

AMERIS PARAUCO FONDO DE INVERSIÓN

Información Mensual - Noviembre 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	1.015
Valor Cuota CLP Serie I	1.065
Valor Cuota CLP Serie P	1.443

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.

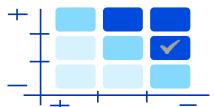
REMUNERACIONES

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



Ameris Parauco 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

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.cmffchile.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 3T 2025 (UF)
Arauco San Antonio	28.923	10.175		
Arauco Quilicura	34.059	39.888		
Arauco Coronel	30.841	29.525		
Arauco El Bosque	29.817	32.393		
Arauco Chillán SpA	49%	Arauco Chillán	33.852	57.151
Total Fondo			157.493	169.132

EVOLUCIÓN DEL VALOR CUOTA



BALANCE AL 30-11-2025 (\$)

Efectivo	1.384.163	Provisiones	86.794.099
FFMM	354.984.696	Cuentas por pagar	4.829.639
Dividendos por Cobrar	0	Dividendos por pagar	0
Activos corrientes	356.368.859	Pasivos corrientes	91.623.738
Inversiones en EERR	30.207.840.036	Capital	111.831.092.394
Ajuste Valorización	101.947.183.230	Dividendos Totales	-24.900.203.969
		Resultado acumulado	39.726.441.580
		Resultado del ejercicio	5.762.438.382
Activos no corrientes	132.155.023.266	Patrimonio	132.419.768.387
Total Activos	132.511.392.125	Total Pasivos y Patrimonio	132.511.392.125



AMERIS PARAUCO FONDO DE INVERSIÓN

Información Mensual - Noviembre 2025



	2019	2020	2021	2022	2023	2024	nov-25	YTD	Inicio
Serie A	7,73%	-6,54%	1,08%	21,46%	-0,02%	4,00%	-0,49%	1,86%	30,89%
Serie I	7,87%	-6,50%	1,93%	22,60%	1,03%	4,84%	-0,40%	2,75%	37,23%
Serie P	5,70%	6,25%	10,27%	17,18%	8,40%	8,02%	-0,47%	5,31%	79,33%

ACTIVOS

KPIs Principales	AraucoCoronel*	AraucoQuilicura*	AraucoSanAntonio*	AraucoEl Bosque*	AraucoChillán†	Total
Año apertura	2013	2015	2009	2008	1997	
ABL (m ²)	34.059	30.841	28.923	29.817	33.852	157.492
EBITDA 3T 2025 (UF)	39.888	29.525	10.175	32.393	57.151	169.132
Ocupación 3T 2025	97,90%	94,10%	94,80%	99,50%	94,60%	96,18%
% Venta Tienda Ancla	62,83%	60,65%	42,36%	80,66%	60,37%	61,49%
% Venta Tienda Menor	11,61%	19,41%	13,16%	4,69%	20,27%	13,97%
% Venta otros	25,56%	19,94%	44,48%	14,65%	19,36%	24,54%
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, Quilicura, donde se juntó a la estación del Biotrén.	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.	

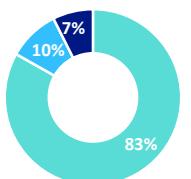
*Información al cierre de 3T 2025.

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



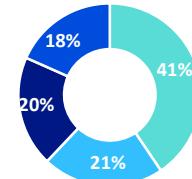
INFORMACIÓN DEL FONDO

Fuentes de Ingresos



■ Arriendo ■ Energía ■ Estacionamientos

Distribución Geográfica de Activos



■ Región Metropolitana ■ Región del Ñuble
■ Región del Bío Bío ■ Región de Valparaíso

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

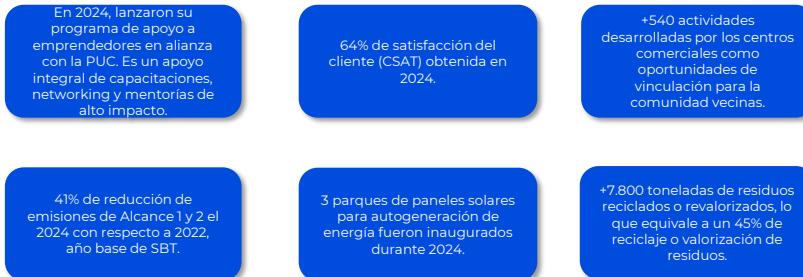
Información Mensual - Noviembre 2025

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 Leed. 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



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.



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



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



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.



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



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



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.



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.cmffchile.cl).