



ParqueArauco

REPORTE DE RESULTADOS



[Primer Trimestre 2018]

Conference Call:

Fecha: 11 de mayo 2018 | Hora: 10:00 am EST / 11:00 am Santiago

Participantes llamando desde: US (toll free): 1-888-317-6003 | Chile (toll free): 1230-020-0479

Internacional: 1-412-317-6061

Participant Elite Entry Number: 2430915

<https://services.choruscall.com/links/parque180511.html>

Contactos:

Sarah Inmon (Head of Investor Relations)

Francisco Moyano (Gerente Corporativo de Finanzas)

Claudio Chamorro Carrizo (CFO)

Tel: (562) 22990510 | Correo: ir@parauco.com



INOUTLET PREMIUM LURÍN / LURÍN

NOTA IMPORTANTE

Este documento ha sido preparado por Parque Arauco con el propósito de entregar información general de la compañía. La Compañía no asume ninguna responsabilidad, ni efectúa ninguna representación o garantía, expresa o tácita, con respecto a la exactitud, adecuación y/o integridad de la información contenida en este documento. La Compañía se exime de cualquier responsabilidad basada en la información y/o errores u omisiones de la misma.

Esta presentación incluye ciertas declaraciones, estimaciones y proyecciones proporcionadas por la Compañía con respecto a su rendimiento futuro y contiene importantes elementos de juicio subjetivo y análisis que pueden o no pueden llegar a ser exactos o correctos. No hay ninguna garantía de que estas declaraciones, estimaciones y proyecciones sean los resultados alcanzados, pudiendo éstos diferir materialmente de lo que se estima en este documento.

La información contenida en este documento ha sido preparada para apoyar a las partes interesadas en hacer su propia evaluación de la Compañía y no pretende ser exhaustiva o contener toda la información que una contraparte potencial pueda desear. En todos los casos, las partes interesadas deberán llevar a cabo su propia investigación y análisis independientes de la Compañía. Las partes interesadas sólo podrán confiar en el resultado de su propia investigación y en las declaraciones y garantías realizadas en cualquier acuerdo definitivo que pueda ser otorgado.





PARQUE CARACOLÍ / BUCARAMANGA

RESUMEN EJECUTIVO

- » Ventas de los locatarios aumentaron 5,5% durante el primer trimestre de 2018 alcanzando Ch\$ 437.216 millones impulsado por las ventas en Perú y Colombia.
- » Ingresos aumentaron 2,6% durante el primer trimestre de 2018, alcanzando Ch\$ 44.117 millones, a pesar de la apreciación del peso chileno con respecto al sol peruano y peso colombiano.
- » EBITDA creció 5,5% durante el primer trimestre de 2018, alcanzando Ch\$ 31.234 millones, principalmente explicado por crecimiento del negocio en Colombia.
- » El margen EBITDA mejoró de 68,9% en el primer trimestre de 2017 a 70,8% en el primer trimestre de 2018, alcanzando una mejora de 190 puntos base durante el periodo.
- » Net Operating Income (NOI) creció 5,2% durante el primer trimestre de 2018, alcanzando Ch\$ 34.727 millones.
- » Con los ingresos de la venta del terreno en Perú, la utilidad aumentó 149,1% durante el primer trimestre de 2018, alcanzando Ch\$ 35.179 millones. Utilidad atribuible a la participación controladora aumentó 170,5%, alcanzando Ch\$ 33.281 millones durante el trimestre.
- » Utilidad por acción aumentó 169,4% durante el primer trimestre de 2018, alcanzando Ch\$ 37,12 por acción.
- » AFFO atribuible a la participación controlada aumentó 8,3% durante el primer trimestre de 2018, alcanzando Ch\$ 20.273 millones, debido básicamente a menores gastos financieros.
- » Área Bruta Locataria (ABL) aumentó 4,2%, alcanzando 1.018.000 m², gracias a la incorporación de MegaPlaza Huaral, MegaPlaza Villa El Salvador II, Premium Outlet Arauco Sopó y Viamix Colonial, en los últimos doce meses.
- » La tasa de ocupación consolidada se mantuvo estable, aumentando levemente a 92,4% durante el primer trimestre de 2018.
- » Ejecutamos la venta del terreno en San Isidro, Perú por USD 78 MM.
- » Reportamos nuestra primera Memoria Integrada, que resume nuestro desempeño anual considerando tanto los ámbitos económicos como los ámbitos sociales, ambientales y de gobierno corporativo de Parque Arauco.

CONTENIDO



5	Análisis de Resultados	30	Desarrollos Futuros
16	Balance Resumido	32	Banco de Terrenos
18	Flujo Efectivo Resumido	33	Caso de Estudio
19	Principales Indicadores Financieros	36	Estados Financieros Consolidados
21	Portafolio	39	Análisis de Riesgo de Mercado
23	Resultados por Propiedad	40	Glosario
27	Hitos por País		

ANÁLISIS DE RESULTADOS

RESULTADOS CONSOLIDADOS

Ch\$ Miles

Resultados Consolidados	1T18	1T17	Var. %	UDM 1T18	UDM 1T17	Var. %
Ingresos ordinarios	44.117.365	42.988.333	2,6%	183.344.099	165.725.546	10,6%
(+) Costo de ventas	(10.018.873)	(10.325.463)	-3,0%	(39.040.124)	(38.680.163)	0,9%
Margen bruto	34.098.492	32.662.870	4,4%	144.303.975	127.045.383	13,6%
(+) Gastos de administración	(3.522.613)	(4.011.568)	-12,2%	(16.063.052)	(15.878.996)	1,2%
(+) Otros ingresos por función	31.521.726	236.610	13.222,2%	34.274.607	2.633.274	1.201,6%
(+) Otros egresos por función	(2.623.239)	(1.093.407)	139,9%	(8.073.574)	(6.669.361)	21,1%
Resultado directo de la operación	59.474.3656	27.794.505	114,0%	154.874.003	107.130.300	44,6%
(+) Ingresos financieros	1.726.577	2.141.114	-19,4%	5.315.626	7.573.046	-29,8%
(+) Costos financieros	(8.956.540)	(10.347.477)	-13,4%	(36.695.804)	(38.156.510)	-3,8%
(+) Participación empresas relacionadas	2.467.712	2.374.877	3,9%	11.756.743	10.774.597	9,1%
(+) Diferencias de cambio	(88.841)	(135)	65.636,1%	(169.220)	(843.212)	-79,9%
(+) Unidades de reajuste	(3.512.164)	(2.511.943)	39,8%	(11.714.214)	(11.310.887)	3,6%
(+) Ganancias (perdidas) que surgen del la diferencia entre el valor libro y el valor justo	-	-	N/A	51.569.506	55.842.657	-7,7%
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	51.111.110	19.450.941	162,8%	174.504.593	131.009.991	33,2%
(+) Gasto por impuestos corrientes	(13.735.915)	(2.758.872)	397,9%	(24.334.210)	(13.515.523)	80,0%
(+) Gasto por impuestos diferidos	(2.196.170)	(2.568.570)	-14,5%	(29.647.789)	(27.863.148)	6,5%
Total utilidad (pérdida)	35.179.024	14.123.999	149,1%	120.522.594	89.631.820	34,5%
Utilidad (pérdida) integral atribuible a:						
Participación controladora	33.280.512	12.301.370	170,5%	109.968.671	71.332.110	54,2%
Participación minoritaria	1.898.512	1.822.629	4,2%	10.553.923	18.299.710	-42,3%
Total utilidad (pérdida)	35.179.024	14.123.999	149,1%	120.522.594	89.631.820	34,5%

EBITDA	1T18	1T17	Var. %	UDM 1T18	UDM 1T17	Var. %
Ingresos ordinarios	44.117.365	42.988.333	2,6%	183.344.099	165.725.546	10,6%
(+) Costo de ventas	(10.018.873)	(10.325.463)	-3,0%	(39.040.124)	(38.680.163)	0,9%
(+) Gastos de administración	(3.522.613)	(4.011.568)	-12,2%	(16.063.052)	(15.878.996)	1,2%
(-) Amortización y depreciación	(657.865)	(965.130)	-31,8%	(3.602.389)	(3.755.006)	-4,1%
EBITDA	31.233.744	29.616.432	5,5%	131.843.312	114.921.394	14,7%

ANÁLISIS DE RESULTADOS
INDICADORES DE DESEMPEÑO

Indicadores de Desempeño	1T18	1T17	Var.	UDM 1T18	UDM 1T17	Var.
Margen EBITDA (%)	70,8%	68,9%	190 p.b.	71,9%	69,3%	257 p.b.
Margen Ganancias (%)	79,7%	32,9%	4.688 p.b.	65,7%	54,1%	1.165 p.b.
NOI (Ch\$ millones)	34.727	33.015	5,2%	145.462	128.049	13,6%
FFO Controlado (Ch\$ millones) ¹	13.583	13.181	3,1%	92.969	74.734	24,4%
FFO Ajustado Controlado (Ch\$ millones) ²	20.273	18.726	8,3%	85.738	71.552	19,8%
Margen FFO Ajustado (%)	51,9%	49,7%	221 p.b.	52,6%	51,0%	162 p.b.
Ventas Locatarios Consolidados (Ch\$) millones ³	437.216	414.484	5,5%	1.852.218	1.667.534	11,1%
NOI propio de activos (Ch\$ millones) ⁴	32.891	30.419	8,1%	136.472	117.090	16,6%
ABL total (m²) ⁵	1.018.000	976.500	4,2%	1.018.000	976.500	4,2%
ABL propio (m²)	844.434	809.439	4,3%	844.434	809.439	4,3%
Número promedio de acciones (millones)	896,5	893,9	0,3%	896,5	893,9	0,3%
Utilidad por Acción (Ch\$) ⁶	37,12	13,78	169,4%	123,3	80,7	52,8%
Precio Acción (Ch\$)	1.819,4	1.748,0	4,1%	1.819,4	1.748,0	4,1%
Capitalización bursátil(Ch\$ million)	1.633.360	1.562.572	4,5%	1.633.360	1.562.572	4,5%
Monto transado diario promedio (Ch\$ millones)	1.777,9	2.259,8	-21,3%	2.096,6	1.449,7	44,6%

(1) NOI = Ingresos ordinarios + Costo de ventas + Gastos de Administración - Depreciación y Amortización + NOI Empresas relacionadas.
FFO = Total utilidad (pérdida) - Depreciación y Amortización - Participación + FFO Empresas relacionadas.
(2) FFO Ajustado = Total utilidad (pérdida) - Depreciación y Amortización - Participación - Otras ganancias (pérdidas) - Diferencias de Cambio
- Unidades de Reajuste - Valor justo propiedades de inversión + FFO Ajustado empresas relacionadas.

(3) Ventas locatarios = ventas de los locatarios de los activos consolidados.
(4) ABL de Grupo Marina no incluido (5) Utilidad por accion = utilidad participación controladora/número de acciones promedio ponderado últimos doce meses.



«Durante el primer trimestre de 2018 nuestros locatarios mostraron ventas con un aumento positivo de 5,2%. Este crecimiento fue apoyado por positivos resultados en Perú y Colombia, donde vimos un incremento en ventas de locatarios de 10,1% y 29,5%, respectivamente. A pesar de la apreciación del peso chileno durante el trimestre, nuestros ingresos crecieron 2,6% durante el periodo. En línea con la tendencia de los últimos trimestres, nuestro margen EBITDA logró 70,8%, gatillando un crecimiento en EBITDA de 5,5% durante el trimestre.

Finalmente, ejecutamos la venta del terreno en San Isidro, Perú que anunciamos en Diciembre 2017 por US\$ 78 millones, aumentando nuestra utilidad atribuible a la controladora en 170,5%.»

Juan Antonio Álvarez, Vicepresidente Ejecutivo



ANÁLISIS DE RESULTADOS

RECONCILIACIÓN DE NOI Y FFO

MILES DE CLP

NOI	1T18	1T17	Var. %	UDM 1T18	UDM 1T17	Var. %
Ingresos ordinarios	44.117.365	42.988.333	2,6%	183.344.099	165.725.546	10,6%
(+) Costo de ventas	(10.018.873)	(10.325.463)	-3,0%	(39.040.124)	(38.680.163)	0,9%
(+) Gasto de administración	(3.522.613)	(4.011.568)	-12,2%	(16.063.052)	(15.878.996)	1,2%
(-) Depreciación y amortización	(657.865)	(965.130)	-31,8%	(3.602.389)	(3.755.007)	-4,1%
(+) NOI Empresas relacionadas	3.493.374	3.399.066	2,8%	13.619.081	13.128.101	3,7%
NOI	34.727.118	33.015.498	5,2%	145.462.393	128.049.495	13,6%

FFO	1T18	1T17	Var. %	UDM 1T18	UDM 1T17	Var. %
Total ganancia (pérdida) ¹	15.000.650	14.123.999	6,2%	100.344.221	89.631.820	12,0%
(-) Depreciación y amortización	(657.865)	(965.130)	-31,8%	(3.602.389)	(3.755.007)	-4,1%
(-) Participación empresas relacionadas	2.467.712	2.374.877	3,9%	11.756.743	10.774.597	9,1%
(+) FFO Empresas relacionadas	2.504.358	2.408.348	4,0%	11.908.783	10.912.506	9,1%
FFO	15.695.161	15.122.600	3,8%	104.098.649	93.524.734	11,3%
FFO Atribuible a:						
FFO Participación minoritaria	2.111.760	1.941.324	8,8%	11.129.756	18.791.010	-40,8%
FFO Participación controladora	13.583.401	13.181.275	3,1%	92.968.894	74.733.724	24,4%
FFO	15.695.161	15.122.600	3,8%	104.098.649	93.524.734	11,3%

AFFO	1T18	1T17	Var. %	UDM 1T18	UDM 1T17	Var. %
EBITDA	31.233.744	29.616.431	5,5%	131.843.312	114.921.394	14,7%
(+) Ingresos Financieros	1.726.577	2.141.114	-19,4%	5.315.626	7.573.046	-29,8%
(+) Costos Financieros	(8.956.540)	(10.347.477)	-13,4%	(36.695.804)	(38.156.510)	-3,8%
(+) Impuestos Corrientes ²	(3.984.718)	(2.758.872)	44,4%	(14.583.013)	(13.515.523)	7,9%
(+) FFO Ajustado Empresas Relacionadas	2.879.486	2.709.886	6,3%	10.567.368	11.954.246	-11,6%
AFFO	22.898.549	21.361.082	7,2%	96.447.489	82.776.653	16,5%
AFFO Atribuible a:						
FFO Ajustado participación minoritaria	2.625.219	2.635.191	-0,4%	10.709.491	11.954.246	-10,4%
FFO Ajustado participación controladora	20.273.330	18.725.890	8,3%	85.737.998	84.491.823	1,5%
AFFO	22.898.549	21.361.081	7,2%	96.447.489	94.942.098	1,6%

(1) No incluye utilidad relacionada con la venta del terreno en Perú en el primer trimestre de 2018.
(2) No incluye impuestos corrientes relacionados con la venta del terreno en Perú en el primer trimestre de 2018.

ANÁLISIS DE RESULTADOS

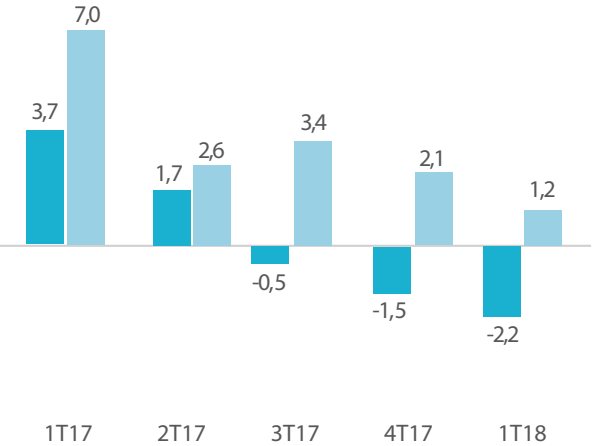
SAME STORE SALES Y SAME STORE RENT

Los Same Store Sales (SSS) del primer trimestre 2018 mostraron un desempeño positivo en Perú y Colombia, con aumentos de 6,6% y 7,4%, respectivamente. En Chile, los SSS disminuyeron 2,2% debido a la menor influencia de turismo percibido en el primer trimestre de 2018, comparado con el primer trimestre de 2017. Al no considerar los activos influenciados por turismo, nuestros SSS fueron positivos en Chile.

Los Same Store Rent (SSR) fueron positivos en los tres países y aumentaron en Perú un 3,8% y en Colombia un 5,3% y en Chile los SSR aumentaron un 1,2%, a pesar de los la disminución en los SSS durante el trimestre.

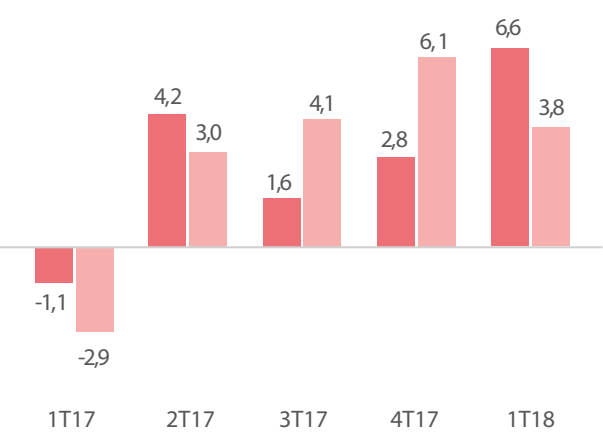
CHILE

■ Same Store Sales Nominal (Var%)
■ Same Store Rent Nominal (Var%)



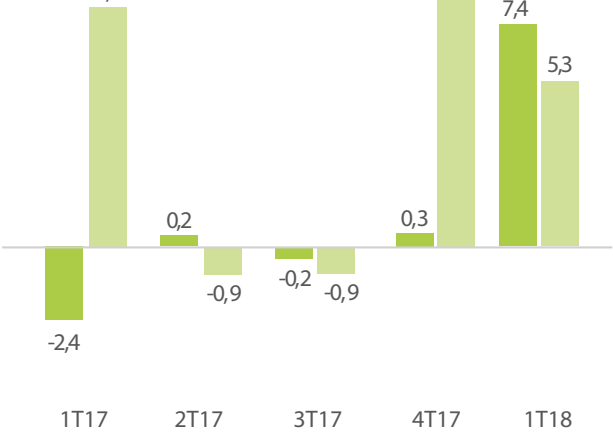
PERÚ¹

■ Same Store Sales Nominal (Var%)
■ Same Store Rent Nominal (Var%)



COLOMBIA

■ Same Store Sales Nominal (Var%)
■ Same Store Rent Nominal (Var%)



(1) Same Store Sales y Same Store Rent en el cuarto trimestre de 2016 y 2017 no incluyen a Larcomar debido a contingencias.

ANÁLISIS DE RESULTADOS

COSTO LOCATARIO

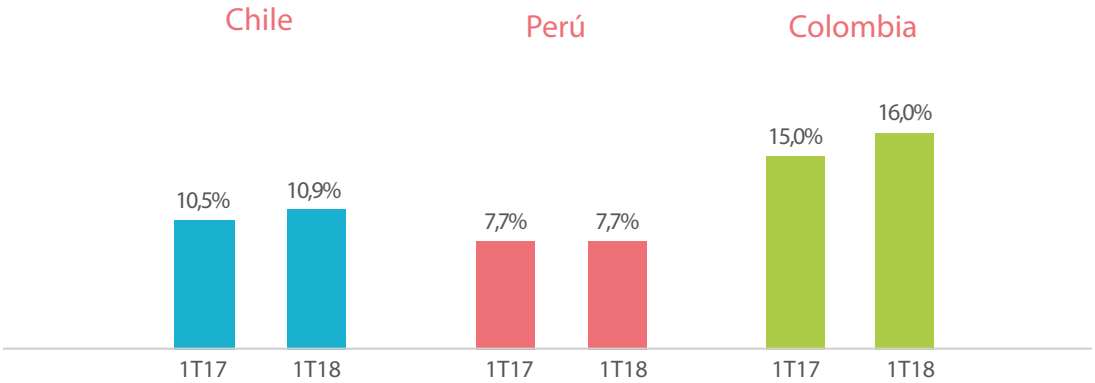
El costo locatario es una medida de desempeño relevante en el sector de rentas inmobiliarias porque permite medir la salud financiera de los contratos de arriendo a sus locatarios que ofrece Parque Arauco.

Este indicador mide el costo en que incurren los locatarios para tener disponible el espacio inmobiliario que arriendan, en relación a sus ventas. Específicamente, se calcula como la suma de arriendo mínimo, arriendo variable, gasto común, y el fondo de promoción que pagan los locatarios a Parque Arauco, dividido por sus ventas.

Comparado con el primer trimestre de 2017, el costo locatario aumentó en Chile alcanzando 10,9%, se estable igual en Perú en un 7,7%, y aumentó en Colombia alcanzando 16,0% luego de la apertura de Parque La Colina, que se encuentra en proceso de estabilización.

Las diferencias entre los países se explican principalmente por el peso relativo que tienen las tiendas anclas en los centros comerciales de cada país. En los países en que una mayor parte de la superficie se arrienda a tiendas anclas, como Perú, el costo locatario es menor debido al menor arriendo pagado respecto a sus ventas totales.

COSTO LOCATARIO ¹ / %



1) Cálculo de costo de locatario: (arriendo fijo+ arriendo variable + gastos comunes + fondo de promoción)/ ventas

ANÁLISIS DE RESULTADOS

INGRESOS

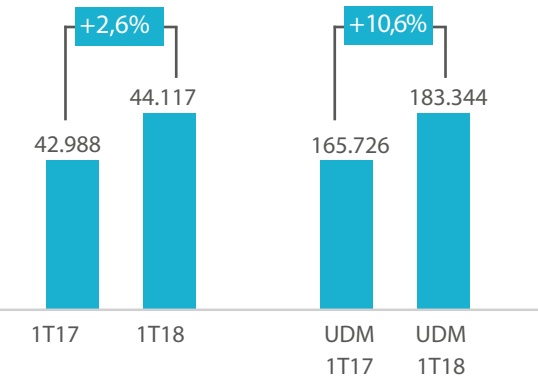
Los ingresos del primer trimestre de 2018 aumentaron 2,6% en relación al 2017, llegando a Ch\$ 44.117 millones. Durante los últimos doce meses el aumento fue de 10,6%, alcanzando a Ch\$ 183.344 millones. La apreciación del peso chileno con respecto al peso colombiano y sol peruano durante el último año ha compensado a la baja nuestros resultados durante el trimestre. El peso colombiano promedio se depreció un 6,1% durante el primer trimestre del 2018 y el sol peruano promedio un 7,6%, con respecto al peso chileno.

El aumento durante el año y el trimestre provienen principalmente del aumento de ABL. El ABL total de 1.018.000 m² al término del primer trimestre 2018 representa un incremento

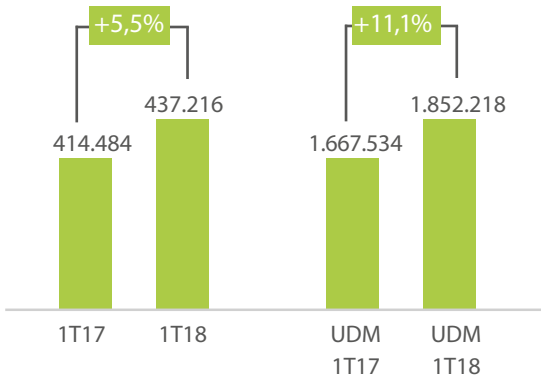
de 4,2% respecto del año anterior. Durante los últimos doce meses hemos incorporado nuevos activos incluyendo a MegaPlaza Huaral, MegaPlaza Villa El Salvador II, Premium Outlet Arauco Sopó y Viamix Colonial.

Las ventas totales de los locatarios durante el trimestre aumentaron 5,5% en comparación al mismo periodo del año anterior, alcanzando los Ch\$ 437.216 millones. Este aumento se explica principalmente por la apertura de nuevos activos en los últimos doce meses. La tasa de ocupación consolidada a fines del primer trimestre 2018 cerró en 92,4%, levemente superior a la ocupación de 92,3% del primer trimestre del año anterior.

INGRESOS / CH\$ MILLONES



VENTAS LOCATARIOS / CH\$ MILLONES



*Ventas locatarios de Perú y Colombia expresadas en CLP utilizando los siguientes tipos de cambio: US\$ 1 = CLP 601,90 US\$ 1 = PEN 3,24 ; US\$ 1 = COP 2.854,74

ANÁLISIS DE RESULTADOS

INGRESOS

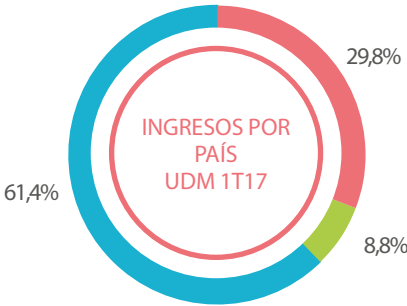
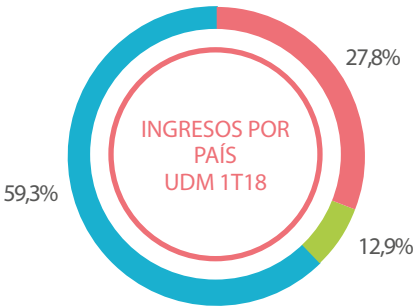
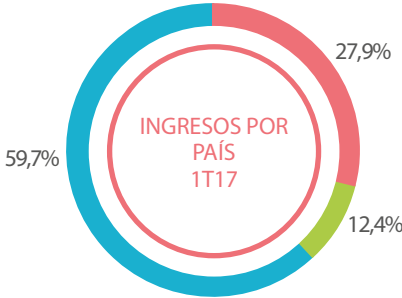
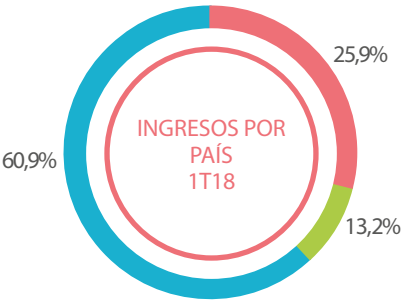
En línea con su estrategia de expansión regional, Parque Arauco ha aumentado la diversificación de su ABL e ingresos, creciendo sus operaciones de Perú y Colombia. De hecho, al cierre del primer trimestre de 2018 el ABL de estos países representó 55,1% del ABL total.

Durante el primer trimestre de 2018, los ingresos provenientes de Perú y Colombia representaron un 39,1% del total, porcentaje levemente menor al 40,3% del mismo trimestre

del año pasado. Este trimestre Colombia logró incrementar su participación en nuestros ingresos consolidados, aumentando de 12,4% en el primer trimestre de 2017 a 13,2% en el primer trimestre de 2018. Así, los ingresos en Chile fueron Ch\$ 26.843 millones, en Perú Ch\$ 11.444 millones y por último en Colombia Ch\$ 5.830 millones durante el trimestre y para el periodo comprendido por los últimos doce meses, los ingresos en Chile fueron Ch\$ 108.811 millones, en Perú Ch\$ 50.948 millones y en Colombia Ch\$ 23.585 millones.

DIVERSIFICACIÓN DE INGRESOS

Chile Perú Colombia



RESULTADO OPERACIONAL

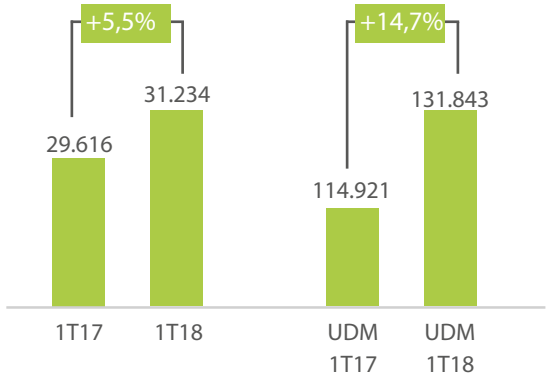
El EBITDA del primer trimestre de 2018 fue de Ch\$ 31.234 millones, aumentando 5,5% en comparación al mismo periodo el año anterior. Durante los últimos doce meses, el EBITDA creció 14,7%, alcanzando Ch\$ 131.843 millones. En el primer trimestre de 2018 el margen EBITDA consolidado alcanzó 70,8%, mostrando una mejora de 190 puntos base en comparación al 68,9% del primer trimestre de 2017. Durante los últimos doce meses el margen EBITDA mejoró 257 puntos base, alcanzando un 71,9%.

La mejora en el margen EBITDA durante el año se explica por un menor costo de ventas y gasto de administración. El costo de ventas del trimestre alcanzó Ch\$ 10.019 millones, cifra 3,0% menor a la cifra del primer trimestre 2017. Lo anterior se debe a un menor gasto por energía y menores costos de personal y de mantención. Por su parte, los gastos de administración disminuyeron un 12,2% durante el primer trimestre del año, alcanzando Ch\$ 3.523 millones. El menor gasto de administración se explica por una mayor control sobre gastos como por ejemplo publicidad, marketing y comunicaciones. La suma de costo de ventas y gastos de administración disminuyó un 5,5%, llevando el margen EBITDA a 70,8% en el primer trimestre de 2018.

Adicionalmente, este trimestre hemos realizado cambios en la presentación de nuestro estado de resultado para aumentar el detalle de nuestra información. La cuenta otras ganancias y pérdidas ahora se reflejan en la parte operacional, abierto por otros ingresos por función y otros egresos por función. Cabe destacar que estos rubros no están considerado en el cálculo de EBITDA de la compañía. En el primer trimestre de 2018, la cuenta otros ingresos por función alcanza Ch\$ 31.522 millones, siendo la variación de esta cuenta debida principalmente ala utilidad por la venta del terreno en San Isidro. La cuenta otros egresos por función alcanza Ch\$ 2.623 millones y la variación corresponde principalmente a costos relacionados a nuevos proyectos.

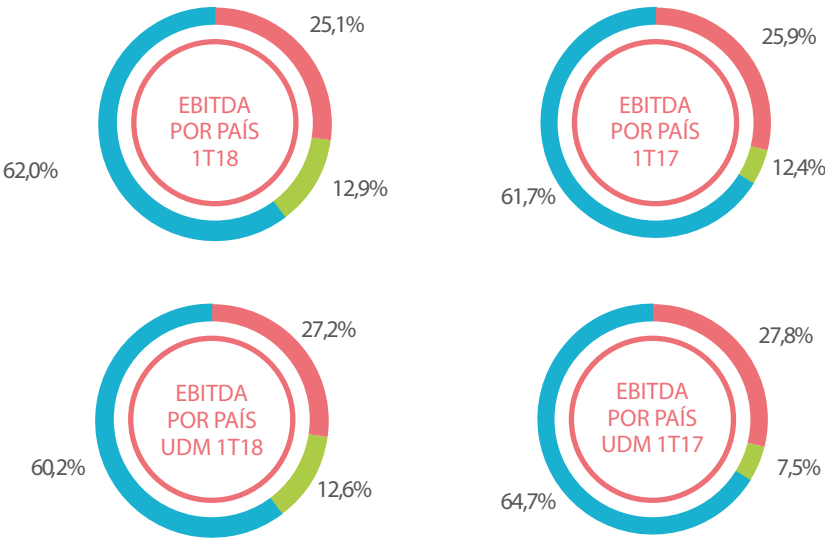
La contribución de Perú y Colombia al EBITDA consolidado de la compañía disminuyó levemente durante el trimestre, de 38,3% en el primer trimestre de 2017 a 38,0% en el mismo periodo del 2018. Colombia alcanzó una participación de dos dígitos de 12,9% en el trimestre. Durante el primer trimestre 2018 Chile alcanzó los Ch\$ 19.375 millones, el EBITDA de Perú los Ch\$ 7.836 millones y el EBITDA de Colombia los Ch\$ 4.023 millones.

EBITDA / CH\$ MILLONES



DIVERSIFICACIÓN DE EBITDA

Chile Perú Colombia



EXCELENCIA OPERACIONAL

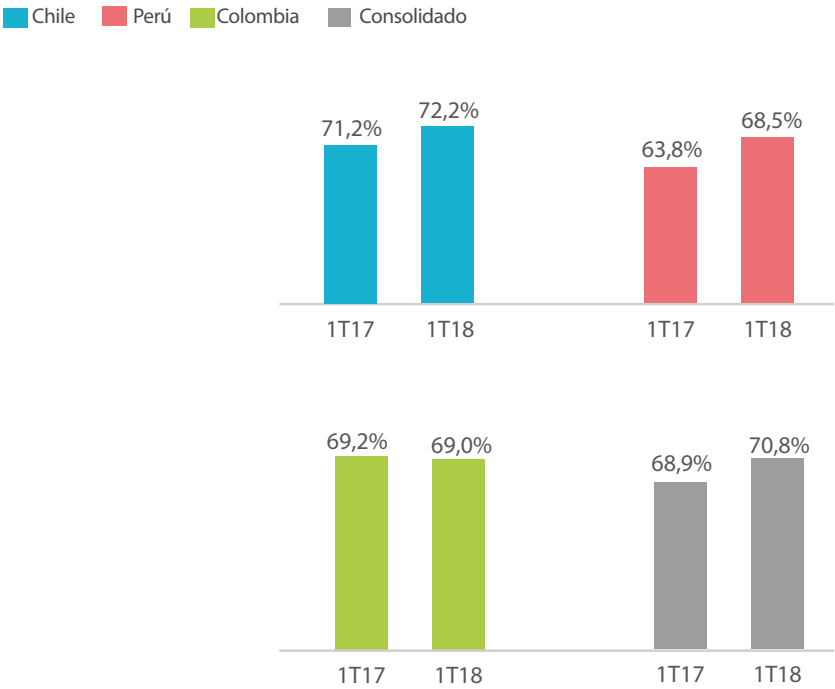
En los últimos años, hemos llevado a cabo numerosas iniciativas para mejorar los niveles de eficiencia de nuestra compañía. En el último año estas iniciativas han comenzado a mostrar sus frutos. Durante el primer trimestre de 2018 el margen EBITDA de Chile mejoró desde un 71,2% a un 72,2%. En Perú el margen EBITDA mejoró de 63,8% en el primer trimestre de 2017 a 68,5%. En Colombia el margen EBITDA se mantuvo estable, bajando levemente de 69,2% a 69,0%. A nivel consolidado el margen EBITDA mejoró 190 puntos base llegando a 70,8% para el trimestre.

Un rubro relevante en los costos de Parque Arauco es el de mantención, aseo y seguridad. En el último tiempo, nos hemos enfocado en fortalecer el proceso de licitaciones de estos servicios, buscando un objetivo doble de mejorar los niveles de servicio y al mismo tiempo reducir los costos unitarios. Específicamente, en Chile hemos mejorado las condiciones de los servicios de mantenimiento, y en Perú y Colombia hemos obtenido mejoras similares en los servicios de aseo y seguridad.

Otro rubro relevante en la estructura de costos de Parque Arauco es el de energía eléctrica. En relación a este tema, nos hemos preocupado de generar condiciones de competencia en la licitación de nuestros empalmes eléctricos, logrando ahorros relevantes en esta materia.

Por último, nos hemos enfocado en mejorar la productividad de nuestro equipo de administración, siendo capaces de incorporar Parque La Colina en Colombia, sin efectuar modificaciones relevantes a nuestro equipo. De igual forma, en Chile la incorporación de Arauco Coronel no implicó cambios en nuestra estructura de costos administrativos ya que lo maneja el mismo equipo de Arauco Chillán. En Perú, realizamos modificaciones al equipo de administración que permitieron mejorar nuestros niveles de productividad.

MARGEN EBITDA / %



ANÁLISIS DE RESULTADOS

EMPRESAS BAJO EL MÉTODO DE PARTICIPACIÓN

La cuenta “Participación en empresas relacionadas” refleja principalmente la evolución de nuestra inversión en la sociedad Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A (“Grupo Marina”). Esta sociedad chilena, controlada en partes iguales por Parque Arauco S.A. y Ripley Corp S.A. es propietaria de los centros comerciales Mall Marina (59.000 m² de ABL), Boulevard (10.500 m² de ABL) y Mall Curicó (49.000 m² de ABL).

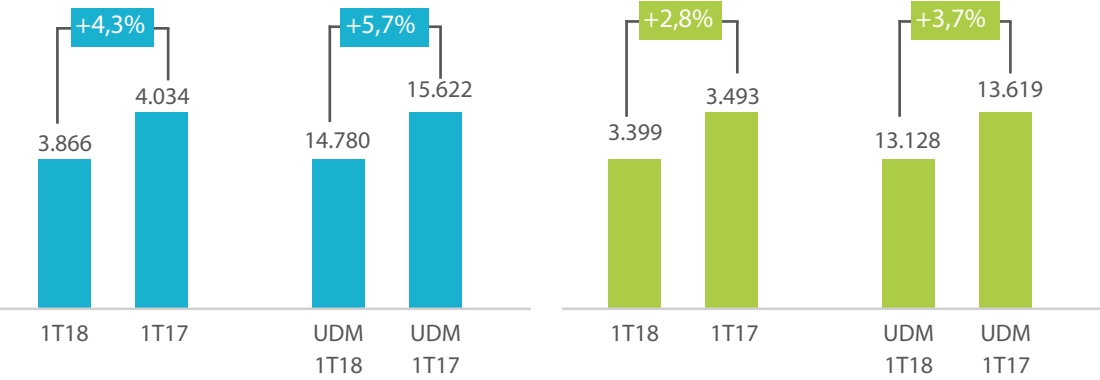
De acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera N°11 (NIIF 11) y a la Norma Internacional de Contabilidad N°28 (NIC 28), la inversión en Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. no se consolida en los estados financieros de Parque Arauco S.A. Es contabilizada por el método de la participación y presentada en el Estado de Resultados de Parque Arauco S.A. en la cuenta “Participación en empresas relacionadas” y en el Balance en la cuenta “Inversiones en asociadas”.

Durante el primer trimestre de 2018, los ingresos proporcionales de Mall Viña del Mar S.A. aumentaron un 4,3% en relación al mismo periodo año anterior, a Ch\$ 4.034 millones. El EBITDA proporcional del primer trimestre de 2018 alcanzó los Ch\$ 3.493 millones, aumentando un 2,8 % en comparación al mismo periodo del año anterior. Finalmente, la utilidad proporcional del trimestre aumentó un 3,7%, a Ch\$ 2.468 millones. Estos aumentos se explican por los buenos resultados de los activos de esta sociedad.

Considerando lo anterior, la cuenta “Participación en empresas relacionadas” aumentó 3,9% en el primer trimestre de 2018 en comparación al año anterior, alcanzando los Ch\$ 2.468 millones.

INGRESOS PROPORCIONALES

CH\$ MILLONES



Inm. Viña del Mar (MCh)	1T18	1T17	Var.	UDM 1T18	UDM 1T17	Var.
Ingresos proporcionales	4.033.507	3.865.884	4,3%	15.621.534	14.780.462	5,7%
EBITDA proporcional	3.493.374	3.399.066	2,8%	13.619.081	13.128.101	3,7%
Utilidad proporcional	2.467.713	2.378.734	3,7%	11.757.511	10.783.399	9,0%
Deuda Financiera Neta proporcional	39.379.362	40.061.656	-1,7%	39.379.362	40.061.656	-1,7%

ANÁLISIS DE RESULTADOS RESULTADO NO OPERACIONAL

Este trimestre hemos realizado cambios en la presentación de nuestro estado de resultados para mejorar la transparencia de nuestra información. La cuenta otras ganancias y pérdidas de la parte no operacional se refleja en el resultado operacional, abierta por otros ingresos por función y otros egresos por función.

Los gastos no operacionales del primer trimestre de 2018 alcanzaron Ch\$ 8.363 millones, los cuales fueron 0,2% mayores que los Ch\$ 8.344 millones del mismo periodo del año anterior.

La cuenta ingresos financieros disminuyó 19,4% en comparación al primer trimestre 2017, alcanzando los Ch\$ 1.727 millones. Esto se explica por una menor rentabilidad de nuestra caja durante el trimestre, en línea con la menor rentabilidad que tuvieron los fondos de money market en el mercado financiero.

La cuenta de costos financieros disminuyó un 13,4% durante el trimestre alcanzando los Ch\$ 8.957 millones. Nuestra deuda neta bruta durante el trimestre aumentó 5,1% a Ch\$ 865.897 millones. Nuestro costo financiero ha disminuido a pesar del aumento en la deuda porque hemos sido capaces de tomar nueva deuda a tasas más bajas.

El resultado de la participación en empresas relacionadas, donde se encuentra la inversión en Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A., aumentó 3,9%, alcanzando los Ch\$ 2.468 millones durante el primer trimestre de 2018. Este aumento se explica por los positivos resultados operacionales de esta sociedad.

La cuenta de diferencias de cambio se mantuvo estable con poca fluctuación el trimestre, llegando a un monto negativo de Ch\$ 89 millones, reflejando mínimos descalces en monedas extranjeras.

La cuenta Unidades de Reajuste aumentó 39,8% en comparación al primer trimestre de 2017, llegando a un monto negativo de Ch\$ 3.512 millones debido a la mayor inflación durante el trimestre, en los países donde operamos y en comparación al mismo periodo del año anterior.

Los impuestos corrientes aumentaron 397,9% durante el primer trimestre de 2018

principalmente debido a los impuestos relacionados con la venta del terreno en Perú y al aumento de la tasa de impuesto a la renta en Chile de 25,5% a 27,0%. Los impuestos diferidos disminuyeron 14,5% durante el trimestre.

La utilidad atribuible a la participación controladora aumentó en 170,5% principalmente debido a ganancias por la venta del terreno en Perú. La ganancia por acción aumentó un 169,4%, desde Ch\$13,78 a Ch\$ 37,12. El número promedio de acciones en el trimestre aumentó 0,3% en comparación al mismo periodo del año pasado.



BALANCE RESUMIDO

ACTIVOS

Los activos corrientes aumentaron de Ch\$ 230.367 millones al 31 de diciembre 2017, llegando a Ch\$ 267.189 millones al 31 de marzo 2018, lo que se explica principalmente por la cuenta efectivo y equivalentes al efectivo. Esta cuenta aumentó Ch\$ 62.063 millones durante el periodo, principalmente por la recepción de los fondos relacionados a la venta de un terreno en Perú, durante el trimestre.

Los activos no corrientes aumentaron de Ch\$ 1.848.307 millones al 31 de diciembre 2017, llegando a Ch\$ 1.863.642 millones, al término del primer trimestre de 2018. Este aumento se explica principalmente por la cuenta de propiedades de inversión, que aumentó Ch\$ 9.079 millones durante el periodo debido a inversiones realizadas por la compañía durante el periodo en los tres países.

Ch\$ Millones	31.03.2018	31.12.2017	Var. % 31.12.17-31.03.18
Activos corrientes	267.189	230.267	16,0%
Activos no corrientes	1.863.642	1.848.307	0,8%
Total Activos	2.130.831	2.078.574	2,5%



BALANCE RESUMIDO

PASIVOS Y PATRIMONIO

Los pasivos corrientes aumentaron de Ch\$ 94.406 millones presentes al 31 de diciembre 2017 a Ch\$ 139.938 millones al 31 de marzo 2018. Este aumento se explica principalmente por el aumento de la cuenta otros pasivos financieros corrientes, la cual aumentó Ch\$ 31.156 millones durante el periodo debido a la reclasificación de deuda de largo plazo a corto plazo.

Los pasivos no corrientes disminuyeron de Ch\$1.043.399 millones presentes al 31 de diciembre 2017 a Ch\$ 1.012.194 millones al finales al 31 de marzo 2018. Esta disminución se debe principalmente a la cuenta Otros pasivos financieros, no corrientes, la cual disminuyó Ch\$ 33,176 millones debido a la reclasificación de deuda de largo plazo a corto plazo.

El patrimonio total aumentó de Ch\$ 940.769 millones al 31 de diciembre 2017 a Ch\$ 978.699 millones al 31 de marzo 2018. Este aumento se debe principalmente a la cuenta ganancias acumuladas, la cual aumentó Ch\$ 32.993 millones durante el periodo a Ch\$449.877 millones al 31 de marzo 2018, por ganancias generadas durante el periodo.

Ch\$ Millones	31.03.2018	31.12.2017	Var. % 31.12.17-31.03.18
Pasivos corrientes	139.938	94.406	48,2%
Pasivos no corrientes	1.012.194	1.043.399	-3,0%
Total Pasivos	1.152.132	1.137.805	1,3%
Patrimonio	978.699	940.769	4,0%
Total Pasivos y Patrimonio	2.130.831	2.078.574	2,5%



ARAUCO ESTACIÓN / SANTIAGO

FLUJO DE EFECTIVO RESUMIDO

Ch\$ Millones	1T18	1T17	Var. %	UDM 1T18	UDM 1T17	Var. %
De la operación	40.014	28.693	39,5%	127.708	100.586	27,0%
De la inversión	39.426	(32.701)	N/A	(26.610)	(166.011)	-84,0%
Del financiamiento	(17.075)	(22.945)	-25,6%	(21.627)	(3.386)	538,6%
Variación tasa de cambio efectivo y equivalentes	(302)	1.524	N/A	(4.189)	1.473	N/A
Flujo del periodo	62.063	(25.428)	N/A	75.282	(67.338)	N/A
Efectivo y equivalentes al principio del periodo	146.599	158.809	-7,7%	133.380	200.718	-33,5%
Efectivo y equivalentes al final del periodo	208.662	133.380	56,4%	103.917	133.380	-22,1%

El flujo de efectivo procedente de actividades de operaciones durante el primer trimestre de 2018 aumentó en un 39,5% alcanzando los Ch\$ 40.014 millones. Ese aumento se explica por un incremento de 6,7% en la cuenta de cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios, en línea con el incremento en la superficie arrendable durante el periodo.

Las actividades de inversión durante el primer trimestre de 2018 fueron positivas, aumentando a Ch\$ 39.426 millones. Este resultado positivo se debe al ingreso por la venta del terreno en San Isidro, Peru, lo cual está reflejado en la cuenta Importes procedentes de activos a largo plazo, clasificados como actividades de inversión.

Finalmente, las actividades de financiamiento disminuyeron 25,6%, generando un flujo de caja negativo por Ch\$ 17.075 millones durante el primer trimestre de 2018. El menor flujo se debe principalmente a una caída de 93,2% en la cuenta pagos por préstamos.



PARQUE ARAUCO KENNEDY / SANTIAGO

PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

La deuda financiera neta alcanzó los Ch\$ 657.235 millones al 31 de marzo 2018. La compañía continúa cumpliendo con holgura sus covenants financieros, con un indicador de Pasivos/ Patrimonio de 1,18 veces; debajo del límite máximo de 1,4 veces; con un indicador de Deuda Financiera Neta/Patrimonio de 0,67, debajo del límite de 1,5 veces; y con un indicador de EBITDA/ Gastos Financieros de 3,59, encima del límite mínimo de 2,5 veces. El indicador de Deuda Financiera Neta/ EBITDA alcanzó 4,98 veces, caída que se explica por el aumento en la caja después de la venta del terreno en Perú durante el trimestre.

Indicadores Financieros	Unidad	31.3.2018	31.12.2017	Covenant Límite
Deuda Financiera Bruta	Ch\$ millones	865.897	823.947	
Deuda Financiera Neta	Ch\$ millones	657.235	721.317	
Deuda Financiera Neta Propia	Ch\$ millones	608.086	643.091	
Deuda Financiera Neta/EBITDA (12 meses)	veces	4,98	5,54	
EBITDA/Gastos Financieros (12 meses)	veces	3,59	3,42	≥2,5
Pasivos/Patrimonio	veces	1,18	1,21	≤1,4
Deuda neta financiera / Patrimonio	veces	0,67	0,77	≤1,5
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	%	12%	8%	
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	%	88%	92%	



PARQUE ARAUCO KENNEDY / SANTIAGO

OTROS INDICADORES RELEVANTES

Indicador	Descripción	Unidad	31.3.2018	31.3.2017
Liquidez corriente	Activos corrientes / pasivos corrientes	veces	1,91	2,14
Proporción deuda corto plazo	Pasivos corrientes / total pasivos	%	12,15%	8,88%
Proporción deuda largo plazo	Pasivos no corrientes / total pasivos	%	87,85%	91,12%
Ganancia después de impuestos	Ganancia (pérdida)	Ch\$ MM	35.179	14.124
Ganancia por acción básica	Ganancia (pérdida) propietarios de la controladora / Numero de acciones – acciones tesorería	Ch\$	37,12	13,78
Rentabilidad del patrimonio	Ganancia (pérdida) propietarios controladora / Patrimonio controladora promedio ¹	%	13,90%	9,63%
Rentabilidad del activo	Ganancia (pérdida) / total activos promedio ¹	%	5,95%	4,82%
Rendimiento activos operacionales	Ganancia (pérdida) / activos operacionales promedio (PI+PPE) ²	%	7,58%	6,27%
Retorno de dividendos	Dividendos pagados UDM / precio de la acción al cierre	%	1,76%	1,72%
Margen operacional	Utilidad operacional / ingresos operacionales	%	134,8%	66,6%

1) Los indicadores operacionales y financieros presentados se calculan de acuerdo a las normas impuestas por la comisión de Mercados Financieros en Chile, y no necesariamente coinciden con las fórmulas de cálculos utilizadas para calcular los covenants de deuda de la compañía.

2) Considera resultados de los últimos 12 meses



RESULTADOS POR ACTIVO

CHILE / PERÚ / COLOMBIA



PARQUE ARAUCO KENNEDY / SANTIAGO



PORTAFOLIO

	Total ABL (m²)	% propiedad	ABL Propio (m²)	% ocupación
Parque Arauco Kennedy	111.000	100%	111.000	99,1%
Arauco Maipú	74.000	100%	74.000	99,2%
Arauco Chillán	35.000	100%	35.000	93,4%
Arauco Estación	67.000	83%	55.610	98,1%
Arauco San Antonio	28.500	70%	19.922	95,7%
Arauco Express (Stripcenters Chile) ¹	33.000	53%	17.602	83,7%
Arauco Premium Outlets ²	47.000	100%	47.000	96,0%
Arauco Quilicura	32.000	100%	32.000	100,0%
Arauco Coronel	30.000	100%	30.000	96,9%
Total Chile	457.500	86%	422.134	96,8%
MegaPlaza Norte	111.500	50%	55.750	97,6%
MegaPlaza Express Villa	8.000	50%	4.000	97,4%
Larcomar	27.000	100%	27.000	79,9%
Parque Lambramani	30.000	100%	30.000	89,4%
MegaPlaza Chimbote	28.000	50%	14.000	93,0%
MegaPlaza Express Villa El Salvador	9.500	50%	4.750	93,7%
MegaPlaza Express Chincha	9.000	50%	4.500	76,9%
InOutlet (Premium Outlets) and Viamix (Strip Centers) ³	25.500	100%	25.500	78,8%
MegaPlaza Cañete	16.500	50%	8.250	97,6%
MegaPlaza Express Barranca	10.000	50%	5.000	86,0%
MegaPlaza Pisco	14.500	50%	7.250	95,0%
El Quinde Cajamarca	32.500	100%	32.500	90,9%
El Quinde Ica	36.000	100%	36.000	96,7%
Plaza Jesus María	14.500	100%	14.500	38,4%
MegaPlaza Express Jaén	14.500	50%	7.250	94,2%
MegaPlaza Huaral	9.000	50%	4.500	67,9%
MegaPlaza Villa El Salvador II	9.000	50%	4.500	81,3%
Total Perú	405.000	68%	285.250	89,5%
Parque Arboleda	41.000	55%	22.550	96,4%
Parque Caracolí	38.500	100%	38.500	85,6%
Parque La Colina	62.500	100%	62.500	93,3%
Premium Outlet Arauco (Sopó)	13.500	100%	13.500	34,6%
Total Colombia	155.500	88%	137.050	87,1%
Total ⁴	1.018.000	83%	844.434	92,4%



(1) Incluye 14 strip centers: ubicados en: Santiago (11), Viña del Mar(1), Calama (1) y Antofagasta(1) .
(2) Incluye cuatro Premium Outlets ubicados en: Santiago, Concepción, Coquimbo y Curauma.
(4) Incluye InOutlet Premium Faucett, InOutlet Premium Lurín, Viamix Chorillos, Viamix Las Malvinas y Viamix Colonial.
(4) Sólo incluye ABL de activos consolidados.
Fuente: Parque Arauco

RESULTADOS TRIMESTRALES
POR PROPIEDAD

Chile en MMCLP/ Perú en MPEN / Colombia en MMCOP	ABL			Ventas			Ingresos			NOI		
	31.3.18	31.3.17	Var. %	1T18	1T17	Var. %	1T18	1T17	Var. %	1T18	1T17	Var. %
Parque Arauco Kennedy	111.000	113.500	-2,2%	88.839	95.629	-7,1%	10.894	10.587	2,9%	10.860	10.155	6,9%
Arauco Maipu	74.000	74.000	0,0%	44.785	45.034	-0,6%	3.528	3.412	3,4%	3.439	3.363	2,2%
Arauco Chillan	35.000	32.000	9,4%	21.146	20.551	2,9%	1.605	1.520	5,6%	1.341	1.236	8,5%
Arauco Estacion	67.000	66.000	1,5%	29.330	29.517	-0,6%	3.880	3.849	0,8%	3.378	3.558	-5,1%
Arauco San Antonio	28.500	28.500	0,0%	12.747	12.328	3,4%	1.276	1.187	7,5%	929	864	7,6%
Arauco Express (Strip Centers Chile)	33.000	33.000	0,0%	11.200	8.553	30,9%	1.307	1.156	13,1%	795	855	-7,1%
Arauco Premium Outlets	47.000	44.500	5,6%	27.457	25.227	8,8%	2.449	2.208	10,9%	1.997	1.780	12,2%
Arauco Quilicura	32.000	32.000	0,0%	12.835	12.730	0,8%	1.063	1.020	4,2%	891	810	9,9%
Arauco Coronel	30.000	30.000	0,0%	12.564	11.507	9,2%	834	722	15,5%	652	512	27,3%
Total Chile	457.500	453.500	0,9%	260.902	261.076	-0,1%	26.837	25.661	4,6%	24.281	23.134	5,0%
MegaPlaza Norte	111.500	111.500	0,0%	300.809	284.293	5,8%	22.456	22.720	-1,2%	20.829	19.855	4,9%
MegaPlaza Express Villa	8.000	8.000	0,0%	20.781	19.918	4,3%	1.481	1.492	-0,8%	1.287	1.135	13,4%
Larcomar	27.000	26.500	1,9%	59.435	50.515	17,7%	8.596	7.932	8,4%	6.695	5.821	15,0%
Parque Lambramani	30.000	29.500	1,7%	31.329	30.081	4,1%	2.759	2.682	2,9%	1.744	1.304	33,7%
MegaPlaza Chimbote	28.000	28.000	0,0%	58.559	54.180	8,1%	2.971	3.332	-10,8%	2.442	2.929	-16,6%
MegaPlaza Express Villa El Salvador	9.500	9.500	0,0%	13.882	16.675	-16,7%	1.428	1.539	-7,2%	1.153	1.168	-1,3%
MegaPlaza Express Chinchá	9.000	9.000	0,0%	6.989	7.163	-2,4%	969	1.092	-11,3%	655	693	-5,5%
InOutlet (Premium Outlets) and Viamix (Strip Centers)	25.500	22.500	13,3%	36.387	29.097	25,1%	4.224	3.470	21,7%	3.109	2.528	23,0%
MegaPlaza Cañete	16.500	16.500	0,0%	31.229	28.498	9,6%	1.658	1.738	-4,6%	1.365	1.240	10,1%
MegaPlaza Express Barranca	10.000	10.000	0,0%	11.575	11.931	-3,0%	1.221	1.369	-10,8%	901	984	-8,4%
MegaPlaza Pisco	14.500	14.500	0,0%	24.666	21.417	15,2%	1.679	1.660	1,1%	1.346	1.261	6,7%
El Quinde Cajamarca	32.500	30.500	6,6%	34.115	28.233	20,8%	3.532	3.290	7,4%	2.492	2.226	11,9%
El Quinde Ica	36.000	36.500	-1,4%	58.417	52.226	11,9%	5.201	4.883	6,5%	4.814	4.389	9,7%
Plaza Jesus Maria	14.500	14.500	0,0%	-	-	N/A	473	638	-25,8%	(59)	(602)	-90,2%
MegaPlaza Express Jaen	14.500	14.500	0,0%	23.401	18.679	25,3%	1.142	874	30,6%	656	532	23,5%
MegaPlaza Huaral	9.000	-	N/A	6.981	.	N/A	664	-	N/A	454	-	N/A
MegaPlaza Villa El Salvador II	9.000	-	N/A	6.788	-	N/A	459	-	N/A	(203)	-	N/A
Total Perú	405.000	381.500	6,2%	725.344	652.905	11,1%	60.913	58.711	3,8%	49.680	45.463	9,3%
Parque Arboleda	41.000	40.500	1,2%	50.903	45.993	10,7%	6.188	5.932	4,3%	4.928	4.720	4,4%
Parque Caracolí	38.500	38.500	0,0%	33.930	32.128	5,6%	5.333	4.655	14,6%	2.839	3.141	-9,6%
Parque La Colina	62.500	62.500	0,0%	107.095	73.616	45,5%	15.804	13.107	20,6%	14.609	11.523	26,8%
Premium Outlet Arauco (Sopó)	13.500	-	N/A	4.560	-	N/A	327	-	N/A	(75)	-	N/A
Total Colombia	155.500	141.500	9,9%	196.488	151.737	29,5%	27.652	23.695	16,7%	22.300	19.384	15,0%

RESULTADOS TRIMESTRALES
POR PROPIEDAD

Chile en CLP/ Perú en PEN / Colombia en COP	Ocupación			Margen NOI			Ventas mensuales por m²			Ingresos mensuales por m²		
	31.3.18	31.3.17	Var. p.b.	1T18	1T17	Var. p.b.	1T18	1T17	Var. %	1T18	1T17	Var. %
Parque Arauco Kennedy	99,1%	95,7%	338	99,7%	95,9%	376	268.342	289.042	-7,2%	32.907	32.000	2,8%
Arauco Maipú	99,2%	98,6%	57	97,5%	98,6%	-109	203.191	205.942	-1,3%	16.005	15.604	2,6%
Arauco Chillán	93,4%	99,9%	-655	83,6%	81,3%	224	218.041	214.192	1,8%	16.553	15.842	4,5%
Arauco Estación	98,1%	97,9%	23	87,0%	92,4%	-538	149.482	152.104	-1,7%	19.777	19.835	-0,3%
Arauco San Antonio	95,7%	95,3%	39	72,8%	72,8%	3	155.697	152.179	2,3%	15.585	14.648	6,4%
Arauco Express (Stripcenters Chile)	83,7%	80,9%	281	60,8%	74,0%	-1.322	135.285	104.242	29,8%	15.791	14.086	12,1%
Arauco Premium Outlets	96,0%	90,9%	511	81,5%	80,6%	93	202.938	205.037	-1,0%	18.102	17.948	0,9%
Arauco Quilicura	100,0%	100,0%	-	83,8%	79,4%	436	133.699	132.762	0,7%	11.076	10.641	4,1%
Arauco Coronel	96,9%	93,5%	340	78,2%	70,9%	727	145.589	136.689	6,5%	9.660	8.576	12,6%
Promedio Chile	96,8%	95,4%	143	90,5%	90,2%	33	196.623	206.613	-4,8%	20.225	20.308	-0,4%
MegaPlaza Norte	97,6%	97,6%	0	92,8%	87,4%	537	915	871	5,1%	68	70	-1,8%
MegaPlaza Express Villa	97,4%	97,6%	-19	86,9%	76,1%	1.083	895	855	4,7%	64	64	-0,4%
Larcomar	79,9%	95,8%	-1.590	77,9%	73,4%	449	859	674	27,5%	124	106	17,4%
Parque Lambramani	89,4%	84,4%	499	63,2%	48,6%	1.459	390	394	-1,1%	34	35	-2,3%
MegaPlaza Chimbote	93,0%	95,0%	-207	82,2%	87,9%	-572	749	677	10,7%	38	42	-8,7%
MegaPlaza Express Villa El Salvador	93,7%	98,5%	-483	80,7%	75,9%	481	515	594	-13,4%	53	55	-3,5%
MegaPlaza Express Chinchá	76,9%	85,5%	-855	67,6%	63,5%	416	336	328	2,5%	47	50	-6,9%
InOutlet (Premium Outlets) and Viamix (Strip Centers)	78,8%	77,4%	140	73,6%	72,9%	75	611	590	3,7%	71	70	0,9%
MegaPlaza Cañete	97,6%	98,0%	-43	82,3%	71,3%	1.103	647	588	10,0%	34	36	-4,2%
MegaPlaza Express Barranca	86,0%	98,8%	-1.276	73,8%	71,9%	191	440	403	9,3%	46	46	0,5%
MegaPlaza Pisco	95,0%	95,8%	-81	80,2%	76,0%	421	597	515	15,9%	41	40	1,7%
El Quinde Cajamarca	90,9%	79,9%	1.108	70,6%	67,7%	287	386	357	7,9%	40	42	-4,1%
El Quinde Ica	96,7%	96,5%	17	92,6%	89,9%	268	553	494	11,9%	49	46	6,6%
Plaza Jesus María	38,4%	59,9%	-2.153	-12,5%	-94,4%	8.192	-	-	N/A	28	22	30,8%
MegaPlaza Express Jaén	94,2%	82,8%	1.144	57,5%	60,8%	-334	572	519	10,3%	28	24	15,0%
MegaPlaza Huaral	67,9%	-	N/A	68,3%	-	N/A	384	-	N/A	37	-	N/A
MegaPlaza Villa El Salvador II	81,3%	-	N/A	-44,3%	-	N/A	619	-	N/A	21	-	N/A
Promedio Perú	89,5%	91,3%	-178	81,6%	77,4%	412	661	622	6,3%	56	56	0,5%
Parque Arboleda	96,4%	95,6%	77	79,6%	79,6%	7	437.368	398.026	9,9%	53.165	51.337	3,6%
Parque Caracolí	85,6%	85,2%	32	53,2%	67,5%	-1.424	342.697	320.422	7,0%	53.866	46.429	16,0%
Parque La Colina	93,3%	77,7%	1.559	92,4%	87,9%	452	614.205	505.343	21,5%	90.640	89.975	0,7%
Premium Outlet Arauco (Sopó)	34,6%	-	N/A	-23,0%	-	N/A	325.020	-	N/A	23.298	-	N/A
Promedio Colombia	87,1%	84,9%	222	80,6%	81,8%	-116	473.262	402.964	17,4%	69.558	62.925	10,5%

Source: Parque Arauco

RESULTADOS ÚLTIMOS DOCE MESES
POR PROPIEDAD

Chile en MMCLP/ Perú en MPEN / Colombia en MMCOP	ABL			Ventas			Ingresos			NOI		
	31.3.18	31.3.17	Var. %	UDM1T18	UDM1T17	Var. %	UDM1T18	UDM1T17	Var. %	UDM1T18	UDM1T17	Var. %
Parque Arauco Kennedy	111.000	113.500	-2,2%	400.766	414.164	-3,2%	45.506	44.433	2,4%	44.380	42.108	5,4%
Arauco Maipú	74.000	74.000	0,0%	202.451	201.464	0,5%	14.707	14.392	2,2%	14.402	14.116	2,0%
Arauco Chillán	35.000	32.000	9,4%	86.809	85.114	2,0%	6.494	6.236	4,1%	5.459	5.089	7,3%
Arauco Estación	67.000	66.000	1,5%	124.616	122.692	1,6%	15.721	15.470	1,6%	13.953	14.076	-0,9%
Arauco San Antonio	28.500	28.500	0,0%	43.582	41.423	5,2%	4.433	4.208	5,3%	3.130	3.032	3,2%
Arauco Express (Stripcenters Chile)	33.000	33.000	0,0%	41.434	31.386	32,0%	4.916	4.250	15,7%	3.318	2.932	13,2%
Arauco Premium Outlets	47.000	44.500	5,6%	104.984	92.427	13,6%	9.439	8.073	16,9%	7.647	6.131	24,7%
Arauco Quilicura	32.000	32.000	0,0%	55.429	55.008	0,8%	4.307	4.204	2,4%	3.504	3.365	4,1%
Arauco Coronel	30.000	30.000	0,0%	48.405	11.507	320,6%	3.273	722	353,3%	2.548	512	397,6%
Total Chile	457.500	453.500	0,9%	1.108.477	1.055.186	5,1%	108.795	101.989	6,7%	98.340	91.361	7,6%
MegaPlaza Norte	111.500	111.500	0,0%	1.295.798	1.210.912	7,0%	95.997	89.346	7,4%	88.446	78.320	12,9%
MegaPlaza Express Villa	8.000	8.000	0,0%	83.054	78.489	5,8%	5.921	5.848	1,3%	5.075	4.567	11,1%
Larcomar	27.000	26.500	1,9%	250.133	231.136	8,2%	40.898	37.612	8,7%	31.052	25.765	20,5%
Parque Lambramani	30.000	29.500	1,7%	133.447	133.927	-0,4%	11.564	11.401	1,4%	7.293	4.460	63,5%
MegaPlaza Chimbote	28.000	28.000	0,0%	248.684	232.316	7,0%	12.931	13.306	-2,8%	10.871	11.847	-8,2%
MegaPlaza Express Villa El Salvador	9.500	9.500	0,0%	59.107	68.790	-14,1%	5.651	6.187	-8,7%	4.415	4.895	-9,8%
MegaPlaza Express Chíncha	9.000	9.000	0,0%	29.746	30.224	-1,6%	4.031	4.386	-8,1%	2.798	2.937	-4,7%
InOutlet (Premium Outlets) and Viamix (Strip Centers)	25.500	22.500	13,3%	156.749	137.250	14,2%	17.438	15.069	15,7%	13.390	12.021	11,4%
MegaPlaza Cañete	16.500	16.500	0,0%	120.381	112.881	6,6%	6.364	6.577	-3,2%	5.009	4.915	1,9%
MegaPlaza Express Barranca	10.000	10.000	0,0%	47.172	46.866	0,7%	5.044	5.465	-7,7%	3.626	3.984	-9,0%
MegaPlaza Pisco	14.500	14.500	0,0%	91.557	81.233	12,7%	6.460	6.172	4,7%	5.268	4.825	9,2%
El Quinde Cajamarca	32.500	30.500	6,6%	135.668	136.321	-0,5%	14.433	15.174	-4,9%	10.481	10.773	-2,7%
El Quinde Ica	36.000	36.500	-1,4%	237.627	214.554	10,8%	20.780	19.949	4,2%	20.064	17.023	17,9%
Plaza Jesus María	14.500	14.500	0,0%	-	-	N/A	1.997	4.960	-59,7%	(1.387)	1.053	-231,7%
MegaPlaza Express Jaén	14.500	14.500	0,0%	85.091	68.537	24,2%	4.195	4.150	1,1%	2.461	1.897	29,7%
MegaPlaza Huaral	9.000	-	N/A	28.431	-	N/A	2.545	-	N/A	1.553	-	N/A
MegaPlaza Villa El Salvador II	9.000	-	N/A	6.788	0	N/A	459	-	N/A	(203)	-	N/A
Total Perú	405.000	381.500	6,2%	3.009.433	2.783.435	8,1%	256.707	245.603	4,5%	210.211	189.282	11,1%
Parque Arboleda	41.000	40.500	1,2%	235.605	215.987	9,1%	25.157	24.779	1,5%	20.479	19.931	2,8%
Parque Caracolí	38.500	38.500	0,0%	156.700	159.729	-1,9%	19.459	19.825	-1,8%	11.314	14.018	-19,3%
Parque La Colina	62.500	62.500	0,0%	476.317	73.616.30	N/A	61.869	13.107.16	N/A	56.980	11.523	394,5%
Premium Outlet Arauco (Sopó)	13.500	-	N/A	4.560	-	N/A	327	-	N/A	(75)	0	N/A
Total Colombia	155.500	141.500	9,9%	873.183	449.332	94,3%	106.811	57.711	85,1%	88.698	45.472	95,1%

RESULTADOS ÚLTIMOS DOCE MESES
POR PROPIEDAD

Chile en CLP/ Perú en PEN / Colombia en COP	Ocupación			Margen NOI			Ventas mensuales por m²			Ingresos mensuales por m²		
	31.3.18	31.3.17	Var. p.b.	UDM1T18	UDM1T17	Var. p.b.	UDM1T18	UDM1T17	Var. %	UDM1T18	UDM1T17	Var. %
Parque Arauco Kennedy	99,1%	95,7%	338	97,5%	94,8%	276	305.027	307.112	-0,7%	34.635	32.948	5,1%
Arauco Maipu	99,2%	98,6%	57	97,9%	98,1%	-15	229.982	231.133	-0,5%	16.707	16.512	1,2%
Arauco Chillan	93,4%	99,9%	-655	84,1%	81,6%	246	225.488	222.068	1,5%	16.868	16.269	3,7%
Arauco Estacion	98,1%	97,9%	23	88,8%	91,0%	-223	159.802	158.665	0,7%	20.160	20.006	0,8%
Arauco San Antonio	95,7%	95,3%	39	70,6%	72,1%	-146	133.262	128.413	3,8%	13.556	13.046	3,9%
Arauco Express (Strip Centers Chile)	83,7%	80,9%	281	67,5%	69,0%	-150	126.911	109.865	15,5%	15.057	14.878	1,2%
Arauco Premium Outlets	96,0%	90,9%	511	81,0%	75,9%	508	199.909	196.276	1,9%	17.973	17.144	4,8%
Arauco Quilicura	100,0%	100,0%	-	81,4%	80,1%	131	144.347	143.584	0,5%	11.216	10.973	2,2%
Arauco Coronel	96,9%	93,5%	340	77,9%	-	N/A	142.176	-	N/A	9.613	-	N/A
Promedio Chile	96,8%	95,4%	143	90,4%	89,6%	81	210.653	215.064	-2,1%	20.675	20.787	-0,5%
MegaPlaza Norte	97,6%	97,6%	0	92,1%	87,7%	448	986	969	1,8%	73	71	2,2%
MegaPlaza Express Villa	97,4%	97,6%	-19	85,7%	78,1%	762	894	856	4,5%	64	64	0,0%
Larcomar	79,9%	95,8%	-1.590	75,9%	68,5%	742	859	789	8,9%	141	128	9,4%
Parque Lambramani	89,4%	84,4%	499	63,1%	39,1%	2.395	423	427	-0,8%	37	36	0,9%
MegaPlaza Chimbote	93,0%	95,0%	-207	84,1%	89,0%	-496	790	726	8,8%	41	42	-1,2%
MegaPlaza Express Villa El Salvador	93,7%	98,5%	-483	78,1%	79,1%	-101	539	615	-12,3%	52	55	-6,7%
MegaPlaza Express Chíncha	76,9%	85,5%	-855	69,4%	67,0%	246	351	342	2,6%	48	50	-4,2%
InOutlet (Premium Outlets) and Viamix (Strip Centers)	78,8%	77,4%	140	76,8%	79,8%	-299	708	730	-3,0%	79	80	-1,7%
MegaPlaza Cañete	97,6%	98,0%	-43	78,7%	74,7%	397	623	580	7,3%	33	34	-2,6%
MegaPlaza Express Barranca	86,0%	98,8%	-1.276	71,9%	72,9%	-102	420	397	5,8%	45	46	-3,0%
MegaPlaza Pisco	95,0%	95,8%	-81	81,5%	78,2%	337	550	492	11,7%	39	37	3,8%
El Quinde Cajamarca	90,9%	79,9%	1.108	72,6%	71,0%	162	424	410	3,3%	45	46	-1,3%
El Quinde Ica	96,7%	96,5%	17	96,6%	85,3%	1.122	562	508	10,6%	49	47	4,0%
Plaza Jesus Maria	38,4%	59,9%	-2.153	-69,5%	21,2%	N/A	-	-	N/A	26	45	-43,4%
MegaPlaza Express Jaen	94,2%	82,8%	1.144	58,7%	45,7%	1.294	560	599	-6,5%	28	36	-23,9%
MegaPlaza Huaral	67,9%	-	6.792	61,0%	-	6.104	396	-	N/A	35	-	N/A
MegaPlaza Villa El Salvador II	81,3%	-	N/A	0,0%	-	N/A	-	-	N/A	-	-	N/A
Promedio Perú	89,5%	91,3%	-178	81,9%	77,1%	482	702	677	3,7%	60	60	0,3%
Parque Arboleda	96,4%	95,6%	77	81,4%	80,4%	97	506.513	467.273	8,4%	54.082	53.607	0,9%
Parque Caracolí	85,6%	85,2%	32	58,1%	70,7%	-1.256	393.602	389.055	1,2%	48.876	48.289	1,2%
Parque La Colina	93,3%	0,78	N/A	92,1%	-	N/A	717.419	-	N/A	93.185	112.469	-17,1%
Premium Outlet Arauco (Sopó)	34,6%	-	N/A	0,0%	-	N/A	-	-	N/A	-	-	N/A
Promedio Colombia	87,1%	84,9%	222	83,0%	78,8%	425	556.921	397.654	40,1%	68.124	51.074	33,4%



ARAUCO CHILLÁN / CHILLÁN



ARAUCO MAIPÚ / SANTIAGO



ARAUCO QUILICURA / SANTIAGO

CHILE



Parque Arauco Chile creció 0,9% en ABL durante el primer trimestre del año, resultando en una disminución de ventas de locatarios de 0,1%, y aumento en ingresos de los malls de 4,6% y un aumento en EBITDA de los malls de 5,0%.

Durante el trimestre seguimos con la construcción de la expansión de Parque Arauco Kennedy, proyecto que incluye la expansión de retail, el centro de convenciones más grande en un hotel en Chile y también un Hotel Hilton con 401 habitaciones. Anunciamos una nueva etapa de la expansión que incluye la reconversión de la antigua caja de Falabella del centro comercial y un torre. También seguimos avanzando con la construcción del Bazar Gourmet a un costado del distrito de lujo, un nuevo concepto de comida.

Destacamos las siguientes actividades, nuevos servicios y entradas de nuevas marcas durante el primer trimestre del año:

- » Celebración del Día Internacional de Síndrome de Down con una obra de teatro hecha por una compañía de teatro compuesta por actores y músicos con Síndrome de Down en el Teatro Mori de Parque Arauco.
- » Ferias de emprendedores en Parque Arauco Kennedy, Arauco Maipú y Arauco Estación.
- » Un tobogán con pelotas gigante para los niños en Arauco Maipú y Parque Arauco Kennedy

- » Servicio de wifi en el patio de comida de Arauco San Antonio
- » Celebración del día de enamorados en los centros comerciales del país con actividades especiales
- » Le dimos la bienvenida a nuevas tiendas incluyendo a Cinnabon y un muro de escalada en Parque Arauco Kennedy

En temas de sostenibilidad destacamos que junto a la Fundación Acción Emprendedora realizamos un programa para microempresarios de la comunidad. Desde el inicio del año, emprendedores cercanos a Arauco Maipú han participado en esta iniciativa que incluye capacitación y formación, mentoría y participación en ferias y comercialización en nuestro centro comercial. También recibimos dos reconocimientos de reputación y gobierno corporativo durante el trimestre:

Ranking de Reputación Corporativa RepTrak Chile

- » N°19 entre las 50 empresas con mejor reputación en Chile
- » N°1 en la categoría "Centros Comerciales"

Ranking Merco de Responsabilidad y Gobierno Corporativo

- » N°33 entre las 100 empresas con mejor Responsabilidad y Gobierno Corporativo en Chile
- » N°1 en la categoría "Construcción e inmobiliarias"



LARCOMAR / LIMA



EL QUINDE CAJAMARCA / CAJAMARCA

PERÚ



Nuestros centros comerciales en Perú tuvieron un aumento en el ABL de 6,2% comparado con el primer trimestre de 2017 con la apertura de MegaPlaza Huaral, MegaPlaza Villa El Salvador II y Viamix Colonial. Durante el trimestre las ventas de locatarios aumentaron 11,1%, los ingresos 3,8% y el EBITDA mejoró 9,3%.

Como es costumbre, realizamos varias actividades, servicios y nuevas aperturas en todos nuestros comerciales en Perú durante el trimestre. Destacamos las siguientes:

- » Somos el primer mall de Arequipa donde nuestros clientes pueden visitarnos con sus mascotas
- » Oportunidad de ganar entradas el mundial en Rusia por compras hecho en Larcomar

- » Shows y cantantes en vivo en nuestros activos de MegaPlaza
- » Celebración del día de la mujer a través de nuestros centros comerciales en el país con distintas actividades.

En temas de sostenibilidad, durante el primer trimestre del año desarrollamos el Encuentro Regional Artesanal en el Quinde Ica, esta iniciativa contó con el apoyo del Gobierno local abriendo espacios para que 12 artesanos de 5 provincias de la zona comercializaran y dieran a conocer sus productos en nuestro Centro Comercial.



PARQUE LA COLINA / BOGOTÁ



PARQUE CARACOLÍ / BUCARAMANGA

COLOMBIA



El ABL de Colombia aumentó 9,9% en comparación al primer trimestre de 2017 con la apertura de Arauco Premium Outlet en Sopó. Las ventas de locatarios aumentaron 29,5%, los ingresos 16,7% y el EBITDA 15,0% durante el primer trimestre de 2018.

Durante el trimestre dimos la bienvenida a nuevas tiendas en Parque La Colina, incluyendo Superga, Rayban, Sunglass Hut y Avantel. También hicimos varias actividades en el centro comercial incluyendo música en vivo y la premier de la película "Apuesta Maestra". Importante mencionar que rediseñamos la estrategia de mercadeo para darle más relevancia al enfoque digital y cambiamos el slogan del centro comercial de "Te Luce" a "Te lo Mereces".

En Parque Arboleda celebramos la comida con un festival de sabores que incluyó una exhibición del chef ganador de "Master Chef Colombia 2016". También tuvimos varias "Master Classes" de cocina, música en vivo, conversatorios que giraron alrededor de temáticas familiares, mercadito gourmet y "showcases" para chefs emprendedores de la región. También realizamos tardes de diversión con el "Doctor Chocolate", en las que las familias y especialmente los niños disfrutaron de actividades lúdicas en el centro comercial.

En Parque Caracolí trabajamos con la Cámara de Comercio de Bucaramanga en espacios de formación para emprendedores, donde 3 o 4 speakers locales presentaron sus casos empresariales y aprendizajes de negocio a la comunidad. A la fecha hemos realizado más de 25 sesiones en Parque Caracolí en las que han participado más de 4.000 asistentes interesados en emprender. Adicionalmente hicimos una alianza estratégica con Heineken, donde nosotros realizamos activaciones de la marca dentro del centro comercial y ellos aportaron presentaciones musicales recurrentes, descuentos en su producto y "merchandising" para los clientes.

En temas de sostenibilidad, contamos con sistemas de tratamiento de aguas lluvia en el 67% de nuestros activos en Colombia, lo que nos permite reutilizar responsablemente este recurso para actividades como el riego de áreas verdes o el funcionamiento de equipos sanitarios de nuestros Centros Comerciales. Durante el primer trimestre, recuperamos más de 1.100 m³ de agua que se utilizó para la operación del centro comercial.

DESARROLLOS FUTUROS
2018 EN ADELANTE

Proyectos Nuevos	Tipo	País	Formato	Fecha apertura	ABL total m²	% propiedad	ABL propio m²	Inversión total moneda local¹	Inversión total USDMM²
Parque Angamos	Desarrollo	Chile	Vecinal	2S18	11.000	55%	6.050	886.000	38
Arauco Express Coquimbo	Desarrollo	Chile	Strip Center	2S18	3.000	53%	1.590	155.000	7
La Molina	Desarrollo	Perú	Vecinal	Por definir	19.500	100%	19.500	180.000	56
Subtotal					33.500		27.140		101

Expansiones	Tipo	País	Formato	Fecha apertura	ABL total m²	% propiedad	ABL propio m²	Inversión total moneda local¹	Inversión total USDMM²
Parque Arauco Kennedy - Fase 1³	Expansión	Chile	Regional / Hotel	2S21	11.000	100%	11.000	5.355.000	239
Parque Arauco Kennedy - Fase 2⁴	Expansión	Chile	Regional / Torre	2S24	10.000	100%	10.000	2.200.000	98
Bazar Gourmet- Parque Arauco Kennedy	Expansión	Chile	Regional	2S18	N/A	100%	N/A	120.000	5
Arauco Express Ossandón	Expansión	Chile	Srip Center	1S19	1.000	53%	530	71.500	3
Arauco Premium Outlet Buenaventura	Espansión	Chile	Outlet	2S19	2.000	100%	2.000	97.000	4
El Quinde Cajamarca	Expansión	Perú	Regional	2T18	2.500	100%	2.500	40.000	12
Subtotal					26.500		26.030		361

Proyectos incorporados en 2018	Tipo	País	Formato	Fecha Incorporación	ABL total m²	% propiedad	ABL propio m²	Inversión total moneda local¹	Inversión total USDMM²
Viamix Colonial	Desarrollo	Perú	Vecinal	1T18	3.000	100%	3.000	25.000	7
Subtotal					3.000		3.000		7
Total					63.000		56.170		469
Restante por invertir									346

1) Proyectos en Chile en UF, en Perú en MPEN, en Colombia en MMCOP

2) Utilizando tipo de cambio al 31 de marzo 2018: 26.966,892 CLP/UF, 603,39 CLP/USD, 2.792,10 COP/USD, 3,22PEN/USD.

3) Además de los 11.000 m² de ABL, esta expansión incluye un hotel Hilton by Hilton de 401 habitaciones y el principal centro de convenciones en un hotel en Santiago.

4) Estoy proyecto también incluye un torre de 15.000 m²

DESARROLLOS FUTUROS

2018 EN ADELANTE

ANUNCIAMOS EL DESARROLLO DE UNA EXPANSIÓN DE PARQUE ARAUCO KENNEDY

Detalles de Fase I

- | | |
|---|--|
|  Inicio de construcción: 2017 |  Fecha de apertura: 2021 |
|  Inversión: UF 5.355.000 |  ABL adicional: 11.000 m ² |
|  Hotel 5 estrellas: Hilton by Hilton |  Habitaciones: 401 |
|  Centro de convenciones: 3.000 m ² |  Estacionamiento adicional: 700 |
|  Nueva tienda de Falabella de 25.000 m ² | |

Detalles de Fase II

- | | |
|--|--|
|  Inicio de construcción: 2021 |  Fecha de apertura: 2024 |
|  Inversión: UF 2.200.000 |  ABL adicional: 10.000 m ² |
|  Torre: 15.000 m ² | |

Operador del hotel



Empresa constructora



BANCO DE TERRENOS

Nombre	m²	% propiedad	Costo total (moneda local) ¹	Costo total (USD MM) ²
Quilicura	25.486	100%	78.000	3
Buenaventura	115.864	100%	455.000	20
Chicureo	47.614	100%	206.000	9
Los Andes	39.254	100%	117.000	5
Otros en Chile	55.567	100%	445.000	20
Total Chile	283.785	100%	1.301.000	57
Chimbote	42.657	100%	18.000	6
Talara	30.675	100%	9.400	3
Ica	12.643	100%	13.500	4
Chiclayo	6.609	100%	6.300	2
Pomalca Chiclayo	45.042	100%	6.565	2
Lambayeque- MegaPlaza	25.260	50%	18.900	6
San Juan de Lurigancho- MegaPlaza	80.000	50%	10.415	3
Otros MegaPlaza	106.157	50%	85.685	25
Total Peru	349.043	70%	168.765	51
Neiva	49.537	100%	18.000	6
Valledupar	46.000	100%	30.000	11
Barranquilla	56.166	100%	76.000	27
Total Colombia	151.703	100%	124.000	44
Total	784.531	87%		152

1) Banco de terreno en Chile en UF, en Perú en MPEN, en Colombia en MMCOP.
2) Utilizando tipo de cambio al 31 de marzo 2018: 26.966,89 CLP/UF, 603,39 CLP/USD, 2.792,10 COP/USD, 3,22 PEN/USD.



GRUPO MARINA CASO DE ESTUDIO

HISTORIA GRUPO MARINA

Grupo Marina

En el año 1997, Parque Arauco comienza un plan de regionalización y se asocia con Paris (que después fue comprado por Cencosud) y Ripley para desarrollar el centro comercial regional Mall Marina en Viña del Mar. En ese año, Parque Arauco tenía en su portafolio sólo a Parque Arauco Kennedy y Arauco Maipú, siendo Mall Marina su primer centro comercial regional fuera de Santiago. De esta forma, los tres socios configuraron la sociedad Inmobiliaria Mall Viña del Mar ("Grupo Marina"), donde cada uno queda con un tercio de participación societaria.

En el segundo trimestre del 2016, Parque Arauco y Ripley compran cada uno el 16,7% de las acciones de Cencosud, quedando Parque Arauco y Ripley con un 50%, bajo el esquema de que ninguno de los participantes consolida la operación y registran la utilidad del grupo por el método de participación en asociadas. Grupo Marina cuenta con el apoyo de sus socios en su Directorio y es administrado de manera independiente.

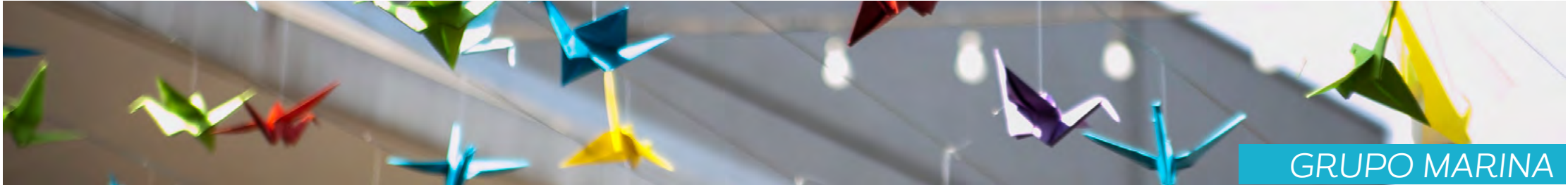
El Mall Marina fue inaugurado en el año 1999 y actualmente tiene 60.000 m² de ABL. Posteriormente, continuando con el plan de regionalización iniciado con la apertura de Mall Marina, el año 2006 se desarrolla el segundo centro comercial regional de la sociedad, Mall Curicó, incorporando 50.000 m² de ABL. En el año 2010 se hace la expansión de Mall Marina con la construcción del Boulevard Marina, agregando al portafolio 12.000 m². Al cierre del primer trimestre del 2018, Grupo Marina tiene un portafolio de 122.000 m² de ABL, encontrándose en construcción una nueva ampliación de Mall Marina que sumará al portafolio 27.000 m² y una expansión de Mall Curicó de 8.000 m², para las cuales se espera su apertura durante el segundo semestre del 2018.

Adicionalmente, el Grupo Marina administra aproximadamente 36.000 m² de ABL de terceros ubicados en el Mall del Centro en Concepción y desde 2018 administrará 72.000 m² de ABL de terceros adicionales con la apertura de Mall Barrio Independencia en Santiago durante 2018.

El Grupo Marina posee una sólida posición financiera, respaldada por su generación de flujos diversificados en términos de activos y clientes, donde un 90% de los ingresos por arriendo provienen



MALL MARINA / VIÑA DEL MAR



GRUPO MARINA CASO DE ESTUDIO

de un componente fijo, con una estructura de capital conservadora. Al cierre del primer trimestre, el ratio deuda financiera neta / EBITDA fue 2,89x, con una sana cobertura de compromisos financieros reflejada en el ratio gastos financieros/EBITDA de 11,3x.

Historia de Mall Marina

Mall Marina fue el primer centro comercial en Viña del Mar.

En marzo de 1999, se comenzó la construcción de este gran proyecto y abrió sus puertas el 8 de diciembre de ese mismo año. Aportó con esto una gran variedad de locales de moda, gastronomía y entretenimiento con tiendas de marcas nacionales e internacionales.

En marzo de 2001 se inaugura la pasarela que une nuestro centro comercial con Espacio Urbano/Líder, estableciendo un hito que permitió descongestionar el tránsito peatonal por sobre la circulación de automóviles, disminuyendo el riesgo de accidentes y apoyando a convertir el sector en el polo comercial de Viña del Mar.

Pensando en rentabilizar los espacios, en el año 2003 se abre en Mall Marina una torre de oficinas. Hoy en día, Mall Marina continúa siendo el centro comercial dominante de la ciudad y el principal polo de comercio de Viña del Mar. Cuenta con 60.000 m² de ABL y tuvo ventas promedio por m² mensuales de Ch\$ 318.479/m² durante el 2017.

Mall Curicó

En el año 2006, el Grupo Marina expandió sus operaciones a otras regiones, inaugurando el centro comercial Mall Curicó, en Curicó, en la zona sur de Chile. Hoy en día, este centro comercial cuenta con 50.000 m² de ABL y más de 100 locales, incluyendo a Ripley, Paris, Easy y Jumbo. Durante 2017, este

centro comercial registró ventas mensuales promedio de Ch\$ 163.419/m².

Este activo se encuentra en un proceso de expansión para mejorar el mix comercial para la comunidad de Curicó, esperando sumar 8.000 m² adicionales de ABL y proyectado a abrir durante el segundo semestre del 2018. Para esta expansión se está invirtiendo US\$14 millones, aproximadamente.

Expansión en Viña del Mar

Nuestro compromiso es ser siempre la mejor alternativa de compras, por cuya razón se decide avanzar con la expansión de Mall Marina, abriendo un Boulevard al aire libre en el año 2010, brindando una





experiencia de tres niveles, con más marcas y una zona de gastronomía. Esta expansión de Mall Marina sumó 12.000 m2 de ABL, en un espacio abierto y atractivo. En el año 2012, se construyó la pasarela Marina Arauco, creando una fluida conexión entre el Boulevard y el centro comercial, ofreciendo una propuesta integral para todos nuestros clientes.

En los inicios del centro comercial, el mall se encontraba a las afueras de Viña del Mar. Sin embargo, la ciudad ha ido creciendo y hoy envuelve nuestro proyecto. Dada esta ubicación privilegiada, en 2010 se agrega un centro médico en el Boulevard. Durante 2017, en las ventas promedios mensuales por m² de Boulevard fue de Ch\$ 363.783/m².



Expansión Mall Marina y Boulevard

Después del éxito del Mall Marina y el Boulevard, junto con el hecho de que el Grupo Marina era dueño de un terreno colindante a los dos centros comerciales, se decide avanzar con una tercera expansión del centro comercial. Este nuevo proyecto, considera la apertura de un nuevo espacio de vanguardia, amplio y con todas las comodidades requeridas por nuestros visitantes, que permitirá a la ciudad de Viña del Mar contar con la presencia de tiendas de las grandes capitales mundiales, una oferta integral de entretenimiento, gastronomía, tecnología y deportes.

La expansión contempla una inversión de aproximadamente US\$ 98 millones y agregará 19.000 m2 de ABL al centro comercial, junto con una torre de 7.650 m2. Se espera la apertura de la expansión en la segunda mitad de 2018, con una oferta comercial que considerará muchas marcas internacionales y nacionales incluyendo a Jumbo, H&M, Zara, Top Shop, Top Man, Desigual, Bath & Body Works, Bimba y Lola, Prune, Rapsodia y Oakley.

DETALLE DE ACTIVOS Y PROYECTOS DE GRUPO MARINA

Activo	ABL (m²)	Ventas locatarios / m² (CLP)
Mall Marina	60.000	318.479
Boulevard Marina	12.000	363.783
Mall Curicó	50.000	163.419

Proyectos	Monto de inversión MMUSD	ABL adicional (m²)
Expansión Viña del Mar	98	27.000
Expansión Curicó	14	8.000

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

BALANCE

Activos	31.3.2018 Ch\$ miles	31.3.2017 Ch\$ miles
Activos Corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	208.662.156	146.599.021
Otros Activos Financieros, Corrientes	2.263	2.315
Otros Activos No Financieros, Corrientes	28.218.811	26.932.054
Deudores Com. y Otras Cuentas por Cobrar, Neto, Cor.	25.113.280	28.990.488
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corrientes	1.843	3.963.250
Activos por impuestos corrientes	5.190.868	7.365.468
Total activos corrientes en operación	267.189.221	213.852.595
Activos no corrientes mantenidos para la venta	-	16.414.324
Total activos corrientes	267.189.221	230.266.919
Activos No Corrientes		
Otros Activos Financieros, no corrientes	4.346.055	4.566.673
Otros activos no financieros no corrientes	37.017.101	35.964.751
Derechos por cobrar no corrientes	56.341	56.940
Cuentas por Cobrar a Entidades Rel., no corrientes	5.701.485	1.699.267
Inversiones en Asociadas	115.194.255	113.466.856
Activos Intangibles distintos de la Plusvalía	14.143.422	14.136.589
Plusvalía	14.674.094	14.881.438
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	10.464.508	10.222.368
Propiedades de Inversión	1.613.572.295	1.604.493.473
Activos por Impuestos Diferidos	48.472.340	48.818.915
Total activos no corrientes	1.863.641.896	1.848.307.271
Total activos	2.130.831.117	2.078.574.190

Pasivos y Patrimonio	31.3.2018 Ch\$ miles	31.12.2017 Ch\$ miles
Pasivos Corrientes		
Otros pasivos financieros corrientes	64.294.054	33.137.658
Cntas. por pagar comerciales y otras cntas. por pagar	47.777.787	41.203.712
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, cor.	-0	2.676.599
Otras provisiones	1.574.801	1.895.703
Pasivos por Impuestos corrientes	12.854.034	3.401.183
Provisiones por beneficios a los empleados, cor.	2.023.990	3.701.448
Otros pasivos no financieros corrientes	11.413.034	8.389.473
Total Pasivos Corrientes	139.937.700	94.405.776
Pasivos No Corrientes		
Otros pasivos financieros, no corrientes	801.602.863	834.778.444
Cuentas por pagar a entidades rel., no corrientes	2.697.115	-
Pasivos por Impuestos Diferidos	192.974.493	191.594.351
Otros pasivos no financieros, no corrientes	14.919.895	17.026.200
Total Pasivos No corrientes	1.012.194.366	1.043.398.995
Total Pasivos	1.152.132.066	1.137.804.771
Patrimonio		
Capital Emitido	416.047.240	416.047.240
Resultados Retenidos (Pérdidas Acumuladas)	449.877.214	416.884.616
Primas de Emisión	289.355	289.355
Otras Reservas	(32.026.215)	(35.046.341)
Patrimonio atrib. a los propietarios de controladora	834.187.594	798.174.870
Participaciones no controladoras	144.511.457	142.594.549
Patrimonio Total	978.699.051	940.769.419
Patrimonio Neto Y Pasivos, Total	2.130.831.117	2.078.574.190

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
ESTADO DE FLUJO DE CAJA

Ch\$ miles	1T18	1T17	Var.%	UDM 1T18	UDM 1T17	Var.%
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación						
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	74.149.869	69.519.913	6,7%	279.903.836	250.977.212	11,5%
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(19.587.726)	(22.946.447)	-14,6%	(88.720.180)	(91.101.450)	-2,6%
Pagos a y por cuenta de los empleados	(6.729.689)	(6.828.628)	-1,4%	(20.585.406)	(21.061.714)	-2,3%
Impuesto a las ganancias reembolsados (pagados)	(2.441.470)	(3.047.453)	-19,9%	(14.603.883)	(10.796.513)	35,3%
Otras entradas (salidas) de efectivo	(5.377.065)	(8.003.908)	-32,8%	(28.286.060)	(27.431.206)	3,1%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	40.013.919	28.693.477	39,5%	127.708.307	100.586.329	27,0%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión						
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	-	(14.872.405)	N/A	(1.815.818)	(16.987.765)	-89,3%
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	-	-	N/A	-	(3.942.658)	N/A
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	-	-	N/A	-	(55.287.442)	N/A
Importes procedentes de activos a largo plazo, clasificados como actividades de inversión	47.786.070	-	N/A	47.786.070	-	N/A
Préstamos a entidades relacionadas	-	(4.584.246)	N/A	4.584.246	(4.584.246)	N/A
Intereses recibidos	1.558.067	1.865.006	-16,5%	4.561.613	6.424.940	-29,0%
Compras de propiedades, planta y equipo	-	(143.309)	N/A	(958.648)	(771.548)	24,2%
Compras de activos intangibles	(309.977)	(72.245)	329,1%	(1.079.174)	(1.259.336)	-14,3%
Dividendos recibidos	-	6.659.209	N/A	-	19.717.677	N/A
Compras de otros activos a largo plazo	(9.027.359)	(22.045.623)	-59,1%	(80.431.628)	(119.781.551)	-32,9%
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados), clasificados como actividades de inversión	(581.241)		N/A	(581.241)	-	N/A
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de inversión	-	492.686	N/A	1.324.706	10.461.049	-87,3%
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	39.425.560	(32.700.927)	N/A	(26.609.875)	(166.010.879)	-84,0%

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

ESTADO DE FLUJO DE CAJA

Ch\$ miles	1T18	1T17	Var.%	UDM 1T18	UDM 1T17	Var.%
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación						
Importes procedentes de la emisión de acciones	-	4.641.219	N/A	(479.416)	8.832.785	N/A
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	-	-	N/A	75.208.377	66.273.801	13,5%
Préstamos de entidades relacionadas	-	10.291.566	N/A	(10.291.566)	21.832.071	N/A
Total importes procedentes de préstamos	-	10.291.566	N/A	64.916.811	88.105.872	-26,3%
Importes procedentes de la emisión de obligaciones al público (neto)	(1.810.627)	-	N/A	(6.040.697)	157.164.564	N/A
Reembolsos de préstamos	(4.170.958)	(61.290.208)	-93,2%	(10.570.980)	(190.343.336)	-94,4%
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	(594.636)	(810.100)	-26,6%	(3.999.501)	(7.196.418)	-44,4%
Dividendos pagados	-	-	N/A	(31.779.351)	(29.286.544)	8,5%
Intereses pagados	(10.498.399)	(8.909.153)	17,8%	(33.653.365)	(30.694.248)	9,6%
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de financiación	-	72.655	N/A	(20.948)	30.867	-167,9%
Flujo de Efectivo neto procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(17.074.620)	(22.944.646)	-25,6%	(21.627.449)	(3.386.458)	538,6%
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes de efecto en tasa de cambio	62.364.859	(26.952.096)	N/A	79.470.984	(68.811.007)	N/A
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(301.724)	1.523.658	N/A	(4.189.093)	1.473.275	N/A
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	62.063.135	(25.428.438)	N/A	75.281.891	(67.337.732)	N/A
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	146.599.021	158.808.701	-7,7%	133.380.263	200.717.994	-33,5%
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	208.662.156	133.380.263	56,4%	208.662.156	133.380.263	56,4%

ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO

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

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

Un deterioro general de la economía podría también afectar el nivel de ocupación de nuestros 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.

Parque Arauco no mantiene posiciones especulativas en el mercado de derivados, los eventuales coberturas que se tomen serán para cubrir exposiciones a los riesgos de tipo de cambio y tasas de interés producto de las operaciones de la Compañía y sus fuentes de financiamiento. 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 Sociedad 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.



ARAUCO PREMIUM OUTLET / BUENAVENTURA

GLOSARIO

ABL - Área Bruta Locataria: Equivalente a la suma de las áreas disponibles para arrendamiento	NOI: Net Operating Income: Ingresos ordinarios + Costo de ventas + Gastos de Administración - Depreciación y Amortización + NOI Empresas relacionadas
ABL Propio: El ABL total multiplicado por la participación de Parque Arauco en el centro comercial	Ocupación: ABL pagando arriendo dividido por ABL total
Adjusted FFO Margin: AFFO / ingresos ordinarios	Pipeline: Proyectos greenfield y expansiones en desarrollo
AFFO - Adjusted Funds From Operations: Total utilidad (pérdida) - Depreciación y Amortización - Participación - Otras ganancias (pérdidas) - Diferencias de Cambio - Unidades de Reajuste - Valor justo propiedades de inversión + FFO Ajustado empresas relacionadas	Premium Outlet: Centro comercial ubicado fuera de la ciudad ofreciendo ropa y bienes a precios descontados
Banco de terrenos: Terrenos mantenidos por la empresa para desarrollo futuro	Proyectos Greenfield: Desarrollo orgánico de nuevos centros comerciales
Centro comercial regional: Centro comercial con un ABL mayor a 20.000 m ²	SSR - Same Store Rent: Cambio porcentual en el arriendo recaudado de los arrendatarios que pagaron arriendo en ambos periodos comparados
Centro comercial vecinal: Centro comercial con un ABL entre 6.000 y 20.000 m ²	SSS - Same Store Sales: Cambio porcentual en las ventas informadas de los arrendatarios que informaron ventas en ambos periodos comparados
Controlling Adjusted FFO: AFFO atribuible a los accionistas de la compañía	Strip Center: Un centro comercial con menos de 6.000 m ²
Controlling FFO: FFO atribuible a los accionistas de la compañía	UDM - Último Doce Meses: Se refiere a información de los últimos doce meses
Costo locatario: (El arriendo mínimo + el arriendo variable + gasto común + fondo de promoción que pagan los locatarios a Parque Arauco)/ ventas de los locatarios	UF - Unidad de Fomento: Unidad de cuenta utilizada en Chile, indexada según la inflación diaria
EBITDA - Earnings Before Income Tax Depreciation and Amortization: Ingresos Ordinarios + Costo de Ventas + Gastos de Administración - Depreciación y Amortización	Utilidad por acción: Utilidad participación controladora/número de acciones promedio ponderado últimos doce meses
FFO - Funds From Operations: Total utilidad (pérdida) - Depreciación y Amortización - Participación + FFO Empresas relacionadas	Ventas locatarios: Ventas de los arrendatarios de los activos consolidados.
Ingresos mensuales/m²: Ingresos por mes dividido por ABL multiplicado por la ocupación del periodo	Ventas mensuales/m²: Ventas locatarios por mes dividido por ABL multiplicado por ocupación del periodo
Margen EBITDA: EBITDA dividido por ingresos ordinarios	
Margen ganancias: Utilidad Neta / Ingresos Operacionales	

