

**PROSPECTO LEGAL  
EMISIÓN DE LÍNEA DE BONOS**

**SOCIEDAD DE RENTAS COMERCIALES S.A.**



**PLAZO DE LA EMISIÓN: 30 AÑOS  
MONTO DE LA EMISIÓN: UF 1 MILLÓN**

OCTUBRE DE 2013

Asesor Financiero

**IMTrust**

## 1.0 INFORMACIÓN GENERAL.

### 1.1 Intermediarios Participantes.

IM Trust S.A. Corredores de Bolsa

### 1.2 Leyenda de Responsabilidad.

"LA SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS NO SE PRONUNCIA SOBRE LA CALIDAD DE LOS VALORES OFRECIDOS COMO INVERSIÓN. LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO ES DE RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL EMISOR, Y DEL INTERMEDIARIO QUE HA 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".

### 1.3 Fecha del Prospecto.

Octubre de 2013.

### 1.4 Definiciones del Prospecto.

"**Banco Pagador**", el Banco BICE.

"**Bono**" o "**Bonos**", uno o más de los bonos emitidos de conformidad con el Contrato de Emisión en cualquiera de sus series o sub-series.

"**Cambio de Control**", significa que alguno de los actuales Controladores del Emisor dejaren de serlo, ya sea de conformidad a la letra a/ o b/ del artículo noventa y siete de la Ley número dieciocho mil cuarenta y cinco, sobre Mercado de Valores.

"**DCV**" significará Depósito Central de Valores S.A., Depósito de Valores.

"**Día Hábil**", los días que no sean domingos y festivos; y por "Día Hábil Bancario", aquél en que los bancos e instituciones financieras abran normalmente sus puertas al público en Santiago de Chile, para el ejercicio de las operaciones propias de su giro.

"**Diario**", significará el periódico "El Mercurio", y si éste dejare de existir, el "Diario Oficial" de la República de Chile.

"**Emisor**", Sociedad de Rentas Comerciales S.A.

"**Escrituras Complementarias**", 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 que se señalan en el Contrato de Emisión y en cada una de las Escrituras Complementarias.

"**Estados Financieros**", corresponde a los estados financieros que las entidades inscritas en el Registro de Valores deben presentar periódicamente a la Superintendencia de Valores y Seguros de conformidad a la normativa vigente y que incluye el Estado de Situación Financiera Consolidado Clasificado, el Estado de Resultados Integrales Consolidados por Naturaleza, el Estado de Flujos de Efectivos Consolidados, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y las notas complementarias. Se deja constancia que las menciones hechas en el Contrato a las cuentas o partidas de los actuales Estados Financieros, corresponden a aquellas definidas por las normas IFRS vigentes al treinta y uno de marzo de dos mil trece. Para el caso que la Superintendencia de Valores y Seguros u otra autoridad modifique dichas cuentas o partidas en el futuro, las referencias del Contrato de Emisión a cuentas o partidas específicas de los actuales Estados Financieros se entenderán hechas a aquellas nuevas cuentas o partidas que deban anotarse en el instrumento que reemplace a los actuales Estados Financieros.

"**Filial**", "**Matriz**" y/o "**Coligada**", aquellas sociedades a que se hace mención en los artículos ochenta y seis y ochenta y siete de la Ley número dieciocho mil cuarenta y seis.

"**Normas Internacionales de Información Financiera IFRS**" o "**IFRS**", significará la normativa financiera internacional adoptada en Chile y que rige al Emisor para elaborar y presentar sus Estados Financieros, a partir del día uno de enero de dos mil doce.

"**Línea**" o "**Línea de Bonos**" significa la línea de emisión de bonos a que se refiere el Contrato de Emisión.

“**Peso**”, la moneda de curso legal en la República de Chile.

“**Representante de los Tenedores de Bonos**”, el Banco BICE, en su calidad de representante de los Tenedores de Bonos.

“**Spread de Prepago**”, será definido en la Escritura Complementaria correspondiente, en caso de contemplarse la opción de rescate anticipado descrita en la Cláusula Sexta número Uno del Contrato de Emisión.

“**Tasa de Prepago**”, el equivalente a la suma de la Tasa Referencial a la fecha de prepago más un Spread de Prepago. La Tasa de Prepago deberá determinarse el Día Hábil Bancario previo al día de publicación del aviso del rescate anticipado. Para estos efectos, el Emisor deberá hacer el cálculo correspondiente y comunicar al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV la Tasa de Prepago que se aplicará a más tardar a las diecisiete horas del Día Hábil Bancario previo al día de publicación del aviso del rescate anticipado a través de correo, fax u otro medio electrónico.

“**Tabla de Desarrollo**”, la tabla en que se establece el valor de los cupones de los Bonos.

“**Tenedor de Bonos**” o “**Tenedor**”, cualquier inversionista que haya adquirido y mantenga inversión en Bonos emitidos dentro de la Línea, en la fecha de que se trate.

“**Unidad de Fomento**” o “**UF**”, la Unidad de Fomento que varía día a día y que es publicada periódicamente en el Diario Oficial por el Banco Central de Chile en conformidad a la Ley número dieciocho mil ochocientos cuarenta, Ley Orgánica Constitucional del Banco Central de Chile y que dicho organismo publica en el Diario Oficial, de acuerdo a lo contemplado en el Capítulo II B. tres del Compendio de Normas Financieras del Banco Central de Chile o las normas que la reemplacen en el futuro. En el evento que, por disposición de la autoridad competente se le encomendare a otros organismos la función de fijar el valor de la Unidad de Fomento, se entenderá que se aplicará el valor fijado por éstos. Si por cualquier motivo dejare de existir la Unidad de Fomento o se modificare la forma de su cálculo, sustitivamente se aplicará como reajuste la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor en igual período con un mes de desfase, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas o el organismo que lo reemplace o suceda, entre el día primero del mes calendario en que la Unidad de Fomento deje de existir o que entren en vigencia las modificaciones para su cálculo y el último día del mes calendario inmediatamente anterior a la fecha de vencimiento de la respectiva cuota

## **2.0 IDENTIFICACIÓN DEL EMISOR.**

### **2.1 Nombre o razón social.**

Sociedad de Rentas Comerciales S.A. ("SRC", el "Emisor" o la "Compañía").

### **2.2 R.U.T.**

77.072.500-3

### **2.3 Inscripción Registro Valores.**

Pendiente.

### **2.3 Dirección.**

Vitacura 5.250, oficina 308, Vitacura, Santiago.

### **2.4 Código Postal.**

7630225

### **2.5 Teléfono.**

(56-2) 2 4997500

### **2.6 Fax.**

(56-2) 2 4997528

### **2.7 Dirección electrónica.**

[www.rentascomerciales.cl](http://www.rentascomerciales.cl)

### **2.8 Correo electrónico.**

[info@rentascomerciales.cl](mailto:info@rentascomerciales.cl)

### **3.0 ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA COMPAÑÍA.**

SRC es una sociedad dedicada al arriendo de bienes raíces, generalmente destinados a locales comerciales. Actualmente, cuenta con 18 propiedades arrendables de las cuales 2 se encuentran vacantes, 15 están arrendadas con contratos de largo plazo, celebrados con clientes líderes en sus sectores, y un terreno en el que opera el centro comercial Mall Puerta del Mar, ubicado en Libertad 700, La Serena.

#### **3.1 Reseña Histórica.**

El negocio inmobiliario del grupo se inicia a fines del año 1984, con la transformación de la sociedad Prodeco Ltda. en una sociedad inmobiliaria, dicha transformación se realizó con el fin de traspasar los inmuebles con los cuales Sodimac realizaba sus actividades comerciales. Para ello, le cambian el nombre a Inmobiliaria Prodeco Limitada y se define un nuevo objeto social: "... en lo sucesivo el objeto de esta sociedad será la adquisición, compraventa y explotación de bienes raíces y cualquier otra actividad civil o comercial que los socios acuerden, relacionadas o no con las anteriores." Así, Prodeco se constituye en la principal sociedad inmobiliaria que provee inmuebles a Sodimac, más adelante incorporándose otros arrendatarios distintos de Sodimac.

En enero de 1992, Prodeco adquiere una superficie de aproximadamente 20 hectáreas en La Serena para el desarrollo de un proyecto comercial. En octubre de 1997, se divide Inmobiliaria Prodeco, naciendo de esta división la sociedad Inmobiliaria La Serena Ltda., a la cual se le asignan los terrenos de La Serena y en el año 1997 se inicia la construcción de lo que hoy es el Mall Puerta del Mar que comenzó sus operaciones en 1998.

Con motivo de la fusión de Sodimac con la sociedad S.A.C.I. Falabella, en octubre del año 2003, Prodeco vende algunos de los locales en los que operaba Sodimac, a la sociedad inmobiliaria de Falabella. En los otros inmuebles arrendados por Sodimac, se estructuran contratos a largo plazo y Prodeco continúa con los arriendos, tanto a Sodimac, como a otros operadores comerciales de su red de locales.

En el año 2010, se forma la "Sociedad Inmobiliaria Vespucio S.A.", que agrupó todos los inmuebles con que opera Derco, el negocio automotriz de los hermanos del Río. De esta manera, los negocios inmobiliarios quedan enteramente separados de los negocios comerciales del grupo y radicados en tres inmobiliarias.

En el año 2011, se inicia un proceso de fusión de las sociedades inmobiliarias que tenía el grupo. Este proceso consistió en reunir por fusión todas las inmobiliarias en la sociedad Inmobiliaria La Serena Ltda. a la cual se le cambia su nombre por el de "Sociedad de Rentas Comerciales S.A.".

#### **3.2 Descripción del Sector Industrial.**

##### **3.2.1 Mercado.**

El mercado inmobiliario se entiende como un sector en donde se adquiere, vende o arrienda un bien inmueble. Dicho mercado se puede separar en dos etapas: el desarrollo inmobiliario y la renta inmobiliaria.

El desarrollo inmobiliario comienza con la búsqueda de una oportunidad de negocio, la cual se refleja en un proyecto y culmina con la construcción del inmueble. Esta etapa requiere de inversión y gastos para llevar a cabo la construcción. El inmueble que se construya puede ser vendido o arrendado.

La renta inmobiliaria es la etapa en la cual se obtienen ingresos, de acuerdo con las rentas acordadas en los respectivos contratos de arrendamiento de los activos.

El mercado inmobiliario tiene varios segmentos entre los que se encuentran, (i) la red de propiedades relacionadas al consumo, (ii) parques industriales y centros de distribución, y (iii) centros comerciales, de oficinas y habitacionales. A continuación, se presenta una breve descripción de cada uno de los sectores inmobiliarios donde la Compañía o sus arrendatarios, mediante propiedades de la Compañía, participan.

**Figura 1: Participación de SRC en Industria**

Industria	Propiedad	Principales Operadores
<p><b>1.</b> Red de propiedades relacionadas al consumo / <i>Stripcenters</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Empresas de <i>Retail</i></li> <li>• REITs<sup>(1)</sup></li> <li>• Fondos de Inversión</li> <li>• <i>Family Offices</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CorpGroup Activos Inmobiliarios</li> <li>• Patio</li> <li>• Arauco Express</li> <li>• Celfin (Rentas Inmobiliarias)</li> </ul>
<p><b>2.</b> Parques Industriales y Centros de Distribución</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• REITs<sup>(1)</sup></li> <li>• Empresas de Logística / Bodegas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Empresas dedicadas a la distribución</li> <li>• ENEA</li> <li>• Bodegas San Francisco</li> <li>• Bodenor</li> <li>• Megacentro</li> </ul>
<p><b>3.</b> Centros Comerciales</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Operadores de Centros Comerciales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mall Plaza</li> <li>• Cencosud</li> <li>• Parque Arauco</li> <li>• Saitec (D&amp;S)</li> </ul>

Fuente: La Compañía.

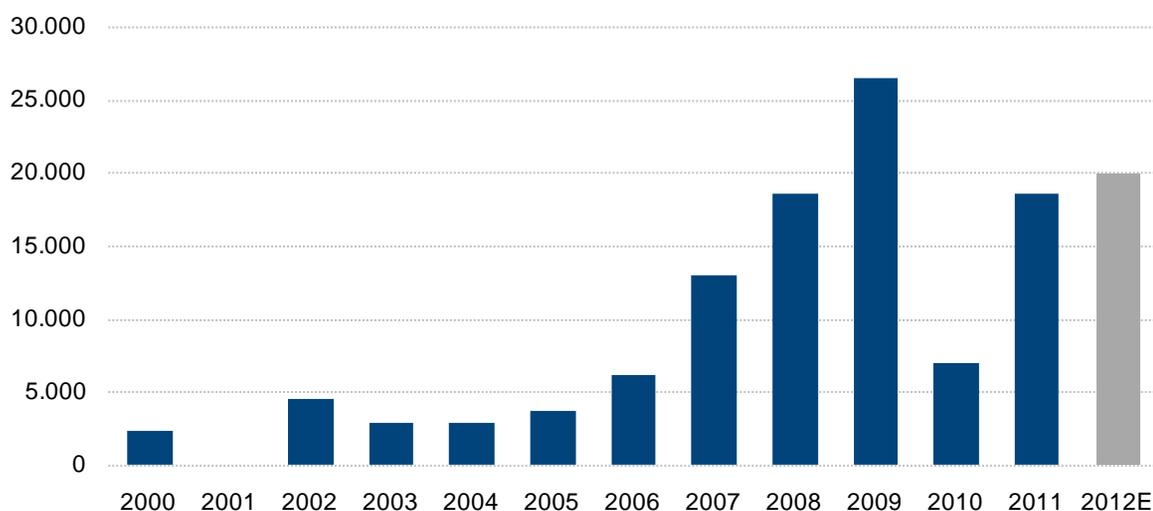
<sup>1)</sup> *Real Estate Investment Trust*

### 3.2.1.1 Red de Propiedades Relacionadas al Consumo y *Stripcenters*.

La industria de propiedades relacionadas al consumo y *stripcenters* encuentra su atractivo en la baja inversión que debe realizarse en construcción, la plusvalía de los terrenos y los ingresos que se recibirán por concepto de arrendamiento.

La oferta de *stripcenters* en la Región Metropolitana ha aumentado durante los últimos años, alcanzando, a diciembre de 2012, 74 centros, con un inventario total de 108.496 m<sup>2</sup> construidos. Dicha oferta, se concentra principalmente en la zona oriente de la Región Metropolitana con 60.247 m<sup>2</sup> construidos y en la zona norte con 21.946 m<sup>2</sup> construidos. Mientras que en la zona sur y centro/poniente hay 12.218 m<sup>2</sup> y 14.085 m<sup>2</sup> construidos, respectivamente.

**Figura 2: Construcción Anual de *Stripcenters* (m<sup>2</sup>)**



Variación con respecto al mismo periodo del año anterior.

Fuente: Colliers International.

Actualmente, esta industria presenta tasas de vacancia promedio de 4,5%, destacando la zona sur y oriente con tasas de vacancia de 3,1%.

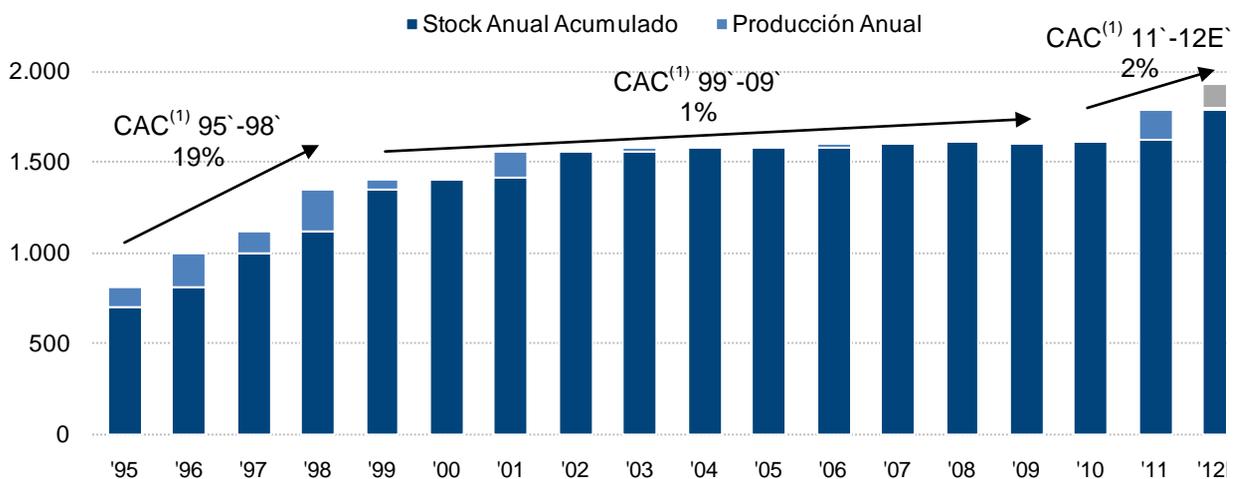
Los precios promedio de arriendo en la Región Metropolitana varían dependiendo del piso del inmueble en el cual se encuentran los locales. Para el primer piso, el precio de arriendo promedio se sitúa en los 0,70 UF/m<sup>2</sup> mensuales, mientras que para el segundo piso en los 0,49 UF/ m<sup>2</sup> mensuales.

### 3.2.1.2 Industria de Parques Industriales y Centros de Distribución.

La industria de parques industriales y centros de distribución se refiere a los desarrollos que consideran subdivisiones de terrenos bajo un mismo plan de urbanización e infraestructura, donde se agrupan empresas o plantas de carácter industrial.

La oferta de parques industriales en la Región Metropolitana tuvo un crecimiento anual compuesto entre los años 1995 y 1998 de un 19%, alcanzando un *stock* de cerca de 1.300 hectáreas. Luego, entre los años 1999 y 2009, creció levemente alcanzando un *stock* de cerca de 1.600 hectáreas. Entre el año 2010 y el año 2012 la oferta tuvo un crecimiento anual compuesto de un 2% alcanzando un *stock* de cerca de 1.700 hectáreas distribuidas en 46 parques industriales.

**Figura 3: Stock Anual Acumulado (hectáreas)**



Fuente: Colliers International.

<sup>1)</sup> Crecimiento anual compuesto.

En la Región Metropolitana, la oferta de parques industriales se concentra principalmente en la zona norte, con un 47,7% de la oferta total, y en la zona poniente, con un 24,2%.

Actualmente, esta industria presenta tasas de vacancia promedio de 5,0%, destacando la zona centro / oriente con tasas de 0,0%.

Los precios promedio de venta en la Región Metropolitana varían dependiendo de la ubicación, presentando un promedio de 3,42 UF/ m<sup>2</sup>.

**Figura 4: Índices del Mercado de Parques Industriales**

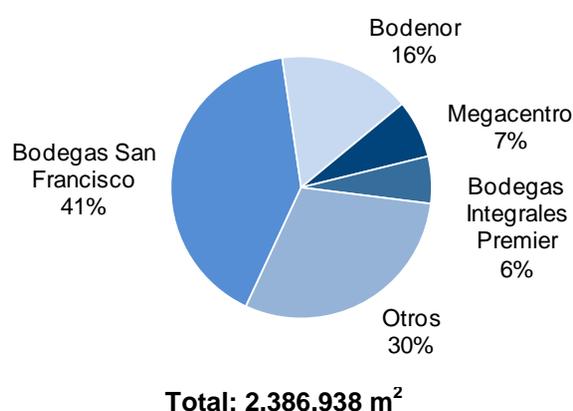
Zona	Inventario		Tasa Vacancia	Precio Promedio Venta
	(m <sup>2</sup> )	(%)	(%)	(UF/m <sup>2</sup> )
Norte	8.032.069	47,7%	0,7%	3,68
Poniente	4.072.424	24,2%	4,9%	3,03
Norponiente	2.828.716	16,8%	18,2%	3,42
Sur	1.678.525	10,0%	4,5%	3,57
Centro / Oriente	243.214	1,4%	0,0%	-
<b>Total</b>	<b>16.854.948</b>	<b>100%</b>	<b>5,0%</b>	<b>3,42</b>

Fuente: Colliers International.

Datos a diciembre de 2012.

Dentro de esta industria, se encuentran las bodegas industriales, las que a diciembre de 2012 alcanzan una superficie total de 2.386.938 m<sup>2</sup>, donde el principal actor es Bodegas San Francisco con un 40,7% de participación de mercado.

**Figura 5: Mercado de Bodegas en Región Metropolitana**



Fuente: Colliers International.

Datos a diciembre de 2012.

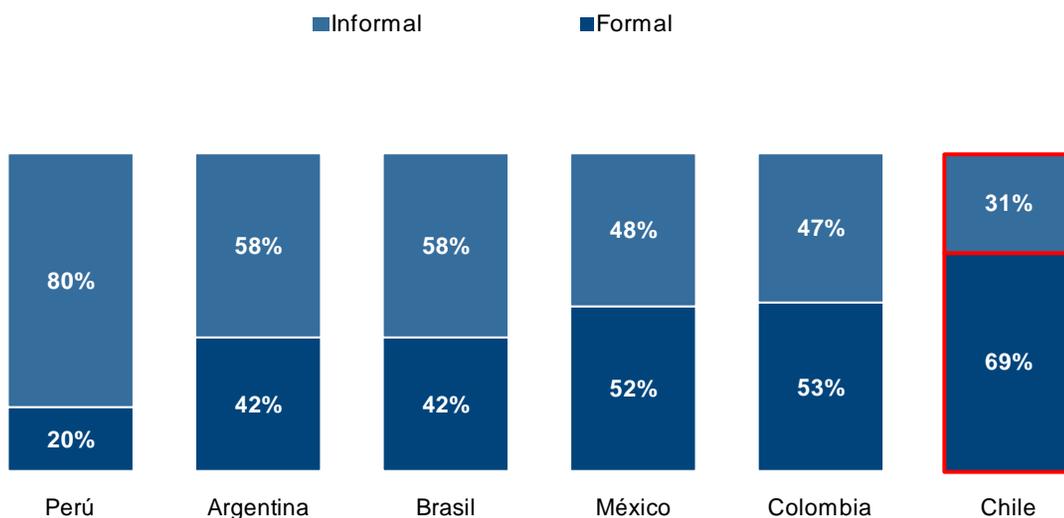
### 3.2.1.3 Centros Comerciales.

En Chile, el consumo dentro de los centros comerciales ha crecido fuertemente en las últimas décadas, debido a factores como el crecimiento económico, el incremento en los niveles de ingresos disponibles, la expansión y diversificación de las principales ciudades del país, y el mayor acceso a crédito de las personas. El consumo en esa industria se ha consolidado, en gran parte, a través del desarrollo de centros comerciales a lo largo del país, los que centran en un lugar físico varios comercios y servicios, intensificando el desarrollo de la venta formal.

En los centros comerciales participan los principales operadores comerciales presentes en Chile, los cuales son líderes en cada una de sus categorías y que utilizan formatos que optimizan su gestión comercial, generando una cartera de renta inmobiliaria diversificada para distintos sectores.

En línea con lo anterior, existe una tendencia al aumento de las ventas formales en centros comerciales lo que ha llevado a los centros comerciales a una importante expansión y consolidación.

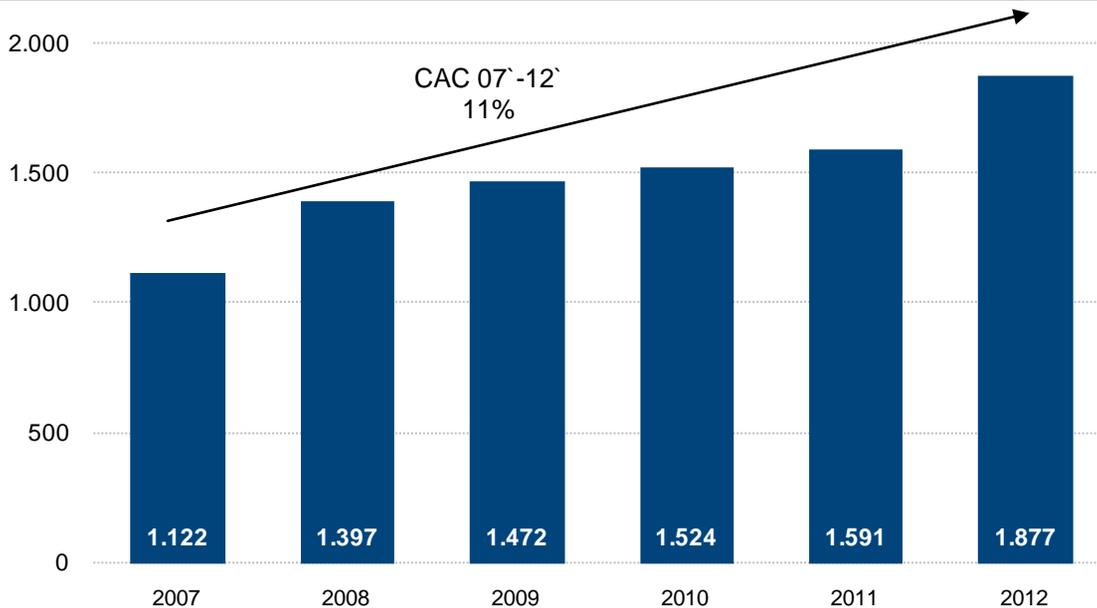
**Figura 7: Ventas Formales vs. Ventas Informales**



Fuente: ILACAD.

Considerando los centros comerciales con mayor superficie en Chile, la superficie arrendable ha tenido un crecimiento anual compuesto de un 11% durante los últimos 5 años, alcanzando a diciembre del año 2012 los 1.877.321 m<sup>2</sup>.

**Figura 8: Evolución Superficie Arrendable (miles de m<sup>2</sup>)**



Fuente: la Compañía.

Considera superficie de los principales centros comerciales en Chile. Datos a diciembre de cada año.

### 3.3 Descripción de las Actividades y Negocios.

La Compañía participa en el negocio de renta inmobiliaria a través de 18 propiedades a lo largo de Chile, en donde sus principales arrendatarios, en términos de ingresos, son Derco, Sodimac, Walmart, Unimarc y Cencosud, con los cuales ha celebrado contratos a largo plazo, entregando así una mayor estabilidad en los flujos de la Compañía.

El objeto de SRC es la adquisición, enajenación, compraventa, arrendamiento, subarrendamiento u otras formas de explotación, loteo, subdivisión, construcción y urbanización de bienes raíces por cuenta propia o ajena; y cualquiera otra actividad civil o comercial relacionada con las anteriores.

Actualmente, la principal actividad de la Compañía es la explotación comercial (arriendo) de sus terrenos, edificios y construcciones que conforman centros comerciales o propiedades individuales, caracterizándose por tener flujos estables (indexados a la UF) y bajos costos operacionales.

Las propiedades de SRC están distribuidas en 8 regiones a lo largo de Chile, sumando una superficie total de 520.865 m<sup>2</sup> de terreno y 146.261 m<sup>2</sup> de construcción. A diciembre de 2012, la Compañía cuenta con contratos de arriendo por UF 322 mil anuales, los cuales provienen de red de locales comerciales y centros comerciales.

**Red de locales comerciales – Arriendo de locales individuales distribuidos en 8 regiones en Chile.**

El negocio de arriendo de locales se caracteriza por el arriendo de bienes inmuebles a actores relevantes de la actividad comercial a escala nacional, con contratos de largo plazo (promedio 20 años), y con una cobertura desde la ciudad de La Serena a Puerto Montt. Los arrendatarios actuales son empresas destacadas en sus industrias tales como Derco, Sodimac, Unimarc, Poder Judicial, entre otras.

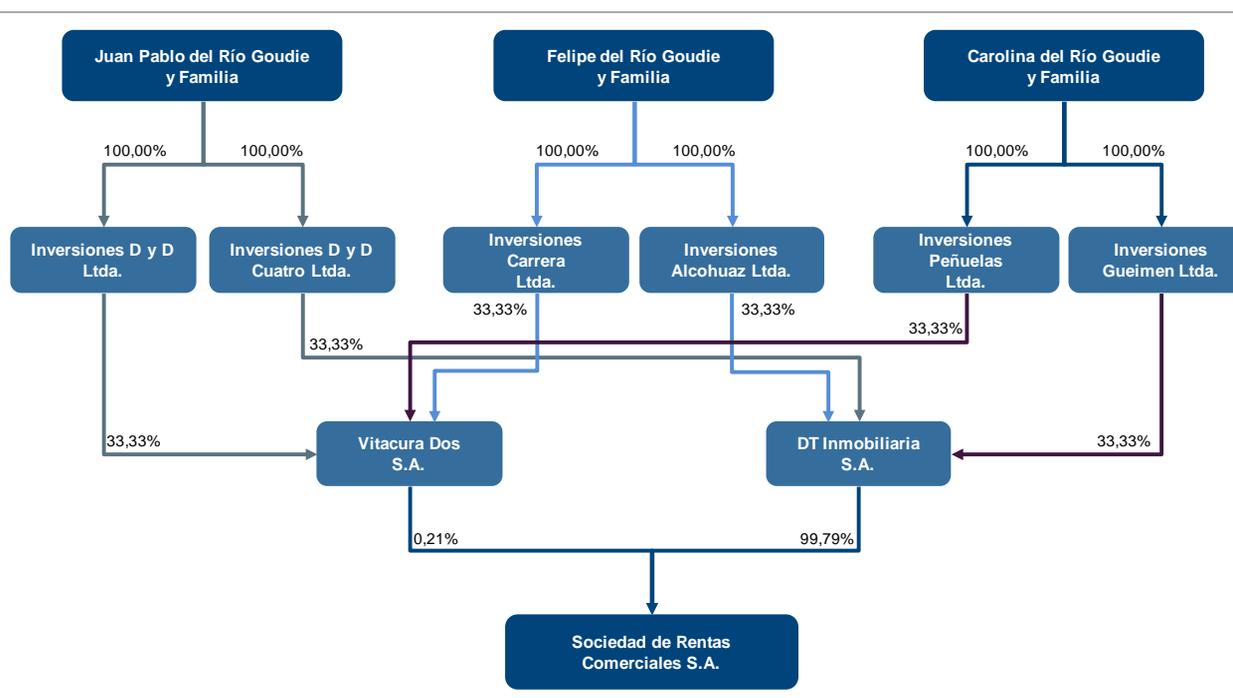
**Centros comerciales – Arriendo de locales en Mall Puerta del Mar en La Serena.**

En este negocio, la Compañía participa a través de Mall Puerta del Mar ubicado en la ciudad de La Serena, a través de dos segmentos de negocios. El primero de ellos está enfocado en grandes compañías a nivel nacional, mientras que el segundo se enfoca a pequeños comerciantes locales. Dentro de las principales compañías clientes de SRC y partes del primer segmento mencionado, se encuentran relevantes participantes del retail nacional, como Walmart, Sodimac, Cencosud, Casa&Ideas, Forus, ente otros. Dentro del segundo segmento, se cuentan más de una veinte de arrendatarios locales y/o regionales.

**3.3.1 Propiedad y Estructura Societaria.**

A diciembre de 2012, la Compañía es propiedad en un 100% de los hermanos Felipe, Carolina y Juan Pablo del Río Goudie, a través de distintas sociedades detalladas en la figura 9. De esta manera, cada uno de los tres hermanos tiene indirectamente el 33,33% de SRC.

**Figura 9: Estructura Societaria Actual**



Fuente: La Compañía.

Felipe, Carolina y Juan Pablo del Río Goudie tienen, a través de Dersa S.A., participación del pacto controlador de S.A.C.I. Falabella. Además, poseen el control de Derco S.A. y de Rigel Seguros de Vida S.A.

### 3.3.2 Otras Inversiones

S.A.C.I. Falabella es una de las tres principales compañías *retailers* de América Latina y la compañía con mayor capitalización bursátil de Chile. Actualmente, tiene presencia en Chile, Perú, Colombia y Argentina, con 259 tiendas y más de 1.750.000 m<sup>2</sup> construidos. Durante el año 2012, esta compañía obtuvo ventas por CLP 5,491 miles de millones y entregó dividendos por CLP 191.410 millones, de los cuales CLP 15.064 millones fueron recibidos por los actuales propietarios de SRC, según la participación de 7,87% en la propiedad de S.A.C.I. Falabella.

Derco S.A. es una de las cinco principales concesionarias automotrices en Chile y cuenta con la representación de 8 marcas automotrices y 15 marcas de maquinaria, a través de 77 y 52 locales, respectivamente. Dentro del mercado del *retail* automotriz en Chile, participa en la venta de accesorios y neumáticos, con un total de 26 locales. Además, Derco tiene presencia en Bolivia, Perú y Colombia a través de venta automotriz, de maquinaria, camiones, motos y lubricantes. Por otra parte, en el mercado financiero, esta compañía participa en la intermediación de créditos automotrices. Durante el 2011, Derco S.A. alcanzó ventas por 84.970 autos e ingresos totales por USD 1.476 millones.

Rigel Seguros de Vida S.A. participa en el mercado de seguros de vida tradicional y previsional a lo largo de Chile y cuenta con un 1,2%<sup>1</sup> del mercado en términos de prima directa.

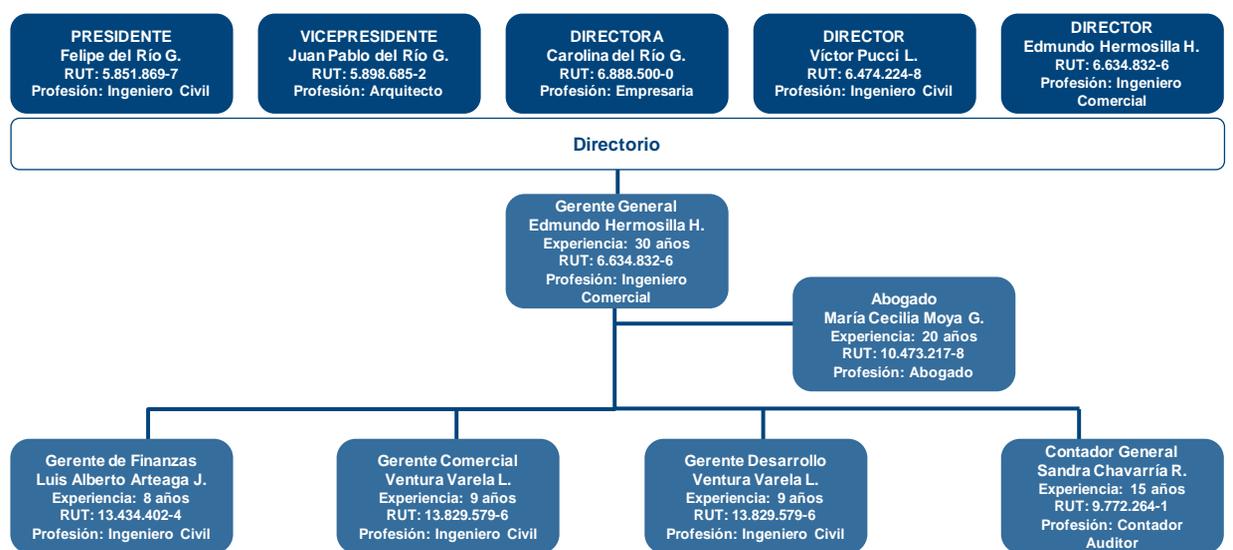
### 3.3.3 Administración.

La administración de SRC recae sobre su Directorio, el cual delega responsabilidades al Gerente General Edmundo Hermosilla H., quien a la vez se apoya en sus principales ejecutivos.

El Directorio de SRC está compuesto por cinco miembros, Felipe del Río G., Juan Pablo del Río G., Carolina del Río G., Víctor Pucci L. y Edmundo Hermosilla H., los que se reúnen para tomar decisiones sobre nuevas inversiones y posibles proyectos. Los cinco miembros del Directorio revisan la gestión actual de los activos y aportan con su apta y extensa experiencia de más de 30 años en el mundo de los negocios<sup>2</sup>.

Una vez tomadas las decisiones dentro del Directorio de la Compañía, la plana ejecutiva, la cual destaca por su amplia experiencia en el sector inmobiliario, con un promedio de 16 años en el sector, se encarga de llevarlas a cabo.

Figura 10: Organigrama



Fuente: La Compañía.

<sup>1</sup> Fuente: Informe Fitch Rating abril de 2012.

<sup>2</sup> Considera la experiencia laboral promedio de los directores

### 3.3.4 Gobierno Corporativo

Sociedad de Rentas Comerciales cuenta con un gobierno corporativo que le permite administrar de manera adecuada sus operaciones y asegurar un control adecuado de los riesgos. La cultura organizacional se caracteriza por mantener un foco permanente en la industria en que participa, en las buenas prácticas y en el mejoramiento continuo de los procedimientos internos.

El gobierno corporativo de Sociedad de Rentas Comerciales tiene por objetivo mantener el foco en los negocios principales en que participa, desarrollar rigurosos análisis, así como también garantizar mecanismos internos de autorregulación y asegurar el cumplimiento de la normativa vigente.

#### 3.3.4.1 Directorio

El Directorio representa el principal órgano de administración, el cual se encuentra conformado por cinco miembros. Todos los miembros del Directorio cuentan con una amplia trayectoria en la industria y experiencia en la participación de otros directorios de sociedades anónimas abiertas. Los Directores deben actuar resguardando los deberes de lealtad y debida diligencia con la Compañía, accionistas y clientes.

Las principales funciones del Directorio son:

- Aprobar nuevos proyectos de inversión
- Revisar y aprobar Estados Financieros trimestrales y anuales
- Aprobar operaciones con entidades relacionadas
- Designar o remover al Gerente General

Presidente

Felipe Del Rio Goudie

Ingeniero Civil de Industrias, Pontificia Universidad Católica de Chile

Presidente de Rigel Seguros de Vida S.A., Director de Tottus S.A., Director de Falabella Inversiones Financieras S.A.

Vicepresidente

Juan Pablo Del Rio Goudie

Arquitecto, Pontificia Universidad Católica de Chile

Presidente de Sodimac S.A., Presidente de Derco S.A., Director de Sociedad de Rentas Falabella S.A., Director de Cruzados S.A.D.P.

Directora

Carolina Del Rio Goudie

Empresaria

Egresada de Administración de Empresas, Universidad Diego Portales

PADE (Postgrado en Alta Dirección de Empresas), Universidad de Los Andes

Directora de S.A.C.I. Falabella

Director

Victor Pucci Labatut

Ingeniero Civil en Construcción, Pontificia Universidad Católica de Chile

MBA, Wharton Business School, University of Pennsylvania

Director de Tottus S.A., Director de Rigel Seguros de Vida S.A., Director de Cruzados S.A.D.P.

Director

Edmundo Hermostilla Hermostilla

Ingeniero Comercial, Universidad de Chile de Valparaíso

Director de Banco Falabella, Director de CMR Falabella, Director de Rigel Seguros de Vida S.A., Director de Megavisión S.A.

### 3.3.4.2 Administración

El Directorio delega la responsabilidad de la administración de la Compañía en el Gerente General, quien a su vez se apoya en sus principales ejecutivos.

Gerente General:	Edmundo Hermosilla H.
Gerente de Finanzas:	Luis Alberto Arteaga J.
Gerente Comercial y de Desarrollo:	Ventura Varela L.
Abogado:	María Cecilia Moya G.
Contador General:	Sandra Chavarría R.

### 3.3.4.3 Comités

Sociedad de Rentas Comerciales ha establecido dos Comités de periodicidad mensual en los que participan el Gerente General y los principales ejecutivos de la Compañía.

#### Comité de Finanzas e Inversiones

En este comité se revisa la situación financiera de la Compañía y se analizan las oportunidades de nuevos proyectos e inversiones. En este comité participan:

- Gerente General
- Gerente de Finanzas
- Gerente de Desarrollo
- Jefe de Tesorería

#### Comité de Gestión Comercial y Control de Gestión

En este comité se revisa la situación comercial de los arrendatarios de la Compañía y se revisa la operación y manejo de la cobranza. Participan de este comité:

- Gerente General
- Gerente Comercial
- Contador General
- Abogado

### 3.3.5 Estrategia de Negocios.

El modelo de negocio de SRC está basado en la renta inmobiliaria de largo plazo, a través de (i) la administración de contratos de arriendo de largo plazo de propiedades asociadas a clientes líderes en sus industrias, y (ii) la búsqueda y adquisición de inmuebles con contratos de arriendo o terrenos para realizar desarrollos inmobiliarios comerciales. Este modelo de negocios genera una renta independiente a los ciclos económicos de consumo que tiene el negocio *retail*.

La estrategia comercial de la Compañía apunta a ofrecer a los arrendatarios ubicaciones privilegiadas para sus actividades comerciales, otorgándoles flexibilidad respecto al nivel de infraestructura requerida para el desarrollo de sus operaciones.

El desarrollo de proyectos se ha realizado compartiendo la inversión en la construcción y en los gastos asociados. SRC es dueño de los terrenos y, dependiendo de cada caso, puede realizar la inversión en construcción total, parcial (compartiendo con el arrendatario) o nula (acondicionamiento del terreno y/o infraestructura). Además, los gastos en seguros se comparten, en distintos niveles con los arrendatarios.

SRC cuenta con clientes de primer nivel, entre los que destacan Sodimac (28% de los ingresos 2012), Walmart (17% de los ingresos 2012) y Cencosud (6% de los ingresos 2012), todos ellos con clasificación de riesgo local AA. Además, se encuentran Derco, Unimarc, Forus, Casa&ideas, y otras empresas destacadas en sus industrias.

Actualmente, los ingresos de la Compañía provienen de contratos de arriendo, todos ellos indexados a la UF, con un plazo inicial ponderado de 20 años y un plazo ponderado restante, a marzo de 2013, de 12 años. Esto permite que SRC genere flujos de caja estables en el largo plazo.

**Figura 11: Renta Inmobiliaria de Largo Plazo con Clientes Líderes en sus Industrias**

Arrendatario	Posición en su Industria		Clasificación de riesgo local	Grupo Controlador	Monto Arriendo 2012 (UF / mes)	Porcentaje del Total (%)	Contrato	
	Market Share <sup>(1)</sup> (%)	Categoría					Duración <sup>(2)</sup> (años)	Plazo Remanente <sup>(3)</sup> (años)
Derco	14%	Nº autos vendidos	n.a.	del Rio	8.196	31,1%	20	18
Sodimac	26%	Ventas productos mantenimiento del hogar	AA / AA	Falabella	7.353	27,9%	21	7
Líder	36%	Ventas supermercados	AA- / AA	Walmart	4.478	17,0%	30	16
Unimarc	24%	Ventas supermercados	A- / A	Saieh	1.770	6,7%	20	17
Cencosud	29%	Ventas supermercados	AA / AA	Paulmann	1.682	6,4%	16	6
Poder Judicial	n.a.	n.a.	n.a.	Gobierno	230	0,9%	3	3
Banco de Chile	19%	Nº Colocaciones	AAA / AAA	Luksic	132	0,5%	20	18
Forus	~ 5% - 10%	Ventas <i>retail</i>	A / A+	Swett	80	0,3%	30	25
Claro	23%	Nº clientes	AA+ / AA <sup>(4)</sup>	Slim	76	0,3%	5	3
Entel	38%	Nº clientes	AA / AA	Hurtado	45	0,2%	8	4
Otros	n.a.	n.a.	n.a.	Otros	2.302	8,7%	8	2
<b>Total</b>					<b>26.345</b>	<b>100,0%</b>	<b>20</b>	<b>12</b>

1) Fuente: las compañías.

2) La duración total es calculada ponderando las duraciones por sus respectivos montos de arriendo.

3) Plazo remanente para el vencimiento es calculado al 31 de marzo de 2013, ponderando las duraciones por sus respectivos montos de arriendo.

4) Clasificación de riesgo correspondiente a América Móvil, empresa matriz de Claro.

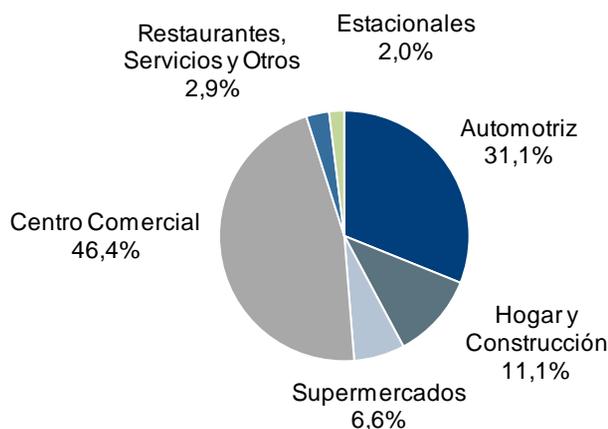
### 3.3.6 Política y Mix Comercial.

A continuación, se presenta la descripción de los seis grupos de clientes de SRC y la participación en los ingresos de cada uno de ellos.

1. **Automotriz:** corresponden a terrenos, ubicados en la Región Metropolitana, que son arrendados por Derco. Actualmente, se les dan variados usos, como salas de ventas, bodegas y oficinas. En este grupo de clientes, las inversiones en infraestructura son compartidas con el arrendatario al igual que los gastos en seguros. Este grupo representó durante el año 2012 un 31,1% de los ingresos de la Compañía.
2. **Hogar y Construcción:** corresponden a terrenos ubicados en la Región Metropolitana, La Serena y Temuco, los cuales son arrendados por Sodimac y son utilizados principalmente como salas de ventas y bodegas. En este segmento, las inversiones en infraestructura son compartidas al igual que los gastos en seguros. Este grupo representó durante el año 2012 un 11,1% de los ingresos de la Compañía.
3. **Centro Comercial:** corresponde al Mall Puerta del Mar, ubicado en la ciudad de La Serena y operado por SRC. Actualmente, cuenta con tiendas relevantes del sector *retail*, tales como Walmart, Sodimac, Johnsons, y otros 40 locales, entre los que destacan Banco de Chile, Casa&Ideas, Forus, Entel y Claro. En este segmento, SRC realiza la inversión del total de la construcción del centro comercial. En términos de ingresos de la Compañía durante el 2012, este sector representó el 46,4% del total.
4. **Supermercados:** corresponde a un terreno ubicado en la Región Metropolitana, el cual ha sido arrendado por Unimarc. En este caso, los gastos en infraestructura han sido compartidos con el arrendatario. En términos de ingresos de SRC durante el 2012, este sector representó el 6,6% del total.

5. **Servicios, Restaurantes y Otros:** corresponden a terrenos ubicados en La Serena, Valdivia, y Puerto Montt, que han sido arrendados por Municipalidad de La Serena, Poder Judicial de Valdivia y Salcobrand. Para este sector, los gastos en infraestructura son compartidos con el arrendatario, a excepción del terreno arrendado por Salcobrand en el que la inversión en infraestructura ha ido por cuenta del arrendatario. En términos de ingresos de SRC durante el 2012, este sector representó el 2,9% del total.
6. **Estacionales:** corresponden a ingresos provenientes del arriendo de espacios menores o estacionamientos utilizados para ferias, circos, auspicios, entre otros. Principalmente, provienen del Mall Puerta del Mar, en donde se arrienda parte del área destinada para los estacionamientos, realizando distintos eventos. En términos de ingresos de SRC, este sector representó el 2,0% del total durante el 2012.

**Figura 12: Diversificación de Ingresos de SRC durante el 2012**

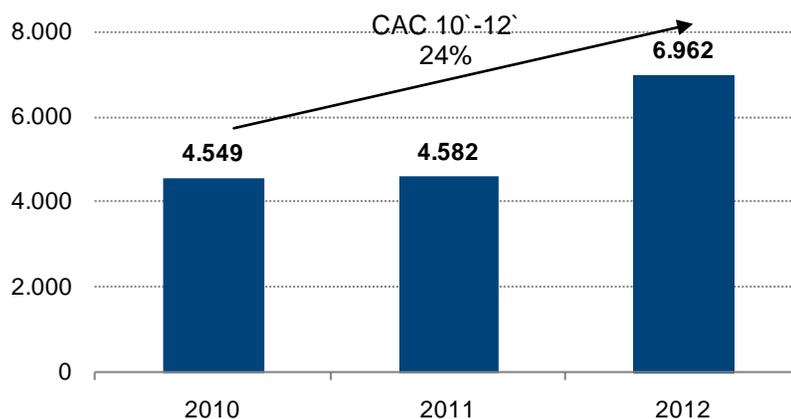


Fuente: La Compañía.

Cabe destacar que de los ingresos del año 2012 de la Compañía, el 98,0% proviene de contratos ya firmados, con un plazo promedio remanente de 12 años a marzo de 2013. El restante 2,0% proviene de ingresos derivados de estacionales.

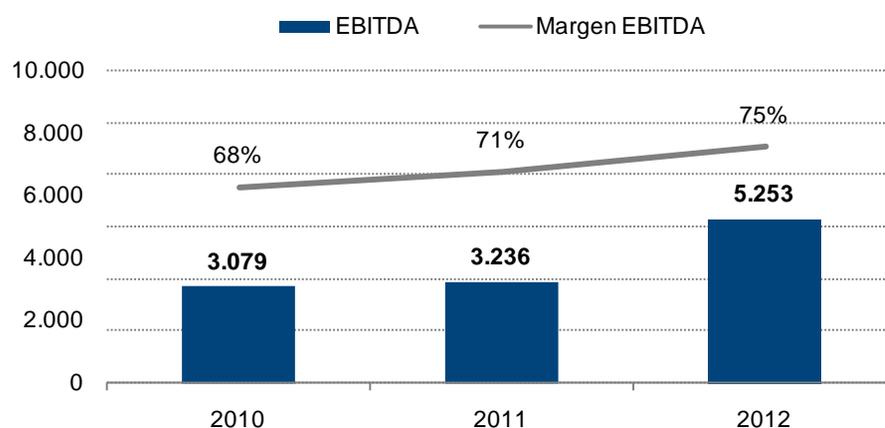
La variación en los ingresos de SRC entre los años 2011 y 2012 se explica principalmente por las fusiones de las distintas sociedades realizadas durante el año 2011. De esta manera, durante el año 2011 se incorporaron a los resultados de la Compañía los ingresos provenientes del arriendo de los activos de Inmobiliaria La Serena Ltda., sociedad asociada a los activos ubicados en La Serena, e Inmobiliaria Prodeco S.A., sociedad vinculada a los activos actualmente arrendados por Sodimac. Durante el año 2012, se incluye una parte de los ingresos obtenidos por los activos arrendados actualmente por Dercó.

**Figura 13: Evolución de Ingresos (CLP mm)**



Fuente: La Compañía.

**Figura 14: Evolución de EBITDA<sup>1</sup> (CLP mm) y Margen EBITDA<sup>2</sup> (%)**



Fuente: La Compañía.

### 3.3.7 Propiedades.

SRC tiene presencia a lo largo del país con 18 activos inmobiliarios distribuidos en 8 regiones. En la Región Metropolitana cuenta con 8 terrenos actualmente arrendados a Derco, Sodimac, Unimarc y Burger King. En La Serena cuenta con 3 terrenos, uno arrendado a la Municipalidad de La Serena, otro a Sodimac y un tercero donde se ubica el centro comercial Mall Puerta del Mar, el cual es operado por SRC. Además, cuenta con 7 terrenos localizados en Temuco, Valdivia, Puerto Montt, Talcahuano, Puerto Aysén y Rancagua.

A continuación, se presenta un cuadro con las principales características de los activos de la Compañía.

<sup>1</sup> EBITDA: Resultado Operacional + Depreciación + Amortización  
<sup>2</sup> Margen EBITDA: EBITDA sobre Ingresos de Actividades Ordinarias  
Nota: 2010 en base a Estados Financieros PCGA 2011 y 2012 IFRS

**Figura 15: Identificación de Terrenos, Tasaciones y Tipos de Arriendos**

Región	Lugar	Arrendatario	Terreno (m <sup>2</sup> )	Construcción (m <sup>2</sup> )	Tasación 2012 (UF)			Arriendo (UF/mes) <sup>(1)</sup>	Tipo Arriendo <sup>(2)</sup>	Vencimiento Contrato
					Terreno	Construcción	Total			
Metropolitana	Pudahuel	Derco	160.754	20.810	378.857	254.343	633.200	4.041	Construcción	2031
	Quilicura	Derco	65.040	21.233	251.994	201.830	481.770	3.369	Construcción	2031
	La Florida	Unimarc	14.971	16.239	185.401	178.543	363.943	1.770	Construcción	2029
	La Florida	Sodimac + Salcobrand	14.762	4.006	163.111	49.545	212.656	1.451	Terreno	2028 <sup>(3)</sup>
	Renca	Sodimac	31.480	11.587	63.997	65.207	129.204	778	Terreno	2026
	Santiago	Derco	4.209	2.674	51.617	26.020	77.637	349	Construcción	2031
	Quilicura	Derco	9.242	2.340	28.591	14.081	42.672	299	Construcción	2031
	Pudahuel	Derco	4.885	n.a.	15.112	n.a.	15.112	138	Terreno	2031
Coquimbo	Mall La Serena	Tiendas Mall	180.832	53.253	788.869	664.403	1.453.272	12.460	Construcción	2028 <sup>(4)</sup>
	La Serena	Municipalidad	3.820	1.603	9.284	24.998	34.283	165	Construcción	2013
	La Serena	Sodimac	7.193	878	25.429	8.139	33.569	120	Construcción	Anual
Otros	Temuco	Imperial	14.735	6.564	104.344	56.819	161.163	806	Terreno	2021
	Valdivia	Poder Judicial	2.113	1.477	22.562	21.772	44.333	230	Construcción	2015
	Valdivia	Vacante	172	172				n.a.	Construcción	n.a.
	Puerto Montt	Comercializadora Yolanda	464	558	10.256	7.136	17.392	200	Construcción	2017
	Talcahuano	Sodimac	2.409	1.666	11.710	11.181	22.891	124	Construcción	2021
	Puerto Aysén	Vacante	3.200	617	2.828	1.290	4.118	n.a.	Construcción	n.a.
	Rancagua	Ivan Carvajal Caro	585	585	5.941	865	6.806	45	Construcción	2015
<b>Total</b>			<b>520.865</b>	<b>146.261</b>	<b>2.119.903</b>	<b>1.586.172</b>	<b>3.734.021</b>	<b>26.345</b>		
<b>UF/m<sup>2</sup> de terreno</b>					<b>4,1</b>	<b>3,0</b>	<b>7,2</b>			

Fuente: La Compañía.

<sup>1)</sup> Considera arriendo sin IVA.

<sup>2)</sup> Corresponde a "construcción" en caso que el arrendatario no haya pagado en la construcción, por lo que la tarifa corresponde al arriendo del terreno con su construcción. "Terreno" en caso de que el arrendatario haya pagado por la construcción, por lo que la tarifa corresponde solamente al arriendo del terreno.

El *Cap Rate* de todos los activos detallados es de un 9,0%. Para estos efectos, se entenderá como *Cap Rate* a la división entre el monto del arriendo anual sobre la tasación total, considerando para los activos que tengan un tipo de arriendo "terreno", es decir, aquellos en donde la Compañía no haya realizado inversiones en la construcción, sólo la tasación del terreno. Por el contrario, para los activos con tipo de arriendo "construcción", se considera la tasación total, dado que la Compañía sí ha realizado inversiones en la infraestructura y construcción.

### 3.3.8 Proyectos.

Recientemente SRC adquirió un terreno de 10.000 m<sup>2</sup> en Av. Las Condes con el fin de desarrollar un proyecto de Oficinas con una Placa Comercial, con un total de 61.000 m<sup>2</sup> construidos de los cuales 20.680 m<sup>2</sup> corresponden a oficinas para la venta y 4.000 m<sup>2</sup> corresponden a la placa comercial para la renta. La inversión estimada es de US\$ 56 millones aproximadamente, la cual será financiada con recursos propios y deuda.

Adicionalmente existe una promesa de compraventa por otro terreno en Av. Las Condes con una superficie de 6.140 m<sup>2</sup>, en los cuales se tiene planificado realizar un proyecto mixto Habitacional – Oficinas y Comercial, con un total de 32.200 m<sup>2</sup> construidos, de los cuales 10.230 m<sup>2</sup> serían vendibles y 1.250 m<sup>2</sup> corresponderían a la placa comercial para la renta. La inversión estimada para este proyecto es de US\$ 37 millones aproximadamente, la cual será financiada con recursos propios y deuda.

## 3.4 Política de Inversión y Financiamiento.

### 3.4.1 Política de Inversión.

SRC estudia cada inversión enfocándose en la renta inmobiliaria con un potencial arriendo a largo plazo que le pueda interesar a un cliente de primera categoría. Para esto, la Compañía cuenta con criterios cuantificables, previamente aprobados, que son utilizados para determinar si se continúa analizando la inversión. Dichos criterios son descritos a continuación.

**Figura 16: Criterios de Desarrollo Inmobiliario**

**Rentas Comerciales**

- Contratos a largo plazo (> 8 años)
- Ubicaciones de alto potencial futuro
- *CAPRate*: 7% – 8%
- *Leverage*<sup>(1)</sup>: 40% – 70%
- *TIR*<sup>(2)</sup> > 7%

**Oficinas**

- Contratos a mediano plazo (> 5 años)
- Ubicaciones estratégicas y/o proyectos *boutique*
- *CAPRate*: 9% – 10%
- *Leverage*: 50% – 70%
- *TIR* > 7%

Fuente: La Compañía.

<sup>1)</sup> Corresponde a la división entre la deuda asociada al proyecto y el capital requerido para el desarrollo de éste.

<sup>2)</sup> Corresponde a la tasa interna de retorno del proyecto.

**3.4.2 Política de Financiamiento.**

La política de financiamiento busca aprovechar las oportunidades de negocios y financiar los planes de expansión de la Compañía, manteniendo un nivel de endeudamiento acotado.

La Compañía no utiliza deuda de corto plazo y para el financiamiento de los proyectos de largo plazo, SRC utiliza deuda bancaria, con estructuras consistentes con la de los flujos proyectados. Debido a que los ingresos de la Compañía se encuentran indexados a la UF, los pasivos de largo plazo se estructuran en esa unidad monetaria.

**3.5 Factores de Riesgo.**

**3.5.1 Riesgo de Vacancia.**

La industria en la que participa SRC presenta riesgos de vacancia sobre las propiedades. Sin embargo, este riesgo está controlado a través de contratos a largo plazo, usualmente renovados con anticipación al término.

**3.5.2 Disponibilidad de Terrenos.**

Una variable importante para el crecimiento futuro es la disponibilidad de terrenos adecuados para desarrollos inmobiliarios. Una baja en la disponibilidad de terrenos, podría complicar la búsqueda y adquisición de inmuebles con contratos de arriendo vigentes o, en su defecto, la adquisición de terrenos para realizar desarrollos inmobiliarios.

**3.5.3 Concentración Geográfica.**

La concentración de la cartera inmobiliaria en términos geográficos es considerada como un factor de riesgo, ya que, en la eventualidad de presentarse una situación que afecte negativamente algunas de las zonas de concentración, la Compañía se podría ver afectada.

**3.5.4 Competencia de los Arrendatarios.**

La competencia podría generar una disminución en los márgenes de utilidades de los arrendatarios, que al verse afectados, podrían solicitar transferir esta pérdida a una disminución de sus costos de arriendo.

### **3.5.5 Desempeño de la Economía.**

Los ingresos de SRC podrían verse afectados por un mal desempeño de la economía que lleve a los arrendatarios a una situación económica tal que los imposibilite a realizar los pagos acordados en los contratos.

### **3.5.6 Variables Político – Legales.**

Los planes reguladores afectan el desempeño del sector, incidiendo directamente en la edificación habitacional y comercial. Una variable crítica del negocio inmobiliario es la elección de los terrenos en donde se van a llevar a cabo los proyectos, por lo que, los cambios en los planos reguladores afectan la inversión y constituyen un riesgo que las empresas del rubro deben tener presente.

### **3.5.7 Capital de Trabajo.**

El negocio inmobiliario es intensivo en el uso de capital de trabajo y, por ende, requiere de importantes inversiones asociadas al desarrollo y a la construcción de los proyectos, y a su financiamiento durante el período que transcurre entre la construcción y la celebración de los contratos de arrendamiento. El monto del capital de trabajo y el tiempo necesario para el desarrollo de los proyectos depende de las condiciones imperantes del mercado, de la habilidad de la Compañía para desarrollar con rapidez los proyectos, y en la capacidad de agilizar los procesos de escrituración y entrega de los inmuebles.

#### 4.0 ANTECEDENTES FINANCIEROS

A continuación se presentan los antecedentes financieros consolidados de SRC bajo norma IFRS, los que se encuentran disponibles en el sitio web de la Superintendencia de Valores y Seguros (“SVS”).

#### 4.1 Estados Financieros Consolidados

	30.06.2013	31.12.2012
	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	263.940	243.416
Otros activos no financieros, corrientes	3.402	5.766
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	442.269	467.175
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	205.847	396.428
Activos por impuestos corrientes	86.186	92.821
<b>Total activos corrientes</b>	<b>1.001.644</b>	<b>1.205.606</b>
Otros activos no financieros, no corrientes	20.551	51.932
Propiedades, plantas y equipos, neto	358.680	387.590
Propiedades de inversión	83.742.070	84.229.654
Activos por impuestos diferidos	28.262	33.815
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>84.149.563</b>	<b>84.702.991</b>
<b>Total activos</b>	<b>85.151.207</b>	<b>85.908.597</b>
Otros pasivos financieros, corrientes	1.881.602	2.398.244
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	103.915	107.827
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	2.339.020	3.882.845
Pasivos por impuestos corrientes	9.829	99.682
Otros pasivos no financieros corrientes	580.699	552.876
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>4.915.065</b>	<b>7.041.474</b>
Otros pasivos financieros, no corrientes	5.977.348	6.635.715
Pasivos por impuestos diferidos	4.444.308	4.828.627
Otros pasivos no financieros no corrientes	53.884	53.519
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>10.475.540</b>	<b>11.517.861</b>
Capital emitido	37.943.617	37.943.617
Ganancias acumuladas	31.816.985	29.405.645
<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</b>	<b>69.760.602</b>	<b>67.349.262</b>
<b>Participaciones no controladoras</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total patrimonio</b>	<b>69.760.602</b>	<b>67.349.262</b>
<b>Total patrimonio neto y pasivos</b>	<b>85.151.207</b>	<b>85.908.597</b>

## 4.2 Estado Consolidado de Resultados Integrales

	01.01.2013 30.06.2013	01.01.2012 30.06.2012	01.01.2012 31.12.2012
	M\$	M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias	3.655.067	3.451.282	6.962.141
Costos de ventas	-894.591	-915.230	-1.799.460
<b>Ganancia bruta</b>	<b>2.760.476</b>	<b>2.536.052</b>	<b>5.162.681</b>
Gastos de administración	-489.331	-494.725	-1.107.479
Ingresos financieros	12.919	17.281	21.855
Costos financieros	-136.061	-538.285	-763.054
Otros gastos, por función	-7.477	-194	-151.707
Resultado por unidades de reajuste	-8.377	-107.732	-277.590
<b>Ganancia antes de impuestos</b>	<b>2.132.149</b>	<b>1.412.397</b>	<b>2.884.706</b>
Beneficio (gasto) por impuestos a las ganancias	279.191	88.114	-1.023.954
<b>Ganancia</b>	<b>2.411.340</b>	<b>1.500.511</b>	<b>1.860.752</b>
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora	2.411.340	1.500.511	1.860.752
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	0	0	0

## 4.3 Flujos

	01.01.2013 30.06.2013	01.01.2012 30.06.2012	01.01.2012 31.12.2012
	M\$	M\$	M\$
<b>FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACIÓN</b>			
Recaudación de deudores por ventas	3.814.487	2.546.304	9.250.105
Pagos a proveedores y personal	-762.015	-666.393	-3.847.531
Intereses pagados	-	-	-1.081.182
IVA y otros similares pagados	-109.124	-159.414	-406.205
<b>Flujo neto positivo originado por actividades de operación</b>	<b>2.943.348</b>	<b>1.720.497</b>	<b>3.915.187</b>
<b>FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Recaudación de préstamos otorgados a empresas relacionadas	28.116	-	22.004
Préstamos otorgados a entidades relacionadas	-	-4.000	-76.392
Adiciones de propiedades, plantas, equipos y propiedades de inversión	-76.133	-69.480	-54.206
<b>Flujo neto positivo originado por actividades de inversión</b>	<b>-48.017</b>	<b>-73.480</b>	<b>-108.594</b>
<b>FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			
Obtención de préstamos	264.559	6.593.616	7.190.666
Pago de préstamos bancarios	-1.339.268	-1.358.754	-2.251.676
Pagos de préstamos de entidades relacionados	-1.800.098	-7.646.272	-9.471.989
<b>Flujo neto negativo originado por actividades de financiamiento</b>	<b>-2.874.807</b>	<b>-2.411.410</b>	<b>-4.532.999</b>
Variación neta del efectivo y efectivo equivalente durante el ejercicio	20.524	-764.393	-726.406
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente	243.416	969.822	969.822
<b>Saldo final de efectivo y efectivo equivalente</b>	<b>263.940</b>	<b>205.429</b>	<b>243.416</b>

#### 4.4 Ratios Financieros

	30.06.2013	31.12.2012
Liquidez corriente <sup>1</sup>	0,20x	0,17x
Razón de endeudamiento <sup>2</sup>	0,22x	0,28x
Razón de endeudamiento financiero <sup>3</sup>	0,11x	0,13x
Proporción deuda corto plazo / deuda total <sup>4</sup>	31,94%	37,94%
Proporción deuda largo plazo / deuda total <sup>5</sup>	68,06%	62,06%

El índice de Liquidez fue de 0,20 veces a junio 2013, cifra ligeramente superior a la mostrada a diciembre 2012 que fue de 0,17 veces, esta variación se explica principalmente por la disminución de los pasivos corrientes en un 30,20% debido al pago de cuentas a entidades relacionadas. La razón de endeudamiento a junio 2013, fue de 0,22 veces, inferior a 0,28 veces a diciembre 2012, explicada principalmente por el pago de deuda financiera. La razón de endeudamiento financiero a junio 2013, fue de 0,11 veces, inferior a 0,13 veces a diciembre 2012. La proporción deuda corto plazo sobre deuda total a junio 2013, fue de 31,94%, inferior a 37,94% veces a diciembre 2012. Estas variaciones se explican principalmente por la disminución de los pasivos corrientes en un 30,20% y de los pasivos no corrientes en un 9,05%.

#### 4.5 Créditos Preferentes

A la fecha, el Emisor no tiene créditos preferentes.

#### 4.6 Restricciones al emisor en relación a otros acreedores

A la fecha del Contrato de Emisión, el Emisor tiene las siguientes restricciones financieras establecidas con el Banco Estado:

- (i) Mantener la propiedad en un porcentaje no inferior al 51% por parte de las empresas de la familia del Río Goudie (al 30 de junio de 2013, el porcentaje de propiedad que tiene la familia del río Goudie es del 100%).
- (ii) Mantener un Nivel de Endeudamiento, no superior a 2 veces (al 30 de junio de 2013, el Nivel de Endeudamiento de la Compañía es de 0,22 veces).
- (iii) Entregar al banco los balances y estados financieros anuales auditados, dentro de los 4 meses siguientes al cierre de cada ejercicio.
- (iv) No gravar, aportar, ceder a título gratuito ni enajenar las propiedades hipotecadas a dicho Banco, sin consentimiento previo del Banco.

Al 30 de junio de 2013, con el fin de garantizar al Banco Estado el cumplimiento de la obligación contraída con dicha Institución, la Sociedad mantiene hipoteca sobre el bien raíz "Mall La Serena (construcciones)", Rol N°22-60, siendo el valor libro neto del inmueble de M\$13.789.590 al 30 de junio de 2013 y el inmuebles ubicado en Av. Vicuña Mackenna 9.103 de la comuna de La Florida. Así mismo, se encuentran en prenda a dicho Banco, los contratos de arrendamiento de Sodimac, Distribuidora y Servicios D&S S.A. (hoy Walmart S.A.), Johnson's S.A. y DH Empresas S.A., respecto a sus respectivos locales del centro comercial Puerta del Mar en La Serena.

A la fecha del presente documento, el Emisor cumple con las restricciones.

<sup>1</sup> Activo Corriente / Pasivo Corriente

<sup>2</sup> (Pasivo Corriente + Pasivo no Corriente) / Patrimonio

<sup>3</sup> (Pasivos financieros corrientes + Pasivos financieros no corrientes) / total patrimonio.

<sup>4</sup> Pasivo Corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo no Corriente)

<sup>5</sup> Pasivo no corriente / (Pasivo Corriente + Pasivo no Corriente)

#### 4.7 Restricciones al emisor en relación a la presente Emisión

La presente emisión está acogida a las obligaciones y restricciones detalladas en el título 5.5 “Resguardos y covenants a favor de los tenedores de bonos” del presente Prospecto. A modo de resumen, se describe a continuación el principal resguardo financiero de índice de la presente emisión:

(i) **Nivel de endeudamiento:** El Emisor deberá mantener al cierre de cada trimestre de los Estados Financieros, un nivel de endeudamiento consolidado definido como la razón entre [Total Pasivo] y [Total Patrimonio], en adelante “Nivel de Endeudamiento Consolidado”, no superior a 1,5 veces. Para determinar el Nivel de Endeudamiento Consolidado en los Estados Financieros, se considerará como:

a/ Total Pasivos, significará la cuenta Total Pasivos del Estado de Situación Financiera Consolidado del Emisor;

b/ Total Patrimonio, corresponderá a la suma del valor del patrimonio y de las participaciones minoritarias, que en los Estados Financieros del Emisor se encuentran contabilizados en las cuentas “Total Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora” y “Participaciones no controladoras” respectivamente.

Trimestralmente y, a partir del tercer trimestre de dos mil trece /este último incluido/, el Nivel de Endeudamiento Consolidado se ajustará hasta el valor establecido en la fórmula contenida en el Anexo Dos del Contrato de Emisión, que se protocolizó con fecha 22 de mayo en la Notaría de doña María Gloria Acharán Toledo bajo el número 5.919, y que se entiende forma parte integrante del Contrato de Emisión para todos los efectos legales. Se hace presente que al 30 de junio de 2013 el límite en el Nivel de Endeudamiento corresponde a uno 1,5 veces. El Emisor deberá enviar al Representante de los Tenedores de Bonos, en los plazos indicados en el número tres de la Cláusula Novena del Contrato de Emisión, los antecedentes que permitan verificar este indicador. La información respecto del cálculo y cumplimiento del índice Nivel de Endeudamiento Consolidado será revelada en las notas de cada uno de los estados financieros del Emisor.

Al 30 de Junio de 2013, el Nivel de Endeudamiento de la Compañía es de 0,22 veces.

## **5.0 DESCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN**

### **5.1 Antecedentes legales**

#### **5.1.1 Acuerdo de emisión**

Por acuerdo adoptado en sesión de Directorio de la Compañía celebrada con fecha 21 de marzo de 2013, cuya acta se redujo a escritura pública con fecha 22 de marzo de 2013, en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, se acordó la emisión de bonos por líneas de títulos de deuda desmaterializados (los “Bonos”), en los términos de los contratos de emisión de Bonos por línea (“Contrato de Emisión” o la “Línea”).

#### **5.1.2 Escritura de Emisión.**

El Contrato de Emisión se otorgó en la Notaría de Santiago de doña María Gloria Acharán Toledo con fecha 22 de mayo de 2013, bajo el repertorio N° 34.104, y fue modificado por escritura pública de fecha 10 de julio de 2013, bajo el repertorio N° 47.940, en la misma Notaría.

### **5.2 Inscripción en el Registro de Valores.**

Pendiente.

### **5.3 Código nemotécnico.**

Pendiente.

### **5.4 Características de la emisión.**

#### **5.4.1 Emisión por monto fijo o por línea de títulos de deuda.**

La emisión que se inscribe corresponde a una línea de títulos de deuda.

#### **5.4.2 Monto máximo de la línea.**

El monto máximo de la Línea será el equivalente en Pesos a la suma de UF 1.000.000. Del mismo modo, el monto de capital insoluto de los Bonos vigentes con cargo a la Línea no superará el monto de UF 1.000.000.

Sin perjuicio de lo anterior, en cada emisión con cargo a la Línea se especificará si los Bonos emitidos con cargo a ella se expresarán en Unidades de Fomento o en Pesos. Para los efectos anteriores, si se efectuaren emisiones nominales en Pesos, 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 10 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 100% del máximo autorizado de dicha Línea, para financiar exclusivamente el pago de los instrumentos que estén por vencer.

De acuerdo con lo señalado por el acta de sesión de Directorio del Emisor, celebrada 21 de marzo de 2013, cuya acta se redujo a escritura pública con fecha 22 de marzo de 2013, en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie,, se acordó aprobar el endeudamiento de la Compañía mediante futuras emisiones y colocaciones de bonos con cargo a 2 líneas de bonos, por un monto de hasta UF 1.000.000 cada línea. A continuación, el directorio acordó limitar dicha autorización a que la primera emisión de series de Bonos que sean colocados con cargo a esas líneas no excedan en su conjunto la suma de UF 1.000.000 o su equivalente en Pesos a la fecha de la respectiva Escritura Complementaria. Se deja constancia que con esta misma fecha y Notaría suscribieron una escritura pública de emisión de títulos de deuda bajo el repertorio N°34.110, en virtud del cual se acordó emitir una línea de de bonos desmaterializados a 10 años plazo, la “Línea Diez Años”. Para estos efectos, si bien el monto máximo de la Línea es por hasta UF 1.000.000, la primera colocación de Bonos bajo la Línea y bajo la Línea Diez Años, conjuntamente, no podrán exceder la suma de UF 1.000.000.

A mayor abundamiento, en forma posterior a la primera emisión, el Emisor podrá suscribir Escrituras Complementarias con cargo a la Línea y la Línea Diez Años por el saldo disponible en ellas para eventuales futuras emisiones y colocaciones de Bonos, sujetas cada una de ellas a las autorizaciones respectivas que el Directorio otorgue en su oportunidad.

El monto nominal de los Bonos en circulación emitidos con cargo a la Línea y el monto nominal de los Bonos que se colocarán con cargo a la Línea, se determinará en cada Escritura Complementaria que se suscriba con motivo de cada una de las colocaciones de Bonos que se efectúen con cargo a la Línea. Toda suma que representen los Bonos en circulación y los Bonos que se colocarán con cargo a la Línea de Bonos, se expresarán en Unidades de Fomento, según el valor de esta unidad a la fecha de cada Escritura Complementaria que se emita con cargo a la Línea. En aquellos casos en que los Bonos se emitan en Pesos, además de señalar el monto nominal de la nueva emisión y el saldo insoluto de las emisiones previas en Pesos, se establecerá su equivalente en Unidades de Fomento. Para estos efectos se estará, al valor de la Unidad de Fomento vigente a la fecha de cada Escritura Complementaria que se emita con cargo a la Línea.

#### **5.4.3 Plazo de vencimiento de la línea.**

La Línea tiene un plazo máximo de duración de 30 años contado desde la fecha de su inscripción en el Registro de Valores de la SVS, dentro del cual el Emisor tendrá derecho a colocar y deberán vencer las obligaciones con cargo a la Línea.

#### **5.4.4 Bonos al portador, a la orden o nominativos.**

Los títulos de los Bonos que se emitan con cargo a la Línea serán al portador.

#### **5.4.5 Bonos materializados o desmaterializados.**

Los títulos de los Bonos que se emitan con cargo a la Línea serán desmaterializados.

#### **5.4.6 Rescate anticipado.**

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 períodos correspondientes.

En caso de establecerlo en la Escritura Complementaria, el Emisor estará facultado para rescatar anticipadamente los Bonos, al mayor valor entre: (i) el equivalente al saldo insoluto de su capital debidamente reajustado, si correspondiere,; o (ii) el equivalente a la suma del valor presente de los pagos de intereses y amortizaciones de capital restantes establecidos en la respectiva Tabla de Desarrollo, (excluidos los intereses devengados y no pagados hasta la fecha de prepago), descontados a la Tasa de Prepago, entendiéndose por tal el equivalente a la suma de la Tasa Referencial, según se define en el Contrato de Emisión, a la fecha de prepago más un Spread de Prepago, el cual será definido en cada Escritura Complementaria, en caso de contemplarse la opción de rescate anticipado. La Tasa de Prepago deberá determinarse el día hábil bancario previo al día de publicación del aviso del rescate anticipado.

En todos los casos anteriores se sumarán los intereses devengados y no pagados a la fecha de rescate anticipado.

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 Depósito Central de Valores S.A., Depósito de Valores ("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 de UF o Pesos, según corresponda, 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 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, el Emisor remitirá al DCV copia del acta 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 9 de la Ley del DCV.

En caso que el rescate anticipado contemple la totalidad de los Bonos en circulación, el Emisor 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. Los intereses de los Bonos sorteados cesarán, y serán pagaderos desde, la fecha en que se efectúe el pago de la amortización correspondiente.

#### **5.4.7 Garantías.**

La Emisión no contempla garantías, salvo el derecho de prenda general sobre los bienes del Emisor de acuerdo a los artículos 2.465 y 2.469 del Código Civil.

#### **5.4.8 Uso general de los fondos.**

Los fondos provenientes de la colocación de los Bonos correspondientes a la Línea se destinarán al refinanciamiento de pasivos de corto y largo plazo del Emisor, independientemente de que estén expresados en moneda nacional o extranjera; y/o al financiamiento del programa de inversiones del Emisor.

#### **5.4.9 Uso específico de los fondos.**

El uso específico que el Emisor dará a los fondos obtenidos de cada emisión se indicará en cada Escritura Complementaria.

#### **5.4.10 Clasificaciones de riesgo.**

ICR: AA-, con tendencia "Estable"

Feller Rate: A.

Durante los 12 meses previos a la presentación de esta solicitud, ni la sociedad ni las líneas de bonos cuya inscripción se solicita han sido objeto de clasificaciones de solvencia o similares, de carácter preliminar, por parte de otras entidades clasificadoras.

#### **5.4.11 Características específicas de la emisión.**

##### **5.4.11.1. Monto Emisión a Colocar.**

Será aquel que se establezca en las correspondientes Escrituras Complementarias.

##### **5.4.11.2 Series y/o sub-series.**

Serán aquellas que se establezcan en las correspondientes Escrituras Complementarias.

##### **5.4.11.3 Cantidad de Bonos.**

Será aquella que se establezca en las correspondientes Escrituras Complementarias.

##### **5.4.11.4. Cortes.**

Será aquel que se establezca en las correspondientes Escrituras Complementarias.

##### **5.4.11.5. Valor Nominal de las Series.**

Será aquel que se establezca en las correspondientes Escrituras Complementarias.

##### **5.4.11.6. Reajutable/No Reajutable.**

Se determinará en las correspondientes Escrituras Complementarias.

#### **5.4.11.7. Tasa de Interés.**

Se determinará en las correspondientes Escrituras Complementarias.

#### **5.4.11.8. Fecha de Inicio Devengo de Intereses y Reajustes.**

Se determinará en las correspondientes Escrituras Complementarias.

#### **5.4.11.9. Tablas de Desarrollo.**

Se determinarán en las correspondientes Escrituras Complementarias.

#### **5.4.11.10. Fecha Rescate Anticipado.**

Se determinará en las correspondientes Escrituras Complementarias.

#### **5.4.11.11. Plazo de Colocación.**

Será aquel que se establezca en las correspondientes Escrituras Complementarias.

#### **5.4.12 Procedimiento para bonos convertibles.**

No corresponde.

### **5.5 Resguardos y covenants a favor de los tenedores de bonos**

Mientras el Emisor no haya pagado a los Tenedores de Bonos el total del capital e intereses relativos a los Bonos en circulación emitidos con cargo a la Línea, éste 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 chilena:

- (i) **Cumplimiento de legislación aplicable:** 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 IFRS.
- (ii) **Sistemas de contabilidad y auditoría:** El Emisor deberá establecer y mantener adecuados sistemas de contabilidad sobre la base de las normas IFRS y las instrucciones de la SVS, como asimismo, contratar y mantener a una firma de auditores externos independientes de reconocido prestigio y registrada en la SVS para el examen y análisis de sus Estados Financieros, respecto de los cuales tal firma deberá emitir una opinión al 31 de diciembre de cada año. No obstante lo anterior, se acuerda expresamente que: /i/ en caso que por disposición de la SVS, se modifique la normativa contable actualmente vigente, sustituyendo las normas IFRS, y ello afecte una o más restricciones contempladas en la cláusula Novena del Contrato de Emisión y/o las definiciones señaladas en dicho Contrato de Emisión, que se relacionen con la referida cláusula Novena y/o cualquier otra cláusula o sección 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, el Emisor deberá, dentro del plazo de 15 Días Hábiles 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 20 Días Hábiles contados también desde que las nuevas disposiciones hayan sido reflejadas por primera vez en sus Estados Financieros, solicitará a sus auditores externos para que procedan a adaptar las obligaciones indicadas en la cláusula Novena del Contrato de Emisión y/o las definiciones señaladas en dicho Contrato de Emisión que se relacionen con la referida cláusula Novena y/o cualquier otra cláusula o sección 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 10 Días Hábiles 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 los Estados Financieros ante la SVS por parte del Emisor, por el período 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 indicado en el Contrato de Emisión al efecto, y en caso de suspensión o desaparición de éste, en el Diario Oficial, la cual deberá efectuarse dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a fecha en que la SVS emita el certificado respectivo aprobando la modificación del Contrato de Emisión. En los casos mencionados precedentemente, y mientras el Contrato de Emisión no sea modificado conforme al procedimiento anterior, las infracciones que se produzcan con motivo del cambio de las normas contables utilizadas en los Estados Financieros del Emisor antes de tal modificación, no serán consideradas como un incumplimiento del Emisor al Contrato de Emisión en los términos de la cláusula Décima del mismo y/o alguna otra sección 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. Se deja constancia que el procedimiento indicado en la presente disposición tiene por objetivo resguardar los 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.

- (iii) **Entrega de información:** Enviar al Representante de los Tenedores de Bonos, mediante correo electrónico, en el mismo plazo en que deba entregarla a la SVS, copia de toda la información que conforme a la legislación chilena esté obligado a enviar a ésta, siempre que no tenga la calidad de información reservada, según ésta se define en la Norma de Carácter General N° 30 de la SVS y sus modificaciones posteriores. El Emisor deberá también enviar al Representante de los Tenedores de Bonos, mediante correo electrónico, en el mismo plazo en que deban entregarse a la SVS, copia de sus Estados Financieros trimestrales y anuales consolidados, en la forma que estos sean requeridos por la SVS. Asimismo, el Emisor enviará al Representante de los Tenedores de Bonos, mediante correo electrónico, copias de los informes de clasificación de riesgo de la emisión, a más tardar dentro de los 10 días hábiles después de recibidos de sus clasificadores privados. El Emisor se obliga también a enviar al Representante de los Tenedores de Bonos toda información importante relativa al incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones asumidas en el Contrato de Emisión, particularmente en la cláusula novena del Contrato de Emisión, y cualquier otra información relevante que requiera la SVS acerca de él, que corresponda ser informada a acreedores y/o accionistas. Finalmente, el Emisor se obliga a enviar al Representante de los Tenedores de Bonos, dentro del mismo plazo en que deban entregarse los Estados Financieros a la SVS, una carta con el mismo formato del anexo Uno adjunto al Contrato de Emisión, donde se señale que el Emisor se encuentra en cumplimiento continuo y permanente de las obligaciones contraídas en el Contrato de Emisión, particularmente de la cláusula novena, así como los datos e información necesaria para realizar el cálculo del indicador financiero señalado en el número cuatro de la cláusula novena del Contrato de Emisión.
- (iv) **Nivel de endeudamiento:** El Emisor deberá mantener al cierre de cada trimestre de los Estados Financieros, un nivel de endeudamiento consolidado definido como la razón entre [Total Pasivo] y [Total Patrimonio], en adelante "Nivel de Endeudamiento Consolidado", no superior a 1,5 veces. Para determinar el Nivel de Endeudamiento Consolidado en los Estados Financieros, se considerará como:

a/ Total Pasivos, significará la cuenta Total Pasivos del Estado de Situación Financiera Consolidado del Emisor;

b/ Total Patrimonio, corresponderá a la suma del valor del patrimonio y de las participaciones minoritarias, que en los Estados Financieros del Emisor se encuentran contabilizados en las cuentas "Total Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora" y "Participaciones no controladoras" respectivamente.

Trimestralmente y, a partir del tercer trimestre de dos mil trece /este último incluido/, el Nivel de Endeudamiento Consolidado se ajustará hasta el valor establecido en la fórmula contenida en el Anexo Dos del Contrato de Emisión, que se protocolizó con fecha 22 de mayo en la Notaría de doña María Gloria Acharán Toledo bajo el número 5.917, y que se entiende forma parte integrante del Contrato de Emisión para todos los efectos legales. Se hace presente que al 30 de junio de 2013 el límite en el Nivel de Endeudamiento corresponde a uno 1,5 veces. El Emisor deberá enviar al Representante de los Tenedores de Bonos, en los plazos indicados en el número tres de la Cláusula Novena del Contrato de Emisión, los antecedentes que permitan verificar este

indicador. La información respecto del cálculo y cumplimiento del índice Nivel de Endeudamiento Consolidado será revelada en las notas de cada uno de los estados financieros del Emisor.

- (v) **Garantías:** El Emisor no podrá constituir garantías con el objeto de garantizar nuevas emisiones de bonos, o cualquier otra operación de crédito de dinero existente o que contraigan en el futuro, en la medida que el monto total acumulado de todas las garantías otorgadas por el Emisor exceda del 10% del Total de Activos del Emisor.

No obstante lo anterior, para estos efectos no se considerarán las siguientes garantías reales:

- (v.i) las vigentes a la fecha del Contrato de Emisión;
- (v.ii) las garantías otorgadas a favor de proveedores del Emisor y de sus Filiales;
- (v.iii) garantías otorgadas para financiar, refinanciar o amortizar el precio de compra o costos, incluidos los de construcción, de activos adquiridos con posterioridad al Contrato de Emisión, siempre que la respectiva garantía recaiga sobre los expresados activos;
- (v.iv) garantías otorgadas para financiar, refinanciar o amortizar el precio de compra o el saldo de precio de acciones o derechos sociales de sociedades que participen en las áreas de negocio del Emisor, siempre que la respectiva garantía recaiga sobre las expresadas acciones o derechos sociales;
- (v.v) garantías que se otorguen por parte del Emisor a favor de sus Filiales Relevantes o viceversa destinadas a caucionar obligaciones entre ellas;
- (v.vi) garantías otorgadas por una sociedad que posteriormente se fusione o se absorba con el Emisor o sus Filiales Relevantes o se constituya en su filial;
- (v.vii) garantías sobre activos adquiridos por el Emisor o sus Filiales Relevantes con posterioridad al Contrato de Emisión, que se encuentren constituidas antes de su compra;
- (v.viii) las garantías cuyo otorgamiento sea obligatorio conforme a la legislación aplicable, o su constitución emane de la ley; y
- (v.ix) prórroga, renovación, sustitución o reemplazo de cualquiera de las garantías mencionadas en los puntos (v.i) a (v.viii) anteriores, ambos inclusive.

No obstante, el Emisor siempre podrá otorgar garantías reales a nuevas emisiones de bonos o a cualquier otra operación de crédito de dinero u otros créditos, distintos de los indicados en los puntos (v.i) a (v.viii) precedentes, si previa o simultáneamente, constituyen garantías al menos proporcionalmente equivalentes a favor de los Tenedores de Bonos que se hubieren emitido con cargo a esta Línea. En este caso, la proporcionalidad de las garantías será calificada en cada oportunidad por el Representante de los Tenedores de Bonos considerando para estos efectos el valor de la garantía y el monto de la obligación garantizada, quien, de estimarla suficiente, concurrirá al otorgamiento de los instrumentos constitutivos de las garantías a favor de los Tenedores de Bonos.

La información respecto del cálculo y cumplimiento del índice de Garantías será revelada en las notas de cada uno de los estados financieros del emisor.

- (vi) **Seguros:** Contratar y mantener seguros que protejan razonablemente los activos operacionales del Emisor, de acuerdo a las prácticas usuales de la industria donde opera el Emisor y en la medida que los seguros respectivos se encuentren disponibles en condiciones comercialmente razonables para el Emisor en los mercados de seguros, sean estos nacionales o internacionales.
- (vii) **Cambio de Control:** En caso de verificarse un Cambio de Control en el Emisor, éste deberá ofrecer a cada uno de los Tenedores de Bonos Elegibles –según dicho término se define más adelante– una opción de rescate voluntario en idénticas condiciones para todos ellos, en conformidad con lo establecido en el artículo 130 de la Ley de Mercado de Valores y con arreglo a los términos que se indican más abajo. Tan pronto se verifique el Cambio de Control en el Emisor nacerá para cada uno de los Tenedores de Bonos Elegibles la opción de exigir al Emisor durante el plazo de ejercicio de la opción, según este término se define más adelante, el pago anticipado de la totalidad de los Bonos de que sea titular, en adelante la “Opción de Pago Anticipado”. En caso de ejercerse la Opción de Pago Anticipado por un Tenedor de Bonos Elegible, la que tendrá carácter individual y no estará sujeta de modo alguno a las mayorías establecidas en las cláusulas referidas a las Juntas de Tenedores de Bonos del Contrato de Emisión, 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 pago anticipado, en adelante la “Cantidad a Prepagar”. El Emisor deberá informar la ocurrencia de un Cambio de Control al Representante de los Tenedores de Bonos, tan pronto como ello ocurra o llegue a su conocimiento. Contra el recibo de dicha comunicación, el Representante de los Tenedores de

Bonos, deberá citar a una Junta de Tenedores de Bonos a la brevedad posible, pero en todo caso, no más allá de 30 Días Hábiles Bancarios contados desde la fecha en que haya recibido el respectivo aviso por parte del Emisor, a fin de informar a dichos Tenedores de Bonos acerca de la ocurrencia del Cambio de Control. Dentro del plazo de 30 Días Hábiles Bancarios contado desde la fecha de celebración de la respectiva Junta de Tenedores de Bonos, en adelante el “Plazo de Ejercicio de la Opción”, los Tenedores de Bonos que de acuerdo a la ley hayan tenido derecho a participar en dicha Junta, sea que hayan o no concurrido a la misma /en adelante los “Tenedores de Bonos Elegibles”/ podrán ejercer la Opción de Pago Anticipado 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 Pago Anticipado será irrevocable y deberá referirse a la totalidad de los Bonos de que el respectivo Tenedor de Bonos Elegible sea titular. La circunstancia de no enviar la referida comunicación o enviarla fuera de plazo o forma, se tendrá como rechazo al ejercicio de la Opción de Pago Anticipado por parte del Tenedor de Bonos Elegible. La cantidad a prepagar deberá ser pagada por el Emisor a los Tenedores de Bonos Elegibles que hayan ejercido la Opción de Pago Anticipado en una fecha determinada por el Emisor, que deberá ser entre la del vencimiento del Plazo de Ejercicio de la Opción y los 60 Días Hábiles Bancarios siguientes a dicha fecha. El Emisor deberá publicar un aviso en el Diario, indicando la fecha y lugar de pago, con una anticipación de a lo menos 20 Días Hábiles Bancarios a la señalada fecha de pago. El pago se efectuará contra la presentación del certificado correspondiente, que para el efecto otorgará el DCV, de acuerdo a lo establecido en la Ley del DCV y su Reglamento.

- (viii) **Clasificadoras de Riesgo.** El Emisor deberá contratar y mantener en forma continua e ininterrumpida a dos clasificadoras de riesgo inscritas en la SVS en tanto se mantenga vigente la Línea. Dichas entidades clasificadoras de riesgo podrán ser reemplazadas en la medida que se cumpla con la obligación de mantener dos de ellas en forma continua e ininterrumpida en tanto se mantengan vigentes las emisiones efectuadas de conformidad con esta Línea.

## **5.6 Causales de incumplimiento del Emisor respecto de las obligaciones asumidas en el Contrato de Emisión.**

El Emisor otorgará una protección igualitaria a todos los Tenedores de los Bonos emitidos en virtud de esta Línea. En consecuencia, y en defensa de los intereses de los Tenedores de Bonos, el Emisor acepta en forma expresa que estos últimos, por intermedio del Representante de los Tenedores de Bonos y previo acuerdo de la Junta de Tenedores de Bonos tomado con el quórum establecido en el artículo 124 de la Ley de Mercado de Valores, podrán hacer exigible íntegra y anticipadamente el capital insoluto y los intereses devengados por la totalidad de los Bonos, como si se tratara de una obligación de plazo vencido, si ocurriera cualquiera de los siguientes eventos:

**(i)** Si el Emisor incurriera en mora o simple retardo en el pago del capital de los Bonos o de los intereses adeudados con arreglo a los Bonos, y tales pagos no fueren hechos dentro de los 3 Días Hábiles Bancarios contados desde la fecha de sus respectivos vencimientos, sin perjuicio de la obligación de pagar los intereses penales que correspondan, según lo señalado en el Contrato de Emisión. No constituirá mora o simple retardo, el atraso en el cobro en que incurran los Tenedores de los Bonos.

**(ii)** Si cualquier declaración efectuada por el Emisor en los instrumentos otorgados o suscritos con motivo de las obligaciones de información a que hace mención el Contrato de Emisión o en las Escrituras Complementarias que se otorgaren al emitir los Bonos con cargo a esta Línea, fuere o resultare ser dolosamente falsa o dolosamente incompleta.

**(iii)** Si el Emisor infringiera cualquier obligación adquirida en virtud de la Cláusula Novena del Contrato de Emisión /excepto en el caso del Nivel de Endeudamiento Consolidado definido en la Cláusula Novena número Cuatro del referido contrato y en el caso de la obligación contenida en la Cláusula Novena número Tres/ y no hubiere subsanado tal infracción dentro de los 60 días siguientes a la fecha en que hubiere tomado conocimiento de esta situación, luego de 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 se exija remediarlo. El Emisor se obliga a enviar al Representante de los Tenedores de Bonos, tan pronto como el hecho se produzca o llegue a su conocimiento, toda información relativa al incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones asumidas en virtud del Contrato de Emisión. En el caso del índice financiero definido en la Cláusula Novena número Cuatro del Contrato de Emisión referido al Nivel de Endeudamiento Consolidado, se entenderá que hay un incumplimiento o infracción, si dicho

incumplimiento se ve reflejado en 2 Estados Financieros consecutivos siguientes. En el caso de las obligaciones contenidas en la Cláusula Novena número Tres del Contrato de Emisión se entenderá que hay un incumplimiento o infracción si dicho incumplimiento no es subsanado dentro de los 30 días siguientes de haber sido requerido por el Representante de los Tenedores de Bonos en la forma detallada precedentemente.

**(iv)** Si el Emisor 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 fuere declarado en quiebra por sentencia judicial firme o ejecutoriada; o si se iniciare cualquier procedimiento por o en contra del Emisor con el objeto de declararle en quiebra o insolvencia; o si se iniciare cualquier procedimiento por o en contra del Emisor tendiente a su disolución, liquidación, reorganización, concurso, proposiciones de convenio judicial o extrajudicial o arreglo de pago, de acuerdo con cualquier ley sobre quiebra o insolvencia; o solicitara la designación de un síndico, interventor u otro funcionario similar respecto del Emisor o de parte importante de sus bienes, o si el Emisor tomare cualquier medida para permitir alguno de los actos señalados precedentemente en este número, siempre que, en el caso de un procedimiento judicial iniciado en contra del Emisor el mismo no sea objetado o disputado en su legitimidad por parte del Emisor con antecedentes escritos y fundados ante los tribunales de justicia, dentro de los 30 días siguientes a la fecha de inicio del aludido procedimiento o en el plazo procesal que de acuerdo a la ley tenga para la defensa de sus intereses. No obstante y para estos efectos, los procedimientos iniciados en contra del Emisor, necesariamente deberán fundarse en uno o más títulos ejecutivos por sumas que, individualmente, o en su conjunto, excedan de UF 500.000. Para todos los efectos de esta cláusula, se considerará que se ha iniciado un procedimiento, cuando se hayan notificado las acciones judiciales de cobro en contra del Emisor.

**(v)** Si el Emisor incurriera en mora en el pago de cualquiera suma de dinero adeudada a bancos o cualquier otro acreedor, provenientes de una o más obligaciones vencidas o exigidas anticipadamente que, individualmente, o en su conjunto excedan el 5% del Total de Activos del Emisor, y el Emisor no lo subsanare dentro de los 30 días siguientes a la fecha de la mora y/o a la fecha de pago de esa obligación no se hubiera expresamente prorrogado o renunciado. Se considerará que existe mora en el pago de cualquiera suma de dinero, para estos efectos, cuando se hayan notificado las acciones judiciales de cobro en contra del Emisor, y este último no hubiere disputado la procedencia y/o legitimidad del cobro con antecedentes escritos y fundados ante los tribunales de justicia dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que tome conocimiento de la existencia de la respectiva acción judicial demandando el pago de la pretendida obligación impaga, o en el plazo procesal que de acuerdo a la ley tenga para la defensa de sus intereses.

**(vi)** Si cualquier obligación del Emisor se hiciera exigible anticipadamente /ya sea por aceleración o por cualquiera otra causa/, siempre que no se trate de un pago anticipado normalmente previsto antes del vencimiento estipulado y siempre que, en cualquiera de los casos mencionados en este número, se trate de una o más obligaciones que, individualmente, o en su conjunto excedan el 5% del Total de Activos del Emisor. Se considerará que se ha hecho exigible anticipadamente una obligación cuando se hayan notificado las acciones judiciales de cobro en contra del Emisor y este último no hubiere disputado la procedencia y/o legitimidad del cobro con antecedentes escritos y fundados ante los tribunales de justicia dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que se notifique judicialmente la respectiva acción judicial demandando el pago anticipado de la respectiva obligación, o en el plazo procesal que de acuerdo a la ley tenga para la defensa de sus intereses.

**(vii)** Si el Emisor se disolviera o liquidare, o si se redujere su plazo de duración a un período menor al plazo final de amortización y pago de los Bonos que se emitan en conformidad con esta Línea.

### **5.7 Montos de las restricciones a que está obligado el Emisor.**

Mientras esté vigente la emisión de bonos, el Emisor deberá mantener los límites de endeudamiento descritos en el numeral (iv) del punto 5.5 precedente del Prospecto.

## **6.0. DESCRIPCIÓN DE LA COLOCACIÓN**

### **6.1. Procedimiento de colocación**

La colocación se hará a través de intermediarios bajo la modalidad que en definitiva acuerden las partes, 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 o colocación privada, entre otros.

Atendido que los Bonos serán desmaterializados, esto es que el título existe bajo la forma de un registro electrónico y no como lámina física, el Emisor ha designado al DCV, a efectos de que mantenga en depósito los Bonos. El DCV, 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 DCV, 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 DCV será título suficiente para efectuar tal transferencia.

### **6.2. Colocadores**

IM Trust S.A. Corredores de Bolsa.

### **6.3. Relación con los colocadores**

No existe relación significativa entre el Emisor y el agente colocador, distinta de la originada por el contrato de colocación.

## **7.0 INFORMACIÓN A LOS TENEDORES DE BONOS**

### **7.1 Lugar de pago**

Todos los pagos se efectuarán en la oficina principal del Banco BICE en su calidad de Banco Pagador, actualmente ubicada en Teatinos 220, comuna y ciudad de Santiago, en horario bancario normal de atención al público. En caso de reemplazo del Banco Pagador, el lugar de pago de los Bonos será aquel que se indique en la escritura de reemplazo o en el domicilio del Emisor, si en ella nada se dijere.

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

Cualquier pago de bonos será pagado de acuerdo a la lista que para tal efecto confeccione el DCV y que éste comunique al Banco Pagador a la fecha del respectivo vencimiento de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley del DCV, en el Reglamento del DCV y en el Reglamento Interno del DCV.

No se efectuará aviso alguno a los Tenedores de Bonos.

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

El Emisor enviará al Representante de los Tenedores de Bonos, en el mismo plazo en que deba entregarla a la SVS, copia de toda la información que conforme a la legislación chilena esté obligado a enviar a ésta, siempre que no tenga la calidad de información reservada.

El Emisor enviará también al Representante de los Tenedores de Bonos, en el mismo plazo en que deban entregarse a la SVS, copia de sus Estados Financieros trimestrales y anuales consolidados.

El Emisor enviará al Representante de los Tenedores de Bonos copias de los informes de clasificación de riesgo de la emisión, a más tardar dentro de los 10 días hábiles después de recibidos de sus clasificadores privados.

El Emisor se obliga a enviar al Representante de los Tenedores de Bonos toda información importante relativa al incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones asumidas en el Contrato de Emisión, particularmente en la Cláusula Novena de dicho contrato, y cualquier otra información relevante que requiera la SVS acerca de él, que corresponda ser informada a acreedores y/o accionistas.

Finalmente, el Emisor se obliga a enviar al Representante de los Tenedores de Bonos, dentro del mismo plazo en que deban entregarse los Estados Financieros a la SVS, una carta con el mismo

formato del anexo Uno adjunto al Contrato de Emisión protocolizado con la misma fecha bajo el número 5.917, donde se señale que el Emisor se encuentra en cumplimiento continuo y permanente de las obligaciones contraídas en el Contrato de Emisión, particularmente de la cláusula novena, así como los datos e información necesaria para realizar el cálculo del indicador financiero señalado en el número cuatro de la cláusula novena.

## **8.0 OTRA INFORMACIÓN**

### **8.1. Representante de los tenedores de bonos**

Banco Bice, con domicilio en Teatinos N° 220, comuna y ciudad de Santiago. El teléfono del Banco Bice es 26922400 y el Fax 26922400.

### **8.2. Encargado de la custodia**

No corresponde.

### **8.3. Perito(s) calificado(s)**

No corresponde.

### **8.4. Relación con Representante de los tenedores de bonos, encargado de la custodia y perito(s) calificado(s)**

No existe relación de propiedad entre el Representante de los Tenedores de Bonos y los principales accionistas y administradores de la entidad Emisora, debiendo señalarse en todo caso que el Representante de los Tenedores de Bonos es uno de los tantos bancos comerciales que realiza operaciones propias de su giro con el Emisor.

### **8.5. Administrador extraordinario**

No corresponde.

### **8.6. Asesores legales externos**

Philippi, Yrarrázaval Pulido & Brunner Abogados Ltda.

### **8.7. Auditores externos**

Jería Martínez y Asociados Limitada.