

PROSPECTO LEGAL

EMISIÓN DE BONOS POR LÍNEA DE TÍTULOS DE DEUDA

10 AÑOS

UF 3.000.000

**INSCRITA EN EL REGISTRO DE VALORES N°984 CON FECHA 29 DE NOVIEMBRE
DE 2019**

PRIMERA COLOCACIÓN DE BONOS AL PORTADOR DESMATERIALIZADOS SERIE A Y
SERIE B CON CARGO A LA LÍNEA DE BONOS A 10 AÑOS INSCRITA BAJO EL N° 984 EN
EL REGISTRO DE VALORES DE LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO CON
FECHA 29 DE NOVIEMBRE DE 2019

Santiago, Enero de 2020

Asesor Financiero:

Link | CAPITAL
PARTNERS

1.0 INFORMACIÓN GENERAL.

1.1 PARTICIPANTES EN LA ELABORACIÓN DEL PRESENTE PROSPECTO.

Este prospecto ha sido elaborado por **Redmegacentro S.A.** en adelante también “**Red Megacentro**”, la “**Sociedad**”, la “**Compañía**”, o el “**Emisor**”, con la asesoría de Link Capital Partners SpA en adelante también “Link Capital”.

1.2 LEYENDA DE RESPONSABILIDAD.

“LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO 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 EL O LOS ÚNICOS RESPONSABLES DEL PAGO DE LOS DOCUMENTOS SON EL EMISOR Y QUIENES RESULTEN OBLIGADOS A ELLO.”

1.3 FECHA DEL PROSPECTO.

Enero de 2020

2.0 IDENTIFICACIÓN DEL EMISOR.

2.1 NOMBRE Y RAZÓN SOCIAL

Redmegacentro S.A.

2.2 NOMBRE DE FANTASÍA

“Red Megacentro” o “Red Megacentro S.A.”

2.3 R.U.T.

76.377.075-3

2.4 INSCRIPCIÓN REGISTRO DE VALORES

Nº 1.169, de fecha 29 de noviembre de 2019

2.5 DIRECCIÓN

Américo Vespucio 1001, comuna de Quilicura, Santiago, Región Metropolitana

2.6 TELÉFONO

(56-2) 2783 2214

2.7 FAX

N/A

2.8 DIRECCIÓN PÁGINA WEB

www.redmegacentro.cl

2.9 DIRECCIÓN CORREO ELECTRÓNICO

cumplimiento@redmegacentro.cl

3.0 ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DEL EMISOR.

3.1. ANTECEDENTES LEGALES

La sociedad **Redmegacentro S.A.** fue constituida por escritura pública de fecha 25 de julio de 2013 otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso. El extracto respectivo fue inscrito a fojas 64.708, número 42.639 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2013 y publicado en el Diario Oficial del día 24 de agosto del mismo año.

A la fecha del presente prospecto, los estatutos de la Sociedad han sido objeto de las siguientes modificaciones:

- (i) Por acuerdo adoptado en la junta extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 5 de noviembre del año 2014, cuya acta fue reducida a escritura pública con fecha 5 de noviembre de 2014, en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, en la cual se acordó aumentar el capital de la Sociedad. El respectivo extracto fue inscrito a fojas 90.156, número 54.964 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2014 y publicado en el Diario Oficial el día 11 de diciembre del mismo año.
- (ii) Por acuerdo adoptado en la junta extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 10 de mayo del año 2016, cuya acta fue reducida a escritura pública con fecha 12 de mayo de 2016, en la Notaría de Quilicura de don Jaime Romero Ordenes, en la cual se acordó aumentar el capital de la Sociedad. El respectivo extracto fue inscrito a fojas 35.589, número 19.746 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2016 y publicado en el Diario Oficial el día 24 de mayo del mismo año.
- (iii) Por acuerdo adoptado en la junta extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 15 de noviembre del año 2018, cuya acta fue reducida a escritura pública con fecha 15 de noviembre de 2018, en la Notaría de Quilicura de don Patricio Donoso Videla, en la cual se acordó modificar el objeto social y aumentar el capital de la Sociedad. El respectivo extracto fue inscrito a fojas 89.238 número 45.663 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2018 y publicado en el Diario Oficial el día 26 de noviembre del mismo año.
- (iv) Por acuerdo adoptado en la junta extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 22 de marzo del año 2019, cuya acta fue reducida a escritura pública con fecha 22 de marzo de 2019, en la Notaría de Santiago de don Andrés Rieutord Alvarado en la cual se acordó modificar la razón social incorporando nombres de fantasía para efectos de publicidad, propaganda u operaciones de banco y reemplazar la referencia a la Superintendencia de Valores y Seguros por la de la actual Comisión para el Mercado Financiero. El respectivo extracto fue inscrito a fojas 22.993, número 11.639 del Registro

de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2019 y publicado en el Diario Oficial el día 27 de marzo del mismo año.

A modo de reseña de lo establecido en los citados estatutos, destacamos los siguientes aspectos referentes a la Sociedad:

(i) **Objeto**

El objeto de la Sociedad es: /a/ La inversión en toda clase de bienes, sean muebles e inmuebles, corporales o incorpales, incluyendo la adquisición de acciones, cuotas o derechos en todo tipo de sociedades, ya sean comerciales o civiles, comunidades o asociaciones, bonos, instrumentos financieros, efectos de comercio y, en general, en toda clase de valores mobiliarios e instrumentos de crédito o de inversión y la administración y explotación de estas inversiones y sus frutos o productos; /b/ La constitución de sociedades o asociaciones de cualquier tipo y el ingreso a ellas, sea en calidad de socio o accionista, su modificación y la administración de las mismas; y /c/ La prestación de toda clase de servicios a sociedades filiales y coligadas de la sociedad así como a sociedades no relacionadas, incluyendo servicios de administración, finanzas, contabilidad, tesorería, contraloría y recursos humanos, sean en el país o en el extranjero. En el cumplimiento del objeto social, la Sociedad procurará generar un impacto positivo para la comunidad, las personas vinculadas a la Sociedad y el medioambiente. Sólo los accionistas de la Sociedad podrán exigir el cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo.

(ii) **Duración**

La duración de la Sociedad es indefinida.

(iii) **Administración**

La sociedad es administrada por un directorio compuesto de 7 miembros titulares, cada uno de los cuales tiene su respectivo suplente, todos los cuales son reelegibles indefinidamente, pueden o no ser accionistas de la sociedad. Los directores duran un periodo de 3 años en sus funciones, al final del cual debe renovarse totalmente el directorio.

(iv) **Fiscalización de la administración**

La junta ordinaria de accionistas nombra anualmente una empresa de auditoría externa regida por el Título XXVIII de la Ley N°18.045 con el objeto de examinar la contabilidad, inventario, balance y otros estados financieros de la Sociedad, y con la obligación de informar por escrito a la próxima junta ordinaria de accionistas sobre el cumplimiento de su mandato.

3.2 RESEÑA HISTÓRICA.

A modo de reseña de Redmegacentro S.A. destacamos los siguientes aspectos:

1995:

- Constructora EBCO, de propiedad de Hernán Besomi, Germán y Carlos Eguiguren, junto con otros socios fundan Megacentro, constituyendo al efecto una sociedad anónima denominada Inmobiliaria e Inversiones Centro Nacional de Bodegaje S.A o Bodecen S.A. (primera sociedad del grupo de sociedades que pasarían luego a formar Red Megacentro), con el objeto de explotar una propiedad industrial en Concepción, Chile con fines de renta inmobiliaria.

1999:

- Se constituyó la empresa Rentas La Castellana S.A. con el objeto de desarrollar una división especializada en el arriendo de mini bodegas y oficinas en Santiago y regiones, en formatos desde los 4,5 m2. Los impulsores del proyecto fueron Constructora EBCO en sociedad con Gustavo y Patricio Swett.

2005:

- Bodecen S.A. junto con Christian Schussler Sanhueza, constituyen la sociedad Megacentro San Pedro S.A., a través de la cual comenzó el desarrollo de los proyectos Megacentro Puerto Montt y Megacentro San Pedro, en Concepción. Este último fue el primer proyecto de reciclaje urbano (remodelación y habilitación de instalaciones urbanas en desuso, con la finalidad de transformarlas en bodegas, oficinas, etc.), en el que partir de una planta en desuso de la empresa Cintac, se desarrolló un centro de bodegaje.

2007:

- Se construyó una segunda etapa de bodegas en Megacentro Puerto Montt y se desarrolla el primer proyecto de renta inmobiliaria industrial y reciclaje urbano en Santiago, Megacentro Costanera, al costado de la Costanera Norte, en las ex instalaciones de Grúas Pesce, en la comuna de Renca.
- Louis Phillippe Lehuedé Grob se incorpora a Red Megacentro mediante su participación en la sociedad Inversiones Costanera S.A.

2008:

- Se constituye la sociedad Megalogística S.A. (en adelante también "*Megalogística*") junto con Ricardo Cox, con la finalidad de prestar servicios logísticos (3PL) en instalaciones de Red Megacentro o de los mismos clientes (*in-house*).

2009:

- Felipe Guzmán Honorato se incorpora a Red Megacentro mediante su participación en la sociedad Rentco S.A.

- Se desarrolló el segundo proyecto de reciclaje urbano en Santiago, Megacentro Renca en las ex instalaciones de Textil Hirmas, en la comuna de Renca.

2010:

- Nace el primer proyecto Núcleo, que integra mini bodegas con oficinas y una placa comercial, el cual se instaló en un terreno ubicado estratégicamente en Américo Vespucio frente al Mall Plaza Norte y que se denominó Núcleo Vespucio.

2011:

- Rentas La Castellana S.A. se divide dando origen a Mi Bodega S.A. (hoy SpA) con la finalidad de que esta última desarrolle el negocio de Minibodegas y Los Proyectos Núcleo.
- En sociedad con José Miguel Prieto, se constituye Mega Archivos S.A., con la finalidad de prestar servicios de administración de archivos, gestión de documentos y digitalización.
- Comienza la expansión internacional, siendo el primer proyecto Megacentro Madsa, en la ciudad de Arequipa, Perú, consistente en un centro de bodegaje de 18.000 m² bajo el concepto de reciclaje urbano.
- Felipe Guzmán y Louis Phillippe Lehuede, junto con EBCO constituyen la sociedad Megacentro Chile S.A. (en adelante “Megacentro Chile”), con el propósito de continuar desarrollando nuevos Proyectos Megacentro.

2013:

- Con la finalidad de tener una sociedad matriz para administrar las diversas líneas de negocios que se venían desarrollando a través de distintas sociedades, esto es renta nacional, renta internacional, logística y gestión de archivos y documentos, el 25 de julio de 2013, se constituye la sociedad Redmegacentro S.A., cuyo objeto social era *“/a/ La inversión en toda clase de bienes, sean muebles e inmuebles, corporales o incorporales, incluyendo la adquisición de acciones, cuotas o derechos en todo tipo de sociedades, ya sean comerciales o civiles, comunidades o asociaciones, bonos, instrumentos financieros, efectos de comercio y, en general, en toda clase de valores mobiliarios e instrumentos de crédito o de inversión y la administración y explotación de estas inversiones y sus frutos o productos; /b/ La constitución de sociedades o asociaciones de cualquier tipo y el ingreso a ellas, sea en calidad de socio o accionista, su modificación y la administración de las mismas; y /c/ La prestación de toda clase de servicios a sociedades filiales y coligadas de la sociedad, incluyendo servicios de administración, finanzas, contabilidad, tesorería, contraloría y recursos humanos, sea en el país o en el extranjero”*

- MegaLogística ingresa al negocio de almacenamiento, administración, transporte y distribución de productos refrigerados y congelados a través de la empresa Mega Frío Chile S.A.
- Mi Bodega S.A. desarrolla las líneas de negocio Mi Mudanza y Mi Box, primera empresa de bodegaje móvil (Mobile Self- Storage) del país.
- Megacentro Chile, adquiere los terrenos del Ex Hospital Ochagavía, en la comuna de Pedro Aguirre Cerda, para transformarlo en un núcleo empresarial, generando de esta manera el mayor proyecto urbano de reciclaje. Esta se transforma en la más emblemática apuesta de reciclaje urbano de la Compañía y un ejemplo de trabajo en conjunto con la comunidad para rescatar un espacio en desuso de la ciudad.
- Red Megacentro comienza a trabajar en conjunto con la Fundación Urbanismo Social para impulsar un relacionamiento efectivo y productivo con las comunidades en las que opera.
- La Compañía ingresa al mercado de Estados Unidos con el inicio de las operaciones del primer proyecto Megacentro en la ciudad de Miami.
- Se genera el segundo proyecto en Perú, con un reciclaje en la ciudad de Chiclayo

2014:

- Red Megacentro comienza a operar en Chiclayo, Perú, un proyecto de bodegas de 9.000 m2 de superficie, construido mediante el reciclaje de una propiedad existente.
- Finaliza el proceso de reestructuración societaria y administrativa iniciado en 2013 con la constitución de Redmegacentro S.A., por medio de un aumento de capital de esta última que significó el ingreso de gran parte de los actuales accionistas mediante el aporte de sus derechos en las distintas sociedades que desarrollaban los negocios (Ej.: Rentco S.A., Megacentro Chile, Rentas La Castellana S.A., Mi Bodega, Megalogística, Megarchivos, etc.) quedando Redmegacentro S.A. como matriz del holding.
- Se procede a la división de Megacentro Chile S.A., con la finalidad de crear las sociedades Inversiones Internacional SpA., bajo la cual quedaron los negocios desarrollados fuera de Chile, y Sub Megacentro Chile SpA (hoy Archivos SpA), bajo la cual quedó el negocio de archivos. Con esto quedó conformada la estructura societaria actual de la Compañía, con Redmegacentro S.A. como matriz, y bajo ella las filiales que desarrollan cada una de las líneas de negocio: Megacentro Chile SpA (renta nacional), Inversiones Internacional SpA. (renta internacional), Megalogística S.A. (logística) y Sub Megacentro Chile SpA (archivos).

2016:

- En Perú, Red Megacentro se asocia con la familia Lindley para el desarrollo de un proyecto en Lurín, al sur de la ciudad de Lima. Esta sociedad afianza el crecimiento de la Compañía en ese país.
- Se inicia la construcción de Megacentro en Lurín, Lima, Perú, un gran hito para la Compañía en el extranjero.
- Se inaugura Núcleo Ochagavía, una de las mayores inversiones de la historia de Red Megacentro que hace renacer al ex Hospital Ochagavía como un polo de desarrollo y emprendimiento en Pedro Aguirre Cerda.
- Se inaugura el centro de distribución Puerto Montt de Mega Frío Chile S.A.
- Red Megacentro inicia operaciones en la ciudad de Houston en USA.
- La Compañía realiza su segundo aumento de capital en virtud del acuerdo adoptado en la junta extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 10 de mayo del año 2016.

2017:

- Se inicia y desarrolla el centro de negocio Megacentro Aeroparque, un Parque Industrial en las cercanías al Aeropuerto de Santiago con frente a Américo Vespucio, siendo éste el mayor proyecto que a la fecha había desarrollado Red Megacentro con 160.000 metros cuadrados a construir y una inversión de UF 3.000.000, una solución importante para nuestros clientes en materia de Centros de Distribución, Bodegas y Oficinas.
- Se inician otros proyectos en Chile como Núcleo Puente Alto, Núcleo La Serena, Mini Bodegas La Serena. En Perú se amplía el Proyecto Lurín, mientras que en Estados Unidos se concluyen tres proyectos en Houston.
- Se lleva a cabo una reestructuración administrativa que culmina con la concentración de los recursos de la administración de las empresas pertenecientes a Red Megacentro en las oficinas de Megacentro Cordillera, con excepción de aquellas que están en el extranjero y Mega Frío Chile S.A. Este paso tuvo como objetivo homologar procesos y fortalecer los equipos de trabajo.
- Núcleo Ochagavía fue galardonado con el Premio de la Ciudad Benjamín Vicuña Mackenna. Este reconocimiento es entregado por la Intendencia de Santiago por el aporte al desarrollo de la capital.

2018:

- Redmegacentro S.A. inicia el proceso de evaluación para obtener la certificación como

Empresa B. Incorporamos un cambio a nuestros estatutos para incluir en nuestros objetivos sociales el bien de la sociedad y el medioambiente, adicionalmente al de rentabilizar el negocio para nuestros accionistas. Quedando el objeto social reflejado en los estatutos como se indica a continuación: *“a/ La inversión en toda clase de bienes, sean muebles e inmuebles, corporales o incorporeales, incluyendo la adquisición de acciones, cuotas o derechos en todo tipo de sociedades, ya sean comerciales o civiles, comunidades o asociaciones, bonos, instrumentos financieros, efectos de comercio y, en general, en toda clase de valores mobiliarios e instrumentos de crédito o de inversión y la administración y explotación de estas inversiones y sus frutos o productos; /b/ La constitución de sociedades o asociaciones de cualquier tipo y el ingreso a ellas, sea en calidad de socio o accionista, su modificación y la administración de las mismas; y /c/ La prestación de toda clase de servicios a sociedades filiales y coligadas de la sociedad así como a sociedades no relacionadas, incluyendo servicios de administración, finanzas, contabilidad, tesorería, contraloría y recursos humanos, sean en el país o en el extranjero. En el cumplimiento del objeto social, la Sociedad procurará generar un impacto positivo para la comunidad, las personas vinculadas a la Sociedad y el medioambiente. Solo los accionistas de la Sociedad podrán exigir el cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo.”*

- La Sociedad realiza su tercer aumento de capital mediante junta extraordinaria de accionistas de fecha 15 de noviembre del año 2018, en virtud del cual ingresa como accionista Inversiones Siemel S.A. (Grupo Angelini), adquiriendo un 24% de las acciones de Redmegacentro S.A.
- Se abre la posibilidad a 30 trabajadores de Redmegacentro S.A. para suscribir acciones de la Sociedad en virtud del aumento de capital antes señalado, con un 100% de adhesión, demostrándose el fuerte compromiso de ellos en el desarrollo y crecimiento de la compañía.
- Ingresan los primeros clientes al proyecto Megacentro Aeroparque.
- Superamos el millón de metros cuadrados arrendados.
- Se adquiere un terreno de 65 ha en la Comuna de Colina, con frente a la Ruta 5 Norte, lo que significó la mayor inversión realizada en Centros Logísticos de Chile, en este terreno se construirá Megacentro Buenaventura. que tendrá 200.000 m2 arrendables y requerirá una inversión en torno a UF 6 millones.
- Se dio comienzo al proyecto Miraflores III que contempla la construcción de 50.000 m2 y una inversión de UF 660.000

2019:

- Redmegacentro S.A., en junta extraordinaria de accionistas de fecha 22 de marzo del año 2019, decide solicitar a la Comisión para el Mercado Financiero la inscripción de la

Sociedad en el Registro de Valores que lleva dicha entidad, conjuntamente con la inscripción de dos líneas de bonos desmaterializados dirigidas al mercado general.

- El 29 de noviembre de 2019, Redmegacentro obtiene el certificado de inscripción como emisor (N° 1.169) y de las dos líneas de bonos desmaterializados dirigidas al mercado general (N° 984 y N° 985) en el Registro de Valores que lleva la Comisión para el Mercado Financiero
- En la misma junta extraordinaria antes señalada se acordó modificar la razón social de la Compañía incorporando los nombres de fantasía “Red Megacentro” o “Red Megacentro S.A.” para efectos de publicidad, propaganda u operaciones de banco y reemplazando la referencia a la Superintendencia de Valores y Seguros por la de la actual Comisión para el Mercado Financiero.
- Redmegacentro S.A. obtiene la certificación como Empresa B entregada por B Lab, entidad sin fines de lucro en Estados Unidos. Con esto, la Compañía consolida su compromiso con el bienestar social, medioambiental y económico.
- Clasificación de riesgo: Basado en el liderazgo de la Compañía a nivel nacional, sumado a altos niveles de ocupación histórica y una estabilidad en la generación de flujos operacionales, Red Megacentro recibió la clasificación de solvencia A+ de la agencia ICR Compañía Clasificadora de Riesgo Ltda. y A por parte de Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Ltda. Ambas clasificaciones con perspectivas estables.

3.3 ACTIVIDADES Y NEGOCIOS.

Red Megacentro está enfocada en el negocio de rentas industriales, en el que participa, a través de sus subsidiarias, en cuatro segmentos de negocios: i) renta nacional, ii) renta internacional, iii) servicios logísticos y iv) administración y digitalización y bodegaje de documentos. La figura 1 representa la participación de cada segmento en los ingresos de la Compañía a Septiembre de 2019.

Figura 1

Participación de los segmentos en los ingresos de la Compañía

Ingresos septiembre 2019	CLP M\$	
Renta nacional	46.001.464	52,36%
Renta extranjera	10.839.684	12,34%
Logística	22.288.301	25,37%
Administración y bodegaje de documentos	6.087.389	6,93%
Holding	2.637.838	3,00%

Total ingresos sin ajuste de consolidación	87.854.676
Ajuste de consolidación	-8.320.563
Total ingresos de la explotación	79.534.113

Fuente: La Compañía

Como se puede observar, el negocio de rentas es el que tiene una mayor ponderación (64,7%) en la generación de los ingresos de la Compañía.

3.3.1. Renta nacional – Megacentro Chile S.A.

Red Megacentro realiza inversiones en toda clase de activos de renta inmobiliaria dentro de Chile. Este segmento es desarrollado por la sociedad Megacentro Chile S.A. y sus subsidiarias dedicadas a la renta industrial de bodegas y oficinas integradas, locales comerciales, mini bodegas y mini oficinas. Todas ellas trabajan bajo el concepto de “Centro de Negocio”, donde los clientes de Megacentro Chile pueden realizar integralmente todas sus operaciones. Asimismo, este concepto de negocio facilita un dimensionamiento flexible de bodegas, oficinas y plataformas de exhibición, lo que permite a los clientes acceder a soluciones hechas a su medida.

Bajo la marca Mega Centro, entrega soluciones logísticas a través del formato de bodegas de más de 150 m², con dos productos principales: i) bodegas tipo “Flex”, en las que se arriendan los espacios a corto y mediano plazo, y ii) bodegas “BTS”, cuya principal característica es que las bodegas y centros de distribución son hechos a la medida del cliente.

Bajo la marca Mi Bodega, se prestan servicios de bodegas y minibodegas con formatos desde 2,5m² hasta 150 m², enfocados principalmente a PYMES y personas naturales que buscan la autogestión de espacios más pequeños a una tarifa mensual fija que sea accesible.

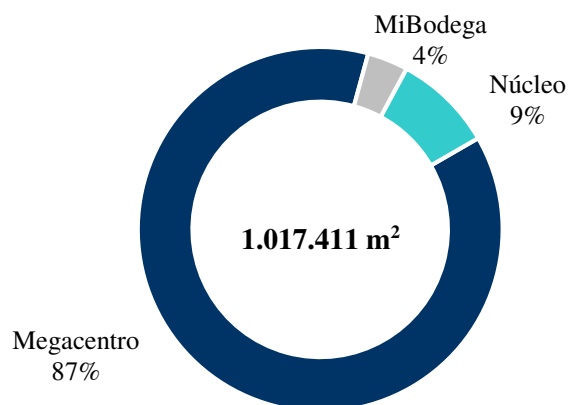
Por otro lado, la marca Núcleo, tiene como objetivo entregar soluciones integrales a empresas a través de centros de uso mixto, los cuales reúnen en un solo lugar (núcleo) oficinas, bodegas, comercio y estacionamientos.

Mediante la marca Mi Box; se presta el servicio de bodegas móviles (donde se recoge el contenedor en el domicilio del cliente, y luego se traslada a las bodegas de Red Megacentro).

Por último, mediante la marca Mi Mudanza se entregan soluciones para mudanzas de clientes principalmente usuarios de las Minibodegas.

La figura 2 representa el porcentaje total de GLA de Megacentro Chile dedicada a cada formato. El formato “Megacentro” es el más grande con aproximadamente un 87%, seguido por el formato “Núcleo” y por último “MiBodega”.

Figura 2
Porcentaje de área dedicada a cada formato a septiembre de 2019

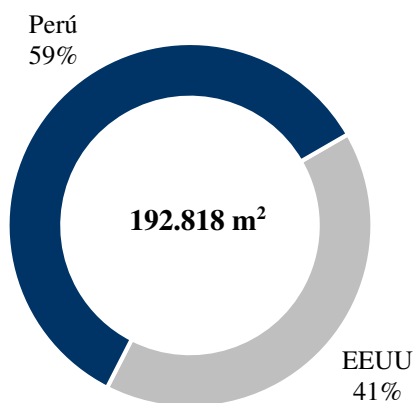


Fuente: La Compañía

3.3.2 Renta extranjera – Inversiones Internacional SpA

A través de este segmento la sociedad Inversiones Internacional realiza inversiones en sociedades que, a su vez, invierten en el desarrollo de centros que tienen las mismas características que los de renta nacional. Mediante las marcas Mega Centro y Megacenter, Red Megacentro construye y opera proyectos tanto en Perú como en Estados de Unidos. En este último país se ha aprovechado la gran fortaleza que tiene la Compañía en el reciclaje de espacios urbanos para darles nueva vida y transformarlos en condominios empresariales.

Figura 3
Porcentaje de área por país a septiembre de 2019



Fuente: La Compañía

3.3.3. Servicios de logística – Megalogística S.A.

Por medio de las sociedades Megalogística S.A. y Mega Frío Chile S.A. la Compañía se dedica a la operación logística integral: recepción de productos, almacenamiento, despacho, transporte y distribución, así como también diversos servicios logísticos como inventario, ensamblado, *packing* y otros. Las operaciones se realizan en modalidad *in-house* (bodega del cliente) y en instalaciones arrendadas al segmento Renta Nacional, lo que permite a Megacentro cubrir gran parte del territorio en Chile.

Red Megacentro cuenta con una amplia experiencia en el manejo de los distintos tipos de carga: carga general, carga peligrosa, carga refrigerada y carga congelada. La carga general corresponde a productos alimenticios, cosméticos e industrial en general. La carga peligrosa se especializa en el manejo de sustancias peligrosas, tales como líquidos inflamables, comburentes, corrosivos, agroquímicos, aerosoles, entre otros. La carga refrigerada y congelada se caracteriza por el manejo de la cadena de frío en productos principalmente alimenticios, cuyos clientes principales son desde empresas del *retail* hasta grandes empresas mineras, con cobertura desde Arica a Puerto Montt.

3.3.4. Administración, digitalización y bodegaje de documentos – Archivos SpA

La Compañía, a través de sus sociedades Mega Archivos S.A. y HQB S.A., se dedica a la gestión de información mediante custodia, administración, y digitalización de documentos, así como al desarrollo de *software* orientado a apoyar el mejoramiento de los procesos administrativos de sus clientes. Para ello, cuenta con instalaciones de primer nivel que proveen altos estándares de seguridad, lo que proporciona un gran valor agregado y calidad en la atención de las necesidades de los usuarios.

La Compañía presta servicios en dos principales áreas: i) la administración de información y ii)

soluciones tecnológicas. En el área de administración de información, Red Megacentro centra sus actividades en cuatro principales servicios: i) administración de información valorada y BPO (*Business Process Outsourcing*), ii) Solución Carpeta Digital de Recursos Humanos, iii) Transformación digital en gestión de proveedores y iv) Custodia de documentos en bodega y bóveda. Por otro lado, en el área de soluciones tecnológicas, Red Megacentro posee 6 principales servicios: i) gestión *online* de mercaderías, ii) integración de datos y plataformas, iii) portales web, iv) gestión de facturación electrónica, v) toma de pedidos de venta y vi) gestión de órdenes de compra.

3.4 SECTOR INDUSTRIAL O ECONÓMICO.

Red Megacentro es un *holding* de empresas dedicadas al negocio de rentas inmobiliarias, dentro y fuera de Chile, a la prestación de *servicios* logísticos, y a la administración de documentos e información. Dichas industrias responden a ciertos factores comunes (*drivers*) que explican su desarrollo:

- Crecimiento del PIB: El crecimiento del PIB está muy ligado al desarrollo de la industria, ya que una mayor actividad económica está ligada al aumento en el consumo, y, por ende, a la búsqueda por parte de las empresas del *retail*, exportadores e importadores de las soluciones que ofrecen las industrias en las cuales participa Red Megacentro. Los últimos años se ha observado un crecimiento estable y robusto del PIB mundial, impulsado fuertemente por el crecimiento de las economías emergentes, tal como se muestra en la Figura 4.

Figura 4
Crecimiento PIB

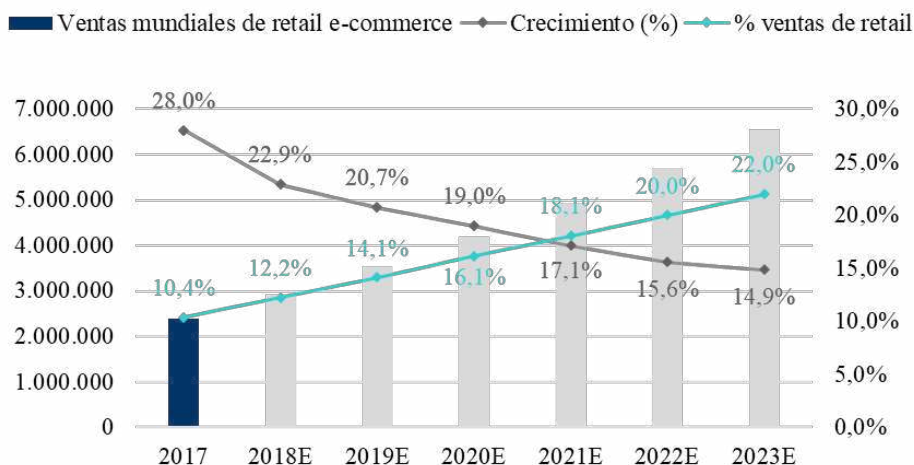
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018e	2019f	2020f
Mundo	4,3	3,2	2,5	2,6	2,9	2,9	2,5	3,1	3,0	2,6	2,7
Estados Unidos	2,5	1,6	2,2	1,7	2,6	2,9	1,5	2,3	2,9	2,5	1,7
Unión Europea	2,1	1,7	-0,4	0,3	1,7	2,3	2,0	2,4	1,8	1,2	1,4
Oriente Medio y Norte de África	5,0	3,7	3,9	2,7	2,9	2,6	4,8	1,6	1,4	1,3	3,2
Asia Oriental y Pacífico	7,1	4,6	4,7	4,7	4,1	4,2	4,1	4,6	6,3	5,9	5,9
Latinoamérica y el Caribe	5,9	4,4	2,8	2,8	1,0	0,1	-0,4	1,7	1,6	1,7	2,5
Chile	5,8	6,1	5,3	4,0	1,8	2,3	1,3	1,5	4,0	3,5	3,1
Peru	8,3	6,3	6,1	5,9	2,4	3,3	4,0	2,5	4,0	3,8	3,9

Fuente: Banco Mundial

Cabe destacar el constante crecimiento que han experimentado los países en los que opera Red Megacentro en los últimos años: Chile, Perú y Estados Unidos

- E-commerce: El *e-commerce* es un fenómeno que ha tenido un carácter disruptivo en el sector del *retail*, lo que ha generado cambios importantes para la industria. Así, la irrupción del *e-commerce* como un formato de ventas, que ha crecido a tasas de 20% anual desde el año 2000 (Figura 5), ha conllevado a una mayor demanda por un servicio logístico de excelencia, lo que exige una distribución óptima y una necesidad de tener bodegas que se encuentren cerca del consumidor final.

Figura 5
Crecimiento de ventas *e-commerce* a nivel Global (USD millones)



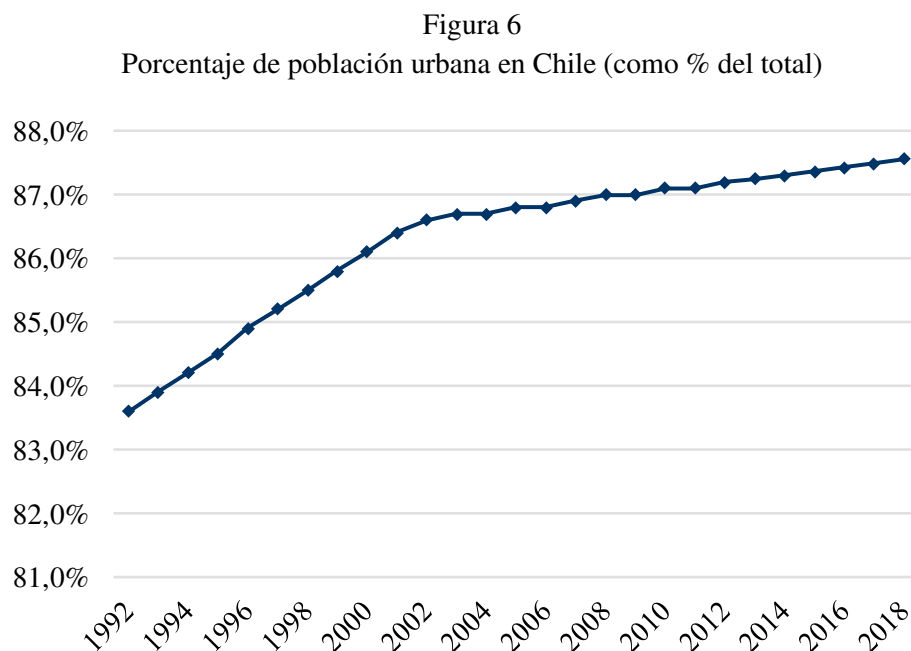
Fuente: eMarketer

Esto conlleva a que el espacio requerido para servir al consumidor a través del *e-commerce* sea hasta tres veces más que si fuese servido a través del *retail* tradicional (tiendas *brick-and-mortar*)¹.

- **Demografía:** Dentro de los factores demográficos que determinan la evolución de la industria, destacan la migración, niveles de ingreso y el nivel de urbanización, entre otros.

En Chile, el crecimiento de la población urbana ha sido reflejo de un fuerte proceso de urbanización a nivel del país. A modo de ilustración, la Figura 6 refleja la evolución del porcentaje de la población urbana del país en los últimos 27 años, pasando de 83% de la población en 1992 hasta cerca de un 88% en 2018.

¹ Prologis – Inside the Global Supply Chain. E-commerce and a new demand model for logistics real estate

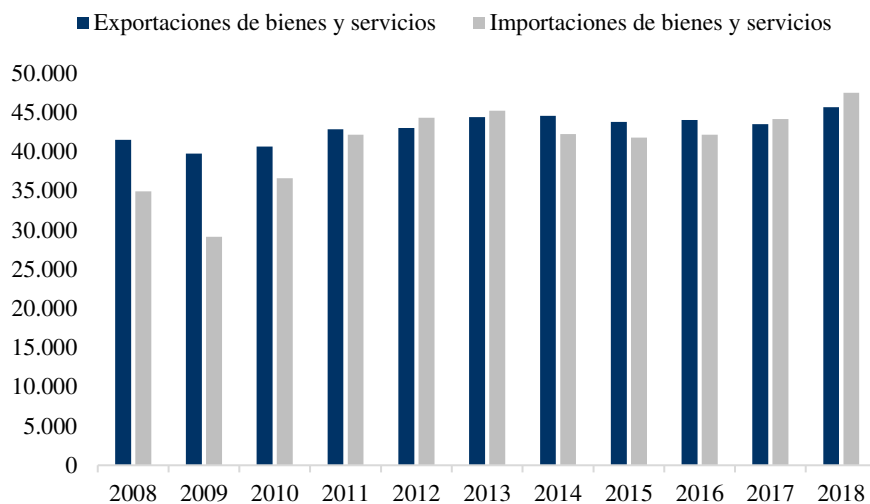


Fuente: Banco Mundial

Esta rápida urbanización ha generado crecimiento en la industria inmobiliaria, además de nuevas mejoras en proyectos de infraestructura, lo que ha generado oportunidades a nuevos proyectos para satisfacer las crecientes necesidades de la población.

- Intercambio comercial: Un mayor intercambio comercial genera más demanda por espacios de almacenamiento, junto con servicios de distribución y logística eficiente para poder satisfacer al consumidor final. El intercambio comercial ha crecido en los últimos años, tanto en monto (USD) como en unidades, lo que ha significado un aumento de la demanda por espacios de almacenamiento, distribución y logística.

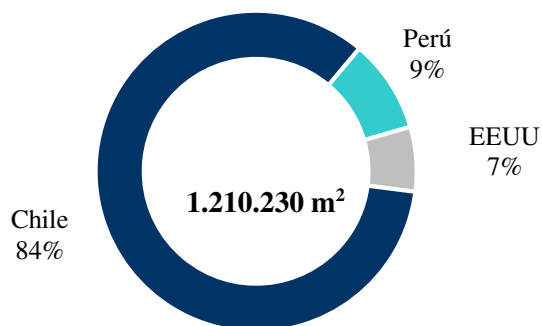
Figura 7
Evolución exportaciones e importaciones en Chile (miles de millones de pesos, encadenados del año anterior)



Fuente: Banco Central de Chile

Por otro lado, la vasta mayoría de *Gross Leasble Area* (en adelante “GLA” por sus siglas en inglés) de la Compañía se encuentra en Chile (Figura 8).

Figura 8
Porcentaje de GLA de Red Megacentro según localización geográfica a septiembre de 2019



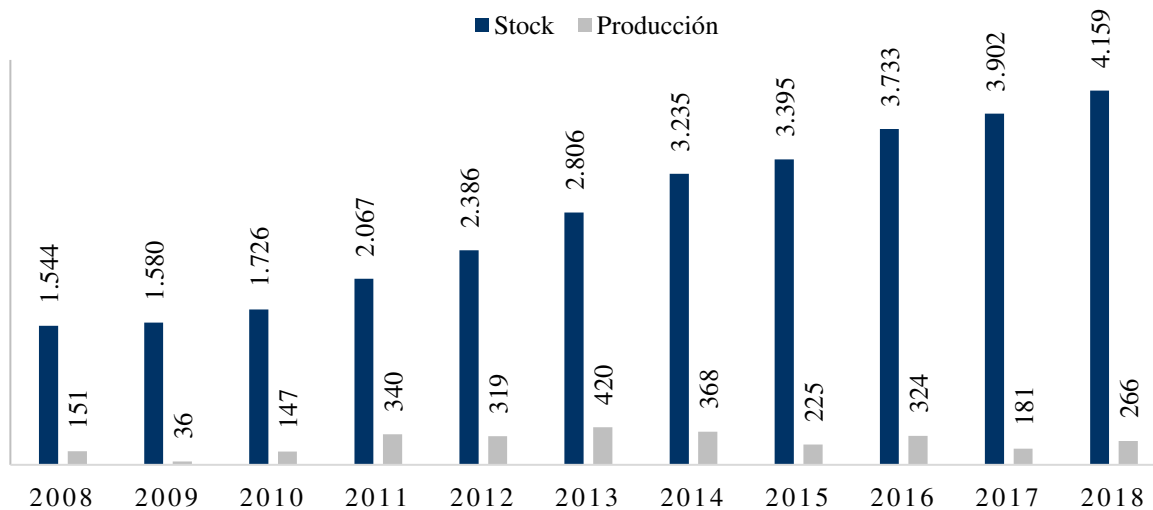
Fuente: La Compañía

3.4.1. Industria de rentas inmobiliarias:

En el área de rentas inmobiliarias, Red Megacentro cuenta con operaciones en Chile, Perú y Estados Unidos, y ofrece a sus clientes soluciones flexibles de arriendo de grandes centros de distribución, bodegas, minibodegas, locales comerciales y oficinas. Además, Red Megacentro participa mediante la construcción de centros empresariales a la medida de las necesidades de sus distintos clientes.

La industria de rentas industriales en Chile ha tenido un crecimiento considerable. El total de GLA de bodegas Clase 1² en la Región Metropolitana ha crecido considerablemente en los últimos 10 años, desde 1.543.941 m² de GLA en 2008 a 4.158.678 m² en el año 2018, lo que implica una tasa de crecimiento anual compuesto de 10,4%, tal como se muestra en la Figura 9.

Figura 9
Stock y producción de Bodega Clase 1 en la Región Metropolitana por año (en miles de metros cuadrados)

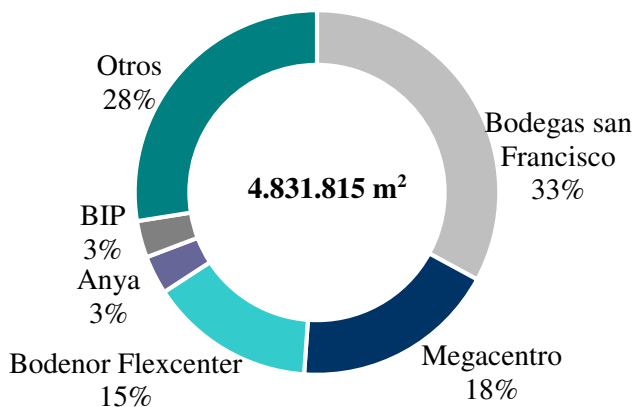


Fuente: Global Property Solutions

Así como la industria ha crecido fuertemente en los últimos años, también se ha intensificado la competencia. Los principales competidores de Red Megacentro en esta industria son: Bodegas San Francisco, Bodenor, Anya y BIP, entre otros, en donde Red Megacentro cuenta con un 18% de participación en la industria por GLA, lo que lo convierte en el segundo actor más grande de la industria a nivel nacional (Figura 10).

² Definido por Global Property Solutions como bodegas con subdivisión mínima de 800 m², sin subdivisión máxima, superficie mínima de 6.500 m² y una altura mínima ocho metros

Figura 10
Actores relevantes de la industria y su porcentaje de participación según GLA



Fuente: GPS, Redmegacentro.

Cabe destacar que, si bien no hay información disponible para regiones, Red Megacentro estima que es el líder para esta área geográfica, contando con 307.233 m² de GLA.

Los distintos segmentos de la industria (centros de distribución, bodegas y minibodegas) se caracterizan por tener distintos formatos y clientes. Así, los grandes centros de distribución están orientados a firmas con necesidades de altos volúmenes de almacenamiento, y corresponden generalmente a grandes empresas. Luego, el segmento de bodegas apunta a clientes que necesitan superficies de almacenamiento flexible y otros servicios de acuerdo a sus necesidades específicas. Por último, el formato del segmento de minibodegas se caracteriza por ser espacios de almacenamientos de menor envergadura, con bodegas desde 2,5m² hasta 150m² (según definición de Red Megacentro), enfocados en clientes cuyas necesidades de almacenamiento son menores. Estos espacios son autogestionados por el cliente.

Cabe destacar que en el segmento de minibodegas, Red Megacentro es el líder de la industria a nivel nacional con cerca del 35% de participación de mercado según GLA.

Los principales clientes de minibodegas son principalmente PYMES y personas naturales que tienen una necesidad de menores volúmenes de almacenamiento, y que buscan la autogestión de espacios más pequeños a una menor tarifa.

3.4.2. Industria de servicios logísticos:

La industria de servicios logísticos se enfoca en entregar soluciones a los clientes en cuanto al manejo de la logística desde productos congelados y secos hasta el manejo de cargas peligrosas. El servicio que entrega Red Megacentro depende de las necesidades del cliente, el cual puede incluir i) la recepción de los productos, ii) el almacenamiento, iii) el despacho de los productos y iv) servicios de valor agregado como etiquetado, manejo de inventario y servicios de consultoría. Red Megacentro no

sólo presta sus servicios en sus propias dependencias, sino que también lo hace en las del cliente, en una modalidad conocida como *in-house*.

La industria de servicios logísticos ha evolucionado fuertemente en un entorno competitivo, lo que ha derivado en un cambio en el modelo de negocio, desde uno basado en compañías de transporte, a lo que hoy se conoce como “*third-party-logistics*” (en adelante, “3PL”). En él, los clientes tercerizan sus necesidades de servicios logísticos a empresas especializadas en ello, en general integradas verticalmente, es decir, que ofrecen servicios de bodegaje, transporte, distribución e incluso consultoría. Así es como hoy Red Megacentro en sus filiales de operación logística opera más de 100.000 *pallets*, lo que lo convierte en uno de los principales operadores de la industria.

Red Megacentro compite bajo este formato en Chile, donde sus principales competidores son DHL, TW Logística, UPS, Correos Chile, entre otros.

Por último, cabe destacar que Red Megacentro es actualmente el único actor de renta inmobiliaria que tiene en sus filiales un operador 3PL que ofrece servicios en el manejo de productos fríos (refrigerados y congelados), secos y el manejo de cargas peligrosas.

3.4.3. Industria de administración de documentos e información:

En el área de administración de documentos e información, Red Megacentro presta servicios de custodia, administración y digitalización de documentos, además del desarrollo de *software* relacionado a estos temas.

Actualmente, Red Megacentro es el segundo actor más importante de la industria por cajas, manejando más de 1.450.000 cajas, lo cual le significa tener aproximadamente un 15% de participación de mercado, tan sólo detrás de Iron Mountain.

3.4.4. Marco normativo relevante:

Los sectores económicos en los cuales Redmegacentro S.A. realiza sus actividades no se encuentran regulados por un marco legal o normativo específico, sino que se rigen por la normativa general aplicable a diversos sectores de la economía.

3.5 FACTORES DE RIESGO.

En cuanto a los riesgos propios de las actividades desarrolladas por Redmegacentro S.A. se han identificado cinco riesgos principales, todos vinculados al ámbito financiero:

1. **Tasa de interés:** El riesgo de tasas de interés proviene principalmente de las fuentes de financiamiento del grupo de empresas que componen Redmegacentro S.A. y sus inversiones en instrumentos financieros. Debido a esto, las obligaciones financieras del grupo son susceptibles a encarecerse.

Sin embargo, el 100% de las obligaciones financieras de Redmegacentro S.A. están indexadas a tasa fija lo que le ha permitido acotar este riesgo.

2. **Inflación:** El riesgo de inflación proviene principalmente de las monedas con que se financia el grupo de empresas que componen Redmegacentro S.A. La principal exposición está relacionada con deudas adquiridas en Unidades de Fomento (UF) con tasas de interés fija. Esto podría provocar que las obligaciones financieras se encarezcan.

Sin embargo, este riesgo se ve mitigado ya que la Compañía realiza una cobertura económica natural que la protege del riesgo de inflación, debido a que los ingresos se encuentran indexados en la misma unidad de reajuste (UF).

3. **Liquidez:** El concepto de riesgo de liquidez se refiere a la incertidumbre financiera relacionada con la capacidad de responder a aquellos requerimientos de efectivo para la operación, ya sea en condiciones normales como en situaciones excepcionales, y que, eventualmente, podría impedir dar cumplimiento a las obligaciones financieras que tienen el grupo de empresas que componen Redmegacentro S.A.

La principal fuente de liquidez es el flujo de efectivo, proveniente de los arriendos de inmuebles. Redmegacentro S.A. administra el riesgo de liquidez a nivel consolidado. Para administrar la liquidez de corto plazo, se utiliza una programación de caja, la cual se basa en flujos de caja proyectados para un período de 36 meses.

Considerando el actual desempeño operacional y la posición de liquidez de la Compañía, se estima que los flujos de efectivo provenientes de las actividades operacionales, así como el efectivo disponible, son suficientes para financiar el capital de trabajo, las inversiones en bienes de capital (CAPEX), los pagos de dividendos y los requerimientos de pago de deudas por los próximos 12 meses y el futuro previsible.

4. **Crédito:** El riesgo de crédito al cual está expuesta la Compañía corresponde principalmente a la eventualidad de que los clientes no cumplan sus obligaciones contractuales. La principal exposición a este riesgo se refiere a tener una cartera deteriorada de clientes. Esta situación es administrada y monitoreada por las áreas de Administración y Finanzas, Comercial y Cobranzas. En este sentido, poseemos una amplia base de clientes que están sujetos a las políticas, procedimientos y controles establecidos. Las cuentas por cobrar pendientes de pago son monitoreadas regularmente.
5. **Tipo de cambio:** El riesgo al que está expuesta la Compañía por tipo de cambio de divisas corresponde al potencial encarecimiento de la deuda por efecto de variaciones del dólar estadounidense producto de fluctuaciones de mercado.

Sin embargo, este riesgo no es significativo, ya que, al 30 de septiembre de 2019, el 16,8% de la deuda financiera consolidada está expresada en dólares estadounidenses, para lo cual la

Compañía tiene sus ingresos, indexados en dólares estadounidenses, calzados con la moneda de financiamiento.

6. **Riesgos de la industria:** La industria de bodegaje es altamente competitiva, donde conviven grandes empresas e inversionistas especializados con variados tipos de participantes. En términos de vacancia, se encuentra influenciada por la entrada en operación de nuevos proyectos, lo que obliga a contar con proyectos bien diseñados y a mantener precios competitivos. Independiente de esto, la industria presenta importantes barreras de entrada para estos formatos, favoreciendo el negocio de los actuales participantes. Para la mitigación de dichos factores, además de contar con proyectos de primer nivel, contamos con una excepcional diversificación en términos de cartera de activos, clientes y ubicaciones con excelente accesos, conectividad y alta exposición.

Adicionalmente, las operaciones de la industria de bodegaje están influenciadas por el desempeño de la economía. En periodos adversos al ciclo, la industria podría verse potencialmente afectada por mayores tasas de vacancia. Sin embargo, tenemos altas tasas de ocupación históricas, potenciadas por la creciente demanda de bodegas y centros de distribución, esto nos ha permitido cerrar contratos con anterioridad al inicio de operaciones de sus activos. Además, tenemos una buena estabilidad en la generación de flujos operacionales, contamos con contratos de largo plazo con clientes de alta calidad crediticia, en particular en la modalidad “build to suit”. El producto que entregamos está especialmente diseñado para agregar valor a las actividades de nuestros clientes, por lo que representa un activo esencial para la cadena de suministros de los mismo, generando un alto incentivo a mantenerse en nuestras ubicaciones. Asimismo, contamos con buena flexibilidad operacional, dado que una porción relevante de los activos corresponde a bodegas con capacidad de reconvertirse ante cambios en requerimientos o necesidades de los clientes.

4.0 GOBIERNO CORPORATIVO, ADMINISTRACIÓN, PROPIEDAD Y CONTROL DE LA SOCIEDAD

4.1 GOBIERNO CORPORATIVO Y ADMINISTRACIÓN

El gobierno corporativo de Red Megacentro es conducido por un Directorio que conoce de todas aquellas materias que por estatutos no son de competencia de la junta de accionistas.

El Directorio está compuesto de siete miembros titulares, cada uno de los cuales tiene su respectivo suplente, todos los cuales son reelegibles indefinidamente. Los Directores duran un periodo de tres años en sus funciones, al final del cual debe renovarse totalmente el Directorio.

El Directorio designa de entre sus miembros a un Presidente, que lo es también de la Sociedad y de las Juntas de Accionistas.

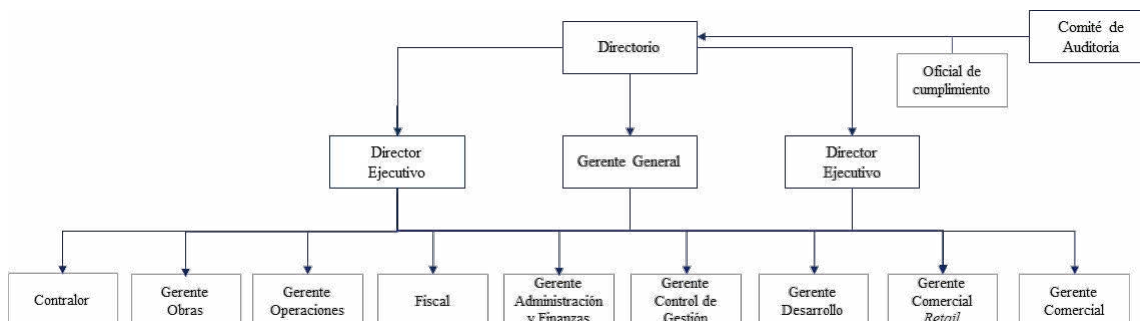
Asimismo, el Directorio designa al gerente general, quien posee todas las facultades y obligaciones legales propias de su ejercicio. De acuerdo a la ley, este cargo es incompatible con los de presidente, director, auditor o contador de la sociedad.

Las sesiones de Directorio pueden ser ordinarias y extraordinarias. Las primeras se celebran a lo menos una vez al mes, en las fechas predeterminadas anualmente por el Directorio, de lo cual se deja constancia por medio de la adopción del acuerdo respectivo en el libro de actas del mismo. Las segundas, cuando las cita el Presidente por sí a petición de uno o más directores, previa calificación en este caso que haga el Presidente acerca de la necesidad de la reunión, salvo que ésta haya sido solicitada por la mayoría absoluta de los directores. Para que el Directorio pueda celebrar sesión, se requiere la concurrencia de la mayoría de sus miembros. Los acuerdos del Directorio se adoptan con el voto favorable de la mayoría absoluta de los Directores presentes, salvo los acuerdos que según la ley o los estatutos de la Sociedad requieren de una mayoría superior. El director que preside la sesión no tiene la facultad de voto dirimente en caso de producirse un empate para la adopción de un acuerdo.

Por su parte, el mismo Directorio creó un comité de auditoría, compuesto actualmente por los directores Felipe Guzmán Honorato, Rafael Luis Adriano Ossa de la Lastra, y Andrés Lehedé Bromley, cuyo objetivos es examinar los estados financieros de la sociedad y los informes de los auditores externos, examinar los antecedentes relativos a las operaciones con partes relacionadas, proponer los auditores externos y clasificadores privados de riesgo, revisar el trabajo de auditoría interna, revisar los temas que surgen del canal de denuncia y revisar el proceso de gestión de riesgo.

El gerente general junto con los ejecutivos principales y demás empleados de la Compañía, están a cargo de la marcha diaria de los negocios de Red Megacentro, los que se ejecutan de la forma y en los términos que delega el Directorio.

A esta fecha la estructura de administración de la Sociedad está conformada de la siguiente forma:



Finalmente, dentro de la estructura de administración y como se puede ver en el cuadro anterior, la Sociedad cuenta, entre otros, con los siguientes departamentos:

- **Fiscalía:** Este departamento está compuesto por el fiscal y su equipo de abogados, quienes prestan apoyo a la administración en los diversos asuntos de carácter legal a que se enfrenta, como asimismo ayudan a administrar los servicios legales que contrata la Sociedad con firmas de abogados externos. Este departamento reporta al Gerente General y Directorio.
- **Contraloría:** Este departamento está compuesto por el contralor y un auditor interno, quienes tienen la responsabilidad de desarrollar actividades de auditoría a los procesos internos de Red Megacentro, revisión de su información financiera y de mantener la relación con los auditores externos. Este departamento reporta directamente al Gerente General y al Comité de Auditoría.
- **Control de Gestión:** Este departamento está compuesto por dos profesionales, quienes realizan actividades de planificación, control financiero, confección de presupuestos, proyecciones financieras y de control presupuestario a Red Megacentro y a las diferentes filiales del grupo. Este departamento reporta directamente al Gerente General y al Directorio.
- **Oficial de Cumplimiento:** Este departamento está compuesto por el encargado de cumplimiento y su objetivo es resguardar la cultura de integridad en la forma de trabajo y la toma de decisiones de Red Megacentro, de modo de lograr los objetivos de crecimiento y desarrollo sustentable junto al cumplimiento de los procedimientos exigidos por la ley y la normativa aplicable, así como aquellas normas y políticas que Red Megacentro se ha autoimpuesto. Esta área reporta directamente al Directorio.

4.2 MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y EJECUTIVOS PRINCIPALES

El actual Directorio fue designado en la junta de accionistas de fecha 16 de abril de 2019, y se compone de la siguiente manera:

Besomi Tomas, Hernán Marcos
Presidente
Chileno
Ingeniero Civil

Ossa de la Lastra, Rafael Luis Adriano
Director Titular
Chileno
Abogado

Eguiguren Franke, Germán Luis
Director Suplente
Chileno
Empresario

Schüssler Sanhueza, Christian
Director Suplente
Chileno
Empresario

Guzmán Honorato, Felipe
Director Titular
Chileno
Ingeniero Civil

Urrejola Monckeberg, Sergio
Director Titular
Chileno
Abogado

Guzmán Honorato, Matías
Director Suplente
Chileno
Ingeniero Civil

Larraín Amunátegui, Sergio George
William
Director Suplente
Chileno
Productor Audiovisual

Swett Millán, Gustavo Adolfo
Director Titular
Chileno
Empresario

Lehuedé Bromley, Andrés
Director Titular
Chileno
Ingeniero Comercial

Eguiguren Franke, Carlos Alberto
Director Suplente
Chileno
Empresario

Castillo Arévalo, Eduardo Gonzalo
Director Suplente
Chileno
Ingeniero Civil

Tapia Costa, Patricio Andrés
Director Titular
Chileno
Ingeniero Civil

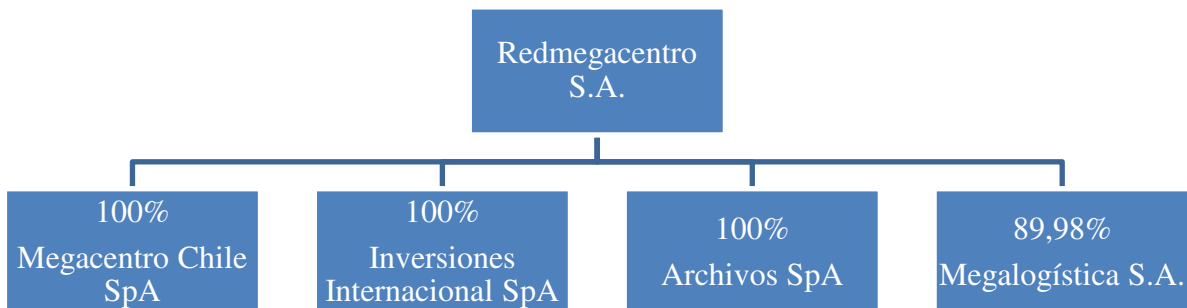
Arriagada Carrazana, José Luis
 Director Suplente
 Chileno
 Ingeniero Civil

Por su parte, los principales ejecutivos de Red Megacentro son:

- Castañeda Diez, Diego - Gerente de Operaciones, Ingeniero Civil Industrial;
- Fernández Valdebenito, Arturo - Contralor, Contador Público Auditor;
- García Alvarez, Fernando - Gerente de Proyectos, Ingeniero Civil;
- Paulsen de la Peña, Nicolás - Gerente Comercial, Ingeniero Comercial;
- Lehuedé Grob, Louis Phillipe - Gerente General, Ingeniero Civil Industrial;
- Letelier Benavente, Julio - Gerente Comercial Retail, Ingeniero Civil Industrial;
- Moncada Correa, Raimundo Javier - Gerente de Administración y Finanzas y Gerente General Subrogante, Ingeniero Comercial;
- Le Blanc Ureta, Alberto - Gerente de Desarrollo, Ingeniero Comercial;
- Urrejola Santa María, Sergio - Fiscal, Abogado;
- Winter Barros, Raimundo - Gerente de Control de Gestión, Ingeniero Civil Industrial;

4.3 ESTRUCTURA SOCIETARIA

La estructura societaria de Red Megacentro está compuesta principalmente de sus cuatro subsidiarias, las cuales son propietarias a su vez todas las demás sociedades del grupo, las que corresponden a cada uno de sus cuatro segmentos de negocios: i) renta nacional (Megacentro Chile SpA), ii) renta internacional (Inversiones Internacionales SpA), iii) servicios logísticos (Megalogística S.A.) y iv) administración y digitalización y bodegaje de documentos (Archivos SpA).



4.4 PROPIEDAD Y CONTROL

La propiedad sobre las acciones de la Sociedad se distribuye entre 70 accionistas, tanto personas naturales, como personas jurídicas, sin que exista un controlador conforme dicho concepto se define en el Título XV de la Ley N° 18.045.

Los doce mayores accionistas de Red Megacentro, cuya participación total en la propiedad de la misma asciende a un 90,5102%, son los siguientes:

- **Inversiones Siemel S.A.**, con un 23,4375% del total de acciones de la Sociedad,
- **Inversiones Patagual Limitada**, con un 14,9605% del total de acciones de la Sociedad,
- **Inversiones y Asesorías San Felipe Limitada**, con un 13,0304% del total de acciones de la Sociedad,
- **Eguiguren Besomi Construcciones Limitada**, con un 9,1744% del total de acciones de la Sociedad,
- **Inmobiliaria Centro Bodegaje San Pedro S.A.**, con un 7,2090% del total de acciones de la Sociedad,
- **Asesorías y Rentas EBCO S.A.**, con un 5,5652% del total de acciones de la Sociedad,
- **Eguiguren Besomi Sanitarias Limitada**, con un 3,6845% del total de acciones de la Sociedad,
- **Inversiones Gerra Verzasca Limitada**, con un 3,5935% del total de acciones de la Sociedad,
- **Inversiones Las Arenas Limitada**, con un 3,0585% del total de acciones de la Sociedad,
- **Inversiones El Serrucho Limitada**, con un 2,6463% del total de acciones de la Sociedad,
- **Inversiones y Desarrollo Tempus Limitada**, con un 2,2819% del total de acciones de la Sociedad, y
- **Sociedad de Inversiones El Coipo Limitada**, con un 1,8686% del total de acciones de la Sociedad.

5.0 ANTECEDENTES FINANCIEROS.

A continuación, se presentan los antecedentes financieros consolidados de la Compañía bajo la norma IFRS, los que se encuentran disponibles en el sitio web de la Comisión para el mercado financiero (CMF).

5.1 ESTADOS FINANCIEROS.

La información presentada a continuación corresponde a los estados financieros al 30 de septiembre de 2019 y 31 de diciembre de 2018.

5.1.1 Estados Consolidados de Situación Financiera.

CLP miles	30-09-2019	31-12-2018
Efectivo y equivalentes al efectivo	29.646.141	72.471.667
Otros activos no financieros	15.243.293	7.523.995
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	17.580.742	21.380.474
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	475.334	296.905
Inventarios	77.346	248.422
Activos por impuestos	698.220	704.808
Total activo corriente	63.721.076	102.626.271
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	9.306.165	1.826.152
Otros activos no financieros	489.788	398.087
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	53.889	3.678.028
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	1.459.662	54.918
Activos intangibles distintos de plusvalía	1.351.160	738.000
Propiedades, planta y equipo	14.695.704	11.255.996
Derecho de uso	6.668.399	0
Propiedades de inversión	1.178.059.050	1.042.280.073
Activos por impuestos diferidos	5.787.608	4.434.910
Total activo no corriente	1.217.871.425	1.064.666.164
Total Activos	1.281.592.501	1.167.292.435
Otros pasivos financieros	37.645.478	35.725.702
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	25.851.292	25.242.457
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	5.387.769	6.962.062
Pasivos por arrendamiento	143.418	-
Pasivos por impuestos	1.160.291	1.022.511
Total pasivo corriente	70.188.248	68.952.732
Otros pasivos financieros	705.647.229	626.932.394

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	701.686	655.692
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	29.090.132	24.895.323
Pasivos por arrendamiento	6.779.249	-
Pasivo por impuestos diferidos	90.097.944	82.172.407
Total pasivo no corriente	832.316.240	734.655.816
Total pasivos	902.504.488	803.608.548
Total patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	346.130.311	330.221.551
Participaciones no controladoras	32.957.702	33.462.336
Total patrimonio	379.088.013	363.683.887
Total Pasivos y Patrimonio	1.281.592.501	1.167.292.435

Activos corrientes

A septiembre de 2019 los activos corrientes disminuyen un 37,9% respecto de diciembre de 2018, equivalente a M\$38.905.195, esto se debe principalmente a:

- Una disminución en Efectivo y efectivo equivalente de M\$42.825.526, asociado principalmente a un préstamo a Megacenter Memorial y Megacenter Corporation para la adquisición de nuevos proyectos en Estados Unidos, compra de terreno en Puerto Montt y pago de Obras de proyectos en ejecución.
- Una disminución en Deudores Comerciales y otras Cuentas por cobrar de M\$3.799.732.
- Un aumento en Otros activos no financieros de M\$7.719.298 explicado por un incremento en el IVA crédito fiscal, asociado principalmente a la Sociedad Megacentro Lurín SAC, Núcleo San Diego, Centro Logístico y Distribución ENEA y Rentas Coquimbo.

Activos no corrientes

A septiembre de 2019 los activos no corrientes aumentan en un 14,4% respecto de diciembre de 2018, equivalente a M\$153.205.261, debido principalmente a:

- Un aumento en Propiedades de inversión de M\$76.663.754, asociado a la tasación de activos correspondiente al año 2019.
- Un aumento en Propiedades de inversión en construcción de M\$59.115.223, asociado principalmente a proyectos en desarrollo como Núcleo San Diego, Megacentro Coquimbo 2, Megacentro Aeroparque, Megacentro Marathon, Megacentro Miraflores III, Núcleo Bellavista, Núcleo Recoleta, Megacentro Bodecen Puerto Montt, Megacentro La Negra, Megacentro Buenaventura, Núcleo Los Trapenses, Megacentro Lurin, Megacenter Miramar y Megacenter Brickell.
- Un aumento en Propiedades, plantas y equipo de M\$3.439.708 asociado principalmente a la adquisición de la propiedad Pedro Jorquera por parte de Mega Frío.
- Un aumento en Activos intangibles distintos a plusvalía de M\$613.160 asociados a la implementación de software en el segmento logístico.
- Un aumento en Derecho de uso por M\$6.668.399, por la aplicación de la NIIF 16.

Pasivos corrientes

A septiembre de 2019 los pasivos corrientes aumentan es un 1,8% respecto de diciembre de 2018 principalmente por:

- Un aumento de Otros pasivos financieros de M\$1.919.776 asociado al financiamiento de nuevos proyectos en desarrollo.
- Un aumento de Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar de M\$608.835.
- Una disminución en las Cuentas por pagar a entidades relacionadas de M\$1.574.293 asociado principalmente por pagos de obras a la constructora EBCO S.A.
- Un aumento en Pasivos por impuestos a la renta de M\$137.780

Pasivos no corrientes

A septiembre de 2019 el aumento en pasivos no corrientes es un 13,3% respecto de diciembre de 2018 se debe principalmente a:

- Un aumento de Otros pasivos financieros de M\$78.714.835 asociados principalmente al financiamiento de proyectos en desarrollo como Núcleo Bellavista, Megacentro Coquimbo 2, Megacentro Aeroparque, Megacentro Miraflores III, Núcleo Los Trapenses, Megacenter Brickell, Megacenter Houport, Megacenter Miramar, Núcleo La Serena, Megacentro Los Carros, Centro Comercial Arequipa Norte, Megacentro Lurín y Megacentro La Negra.
- Un aumento en las Cuentas por pagar a entidades relacionadas de M\$4.194.809, asociado principalmente a la incorporación de Núcleo San Diego, sociedad adquirida durante 2019.
- Un aumento en Pasivos por impuestos diferidos de M\$7.925.537
- Un aumento en Pasivo por arrendamiento financiero de M\$6.779.249 por la aplicación de la NIIF 16.

Patrimonio

A septiembre de 2019 el patrimonio aumenta en un 4,2% respecto de diciembre de 2018 debido principalmente a:

Análisis Patrimonio (M\$)	Sept - 19	Dic - 18	Δ M\$	Var%
Capital Emitido	153.015.562	153.015.562	0	0,0%
Otras reservas	74.486.193	73.176.098	1.310.095	1,8%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	118.628.556	104.029.891	14.598.665	14,0%
Total Patrimonio de la controladora	346.130.311	330.221.551	15.908.760	4,8%
Participaciones no controladoras	32.957.702	33.462.336	(504.634)	-1,5%
TOTAL PATRIMONIO	379.088.013	363.683.887	15.404.126	4,2%

5.1.2 Estados Consolidados de Resultados por Función.

CLP miles	Acumulados		Trimestrales		dic-18
	01-01-2019	01-01-2018	01-07-2019	01-07-2018	
	30-09-2019	30-09-2018	30-09-2019	30-09-2018	
Ingresos de actividades ordinarias	79.534.113	68.330.918	27.802.165	24.376.147	93.677.162
Costo de ventas	-31.405.091	-29.121.913	-16.465.303	-14.999.586	-30.168.727
Ganancia bruta	48.129.022	39.209.005	11.336.862	9.376.561	63.508.435
Gasto de administración	-13.384.706	-11.340.408	396.465	764.983	-27.250.652
Ganancia de actividades operacionales	34.744.316	27.868.597	11.733.327	10.141.544	36.257.783
Ingresos financieros	2.042.267	100.321	1.072.478	59.644	718.945
Costos financieros	-26.069.227	-17.704.967	-9.516.542	-6.063.394	-24.443.036
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	44.422	-16.829	-10.615	-9.085	-33.626
Otras ganancias (pérdidas)	25.714.109	31.995.142	4.746.887	26.797.799	58.704.711
Resultados por unidades de reajuste	-9.735.704	-9.036.036	-4.386.060	-3.427.422	-14.051.468
Ganancia antes de Impuestos	26.740.183	33.206.228	3.639.475	27.499.086	57.153.309
Gasto por impuestos a las ganancias	-7.469.697	-6.066.214	-1.881.023	-5.368.162	-11.087.329
Ganancia (pérdida)	19.270.486	27.140.014	1.758.452	22.130.924	46.065.980
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	17.753.272	22.911.858	2.293.101	17.962.016	38.978.307
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	1.517.214	4.228.156	-534.649	4.168.908	7.087.673
Ganancia (pérdida)	19.270.486	27.140.014	1.758.452	22.130.924	46.065.980
Depreciación	1.273.706	1.104.296	433.976	374.540	1.468.084
Amortización	11.783	8.858	2.310	2.953	8.409
EBITDA (del período)	36.029.805	28.981.751	12.169.613	10.519.037	37.734.276

Los ingresos aumentaron en un 16,4% a septiembre de 2019 con respecto al mismo período del año anterior, explicado principalmente por:

- En el segmento de Renta Nacional, un aumento en los ingresos de M\$5.567.067, correspondientes a la incorporación de 146.489 m² de GLA.
- En el segmento de Renta Extranjera, un aumento en los ingresos de M\$4.077.255, asociados a un incremento de 69.862 m² de GLA³.
- En el segmento Servicio de Logística, un aumento en ingresos de M\$940.811 por un incremento en actividades operacionales.
- En el segmento de Administración y Bodegaje de Documentos, un aumento en ingresos de M\$1.202.619 por un incremento en actividades operacionales.
- En el segmento Holding, un aumento en ingresos de M\$573.801.

A septiembre de 2019 el EBITDA se incrementó en un 24,3% con respecto al mismo período del año anterior explicado principalmente por las siguientes variaciones:

- Aumento de M\$5.664.553 en Renta nacional.
- Aumento de M\$2.023.532 en Renta extranjera.
- Aumento de M\$121.544 en Administración y Bodegaje de Documentos.
- Disminución de M\$513.989 en Servicio de Logística.
- Disminución de M\$247.585 en Holding

³ GLA: Área total arrendable de un Megacentro

Por último, la ganancia libro vs valor justo tuvo una disminución de M\$2.413.966 en las propiedades de inversión según los establece la NIC 40, debido a las tasaciones trimestrales realizadas.

5.1.3 Estados Consolidados de Flujos de Efectivo Directo.

CLP miles	30-09-2019	30-09-2018	31-12-2018
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	94.348.349	81.949.771	100.310.792
Otros cobros por actividades de operación	457.938	528.810	572.835
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(33.618.949)	(25.173.180)	(34.876.322)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(14.838.297)	(13.352.679)	(17.365.469)
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	(1.219.624)	(1.080.898)	(1.175.107)
Otros (pagos) entradas por actividades de operación	-	1.859.194	-
Dividendos pagados	(4.473.859)	(3.030.944)	(4.185.823)
Intereses recibidos	36.718	22.039	1.044
Impuestos a la renta pagado	(447.181)	(405.625)	(379.892)
Otros impuestos pagados	(10.503.388)	(6.075.658)	(12.791.725)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(632.955)	-	3.459.923
Flujo de efectivo netos procedentes de actividades de operación	29.108.752	35.240.830	33.570.256
Rescate de instrumentos financieros	804.343	798.849	-
Inversión en instrumentos financieros	-	(12.606)	-
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	(3.767.350)	(28.560)	(24.400)
Importes procedentes de la venta de propiedades de inversión	307.325	3.144.725	3.126.937
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipos	55.693	16.001	-
Compras de propiedades, planta y equipo	(4.911.562)	(1.163.355)	(2.134.007)
Compra o construcción de propiedades de inversión	(87.129.289)	(67.877.673)	(198.548.514)
Recaudación de préstamos de entidades relacionadas	175.836	-	-
Préstamos documentados a empresas relacionadas	(4.683.511)	(101.367)	(3.403.584)
Otras entradas (salidas) de efectivo (inversión)	-	(12)	(108.302)
Flujo de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	(99.148.515)	(65.223.998)	(201.091.870)
Importes procedentes de la emisión de acciones - matriz	-	-	90.730.395
Importes procedentes de la emisión acciones – terceros	375.769	870.275	-
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	140.386.506	64.019.221	186.750.040
Total importes procedentes de préstamos	140.762.275	64.889.496	277.480.435
Préstamos de entidades relacionadas	2.844.213	7.298.758	690.146
Pagos de préstamos	(29.043.326)	(6.581.674)	(10.316.279)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(11.197.929)	(4.169.010)	-
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(76.347.767)	(29.162.897)	(36.741.439)
Intereses pagados	(270.236)	(121.793)	(35.243)
Otras entradas (salidas) de efectivo	1.645	-	-
Flujo de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	26.748.875	32.152.880	231.077.620
Incremento Neto en el Efectivo y Equivalentes al Efectivo, antes del Efecto de los Cambios en la Tasa de Cambio	(43.290.888)	2.169.712	63.556.006
Efectos de la Variación en la Tasa de Cambio sobre el Efectivo y Equivalentes al Efectivo	465.362	129.094	533.703
Incremento neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	(42.825.526)	2.298.806	64.089.709
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Principio del Período	72.471.667	8.381.958	8.381.958
Efectivo y Equivalentes al Efectivo al Final del Período	29.646.141	10.680.764	72.471.667

Las actividades de la operación a septiembre de 2019 presentan un flujo positivo de MM\$29.109, que corresponde a una variación de un -17,4% con respecto al mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por:

- Un aumento en pago a proveedores de MM\$8.446.
- Un aumento en pago de dividendos de MM\$1.443.
- Un aumento en los pagos a y por cuenta de empleados de MM\$1.486.
- Un aumento en el pago de primas y prestaciones de pólizas suscritas (seguros) de MM\$139.
- Un aumento en el cobro de bienes y servicios de MM\$12.399 relacionado al aumento de ingresos.
- Un aumento en el Pago de Otros Impuestos (Contribuciones y PPM) de MM\$4.428

Las actividades de inversión a septiembre de 2019 presentan un flujo negativo de MM\$99.149, que corresponde a una variación de 52,0% con respecto al mismo periodo del año anterior, debido principalmente a:

- Un aumento de Compra o Construcción de Propiedades de Inversión de MM\$19.252, asociados a Núcleo San Diego, Núcleo Bellavista, Megacentro Coquimbo 2, Megacentro Miraflores III, Megacentro Lurín, Megacentro Buenaventura, Megacentro La Negra entre otros.
- Un aumento en la compra de propiedades, plantas y equipos de MM\$3.748, asociado principalmente a la compra del inmueble Pedro Jorquera por parte de Mega Frío.
- Un aumento en Préstamos documentados a entidades relacionadas de M\$4.582, asociado principalmente a Megacenter Memorial.

Los flujos de actividades de financiamiento tuvieron un flujo positivo de MM\$26.749 a septiembre de 2019, que corresponde a una variación con respecto a septiembre del año anterior de MM\$5.404, explicado principalmente por:

- Un aumento en Importes procedente de Préstamos de largo plazo por MM\$76.367 asociado al financiamiento de proyectos en desarrollo, asociado a Megacentro Lurín, Megamadsa Industrial y Megacenter Houport, Megacentro Noviciado, Megacentro Miraflores III, Megacentro La Negra, Megacentro Buenaventura, entre otros.
- Un aumento en Pagos de Pasivos por Arrendamientos financieros de MM\$47.185.
- Se generaron mayores pagos de pasivos por Préstamos por MM\$22.462, asociado principalmente a la reestructuración de financiamiento de Megacentro Noviciado, Megacenter Houport, Megamadsa y Solidar.
- Se generaron mayores pagos de préstamos a entidades relacionadas por MM\$7.029, asociado a EBCO S.A. y Megacenter Corporation, Megacenter Houport, entre otros.

5.1.4 Estratificación de Cartera.

A continuación se detalla la estratificación de la provisión de cartera, según lo señalado en los Estados Financieros de Red Megacentro al 30 de septiembre de 2019.

Al 30 de septiembre de 2019								
Rangos	Deudores Comerciales CLP miles	Nº de clientes	Documentos por Cobrar CLP miles	Nº de clientes	Otras Cuentas por Cobrar CLP miles	Nº de deudores	Provisión Deterioro CLP miles	Tasa de Incumplimiento
Al día	5.070.674	405	88.195	7	980.225	237	-	0%
1 a 30	3.455.394	2.443	377.147	11	666.768	79	-	0%
31 a 60	1.267.182	1.063	1.146	1	610.102	31	-	0%
61 a 90	785.870	428	14.377	9	583.114	31	-	0%
91 a 120	648.996	595	26.978	13	671.201	15	28.665	2%
121 a 150	285.478	567	24.061	11	563.597	22	26.727	3%
151 a 180	181.868	548	12.600	10	491.232	18	51.123	7%
181 a 210	248.245	780	10.226	8	26.810	11	126.800	44%
211 a 250	313.120	547	6.509	11	8.088	21	121.690	37%
> 250	2.209.723	1.166	725.563	123	3.173.117	142	5.591.859	92%
Total	14.466.550		1.286.802		7.774.254		5.946.864	

Saldo al 30 de septiembre de 2019 (porción no corriente)	Total	Estratificación		
		1 a 3	3 a 5	Más de 5
		Años	Años	Años
	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales	17.946	17.946	-	-
Documentos por cobrar	8.391.248	287.242	8.104.006	-
Otras cuentas por cobrar	896.971	896.971	-	-

5.2 RAZONES FINANCIERAS.

CLP M\$	30-09-2019	31-12-2018
Endeudamiento (1)	2,38x	2,21x
Endeudamiento financiero neto (2)	1,79x	1,52x
Deuda financiera neta/ EBITDA(3)	15,17x	14,62x
Cobertura de Gastos Financieros (4)	1,37x	1,54x
EBITDA/Ingresos totales (5)	0,43x	0,40x
Proporción Deuda Corto Plazo (6)	7,78%	8,58%
Proporción Deuda Largo Plazo (7)	92,22%	91,42%

- (1) Total pasivos / Total patrimonio
- (2) (Total Otros pasivos financieros, Corrientes y No Corrientes - Total cuentas por pagar a inversionistas – Efectivo y Equivalentes al Efectivo) / Total patrimonio
- (3) (Total Otros pasivos financieros, Corrientes y No Corrientes - Total cuentas por pagar a inversionistas – Efectivo y Equivalentes al Efectivo) / EBITDA (últimos doce meses)
- (4) EBITDA (últimos doce meses) / Costos Financieros (últimos doce meses)
- (5) EBITDA (últimos doce meses) / Ingresos (últimos doce meses)
- (6) Total pasivos corrientes / Total pasivos
- (7) Total pasivos no corrientes / Total pasivos

5.3 CRÉDITOS PREFERENTES.

A la fecha del presente Prospecto, no existen otros créditos preferentes a los Bonos que se emitan en virtud del Contrato de Emisión individualizado en el punto 6.1.3 del presente Prospecto, fuera de aquellos que resulten de la aplicación de las normas contenidas en el Título XLI del Libro IV del Código Civil o en leyes especiales.

5.4 RESTRICCIONES AL EMISOR EN RELACIÓN A OTROS ACREEDORES.

Respecto de las obligaciones financieras incluidas en la nota Otros pasivos financieros, de los estados financieros consolidados de Redmegacentro S.A., existen ciertas restricciones financieras que la Sociedad debe cumplir, las cuales, en caso de incumplimiento, podrían implicar la aceleración de dichos créditos.

Las restricciones financieras antes referidas están contenidas en:

- 1) Dos contratos entre Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A. y Rentco S.A. de fecha 29 de enero de 2015 otorgados en la notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha bajo los Repertorios 3.008-2015 (Megacentro San Bernardo) y 3.009-2015 (Copiapó), cuyos principales términos son los siguientes:
 - i) Patrimonio mínimo:
 - a. Patrimonio mayor o igual a UF 4.500.000 durante el primer año de vigencia del

- contrato.
 - b. Patrimonio mayor o igual a UF 4.750.000 durante el segundo año de vigencia del contrato.
 - c. Patrimonio mayor o igual a UF 5.000.000 a partir del tercer año de vigencia del contrato.
- ii) Una relación deuda financiera (excluyendo las cuentas por pagar a inversionistas) sobre patrimonio, medidos al 31 de diciembre de cada año menor o igual a 2,5 veces.
- 2) Contrato Mutuo Hipotecario Endosable entre Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A. e Inversiones Rentas Santa María S.A. de fecha 11 de agosto de 2017 otorgado en la notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha bajo el Repertorio 27.969-2017 (Edificio EBCO Santa María) y contrato Mutuo Hipotecario Endosable Fines Generales entre Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A. e Inmobiliaria e Inversiones Centro Nacional de Bodegaje S.A. de fecha 28 de diciembre de 2017 otorgado en la notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha bajo el Repertorio 46.768-2017 (Puerto Montt), cuyos principales términos son los siguientes:
- i) Patrimonio mínimo:
 - a. Patrimonio mayor o igual a UF 4.750.000 durante el primer año de vigencia del contrato.
 - b. Patrimonio mayor o igual a UF 5.000.000 a partir del segundo año de vigencia del contrato.
 - ii) Una relación deuda financiera (excluyendo las cuentas por pagar a inversionistas) sobre patrimonio, medidos al 31 de diciembre de cada año menor o igual a 2,5 veces.

El detalle y cálculo de las restricciones mencionadas en los puntos 1) y 2) anteriores son los siguientes:

Al 30 de septiembre de 2019, la Sociedad tenía un patrimonio de CLP 379.088 millones, equivalentes a UF 13.515.432 al valor de la UF al 30 de septiembre de 2019 de CLP 28.048,53. Del mismo modo, al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tenía un patrimonio de CLP 363.684 millones, equivalentes a UF 13.193.305 al valor de la UF al 31 de diciembre de 2018 de CLP 27.565,79.

Al 31 de diciembre de 2018 (medición del covenant sólo al 31 de diciembre de cada año), la Sociedad tiene una relación deuda financiera sobre patrimonio de 1,72 veces. A continuación, se presenta un cuadro con el detalle de las cuentas utilizadas para el cálculo de la restricción antes mencionada:

CLP M\$	31-12-2018	31-12-2017
Deuda Financiera corriente	34.296.155	30.320.301
Deuda Financiera no corriente	589.938.393	418.778.338
Total deuda financiera (a)	624.234.548	449.098.639
Total patrimonio	363.683.887	227.333.790
Deuda financiera / Total Patrimonio	1,72x	1,98x

(a) Deuda financiera corriente + Deuda financiera no corriente reveladas en la nota Otros Pasivos Financieros de los estados financieros consolidados de Redmegacentro S.A.

El cálculo del covenant no aplica a septiembre de 2019 debido a que la medición del cumplimiento de éste se hace respecto al 31 de diciembre de cada año, conforme a lo señalado en el literal ii) anterior.

3) Modificación de Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra entre Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A. y Megacentro Chile SpA de fecha 28 de diciembre de 2018 otorgado en la notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha bajo el Repertorio 38.295-2018 (MC Miraflores Megafrió) y Modificación de Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra de fecha 7 de noviembre de 2018 otorgado en la notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha bajo el Repertorio 33.052-2018 entre Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A., Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A. y Megacentro Chile SpA (MC Rukán), cuyos principales términos son los siguientes:

- i) Patrimonio mínimo:
 - a. Patrimonio mayor o igual a UF 6.500.000.
- ii) Una relación deuda financiera sobre patrimonio, medidos al 31 de diciembre de cada año menor o igual a 2,5 veces. Para el cálculo de este ratio, se considerará como parte del patrimonio el saldo anual de las cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes y cuentas por pagar a inversionistas para el desarrollo de proyectos.

El detalle y cálculo de las restricciones mencionadas en el punto 3) anterior son los siguientes:

Al 30 de septiembre de 2019, la Sociedad tenía un patrimonio de CLP 379.088 millones, equivalentes a UF 13.515.432 al valor de la UF al 30 de septiembre de 2019 de CLP 28.048,53. Del mismo modo, al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad tenía un patrimonio de CLP 363.684 millones, equivalentes a UF 13.193.305 al valor de la UF al 31 de diciembre de 2018 de CLP 27.565,79.

Al 31 de diciembre de 2018 (medición del covenant sólo al 31 de diciembre de cada año), la Sociedad tiene una relación deuda financiera sobre patrimonio (incluido en el patrimonio el saldo anual de las cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes y cuentas por pagar a inversionistas para el desarrollo de proyectos) de 1,46 veces. A continuación, se presenta un cuadro con el detalle de las

cuentas utilizadas para el cálculo de la restricción antes mencionada:

CLP M\$	31-12-2018	31-12-2017
Deuda Financiera corriente	34.296.155	30.320.301
Deuda Financiera no corriente	589.938.393	418.778.338
Total deuda financiera (a)	624.234.548	449.098.639
Total patrimonio	363.683.887	227.333.790
Cuentas por pagar a relacionados no corrientes	24.895.323	23.887.474
Cuentas por pagar a inversionistas (b)	38.423.548	33.997.570
Patrimonio total covenant (c)	427.002.758	285.867.519
Deuda financiera / Patrimonio total covenant	1,46x	1,57x

- (a) Deuda financiera corriente + Deuda financiera no corriente, reveladas en la nota Otros Pasivos Financieros de los estados financieros consolidados de Redmegacentro S.A.
- (b) Cuentas por pagar a inversionistas corrientes + Cuentas por pagar a inversionistas no corrientes, reveladas en la nota Otros Pasivos Financieros de los estados financieros consolidados de Redmegacentro S.A.
- (c) Total patrimonio + Cuentas por pagar a relacionados no corrientes + Cuentas por pagar a inversionistas corrientes y no corrientes,

El cálculo del covenant no aplica a septiembre de 2019 debido a que la medición del cumplimiento de éste se hace respecto al 31 de diciembre de cada año, conforme a lo señalado en el literal ii) anterior.

5.5 RESTRICCIONES AL EMISOR EN RELACIÓN A LA PRESENTE EMISIÓN.

El Emisor estará sujeto a las obligaciones y restricciones en el punto 6.3.2 “Obligaciones y limitaciones” del presente Prospecto. A modo de resumen, a continuación se describen los principales resguardos de la presente Emisión:

- 1- **Activos Libres de Gravámenes:** Luego de transcurridos doce meses posteriores al momento de ocurrir la primera colocación /parcial o total/ de Bonos emitidos de conformidad con la respectiva Escritura Complementaria, el Emisor se obliga a mantener un ratio entre /i/ la suma de Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes y /ii/ Deuda Financiera Neta sin Garantías, por un valor de al menos uno coma tres veces. Asimismo, luego de transcurridos doce meses del momento de ocurrir la primera colocación /parcial o total/ de Bonos emitidos de conformidad con la respectiva Escritura Complementaria, el Emisor se obliga a incluir en una nota de los Estados Financieros, el valor en que se encuentra el índice aquí descrito, señalando si cumple con el límite establecido e indicando el detalle y monto de las cuentas que los componen.

Para efectos de lo anterior, el Emisor incluirá en una nota de los Estados Financieros, el valor del ratio antes descrito, indicando el detalle y monto de las cuentas que los componen, conforme al siguiente ejemplo:

CLP M\$	Fecha de medición
(+) Activos que se clasifiquen como “propiedades de Inversión” en los Estados Financieros del Emisor (nota de propiedades de inversión)	
+ Propiedades de inversión	
+ Propiedades de inversión en construcción	
(-) Exclusión de aquellos activos con hipoteca o prenda en favor del acreedor, o que estén asociados a una operación de leasing financiero (nota de propiedades de inversión)	
- Propiedades de inversión con gravámenes	
- Propiedades de inversión en construcción con gravámenes	
Total Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes	
(+) Deuda Financiera Neta	
+ Total Otros pasivos financieros, Corrientes y No Corrientes (nota de Otros Pasivos Financieros)	
- Total cuentas por pagar a inversionistas	
- Efectivo y equivalentes al efectivo	
(-) Exclusión de aquellos pasivos financieros con hipoteca o prenda en favor del acreedor, o por los que se haya celebrado una operación de leasing financiero	
- Total Deuda Financiera con garantías	
Deuda financiera neta sin garantías	
Activos inmobiliarios libres de gravámenes / Deuda financiera neta sin garantías	= o > 1,3 veces

Al 30 de septiembre de 2019, la Compañía no ha colocado ningún Bono, por lo que no aplica el resguardo Activos Libres de Gravámenes, ya que el Emisor se obliga a mantener e informar este resguardo luego de transcurridos los doce meses posteriores al momento de ocurrida la primera colocación /parcial o total/ de Bonos emitidos de conformidad con la respectiva Escritura Complementaria.

- 2- **Razón de Endeudamiento Financiero Neto:** Mantener en sus Estados Financieros una Razón de Endeudamiento Financiero Neto no superior a dos coma cinco veces. Para estos efectos, el Emisor se obliga a incluir en las Notas a los Estados Financieros que presente trimestralmente

a la CMF, el nivel en que se encuentre la Razón de Endeudamiento Financiero Neto, según ella se define en el Contrato de Emisión, y un cuadro en el cual se detallen las cuentas utilizadas para su cálculo, haciendo referencia asimismo al cumplimiento de dicha restricción.

Al 30 de septiembre de 2019, la Razón de Endeudamiento Financiero Neto consolidado de la Compañía corresponde a 1,79 veces. A continuación se presenta un cuadro con el detalle de las cuentas utilizadas para el cálculo:

CLP M\$	30-09-2019	31-12-2018	31-12-2017
Total otros pasivos financieros	743.292.707	662.658.096	483.096.209
Total cuentas por pagar a inversionistas	34.222.717	38.423.548	33.997.570
Deuda financiera (a)	709.069.990	624.234.548	449.098.639
Efectivo y equivalentes al efectivo	29.646.141	72.471.667	8.381.958
Deuda financiera neta (DFN) (b)	679.423.849	551.762.881	440.716.681
Total patrimonio controlado	346.130.311	330.221.551	204.808.529
Participaciones no controladoras	32.957.702	33.462.336	22.525.261
Total patrimonio (c)	379.088.013	363.683.887	227.333.790
Razón de Endeudamiento Financiero Neto (d)	1,79x	1,52x	1,94x

- (a) Total otros pasivos financieros - Total cuentas por pagar a inversionistas (reveladas en la nota Otros Pasivos Financieros de los estados financieros consolidados de Redmegacentro S.A.)
- (b) Deuda financiera – Efectivo y equivalentes al efectivo
- (c) Total patrimonio controlador + Participación no controladora
- (d) Deuda financiera neta / Total patrimonio

6.0 DESCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN⁴

6.1 ANTECEDENTES LEGALES

6.1.1 Acuerdo de emisión

Por acuerdo adoptado en sesión de Directorio de Redmegacentro S.A. celebrada con fecha 21 de marzo de 2019, cuya acta se redujo a escritura pública con fecha 22 de marzo de 2019, en la Notaría de Santiago de don Andrés Rieutord Alvarado, se acordó la emisión de bonos por línea de títulos de deuda desmaterializados (los “*Bonos*”), en los términos del contrato de emisión de Bonos por línea (“*Contrato de Emisión*” o la “*Línea*”).

6.1.2 Inscripción en el Registro de Valores

La Línea fue inscrita en el Registro de Valores bajo el número 984 con fecha 29 de noviembre de 2019.

6.1.3 Escritura de emisión y escritura completaría

El Contrato de Emisión de Bonos fue otorgado por escritura pública en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso con fecha veinticinco de marzo de dos mil diecinueve, bajo el repertorio número mil setecientos cincuenta guion dos mil diecinueve.

Se deja constancia que el Contrato de Emisión de Bonos fue modificado por escritura pública de fecha doce de agosto de dos mil diecinueve, y por escritura pública de fecha cuatro de noviembre de dos mil diecinueve, ambas otorgadas en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo los repertorios número cuatro mil novecientos setenta y seis guion diecinueve y número seis mil quinientos cincuenta y siete guion diecinueve, respectivamente.

La escritura pública complementaria del Contrato de Emisión de Bonos, conforme a la cual se acordó efectuar con cargo a la Línea de Bonos la emisión de los Bonos Serie A y Serie B, consta en la escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga con fecha 21 de enero de 2020, bajo el repertorio 350-2020, en adelante la “*Escritura Complementaria*”.

6.1.4 Definiciones

Para todos los efectos de la presente sección del prospecto y a menos que del contexto se infiera claramente lo contrario, los términos en mayúsculas /salvo exclusivamente cuando se encuentren al comienzo de una frase o en el caso de un nombre propio/ tendrán el significado adscrito a los mismos en esta sección, según se utiliza en el presente prospecto:

⁴ Las sub-secciones a continuación se incorporan sólo a modo ejemplar, ya que ellas dependerán principalmente de las características de la emisión.

a) cada término contable que no esté definido de otra manera en este prospecto tiene el significado adscrito al mismo de acuerdo a IFRS que sean aplicables al Emisor, según sea instruido por la CMF;

b) cada término legal que no esté definido de otra manera en el presente prospecto tiene el significado adscrito al mismo de conformidad con la ley chilena, de acuerdo a las normas de interpretación establecidas en el Código Civil; y

c) los términos y frases definidos en esta cláusula pueden ser utilizados tanto en singular como en plural para los propósitos del presente prospecto, de acuerdo al sentido que corresponda según el siguiente glosario:

(i) **Activos Esenciales:** Corresponderá, al menos, a seiscientos mil metros cuadrados comerciales arrendables de Activos Inmobiliarios, según dicho término se define a continuación.

(ii) **Activos Inmobiliarios:** Corresponderá a todos los activos que se clasifiquen como “Propiedades de Inversión” en los Estados Financieros del Emisor.

(iii) **Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes:** Corresponderá a todos aquellos Activos Inmobiliarios, excluidos aquellos respecto de los cuales se haya otorgado una hipoteca o prenda en favor del acreedor, o que estén asociados a una operación de leasing financiero.

(iv) **Bancos de Referencia:** Significa los siguientes bancos o sus sucesores legales: /i/ Banco de Chile; /ii/ Banco Bice; /iii/ Banco Santander-Chile; /iv/ Banco del Estado de Chile; /v/ Banco de Crédito e Inversiones; /vi/ Scotiabank Chile, /vii/ Itau-Corpbanca y /viii/ Banco Security. No obstante, no se considerarán como Bancos de Referencia a aquéllos que en el futuro lleguen a ser relacionados con el Emisor;

(v) **Bolsa de Comercio:** Significará la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores.

(vi) **Bonos:** Significará los títulos de deuda a largo plazo desmaterializados emitidos conforme al Contrato de Emisión.

(vii) **CMF:** Significará la Comisión para el Mercado Financiero.

(viii) **Contrato o Contrato de Emisión:** Significará el contrato de emisión de bonos por línea de títulos suscrito por escritura pública de fecha veinticinco de marzo de dos mil diecinueve otorgado en la Notaría de Santiago de don Raúl Undurraga Laso, bajo el Repertorio mil setecientos cincuenta guion dos mil diecinueve, con sus anexos, y cualquier escritura posterior modificatoria y/o complementaria del mismo y las tablas de desarrollo y otros instrumentos que se protocolicen al efecto.

(ix) **DCV:** Significará el Depósito Central de Valores S.A., Depósito de Valores.

- (x) **Deuda Financiera:** Corresponde a la suma de las partidas “Otros pasivos financieros”, Corrientes y No Corrientes” del Estado de Situación Financiera Consolidado del Emisor, excluyendo el ítem “Total cuentas por pagar a inversionistas” identificado en la nota de los Estados Financieros sobre “Otros pasivos financieros”.
- (xi) **Deuda Financiera Neta:** Corresponde al total de Deuda Financiera, menos la partida del Estado de Situación Financiera Consolidado del Emisor denominada “Efectivo y equivalentes al efectivo”.
- (xii) **Deuda Financiera Neta sin Garantías:** Significará la Deuda Financiera Neta excluidos aquellos pasivos financieros respecto de los cuales se haya otorgado una hipoteca o prenda en favor del acreedor, o celebrado una operación de leasing financiero.
- (xiii) **Día de la Determinación:** Tendrá el sentido indicado en la cláusula Duodécima, /Dos/, literal c) del Contrato de Emisión.
- (xiv) **Día Hábil Bancario:** Significará cualquier día del año que no sea sábado, domingo, feriado, treinta y uno de diciembre u otro día en que los bancos comerciales estén obligados o autorizados por ley o por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras a permanecer cerrados en la ciudad de Santiago.
- (xv) **Diario:** Significará el Diario Financiero o, si éste dejare de existir, el Diario Oficial de la República de Chile.
- (xvi) **Documentos de la Emisión:** Significará el Contrato de Emisión, el presente Prospecto y los antecedentes adicionales que se hayan acompañado a la CMF con ocasión del proceso de inscripción de los Bonos en el Registro de Valores.
- (xvii) **Dólar:** Corresponde a la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
- (xviii) **Dólar Observado:** Corresponde a aquel tipo de cambio del Dólar que publica diariamente el Banco Central de Chile en el Diario Oficial, según lo dispone el Capítulo I, número VI, del Compendio de Normas de Cambios Internacionales del Banco Central de Chile, y que corresponde a las transacciones realizadas en el mercado cambiario formal durante el Día Hábil Bancario inmediatamente anterior. En el evento que por cualquier razón dejare de publicarse o publicitarse el Dólar Observado, se empleará el tipo de cambio Dólar vendedor que certifique el Banco de Chile, Casa Matriz, vigente a las doce horas del día anterior a aquél en que deba efectuarse el pago.
- (xix) **Escrituras Complementarias:** Significará 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 de la colocación.

(xx) **Estados Financieros**: Significará el Estado de Situación Financiera Consolidado, Estado de Resultados Integrales Consolidados, Estado de Cambio en el Patrimonio Neto, Estados de Flujos de Efectivos Consolidados, Notas a los Estados Financieros Consolidados y Análisis Razonado a los Estados Financieros Consolidados del Emisor, preparados por el Emisor de acuerdo con los IFRS, de conformidad a lo dispuesto en la Circular número mil ochocientos setenta y nueve de la CMF, sus modificaciones y complementaciones, o la norma que la reemplace.

(xxi) **Filial y Matriz**: Aquellas sociedades a las que se hace mención en el artículo ochenta y seis de la Ley de Sociedades Anónimas.

(xxii) **IFRS**: Significará los International Financial Reporting Standards o Estándares Internacionales de Información Financiera, esto es, el método contable que las entidades inscritas en el Registro de Valores deben utilizar para preparar sus estados financieros y presentarlos periódicamente a la CMF, conforme a las normas impartidas al efecto por dicha entidad.

(xxiii) **Ley de Mercado de Valores**: Significará la ley número dieciocho mil cuarenta y cinco de Mercados de Valores.

(xxiv) **Ley de Sociedades Anónimas**: Significará la ley número dieciocho mil cuarenta y seis sobre Sociedades Anónimas.

(xxv) **Ley de Reorganización y Liquidación**: Significará la ley número veinte mil setecientos veinte de Reorganización y Liquidación de Empresas y Personas.

(xxvi) **Ley del DCV**: Significará la ley dieciocho mil ochocientos setenta y seis sobre Entidades Privadas de Depósito y Custodia de Valores.

(xxvii) **Línea**: Significará la línea de emisión de los bonos a que se refiere el Contrato de Emisión.

(xxviii) **Línea de Bonos a Treinta Años**: Significará la línea de emisión de bonos a treinta años de que da cuenta el Contrato de Emisión de Bonos por Línea de Títulos de Redmegacentro S.A., otorgado por escritura pública de fecha veinticinco de marzo de dos mil diecinueve ante el Notario Público de Santiago Raúl Undurraga Laso, bajo el número de Repertorio mil setecientos cincuenta y uno guion dos mil diecinueve.

(xxix) **Patrimonio Total**: Corresponde a la suma de las partidas “Total patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora” y “Participaciones no controladoras”, ambas del Estado de Situación Financiera Consolidado del Emisor.

(xxx) **Personas Relacionadas**: Corresponde a las personas que se encuentren respecto del Emisor en algunas de las situaciones previstas por el artículo cien de la Ley de Mercado de Valores.

(xxxi) **Peso**: Significará la moneda de curso legal en la República de Chile.

(xxxii) **Prospecto:** Significará el presente prospecto o folleto informativo de la Emisión que deberá ser remitido a la CMF conforme a lo dispuesto en la Norma de Carácter General número treinta de la CMF.

(xxxiii) **Razón de Endeudamiento Financiero Neto:** Corresponde al resultado de dividir /i/ Deuda Financiera Neta, por /ii/ Patrimonio Total.

(xxxiv) **Registro de Valores:** Significará el registro de valores que lleva la CMF de conformidad a la Ley de Mercados de Valores y a su normativa orgánica.

(xxxv) **Reglamento del DCV:** Significará el Decreto Supremo de Hacienda número setecientos treinta y cuatro, de mil novecientos noventa y uno.

(xxxvi) **Tabla de Desarrollo:** Significará la tabla en que se establece el valor y fechas de pago de los cupones de los Bonos.

(xxxvii) **Tasa de Carátula:** Corresponde a la tasa de interés que se establezca en las respectivas Escrituras Complementarias de acuerdo a lo dispuesto en la letra /g/ del número /Seis/ de la cláusula Sexta del Contrato de Emisión.

(xxxviii) **Tasa de Colocación:** Corresponde a la tasa de interés a la que efectivamente se coloquen los Bonos que se emitan con cargo a la Línea.

(xxxix) **Tenedores de Bonos:** Significará cualquier inversionista que sea titular de Bonos emitidos conforme al Contrato de Emisión.

(xl) **Total de Activos del Emisor:** Corresponderá a la partida “Total Activos” de los Estados Financieros.

(xli) **Unidad de Fomento o UF:** Significará la unidad reajutable fijada por el Banco Central de Chile en virtud del artículo treinta y cinco de la ley número dieciocho mil ochocientos cuarenta o la que oficialmente la suceda o reemplace. En caso que la UF deje de existir y no se estableciera unidad reajutable sustituta, se considerará como valor de la UF aquél valor que la UF tenga en la fecha en que deje de existir, debidamente reajustado según la variación que experimente el Índice de Precios del Consumidor, calculado por el Instituto Nacional de Estadística /o el índice u organismo que lo reemplace o suceda/, entre el día primero del mes calendario en que la UF deje de existir y el último día del mes calendario inmediatamente anterior a la fecha de cálculo.

6.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA EMISIÓN

6.2.1. Monto máximo de la emisión. Determinación de los Bonos en circulación y que se colocarán con cargo a la Línea.

6.2.1.1. Monto máximo de la Emisión.

a) El monto máximo de la Emisión por línea será el equivalente en Pesos a tres millones de Unidades de Fomento, sin perjuicio que los Bonos que se coloquen posteriormente con cargo a la Línea podrán expresarse en Unidades de Fomento, en Dólares o en Pesos nominales. En consecuencia, en ningún momento el valor nominal del conjunto de los Bonos emitidos con cargo a la Línea que simultáneamente estuvieren en circulación podrá exceder a la referida cantidad, con excepción de la colocación que se efectúe dentro de los diez días hábiles anteriores al vencimiento de los Bonos, por un monto de hasta el cien por ciento del máximo autorizado de la Línea, para financiar exclusivamente el pago de los Bonos que estén por vencer. En este último caso, las colocaciones podrán incluir el monto de la Línea no utilizado, debiendo siempre el exceso transitorio por sobre el monto máximo de la Línea no ser superior al monto de los instrumentos que serán refinanciados. Asimismo, el Emisor sólo podrá colocar Bonos hasta por el equivalente en Pesos al monto nominal total máximo de tres millones de Unidades de Fomento considerando tanto los Bonos que se coloquen con cargo a la Línea como aquellos que se coloquen con cargo a la Línea de Bonos a Treinta años.

b) El Emisor podrá renunciar a emitir y colocar el total de la Línea y, además, reducir su monto al equivalente al valor de los Bonos emitidos con cargo a la Línea y colocados a la fecha de la renuncia, con la autorización expresa del Representante de los Tenedores de Bonos. Esta renuncia y la consecuente reducción del valor nominal de la Línea, deberán constar por escritura pública otorgada por el Emisor y el Representante de los Tenedores de Bonos, y ser comunicada al DCV y a la CMF.

A partir de la fecha en que dicha modificación al Contrato de Emisión se registre en la CMF, el monto de la Línea quedará reducido al monto efectivamente colocado. Desde la fecha del Contrato de Emisión, el Representante de los Tenedores de Bonos se entiende facultado para concurrir, en conjunto con el Emisor, al otorgamiento de la escritura pública en que conste la reducción del valor nominal de la Línea, pudiendo acordar con el Emisor los términos de dicha escritura sin necesidad de autorización previa por parte de la Junta de Tenedores de Bonos

6.2.1.2. Oportunidad y mecanismo para determinar 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.

Sin perjuicio del procedimiento establecido en la Cláusula Duodécima, número /Dos/ del Contrato de Emisión, 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 las colocaciones de Bonos que se efectúen con cargo a la Línea.

Toda suma que representen los Bonos en circulación, los Bonos por colocarse con cargo a Escrituras Complementarias anteriores y los Bonos que se colocarán con cargo a la Línea, se expresará en Unidades de Fomento, según el valor de dicha Unidad a la fecha de cada una de las Escrituras Complementarias en que los respectivos Bonos hayan sido emitidos. De esta forma, deberá distinguirse el monto nominal de:

- /a/ los Bonos vigentes colocados con cargo a la Línea,
- /b/ los Bonos por colocarse con cargo a Escrituras Complementarias anteriores y
- /c/ los Bonos que se colocarán con cargo a la Línea de conformidad con la respectiva Escritura Complementaria de Emisión.

Así, la suma que representen los Bonos vigentes colocados con cargo a la Línea y los Bonos por colocarse con cargo a Escrituras Complementarias anteriores expresados en Dólares, de haberlos, deberá transformarse a Pesos según el valor del Dólar Observado, publicado a la fecha de la Escritura Complementaria que dé cuenta de su emisión y, junto con la suma que representen los Bonos vigentes colocados con cargo a la Línea y los Bonos por colocarse con cargo a Escrituras Complementarias anteriores que hayan sido emitidos en Pesos nominales, de haberlos, deberá transformarse a Unidades de Fomento de acuerdo al valor de la Unidad de Fomento a la fecha de la Escritura Complementaria que dé cuenta de su respectiva emisión.

Por otra parte, la suma que representen los Bonos que se colocarán con cargo a la Línea de conformidad con la Escritura Complementaria de Emisión que se encuentren expresados en Dólares, deberá también transformarse a Pesos a la fecha de dicha Escritura Complementaria de Emisión, según el valor del Dólar Observado publicado a esa fecha, y luego, dicha cifra, al igual que la cifra en Pesos que representen aquellos Bonos que también se emitan con cargo a dicha escritura emitidos en Pesos nominales, en su caso, deberá a su vez expresarse en Unidades de Fomento, según el valor de dicha Unidad a la fecha de la Escritura Complementaria de Emisión. Finalmente, los valores expresados en Unidades de Fomento en la Escritura Complementaria de Emisión se mantendrán expresados para estos efectos en dicha Unidad.

6.2.2 Monto fijo / línea

La emisión que se inscribe corresponde a una línea de bonos.

6.2.3. Plazo vencimiento línea

La Línea tiene un plazo máximo de diez años contado desde su fecha de inscripción en el Registro de Valores, dentro del cual el Emisor tendrá derecho a colocar y deberán vencer las obligaciones representadas por los Bonos que sean emitidos con cargo a la Línea. No obstante, la última emisión de bonos con cargo a la línea podrá tener obligaciones de pago que venzan con posterioridad al término de la misma, para lo cual el Emisor dejará constancia, en dicha escritura de emisión, de ser ella la última emisión con cargo a la línea.

6.2.4. Portador / a la orden / nominativos

Bonos al portador.

6.2.5. Materializado / desmaterializado

Bonos desmaterializados.

6.2.6 Rescate Anticipado.

a) Salvo que se indique lo contrario para una o más series en la respectiva Escritura Complementaria que establezca sus condiciones, el Emisor podrá rescatar anticipadamente en forma total o parcial los Bonos que se emitan con cargo a la Línea, en cualquier tiempo, sea o no una fecha de pago de intereses o de amortizaciones de capital, a contar de la fecha que se indique en la respectiva Escritura Complementaria para la respectiva serie o sub-serie.

b) En las respectivas Escrituras Complementarias de los Bonos emitidos con cargo a la Línea, se especificará si los Bonos de la respectiva serie o sub-serie tendrán la opción de amortización extraordinaria. En caso de tenerla, los bonos se rescatarán a: (i) El valor equivalente al saldo insoluto de su capital debidamente reajustado, si correspondiere, más los intereses devengados en el período que media entre la fecha de vencimiento de la última cuota de intereses pagada y la fecha fijada para el rescate, o (ii) Al mayor valor entre /y/ el valor equivalente al saldo insoluto de su capital debidamente reajustado, si correspondiere, más los intereses devengados en el período que media entre la fecha de vencimiento de la última cuota de intereses pagada y la fecha fijada para el rescate, o, /z/ la suma de los valores presentes de los pagos de intereses y amortizaciones de capital restantes establecidos en la respectiva Tabla de Desarrollo descontados a la Tasa de Prepago según este término se define a continuación, compuesta semestralmente sobre semestres de ciento ochenta días. En caso que los Bonos de la respectiva serie o sub-serie estén expresados en Dólares y que la respectiva Escritura Complementaria establezca la opción de amortización extraordinaria, entonces dicho rescate sólo podrá realizarse del modo indicado en el punto /i/ anterior. Para estos efectos, se entenderá por Tasa de Prepago el equivalente a la suma de la Tasa Referencial más un Spread de Prepago. La Tasa de Prepago deberá determinarse el octavo Día Hábil Bancario previo al día en que se vaya a realizar el 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 y detalle de su cálculo, que se aplicará a más tardar a las diecisiete horas del octavo Día Hábil Bancario previo al día en que se vaya a realizar el rescate anticipado a través de correo u otro medio electrónico. El Spread de Prepago aplicable corresponderá al que se defina como tal en la Escritura Complementaria, en caso de contemplarse la opción de rescate anticipado.

La Tasa Referencial se determinará para una cierta fecha de la siguiente manera: (i) Para los Bonos emitidos en UF se ordenarán desde menor a mayor duración todos los instrumentos que componen las Categorías Benchmark de Renta Fija “UF-cero dos”, “UF-cero tres”, “UF-cero cuatro”, “UF-cero cinco”, “UF-cero siete”, “UF-uno cero”, “UF-dos cero” y “UF-tres cero”, de acuerdo al criterio

establecido por la Bolsa de Comercio de Santiago, obteniéndose un rango de duraciones para cada una de las categorías antes señaladas. (ii) Para el caso de Bonos emitidos en Pesos nominales, se utilizarán para los efectos de determinar la Tasa Referencial, las Categorías Benchmark de Renta Fija denominadas “Pesos-cero dos”, “Pesos-cero tres”, “Pesos-cero cuatro”, “Pesos-cero cinco”, “Pesos-cero siete”, “Pesos-uno cero”, “Pesos-dos cero” y “Pesos-tres cero”, de acuerdo al criterio establecido por la Bolsa de Comercio. Si la duración del respectivo Bono valorizado a la Tasa de Carátula está contenida dentro de alguno de los rangos de duraciones de las Categorías Benchmark de Renta Fija, se utilizará como Tasa Referencial la tasa del instrumento de punta /“on the run”/ de la categoría correspondiente determinada al décimo Día Hábil Bancario previo al día en que se realice el rescate anticipado. En caso contrario, a esa misma fecha, se realizará una interpolación lineal en base a las duraciones y Tasas Benchmark de los instrumentos punta de cada una de las categorías antes señaladas, considerando los instrumentos cuya duración sea similar a la del Bono colocado.

Si se agregaran, sustituyeran o eliminaran Categorías Benchmark de Renta Fija de instrumentos emitidos por el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República para operaciones en Unidades de Fomento o pesos nominales por parte de la Bolsa de Comercio, se utilizarán los instrumentos punta de aquellas Categorías Benchmark de Renta Fija que estén vigentes al décimo Día Hábil Bancario previo al día en que se realice el rescate anticipado. Para calcular el precio y la duración de los instrumentos, se utilizará el valor determinado por la “Tasa Benchmark: una y veinte pm” del sistema valorizador de instrumentos de renta fija del sistema computacional de la Bolsa de Comercio /“SEBRA”/, o aquel sistema que lo suceda o reemplace.

Si la Tasa Referencial no pudiere ser determinada en la forma indicada precedentemente, el Emisor solicitará al Representante de los Tenedores de Bonos, a más tardar con diez Días Hábiles Bancarios de anticipación al día en que se vaya a realizar el rescate anticipado, que solicite a tres de los Bancos de Referencia una cotización de la tasa de interés de los bonos equivalentes a los considerados en las Categorías Benchmark de Renta Fija de la Bolsa de Comercio de instrumentos emitidos por el Banco Central de Chile y la Tesorería General de la República, cuya duración sea similar a la del Bono valorizado a la Tasa de Carátula, tanto para una oferta de compra como para una oferta de venta, las que deberán estar vigentes el noveno Día Hábil Bancario previo al día en que se vaya a realizar el rescate anticipado.

El Representante de los Tenedores de Bonos deberá entregar por escrito la información de las cotizaciones recibidas al Emisor a más tardar a las diez horas del octavo Día Hábil Bancario previo al día en que se vaya a realizar el rescate anticipado. Se considerará como la cotización de cada Banco de Referencia el punto medio entre ambas ofertas cotizadas. La cotización de cada Banco de Referencia así determinada, será a su vez promediada con las proporcionadas por los restantes Bancos de Referencia, y el resultado de dicho promedio aritmético constituirá la Tasa Referencial. La tasa así determinada será definitiva para las partes, salvo error manifiesto. El Emisor deberá comunicar por escrito la Tasa de Prepago que se aplicará al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV a más tardar a las diecisiete horas del octavo Día Hábil Bancario anterior al día en que se vaya a realizar el rescate anticipado.

6.2.7. Procedimiento de Rescate.

a) En caso que se rescate anticipadamente sólo parte de los Bonos, el Emisor efectuará un sorteo ante notario público para determinar cuáles de los Bonos se rescatarán. Para estos efectos, el Emisor publicará un aviso en el Diario y notificará al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV, mediante carta certificada despachada por Notario Público, todo ello con a lo menos quince días corridos de anticipación a la fecha en que se vaya a efectuar el sorteo. En ese aviso y en las cartas se señalará la fecha y el monto que se desea rescatar anticipadamente, en la moneda o unidad en que esté expresado el valor nominal de los Bonos de la respectiva serie o sub-serie, 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 y serie o sub-serie 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 realizarse con, a lo menos, treinta días corridos de anticipación a la fecha en el cual se vaya a efectuar el rescate anticipado. Dentro de los cinco días siguientes al sorteo se publicará en el Diario, por una sola vez, la lista de los Bonos que según el sorteo serán rescatados anticipadamente con indicación del número y serie o sub-serie de cada uno de ellos. Además, copia del acta se remitirá al DCV 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 nueve de la Ley del DCV

b) En caso que la amortización extraordinaria contemple la totalidad de los Bonos en circulación, el Emisor publicará, por una vez, un aviso en el Diario y notificará al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV, mediante carta certificada despachada por Notario Público, todo ello con a lo menos treinta Días Hábiles Bancarios de anticipación a la fecha en que se efectuará la amortización extraordinaria. Igualmente, se procurará que el DCV informe de esta circunstancia a sus depositantes a través de sus propios sistemas.

c) Tanto para el caso de amortización extraordinaria parcial como total de los Bonos, el aviso en el Diario y la carta al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV deberán indicar el mecanismo para calcular la Tasa de Prepago o indicar la cláusula del Contrato de Emisión en que se establece la forma de determinar la Tasa de Prepago, si corresponde. Asimismo, el aviso y las expresadas cartas deberán contener la oportunidad en que la Tasa de Prepago será comunicada al Representante de los Tenedores de Bonos. Asimismo, y para el caso de los bonos que se encuentren expresados en Dólares, los cuales serán rescatados en su equivalencia en Pesos, dicho aviso deberá indicar el valor del Dólar que se utilizará para el rescate, el cual será el Dólar Observado publicado por el Banco Central de Chile el Día Hábil Bancario anterior a la fecha de publicación del señalado aviso. Finalmente, si los Bonos se rescataren al equivalente del saldo insoluto del capital más los reajustes e intereses

devengados a esa fecha, el aviso deberá indicar el valor del rescate correspondiente a cada uno de ellos.

d) Si la fecha de pago en que debiera efectuarse la amortización extraordinaria no fuera Día Hábil Bancario, la amortización extraordinaria se pagará el primer Día Hábil Bancario siguiente.

e) Los intereses y reajustes de los Bonos amortizados extraordinariamente, cesarán a contar de la fecha de pago del respectivo rescate anticipado.

6.2.8. Opción de Pago Anticipado.

Si durante la vigencia de la Línea, el Emisor dejare de mantener Activos Esenciales, según este término se define en el literal (i) del número 6.1.4 anterior, se verificará la “Causal de Opción de Pago Anticipado”, en virtud de la cual, el Emisor deberá ofrecer a cada uno de los Tenedores de Bonos una opción de rescate voluntario en idénticas condiciones para todos ellos, en conformidad con lo establecido en el artículo ciento treinta de la Ley de Mercado de Valores y con arreglo a los términos que a continuación se indican. Tan pronto se verifique la Causal de Opción de Pago Anticipado, nacerá para cada uno de los Tenedores de Bonos 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, 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 la Causal de Opción de Pago Anticipado 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 treinta 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 de la Causal de Opción de Pago Anticipado. Dentro del plazo de treinta 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, sea que hayan o no concurrido a la Junta, 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 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. La cantidad a prepagar deberá ser pagada por el Emisor a los Tenedores de Bonos 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 sesenta 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 veinte Días Hábiles Bancarios a la señalada fecha de pago. El pago se efectuará contra la presentación y cancelación de los títulos y cupones respectivos, en el caso de Bonos materializados, o 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, en el caso de Bonos desmaterializados

6.2.9. Garantías

La Línea no contempla garantías.

6.2.10. Conversión en acciones

Los Bonos no serán convertibles en acciones.

6.2.11 Emisión y retiro de los títulos

a) Atendido que los Bonos serán desmaterializados, la entrega de los títulos, entendida por ésta aquélla que se realiza al momento de su colocación, se hará a través de una instrucción electrónica dirigida al DCV. Para los efectos de la colocación, se abrirá una posición por los Bonos que vayan a colocarse en la cuenta que mantenga el agente colocador contratado por el Emisor en el DCV. Las transferencias entre el agente colocador y los tenedores de las posiciones relativas a los Bonos se realizarán mediante operaciones de compraventa que se perfeccionarán por medio de facturas que emitirá el agente colocador, en las cuales se consignará la inversión en su monto nominal, expresado en posiciones mínimas transables, las que serán registradas a través de los sistemas del DCV. A este efecto, se abonarán las cuentas de posición de cada uno de los inversionistas que adquieran Bonos y se cargará la cuenta del agente colocador. Los Tenedores de Bonos podrán transar posiciones, ya sea actuando en forma directa como depositantes del DCV o a través de un depositante que actúe como intermediario, según los casos, pudiendo solicitar certificaciones ante el DCV, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos número trece y catorce de la Ley del DCV. Conforme a lo establecido en el artículo número once de la Ley del DCV, los depositantes del DCV sólo podrán requerir el retiro de uno o más títulos de los Bonos en los casos y condiciones que determine la Norma de Carácter General número setenta y siete de la CMF o aquélla que la modifique o reemplace. El Emisor procederá en tal caso, a su costa, a la confección material de los referidos títulos.

b) Para la confección material de los títulos representativos de los Bonos, deberá observarse el siguiente procedimiento: (i) Ocurrido alguno de los eventos que permite la materialización de los títulos y su retiro del DCV y en vista de la respectiva solicitud de algún depositante, corresponderá al DCV solicitar al Emisor que confeccione materialmente uno o más títulos, indicando el número del o los Bonos cuya materialización se solicita. (ii) La forma en que el depositante debe solicitar la materialización y el retiro de los títulos y el plazo para que el DCV efectúe la antedicha solicitud al Emisor, se regulará conforme la normativa que rija las relaciones entre ellos. (iii) Corresponderá al Emisor determinar la imprenta a la cual se encomiende la confección de los títulos, sin perjuicio de los convenios que sobre el particular tenga con el DCV. (iv) El Emisor deberá entregar al DCV los

títulos materiales de los Bonos dentro del plazo de quince Días Hábiles Bancarios contados desde la fecha en que el DCV hubiere solicitado su emisión. (v) Los títulos materiales representativos de los Bonos deberán cumplir las normas de seguridad que haya establecido o establezca la CMF y contendrán cupones representativos de los vencimientos expresados en la Tabla de Desarrollo. (vi) Previo a la entrega del respectivo título material representativo de los Bonos, el Emisor desprenderá e inutilizará los cupones vencidos a la fecha de la materialización del título.

6.2.12 Procedimientos para Canje de Títulos o Cupones, o Reemplazo de Éstos en Caso de Extravío, Hurto o Robo, Inutilización o Destrucción.

El extravío, hurto o robo, inutilización o destrucción de un título representativo de uno o más Bonos que se haya retirado del DCV o de uno o más de sus cupones, será de exclusivo riesgo de su tenedor, quedando liberado de toda responsabilidad el Emisor. El Emisor sólo estará obligado a otorgar un duplicado del respectivo título y/o cupón, en reemplazo del original materializado, previa entrega por el tenedor de una declaración jurada en tal sentido y la constitución de garantía en favor y a satisfacción del Emisor por un monto igual al del título o cupón cuyo duplicado se ha solicitado. Esta garantía se mantendrá vigente de modo continuo por el plazo de cinco años, contados desde la fecha del último vencimiento del título o de los cupones reemplazados.

Con todo, si un título y/o cupón fuere dañado sin que se inutilizare o se destruyesen en él sus indicaciones esenciales, el Emisor podrá emitir un duplicado, previa publicación por parte del interesado de un aviso en el Diario en el que se informe al público que el título original queda sin efecto. En este caso, el solicitante deberá hacer entrega al Emisor del título y/o del respectivo cupón inutilizado, en forma previa a que se le otorgue el duplicado. En las referidas circunstancias, el Emisor se reserva el derecho de solicitar la garantía antes referida en este número. En todas las situaciones antes señaladas se dejará constancia en el duplicado del respectivo título de haberse cumplido con las señaladas formalidades.

6.2.13. Uso General de fondos

Los fondos provenientes de la colocación de los Bonos correspondientes a la Línea, se destinarán al refinanciamiento de pasivos y/o al financiamiento de inversiones del Emisor o sus Filiales. El uso específico que el Emisor dará a los fondos obtenidos de cada emisión se indicará en cada Escritura Complementaria.

6.2.14. Clasificación de Riesgo

Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Ltda: Solvencia A / Perspectivas Estables.

Los estados financieros utilizados por Feller-Rate Clasificadora de Riesgo para efectuar sus respectivas clasificaciones corresponden al 30 de septiembre de 2019.

ICR Compañía Clasificadora de Riesgo Ltda: Solvencia A+ / Tendencia Estable.

Los estados financieros utilizados por ICR Compañía Clasificadora de Riesgo para efectuar sus respectivas clasificaciones corresponden al 30 de septiembre de 2019.

Durante los últimos 12 meses el Emisor y la Línea de Bonos cuya inscripción se solicita a través de este prospecto, no han sido objeto de clasificaciones de solvencia o similares por clasificadoras de riesgo distintas a las mencionadas en esta sección.

6.2.15. Régimen tributario

Los Bonos Serie A y Serie B se acogerán al régimen tributario establecido en el artículo ciento cuatro de la Ley sobre Impuesto a la Renta contenida en el Decreto Ley Número ochocientos veinticuatro, de mil novecientos setenta y cuatro y sus modificaciones. Para estos efectos, además de la tasa de cupón o de carátula, el Emisor determinará, después de cada colocación, una tasa de interés fiscal /la “Tasa de Interés Fiscal”/ para los efectos del cálculo de los intereses devengados, en los términos establecidos en el numeral uno del referido artículo ciento cuatro. La Tasa de Interés Fiscal será informada por el Emisor a la CMF dentro del mismo día de la colocación de que se trate.

Asimismo, para los efectos de las retenciones de impuestos aplicables de conformidad con el artículo setenta y cuatro de la Ley sobre Impuesto a la Renta, los Bonos de la respectiva serie o sub-serie se acogerán a la forma de retención señalada en el numeral ocho del citado artículo. Los contribuyentes sin domicilio ni residencia en Chile deben contratar o designar un representante, custodio, intermediario, depósito de valores u otra persona domiciliada o constituida en el país, que sea responsable de cumplir con las obligaciones tributarias que les afecten.

6.3. REGLAS DE PROTECCIÓN A LOS TENEDORES DE BONOS

6.3.1. Declaraciones y aseveraciones del Emisor

El Emisor declara y asevera lo siguiente a la fecha de celebración del Contrato de Emisión:

- a) Que es una sociedad anónima legalmente constituida y válidamente existente bajo las leyes de la República de Chile.
- b) Que la suscripción y cumplimiento del Contrato de Emisión no contraviene restricciones estatutarias ni contractuales del Emisor.
- c) Que las obligaciones que asumió derivadas del Contrato de Emisión han sido válida y legalmente contraídas, pudiendo exigirse su cumplimiento al Emisor conforme con sus términos, salvo en cuanto dicho cumplimiento sea afectado por las disposiciones contenidas en la Ley de Reorganización y Liquidación u otra ley aplicable.
- d) Que no existe en su contra ninguna acción judicial, administrativa o de cualquier naturaleza, interpuesta en su contra y de la cual tenga conocimiento, que pudiera afectar adversa y substancialmente sus negocios, su situación financiera o sus resultados operacionales, o que pudiera afectar la legalidad, validez o cumplimiento de las obligaciones que asume en virtud del Contrato de Emisión.

e) Que cuenta con todas las aprobaciones, autorizaciones y permisos que la legislación vigente y las disposiciones reglamentarias aplicables exigen para la operación y explotación de su giro, sin las cuales podrían afectarse adversa y substancialmente sus negocios, su situación financiera o sus resultados operacionales.

f) Que sus Estados Financieros han sido preparados de acuerdo a las normas contables vigentes en Chile que resultan aplicables al Emisor, son completos y fidedignos, y representan fielmente la posición financiera del Emisor. Asimismo, que no tiene pasivos, pérdidas u obligaciones, sean contingentes o no, que no se encuentren reflejadas en sus Estados Financieros y que puedan tener un efecto importante y sustancialmente adverso en la capacidad y habilidad del Emisor para dar cumplimiento a las obligaciones contraídas en virtud del Contrato de Emisión.

6.3.2. Obligaciones y limitaciones

Uno. Obligaciones y Limitaciones

Mientras el Emisor no haya pagado a los Tenedores de Bonos el total del capital y los intereses de los Bonos, 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 aplicable:

a) Contabilidad y Auditoría. Establecer y mantener adecuados sistemas de contabilidad sobre la base de IFRS, o las normas de contabilidad que resulten aplicables en su defecto, y las instrucciones de la CMF, como asimismo contratar y mantener a una empresa de auditoría externa independiente de entre aquellas que se encuentren inscritas en el Registro que al efecto lleva la CMF para el examen y análisis de sus Estados Financieros, respecto de los cuales tal empresa deberá emitir una opinión al treinta y uno de diciembre de cada año, en cumplimiento de la normativa vigente y mientras ésta rija. No obstante lo anterior, en caso que /i/ el Emisor y/o cualquiera de sus Filiales deba implementar cambios en sus Estados Financieros como consecuencia de eventuales modificaciones a las normas contables IFRS utilizadas, o /ii/ deba implementar modificaciones a las normas contables IFRS temporal o permanentemente, por instrucciones de la CMF, el Emisor deberá exponer estos cambios al Representante de los Tenedores de Bonos, si éstos tuvieren un potencial impacto relevante en las obligaciones, limitaciones y prohibiciones del Emisor contenidas en el Contrato de Emisión. Para efectos de lo anterior, se entenderá que dichos cambios tienen un impacto relevante cuando a consecuencia exclusiva de la implementación de dichas modificaciones contables, el Emisor pudiera dejar de cumplir alguna de las obligaciones, limitaciones y prohibiciones establecidas en el presente número 6.3.2. En dicho evento, el Emisor, dentro de un plazo de diez días corridos contados desde que dicho impacto relevante se haya reflejado por primera vez en sus Estados Financieros, solicitará a sus auditores externos que procedan a adaptar las obligaciones asumidas en virtud del Contrato de Emisión según la nueva situación contable, de modo tal, que mediante la aplicación de dichas normas, se cumpla el sentido y finalidad prevista en el Contrato de Emisión. Dichos auditores externos deberán emitir un informe al respecto dentro de los treinta corridos siguientes al requerimiento. El Representante de los Tenedores de Bonos y el Emisor deberán modificar el Contrato de Emisión con el fin de ajustarlo a lo que determinen los referidos auditores externos dentro del plazo de treinta días corridos desde que dichos auditores evacuen su informe, y el Emisor solicitará su anotación en los registros pertinentes de la CMF, de acuerdo a las normas emitidas por dicho organismo al efecto. Para

lo anterior, no se requerirá de consentimiento previo de los Tenedores de Bonos, sin perjuicio de lo cual el Representante de los Tenedores de Bonos, en caso de existir Bonos colocados con cargo a la Línea, deberá comunicar las modificaciones al Contrato de Emisión mediante un aviso publicado en el Diario, a más tardar dentro de los veinte días corridos siguientes a la fecha de la escritura de modificación del Contrato de Emisión. Finalmente, la solicitud de anotación de la modificación de la Línea referida precedentemente, deberá ser ingresada a la CMF con anterioridad a la entrega de los Estados Financieros inmediatamente posteriores a aquéllos en los cuales se reflejó por primera vez el cambio de las normas contables IFRS. Para todos los efectos a los que haya lugar, las infracciones que se deriven de dicho cambio en las normas contables utilizadas para presentar sus Estados Financieros no serán consideradas: /i/ como un incumplimiento del Emisor para efectos de lo dispuesto en las letras /j/ y /k/ siguientes; /ii/ como un incumplimiento del Emisor al Contrato de Emisión en los términos del número 6.3.4 precedente. Sin perjuicio de lo anterior, aquellas infracciones diferentes de las precedentemente mencionadas, que se produzcan con posterioridad a la entrada en vigencia de las modificaciones que se introduzcan al Contrato de Emisión de conformidad con lo anteriormente señalado, deberán considerarse como una infracción al mismo conforme a lo dispuesto en las letras /j/ y /k/ siguientes y lo establecido en el número 6.3.4 precedente;

b) Información al Representante de los Tenedores de Bonos. Dentro de los mismos plazos en que deban entregarse a la CMF, el Emisor deberá poner a disposición del Representante de los Tenedores de Bonos copia de sus Estados Financieros trimestrales y anuales. Adicionalmente, el Emisor se obliga a entregar toda información pública sobre sí mismo que el Representante de los Tenedores de Bonos le solicite durante la vigencia de la Línea. Dicha información deberá ser remitida al Representante de los Tenedores de Bonos mediante correo certificado, entrega personal /por mano/ o por cualquier medio electrónico que permita acceder en forma íntegra a la información correspondiente;

c) Información a la CMF. Informar a la CMF, conforme a las instrucciones que dicho organismo ha impartido o impartirá en el futuro, del estado de la Emisión y colocación de los Bonos con cargo a la Línea;

d) Notificaciones al Representante de los Tenedores de Bonos respecto de citaciones a juntas de accionistas. Notificar al Representante de los Tenedores de Bonos las citaciones a juntas ordinarias o extraordinarias de accionistas del Emisor, cumpliendo con las formalidades y dentro de los plazos propios de la citación a los accionistas, establecidos en los estatutos sociales o en la Ley de Sociedades Anónimas y en su Reglamento;

e) Avisos de hechos esenciales e incumplimientos al Representante de los Tenedores de Bonos. Dar aviso por escrito al Representante de los Tenedores de Bonos de cualquier infracción a sus obligaciones bajo el Contrato de Emisión, tan pronto como el hecho o la infracción se produzca o llegue a su conocimiento. El documento en que se cumpla con esta obligación deberá ser suscrito por el Gerente General o el Gerente de Finanzas del Emisor, o por quiénes hagan sus veces. Se entenderá que los Tenedores de Bonos están debidamente informados de los antecedentes del Emisor, a través de los informes que éste proporcione al Representante de los Tenedores de Bonos;

f) Transacciones con Partes Relacionadas. El Emisor se obliga a no efectuar transacciones con Personas Relacionadas en condiciones de equidad distintas a las que habitualmente prevalecen en el mercado según las disposiciones legales aplicables contenidas en el Título XVI de la Ley de Sociedades Anónimas;

g) Cumplimiento de la legislación aplicable. El Emisor se obliga a 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 las normas contables generalmente aceptadas en la República de Chile. Se entenderá que el Emisor da cumplimiento a la obligación de mantener reservas adecuadas, si los auditores externos del Emisor no expresan reparos frente a tales eventuales reservas;

h) Uso de Fondos. Dar cumplimiento al uso de los fondos de acuerdo a lo señalado en el Contrato de Emisión y en sus Escrituras Complementarias.

i) Certificación de cumplimiento. El Emisor se obliga, cuando así lo requiera el Representante de los Tenedores de Bonos, a informarle dentro del plazo de diez Días Hábiles Bancarios contados desde tal requerimiento, del cumplimiento continuo y permanente de las obligaciones contraídas en el presente número 6.3.2. No obstante lo anterior, y en forma conjunta con poner a disposición del Representante de los Tenedores de Bonos los Estados Financieros del Emisor, éste deberá informar al Representante de los Tenedores de Bonos mediante carta respecto del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones contraídas por el Emisor en virtud del Contrato de Emisión y de las Escrituras Complementarias. El documento en que se cumpla con la mencionada obligación deberá ser suscrito por el Gerente General del Emisor, o por quién haga sus veces.

j) Activos Libres de Gravámenes. Luego de transcurridos doce meses posteriores al momento de ocurrir la primera colocación /parcial o total/ de Bonos emitidos de conformidad con la respectiva Escritura Complementaria, el Emisor se obliga a mantener un ratio entre /i/ la suma de Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes y /ii/ Deuda Financiera Neta sin Garantías, por un valor de al menos uno coma tres veces. Asimismo, luego de transcurridos doce meses del momento de ocurrir la primera colocación /parcial o total/ de Bonos emitidos de conformidad con la respectiva Escritura Complementaria, el Emisor se obliga a incluir en una nota de los Estados Financieros, el valor en que se encuentra el índice aquí descrito, señalando si cumple con el límite establecido e indicando el detalle y monto de las cuentas que los componen.

k) Razón de Endeudamiento Financiero Neto. Mantener en sus Estados Financieros una Razón de Endeudamiento Financiero Neto no superior a dos coma cinco veces. Para estos efectos, el Emisor se obliga a incluir en las Notas a los Estados Financieros que presente trimestralmente a la CMF, el nivel en que se encuentre la Razón de Endeudamiento Financiero Neto, según ella se define en el Contrato de Emisión, y un cuadro en el cual se detallen las cuentas utilizadas para su cálculo, haciendo referencia asimismo al cumplimiento de dicha restricción.

l) Registro. Mantener, en forma continua e ininterrumpida, durante toda la vigencia de la Línea, la inscripción del Emisor y de los Bonos en el Registro de Valores y cumplir con los deberes y obligaciones que de ello se derivan.

m) Mantención Activos Fijos. Mantener los bienes de su activo fijo y los de sus Filiales, debidamente asegurados, en conformidad a los usos y costumbres de la industria en que el Emisor desarrolla su giro; y

n) Clasificación de Riesgo. Contratar y mantener, en forma continua e ininterrumpida, a lo menos a dos clasificadoras de riesgo inscritas en la CMF, las que deberán realizar la clasificación de riesgo respecto de la Línea en tanto ésta se mantenga. 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 mientras se mantenga vigente la Línea.

Dos. Eventual fusión, división, transformación del Emisor, modificación del objeto social, enajenación del activo y del pasivo a Personas Relacionadas, creación de filiales y mantención, renovación y sustitución de activos del Emisor.

El Emisor se obliga en favor de los Tenedores de Bonos al cumplimiento de las obligaciones legales y de las convenidas en el Contrato de Emisión. Las partes reconocen y convienen en el Contrato de Emisión que salvo dichas obligaciones, el Contrato de Emisión no le impone ninguna limitación adicional en relación con su fusión, división, transformación, modificación del objeto social, enajenación del activo y del pasivo a Personas Relacionadas y creación de Filiales. Los efectos en relación al Contrato de Emisión y a los derechos que los tenedores de bonos tendrán frente a tales eventuales actuaciones, serán los siguientes:

a) Fusión. En caso de fusión del Emisor con otra u otras sociedades, sea por creación o por incorporación, la nueva sociedad que se constituya o la absorbente, en su caso, asumirá todas y cada una de las obligaciones que el Contrato de Emisión impone al Emisor o las Escrituras Complementarias impongan al Emisor. En caso que la fusión se produjere por incorporación de otra u otras sociedades o sus patrimonios al Emisor, no se alterarán los efectos del Contrato de Emisión.

b) División. Si el Emisor se dividiere, serán responsables solidariamente de las obligaciones estipuladas en el Contrato de Emisión todas las sociedades que de la división surjan, sin perjuicio de que entre ellas pueda estipularse que la contribución de cada una de ellas al cumplimiento de las obligaciones de pago de los Bonos será proporcional a la fracción del patrimonio del Emisor que a cada una de ellas se asigne u otra proporción cualquiera que se convenga.

c) Transformación. Si el Emisor se transformare en una entidad de naturaleza jurídica distinta de la actual, todas las obligaciones emanadas del Contrato de Emisión o de sus Escrituras Complementarias, serán aplicables a la sociedad transformada, sin excepción alguna.

d) Modificación del Objeto Social. No se contemplan limitaciones a las ampliaciones del objeto social del Emisor. No obstante lo anterior, el Emisor no podrá eliminar como parte de su objeto social las actividades que a la fecha del Contrato de Emisión formen parte de su objeto social.

e) Enajenación de activos y pasivos a Personas Relacionadas. En caso de enajenación de activos y pasivos a Personas Relacionadas no se afectarán los derechos de los Tenedores de Bonos. En todo caso dicha enajenación deberá hacerse en condiciones de equidad similares a las que habitualmente prevalecen en el mercado.

f) Creación de Filiales. El hecho que se cree una o más Filiales del Emisor no afectará a los derechos y obligaciones que deriven del Contrato de Emisión de Bonos y sus Escrituras Complementarias.

6.3.3 Facultades complementarias de fiscalización

No hay.

6.3.4 Incumplimiento del Emisor

El Emisor otorgará un tratamiento igualitario a todos los tenedores de los bonos emitidos en virtud del Contrato de Emisión. En consecuencia, 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 adoptado con las mayorías correspondientes de acuerdo a lo establecido en el artículo ciento veinticuatro de la Ley de Mercado de Valores, podrán hacer exigible íntegra y anticipadamente el capital insoluto, los reajustes y los intereses devengados por la totalidad de los Bonos, en caso que ocurriere uno o más de los eventos que se singularizan a continuación en esta sección y, por lo tanto, acepta que todas las obligaciones asumidas para con los Tenedores de Bonos en virtud del Contrato de Emisión, se consideren como de plazo vencido, en las mismas fechas en que la Junta de Tenedores de Bonos adopte el acuerdo respectivo:

a) Mora o Simple Retardo en el Pago de los Bonos. Si el Emisor incurriere en mora o simple retardo en el pago de cualquier cuota de capital, intereses y reajustes de los Bonos, y siempre que dicha situación no fuere subsanada dentro del plazo de quince Días Hábiles Bancarios, y sin perjuicio de la obligación de pagar los intereses penales correspondientes al retardo en el pago. Para estos efectos, se entenderá por intereses penales el interés máximo convencional que permita estipular la ley para operaciones en moneda nacional reajustables o no reajustables según corresponda. No constituirá mora o simple retardo en el pago, el atraso en el cobro en que incurra un Tenedor de Bonos

b) Incumplimiento de Obligaciones de Informar. Si el Emisor no diere cumplimiento a cualquiera de las obligaciones de proporcionar información al Representante de los Tenedores de Bonos establecidas en el número /Uno/ letras /b/, /e/ e /i/ del numeral 6.3.2. anterior, y dicha situación no fuere subsanada dentro del plazo de treinta Días Hábiles Bancarios contados desde la fecha en que ello fuere solicitado por el Representante de los Tenedores de Bonos por escrito mediante correo certificado.

c) Incumplimiento de Otras Obligaciones del Contrato de Emisión. Si el Emisor incurriere en incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones asumidas en virtud de lo dispuesto por el número 6.3.2. anterior, exceptuadas las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior, y no hubiere subsanado tal infracción dentro de: a) los noventa días corridos siguientes a la fecha de incumplimiento, tratándose de las obligaciones de carácter financiero, indicadas en las letras /j/ y /k/ del número /Uno/ del número 6.3.2 anterior; o b) los sesenta días corridos, tratándose de las demás obligaciones del número 6.3.2. anterior. Para tales efectos, los plazos indicados en las letras /a/ y /b/ anteriores del presente párrafo, comenzarán a correr a partir de la fecha en que el Emisor hubiese sido requerido por escrito para tales efectos por el Representante de los Tenedores de Bonos mediante correo certificado. El Representante de los Tenedores de Bonos deberá despachar al Emisor el aviso antes mencionado dentro de los tres Días Hábiles Bancarios siguientes a la fecha en que hubiere verificado el respectivo incumplimiento del Emisor.

d) Mora o Simple Retardo en el Pago de Obligaciones de Dinero. Si el Emisor incurriere en retraso en el pago de obligaciones de dinero, directas o indirectas a favor de terceros, que individualmente o en su conjunto, excedan el equivalente a un cinco por ciento del Total de Activos del Emisor a la fecha de su cálculo respectivo, y el Emisor, según sea el caso, no lo subsanare dentro de los sesenta Días Hábiles Bancarios siguientes a la fecha de dicho retardo o bien, no obtuviere que la fecha de pago de esa obligación fuere expresamente prorrogada. No se considerará que existe retraso en el pago de compromisos que se encuentren sujetos a juicios o litigios pendientes por obligaciones no reconocidas por el Emisor, situación que deberá ser refrendada por los auditores externos del Emisor.

e) Aceleración de créditos por préstamos de dinero. Si uno o más acreedores del Emisor cobraren a éste judicialmente y en forma anticipada, la totalidad de uno o más créditos por préstamos de dinero sujetos a plazo contratados con bancos o instituciones financieras, en virtud de haber ejercido el derecho de anticipar el vencimiento del respectivo crédito por una causal de incumplimiento por parte del Emisor contenida en el contrato que dé cuenta del mismo, y siempre que dicha situación no fuere subsanada dentro del plazo de sesenta Días Hábiles Bancarios contados desde la fecha en que se haya producido dicha causal de incumplimiento. Se exceptúan, sin embargo, las siguientes circunstancias: a) los casos en que el monto acumulado de la totalidad del crédito o créditos cobrados judicialmente en forma anticipada por uno o más acreedores, de acuerdo a lo dispuesto en esta letra, no exceda del equivalente a un cinco por ciento del Total de Activos del Emisor a la fecha de su cálculo respectivo; y b) los casos en que el o los créditos cobrados judicialmente en forma anticipada hayan sido impugnados por el Emisor, según sea el caso, mediante el ejercicio o presentación de una o más acciones o recursos idóneos ante el tribunal competente, de conformidad con los procedimientos establecidos en la normativa aplicable.

f) Liquidación o situaciones de concurso. a) 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 liquidación; o si el Emisor fuere declarado en liquidación por sentencia judicial firme o ejecutoriada; o si se iniciare cualquier procedimiento por o en contra del Emisor con el objeto de declarar su disolución o liquidación; o b) 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 e Reorganización y Liquidación o cualquier otra que fuere aplicable; o se solicitare la designación de un veedor, liquidador, interventor, experto facilitador 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 esta letra, siempre que, en el caso de un procedimiento en contra del Emisor /x/ éste se funde en uno o más títulos ejecutivos por sumas que, individualmente, o en su conjunto, excedan del equivalente a un cinco por ciento del Total de Activos del Emisor a la fecha de su cálculo respectivo; o /y/ no sea objetado o disputado en su legitimidad por parte del Emisor con antecedentes escritos y fundados ante los tribunales de justicia o haya sido subsanado, en su caso, dentro de los sesenta días corridos siguientes a la fecha de inicio del respectivo procedimiento. Para todos los efectos de esta sección, se considerará que se ha iniciado un procedimiento, cuando se hubieren notificado las acciones judiciales de cobro en contra del Emisor, y se entenderá subsanada la disolución o liquidación mediante su alzamiento.

g) Declaraciones Falsas o Incompletas. Si cualquier declaración efectuada por el Emisor en cualquiera de los Documentos de la Emisión o en los instrumentos que se otorguen o suscriban con motivo del cumplimiento de las obligaciones de información contenidas en los Documentos de la Emisión, fuere o resultare ser manifiestamente falsa o manifiestamente incompleta en algún aspecto esencial al contenido de la respectiva declaración, y no hubiere subsanado tal infracción dentro de los sesenta días corridos siguientes a la fecha en que hubiese sido requerido por escrito para tales efectos por el Representante de los Tenedores de Bonos mediante correo certificado.

h) Disolución del Emisor. Si se modificare el plazo de duración del Emisor a una fecha anterior al plazo de vigencia de los Bonos o si se disolviera el Emisor antes del vencimiento de los Bonos.

6.4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LA EMISIÓN

6.4.1. Monto emisión a colocar

El monto de la emisión considerará Bonos por un valor nominal de hasta 3.000.000 de Unidades de Fomento y se dividirá en 2 series denominadas Serie A y Serie B.

/a/ La Serie A considera Bonos por un valor nominal total de hasta 3.000.000 de Unidades de Fomento; y **/b/** La Serie B considera Bonos por un valor nominal total de hasta 3.000.000 de Unidades de Fomento.

Al día de otorgamiento de la Escritura Complementaria, el valor nominal de la Línea disponible es de 3.000.000 de Unidades de Fomento. Se deja expresa constancia que el Emisor solo podrá colocar Bonos por un valor nominal máximo de hasta 3.000.000 de Unidades de Fomento, considerando tanto los Bonos que se coloquen con cargo a la Serie A y Serie B, emitidos mediante la Escritura Complementaria, como aquellos que se coloquen con cargo a la Serie C y Serie D emitidos mediante escritura complementaria con cargo a la Línea de Bonos a Treinta Años.

6.4.2. Series

Los Bonos se dividen en dos Series denominadas Serie A y Serie B.

6.4.3. Nemo-técnico

/a/ Los Bonos de la Serie A tendrán el código nemo-técnico de BRMEG-A; y */b/* Los Bonos de la Serie B tendrán el código nemo-técnico de BRMEG-B

6.4.4. Cantidad de bonos

/a/ La Serie A comprende la cantidad de 6.000 Bonos; y */b/* La Serie B comprende la cantidad de 6.000 Bonos.

6.4.5. Cortes

/a/ Serie A: Los Bonos Serie A se enumeran desde el número 1 hasta el número 6.000 ambos inclusive; y */b/* Serie B: Los Bonos Serie B se enumeran desde el número 1 hasta el número 6.000, ambos inclusive.

6.4.6. Valor nominal de las series

/a/ Cada Bono de la Serie A tendrá un valor nominal de 500 de Unidades de Fomento; y */b/* Cada Bono de la Serie B tendrá un valor nominal de 500 de Unidades de Fomento.

6.4.7. Moneda de Pago

/a/ Los intereses, reajustes y capital de los Bonos Serie A deberán ser pagados al respectivo vencimiento en su equivalente en Pesos; y */b/* Los intereses, reajustes y capital de los Bonos Serie B deberán ser pagados al respectivo vencimiento en su equivalente en Pesos

6.4.8. Reajutable/no reajutable

/a/ Los Bonos emitidos de la Serie A y el monto a pagar en cada cuota, tanto de capital como de intereses, estarán denominados en Unidades de Fomento y, por tanto, el monto de las mismas se reajustará según la variación que experimente el valor de la Unidad de Fomento, debiendo pagarse en su equivalente en Pesos al día de vencimiento de la respectiva cuota. Para estos efectos, se tendrán por válidas las publicaciones del valor de la Unidad de Fomento que haga en el Diario Oficial el Banco Central de Chile de conformidad al número 9) del artículo 35 de la ley número 18.840 o el organismo que lo reemplace o suceda para estos efectos. */b/* Los Bonos emitidos de la Serie B y el monto a pagar en cada cuota, tanto de capital como de intereses, estarán denominados en Unidades de Fomento y, por tanto, el monto de las mismas se reajustará según la variación que experimente el valor de la Unidad de Fomento, debiendo pagarse en su equivalente en Pesos al día de vencimiento de la respectiva cuota. Para estos efectos, se tendrán por válidas las publicaciones del valor de la Unidad de Fomento que haga en el Diario Oficial el Banco Central de Chile de conformidad al número 9) del artículo 35 de la ley número 18.840 o el organismo que lo reemplace o suceda para estos

efectos.

6.4.9. Tasa de interés

/a/ Los Bonos Serie A devengarán sobre el capital insoluto expresado en Unidades de Fomento, un interés del 1,85% anual, compuesto, vencido, calculado sobre la base de semestres iguales de 180 días equivale a una tasa semestral de 0,9208%; y */b/* Los Bonos Serie B devengarán sobre el capital insoluto expresado en Unidades de Fomento, un interés del 2,10% anual, compuesto, vencido, calculado sobre la base de semestres iguales de 180 días equivale a una tasa semestral de 1,0445%.

6.4.10. Fecha inicio devengo de intereses y reajustes

/a/ Los Bonos Serie A devengarán intereses a partir del día 25 de noviembre del año 2019 y se pagarán en las fechas que se indican en la Tabla de Desarrollo referida en el numeral 6.4.11 siguiente; y */b/* Los Bonos Serie B devengarán intereses a partir del día 25 de noviembre del año 2019 y se pagarán en las fechas que se indican en la Tabla de Desarrollo referida en el numeral 6.4.11 siguiente.

6.4.11. Tablas de desarrollo

La tabla de desarrollo para los Bonos Serie A es la siguiente:

TABLA DE DESARROLLO

Megacentro

Serie A

Moneda	UF
Valor Nominal	UF 500
Intereses	Semestrales
Amortización desde	25 de noviembre de 2024
Tasa carátula anual	1,85%
Tasa carátula semestral	0,9208% semestral
Fecha inicio devengo intereses	25 de noviembre de 2019
Fecha vencimiento	25 de noviembre de 2024
Prepago a partir de	25 de mayo de 2022

Cupón	Cuota de Intereses	Cuota de Amortizaciones	Fecha de Vencimiento	Interés	Amortización	Valor Cuota	Saldo insoluto
1	1	0	25 de mayo de 2020	4,6040	0,0000	4,6040	500,0000
2	2	0	25 de noviembre de 2020	4,6040	0,0000	4,6040	500,0000
3	3	0	25 de mayo de 2021	4,6040	0,0000	4,6040	500,0000
4	4	0	25 de noviembre de 2021	4,6040	0,0000	4,6040	500,0000
5	5	0	25 de mayo de 2022	4,6040	0,0000	4,6040	500,0000
6	6	0	25 de noviembre de 2022	4,6040	0,0000	4,6040	500,0000
7	7	0	25 de mayo de 2023	4,6040	0,0000	4,6040	500,0000
8	8	0	25 de noviembre de 2023	4,6040	0,0000	4,6040	500,0000
9	9	0	25 de mayo de 2024	4,6040	0,0000	4,6040	500,0000
10	10	1	25 de noviembre de 2024	4,6040	500,0000	504,6040	0,0000

La tabla de desarrollo para los Bonos Serie B es la siguiente:

TABLA DE DESARROLLO

Megacentro

Serie B

Moneda	UF
Valor Nominal	UF 500
Intereses	Semestrales
Amortización desde	25 de noviembre de 2029
Tasa carátula anual	2,10%
Tasa carátula semestral	1,0445% semestral
Fecha inicio devengo intereses	25 de noviembre de 2019
Fecha vencimiento	25 de noviembre de 2029
Prepago a partir de	25 de noviembre de 2022

Cupón	Cuota de Intereses	Cuota de Amortizaciones	Fecha de Vencimiento	Interés	Amortización	Valor Cuota	Saldo insoluto
1	1	0	25 de mayo de 2020	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
2	2	0	25 de noviembre de 2020	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
3	3	0	25 de mayo de 2021	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
4	4	0	25 de noviembre de 2021	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
5	5	0	25 de mayo de 2022	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
6	6	0	25 de noviembre de 2022	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
7	7	0	25 de mayo de 2023	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
8	8	0	25 de noviembre de 2023	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
9	9	0	25 de mayo de 2024	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
10	10	0	25 de noviembre de 2024	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
11	11	0	25 de mayo de 2025	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
12	12	0	25 de noviembre de 2025	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
13	13	0	25 de mayo de 2026	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
14	14	0	25 de noviembre de 2026	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
15	15	0	25 de mayo de 2027	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
16	16	0	25 de noviembre de 2027	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
17	17	0	25 de mayo de 2028	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
18	18	0	25 de noviembre de 2028	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
19	19	0	25 de mayo de 2029	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
20	20	1	25 de noviembre de 2029	5,2225	500,0000	505,2225	0,0000

6.4.12. Plazo de vencimiento de los Bonos

/a/ Los Bonos Serie A vencerán el día 25 de noviembre de 2024 y **/b/** Los Bonos Serie B vencerán el día 25 de noviembre de 2029.

6.4.13. Fecha Rescate Anticipado

/a/ El Emisor podrá rescatar en forma total o parcial cada uno de los Bonos Serie A, en los términos dispuestos en el número /Uno/ de la Cláusula Séptima del Contrato de Emisión, a partir del día 25 de mayo del año 2022. El valor de rescate de los Bonos Serie A corresponderá al mayor valor entre **/i/** el valor equivalente al saldo insoluto de su capital debidamente reajustado, si correspondiere, más los intereses devengados en el período que media entre la fecha de vencimiento de la última cuota de intereses pagada y la fecha fijada para el rescate, o, **/b/** la suma de los valores presentes de los pagos de intereses y amortizaciones de capital restantes establecidos en Tabla de Desarrollo del numeral

6.4.11, descontados a la Tasa de Prepago según este término se define en el Contrato de Emisión, compuesta semestralmente sobre semestres de 180 días. La Tasa de Prepago deberá determinarse el octavo Día Hábil Bancario previo al día en que se vaya a realizar el 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 y detalle de su cálculo, que se aplicará a más tardar a las 17:00 horas del octavo Día Hábil Bancario previo al día en que se vaya a realizar el rescate anticipado a través de correo u otro medio electrónico. El Spread de Prepago aplicable corresponderá a 0,60% anual.

/b/ El Emisor podrá rescatar en forma total o parcial cada uno de los Bonos Serie B, en los términos dispuestos en el número **/Uno/** de la Cláusula Séptima del Contrato de Emisión, a partir del día 25 de noviembre del año 2022. El valor de rescate de los Bonos Serie B corresponderá al mayor valor entre **/i/** el valor equivalente al saldo insoluto de su capital debidamente reajustado, si correspondiere, más los intereses devengados en el período que media entre la fecha de vencimiento de la última cuota de intereses pagada y la fecha fijada para el rescate, o, **/b/** la suma de los valores presentes de los pagos de intereses y amortizaciones de capital restantes establecidos en Tabla de Desarrollo del número 6.4.11, descontados a la Tasa de Prepago según este término se define en el Contrato de Emisión, compuesta semestralmente sobre semestres de ciento ochenta días. La Tasa de Prepago deberá determinarse el octavo Día Hábil Bancario previo al día en que se vaya a realizar el 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 y detalle de su cálculo, que se aplicará a más tardar a las diecisiete horas del octavo Día Hábil Bancario previo al día en que se vaya a realizar el rescate anticipado a través de correo u otro medio electrónico. El Spread de Prepago aplicable corresponderá a 0,60% anual.

6.4.14. Uso específico de fondos

Los fondos provenientes de la colocación de los Bonos Serie A y B serán destinados en aproximadamente en un 100% al refinanciamiento de pasivos, correspondientes a arrendamientos financieros del Emisor y/o sus Filiales.

7.0 DESCRIPCIÓN DE LA COLOCACIÓN

7.1 MECANISMO DE COLOCACIÓN

La colocación de los Bonos se realizará a través de intermediarios bajo la modalidad de mejor esfuerzo . Esta podrá ser realizada por medio de uno o todos los mecanismos permitidos por la Ley, tales como remate en bolsa, colocación privada, etc.

Por el carácter desmaterializado de la emisión, esto es que el título existe bajo la forma de un registro electrónico y no como lámina física, se debe designar un encargado de la custodia que en este caso es el Depósito Central de Valores S.A., Depósito de Valores, el cual 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 Depósito Central de Valores S.A., Depósito de Valores, 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 Depósito Central de Valores S.A., Depósito de Valores, será título suficiente para efectuar tal transferencia.

7.2 SISTEMA DE COLOCACIÓN

Será informado en cada emisión.

7.3. PLAZO DE COLOCACIÓN

/a/ El plazo de colocación de los Bonos Serie A será de 36 meses contados a partir de la fecha del oficio de la CMF que autorice la emisión y colocación de los Bonos Serie A. De corresponder, los Bonos Serie A que no se colocaren en dicho plazo quedarán sin efecto; y **/b/** El plazo de colocación de los Bonos Serie B será de 36 meses contados a partir de la fecha del oficio de la CMF que autorice la emisión y colocación de los Bonos Serie B. De corresponder, los Bonos Serie B que no se colocaren en dicho plazo quedarán sin efecto.

7.4. VALORES NO SUSCRITOS

Los Bonos que no se colocaren en el plazo señalado que se indique en cada Escritura Complementaria, quedarán sin efecto.

7.5. COLOCADORES

Se deja constancia que el agente colocador de la presente emisión será Banchile Corredores de Bolsa S.A. o aquella otra entidad que en el futuro pueda ser designada unilateralmente por el Emisor en su reemplazo.

7.6. RELACIÓN CON COLOCADORES

No hay.

8.0 INFORMACIÓN A LOS TENEDORES DE BONOS

8.1. LUGAR DE PAGO

Los pagos se efectuarán en la oficina del Banco Pagador, actualmente ubicada en calle Ahumada número doscientos cincuenta y uno, comuna y ciudad de Santiago, en horario bancario normal de atención al público. El Banco Pagador efectuará los pagos a los Tenedores de Bonos por orden y cuenta del Emisor. El Emisor deberá proveer al Banco Pagador de los fondos necesarios para el pago de los intereses, reajustes y del capital mediante el depósito de fondos disponibles con, a lo menos, un Día Hábil Bancario de anticipación a aquél en que corresponda efectuar el respectivo pago. Si el Banco Pagador no fuere provisto de los fondos oportunamente, no procederá al respectivo pago de capital y/o reajustes e intereses de los Bonos, sin responsabilidad alguna para él. El Banco Pagador no efectuará pagos parciales si no hubiere recibido fondos suficientes para solucionar la totalidad de los pagos que corresponda. Para los efectos de las relaciones entre Emisor y el Banco Pagador, se presumirá tenedor legítimo de los Bonos desmaterializados a quien tenga dicha calidad en virtud de la certificación que para el efecto realizará el DCV, de acuerdo a lo que establecen la Ley del DCV, el Reglamento del DCV y el reglamento interno del DCV; y en caso de los títulos materializados, se presumirá tenedor legítimo de los Bonos a quién los exhiba junto con la entrega de los cupones respectivos, para el cobro de estos últimos.

8.2. FORMA EN QUE SE AVISARÁ A LOS TENEDORES DE BONOS RESPECTO DE LOS PAGOS

No se contemplan avisos de pagos a los Tenedores de Bonos.

8.3. FRECUENCIA Y FORMA DE INFORMES FINANCIEROS A PROPORCIONAR

Con la sola información que, conforme a la legislación vigente, deba proporcionar el Emisor a la CMF, se entenderán informados el Representante de los Tenedores de Bonos y los tenedores mismos, mientras se encuentre vigente esta Línea, de las operaciones, gestiones y estados financieros del Emisor. Estos informes y antecedentes serán aquellos que el Emisor deba proporcionar a la CMF en conformidad a la Ley de Mercado de Valores y a la Ley de Sociedades Anónimas y demás normas y reglamentos pertinentes, y de las cuales deberá remitir conjuntamente copia al Representante de los Tenedores de Bonos. El Representante de los Tenedores de Bonos se entenderá que cumple con su obligación de informar a los Tenedores de Bonos, manteniendo a disposición de los mismos dichos antecedentes en su oficina matriz.

Asimismo, se entenderá que el Representante de los Tenedores de Bonos cumple con su obligación de verificar el cumplimiento, por el Emisor, de los términos, cláusulas y obligaciones del Contrato de Emisión de Bonos, mediante la revisión de la información que éste le proporcione de acuerdo a lo señalado en el referido Contrato de Emisión, sin perjuicio de los derechos que le corresponden al Representante de los Tenedores de Bonos que se indican en el número 9.1.5 del presente Prospecto.

9.0 INFORMACIÓN ADICIONAL.

9.1. REPRESENTANTE DE TENEDORES DE BONOS

9.1.1. Nombre o razón social

Banco de Chile

9.1.2. Dirección

El domicilio de contacto de Banco de Chile es Ahumada 251, Comuna y ciudad de Santiago

9.1.3. Relaciones

No hay.

9.1.5 Fiscalización

Además de las facultades que le corresponden como mandatario y de las que se le otorguen por la Junta de Tenedores de Bonos, el Representante de los Tenedores de Bonos tendrá todas las atribuciones que le confieren la Ley de Mercados de Valores, el Contrato de Emisión y los Documentos de la Emisión y se entenderá, además, autorizado para ejercer, con las facultades ordinarias del mandato judicial, todas las acciones judiciales que procedan en defensa del interés común de sus representados o para el cobro de los cupones de Bonos vencidos. En las demandas y demás gestiones judiciales que realice el Representante de los Tenedores de Bonos, deberá expresar la voluntad mayoritaria de sus representados, pero no necesitará acreditar dicha circunstancia. En caso que el Representante de los Tenedores de Bonos deba asumir la representación individual o colectiva de todos o algunos de ellos en el ejercicio de las acciones que procedan en defensa de los intereses de dichos Tenedores de Bonos, el Emisor deberá previamente proveerlo de los fondos necesarios y razonables para el cumplimiento de dicho cometido, incluyéndose entre ellos, los que comprendan el pago de honorarios y otros gastos judiciales. El Representante de los Tenedores de Bonos podrá, en la medida que lo estime necesario para proteger los intereses de sus representados, requerir al Emisor o a sus auditores externos, los informes que estime pertinentes para los mismos efectos, teniendo derecho a ser informado plena y documentalmente y en cualquier tiempo, por el Gerente General del Emisor o el que haga sus veces, de todo lo relacionado con la marcha del Emisor y sus Filiales. Este derecho deberá ser ejercido de manera de no afectar la gestión social del Emisor. Además, el Representante de los Tenedores de Bonos podrá asistir sin derecho a voto, a las juntas de accionistas del Emisor, para cuyo efecto éste le notificará de las citaciones a juntas ordinarias y extraordinarias de accionistas con la misma anticipación que la que lo haga a tales accionistas. Las facultades de fiscalización de los Tenedores de Bonos respecto del Emisor se ejercerán a través del Representante de los Tenedores de Bonos.

9.2. ENCARGADO DE LA CUSTODIA

9.2.1. Nombre

El encargado de la custodia es el Depósito Central de Valores S.A., Depósito de Valores, el cual fue designado por el Emisor y sus funciones y responsabilidades son las señaladas en la Ley N°18.876, que establece el marco legal para la constitución y operación de entidades privadas de depósito y custodia de valores.

9.2.2. Dirección

El domicilio del Depósito Central de Valores S.A., Depósito de Valores, corresponde a Avenida Apoquindo N° 4.001, piso 12, comuna de Las Condes, Santiago.

9.2.3. Relaciones

No existe relación de propiedad o parentesco entre el encargado de la custodia y los principales accionistas o socios y administradores del Emisor.

9.3. ADMINISTRADOR EXTRAORDINARIO

No corresponde.

9.4. PERITO(S) CALIFICADOS

No corresponde.

9.5 ASESORES LEGALES EXTERNOS.

Barros & Errázuriz Abogados Limitada.

9.6 ASESORES QUE COLABORARON EN LA PREPARACIÓN DEL PROSPECTO.

Link Capital Partners SpA.

9.7 AUDITORES EXTERNOS

No aplica.