

# AMERIS PARAUCO FONDO DE INVERSIÓN

## Información Mensual - Julio 2025



### INFORMACIÓN GENERAL DEL FONDO

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| Administradora               | Ameris Capital AGF         |
| Tipo de Fondo                | Fondo de Inversión Público |
| Dirigido a                   | Inversionistas Calificados |
| Fecha de inicio              | 30 de enero de 2019        |
| Plazo                        | 10 años, renovables        |
| Moneda                       | CLP                        |
| Total Cuotas Pagadas Serie A | 7.947.864                  |
| Total Cuotas Pagadas Serie I | 66.770.026                 |
| Total Cuotas Pagadas Serie P | 36.906.243                 |
| Valor Cuota CLP Serie A      | 1.027                      |
| Valor Cuota CLP Serie I      | 1.073                      |
| Valor Cuota CLP Serie P      | 1.434                      |

### OBJETIVO DEL FONDO

El objetivo principal del Fondo será invertir, a través de una o más sociedades, en bienes raíces de carácter no habitacional en Chile para la renta. Estos activos corresponderán a centros comerciales que operen bajo los estándares y administración de Parque Arauco S.A. La inversión del Fondo se llevará a cabo mediante la inversión en acciones, derechos, bonos, efectos de comercio u otros títulos de deuda emitidos por las sociedades.

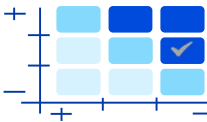
### REMUNERACIONES

|          |                                                                                                                                      |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fija:    | Serie A: Hasta 1,19% (IVA incl.) de la proporción entre Serie A e I, del capital<br>Serie P: Hasta 0,0119% (IVA incl.) sobre aporte. |
| Variable | Serie A: Hasta 19,04% (IVA incl.) sobre TIR> UF+6% .<br>Serie I: Hasta 19,04% (IVA incl.) sobre TIR> UF+6% .                         |

### RIESGOS ASOCIADOS

|                                               |                                                     |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Mercado   | <input checked="" type="checkbox"/> Liquidez        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Moneda    | <input checked="" type="checkbox"/> Tasa de interés |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sectorial | <input checked="" type="checkbox"/> Crédito         |

### PERFIL DE RIESGO-LIQUIDEZ



Perfil  
BAJO  
MEDIO  
ALTO

Ameris Paraucos  
Corresponde a  
un fondo de  
tolerancia al  
riesgo-liquidez  
de tipo ALTA.

### CONTACTO

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Rodrigo Guzmán  | rguzman@ameris.cl   |
| Martín Figueroa | mfigueroa@ameris.cl |
| Daniela Ronco   | dronco@ameris.cl    |

### RESUMEN

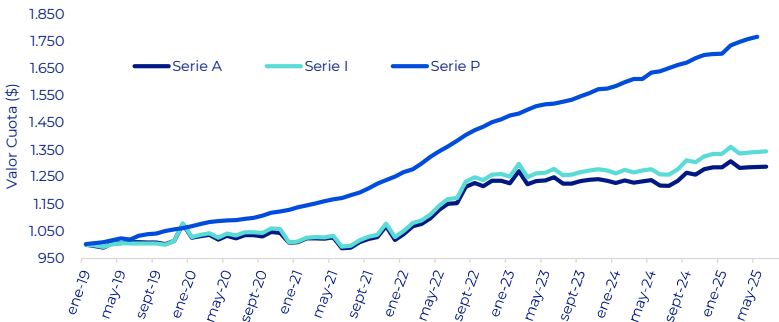
El fondo comienza a principios del 2019, con la compra del 49% de Arauco Centros Comerciales Regionales (ACCR), propietario del Mall Arauco Quilicura, Mall Arauco Coronel, Mall Arauco San Antonio y Mall Arauco El Bosque. Adicionalmente, en abril 2019 se concretó la adquisición del 40% de Arauco Chillán SpA, sociedad propietaria del Mall Arauco Chillán, para luego adquirir un 9% adicional a comienzos de junio 2019.

### RESUMEN INVERSIONES DEL FONDO

| Sociedad                              | Participación | Activos                             | ABL (m2) | EBITDA 2T 2025 (UF) |
|---------------------------------------|---------------|-------------------------------------|----------|---------------------|
| Arauco Centros Comerciales Regionales | 49%           | Arauco San Antonio (70% del activo) | 28.923   | 10.828              |
|                                       |               | Arauco Quilicura                    | 34.059   | 32.660              |
|                                       |               | Arauco Coronel                      | 30.841   | 31.416              |
|                                       |               | Arauco El Bosque                    | 29.817   | 18.925              |
| Arauco Chillán SpA                    | 49%           | Arauco Chillán                      | 33.852   | 52.673              |
| Total Fondo                           |               |                                     | 157.493  | 146.502             |

### EVOLUCIÓN DEL VALOR CUOTA

Valor cuota ajustado por dividendos a la fecha (\$)



### BALANCE AL 31-07-2025 (\$)

|                       |                 |                            |                 |
|-----------------------|-----------------|----------------------------|-----------------|
| Efectivo              | 1.182.005       | Provisiones                | 85.776.965      |
| FFMM                  | 17.134.716      | Cuentas por pagar          | 5.273.960       |
| Dividendos por Cobrar | 664.004.363     | Dividendos por pagar       | 0               |
| Activos corrientes    | 682.321.084     | Pasivos corrientes         | 91.050.925      |
| Inversiones en EERR   | 30.207.840.036  | Capital                    | 111.831.092.394 |
| Ajuste Valorización   | 101.926.232.098 | Dividendos Totales         | -20.900.069.122 |
| Activos no corrientes | 132.134.072.134 | Resultado acumulado        | 39.726.441.580  |
| Total Activos         | 132.816.393.218 | Resultado del ejercicio    | 2.067.877.441   |
|                       |                 | Patrimonio                 | 132.725.342.293 |
|                       |                 | Total Pasivos y Patrimonio | 132.816.393.218 |

La fiscalización del Fondo y de Ameris Capital AGF S.A. corresponde a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). La rentabilidad o ganancia obtenida en el pasado por este fondo, no garantiza que ella se repita en el futuro. Los valores de las cuotas de los fondos son variables. Este documento ha sido preparado por Ameris Capital con el objetivo de informar a los aportantes del Fondo. Toda información entregada en este acto es meramente indicativa, puede estar sujeta a cambios y no constituye una oferta de inversión o de suscripción de valores. La información que se ha utilizado en este documento proviene de fuentes confiables. Ameris Capital ha hecho un esfuerzo razonable con el objeto de asegurar la confiabilidad de las fuentes utilizadas, sin embargo, no puede asegurar la precisión y certeza de dicha información. La única información definitiva y oficial es la publicada en la Comisión para el Mercado Financiero ([www.cmfchile.cl](http://www.cmfchile.cl)).

# AMERIS PARAUCO FONDO DE INVERSIÓN

## Información Mensual - Julio 2025



### RENTABILIDAD EN CLP- AJUSTADA POR DIVIDENDOS

|         | 2019  | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2024  | jul-25 | YTD    | Inicio |
|---------|-------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|--------|
| Serie A | 7,73% | -6,54% | 1,08%  | 21,46% | -0,02% | 4,00% | -0,70% | -0,50% | 27,85% |
| Serie I | 7,87% | -6,50% | 1,93%  | 22,60% | 1,03%  | 4,84% | -0,61% | 0,01%  | 33,58% |
| Serie P | 5,70% | 6,25%  | 10,27% | 17,18% | 8,40%  | 8,02% | 0,07%  | 3,80%  | 76,75% |

### ACTIVOS

| KPIs Principales     | AraucoCoronel®                                                                                                                                                      | AraucoQuilicura®                                                                                                                      | AraucoSanAntonio®                                                                                                                    | AraucoElBosque®                                                                                                                                                                    | AraucoChillán®                                                                                                      | Total   |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Año apertura         | 2013                                                                                                                                                                | 2015                                                                                                                                  | 2009                                                                                                                                 | 2008                                                                                                                                                                               | 1997                                                                                                                |         |
| ABL (m²)             | 34.059                                                                                                                                                              | 30.841                                                                                                                                | 28.923                                                                                                                               | 29.817                                                                                                                                                                             | 33.852                                                                                                              | 157.493 |
| EBITDA IT 2025 (UF)  | 32.660                                                                                                                                                              | 31.416                                                                                                                                | 10.828                                                                                                                               | 18.925                                                                                                                                                                             | 52.673                                                                                                              | 146.502 |
| Ocupación IT 2025    | 97,78%                                                                                                                                                              | 98,10%                                                                                                                                | 94,89%                                                                                                                               | 99,40%                                                                                                                                                                             | 95,15%                                                                                                              | 97,05%  |
| % Venta Tienda Ancla | 52,25%                                                                                                                                                              | 53,92%                                                                                                                                | 50,72%                                                                                                                               | 75,04%                                                                                                                                                                             | 51,94%                                                                                                              | 56,54%  |
| % Venta Tienda Menor | 19,00%                                                                                                                                                              | 26,71%                                                                                                                                | 18,22%                                                                                                                               | 8,88%                                                                                                                                                                              | 35,22%                                                                                                              | 21,94%  |
| % Venta otros        | 28,75%                                                                                                                                                              | 19,37%                                                                                                                                | 31,07%                                                                                                                               | 16,08%                                                                                                                                                                             | 12,84%                                                                                                              | 21,52%  |
| Descripción          | Está ubicado a un costado de la Plaza de Armas en la comuna de Quilicura, donde se ubicará una estación de la futura expansión de la Línea 3 del Metro de Santiago. | Está ubicado en la ciudad de Coronel, en la vía principal, junto a la estación del Biotrén. Captura gran parte de la demanda del sur. | Principal centro comercial de la provincia de San Antonio. Cuenta con hotel (Sonesta) y casino (Pacífico) – futuro Enjoy – en renta. | Fue adquirido por Pasa en noviembre de 2018. Está ubicado en Gran Avenida, en la comuna de El Bosque. Cercana futura estación de la extensión de la Línea 2 del Metro de Santiago. | Arauco Chillán es el principal centro comercial de la Región del Ñuble y está ubicado en pleno centro de la ciudad. |         |

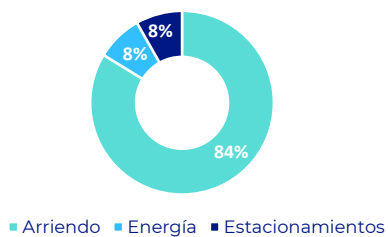
\*Información al cierre de 2T 2025.

\*\*EBITDA considera 70% Arauco San Antonio. Considera cambios por IFRS 16.

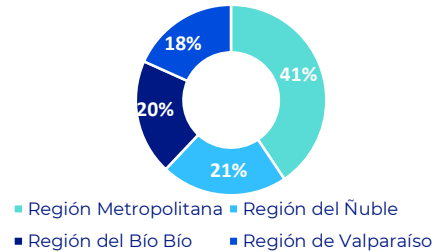


### INFORMACIÓN DEL FONDO

#### Fuentes de Ingresos



#### Distribución Geográfica de Activos



La fiscalización del Fondo y de Ameris Capital AGF S.A. corresponde a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). La rentabilidad o ganancia obtenida en el pasado por este fondo, no garantiza que ella se repita en el futuro. Los valores de las cuotas de los fondos son variables. Este documento ha sido preparado por Ameris Capital con el objetivo de informar a los aportantes del Fondo. Toda información entregada en este acto es meramente indicativa, puede estar sujeta a cambios y no constituye una oferta de inversión o de suscripción de valores. La información que se ha utilizado en este documento proviene de fuentes confiables. Ameris Capital ha hecho un esfuerzo razonable con el objeto de asegurar la confiabilidad de las fuentes utilizadas, sin embargo, no puede asegurar la precisión y certeza de dicha información. La única información definitiva y oficial es la publicada en la Comisión para el Mercado Financiero ([www.cmfchile.cl](http://www.cmfchile.cl)).

## AMERIS PARAUCO FONDO DE INVERSIÓN

### Información Mensual - Julio 2025



#### INFORMACIÓN ESG

#### COMENTARIOS SOBRE EL FONDO

Parque Arauco ha desarrollado una sólida estrategia basada en tres pilares fundamentales: el medio ambiente, el bienestar social y el gobierno corporativo. Los centros del Fondo Parauco, se han enfocado en reducir el consumo de energía, agua y la generación de residuos y emisiones de CO2. Los cinco centros operan completamente con energía renovable, y dos de ellos han obtenido la prestigiosa certificación ISO 50001. Además Arauco Quilicura fue reconocido con el Sello de Excelencia Energética otorgado por la AgenciaSE, con categoría silver y cuenta con certificación Lead.

En temas comunitarios, Parque Arauco junto a la Fundación Ilumina, realizó 22 talleres prácticos sobre cultivos, biodiversidad y sostenibilidad para niños y apoderados durante 2023 y 2024. Las actividades fueron lideradas por educadoras de jardines infantiles en el entorno directo de nuestros activos en Quilicura y El Bosque.

#### SOSTENIBILIDAD PARQUE ARAUCO

En 2024, lanzaron su programa de apoyo a emprendedores en alianza con la PUC. Es un apoyo integral de capacitaciones, networking y mentorías de alto impacto.

64% de satisfacción del cliente (CSAT) obtenida en 2024.

+540 actividades desarrolladas por los centros comerciales como oportunidades de vinculación para la comunidad vecinas.

41% de reducción de emisiones de Alcance 1 y 2 el 2024 con respecto a 2022, año base de SBT.

3 parques de paneles solares para autogeneración de energía fueron inaugurados durante 2024.

+7.800 toneladas de residuos reciclados o revalorizados, lo que equivale a un 45% de reciclaje o valorización de residuos.

#### PREMIOS Y RECONOCIMIENTOS VIGENTES



El 2024 conservaron la calificación AA en el índice MSCI, posicionándolos en el 24% superior de la industria global en desempeño ASG.



Por 5to año fueron incluidos en la publicación de S&P Global que reconoce a las compañías con desempeño sostenible sobresaliente respecto de los pares de sus industrias.



Clasificación "low risk" que los ubica como la empresa con menor riesgo ASG en el IPSA por segundo año consecutivo.



Mantienen su certificación ISO 50.001 en Arauco Quilicura y Arauco Chillán, mediante la ejecución de auditorías anuales externas.



Uno de los mejores lugares para trabajar en Chile, ubicados en el 11º lugar del ranking.



Primera compañía de centros comerciales en Sudamérica en recibir aprobación de metas por SBTi.



Desempeño en los ámbitos de sostenibilidad en el percentil 96 a nivel global en la evaluación de Sostenibilidad Corporativa Global de S&P CSA 2024. Es la empresa chilena de centros comerciales que más ha mejorado en el ranking.



Procesos de diseño alineados con estándares internacionales, cerraron el 2024 con un total de 160.000 m2 de ABL con certificación LEED.



Al cierre de 2024, el 86% de la energía que abastece directamente a la operación de los activos provino de fuentes renovables y tiene certificación IREC.



Participaron en la evaluación del Carbon Disclosure Project por segundo año consecutivo, manteniéndose en la categoría C de Awareness.



Reconocidos como "Most Honored Company" en la categoría Real Estate Small Cap Latam, ocupando primeros lugares en liderazgo y gobierno corporativo.



Reconocidos por el Ranking de innovación abierta, generado por el MIC Business Consulting en Chile, alcanzando el 8vo lugar entre 40 participantes.



Galardonados con el 1er lugar en el Ranking de Sostenibilidad Empresarial en la categoría "Comercio y Entretenimiento"



3er lugar por el aporte hacia una economía baja en carbono mediante la estrategia de "Transporte sostenible y electromovilidad".



Reconocidos con el 1er lugar en el sector "Inmobiliaria Retail" en el ranking Merco Talento Universitario Chile 2024.

\*Información al cierre de 2024.

La fiscalización del Fondo y de Ameris Capital AGF S.A. corresponde a la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). La rentabilidad o ganancia obtenida en el pasado por este fondo, no garantiza que ella se repita en el futuro. Los valores de las cuotas de los fondos son variables. Este documento ha sido preparado por Ameris Capital con el objetivo de informar a los aportantes del Fondo. Toda información entregada en este acto es meramente indicativa, puede estar sujeta a cambios y no constituye una oferta de inversión o de suscripción de valores. La información que se ha utilizado en este documento proviene de fuentes confiables. Ameris Capital ha hecho un esfuerzo razonable con el objeto de asegurar la confiabilidad de las fuentes utilizadas, sin embargo, no puede asegurar la precisión y certeza de dicha información. La única información definitiva y oficial es la publicada en la Comisión para el Mercado Financiero ([www.cmfchile.cl](http://www.cmfchile.cl)).