato de Emisión no le impone ninguna limitación adicional en relación con su fusión, división, transformación, modificación del objeto social, enajenación del activo y del pasivo a Personas Relacionadas, formación de Filiales y mantención, renovación y sustitución de activos del Emisor. Los efectos en relación al Contrato de Emisión y a los derechos de los Tenedores de Bonos que tendrán tales eventuales actuaciones, serán los siguientes:

- i. Fusión. En caso de fusión del Emisor con otra u otras sociedades, sea por creación o por incorporación, la nueva sociedad que se constituya o la absorbente, en su caso, asumirá todas y cada una de las obligaciones que el Contrato de Emisión o las Escrituras Complementarias impongan al Emisor. En caso que la fusión se produjere por incorporación de otra u otras sociedades o sus patrimonios al Emisor, no se alterarán los efectos de este Contrato de Emisión.
- ii. División. Si el Emisor se dividiere, serán responsables solidariamente de las obligaciones estipuladas en el Contrato de Emisión, todas las sociedades que surjan de la división, sin perjuicio que entre ellas pueda estipularse que la contribución de cada una de ellas al cumplimiento de las obligaciones de pago de los Bonos será proporcional a la fracción del patrimonio del Emisor que a cada una de ellas se asigne, u otra proporción cualquiera que se convenga.
- iii. Transformación. Si el Emisor se transformare en una entidad de naturaleza jurídica distinta de la actual, todas las obligaciones emanadas del Contrato de Emisión o de sus escrituras complementarias, serán aplicables a la sociedad transformada, sin excepción alguna.
- iv. Modificación del Objeto Social. En ningún caso, la eventual modificación del objeto social del Emisor podrá afectar los derechos de los Tenedores de Bonos ni las obligaciones del Emisor bajo el Contrato de Emisión y sus **Escrituras Complementarias**.
- v. Creación de Filiales. El hecho de que se creen una o más Filiales del Emisor no afectará a los derechos y obligaciones que deriven del Contrato de Emisión de Bonos y sus Escrituras Complementarias.
- vi. Mantención, renovación y sustitución de activos del Emisor. El Emisor contempla en sus planes la mantención, renovación y sustitución de activos conforme a las necesidades del buen funcionamiento de la empresa.

#### 5.4 Causales de incumplimiento del Emisor

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

- i. Mora o Simple Retardo en el Pago de los Bonos. Si el Emisor incurriere en mora o simple retardo en el pago de cualquier cuota de intereses, reajustes o amortizaciones de capital de los Bonos, sin perjuicio de la obligación de pagar los intereses penales pactados.
- ii. Incumplimiento de Obligaciones de Informar. Si el Emisor no diere cumplimiento a cualquiera de las obligaciones de proporcionar información al Representante de los Tenedores de Bonos, establecidas en el número /v/ del punto Uno de la cláusula Décima del **Contrato de Emisión**, y dicha situación no fuere subsanada dentro del plazo de 15 Días Hábiles Bancarios contados desde la fecha en que ello le fuere solicitado por el Representante de los Tenedores de Bonos.
- iii. Incumplimiento de Otras Obligaciones del Contrato de Emisión. Si el Emisor persistiere en el incumplimiento o infracción de cualquier otro compromiso u obligación que hubiere asumido en virtud del Contrato de Emisión, por un período igual o superior a 60 Días Hábiles Bancarios, contados desde que el Representante de los Tenedores de Bonos hubiera enviado al Emisor, mediante correo certificado, un aviso por escrito en que se describa el incumplimiento o infracción y le exija remediarlo. El Representante de los Tenedores de Bonos deberá despachar al Emisor el aviso antes mencionado dentro de los tres Días Hábiles Bancarios siguientes a la fecha en que hubiere verificado el respectivo incumplimiento o infracción del Emisor.
- iv. Mora o Simple Retardo en el Pago de Obligaciones de Dinero. Si el Emisor y/o cualquiera de sus Filiales Relevantes incurriere en mora o simple retardo en el pago de obligaciones de dinero por un monto total acumulado superior a 5% del

total de Activos Consolidados del Emisor, la fecha de pago de las obligaciones incluidas en ese monto no se hubiera prorrogado, y no subsanare esta situación dentro de un plazo de 60 Días Hábiles Bancarios. En dicho monto no se considerarán las obligaciones que se encuentren sujetas a juicios o litigios pendientes por obligaciones no reconocidas por el Emisor en su contabilidad. El 5% del total de Activos Consolidados del Emisor al 30 de junio de 2014 es de M\$66.398.319.

- v. Aceleración de créditos por préstamos de dinero. Si uno o más acreedores del Emisor y/o de cualquiera de sus Filiales Relevantes cobraren al Emisor y/o a la Filial Relevante, judicialmente y en forma anticipada, la totalidad de uno o más créditos por préstamos de dinero sujetos a plazo, en virtud de haber ejercido el derecho de anticipar el vencimiento del respectivo crédito por una causal de incumplimiento por parte del Emisor y/o de la Filial Relevante respectiva contenida en el contrato que dé cuenta del mismo. Se exceptúan, sin embargo, las siguientes circunstancias: (a) los casos en que el monto acumulado de la totalidad del crédito o créditos cobrados judicialmente en forma anticipada por uno o más acreedores, de acuerdo a lo dispuesto en este número, no exceda del equivalente del 5% de los Activos Totales del Emisor; y (b) los casos en que el o los créditos cobrados judicialmente en forma anticipada hayan sido impugnados por el Emisor y/o por la Filial Relevante, según corresponda, mediante el ejercicio o presentación de una o más acciones o recursos idóneos ante el tribunal competente, de conformidad con los procedimientos establecidos en la normativa aplicable. El 5% del total de Activos Consolidados del Emisor al 30 de junio de 2014 es de M\$66.398.319.
- vi. Quiebra o insolvencia. Si el Emisor y/o cualquiera de sus Filiales Relevantes incurriera en cesación de pagos o suspendiera sus pagos o reconociera por escrito la imposibilidad de pagar sus deudas, o hiciera cesión general o abandono de bienes en beneficio de sus acreedores o solicitara su propia quiebra; o si el Emisor y/o cualquiera de sus Filiales Relevantes fuere declarado en quiebra por sentencia judicial firme o ejecutoriada; o si se iniciare cualquier procedimiento por o en contra del Emisor y/o cualquiera de sus Filiales Relevantes con el objeto de declararle en quiebra o insolvencia; o si se iniciare cualquier procedimiento por o en contra del Emisor y/o cualquiera de sus Filiales Relevantes tendiente a su disolución, liquidación, reorganización, concurso, proposiciones de convenio judicial o extrajudicial o arreglo de pago, de acuerdo con la Ley N° 20.720 o la que la modifique o reemplace; o se solicitara la designación de un síndico, interventor, experto facilitador u otro funcionario similar respecto del Emisor y/o cualquiera de sus Filiales Relevantes o de parte importante de sus bienes, o si el Emisor y/o cualquiera de sus Filiales Relevantes tomare cualquier medida para permitir alguno de los actos señalados precedentemente en este número, siempre que, en el caso de un procedimiento en contra del Emisor y/o cualquiera de sus Filiales Relevantes el mismo no sea objetado o disputado en su legitimidad por parte del Emisor y/o la Filial Relevante respectiva con antecedentes escritos y fundados ante los tribunales de justicia o haya sido subsanado, en su caso, dentro de los 60 Días Hábiles Bancarios siguientes a la fecha de inicio del respectivo procedimiento. Para todos los efectos de esta **numeral**, se considerará que se ha iniciado un procedimiento, cuando se hubieren notificado las acciones judiciales de cobro en contra del Emisor y/o cualquiera de sus Filiales Relevantes. La quiebra, se entenderá subsanada mediante su alzamiento.
- vii. Declaraciones Falsas o Incompletas. Si cualquier declaración efectuada por el Emisor en cualquiera de los Documentos de la Emisión o en los instrumentos que se otorguen o suscriban con motivo del cumplimiento de las obligaciones de información contenidas en los Documentos de la Emisión, fuere o resultare ser manifiestamente falsa o manifiestamente incompleta en algún aspecto esencial al contenido de la respectiva declaración.
- viii. Disolución del Emisor. Si se modificare el plazo de duración del Emisor a una fecha anterior al plazo de vigencia de los Bonos o si se disolviera el Emisor antes del vencimiento de los Bonos.
- ix. Prohibición de Otorgar Garantías Reales: Si en el futuro el Emisor y/o cualquiera de sus Filiales otorgare garantías reales a nuevas emisiones de bonos, o a cualquier otra operación de crédito de dinero u otros créditos u obligaciones existentes o que contraigan en el futuro que representen un monto superior al 10% de los Activos Totales del Emisor, exceptuando los siguientes casos: /a/ garantías existentes a la fecha del **Contrato de Emisión** y las que se constituyan en el futuro para caucionar las renovaciones, prórrogas o refinanciamiento de aquéllas, sea o no con el mismo acreedor, en la medida que las nuevas garantías se constituyan sobre los mismos bienes; /b/ garantías reales constituidas para financiar, refinanciar o amortizar el precio de compra o costos, incluidos los de construcción y operación, de activos adquiridos o construidos con posterioridad a esta fecha /c/ garantías reales que se otorguen por parte del Emisor a favor de sus Filiales y viceversa, destinadas a caucionar obligaciones entre ellas /d/ garantías otorgadas por una sociedad que posteriormente se fusione con el Emisor y/o cualquiera de sus Filiales; /e/ garantías sobre activos adquiridos por el Emisor y/o cualquiera de sus Filiales con posterioridad al presente **Contrato de Emisión**, que se encuentren constituidas antes de su compra; y, /f/ prórroga o renovación de cualquiera de los créditos u obligaciones caucionados con las garantías mencionadas en los puntos /a/, /b/, /c/, /d/ o /e/ de este punto. Además de las excepciones antes señaladas, el Emisor siempre podrá otorgar otras garantías reales a nuevas emisiones de Bonos o a cualquier otra operación de créditos de dinero u otras obligaciones o créditos si previa o simultáneamente, constituyen garantías al menos proporcionalmente equivalentes a favor de los Tenedores de Bonos que se hubieren emitido con motivo del Contrato de Emisión. En este caso, la proporcionalidad de las garantías será

calificada en cada oportunidad por el Representante de los Tenedores de Bonos, quien, de estimarla suficiente, concurrirá al otorgamiento de los instrumentos constitutivos de las garantías a favor de los Tenedores de Bonos. En caso de falta de acuerdo entre el Representante de los Tenedores de Bonos y el Emisor respecto de la proporcionalidad de las garantías, el asunto será sometido al conocimiento y decisión del árbitro que se designe en conformidad a la cláusula Décimo Cuarta del **Contrato de Emisión**, quien resolverá con las facultades ahí señaladas y determinará en definitiva la proporcionalidad referida, procediendo sólo después de dicha resolución el Emisor a la constitución de garantías a favor de aquellas otras obligaciones. El Emisor revelará en una nota de los Estados Financieros, los antecedentes necesarios para verificar el compromiso que asume en este numeral, indicando su nivel y grado de cumplimiento. El 10% del total de Activos Consolidados del Emisor al 30 de junio de 2014 es de M\$132.796.637.

- x. Si el Emisor no comunicare al Representante de los Tenedores de Bonos y/o no publicare el aviso, en el plazo y términos establecidos en el número Dos de la cláusula Séptima del Contrato de Emisión, informando el hecho de haber ocurrido la “Causal de Opción de Prepago” y no subsana tal infracción dentro de los treinta Días Hábiles Bancarios siguientes al vencimiento del plazo de treinta Días Hábiles Bancarios establecido en la letra a) de la cláusula Séptima del Contrato de Emisión.

## 5.5 Opción de Prepago

En la primera oportunidad en que durante la vigencia de cada una de las series o sub-series con cargo a la Línea: *ii/* el Emisor no mantenga al menos 400.000 metros cuadrados de ABL; o *iii/* en caso que el Emisor deje de mantener la propiedad, ya sea directa o indirectamente, de más del cincuenta por ciento de alguno de sus Activos Relevantes, en adelante, cualquiera de los numerales *ii/* y *iii/* anteriores, se denominarán una “Causal de Opción de Prepago”. Para efectos de determinar una Causal de Opción de Prepago, el Emisor incorporará como nota en sus Estados Financieros *ix/* la cantidad de metros cuadrados de ABL que mantiene el Emisor e *ly/* el porcentaje de la propiedad, sea directa o indirectamente, de Activos Relevantes que mantiene el Emisor, conjuntamente con la indicación si se cumple o no con lo estipulado en los numerales *ii/* y *iii/* precedentes. Para el caso que incurra en una causal de prepago, deberá ofrecer a cada uno de los Tenedores de Bonos una opción de rescate voluntario de idénticas condiciones para todos ellos, en adelante, la “Opción de Prepago”, en conformidad a lo establecido en el artículo ciento treinta de la Ley de Mercado de Valores y con arreglo a los siguientes términos: a) Dentro del plazo de treinta Días Hábiles Bancarios contados desde el día en que la Causal de Opción de Prepago se produzca, el Emisor deberá comunicar al Representante de los Tenedores de Bonos y publicar un aviso en el Diario, informando de la ocurrencia de la Causal de Opción de Prepago, con el objeto de dar inicio al procedimiento de Opción de Prepago. La falta de comunicación y/o publicación por parte del Emisor en el plazo referido, constituirá una causal de exigibilidad anticipada, conforme a lo dispuesto en el número diez de la cláusula Undécima del **Contrato de Emisión**. b) La comunicación al Representante de los Tenedores de Bonos y el aviso referidos en la letra a) anterior, deberán indicar la fecha en la cual se iniciará el procedimiento de Opción de Prepago, la que no podrá ser posterior a treinta Días Hábiles Bancarios contados desde la ocurrencia de la Causal de Opción de Prepago; c) Dentro del plazo de treinta Días Hábiles Bancarios contados desde la fecha de inicio del procedimiento de Opción de Prepago según se indica en las letras a) y b) anteriores, en adelante el “Plazo de Ejercicio de la Opción”, los Tenedores de Bonos, podrán ejercer la Opción de Prepago mediante comunicación escrita enviada al Representante de los Tenedores de Bonos, por carta certificada o por presentación escrita entregada en el domicilio del Representante de los Tenedores de Bonos, mediante Notario Público que así lo certifique. El ejercicio de la Opción de Prepago será irrevocable y deberá referirse a la totalidad de los Bonos que el respectivo Tenedor de Bonos sea titular. La circunstancia de no enviar la referida comunicación o enviarla fuera de plazo o forma, se entenderá como renuncia a la Opción de Prepago por parte del Tenedor de Bonos. En caso de ejercerse la Opción de Prepago por un Tenedor de Bonos, la que tendrá carácter individual y no estará sujeta en modo alguno a las mayorías establecidas en la cláusula Duodécima del **Contrato de Emisión** para las juntas de Tenedores de Bonos, se pagará a aquél una suma igual al monto del capital insoluto de los Bonos de que sea titular, más los intereses devengados y no pagados hasta la fecha en que se efectúe el correspondiente prepago, en adelante la “Cantidad a Prepagar”. d) El Emisor deberá pagar la Cantidad a Prepagar a los Tenedores de Bonos que hayan ejercido la Opción de Prepago, en la fecha que determine el Emisor, la cual deberá ser entre el vencimiento del Plazo de Ejercicio de la Opción y los sesenta Días Hábiles Bancarios siguientes, para lo cual se deberá publicar un aviso en el Diario, indicando la fecha y lugar de pago, con una anticipación de al menos veinte días corridos a la fecha de pago fijada. El pago de la Cantidad a Prepagar será realizado contra presentación del correspondiente certificado que para este efecto emitirá el DCV, en conformidad a lo establecido en la Ley del DCV y su Reglamento o contra presentación y cancelación de los títulos y cupones respectivos, para el caso de los Bonos que hayan sido materializados. Al 30 de junio de 2014 el Emisor mantiene 715.154 metros cuadrados de ABL y mantiene la propiedad, ya sea directa o indirectamente, del cien por ciento de Parque Arauco Kennedy, el cual es el único Activo Relevante.

## 5.6 Características específicas de la emisión

- 5.6.1 **Monto de la emisión a colocar**  
A definir en la respectiva Escritura Complementaria.
- 5.6.2 **Series y vencimiento**  
A definir en la respectiva Escritura Complementaria.
- 5.6.3 **Código nemotécnico**  
A definir en la respectiva Escritura Complementaria.
- 5.6.4 **Cantidad de bonos**  
A definir en la respectiva Escritura Complementaria.
- 5.6.5 **Cortes**  
A definir en la respectiva Escritura Complementaria.
- 5.6.6 **Valor nominal de las series**  
A definir en la respectiva Escritura Complementaria.
- 5.6.7 **Reajustabilidad**  
A definir en la respectiva Escritura Complementaria.
- 5.6.8 **Tasa de interés**  
A definir en la respectiva Escritura Complementaria.
- 5.6.9 **Fecha de inicio devengo de intereses y reajustes**  
A definir en la respectiva Escritura Complementaria.
- 5.6.10 **Tablas de desarrollo**  
A definir en la respectiva Escritura Complementaria.
- 5.6.11 **Fecha de amortización extraordinaria**  
A definir en la respectiva Escritura Complementaria.
- 5.6.12 **Plazo de colocación**  
A definir en la respectiva Escritura Complementaria.
- 5.6.13 **Uso específico de los fondos**  
A definir en la respectiva Escritura Complementaria.
- 5.6.14 **Régimen Tributario**  
A definir en la respectiva Escritura Complementaria.
- 6. **DESCRIPCIÓN DE LA COLOCACIÓN**
- 6.1 **Mecanismo de colocación**

El mecanismo de colocación de los Bonos será a través de intermediarios bajo la modalidad que en definitiva acuerden las partes y que se definirá en la respectiva Escritura Complementaria, pudiendo ser a firme, mejor esfuerzo u otra. Esta podrá ser realizada por medio de uno o todos los mecanismos permitidos por la Ley, tales como remate en bolsa, colocación privada, etc.

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

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

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

## **6.2 Sistema de colocación**

Será informado en cada Emisión.

## **6.3 Plazo de colocación**

Será informado en cada Emisión, el que no podrá exceder el plazo máximo de la Línea.

## **6.4 Valores no suscritos**

Se definirá en la Escritura Complementaria correspondiente

## **6.5 Colocadores**

Será informado en cada Emisión

## **6.6 Relación con los colocadores**

No hay

## **7. INFORMACIÓN A LOS TENEDORES DE BONOS**

### **7.1 Lugar de pago**

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

### **7.2 Forma en que se avisará a los tenedores de Bonos respecto de los pagos**

No se contemplan avisos de pagos a los Tenedores de Bonos en el Contrato de Emisión. Sin perjuicio de lo anterior, se informará de los respectivos pagos a través de la página web del Emisor [www.parauco.com](http://www.parauco.com)

### **7.3 Informes financieros y demás información que el Emisor proporcionará a los tenedores de bonos**

El Emisor se obliga a (i) enviar al Representante de los Tenedores de Bonos, en el mismo plazo en que deban entregarse a la Superintendencia, copia de sus Estados Financieros anuales y trimestrales consolidados, y copia de toda otra información pública que proporcione a dicha Superintendencia, (ii) informar mediante carta suscrita por apoderados autorizados al Representante de los Tenedores de Bonos, dentro del mismo plazo en que deban entregarse los Estados Financieros a la Superintendencia, del cumplimiento de las obligaciones materiales contraídas en el **Contrato de Emisión**, entendiéndose por tales, aquellas indicadas en las cláusulas Décima y Undécima del **Contrato de Emisión**, incluyendo un cálculo de las razones financieras contempladas en los numerales /ii/ y /iii/ del número Uno de esta Cláusula Décima. Junto a lo anterior, el

Emisor presentará en una nota de los Estados Financieros, un punto que muestre una tabla completa con el cálculo de los valores de los referidos numerales /ii/ y /iii/ cuenta por cuenta, señalando el valor que se obtiene como resultado e indicando expresamente si cumplen con las restricciones señaladas en los referidos numerales /ii/ y /iii/ del número Uno del Cláusula Décima del **Contrato de Emisión**, (iii) enviar al Representante de los Tenedores de Bonos, copia de los informes de clasificación de riesgo, a más tardar, cinco Días Hábiles Bancarios después de recibidos de sus clasificadores privados y (iv) dar aviso al Representante de los Tenedores de Bonos, tan pronto como el hecho se produzca o llegue a conocimiento del Emisor, de toda circunstancia que implique el incumplimiento de una o más condiciones u obligaciones materiales que contrae en el Contrato de Emisión.

## **8. INFORMACIÓN ADICIONAL**

### **8.1 Representante de los Tenedores de Bonos**

#### **8.1.1 Nombre**

Banco Santander – Chile.

#### **8.1.2 Dirección**

Bandera 140, comuna de Santiago, Región Metropolitana.

#### **8.1.3 Relaciones**

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

#### **8.1.4 Datos de Contacto**

Contacto: **Eduard Williams Garcia**

Correo electrónico: [egarcia@santander.cl](mailto:egarcia@santander.cl)

Página web: [www.santander.cl](http://www.santander.cl)

Teléfono: (2) 2320 3506 / (2) 2647 4070

### **8.2 Encargado de la Custodia**

No corresponde.

### **8.3 Administrador Extraordinario**

No corresponde.

### **8.4 Peritos Calificados**

No corresponde.