



Clasificadora de Riesgo

STRATEGIC ALLIANCE WITH



Insight beyond the rating.

COSTANERA S.A.C.I.



Primer Informe de Clasificación Octubre de 2009

La opinión de ICR Chile Clasificadora de Riesgo, no constituye en ningún caso una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento.

El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia de Valores y Seguros, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la clasificadora la verificación de la autenticidad de la misma.

Clasificación

Instrumento	Clasificación	Tendencia
Línea de Bonos en proceso de Inscripción	A	Estable

Analista responsable: Leonardo Sánchez

Estados Financieros: 30 de junio de 2009

Resumen de Clasificación

ICR Clasificadora de Riesgo, ha acordado clasificar en Categoría A, tendencia "Estable", la primera línea de bonos (a 10 años plazo) de Costanera S.A.C.I., contemplada en escritura pública de fecha 08 de octubre de 2009, contrato suscrito en la Notaría del señor Raúl Iván Perry Pefaur.

La clasificación de la Compañía, se sustenta sobre la base de la positiva evolución de sus resultados e indicadores financieros (principalmente influenciados por los resultados de su más importante filial, Forus), además de su sólida trayectoria de negocios, los cuales se encuentran altamente diversificados.

A diciembre de 2008, el Ebitda (calculado por ICR como resultado de explotación+depreciación+amortización de intangibles) de la Compañía alcanzó los M\$ 21.591.634, en tanto que a junio de 2009, el indicador ascendió a M\$ 7.727.630. Por otro lado, Costanera S.A.C.I., presenta sólidos niveles de liquidez, medidos por los indicadores de liquidez corriente y capital de trabajo, los cuales a junio del presente año llegaron a las 6,40 veces y a M\$ 78.050.031, respectivamente. De igual manera, el nivel de apalancamiento de la Compañía es bajo (0,4 veces el patrimonio) y por el contrario presenta un favorable nivel de cobertura de deudas financieras (5,99 veces, Ebitda/gastos financieros netos).

Costanera S.A.C.I. es un importante conglomerado económico chileno, controlado por el empresario Alfonso Sweet, y que tiene presencia en cuatro áreas de negocios: retail, agrícola y alimentos, inmobiliario y de inversiones.

En el negocio de retail se encuentra la empresa Forus S.A., la cual gestiona directamente. En el negocio agrícola y alimentos se encuentran las empresas Olisur S.A., la cual gestiona directamente y Hortifrut S.A., en la cual participa activamente con socios.

En el negocio del sector inmobiliario se encuentran las empresas Artec, Arteco e Inmobiliaria Costanera, en la cual participa activamente con socios.

Finalmente, en el negocio de inversiones se encuentran las empresas Elecmetal S.A., Quemchi S.A. y Marbella Chile S.A., los cuales son gestionados por terceros y por medio de los cuales Costanera S.A.C.I. recibe dividendos.

Definición de Categoría

CATEGORÍA A

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una muy buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

Fortalezas y Debilidades o Riesgos

Fortalezas

- La compañía se ha caracterizado por una sólida trayectoria de negocios altamente diversificados.
- Fuerte posición de caja. La Compañía cuenta con cerca M\$ 92.492.601 en activos circulantes a Junio de 2009.
- Bajo nivel de endeudamiento. A Junio de 2009 la deuda total de la Compañía es de aproximadamente M\$ 42.434.431, lo que equivale a un 40% de su patrimonio.
- La Compañía cuenta con activos con buenos niveles de liquidez, tales como las acciones de Elecmetal, Quemchi y Forus.

Debilidades o Riesgos

- Gran dependencia de los flujos generados por Forus. Compañía cuyos principales riesgos son:
 1. Sensibilidad a los ciclos económicos.
 2. Operaciones en países de mayor riesgo (Perú, Colombia, Uruguay).
 3. Exposición a variaciones en el tipo de cambio (cubierto con Forward).
 4. Alta competencia en sector retail.
- Se proyecta que Olisur sólo generará flujos positivos a partir del año 2011. Por otro lado, Quemchi no genera dividendos hasta el 2016.

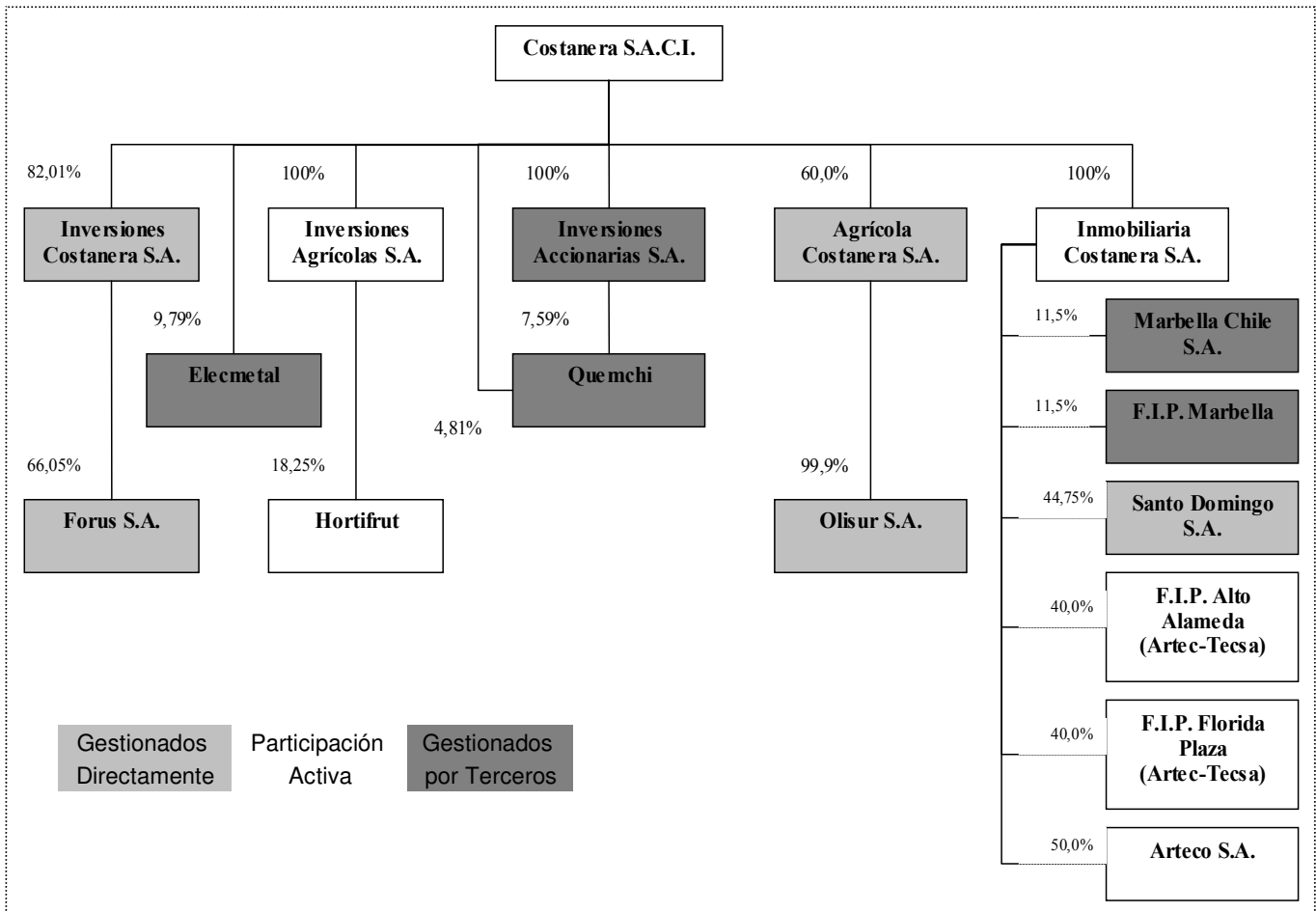
Antecedentes de la Compañía

Costanera S.A.C.I. es un importante conglomerado económico chileno, controlado por el empresario Alfonso Sweet, que tiene presencia en cuatro áreas de negocios: retail, agrícola y alimentos, inmobiliario y de inversiones.

En el negocio de retail se encuentra la empresa Forus S.A., la cual gestiona directamente. En el negocio agrícola y alimentos se encuentran las empresas Olisur S.A., la cual gestiona directamente y Hortifrut S.A., en la cual participa activamente con socios.

En el negocio del sector inmobiliario se encuentran las empresas Artec, Artec o e Inmobiliaria Costanera, en la cual participa activamente con socios.

Finalmente, en el negocio de inversiones se encuentran las empresas Elecmetal S.A., Quemchi S.A. y Marbella Chile S.A., los cuales son gestionados por terceros y por medio de los cuales Costanera S.A.C.I. recibe dividendos. A continuación se presenta la estructura de propiedad de Costanera S.A.C.I.



Negocio Retail

Forus

Costanera S.A.C.I. participa en el sector de retail desde el año 1980, a través de la empresa Forus S.A. en Chile y sus filiales Forus Safety S.A., Perúforus S.A., Uruforus S.A., Forus Colombia S.A. y Pasqualini S.A.

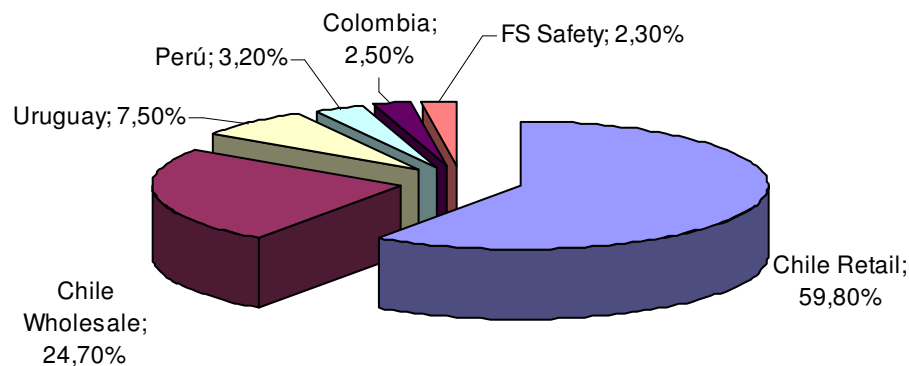
Forus S.A. es una empresa líder en retail especializado de calzado, vestuario y accesorios. A junio 2009 cuenta con 254 locales distribuidos en Latino América en Chile, Perú, Uruguay y Colombia, con 19 marcas y 14 conceptos diferentes de cadenas de retail.

Durante los últimos años, Forus ha alcanzado grandes logros: constante crecimiento en ventas, una importante participación de mercado de sus distintas marcas y conceptos, internacionalización y una buena rentabilidad, lo que ha permitido a la empresa crecer, liderar y seguir avanzando.

Las marcas que maneja la Compañía son: Hush Puppies, Hush Puppies Kids, Brooks, Rockford, Columbia, Merrell, Sebago, Mountain Hardware, Montrail, Patagonia, Nine West, Women'secret, Azaleia, Cat, Calpany, Church's, Pasqualini, Norsej y la marca americana Sanuk introducida en el 2008.

Respecto a los ingresos de Forus en Chile, se aprecia que durante el año 2008, la venta por cadenas de tiendas, si bien se encuentra diversificada, la mayor parte de ellas proviene de las tiendas Hush Puppies y Rockford, con un 31,1% y 26,1% de participación respectivamente. Ahora bien, en cuanto a los ingresos de Forus Chile por marca, éstos también se encuentran diversificados y la mayor parte de ellos provienen de las marcas Hush Puppies (32,7%), Columbia (17,0%) y Caterpillar (15,9%). Finalmente, respecto al mix de venta por países, la distribución de ingresos se presenta en el siguiente gráfico.

Ingresos por Negocio (Diciembre 2008)



Negocio Agrícola y Alimentos

Costanera S.A.C.I. está presente en el negocio agrícola a través de Olisur S.A., negocio que gestiona directamente y también a través de Hortifrut S.A., negocio en el cual posee participación activa.

Olivos del Sur (Olisur S.A.)

Nace en el año 2005 y cuenta actualmente con 2.600 hectáreas propias, con una plantación de 1.200 hectáreas de olivos ubicada en San José de Marchigue, en el Valle de Colchagua, VI región.

Es el mayor productor en volumen de aceite de oliva en Chile y es el segundo exportador nacional de aceites con sólo 1 año desde su primera producción.

El total de la plantación está dedicada a producir 100% aceite de oliva extra virgen, con más de 10 variedades de olivos seleccionados.

Cuenta con una almazara concebida bajo los más altos estándares tecnológicos y arquitectónicos, la cual está emplazada en medio de la plantación, lo que permite recibir el fruto en su punto ideal y poder transformarlo en el mejor de los aceites.

Otro hecho a destacar, es que Olisur además de presentar un importante volumen de producción ha logrado ingresar a mercados importantes a nivel mundial (USA y Europa, principalmente Italia, uno de los principales productores mundiales de aceite de oliva de alta calidad) y actualmente cuenta con una importante red de distribución.

Respecto del portfollio de productos que ofrece la Compañía se destacan:

- Aceite Premium: Santiago Brand.
- Aceite 2nd choice: Olive & Co.
- Aceites Private Label: Para satisfacer demanda de supermercados por contar con su propia marca.
- Aceites Food Service: Que apunta al Mercado Gourmet.
- Aceites Bulk: Que apunta al Mercado Commodity.

Finalmente, cabe señalar que en sus pocos años de vida, Olisur ya ha obtenido los principales premios que se otorgan en los concursos internacionales a los aceites de oliva.

Hortifrut S.A.

Costanera S.A.C.I participa desde el año 1996 en la compañía Hortifrut S.A., creada en 1984, con 25 años de experiencia en la producción y exportación de berries en el mundo. Hortifrut S.A. ha sido consistentemente el principal exportador chileno de berries frescos y líder en el desarrollo de la industria. La compañía produce y comercializa berries frescos en diferentes regiones del mundo, haciendo llegar sus productos a Norte América, el Caribe, América del Sur, Europa, Asia y Oceanía.

Hortifrut S.A., cuenta con una producción total de 4.172 hectáreas. Esta producción presenta una integración vertical en todos sus procesos, desde el desarrollo de variedades, viveros, producción, logística a la distribución de ventas.

Las principales marcas bajo las que opera son: Hortifrut, Naturipe Farms y Southern Sun. Las principales especies de berries producidas y comercializadas por Hortifrut S.A. incluyen frutillas, arándanos, frambuesas, frambuesas doradas, moras, physalis y zarzaparrilla. Es además la única empresa en Chile que cuenta con espárragos frescos todo el año.

Exportador	Total (Tons)		Participación	
	2006/2007	2007/2008	2006/2007	2007/2008
Hortifrut Chile	4.903	5.615	20,8%	17,90%
Vital Berry M.	4.252	5.476	18,0%	17,50%
Driscolls Chile	2.821	4.253	12,0%	13,60%
Inv. Agroberries	2.324	2.921	9,8%	9,30%
Sun Belle Berr.	1.967	2.412	8,3%	7,70%
Valle Maule S.A.	1.119	1.993	4,7%	6,40%
Vitafoods S.A.	1.473	1.919	6,2%	6,10%
South Pacific T.	743	919	3,1%	2,90%
Com. Frutícola	998	1.099	4,2%	3,50%
Entre Ríos Trad.	247	634	1,0%	2,00%
Otros	2.755	4.043	11,7%	12,90%
Total	23.602	31.284	100,0%	100,0%

Fuente: Costanera S.A.C.I.

En cuanto a sus principales cultivos, Hortifrut es el líder en la producción de nuevas variedades de arándanos, los cuales desarrolla en conjunto con distintas universidades del mundo.

En cuanto a las frambuesas, la compañía es líder en la producción en Chile y en México. Hortifrut S.A., es además líder en programas orgánicos de producción, siendo la primera compañía chilena en haber exportado frambuesas orgánicas en el año 1997.

Hortifrut (M\$)	2006	2007	2008	Jun-08	Jun-09
Ingresos de explotación	53.641.207	67.695.673	60.939.629	42.021.857	41.534.383
Resultado De Explotacion	8.662.748	9.157.993	7.676.570	7.916.392	5.357.447
Resultado Fuera De Explotacion	-951.255	330.296	-7.995.163	-1.569.709	90.992
Utilidad (Perdida) Del Ejercicio	5.595.797	7.063.064	-1.017.978	4.687.365	4.574.789
Ebitda	9.603.170	10.039.648	9.867.031	9.299.631	6.789.135
Dividendos Costanera S.A.C.I.	205.760	1.280.654	429.678	-	-

Fuente: Costanera S.A.C.I.

Negocio Inmobiliario

Inmobiliaria Costanera S.A.

Inmobiliaria Costanera S.A. lleva más de 20 años en el negocio inmobiliario, en el cual se pueden distinguir claramente 2 etapas:

1. La primera, hasta el año 2006, se caracterizó por gestionar el 100% de los proyectos que se ejecutaban. Los vehículos de inversión fueron las sociedades Inmobiliaria Parque del Sol S.A. e Inmobiliaria Laguna Chica S.A., a través de las cuales se compraron extensiones importantes de terrenos en La Dehesa y el sector de San Pedro de la Paz en Concepción VIII región, los que fueron loteados y se han vendido tanto a particulares como a desarrolladores inmobiliarios.

2. La segunda etapa comienza a partir del año 2006 y en la cual se vislumbró en el sector una consolidación importante. Así, Inmobiliaria Costanera S.A. tomó la decisión de asociarse con líderes de la industria en los segmentos en que quería participar: viviendas bajo UF 1.800, con buenos accesos y seguridad, considerando que presentan menor fluctuación cíclica. Se definió que la gestión recaería en manos de los socios, e Inmobiliaria Costanera S.A. jugaría un rol importante aportando sus conocimientos del negocio.

Artec Inmobiliaria S.A.

Es una empresa filial de Tecsa S.A., quien es la mayor constructora del país, con más de 10 años compitiendo en este mercado.

Actualmente bajo esta asociación se han realizado cuatro proyectos; Alto Alameda; Florida Plaza, Alcalde Pedro Alarcón y 10° Avenida, con un total de 681 viviendas.

Arteco S.A.

Como parte del rol definido para Inmobiliaria Costanera S.A. y dada la red de contactos establecida en el exterior por el conglomerado Costanera S.A.C.I. principalmente como consecuencia del negocio de retail, se detectó la oportunidad de desarrollar el negocio inmobiliario en Perú, donde en asociación con Tecsa S.A. (a través de su filial Artec

Inmobiliaria S.A.) se crea la sociedad Arteco S.A. para el desarrollo y venta de viviendas bajo los US\$ 100.000.

Arteco S.A. cuenta con tres proyectos de edificio de departamentos: Los Robles, La Campiña (Chorrillos) y Mirador de Surco, que en su totalidad constituyen 671 viviendas.

Marbella Chile S.A.

A fines del año 2007, se compran los terrenos de Marbella ubicados a 150 km. de Santiago, cercano al balneario de Maitencillo, V región.

La propiedad cuenta con un Hotel 5 estrellas de estilo mediterráneo, con capacidad de 46 habitaciones, 22 suites familiares y penthouses con terraza. Dentro del complejo existe además una cancha de golf de 27 hoyos.

Dada la estrategia como grupo, de asociarse con actores importantes en los distintos sectores económicos en que opera, se formó un grupo liderado por Costanera S.A.C.I., la familia Lería y P&G Larraín, siendo estos dos últimos, actores con amplia experiencia en el desarrollo exitoso de segundas viviendas en la zona y con quienes se está hoy desarrollando el complejo de Marbella.

Negocio de Inversiones

Elecmetal S.A.

Costanera S.A.C.I. participa desde 1974 en Elecmetal S.A., propiedad del grupo Claro y conglomerado que participa en diferentes líneas de negocios, tales como:

- Fundición de repuestos de acero, a través de Elecmetal S.A. y sus filiales ME Global y Fundición Talleres Ltda.
- Negocio de envases, a través de su filial Cristalerías de Chile S.A.
- Negocio vitivinícola a través de Viña Santa Rita S.A.
- Negocio de medios y comunicaciones, a través de sus filiales Red Televisiva Megavisión S.A., VTR GlobalCom S.A., Diario Financiero, Zig-Zag S.A., revista Capital y otras.

Quemchi S.A.

Costanera S.A.C.I. participa desde 1992 en la compañía Quemchi S.A., también propiedad del grupo Claro, la cual surge de la división de Compañía Electro Metalúrgica S.A en el año 1992.

Quemchi S.A. participa principalmente en el negocio financiero y de inversiones. Sus principales inversiones permanentes corresponden a Navarino S.A. y a Compañía Electro Metalúrgica S.A. e indirectamente en Marítima de Inversiones S.A. y Compañía Sud Americana de Vapores S.A.

Elecmetal (M\$)	2006	2007	2008	Jun-08	Jun-09
Ingresos de explotación	324.177.330	362.173.356	391.058.894	172.596.196	163.678.885
Resultado De Explotacion	40.907.703	50.695.948	48.941.543	20.942.841	15.050.176
Resultado Fuera De Explotacion	1.444.102	-7.786.083	-7.686.539	-3.215.295	-3.332.275
Utilidad (Perdida) Del Ejercicio	22.273.865	21.361.785	22.371.437	9.973.230	4.273.218
Ebitda	64.180.667	77.041.298	75.810.198	34.429.676	28.371.752
Dividendos Costanera S.A.C.I.	794.990	581.938	579.918	-	-
Quemchi (M\$)	2006	2007	2008	Jun-08	Jun-09
Ingresos de explotación	2.333.408.564	2.199.969.947	3.034.918.548	1.316.977.611	817.534.902
Resultado De Explotacion	-143.766.728	28.101.883	-83.108.103	-12.026.700	-171.614.490
Resultado Fuera De Explotacion	97.484.805	55.465.554	75.550.350	29.006.989	-67.852.212
Utilidad (Perdida) Del Ejercicio	-5.346.303	13.862.745	-3.680.290	2.489.676	-46.645.652
Ebitda	-25.362.050	104.339.869	15.688.870	26.888.221	-228.619.330
Dividendos Costanera S.A.C.I.	269.110	0	498.443	-	-

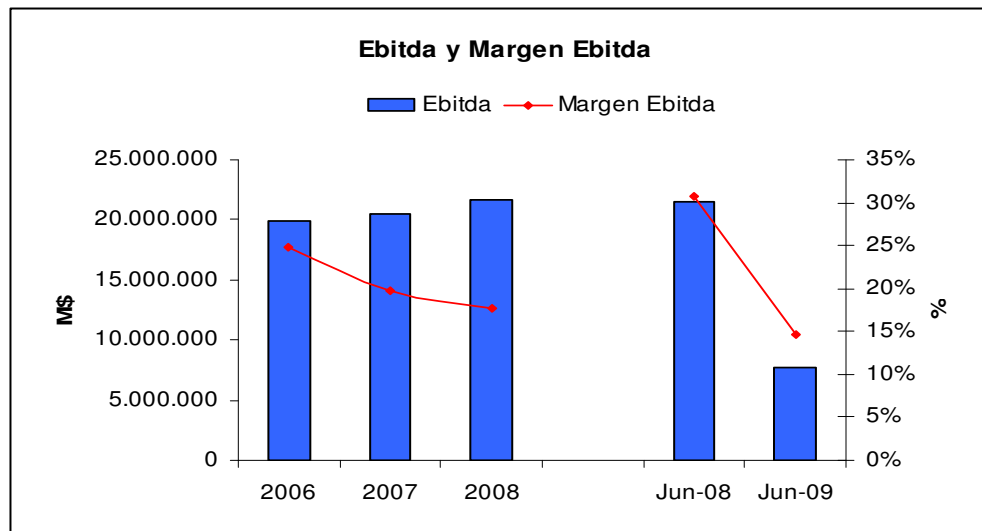
Fuente: Costanera S.A.C.I.

Análisis Financiero

Tal como sucede cualquier estructura de Holding, los flujos de Costanera S.A.C.I., provienen de las operaciones de sus filiales (principalmente Forus) y de los dividendos generados de sus inversiones (principalmente Elecmetal, Quemchi y Hortifrut). Puntualmente, la mayor parte de los flujos de la sociedad se ven influenciados por los resultados de su principal filial, Forus. De esta manera y al igual como ha sucedido con Forus, durante los últimos años se ha observado una tendencia positiva tanto de resultados como de indicadores financieros.

Por el lado de los ingresos, se observa una tendencia creciente durante los últimos tres años, en tanto que a junio de 2009 si bien se aprecia una caída en los ingresos respecto de junio 2008, ésta dice relación, con la baja en la actividad durante el primer semestre del presente año, pero principalmente, con la venta secundaria durante el primer semestre del año 2008 del 9% de Forus y que produjo un incremento no recurrente en los ingresos durante ese período.

De igual manera y por los mismos motivos mencionados anteriormente, los resultados de la Compañía, medidos, entre otros, por el indicador Ebitda (calculado por ICR como resultado de explotación+depreciación+amortización de intangibles) mantuvieron una tendencia creciente/estable durante los últimos años y presentaron una caída durante el primer semestre de este año en comparación con igual período del año anterior.

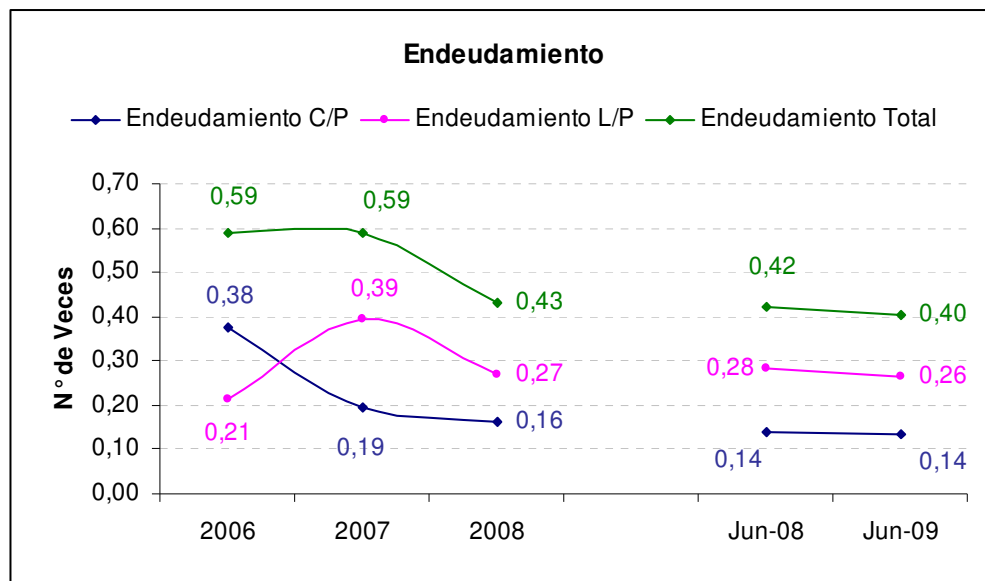


	2006	2007	2008	Jun-08	Jun-09
Ebitda (M\$)	19.938.513	20.465.424	21.591.634	21.516.283	7.727.630
Margen Ebitda (%)	24,88%	19,74%	17,68%	30,64%	14,72%

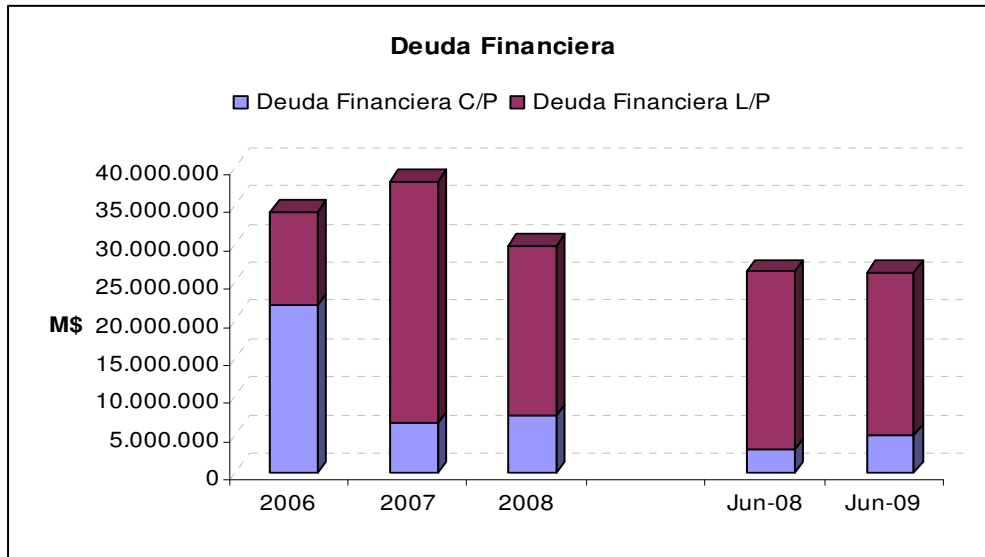
Por el lado de los indicadores financieros, se aprecia por ejemplo, que la Compañía ha presentado buenos niveles de liquidez y una fuerte posición de caja durante los últimos años, reflejados en el ratio de liquidez corriente y el ratio de capital de trabajo, los cuales a junio de 2009 ascendieron a 6,4 veces y M\$ 78.050.031, respectivamente. Además de lo anterior, cabe destacar que la Compañía cuenta con activos muy líquidos, tales como las acciones de Elecmetal, Quemchi y Forus.

	2006	2007	2008	Jun-08	Jun-09
Razón Corriente (N° de Veces)	2,33	4,65	5,32	6,06	6,40
Capital de Trabajo (M\$)	43.638.482	66.060.119	74.544.855	73.246.922	78.050.031

En cuanto al endeudamiento, se debe destacar el bajo nivel que sistemáticamente ha mantenido la Compañía y que además ha caído durante los últimos años. Este hecho, se ha visto reflejado en un nivel de pasivo exigible sobre patrimonio que a junio de 2009 alcanza las 0,4 veces. Ahora bien, si en el cálculo se incluye el interés minoritario, el indicador cae a las 0,31 veces.



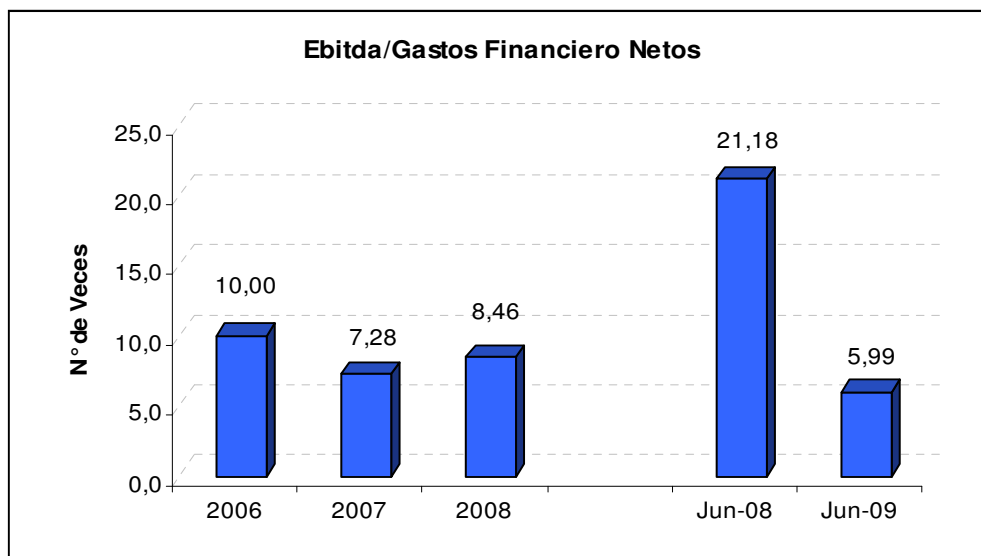
Tal como se aprecia en el gráfico, a junio 2009 la mayor parte de la deuda (65%) es de largo plazo y el restante 35% es de corto plazo. De la deuda de corto plazo, el 33% corresponde a deuda financiera, principalmente bancaria. Por el lado de la deuda de largo plazo, casi un 77% asciende a deuda financiera, la cual está compuesta básicamente por deuda bancaria. Respecto del comportamiento de la deuda financiera durante los últimos años, éste se presenta a continuación.



	2006	2007	2008	Jun-08	Jun-09
Deuda Financiera C/P (M\$)	21.791.890	6.464.737	7.404.625	2.919.778	4.727.159
Deuda Financiera L/P (M\$)	12.351.615	31.650.724	22.297.036	23.376.105	21.479.337
Deuda Financiera Total (M\$)	34.143.505	38.115.461	29.701.661	26.295.883	26.206.496

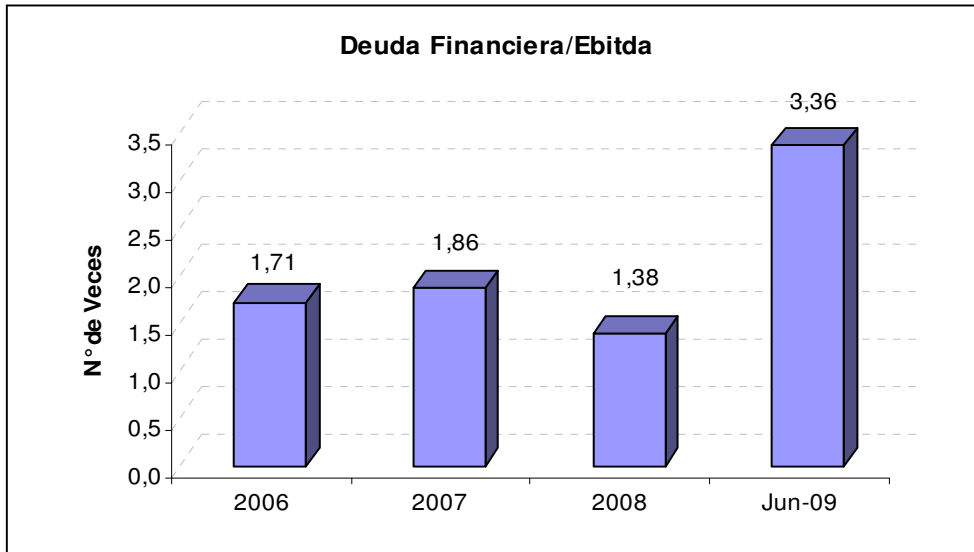
Dado que el grueso de la deuda financiera de Costanera S.A.C.I. es bancaria, el refinanciamiento de la deuda mediante una emisión de bonos, permitiría a la misma acceder a mayores plazos, liberar líneas bancarias y reducir costos de financiamiento.

Finalmente, se debe señalar que Costanera S.A.C.I., ha presentado buenos niveles de cobertura de deuda, medido por el indicador Ebitda sobre gastos financieros netos, a diciembre de 2008 presentó un indicador que alcanzaba las 8,06 veces, en tanto que a junio de 2009 presenta un indicador que alcanza las 5,99 veces.



A su vez, la Compañía ha mantenido bajos niveles de deuda financiera sobre Ebitda. Y si bien a junio de 2009, se observa un aumento en el indicador, este incremento dice relación con la anualización del indicador Ebitda la cual se realizó mediante el método de trimestre móvil y que incorpora el Ebitda de junio 2008 el cual se encuentra influenciado

por resultados no recurrentes percibidos durante el primer semestre 2008. Lo anterior teniendo en cuenta que la deuda financiera de junio 2009 es menor que la de diciembre 2008.



Resumen Financiero Costanera S.A.C.I.	2006	2007	2008	Jun-08	Jun-09
Activos Circulantes	76.351.992	84.144.104	91.819.787	87.726.262	92.492.601
Activos Fijos	21.836.064	27.237.230	32.881.989	32.242.716	31.317.673
Otros Activos	49.821.415	60.277.849	57.750.801	61.023.409	53.962.281
Pasivo Circulante	32.713.510	18.083.985	17.274.932	14.479.340	14.442.570
Obligaciones financ. c/p	19.934.240	6.266.832	7.376.471	2.727.950	4.394.919
Obligaciones financ. l/p porción c/p	1.857.649	197.904	28.154	191.828	332.240
Pasivo Largo Plazo	18.403.321	36.992.552	28.194.488	29.972.979	27.991.861
Obligaciones financieras	14.100.744	30.884.190	21.757.034	23.376.105	21.479.337
Interés minoritario	10.196.679	22.833.814	31.341.252	31.324.548	31.343.467
Patrimonio	86.695.961	93.748.831	105.641.904	105.215.520	105.750.151
Costos de Explotación	35.354.226	50.944.946	54.999.159	30.008.038	25.872.085
Ingresos de Explotación	80.143.797	103.656.173	122.097.806	70.225.249	52.493.565
Margen de Explotación	46.465.655	54.593.396	62.304.147	40.217.211	26.621.480
GAV	28.636.639	36.614.551	43.429.166	20.186.248	20.253.929
Resultado de Explotación	17.829.016	17.978.845	18.874.981	20.030.963	6.367.551
Ingresos Financieros	708.039	216.833	128.497	79.047	205.453
Gastos Financieros	2.701.103	3.027.750	2.680.239	1.094.959	1.494.730
Resultado fuera de Explotación	-2.562.257	-4.766.328	-630.846	-1.716.808	-476.822
Utilidad antes de impto.	15.266.760	13.212.516	18.244.135	18.314.155	5.890.729
Utilidad	11.702.804	7.906.022	9.450.916	14.317.273	3.520.458
Razón Corriente	2,33	4,65	5,32	6,06	6,40
Capital de Trabajo	43.638.482	66.060.119	74.544.855	73.246.922	78.050.031
Endeudamiento C/P	0,38	0,19	0,16	0,14	0,14
Endeudamiento L/P	0,21	0,39	0,27	0,28	0,26
Endeudamiento Total	0,59	0,59	0,43	0,42	0,40
Endeudamiento Total, Int. Min.	0,53	0,47	0,33	0,33	0,31
Deuda Financiera C/P	21.791.890	6.464.737	7.404.625	2.919.778	4.727.159
Deuda Financiera L/P	12.351.615	31.650.724	22.297.036	23.376.105	21.479.337
Deuda Financiera Total	34.143.505	38.115.461	29.701.661	26.295.883	26.206.496
Endeudamiento Financiero C/P	0,25	0,07	0,07	0,03	0,04
Endeudamiento Financiero L/P	0,14	0,34	0,21	0,22	0,20
Endeudamiento Financiero Total	0,39	0,41	0,28	0,25	0,25
Ebitda	19.938.513	20.465.424	21.591.634	21.516.283	7.727.630
Ebitda/Gastos Financiero	7,38	6,76	8,06	19,65	5,17
Ebitda/Gastos Financiero Netos	10,00	7,28	8,46	21,18	5,99
Margen de Explotación	57,98%	52,67%	51,03%	57,27%	50,71%
Margen Operacional	22,25%	17,34%	15,46%	28,52%	12,13%
Margen Ebitda	24,88%	19,74%	17,68%	30,64%	14,72%
Deuda total/Ebitda	2,56	2,69	2,11	-	5,44
Deuda Financiera/Ebitda	1,71	1,86	1,38	-	3,36

Características del Instrumento

Emisor:	Costanera S.A.C.I.
Instrumento:	Bonos al portador, desmaterializados
Monto de la Línea:	Hasta UF 1.000.000
Uso de los Fondos:	Los fondos provenientes de la colocación de los Bonos correspondientes a la Línea se destinarán exclusivamente al refinanciamiento de pasivos, financiamiento de inversiones del Emisor y fondeo de cuentas de reserva. (*)
Reajustabilidad:	Formato Multimonedada (UF, Pesos Nominales)
Plazo de la Línea:	10 años
Opción Rescate Anticipado:	Si; makewhole amount
Representante de los Tenedores de Bonos y Banco Pagador:	Banco Santander
Custodio:	Depósito Central de Valores
Asesor Financiero:	Banco Itaú
Agente Estructurador y Colocador:	Celfin Capital S.A. Corredores de Bolsa

Principales Resguardos Financieros

Costanera S.A.C.I. se obliga a mantener al término de cada trimestre en que se reporte a la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) las siguientes razones:

- Mantener un nivel de endeudamiento financiero neto individual no superior a 0,4 veces.
- Mantener un nivel de endeudamiento financiero neto consolidado no superior a 1,0 veces.
- Mantener una razón de cobertura de gastos financieros individuales y consolidados superior a 3,5 veces.
- Mantener un patrimonio mínimo de \$80.000.000.000 a nivel consolidado.

Otros Resguardos

- Mantener activos libres de gravámenes por un monto equivalente, a lo menos, a 1,5 veces el monto insoluto del total de deudas financieras sin garantías mantenidas por el Emisor.
- Mantener directa o indirectamente la propiedad y el control de "Activos Esenciales"
- Activos Esenciales: 66,66% de Forus y 60% de Olisur
- Negative Pledge de Activos Esenciales
- Política de dividendos mínima en Forus (40%)
- Mantener la marca Hush Puppies
- Reserva de Liquidez: Equivalente a la próxima cuota de intereses y capital
- Cross default y acceleration con Forus y Olisur.