



AMERIS PARAUCO FONDO DE INVERSIÓN

Información Mensual - Septiembre 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	1.017
Valor Cuota CLP Serie I	1.065
Valor Cuota CLP Serie P	1.441

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 Se ri
Variable	Serie P: Hasta 0,0119% (IVA incl.) sobre aporte. Serie A: Hasta 19,04% (IVA incl.) sobre TIR> UF+6% . Serie I: Hasta 19,04% (IVA incl.) sobre TIR> UF+6% .

RIESGOS ASOCIADOS	
☒ Mercado	☒ Liquidez
☒ Moneda	☒ Tasa de interés
☒ Sectorial	☒ Crédito

PERFIL DE RIESGO-LIQUIDEZ

Perfil BAJO
Perfil MEDIO
Perfil ALTO

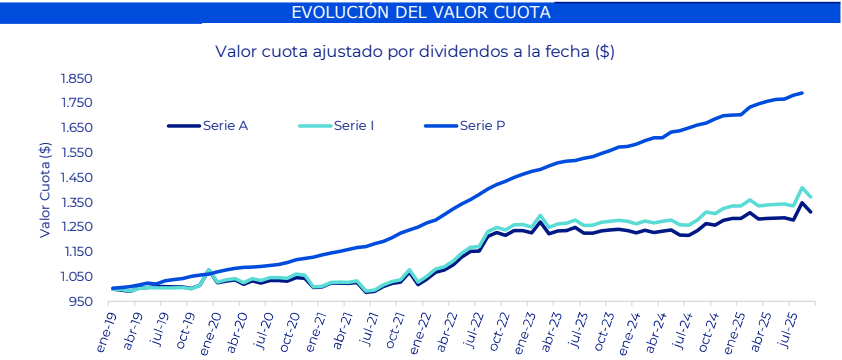
Ameris Paraucó Corresponde a un fondo de tolerancia al riesgo-liquidez de tipo ALTA.

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



BALANCE AL 30-09-2025 (\$)			
Efectivo	2.509.985	Provisiones	86.448.311
FFMM	267.016.030	Cuentas por pagar	5.128.977
Dividendos por Cobrar	0	Dividendos por pagar	0
Activos corrientes	269.526.015	Pasivos corrientes	91.577.288
Inversiones en EERR	30.207.840.036	Capital	111.831.092.394
Ajuste Valorización	101.965.840.190	Dividendos Totales	-24.207.058.485
		Resultado acumulado	39.726.441.580
		Resultado del ejercicio	5.001.153.464
Activos no corrientes	132.173.680.226	Patrimonio	132.351.628.953
Total Activos	132.443.206.241	Total Pasivos y Patrimonio	132.443.206.241

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).

AMERIS PARAUCO FONDO DE INVERSIÓN

Información Mensual - Septiembre 2025



RENTABILIDAD EN CLP- AJUSTADA POR DIVIDENDOS									
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	sept-25	YTD	Inicio
Serie A	7,73%	-6,54%	1,08%	21,46%	-0,02%	4,00%	-2,76%	2,01%	31,08%
Serie I	7,87%	-6,50%	1,93%	22,60%	1,03%	4,84%	-2,68%	2,72%	37,19%
Serie P	5,70%	6,25%	10,27%	17,18%	8,40%	8,02%	0,54%	5,20%	79,14%

ACTIVOS						
KPIs Principales	AraucoCoronel ¹	AraucoQuilicura ²	AraucoSanAntonio ³	AraucoElBosque ⁴	AraucoChillán ⁵	Total
Año apertura	2013	2015	2009	2008	1997	
ABL (m ²)	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.	

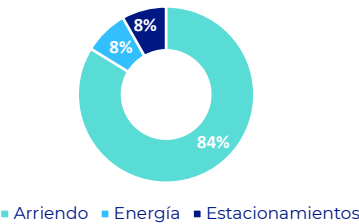
*Información al cierre de 2T 2025.

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

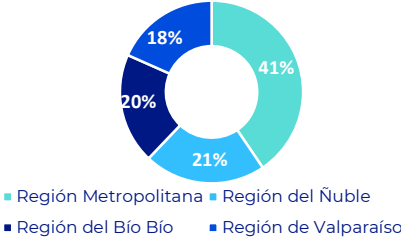


INFORMACIÓN DEL FONDO

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).

AMERIS PARAUCO FONDO DE INVERSIÓN

Información Mensual - Septiembre 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).