ParqueArauco®

1T 2025

Reporte de Resultados



ParqueArauco®

Conference Call

Fecha: 25 de abril de 2025
Hora: 11:00 am EST / 11:00 am Chile
Link: https://mm.closir.com/slides?id=850796

Participa llamando desde:
USA +1 718 866 4614
México +52 55 1168 9973
Chile +56228401484
Brasil +556120171549
UK +44 203 984 9844
PIN: 850796

Contactos

Lauren Brown (Head of Investor Relations)
Matías Silva (Gerente Corporativo de Finanzas)
Francisco Moyano (CFO)
Tel: (+56 2) 2299 0608 | Correo: ir@parauco.com



Parque La Colina

NOTA IMPORTANTE

Este documento ha sido preparado por Parque Arauco con el propósito de entregar información general de la compañía. La Compañía no asume ninguna responsabilidad, ni efectúa ninguna representación o garantía, expresa o tácita, con respecto a la exactitud, adecuación y/o integridad de la información contenida en este documento. La Compañía se exime de cualquier responsabilidad basada en la información y/o errores u omisiones de la misma.

Esta presentación incluye ciertas declaraciones, estimaciones y proyecciones proporcionadas por la Compañía con respecto a su rendimiento futuro y contiene importantes elementos de juicio subjetivo y análisis que pueden o no pueden llegar a ser exactos o correctos. No hay ninguna garantía de que estas declaraciones, estimaciones y proyecciones sean los resultados alcanzados, pudiendo éstos diferir materialmente de lo que se estima en este documento.

La información contenida en este documento ha sido preparada para apoyar a las partes interesadas en hacer su propia evaluación de la Compañía y no pretende ser exhaustiva o contener toda la información que una contraparte potencial pueda desear. En todos los casos, las partes interesadas deberán llevar a cabo su propia investigación y análisis independientes de la Compañía. Las partes interesadas sólo podrán confiar en el resultado de su propia investigación y en las declaraciones y garantías realizadas en cualquier acuerdo definitivo que pueda ser otorgado.



Parque Arauco Kennedy

Resumen ejecutivo

Destacados en nuestra operación

- **Sólido crecimiento de EBITDA de 16,3% y de ingresos por 13,6%, continuando con el buen desempeño del año anterior**

  Tanto a nivel de ingresos como de EBITDA, tuvimos alzas significativas explicadas principalmente por el buen desempeño de la mayoría de nuestros activos, donde además se incluye la entrada en operación de nuestro vigésimo primer activo en Perú, Parque La Molina, a fines de 2024. A nivel de cada país, el EBITDA en CLP creció 20,6% en Chile, 22,1% en Perú, y 1,7% en Colombia. Nuestros ingresos en CLP también tuvieron un importante crecimiento, mostrando incrementos de 17,4% en Chile, 17,9% en Perú, y 0,4% en Colombia.

  Adicionalmente, se puede observar un FFO que acelera su crecimiento respecto al EBITDA de la compañía, aumentando en 22,3%. Por último, a diferencia de períodos anteriores, el efecto de conversión a CLP fue levemente negativo.

- **La compañía cierra 1T25 con DFN/EBITDA de 4,5x, lo que nos posiciona en mínimos de 10 años**

  Este bajo apalancamiento es el resultado de los sólidos resultados operativos de Parque Arauco y un riguroso proceso de planificación del CAPEX. Con este avance, dejamos fortalecido nuestro balance para absorber de manera responsable la adquisición de Open Plaza Kennedy, así como de los proyectos anunciados al mercado para los próximos meses.

Destacados de nuestro pilar de crecimiento

- **Concretamos la adquisición de Open Plaza Kennedy por cerca de US$MM 173**

  El activo cuenta con 54.000 m² de superficie arrendable y un hotel de 15.500 m² que opera bajo la marca Courtyard by Marriott, totalizando 69.500 m² de superficie. Con el cierre de esta transacción durante el mes de abril, Parque Arauco Kennedy se posiciona como el activo más importante del país en ventas y se consolida como el destino de compras favorito del país.

- **Anunciamos la adquisición de Minka por US$MM 104**

  Como parte de nuestra estrategia de crecimiento, en enero anunciamos un acuerdo vinculante para la adquisición del centro comercial más importante de Callao, Lima. El activo cuenta con 54.800 m² de superficie comercial incluyendo más de 540 locales distribuidos en 47.800 m² de retail y 7.000 m² de mercado tradicional, el cual lleva más de 20 años operando y está posicionado como el principal centro de abastecimiento de productos frescos de la zona.

- **Anunciamos nuestro nuevo proyecto greenfield, Arauco Premium Outlet Buin, con una inversión de US$MM 24**

  Tras este anuncio en enero, comenzamos el desarrollo de nuestro quinto activo bajo el formato Premium Outlet en Chile, y el primero del mercado en estar ubicado en la Ruta 5 Sur. El proyecto considera la construcción de más de 11.000 m² de área arrendable y un variado mix comercial. Se espera su apertura durante 2027.

Otros hechos destacados

- **Realizamos una exitosa emisión de bonos en Chile por UF 2 millones (US$MM 84)**

  Esta colocación se realizó a un plazo de 21 años y una duración de 12 años, con una tasa de UF + 3,35%. A raíz de la sobresuscripción de 1,9x, el spread se comprimió a 80 puntos base respecto al bono chileno soberano comparable en UF, uno de los más bajos para emisiones corporativas con duraciones superiores a 10 años y clasificación de riesgo similar.

- **Publicamos nuestra Memoria Integrada 2024**

  Con este reporte integrado cerramos un año de grandes logros e hitos en Chile, Perú y Colombia, impulsados por el talento y compromiso de todo nuestro equipo. Seguimos avanzando con el claro propósito de crear espacios que contribuyan a mejorar la vida de las personas. Los invitamos a revisar el reporte, disponible en nuestra página web corporativa.

- **Obtuvimos una clasificación de "Low Risk" y un puntaje de 14,2 en la medición de Morningstar Sustainalytics**

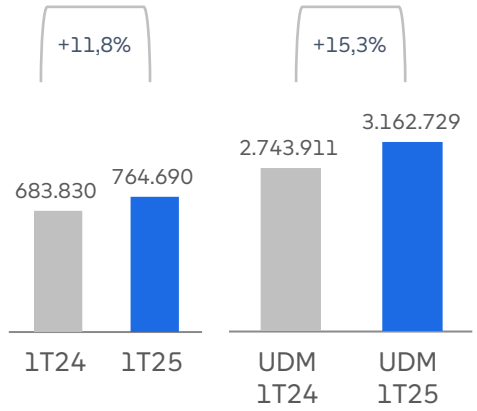
  Este logro nos posiciona por segundo año consecutivo como la empresa con menor riesgo ASG dentro del principal índice bursátil de Chile, el IPSA, lo que refleja nuestra sólida gestión de los temas materiales más relevantes para la industria y el mercado.

1T25 Ocupación	1T25 Ventas	1T25 Ingresos	1T25 EBITDA	1T25 FFO
96,4%	**Ch$ 764.690 MM**	**Ch$ 82.781 MM**	**Ch$ 58.617 MM**	**Ch$ 47.697 MM**
1T24: 96,4%	1T24: +11,8%	1T24: +13,6%	1T24: +16,3%	1T24: +22,3%

Análisis de resultados | Ventas de Locatarios

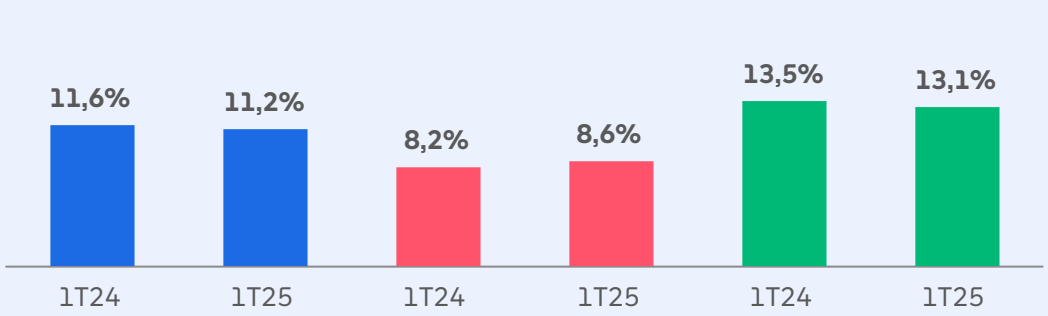
- **Ventas de locatarios se incrementan un 11,8% a nivel consolidado:** Este aumento se explica principalmente por la alta calidad de nuestra base de activos. Destacamos un crecimiento por sobre inflación en los tres países donde operamos y específicamente el rendimiento extraordinario del formato Premium Outlets en Chile, Outlet Arequipa en Perú y Parque Alegra en Colombia.
- **Las ventas de Chile muestran un crecimiento muy positivo de 16,0%** respecto al primer trimestre de 2024, impulsado por el crecimiento de 23,5% en las ventas de Parque Arauco Kennedy en Chile. Este activo continúa percibiendo beneficios por la consolidación de su área de influencia y por las positivas cifras de turismo en el país, debido a su posicionamiento como uno de los principales destinos de compra del país, además de su gran cercanía al principal distrito hotelero de Santiago Oriente. Por otro lado, nuestro portafolio de Premium Outlets muestra un muy buen desempeño a nivel general, con un crecimiento de 34,0% en ventas, donde destacan las fuertes cifras de Arauco Premium Outlet Coquimbo con crecimientos de 47,0%.
- **Las ventas de Perú muestran un aumento de 5,1%** en moneda local respecto al mismo trimestre del año anterior, lo que deja entrever una tendencia de recuperación en el consumo privado del país. Destacan con crecimiento de doble dígito: Outlet Arequipa crece en 11,5%, Parque Chincha en 10,6% y MegaPlaza Barranca en 10,1% con mejores desempeños en tiendas menores y entretención. Contribuyó también la apertura de Parque La Molina, activo que no estaba abierto en el 1T24.
- **Las ventas de Colombia muestran un aumento de 10,8%** en moneda local respecto a 1T24. Continuamos destacando el favorable desempeño de Parque Alegra con un aumento de 26,8%, producto de su proceso de maduración y comercialización, con importantes aperturas de locatarios como "El Gigante del Hogar".
- **El costo de locatario alcanzó el 10,6% a nivel consolidado,** 0,3pp menor al mismo periodo del año anterior.

Ventas de Locatarios[1] (MMCh$)

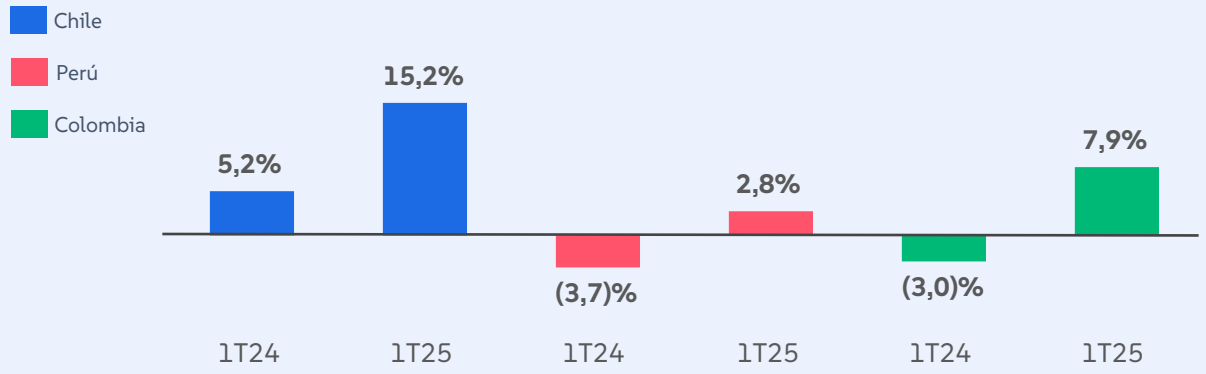


(Montos en MMCh$)	Ventas 1T25	Ventas UDM 1T25
Chile	417.172 +16,0% YoY	1.670.025 +12,7% YoY
Perú	224.326 +8,2% YoY	931.911 +15,8% YoY
Colombia	123.192 +5,5% YoY	560.793 +22,7% YoY

Costo Locatario (%)



Same Area Sales[2] (Var.% en el trimestre)

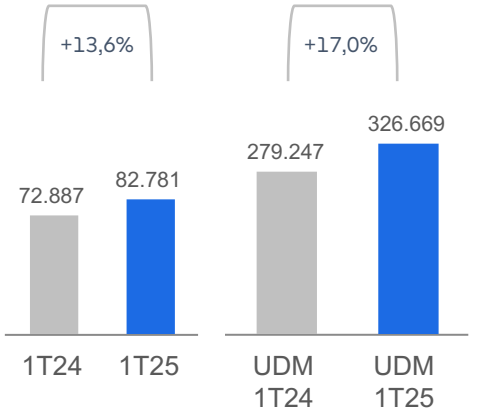


1. En MMCh$ utilizando los tipos de cambio promedio contable de cada mes comprendido dentro del período enunciado
2. Same Area Sales calculados en moneda local (CLP, PEN, COP)

Análisis de resultados | Ingresos Operacionales

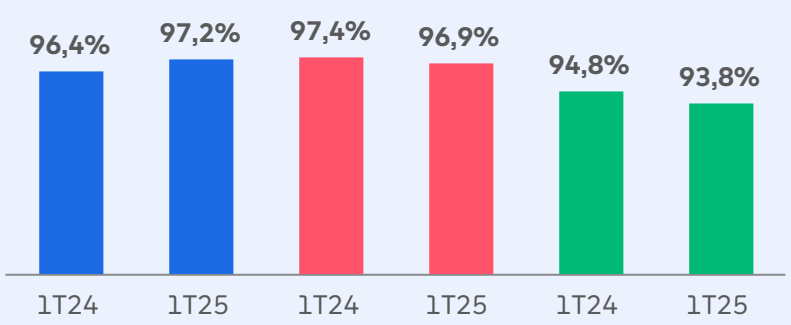
- **Ingresos aumentan 13,6% a nivel consolidado:** La variación se explica en su mayoría por el buen desempeño en la base de activos del portafolio y negociaciones al alza durante el trimestre, seguido en segundo lugar por nuevas incorporaciones de ampliaciones y reconversiones como, por ejemplo, el caso del rentable proyecto efectuado en Arauco Chillán, donde se reemplazó un espacio de supermercado por más de 15 tiendas menores.
- **Los ingresos de Chile muestran un crecimiento positivo de 17,4%** respecto al primer trimestre de 2024. Destaca nuevamente el buen desempeño de Premium Outlets con un crecimiento de ingresos de 35,1%. Los ingresos de este formato continúan con aumentos de arriendo variable, en línea con una clara tendencia al alza en ventas por el atractivo de este formato de descuento, así como por el flujo de turistas.
- **Los ingresos de Perú crecen 14,2%** en moneda local respecto al mismo trimestre del año anterior, lo que se explica principalmente por la variación en nuestro principal activo en el portafolio de este país: MegaPlaza Independencia, el cual a pesar las intervenciones producto de su Master Plan en ejecución, presenta un crecimiento de 15,1%, con sólido desempeño en arriendo mínimo y variable. Contribuyó también la apertura de Parque La Molina, activo que no estaba abierto en el 1T24.
- **Los ingresos de Colombia muestran un aumento de 5,6%** en moneda local respecto al primer trimestre de 2024. Esto se explica principalmente por un crecimiento de 11,7% en Parque Fabricato, seguido por Parque Caracolí, que continúa consolidando su tendencia positiva con varios trimestres consecutivos de crecimiento sostenido.
- **La ocupación de 1T25 cierra en 96,4%, sin variaciones respecto al mismo periodo del año anterior,** donde el alza de la ocupación en Chile se ve compensada por disminuciones en Perú y Colombia.

Ingresos[1] (Ch$ Millones)

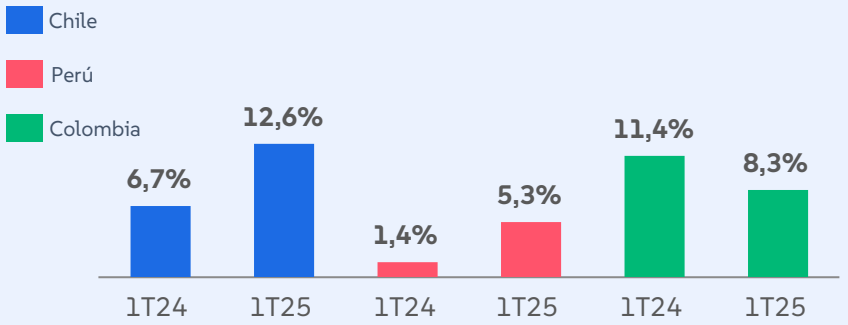


(Montos en MMCh$)	Ingresos 1T25	Ingresos UDM 1T25
Chile	45.502 +17,4% YoY	176.739 +12,9% YoY
Perú	20.218 +17,9% YoY	79.176 +18,4% YoY
Colombia	17.061 +0,4% YoY	70.753 +26,9% YoY

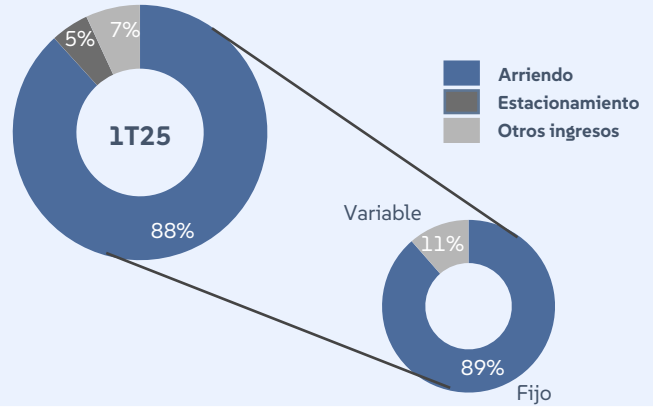
Ocupación (%)



Same Area Rent[2] (Var.% en el trimestre)



Composición Ingresos (%)

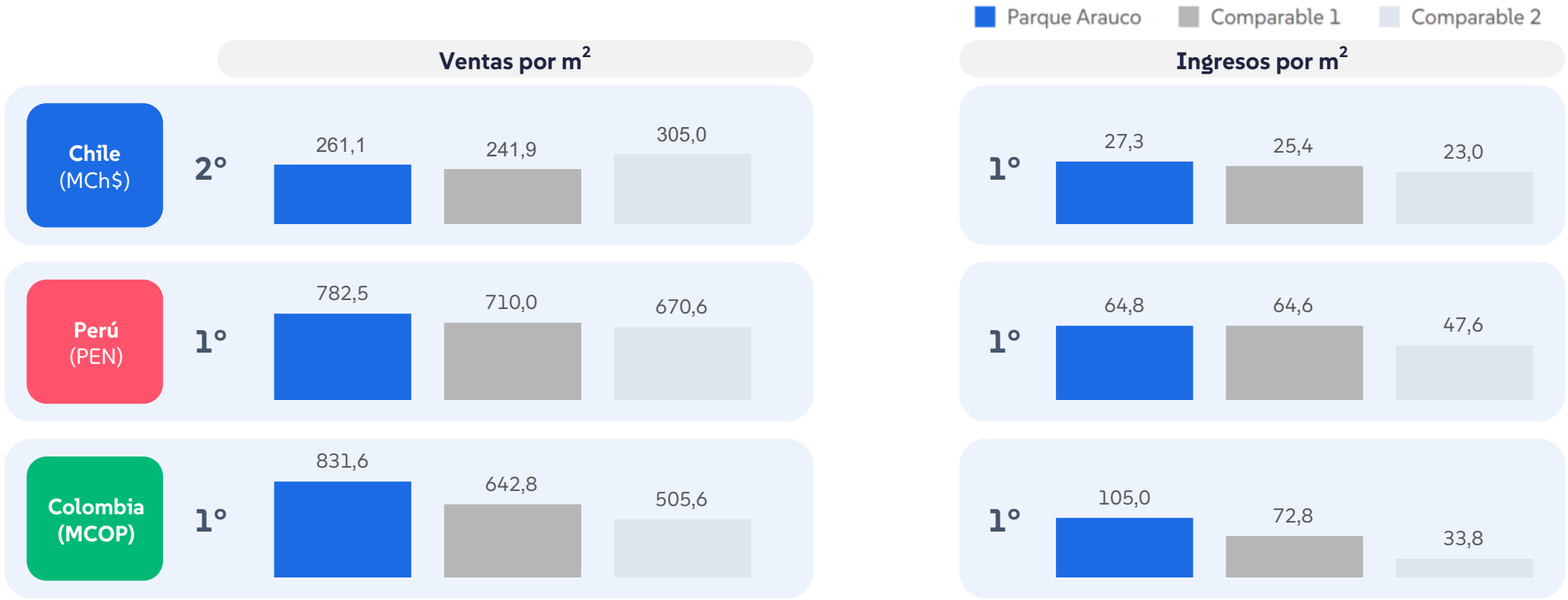


1. En MMCh$ utilizando los tipos de cambio promedio contable de cada mes comprendido dentro del período enunciado
2. Same Area Rent calculado en moneda local (CLP, PEN, COP)

Análisis de resultados | Ventas e Ingresos por m^2

La calidad de nuestro portafolio se refleja en sus indicadores[1] por m^2:

- En cada país donde operamos nuestros activos, nuestro portafolio destaca por sus resultados en ventas e ingresos por m^2
- En relación a las **ventas por m^2, Parque Arauco posee el mayor nivel en Perú y Colombia**, llegando a segunda posición en Chile
- En esa línea, nuestros centros comerciales poseen **ingresos por m^2 mayores en promedio en comparación con nuestros comparables** en Chile, Perú y Colombia



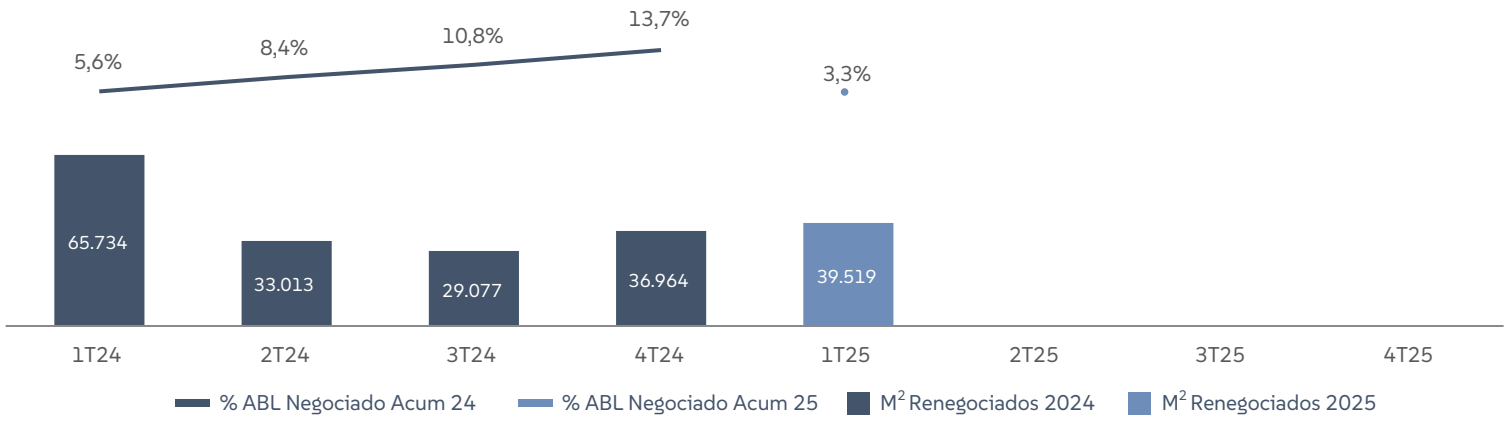
1. Cifras calculadas para el periodo 2024

Análisis de resultados | Gestión de Contratos

Total gestión de contratos

ABL con gestión de contratos (m^2)

Al cierre de 1T25, negociamos un 3,3% de nuestro ABL, por debajo del porcentaje negociado al trimestre del año anterior de 5,6%.



59 contratos nuevos en 1T25

CHILE

- 41 tiendas
- 3.753 m^2
- 0,7% del ABL país

PRÜNE

AUDIOMUSICA

PERÚ

- 14 tiendas
- 3.382 m^2
- 0,8% del ABL país

Dollarcity

COLOMBIA

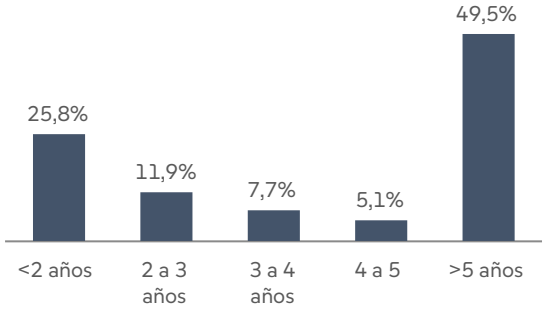
- 4 tiendas
- 198 m^2
- 0,1% del ABL país

calzatodo

Plazo de contratos

Según ABL

El vencimiento promedio de nuestros contratos se concentra principalmente en el tramo mayor a 5 años, esto debido a la larga duración de los contratos de tiendas anclas.

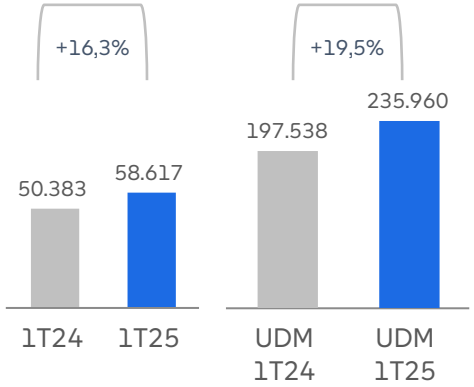


Análisis de resultados | EBITDA

- **EBITDA muestra un significativo crecimiento de 16,3%**[1] en línea con el sólido desempeño operacional en nuestros centros comerciales. A su vez, el margen EBITDA de este trimestre alcanza un 70,8%, lo que representa un importante alza de +170 pb con respecto al mismo trimestre del año anterior.
- **Incremento de Costos de Ventas de 9,0%** explicado principalmente por efectos de inflación.
- **Aumento en Gastos de Administración por 13,8%,** explicado principalmente por aumentos en conceptos de informática, en línea con la estrategia de transformación digital de la compañía
- **Menor pérdida estimada por deterioro de cartera según NIIF 9 por MMCh$ 1.395**, lo cual corresponde al efecto en provisión de incobrables. La administración ha decidido continuar con la estrategia conservadora que ha mantenido durante los últimos periodos, lo cual tiene como resultado un stock de provisiones de incobrables razonable para el riesgo de la cartera. El gasto es menor al del 1T24 porque en dicho trimestre se observó un deterioro en la calidad crediticia de algunos locatarios puntuales, lo que llevó a incrementar la provisión en mayor medida.

1. En MMCh$ utilizando los tipos de cambio promedio contable de cada mes comprendido dentro del período enunciado

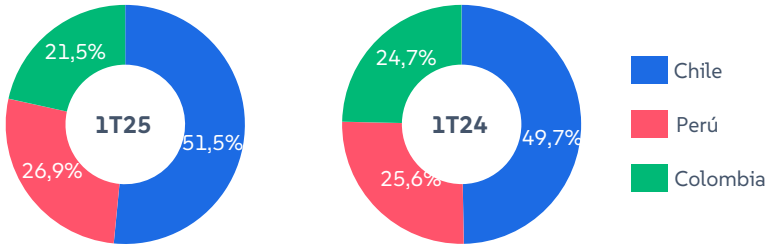
EBITDA[1] (Ch$ Millones)



(Montos en MMCh$)	EBITDA 1T25	EBITDA UDM 1T25
Chile	30.216 +20,6% YoY	121.767 +15,6% YoY
Perú	15.774 +22,1% YoY	61.943 +20,0% YoY
Colombia	12.626 +1,7% YoY	52.251 +28,8% YoY

EBITDA (MMCh$)	1T25	1T24	Var	UDM 1T25	UDM 1T24	Var
Ingresos ordinarios	82.781	72.887	13,6 %	326.669	279.247	17,0 %
Costo de ventas	(16.814)	(15.427)	9,0 %	(63.158)	(56.101)	12,6 %
Gastos de administración	(8.163)	(7.171)	13,8 %	(30.857)	(28.024)	10,1 %
Utilidad (Pérdida) estimada por deterioro de cartera según NIIF 9	(412)	(1.807)	(77,2)%	(2.535)	(3.523)	(28,0)%
Amortización y depreciación	1.224	1.901	(35,6)%	5.842	5.939	(1,6)%
EBITDA	58.617	50.383	16,3 %	235.960	197.538	19,5 %

EBITDA por país (%)



Análisis de resultados | Resultado No Operacional

- **Disminución en ingresos financieros:** Los ingresos financieros presentan una disminución de -7,4%, explicado principalmente por caídas en la rentabilidad de inversiones producto del cambio de condiciones del mercado, así como por la disminución en la duración de las inversiones en preparación a la compra de Open Plaza Kennedy.

- **Disminución en costos financieros:** Los costos financieros disminuyen -9,8% a pesar de contar con un mayor stock de deuda. Esto se explica por una exitosa estrategia de refinanciamiento de pasivos, la cual ha permitido acceder a mejores condiciones en Chile, Perú y Colombia. En particular, destacan las exitosas emisiones de bonos realizadas en marzo de este año en Chile y en octubre de 2024 en Perú, así como refinanciamientos de la deuda en Colombia.

- **Mayores gastos por unidades de reajuste:** El gasto por unidad de reajuste aumentó en 84,1%, explicado principalmente por una variación de la UF un 57% mayor al periodo comparable.

- **Disminución en participación empresas relacionadas:** El resultado en empresas relacionadas disminuye respecto al 1T24, explicado por el desempeño en el resultado no operacional de Grupo Marina, producto de los altos costos asociados a la reajustabilidad de la deuda en UF.

Resultados Consolidados (MMCh$)	1T25	1T24	Var	UDM 1T25	UDM 1T24	Var
EBITDA	**58.617**	**50.383**	**16,3 %**	**235.960**	**197.538**	**19,5 %**
Amortización y depreciación	(1.224)	(1.901)	(35,6) %	(5.842)	(5.939)	(1,6) %
Otros ingresos por función	147	184	(20,2) %	60.918	57.962	5,1 %
Otros egresos por función	(1.354)	(903)	49,9 %	(11.508)	(12.714)	(9,5) %
Resultado directo de la operación	**56.186**	**47.764**	**17,6 %**	**279.528**	**236.847**	**18,0 %**
Ingresos financieros	6.626	7.152	(7,4) %	30.165	32.351	(6,8) %
Costos financieros	(16.084)	(17.831)	(9,8) %	(65.043)	(63.580)	2,3 %
Participación empresas relacionadas	3.166	3.517	(10,0) %	21.377	20.814	2,7 %
Diferencias de cambio	(101)	(66)	53,3 %	(156)	183	N/A
Unidades de reajuste	(15.199)	(8.255)	84,1 %	(54.978)	(37.781)	45,5 %
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	**34.593**	**32.280**	**7,2 %**	**210.893**	**188.835**	**11,7 %**
Gasto por impuestos corrientes	(6.715)	(5.621)	19,5 %	(30.556)	(23.585)	29,6 %
Gasto por impuestos diferidos	(1.386)	(1.664)	(16,7) %	(29.299)	(29.637)	(1,1) %
Total utilidad (pérdida)	**26.492**	**24.995**	**6,0 %**	**151.039**	**135.613**	**11,4 %**
Utilidad (pérdida) integral atribuible a:						
Participación controladora	18.543	18.498	0,2 %	120.616	116.411	3,6 %
Participación minoritaria	7.949	6.497	22,4 %	30.422	19.202	58,4 %

Análisis de resultados | Participación en Empresas Relacionadas

La cuenta "Participación en empresas relacionadas" refleja principalmente la evolución de nuestra inversión en la sociedad Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A ("Grupo Marina") en Chile, junto con la inversión en Desarrollos Panamericana S.A.C. en Perú y en el Centro Empresarial emplazado en nuestro activo Titán Plaza en Colombia. De acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera N°11 (NIIF 11) y a la Norma Internacional de Contabilidad N°28 (NIC 28), la inversión en Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A., Desarrollos Panamericana S.A.C y Centro Empresarial Titán Plaza no se consolida en los estados financieros de Parque Arauco S.A. Éstas son contabilizadas por el método de la participación y presentadas en el Estado de Resultados de Parque Arauco S.A. en la cuenta "Participación en empresas relacionadas" y en el Balance en la cuenta "Inversiones en asociadas".

Inmobiliaria Viña del Mar S.A. es controlada en partes iguales por Parque Arauco S.A. y Ripley Corp S.A., siendo propietaria de los centros comerciales Mall Marina (44.800 m² de ABL), Boulevard Marina (5.300 m² de ABL), Mall Curicó (25.800 m² de ABL) y Mall del Centro Concepción (18.500 m² de ABL). Gracias a la normalización de sus niveles de deuda y al buen desempeño operacional de sus activos, durante el trimestre esta sociedad realizó con un pago de dividendos a Parque Arauco por MMCh$ $7.072.

Respecto a la sociedad Desarrollos Panamericana S.A.C., ésta es controlada en partes iguales por Parque Arauco S.A. y Grupo Wiese, siendo propietaria de varios terrenos en Perú, los cuales no han sido desarrollados.

En 4T23 incorporamos una participación no controladora (28%) sobre el Fideicomiso Centro Empresarial Titán. Este fideicomiso es propietario de 14.500 m² de oficinas categoría AA ubicados junto al Centro Comercial Titán Plaza.

Participación en empresas relacionadas (MMCh$)	1T25	1T24	Var	UDM 1T25	UDM 1T24	Var
Inm. Mall Viña del Mar S.A.	3.067	3.418	(10,3)%	22.286	21.287	4,7 %
Desarrollos Panamericana S.A.C.	(47)	(77)	(39,2)%	(1.835)	(808)	127,2 %
Centro Empresarial Titán Plaza	145	176	(17,6)%	925	334	(17,6)%
Total	3.166	3.517	(10,0)%	21.377	20.814	2,7 %

Inm. Mall Viña del Mar (MMCh$)	**1T25**	**1T24**	**Var**	**UDM 1T25**	**UDM 1T24**	**Var**
Ingresos proporcionales[1]	8.800	7.683	14,5 %	30.763	27.903	10,2 %
EBITDA proporcional	7.989	7.060	13,1 %	31.371	26.876	16,7 %
Utilidad proporcional	3.067	3.418	(10,3)%	22.286	21.287	4,7 %
Deuda Financiera Neta proporcional[2]	142.961	188.977	(24,4)%	142.961	188.977	(24,4)%



Mall Marina Viña del Mar

1. Reclasificado en 2023 para homologar la presentación de costos relacionados con el consumo de servicios básicos.
2. Al cierre de 1T24 se considera deuda invertida en depósito a plazo a modo de prenda, la cual se encuentra bajo la línea "Otros Activos Financieros, Corriente" del balance de Grupo Marina. A la fecha dicha deuda y depósito a plazo en prenda ya están extinguidos.

Análisis de resultados | Flujo de la Operación

FFO aumenta en 22,3% durante el trimestre: Nuestro FFO de 1T25 alcanzó los Ch$ 47.697 millones, presentando un significativo incremento respecto al mismo trimestre del año anterior y un crecimiento a un mayor ritmo que el EBITDA de la compañía. Este resultado se debe tanto a un mejor desempeño operacional, impulsado por el notable rendimiento de la base de activos de la compañía, como a una disminución en los costos financieros en -9,8%. Los ingresos crecieron a un ritmo de dos dígitos, mientras que los costos y gastos aumentaron de manera controlada en un solo dígito.

La mejora en resultado operacional fue compensado en buena medida por los impuestos corrientes de la compañía, los cuales presentaron un crecimiento de 19,5% respecto al mismo trimestre del año anterior..

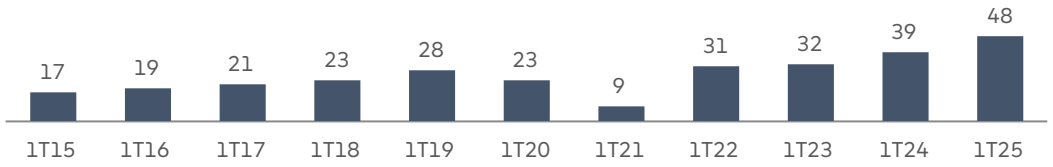
El FFO de Empresas relacionadas también mostró un buen crecimiento, explicado principalmente por el buen desempeño operacional de Grupo Marina en el periodo.

FFO Ajustado presenta una variación positiva de 2,9% al incorporar el resultado por Unidades de Reajuste, debido a la alta variación de la UF en el periodo, además de una mayor exposición a deuda en esta denominación.

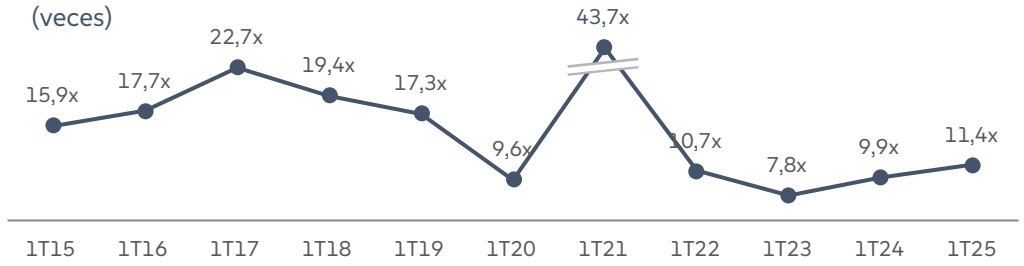
FFO aumenta en 18,9% durante los últimos doce meses: El positivo resultado operacional fue compensado principalmente por un incremento de 29,6% en los impuestos corrientes de la compañía debido a una regularización no recurrente de impuestos a proyectos, cayendo la mayoría del efecto en 4T24.

FFO (MMCh$)	1T25	1T24	Var	UDM 1T25	UDM 1T24	Var
EBITDA	58.617	50.383	16,3 %	235.960	197.538	19,5 %
Ingresos Financieros	6.626	7.152	(7,4) %	30.165	32.351	(6,8) %
Costos Financieros	(16.084)	(17.831)	(9,8) %	(65.043)	(63.580)	2,3 %
Impuestos Corrientes	(6.715)	(5.621)	19,5 %	(30.556)	(23.585)	29,6 %
FFO Empresas relacionadas	5.254	4.903	7,2 %	20.813	18.190	14,4 %
FFO	**47.697**	**38.985**	**22,3 %**	**191.339**	**160.914**	**18,9 %**
FFO Atribuible a:						
FFO participación minoritaria	9.620	7.088	35,7 %	35.485	24.892	42,6 %
FFO participación controladora	38.077	31.897	19,4 %	155.854	136.021	14,6 %
Unidades de reajuste	(15.199)	(8.255)	84,1 %	(54.978)	(37.781)	45,5 %
Unidades de reajuste relacionadas	(1.971)	(1.069)	84,4 %	(7.712)	(5.165)	49,3 %
FFO Ajustado	**30.528**	**29.661**	**2,9 %**	**128.648**	**117.967**	**9,1 %**
FFO Ajustado Atribuible a:						
FFO Ajustado participación minoritaria	7.603	6.252	21,6 %	28.972	22.331	29,7 %
FFO Ajustado participación controladora	22.924	23.409	(2,1) %	99.677	95.636	4,2 %

Evolución FFO
(Ch$ miles de millones)



Evolución P/FFO[1]
(veces)



1. P/FFO calculado utilizando el FFO de los últimos doce meses y el precio de la acción al cierre de cada uno de los periodos

Análisis de resultados | Flujo de Efectivo Resumido

Flujo de Efectivo Resumido (MMCh$)	1T25	1T24	Var	UDM 1T25	UDM 1T24	Var
De la operación	58.842	59.798	(1,6)%	218.252	210.140	3,9 %
De la inversión	(41.505)	(26.570)	56,2 %	(205.932)	(164.868)	24,9 %
Del financiamiento	(34.666)	96.571	N/A	(94.825)	60.556	N/A
Variación tasa de cambio efectivo y equivalentes	(695)	10.467	N/A	(7.880)	24.376	N/A
Flujo del periodo	**(18.024)**	**140.265**	**N/A**	**(90.385)**	**130.205**	**N/A**
Efectivo y equivalentes al principio del periodo	387.091	319.187	21,3 %	459.452	329.247	39,5 %
Efectivo y equivalentes al final del periodo	**369.067**	**459.452**	**(19,7)%**	**369.067**	**459.452**	**(19,7)%**



Principales movimientos en flujo de efectivo

- **De la operación:** Leve disminución respecto al periodo comparable, la cual corresponde en parte a pagos de impuestos.
- **De la inversión:** Los aumentos corresponden a inversiones en la expansión de Parque Arauco Kennedy en Chile, expansiones de Perú y obras de los proyectos Multifamily en Perú y Colombia.
- **Del financiamiento:** La variación del flujo de financiamiento se explica en su mayoría por vencimientos de deuda que no fueron refinanciados.

Análisis de resultados | Balance - Activos

Aumento en nuestros activos totales

- **Disminución en Efectivo y Equivalentes al Efectivo:** Generada principalmente por pagos realizados a la construcciones en curso de activos a largo plazo, dentro de los cuales destacan la expansión de Parque Arauco Kennedy en Chile y proyectos multifamily en Colombia.
- **Otros Activos Financieros Corrientes y No Corrientes:** En total presentan una disminución, donde destaca la liquidación del derivado de cobertura asociado a nuestro Bono serie X por aproximadamente MMCh$ 18.000.
- **Crecimiento Propiedades de Inversión:** Parte del aumento se explica por el crecimiento que ha sostenido la compañía en sus principales activos y proyectos greenfield, de los cuales destacan los proyectos Multifamily en Colombia y Perú, además de la expansión de Parque Arauco Kennedy en Chile.
- **Disminución en Deudores Comerciales:** Explicada principalmente por el efecto de estacionalidad presentado a cierre de año en la provisión de ingresos por arriendo variable

Banco de terrenos

- Junto con los activos operativos, la cuenta "Propiedades de Inversión" incluye el valor de terrenos, el cual considera 15 activos sin desarrollar en Chile, Perú, y Colombia, sumando en total 775.700 m² valorizados en la contabilidad de la compañía por MMCh$ $101.025, de los cuales MMCh$ 7.609 se encuentran bajo "Activos clasificados como disponibles para la venta".

Activos	31.03.2025 (MMCh$)	31.12.2024 (MMCh$)
Activos Corrientes		
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	369.067	387.091
Otros Activos Financieros	22.738	53.666
Otros Activos No Financieros	39.603	39.914
Deudores Com. Y Otras Cuentas por Cobrar, Neto	22.793	29.228
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas	117	95
Activos por Impuestos Corrientes	11.502	10.476
Activos clasificados como disponibles para la venta	8.286	7.566
Total Activos Corrientes	**474.107**	**528.036**
Activos No Corrientes		
Otros Activos Financieros	114.312	96.228
Otros Activos No Financieros	20.410	28.018
Cuentas por Cobrar	1.506	1.458
Inversiones en Asociadas	189.012	186.245
Activos Intangibles distintos de la Plusvalía	16.823	16.742
Plusvalía	1.264	1.264
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	18.268	13.954
Propiedades de Inversión	3.059.461	3.042.457
Activos por Impuestos Diferidos	15.255	15.415
Activos por Derecho de Uso	1.052	662
Activos por impuesto corriente, no corrientes	6.973	0
Total Activos No Corrientes	**3.444.337**	**3.402.443**
Total Activos	**3.918.444**	**3.930.480**

Deudores Com. y Otras Cuentas por cobrar y Provisión de Incobrables		
Deudores Com. Y Otras Cuentas por Cobrar, Brutas	**34.454**	**40.689**
Provisión de Incobrables	(11.660)	(11.462)
Deudores Com. Y Otras Cuentas por Cobrar, Netas	**22.793**	**29.228**



Parque Arboleda

Análisis de resultados | Balance - Pasivos y Patrimonio


MegaPlaza Independencia

Pasivos y Patrimonio	31.03.2025 (MMCh$)	31.12.2024 (MMCh$)
Pasivos Corrientes		
Otros pasivos financieros	125.054	187.477
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	71.634	73.765
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	369	498
Otras provisiones	1.158	1.296
Pasivos por Impuestos corrientes	8.747	8.363
Provisiones por beneficios a los empleados	7.305	12.251
Otros pasivos no financieros corrientes	7.772	10.339
Pasivos por arrendamiento	4.453	2.372
Total Pasivos Corrientes	**226.492**	**296.360**
Pasivos No Corrientes		
Otros pasivos financieros	1.443.329	1.394.283
Pasivos por Impuestos Diferidos	340.057	340.429
Provisiones por beneficios a empleados	1.832	1.461
Otros pasivos no financieros	28.065	27.016
Pasivos por arrendamiento	80.080	82.883
Total Pasivos No corrientes	**1.893.363**	**1.846.072**
Total Pasivos	**2.119.855**	**2.142.432**
Patrimonio		
Capital Emitido	423.575	423.575
Ganancias (pérdidas) acumuladas	871.265	853.994
Primas de Emisión	289	289
Otras Reservas	176.510	186.599
Patrimonio atrib. a los propietarios de controladora	**1.471.639**	**1.464.458**
Participaciones no controladoras	326.950	323.590
Patrimonio Total	**1.798.589**	**1.788.047**
Patrimonio Neto y Pasivos, Total	**3.918.444**	**3.930.480**

Niveles de deuda se reducen levemente por vencimientos de deuda que no fueron refinanciados

- **Otros pasivos financieros:** Si bien la deuda financiera de la compañía presenta una leve variación a la baja, se percibe un rebalanceo entre nuestras obligaciones corrientes y no corrientes. En ella destaca el refinanciamiento del bono X con el bono AK, ambos por UF 2 millones (US$MM 84) en Chile.

- **Provisiones por beneficios a empleados corriente:** Presenta una disminución de MMCh$ 4.946 respecto al cierre de 2024, explicado por el desembolso del bono de gestión a colaboradores de la compañía, el cuál se mantenía provisionado al cierre de 2024.

Resultados | Principales Indicadores de Desempeño

	1T25	1T24	Var	UDM 1T25	UDM 1T24	Var
Margen EBITDA (%)	70,8 %	69,1 %	168 pb	72,2 %	70,7 %	149 pb
Margen Ganancias (%)	32,0 %	34,3 %	-229 pb	46,2 %	48,6 %	-233 pb
Margen FFO (%)	57,6 %	53,5 %	413 pb	58,6 %	57,6 %	95 pb
NOI Propio de Activos (Ch$ millones)[1]	66.435	57.567	15,4 %	315.606	228.548	38,1 %
ABL Propio (m²)[2]	1.067.191	1.031.097	3,5 %	1.067.191	1.031.097	3,5 %
FFO participación controladora (Ch$ millones)[3]	38.077	31.897	19,4 %	155.854	135.969	14,6 %
NOI Consolidado (Ch$ millones)[4]	66.766	57.605	15,9 %	267.730	224.544	19,2 %
ABL Consolidado (m²)[5]	1.199.500	1.176.500	2,0 %	1.199.500	1.176.500	2,0 %
Costo Locatario Consolidado (%)	10,6 %	10,9 %	-27 pb	10,2 %	10,5 %	-32 pb
Ventas Locatarios Consolidados (Ch$ millones)	764.690	683.830	11,8 %	3.162.729	2.743.912	15,3 %
Número promedio de acciones básicas (millones)	905,7	905,7	0,0 %	905,7	905,7	0,0 %
Utilidad por acción básica (Ch$)[6]	20	20	0,2 %	133	129	3,6 %
Dividendos por acción (Ch$)[7]	30	35	(14,3)%	30	35	(14,3)%
Rentabilidad por dividendos[7]	1,6 %	2,4 %	-83 pb	1,9 %	2,6 %	-70 pb
Precio Acción (Ch$)	1.890	1.445	30,8 %	1.890	1.445	30,8 %
Capitalización Bursátil (Ch$ miles de millones)	1.710	1.308	30,8 %	1.710	1.308	30,8 %
Monto transado diario promedio (Ch$ millones)	1.900	1.274	49,1 %	1.367	1.516	(9,8)%

1. Suma del NOI propio de los activos de Parque Arauco más el NOI de la participación de Grupo Marina.
2. ABL propio de Grupo Marina está incluido.
3. FFO = EBITDA + Ingresos Financieros - Costos Financieros - Impuestos Corrientes + FFO Empresas relacionadas.
4. NOI = Ingresos ordinarios - Costo de ventas - Gastos de Administración + Depreciación y Amortización + NOI Empresas relacionadas
5. ABL consolidado no incluye Grupo Marina.
6. Utilidad por acción = utilidad participación controladora / número de acciones promedio ponderado últimos doce meses.
7. El valor trimestral considera los dividendos pagados en los últimos 12 meses.

Análisis de resultados | Principales Indicadores Financieros [1]

	Unidad	1T25	1T24	Var	UDM 1T25	UDM 1T24	Var	Límite Covenant
Deuda Financiera Bruta	Ch$ millones	1.568.384	1.505.046	4,2 %	1.568.384	1.505.046	4,2 %	
Efectivo y Equivalentes	Ch$ millones	369.067	387.091	(4,7)%	369.067	387.091	(4,7)%	
Inversiones en Renta Fija (Nota 6 EEFF)	Ch$ millones	132.925	0	N/A	132.925	0	N/A	
Deuda Financiera Neta [2]	Ch$ millones	1.066.392	1.045.594	2,0 %	1.066.392	1.045.594	2,0 %	
Deuda Financiera Neta/EBITDA (12 meses)	veces	4,5	5,3	-0,8x	4,5	5,3	-0,8x	
EBITDA/Gastos Financieros (12 meses)	veces	3,6	3,1	0,5x	3,6	3,1	0,5x	
Pasivos/Patrimonio	veces	1,2	1,1	0,1x	1,2	1,1	0,1x	
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	veces	0,6	0,6	0,0x	0,6	0,6	0,0x	<1,5
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	%	10,7 %	17,8 %	-714 pb	10,7 %	17,8 %	-714 pb	
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	%	89,3 %	82,2 %	714 pb	89,3 %	82,2 %	714 pb	
Liquidez corriente [3]	veces	2,1	1,6	0,5x	2,1	1,6	0,5x	
Rentabilidad del patrimonio [4]	%	8,6 %	9,1 %	-48 pb	8,6 %	9,1 %	-48 pb	
Rentabilidad del activo [5]	%	4,0 %	4,0 %	4 pb	4,0 %	4,0 %	4 pb	
Rendimiento activos operacionales [6]	%	5,1 %	5,0 %	7 pb	5,1 %	5,0 %	7 pb	


Arauco Maipú

Niveles de apalancamiento posicionados dentro de nuestros niveles objetivos

- **Sano nivel de apalancamiento**: Cerramos el trimestre con un ratio DFN/EBITDA de 4,5x, **alcanzando mínimos de 10 años**. Esto se explica por 3 principales razones:
    1. Nuestro sólido y exhaustivo proceso de planificación de inversiones
    2. Los buenos resultados de la compañía
    3. Nos encontramos preparando nuestro balance para absorber de forma responsable la adquisición de Open Plaza Kennedy, entre otros proyectos

1. Los indicadores operacionales y financieros presentados se calculan de acuerdo a las normas de la Comisión de Mercados Financieros en Chile, y no necesariamente coinciden con las fórmulas de cálculos utilizadas para calcular los covenants de deuda de la compañía.
2. Deuda Financiera Neta calculada según la siguiente fórmula: Deuda Financiera Bruta - Efectivo y Equivalentes al Efectivo - Inversiones en Renta Fija (según nota 6 de los EEFF)
3. Activos corrientes / Pasivos corrientes
4. Ganancia (pérdida) propietarios controladora / Patrimonio controladora promedio
5. Ganancia (pérdida) / total activos promedio
6. Ganancia (pérdida) / activos operacionales promedio (Propiedades de Inversión + Propiedad, Planta y Equipos)

Resultados por activos



Principales Hitos del Periodo por Activo

CHILE

Las ventas en esta división continúan creciendo a doble dígito. En particular, **Parque Arauco Kennedy** creció 23,5% viéndose beneficiado en los últimos meses por la continua consolidación de su área de influencia directa y el mayor turismo en el país. Destaca nuevamente el buen desempeño de tiendas anclas que crecieron 46,4%.

Arauco Chillán continúa beneficiándose luego de la reconversión con la llegada de nuevos locatarios. Estas tiendas menores han tenido en el trimestre un aumento de 19,8% en ventas, lo cual se ve reflejado en el aumento de ingresos en el activo de 26,6%.

Nuestros **Premium Outlets** continúan con sus sólidos resultados. Este trimestre destacamos a **Arauco Premium Outlet Coquimbo**, que tuvo un muy buen primer trimestre del año con aumentos de 55,6% en ingresos y de 47,0% en ventas.

PERÚ

MegaPlaza Independencia continúa avanzando en su expansión (distrito gastronómico), lo cual no ha impactado de manera significativa sus cifras. Los ingresos de este activo crecen 15,1%, destacando el desempeño de tiendas ancla e intermedias.

Por otro lado, **MegaPlaza Ica**, también continúa con su proceso de expansión. A pesar de estas intervenciones, el activo aumenta sus ventas en 7,0%.

Nuestro formato de **Outlets** incrementa ventas en 5,9%, impulsados por el cambio a formato de Outlet en **Outlet Arauco Arequipa**, el cual aumentó sus ventas en 11,5% respecto al mismo periodo de 2024, creciendo mayoritariamente en el rubro de entretención.

Por último, en los primeros meses de operación **Parque La Molina** ha demostrado desempeños que se encuentran en línea con nuestras proyecciones.

COLOMBIA

Parque Alegra continúa su proceso de maduración, creciendo en un 26,8% sus ventas, impulsado principalmente por el rubro de tienda intermedia por la llegada de la marca “El gigante del hogar”.

Parque Fabricato disminuye su ocupación en 6,1pp por la salida de la tienda ancla Flamingo. A pesar de lo anterior, ingresos del activo crecen 11,7% y ventas 11,5% impulsadas principalmente por tiendas menores, intermedias y entretenimiento.

Titán Plaza aumenta ventas en 23,0% impulsado por tiendas menores y restaurantes, los cuales crecen más que la caída en tiendas ancla dada la salida de Forever 21. Adicionalmente, destacamos el aumento de ocupación de 12,2pp con respecto al 4T24.


Parque Arauco Kennedy


Parque Fabricato

Portafolio



MegaPlaza Ica

Nombre	ABL (m^2)	% Propiedad	ABL Propio (m^2)	% Ocupación
Parque Arauco Kennedy	119.000	100,0 %	119.000	99,8 %
Arauco Maipú	75.000	100,0 %	75.000	98,7 %
Arauco Estación	68.000	83,0 %	56.440	96,9 %
Arauco Chillán	34.000	51,0 %	17.340	94,8 %
Arauco Quilicura	34.000	51,0 %	17.340	98,0 %
Arauco Coronel	31.000	51,0 %	15.810	98,3 %
Arauco El Bosque	30.000	51,0 %	15.300	98,5 %
Arauco San Antonio	29.000	35,7 %	10.353	95,0 %
Arauco Premium Outlets[1]	54.500	51,0 %	27.795	96,3 %
Arauco Express (Strip Centers Chile)[1]	40.500	51,0 %	20.655	92,5 %
Otros activos Chile[1]	18.500	74,5 %	13.775	92,1 %
Total Chile	533.500	72,9 %	388.808	97,2 %
MegaPlaza Independencia	104.000	100,0 %	104.000	99,1 %
MegaPlaza Ica	37.000	100,0 %	37.000	95,9 %
MegaPlaza Cajamarca	30.000	100,0 %	30.000	96,1 %
MegaPlaza Chimbote	28.000	100,0 %	28.000	95,8 %
Larcomar	25.000	100,0 %	25.000	98,0 %
Parque La Molina	16.000	100,0 %	16.000	97,1 %
Parque Cañete	17.000	100,0 %	17.000	97,2 %
Parque Pisco	15.500	100,0 %	15.500	99,7 %
Outlets Arauco[1]	45.000	100,0 %	45.000	91,0 %
Viamix (Strip Centers Perú)[1]	10.000	100,0 %	10.000	94,6 %
Otros activos Perú[1]	83.500	100,0 %	83.500	100,0 %
Total Perú	411.000	100,0 %	411.000	96,9 %
Parque La Colina	61.000	51,0 %	31.110	99,9 %
Parque Alegra	47.000	100,0 %	47.000	85,7 %
Parque Arboleda	41.500	55,0 %	22.825	96,2 %
Parque Caracoli	39.500	51,0 %	20.145	98,5 %
Parque Fabricato	39.500	28,8 %	11.360	87,4 %
Titán Plaza	13.500	57,0 %	7.692	98,3 %
Outlet Arauco Sopó	13.000	100,0 %	13.000	87,3 %
Total Colombia	255.000	51,3 %	130.809	93,8 %
Multifamilies[1]		100,0 %	20.000	99,1 %
Grupo Marina[2]			94.250	
Total	1.199.500	79,6 %	1.067.191	96,4 %

1. Detalle incluido en lámina Agrupaciones de activos
2. ABL propio corresponde al 50% del Grupo Marina

Resultados trimestrales por propiedad

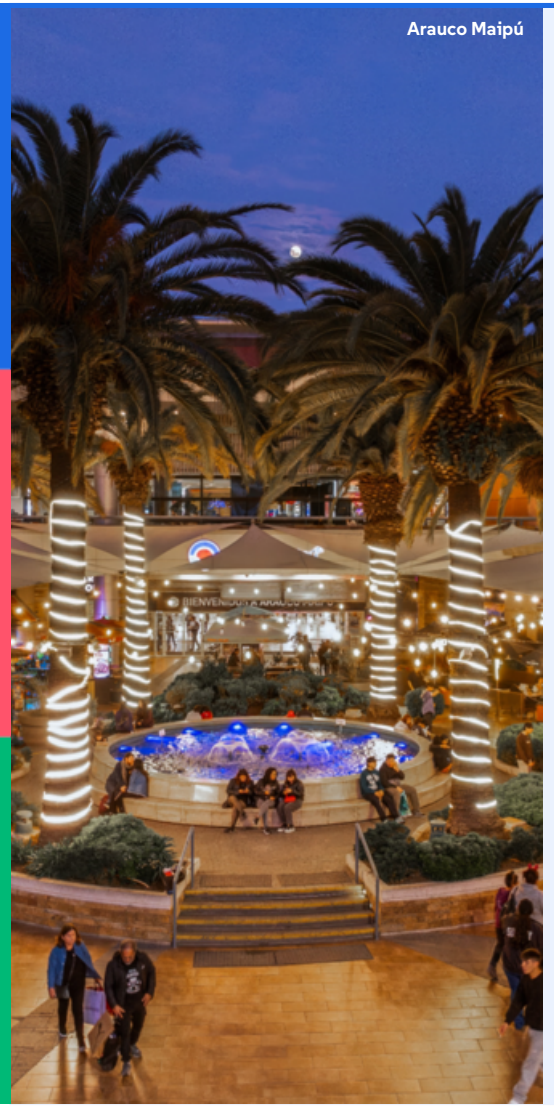
Chile en MMCLP / Perú en MPEN / Colombia en MMCOP / Multifamily en MMCLP	ABL (m^2) / Unidades[1]			Ventas			Ingresos			NOI		
	1T25	1T24	Var(%)	1T25	1T24	Var(%)	1T25	1T24	Var(%)	1T25	1T24	Var(%)
Parque Arauco Kennedy	119.000	120.000	(0,8)%	153.388	124.151	23,5 %	17.496	15.304	14,3 %	17.117	14.544	17,7 %
Arauco Maipú	75.000	75.000	0,0 %	57.248	54.601	4,8 %	5.818	5.088	14,3 %	5.332	4.596	16,0 %
Arauco Estación	68.000	68.000	0,0 %	28.659	26.471	8,3 %	4.795	4.048	18,4 %	3.744	2.707	38,3 %
Arauco Chillán	34.000	32.500	4,6 %	24.732	22.769	8,6 %	2.690	2.125	26,6 %	2.232	1.739	28,4 %
Arauco Quilicura	34.000	31.000	9,7 %	14.610	13.521	8,1 %	1.523	1.240	22,8 %	1.278	1.115	14,6 %
Arauco Coronel	31.000	31.000	0,0 %	18.566	17.680	5,0 %	1.526	1.275	19,7 %	1.131	997	13,4 %
Arauco El Bosque	30.000	30.000	0,0 %	13.985	13.430	4,1 %	1.002	961	4,2 %	740	683	8,4 %
Arauco San Antonio	29.000	28.500	1,8 %	14.283	14.348	(0,5)%	1.605	1.540	4,2 %	1.149	1.061	8,3 %
Arauco Premium Outlets	54.500	54.500	0,0 %	52.569	39.229	34,0 %	4.820	3.568	35,1 %	4.233	2.958	43,1 %
Arauco Express (Strip Centers Chile)	40.500	41.000	(1,2)%	25.191	20.592	22,3 %	2.323	2.100	10,6 %	1.728	1.493	15,8 %
Otros activos Chile	18.500	19.000	(2,6)%	13.941	12.924	7,9 %	1.270	1.060	19,8 %	954	700	36,4 %
Total Chile	533.500	530.500	0,6 %	417.172	359.716	16,0 %	44.867	38.310	17,1 %	39.638	32.593	21,6 %
MegaPlaza Independencia	104.000	104.500	(0,5)%	290.809	280.454	3,7 %	26.087	22.658	15,1 %	24.418	21.301	14,6 %
MegaPlaza Ica	37.000	36.000	2,8 %	73.803	69.001	7,0 %	6.129	6.549	(6,4)%	6.022	6.562	(8,2)%
MegaPlaza Cajamarca	30.000	30.000	0,0 %	39.504	39.551	(0,1)%	3.999	3.831	4,4 %	3.550	3.516	1,0 %
MegaPlaza Chimbote	28.000	28.000	0,0 %	64.211	64.471	(0,4)%	3.859	3.520	9,6 %	3.507	2.854	22,9 %
Larcomar	25.000	25.000	0,0 %	97.511	91.801	6,2 %	13.295	11.515	15,5 %	12.309	10.098	21,9 %
Parque La Molina	16.000	0	N/A	10.250	0	N/A	3.065	0	N/A	2.727	0	N/A
Parque Cañete	17.000	17.000	0,0 %	38.654	36.561	5,7 %	1.759	1.691	4,0 %	1.406	1.513	(7,1)%
Parque Pisco	15.500	15.500	0,0 %	31.884	32.429	(1,7)%	1.812	1.754	3,3 %	1.566	1.514	3,5 %
Outlets Arauco	45.000	45.000	0,0 %	69.995	66.112	5,9 %	7.197	6.774	6,2 %	6.172	5.925	4,2 %
Viamix (Strip Centers Perú)	10.000	9.500	5,3 %	5.317	5.958	(10,8)%	812	722	12,5 %	509	383	32,9 %
Otros activos Perú	83.500	81.000	3,1 %	140.494	134.320	4,6 %	9.085	8.502	6,9 %	6.722	6.622	1,5 %
Total Perú	411.000	391.500	5,0 %	862.431	820.659	5,1 %	77.101	67.517	14,2 %	68.907	60.287	14,3 %
Parque La Colina	61.000	60.500	0,8 %	204.650	194.695	5,1 %	26.679	25.579	4,3 %	25.631	24.384	5,1 %
Parque Alegra	47.000	47.000	0,0 %	52.342	41.280	26,8 %	7.627	7.217	5,7 %	4.397	3.566	23,3 %
Parque Arboleda	41.500	41.500	0,0 %	88.786	81.428	9,0 %	10.115	9.695	4,3 %	9.776	8.940	9,4 %
Parque Caracoli	39.500	39.500	0,0 %	69.607	61.489	13,2 %	11.294	10.361	9,0 %	7.180	6.309	13,8 %
Parque Fabricato	39.500	39.500	0,0 %	65.746	58.978	11,5 %	8.670	7.759	11,7 %	6.577	6.057	8,6 %
Titán Plaza	13.500	13.500	0,0 %	33.703	27.398	23,0 %	7.422	7.426	(0,1)%	6.199	6.321	(1,9)%
Outlet Arauco Sopó	13.000	13.000	0,0 %	19.770	17.407	13,6 %	1.768	1.655	6,8 %	1.504	1.377	9,2 %
Total Colombia	255.000	254.500	0,2 %	534.604	482.672	10,8 %	73.574	69.693	5,6 %	61.264	56.954	7,6 %
Multifamily[1]	463	165	180,6 %	N/A	N/A	N/A	614	422	45,6 %	429	275	55,9 %

1. Multifamily reportado en unidades



Larcomar

Métricas relevantes trimestrales por propiedad

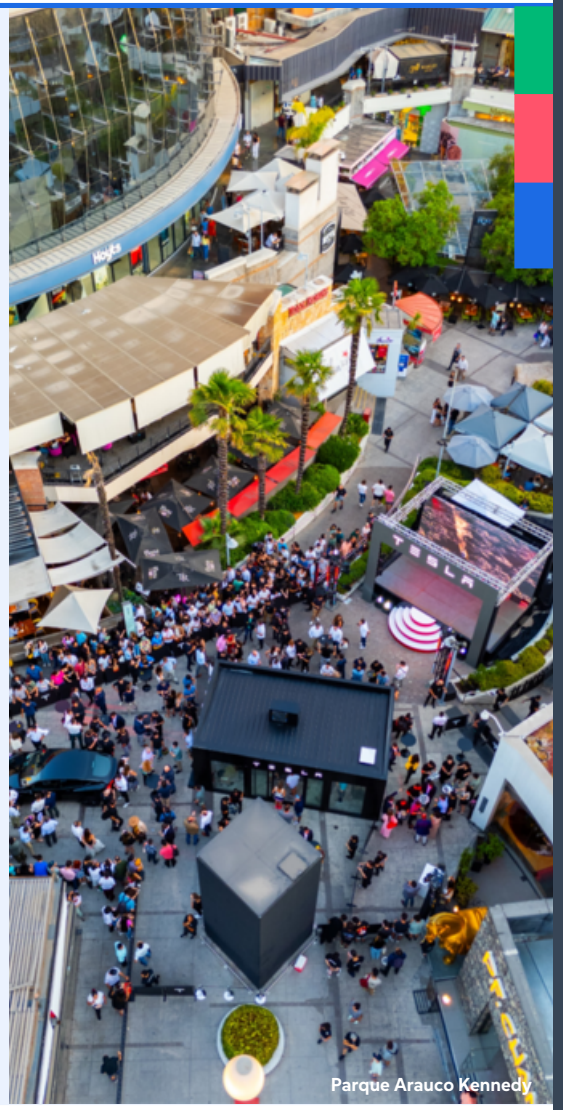

Arauco Maipú

Chile en CLP / Perú en PEN / Colombia en COP / Multifamily en CLP	Ocupación			Margen NOI			Ventas mensuales por m^2			Ingresos mensuales por m^2		
	1T25	1T24	Var. p.b.	1T25	1T24	Var. p.b.	1T25	1T24	Var(%)	1T25	1T24	Var(%)
Parque Arauco Kennedy	99,8 %	98,2 %	160	97,8 %	95,0 %	280	441.819	359.213	23,0 %	49.260	43.023	14,5 %
Arauco Maipú	98,7 %	99,3 %	-60	91,7 %	90,3 %	134	260.549	247.188	5,4 %	26.159	22.855	14,5 %
Arauco Estación	96,9 %	97,2 %	-30	78,1 %	66,9 %	1.121	148.890	145.291	2,5 %	24.768	20.805	19,0 %
Arauco Chillán	94,8 %	93,7 %	110	83,0 %	81,8 %	117	274.038	262.026	4,6 %	28.132	23.568	19,4 %
Arauco Quilicura	98,0 %	98,6 %	-60	83,9 %	89,9 %	-600	161.223	151.038	6,7 %	15.310	13.734	11,5 %
Arauco Coronel	98,3 %	97,5 %	80	74,1 %	78,2 %	-413	209.943	205.127	2,3 %	16.828	14.600	15,3 %
Arauco El Bosque	98,5 %	99,6 %	-110	73,9 %	71,0 %	288	163.597	151.843	7,7 %	11.554	11.229	2,9 %
Arauco San Antonio	95,0 %	94,3 %	70	71,6 %	68,9 %	270	177.478	181.543	(2,2)%	19.606	19.124	2,5 %
Arauco Premium Outlets	96,3 %	93,6 %	267	87,8 %	82,9 %	490	374.758	267.331	40,2 %	30.340	23.898	27,0 %
Arauco Express (Strip Centers Chile)	92,5 %	91,5 %	100	74,4 %	71,1 %	328	284.335	264.131	7,6 %	20.531	19.009	8,0 %
Otros activos Chile	92,1 %	85,9 %	622	75,2 %	66,0 %	914	304.692	282.698	7,8 %	25.126	22.291	12,7 %
Total Chile	97,2 %	96,4 %	87	88,3 %	85,1 %	327	282.150	248.215	13,7 %	28.983	25.284	14,6 %
MegaPlaza Independencia	99,1 %	97,8 %	130	93,6 %	94,0 %	-41	994	947	5,0 %	85	74	14,9 %
MegaPlaza Ica	95,9 %	98,7 %	-280	98,3 %	100,2 %	-195	746	714	4,5 %	57	62	(8,1)%
MegaPlaza Cajamarca	96,1 %	96,7 %	-60	88,8 %	91,8 %	-299	536	524	2,3 %	47	43	9,3 %
MegaPlaza Chimbote	95,8 %	97,0 %	-120	90,9 %	81,1 %	979	854	845	1,1 %	48	43	11,6 %
Larcomar	98,0 %	99,3 %	-130	92,6 %	87,7 %	489	1.307	1.289	1,4 %	181	160	13,1 %
Parque La Molina	97,1 %	— %	N/A	89,0 %	— %	N/A	285	0	N/A	72	0	N/A
Parque Cañete	97,2 %	99,9 %	-270	79,9 %	89,4 %	-954	806	750	7,5 %	35	33	6,1 %
Parque Pisco	99,7 %	99,7 %	0	86,4 %	86,3 %	16	747	753	(0,8)%	40	38	5,3 %
Outlets Arauco	91,0 %	92,5 %	-145	85,8 %	87,5 %	-171	676	661	2,3 %	60	56	5,9 %
Viamix (Strip Centers Perú)	94,6 %	93,5 %	110	62,7 %	53,1 %	961	307	347	(11,3)%	33	32	2,5 %
Otros activos Perú	97,7 %	98,1 %	-44	74,0 %	77,9 %	-391	641	619	3,6 %	38	37	4,2 %
Total Perú	96,9 %	97,4 %	-50	89,4 %	89,3 %	8	795	788	0,9 %	66	60	10,0 %
Parque La Colina	99,9 %	99,4 %	50	96,1 %	95,3 %	74	1.136.021	1.079.341	5,3 %	147.693	141.490	4,4 %
Parque Alegra	85,7 %	83,7 %	200	57,6 %	49,4 %	824	643.611	539.007	19,4 %	66.820	64.235	4,0 %
Parque Arboleda	96,2 %	99,5 %	-330	96,7 %	92,2 %	444	913.766	807.063	13,2 %	86.636	78.833	9,9 %
Parque Caracoli	98,5 %	99,0 %	-50	63,6 %	60,9 %	269	790.878	698.213	13,3 %	117.945	88.741	32,9 %
Parque Fabricato	87,4 %	93,4 %	-600	75,9 %	78,1 %	-220	803.002	698.651	14,9 %	84.224	70.738	19,1 %
Titán Plaza	98,3 %	98,0 %	30	83,5 %	85,1 %	-160	1.174.621	886.535	32,5 %	221.421	191.495	15,6 %
Outlet Arauco Sopó	87,3 %	85,3 %	200	85,1 %	83,2 %	184	721.013	654.926	10,1 %	59.662	51.181	16,6 %
Total Colombia	93,8 %	94,8 %	-100	83,3 %	81,7 %	155	914.380	821.115	11,4 %	109.262	98.356	11,1 %
Multifamily	99,1 %	91,5 %	763	69,8 %	65,2 %	462	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Resultados últimos doce meses por propiedad

Chile en MMCLP / Perú en MPEN / Colombia en MMCOP / Multifamily en MMCLP	ABL (m^2) / Unidades[1]			Ventas			Ingresos			NOI		
	UDM 1T25	UDM 1T24	Var(%)	UDM 1T25	UDM 1T24	Var(%)	UDM 1T25	UDM 1T24	Var(%)	UDM 1T25	UDM 1T24	Var(%)
Parque Arauco Kennedy	119.000	120.000	(0,8)%	619.212	523.391	18,3 %	70.463	63.794	10,5 %	68.533	60.993	12,4 %
Arauco Maipú	75.000	75.000	0,0 %	251.171	237.488	5,8 %	23.167	21.372	8,4 %	22.845	19.878	14,9 %
Arauco Estación	68.000	68.000	0,0 %	117.651	111.738	5,3 %	18.430	16.948	8,7 %	14.718	13.540	8,7 %
Arauco Chillán	34.000	32.500	4,6 %	97.650	89.565	9,0 %	10.002	8.046	24,3 %	8.703	6.547	32,9 %
Arauco Quilicura	34.000	31.000	9,7 %	60.969	57.251	6,5 %	5.881	4.854	21,2 %	5.236	4.208	24,4 %
Arauco Coronel	31.000	31.000	0,0 %	71.425	67.841	5,3 %	5.860	5.005	17,1 %	4.777	4.434	7,8 %
Arauco El Bosque	30.000	30.000	0,0 %	57.761	56.018	3,1 %	4.029	3.789	6,3 %	3.040	2.774	9,6 %
Arauco San Antonio	29.000	28.500	1,8 %	51.911	50.573	2,6 %	5.561	5.219	6,6 %	3.906	3.407	14,7 %
Arauco Premium Outlets	54.500	54.500	0,0 %	187.618	151.539	23,8 %	17.467	13.735	27,2 %	15.490	11.224	38,0 %
Arauco Express (Strip Centers Chile)	40.500	41.000	(1,2)%	100.302	83.918	19,5 %	8.785	8.276	6,2 %	6.411	6.277	2,1 %
Otros activos Chile	18.875	19.000	(0,7)%	54.356	52.731	3,1 %	4.824	4.208	14,7 %	3.707	3.085	20,2 %
Total Chile	533.500	530.500	0,6 %	1.670.025	1.482.054	12,7 %	174.469	155.247	12,4 %	157.367	136.366	15,4 %
MegaPlaza Independencia	104.000	104.500	(0,5)%	1.286.518	1.244.469	3,4 %	107.872	102.221	5,5 %	102.563	97.110	5,6 %
MegaPlaza Ica	37.000	36.000	2,8 %	307.829	278.457	10,5 %	27.111	25.431	6,6 %	26.476	25.207	5,0 %
MegaPlaza Cajamarca	30.000	30.000	0,0 %	161.701	159.123	1,6 %	16.071	15.508	3,6 %	13.756	13.352	3,0 %
MegaPlaza Chimbote	28.000	28.000	0,0 %	282.346	265.251	6,4 %	15.844	14.516	9,1 %	14.920	12.669	17,8 %
Larcomar	25.000	25.000	0,0 %	424.419	377.204	12,5 %	55.556	47.673	16,5 %	52.116	44.141	18,1 %
Parque La Molina	16.000	0	N/A	13.321	0	N/A	3.334	0	N/A	2.983	0	N/A
Parque Cañete	17.000	17.000	0,0 %	147.882	141.665	4,4 %	7.000	6.385	9,6 %	5.612	5.403	3,9 %
Parque Pisco	15.500	15.500	0,0 %	129.065	125.303	3,0 %	7.310	7.085	3,2 %	5.786	6.029	(4,0)%
Outlets Arauco	45.000	45.250	0,0 %	314.348	287.406	9,4 %	30.882	28.310	9,1 %	26.156	22.769	14,9 %
Viamix (Strip Centers Perú)	10.000	9.500	5,3 %	22.685	23.093	(1,8)%	3.171	3.034	4,5 %	1.360	1.422	(4,4)%
Otros activos Perú	83.500	81.000	3,1 %	579.166	532.547	8,8 %	35.479	33.466	6,0 %	27.064	25.382	6,6 %
Total Perú	411.000	391.750	5,0 %	3.669.280	3.434.518	6,8 %	309.630	283.628	9,2 %	278.792	253.486	10,0 %
Parque La Colina	61.000	60.500	0,8 %	942.541	932.221	1,1 %	111.627	104.719	6,6 %	107.619	98.733	9,0 %
Parque Alegra	47.000	47.000	0,0 %	243.233	202.991	19,8 %	32.764	29.650	10,5 %	18.399	13.870	32,7 %
Parque Arboleda	41.500	41.500	0,0 %	424.960	405.609	4,8 %	43.092	39.392	9,4 %	40.173	36.206	11,0 %
Parque Caracoli	39.500	39.500	0,0 %	310.105	284.493	9,0 %	46.325	42.657	8,6 %	29.654	26.227	13,1 %
Parque Fabricato	39.500	39.500	0,0 %	292.653	145.020	101,8 %	35.512	17.276	105,6 %	27.172	13.028	108,6 %
Titán Plaza	13.500	13.500	0,0 %	147.173	60.469	143,4 %	29.292	13.987	109,4 %	23.635	12.556	88,2 %
Outlet Arauco Sopó	13.000	13.000	0,0 %	96.106	87.212	10,2 %	8.272	7.188	15,1 %	6.615	5.777	14,5 %
Total Colombia	255.000	254.500	0,2 %	2.456.770	2.118.015	16,0 %	306.884	254.869	20,4 %	253.268	206.397	22,7 %
Multifamily	463	165	180,6 %	N/A	N/A	N/A	2.182	1.277	70,8 %	1.542	730	111,4 %

1. Multifamily reportado en unidades


Parque Arauco Kennedy

Métricas relevantes últimos doce meses por propiedad



Larcomar

Chile en CLP / Perú en PEN / Colombia en COP / Multifamily en CLP	Ocupación			Margen NOI			Ventas mensuales por m²			Ingresos mensuales por m²		
	UDM 1T25	UDM 1T24	Var. p.b.	UDM 1T25	UDM 1T24	Var. p.b.	UDM 1T25	UDM 1T24	Var(%)	UDM 1T25	UDM 1T24	Var(%)
Parque Arauco Kennedy	99,5 %	99,4 %	8	97,3 %	95,6 %	165	447.278	376.126	18,9 %	49.706	44.622	11,4 %
Arauco Maipú	99,4 %	99,6 %	-20	98,6 %	93,0 %	560	283.474	268.232	5,7 %	26.030	24.001	8,5 %
Arauco Estación	96,3 %	97,2 %	-90	79,9 %	79,9 %	-3	156.685	152.691	2,6 %	23.958	21.706	10,4 %
Arauco Chillán	93,7 %	93,7 %	-3	87,0 %	81,4 %	564	273.054	260.852	4,7 %	26.787	22.648	18,3 %
Arauco Quilicura	97,3 %	97,8 %	-50	89,0 %	86,7 %	236	169.208	160.818	5,2 %	15.213	13.446	13,1 %
Arauco Coronel	98,4 %	98,1 %	25	81,5 %	88,6 %	-706	203.147	199.493	1,8 %	16.267	14.321	13,6 %
Arauco El Bosque	98,4 %	99,5 %	-110	75,5 %	73,2 %	224	167.060	160.038	4,4 %	11.511	10.868	5,9 %
Arauco San Antonio	94,5 %	93,8 %	72	70,2 %	65,3 %	497	162.786	161.463	0,8 %	17.143	16.337	4,9 %
Arauco Premium Outlets	95,8 %	94,5 %	137	88,7 %	81,7 %	697	322.479	271.098	19,0 %	28.005	23.822	17,6 %
Arauco Express (Strip Centers Chile)	91,5 %	92,7 %	-113	73,0 %	75,8 %	-287	289.048	272.336	6,1 %	19.796	18.453	7,3 %
Otros activos Chile	88,8 %	86,2 %	260	76,8 %	73,3 %	352	299.974	288.079	4,1 %	24.895	21.864	13,9 %
Total Chile	96,8 %	96,8 %	-3	90,2 %	87,8 %	236	284.434	257.276	10,6 %	28.449	25.647	10,9 %
MegaPlaza Independencia	99,0 %	97,0 %	203	95,1 %	95,0 %	8	1.092	1.027	6,3 %	88	82	7,2 %
MegaPlaza Ica	97,0 %	98,3 %	-123	97,7 %	99,1 %	-147	787	747	5,4 %	63	63	(0,4)%
MegaPlaza Cajamarca	96,3 %	96,7 %	-45	85,6 %	86,1 %	-51	545	550	(0,9)%	47	46	2,1 %
MegaPlaza Chimbote	96,3 %	97,0 %	-72	94,2 %	87,3 %	689	937	871	7,5 %	49	45	10,4 %
Larcomar	99,2 %	97,5 %	175	93,8 %	92,6 %	122	1.437	1.349	6,5 %	188	166	12,9 %
Parque La Molina	87,3 %	— %	N/A	89,5 %	— %	N/A	300	0	N/A	63	0	N/A
Parque Cañete	99,0 %	99,9 %	-97	80,2 %	84,6 %	-445	767	726	5,6 %	34	32	8,0 %
Parque Pisco	99,6 %	99,7 %	-5	79,1 %	85,1 %	-595	755	730	3,4 %	40	39	3,3 %
Outlets Arauco	91,3 %	89,3 %	200	84,7 %	80,4 %	427	772	733	5,3 %	64	61	4,1 %
Viamix (Strip Centers Perú)	93,7 %	92,9 %	77	42,9 %	46,9 %	-400	329	335	(1,6)%	34	34	0,1 %
Otros activos Perú	97,7 %	97,5 %	29	76,3 %	75,8 %	44	659	666	(1,1)%	37	39	(4,0)%
Total Perú	97,0 %	96,5 %	53	90,0 %	89,4 %	67	866	840	3,1 %	67	64	5,5 %
Parque La Colina	99,6 %	99,7 %	-12	96,4 %	94,3 %	213	1.313.210	1.301.024	0,9 %	154.642	145.413	6,3 %
Parque Alegra	86,2 %	81,7 %	442	56,2 %	46,8 %	938	763.769	684.040	11,7 %	74.983	72.902	2,9 %
Parque Arboleda	97,9 %	99,2 %	-133	93,2 %	91,9 %	132	1.078.369	1.037.967	3,9 %	89.920	83.753	7,4 %
Parque Caracoli	98,5 %	98,9 %	-37	64,0 %	61,5 %	253	873.434	836.389	4,4 %	120.903	100.656	20,1 %
Parque Fabricato	91,7 %	46,9 %	1	76,5 %	75,4 %	0	857.032	426.896	100,8 %	84.178	79.650	5,7 %
Titán Plaza	91,6 %	48,3 %	1	80,7 %	89,8 %	-0	1.258.189	537.558	134,1 %	207.683	244.450	(15,0)%
Outlet Arauco Sopó	86,0 %	81,9 %	415	80,0 %	80,4 %	-40	892.736	784.627	13,8 %	70.269	57.631	21,9 %
Total Colombia	94,3 %	94,1 %	18	82,5 %	81,0 %	155	1.045.039	1.026.582	1,8 %	454.340	421.303	7,8 %
Multifamily	93,0 %	58,8 %	1	70,7 %	57,1 %	0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Desarrollo: Parque Arauco Kennedy Fase Cerro Colorado

Fase Cerro Colorado incluye un aumento de ~35.400 m^2 en el ABL de Parque Arauco Kennedy entre espacio retail y oficinas

CHILE



Fase "Cerro Colorado": Incluye la demolición de la antigua tienda de Falabella, la construcción de estacionamientos, 12.000 m^2 de retail en 7 pisos, una torre de oficinas y una atractiva entrada hacia el Parque Araucano.

Adicionalmente, esta nueva entrada estará ubicada al frente de la futura estación de Metro "Parque Araucano" de la **nueva Línea 7** actualmente en desarrollo, que mejorará la conectividad del activo.

Expansión Kennedy - Fase Cerro Colorado

FASES
Fase Cerro Colorado

INVERSIÓN REMANENTE
USD 82 MM (Fase Cerro Colorado)

% DE PROPIEDAD
100%

FASE CERRO COLORADO
Lifestyle

FORMATO: Uso mixto	FECHA APERTURA	ABL ADICIONAL
Estacionamientos	2025	-
Entrada principal	2025	-
7 pisos de Retail[1]	2025	12.000 m^2
Torre de Oficinas	4T26	23.400 m^2



1. Incluye 2 pisos subterráneos dedicados a servicios, 3 pisos de retail tradicional, 1 piso de patio de comidas y 1 piso de restaurant.es

Desarrollo: Parque Arauco Kennedy Fase Kennedy

Primer proyecto de Multifamily dentro de nuestro portafolio de centros comerciales, en Parque Arauco Kennedy

CHILE



Expansión Kennedy - Fase Kennedy

UNIDADES
414 Departamentos

INVERSIÓN TOTAL
USD 65 MM

Edificio residencial de **24 pisos** (Piso 7 al 31) con **414 departamentos**, compuestos por tipologías Estudio, 1D+1B y 2D+2B.

Edificio contará con **excelente conectividad** con acceso a Avda. Kennedy y a **futura estación de metro "Parque Araucano" de la línea 7**.

Diseño adecuado a necesidades de multifamily, con espacios de amenities en el piso 7 y rooftop en piso 31.

Piscina	Sport Bar	Pet Spa
Gimnasio	Salones Gourmet	Lavandería
Quinchos	Sky Bar	Cowork

Desarrollo: Parque Arauco Kennedy Fase Kennedy

Este proyecto de Multifamily busca fortalecer nuestra propuesta de valor de ser un centro urbano en el que se puede trabajar, vivir y pasarlo bien (“Work-Live-Play”)

CHILE



Desarrollo: Arauco Premium Outlet Buin

Anunciamos desarrollo de un nuevo centro comercial, Premium Outlet en Buin, Chile



Nuevo outlet - Premium Outlet en Buin

FORMATO
Retail

INVERSIÓN TOTAL
USD 24 MM

UBICACIÓN
Santiago, Chile

FECHA DE APERTURA
2027

ABL
11.000 m^2

Anunciamos el desarrollo de un nuevo centro comercial en formato outlet en la comuna de Buin, ubicada en el sector sur de la Región Metropolitana. Se planea comenzar la construcción del proyecto a fines de 2025, con una **apertura programada para mediados de 2027.**

El nuevo outlet contará con una amplia zona de influencia gracias a su ubicación privilegiada, alcanzando no solo al sector sur de la Región Metropolitana, donde residen más de 3,5 millones de personas, sino también a quienes transitan o viven en regiones vecinas al sur de la capital. Además, la zona donde se ubicará tiene un gran potencial de desarrollo urbano.

Este será el **quinto outlet de Parque Arauco en Chile y el noveno en total considerando Chile, Perú y Colombia.**

Desarrollo: MegaPlaza Independencia

Estamos realizando una expansión en nuestro mayor activo en Perú

Expansión MegaPlaza Independencia

FORMATO
Retail

INVERSIÓN TOTAL
USD 33 MM

UBICACIÓN
Lima, Perú

FECHA DE APERTURA
2027

ABL
~400 m^2

% DE PROPIEDAD
100%

MegaPlaza Independencia se inauguró en 2002 con 60.000 m² de ABL y **creció hasta alcanzar los 112.000 m^2**, convirtiéndose en el segundo activo más grande del portafolio de la compañía y el **activo más importante de Perú en términos de EBITDA**.

Durante el 2021 realizamos algunas mejoras al activo en facelifting y experiencia a nuestros visitantes, mejorando áreas comunes, fachadas, seating y señalética del activo.

Nuestra reconversión en su **primera fase** busca potenciar el activo, mejorando circulaciones, incorporando nuevos espacios comerciales y equilibrando el mix comercial. De esta manera, crearemos un **distrito gastronómico** que reemplazará nuestro actual food court, transformaremos la **plaza central** con nuevas áreas verdes, crearemos una nueva zona Telecom y mejoraremos la circulación en el segundo piso.



Desarrollo: MegaPlaza Ica

Anunciamos la expansión de MegaPlaza Ica, nuestro segundo activo de mayor tamaño en Perú



Zona Boulevard, MegaPlaza Ica – Imagen referencial

MegaPlaza Ica es un centro comercial regional de aproximadamente **36.000 m²** de ABL y un EBITDA anual de **USD 6,6 millones**, siendo el **segundo activo más grande** de la División Perú en superficie arrendable y **el tercer activo** más importante en términos de EBITDA.

Es el centro comercial dominante de la ciudad de Ica y fue adquirido en 2015, y desde entonces hemos hecho mejoras importantes en infraestructura y mix del centro comercial, contando actualmente con 3 niveles comerciales y las mejores marcas de la ciudad. En 2023 realizamos un cambio de marca pasando de "El Quinde Ica" a "MegaPlaza Ica".

Expansión MegaPlaza Ica

FORMATO
Retail

INVERSIÓN TOTAL
USD 17 MM (fase 1)

ABL
+6.600 m²

ZONA	FECHA APERTURA	ABL ADICIONAL
Servicios y área financiera	2023/2024	2.900 m²
Gimnasio, Pasillo Falabella y tótem	2023	1.600 m²
Boulevard	2026	2.100 m²

PRINCIPALES TIENDAS:

falabella. H&M RIPLEY MAESTRO Metro cencosud

Desarrollo: Parque La Molina

El segundo centro comercial tipo Lifestyle, junto con Larcomar







Nuevo Centro Comercial

FORMATO
Lifestyle

INVERSIÓN TOTAL
USD 59 MM

UBICACIÓN
Lima, Perú

FECHA DE APERTURA
4T24

ABL ADICIONAL
16.000 m^2

% DE PROPIEDAD
100%

Composición

- El proyecto contempla un diseño arquitectónico abierto que reúne un atractivo mix de grandes marcas. Además, incluye una tienda departamental Falabella de aproximadamente 2.300 m^2 y un cine
- El centro comercial se centra especialmente en ofrecer una amplia variedad de opciones de gastronomía y entretenimiento, así como un gimnasio, tiendas intermedias y tiendas menores

Sostenibilidad

- El diseño de Parque La Molina incluyó la medición de la huella de carbono en su construcción, lo que permitió integrar medidas de descarbonización desde etapas tempranas
- Además, el centro comercial tiene un diseño y construcción que reducen el impacto al medio ambiente, pues cuenta con un sistema bioclimático en áreas comunes, áreas verdes, eficiencia energética y puntos de reciclaje entre otros, lo que garantiza el cumplimiento de altos estándares ambientales

Proyectos incorporados recientemente y por incorporar en los próximos años

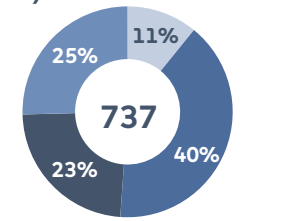
Nuevos centros comerciales	Tipo	País	Formato	Fecha apertura[1]	ABL total (m^2)	% propiedad	ABL propio (m^2)	Inversión total (moneda local)[2]	Inversión total (US$MM)	Inversión remanente (US$MM)
Parque La Molina	Desarrollo	PE	Lifestyle	4T24	16.500	100%	16.500	218.000	59	5
Open Plaza Kennedy (sujeto a cond. suspensivas)	Adquisición	CL	Regional	2T25	69.500	100%	69.500	4.400.000	173	173
Arauco Premium Outlet Buin	Desarrollo	CL	Outlet	2S27	11.000	100%	11.000	600.000	24	16
Minka	Adquisición	PE	Regional	3T25	54.800	100%	54.800	381.000	104	104
Subtotal					**151.800**		**151.800**		**360**	**298**

Expansiones centros comerciales	Tipo	País	Formato	Fecha apertura	ABL total (m^2)	% propiedad	ABL propio (m^2)	Inversión total (moneda local)	Inversión total (US$MM)	Inversión remanente (US$MM)
Ampliación Arauco Coronel	Expansión	CL	Regional	1T24	1.000	51%	510	91.000	4	0
Ampliación Arauco Quilicura	Expansión	CL	Regional	4T24	3.400	51%	1.734	134.000	5	0
MegaPlaza Ica - Primera fase	Expansión	PE	Regional	1T26	6.600	100%	6.600	63.000	17	7
MegaPlaza Independencia - Primera fase[3]	Expansión	PE	Regional	2027	-400	100%	-400	123.000	33	26
Parque Arauco Kennedy - fase Cerro Colorado	Expansión	CL	Uso Mixto	4T26	35.400	100%	35.400	4.200.000	171	82
Parque Arauco Kennedy - fase Kennedy	Expansión	CL	Uso Mixto	2028	22.830	100%	22.830	1.600.000	65	64
Subtotal					**68.830**		**66.674**		**297**	**179**

Multifamily	Tipo	País	Formato	Fecha apertura	ABL total (m^2)	% propiedad	ABL propio (m^2)	Inversión total (moneda local)	Inversión total (US$MM)	Inversión remanente (US$MM)
Proyecto Calle 72 - Bogotá (132 unidades)	Desarrollo	CO	Multifamily	2T25	6.500	80%	5.200	51.000	12	0
Proyecto Calle 94 - Bogotá (158 unidades)	Desarrollo	CO	Multifamily	4T25	10.500	95%	9.975	107.000	26	3
Proyecto La Mar - Lima (141 unidades)	Desarrollo	PE	Multifamily	3T25	7.700	80%	6.160	60.000	16	6
Proyecto Ciudad del Río - Medellín (310 unidades)	Desarrollo	CO	Multifamily	1T26	16.000	95%	15.200	109.000	26	9
Subtotal					**40.700**		**36.535**		**80**	**18**
Total					**261.330**		**255.009**		**737**	**495**

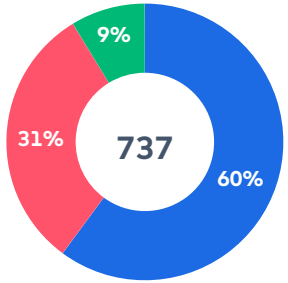
1. Para el caso de adquisiciones, fecha de apertura indica cuando el proyecto comenzó a ser consolidado bajo Parque Arauco
2. Proyectos en Chile en UF, en Perú en MPEN, en Colombia en MMCOP
3. En esta primera etapa, no veremos un aumento significativo del ABL, lo que sí ocurrirá en la siguiente fase del proyecto

Apertura por tipo de proyecto (US$MM)



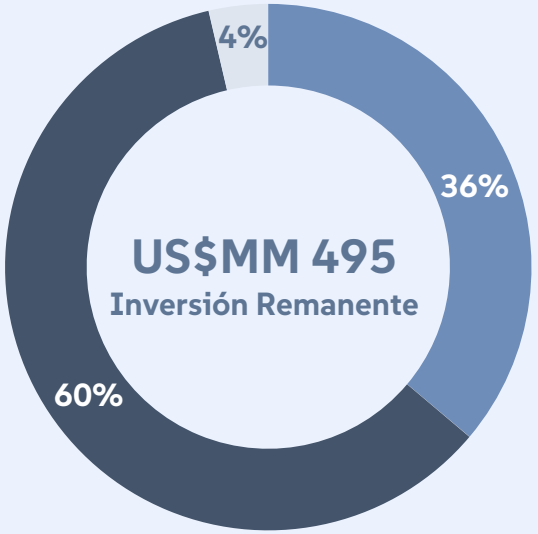
Multifamily
Expansión centros comerciales
Open Plaza Kennedy
Nuevos centros comerciales

Apertura por país (US$MM)



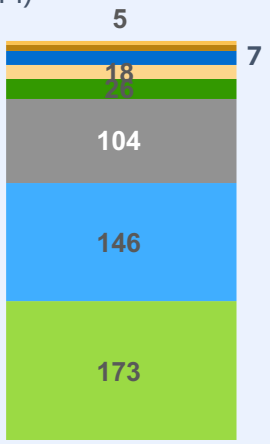
Chile Perú Colombia

Estimación de desembolsos en CAPEX Inmobiliario próximos años



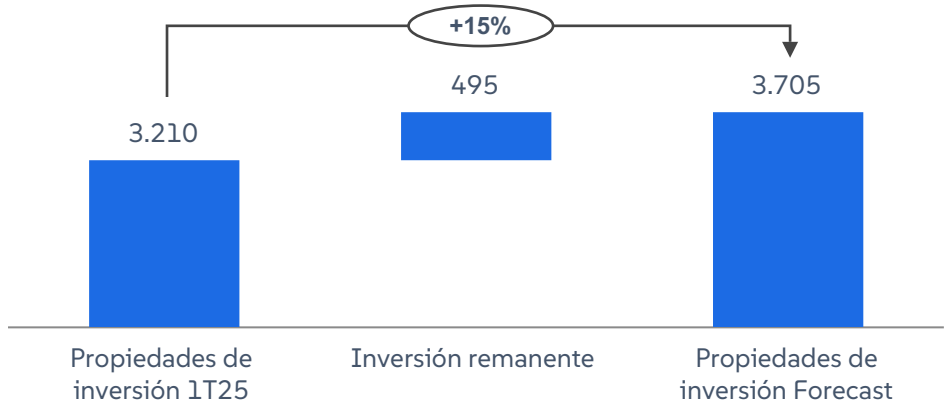
- Expansiones
- Nuevos centros comerciales
- Multifamily

Distribución de inversión por proyecto
(US$MM)



- Open Plaza Kennedy
- Expansiones Parque Arauco Kennedy
- Minka
- Masterplan MegaPlaza Independencia
- Multifamily
- Arauco Premium Outlet Buin
- Masterplan MegaPlaza Ica
- Parque La Molina

Pipeline de inversión
(US$MM)

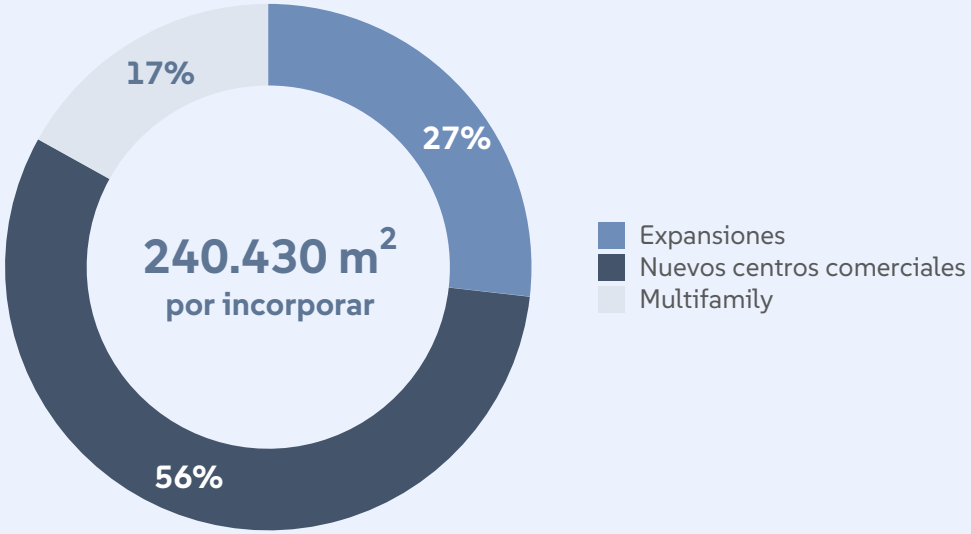


Sólido plan de inversiones

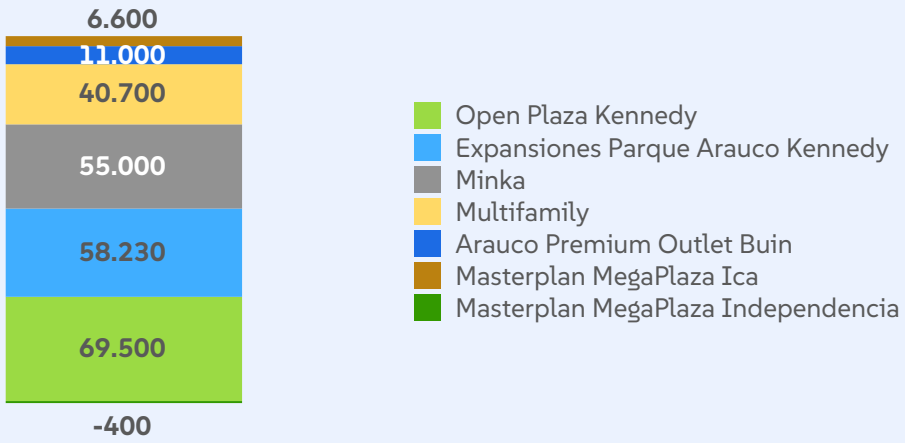
Nuestro pipeline de inversiones alcanza un total de **US$MM 737, cifra histórica para la compañía, lo que representa un 23% del valor total de Propiedades de Inversión al cierre de 1T25**.

La inversión remanente asociada a este pipeline equivale a un 15% del total. Este robusto plan de crecimiento refleja el compromiso de la compañía con el desarrollo sostenible de sus activos y garantiza una proyección de crecimiento sólida y sostenida para los próximos años.

Estimación de Área Bruta Locataria a incorporar en los próximos años

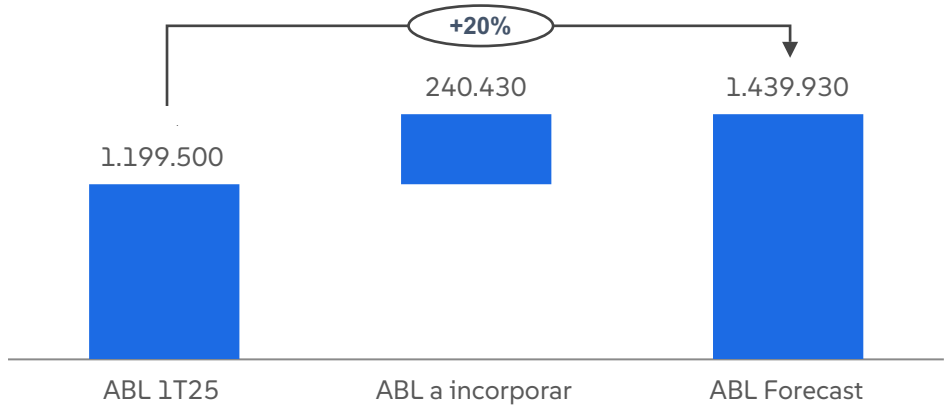


Distribución de m² por proyecto



Adiciones de ABL con incorporación de proyectos

(m²)



Importante incremento de superficie arrendable

Los proyectos anunciados por incorporar se traducen en un **aumento de 20% en el ABL de la compañía al cierre de 1T25.**

En 2025 esperamos una **apertura de nuevos espacios por 149.000 m², representando un 12% de nuestro portafolio**, impulsado por las adquisiciones de Open Plaza Kennedy y el centro comercial Minka.

Caso de estudio: Safety & Security

La seguridad como un pilar clave del pilar de sostenibilidad

Pilares de Sostenibilidad

Índice de riesgo de los activos

Satisfacción de colaborador

Índices de sostenibilidad

En Parque Arauco, la seguridad en nuestros centros comerciales es un **pilar fundamental para garantizar la confianza de nuestros visitantes, trabajadores y locatarios**. Creemos que mantener un estándar de alta calidad en este ámbito no solo es una responsabilidad operativa, sino también un factor clave para la reputación y sostenibilidad de nuestros activos.

Para alcanzar este nivel, implementamos normativas rigurosas, realizamos un seguimiento constante de los mantenimientos preventivos, realizamos informes de riesgos con terceros expertos frecuentemente, implementamos sus recomendaciones, fomentamos la capacitación continua e incorporamos tecnología avanzada para supervisar y gestionar riesgos. Establecer procesos eficientes nos permite anticipar, mitigar y responder de manera efectiva ante cualquier eventualidad que pueda comprometer la integridad de nuestras infraestructuras y la seguridad de las personas. Este **enfoque proactivo** se ve reflejado en auditorías periódicas, planes de respuesta ante emergencias bien estructurados y una cultura organizacional que prioriza la seguridad en todos los niveles.

Es por esto que en Parque Arauco hemos buscado las mejores prácticas en Safety & Security, abordando aprendizajes clave y estrategias para fortalecer la resiliencia de nuestros activos en la búsqueda de minimizar riesgos y asegurar la continuidad operativa en un entorno seguro para todos.



Caso de estudio: Safety & Security

La seguridad como un pilar clave del pilar de sostenibilidad

Hitos de Safety & Security

2016
- Nueva subgerencia de S&S
- Consultoría de Security SL Group
- Definición matriz riesgos Parque Arauco

2017

2018
- Consultoría Dupont
- Definición 6 sistemas críticos en operaciones

2019
- Auditoría Golder / Jensen Hughes
- Nuevos estándares (NFPA)
- Definición 15 sistemas operacionales a monitorear

2020

2021
- Implementación de proceso de Auditoría Externa
- Implementación software AIM

2022
- Implementación ISOTOOLS
- Implementación IBM Máximo

2023

2024
- Incorporación de metas S&S en bono de incentivo anual
- Implementación política S&S

1 Consultoría Dupont

- Procedimientos y estándares de desempeño
- Personal de seguridad
- Estructura organizacional
- Investigación de incidentes
- Respuesta a emergencias y plan de contingencia
- Gestión de contratistas
- Integridad mecánica

2 Auditoría Golder

- Liderazgo y compromiso
- Gestión del cambio
- Infraestructura eléctrica
- Prevención y Respuesta a Incendios
- Alarmas de incendio y detección
- Protección contra incendios y supresión
- Sistemas evacuación y seguridad de vida
- Extracción de vapores de grasa/aceite
  - Video Vigilancia / Seguridad Sistemas de gas
  - Manejo de materiales y operaciones
  - La gestión del tráfico
  - Seguridad del contratista
  - Preparación para emergencias, respuesta e investigación
  - Seguridad ascensores y escaleras mecánicas

3 Software Gestión S&S

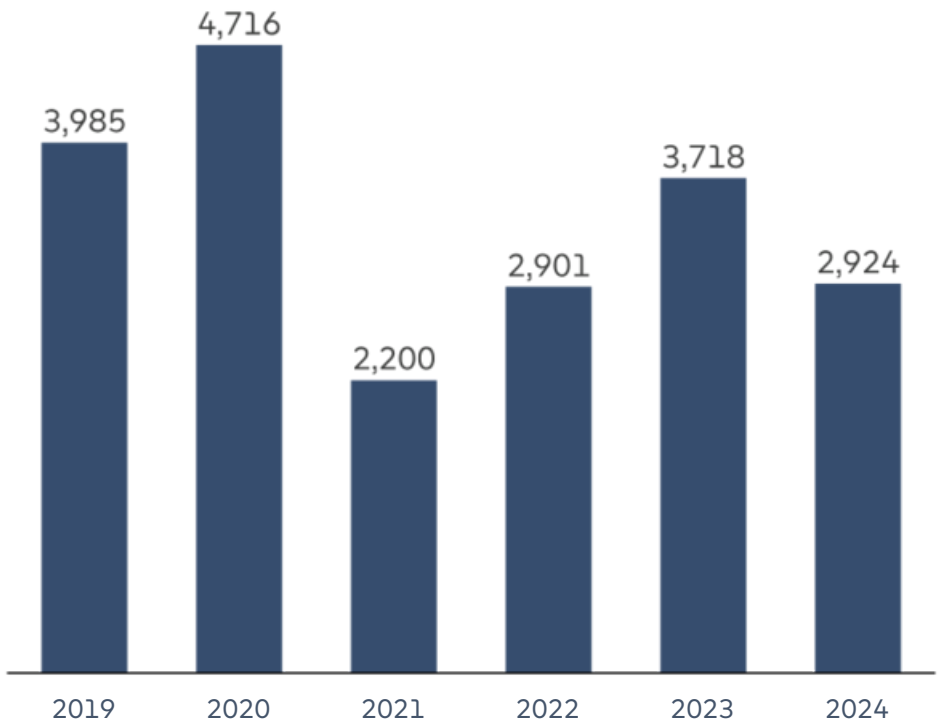
- Implementación del software para digitalización de todos los procesos de seguridad (S&S).

Caso de estudio: Safety & Security

La seguridad como un pilar clave del pilar de sostenibilidad

Capex S&S 2019-2024

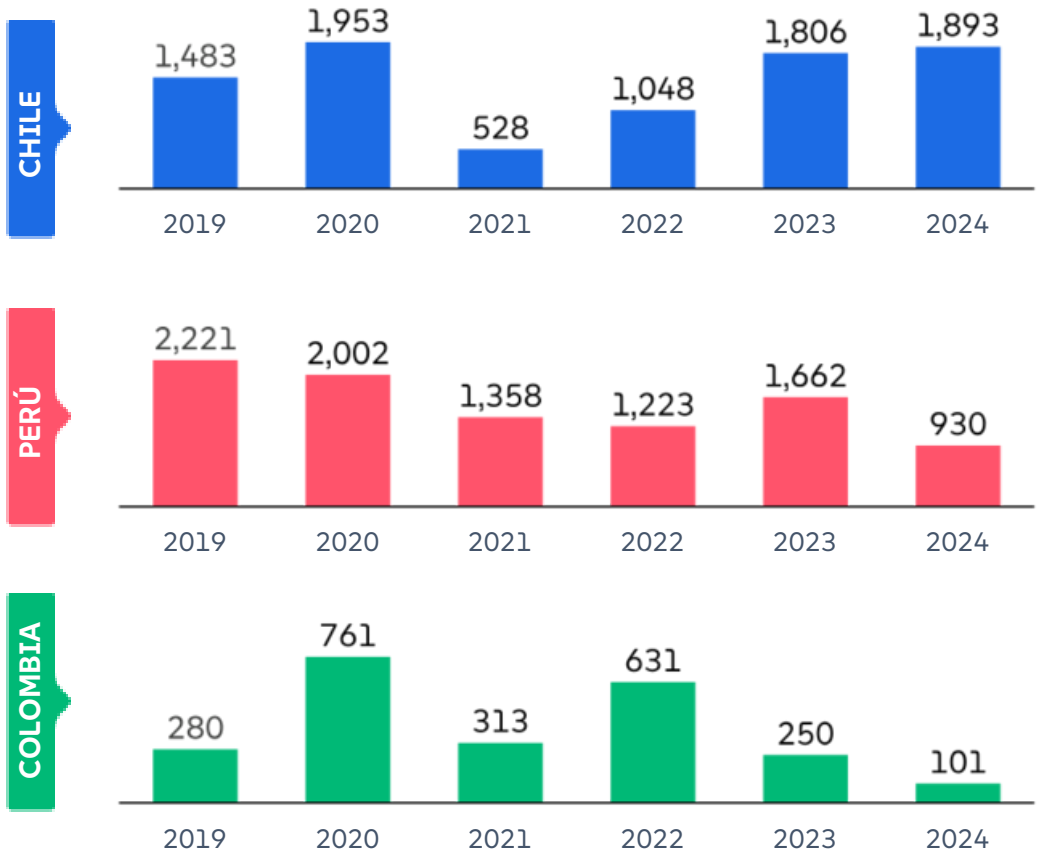
Cifras en miles de USD



Tipo de cambio al cierre de 1T25: USD/CLP=953,07; USD/PEN=3,67; USD/COP=4.188.03

Capex S&S 2019-2024 por país

Cifras en miles de USD



Experiencia de clientes

Seguimos innovando para ofrecer vivencias memorables a cada uno de nuestros clientes

CHILE PERÚ COLOMBIA



En estas vacaciones de verano, **nuestros clientes de los centros comerciales Parque Arauco Kennedy, Arauco Maipú, Arauco Chillán y Arauco Coronel disfrutaron de una experiencia única e inolvidable con la plaza "Mickey y Amigos".** Esta actividad, realizada en colaboración con Disney, ofreció una impresionante piscina de pelotas que rápidamente se transformó en el lugar favorito de los más pequeños.

Con **más de 32.000 niños participando** en los cuatro centros comerciales, la actividad generó un ambiente lleno de alegría y entusiasmo. Además de brindar entretenimiento, permitió ampliar significativamente nuestra base de datos de clientes contactables**, incorporando más de 10.600 nuevos registros de datos de contacto**, lo que nos permite seguir mejorando nuestros servicios y ofrecer experiencias cada vez más personalizadas.

Los resultados superaron ampliamente las ediciones anteriores de vacaciones de verano, con un **crecimiento de entre 12% y 30%** en comparación con el año pasado y con las metas presupuestadas.



Durante marzo, desarrollamos una serie de **eventos gracias a una alianza estratégica sin costo con medios de comunicación líderes, como Panamericana Televisión y radios nacionales.** Esta colaboración posicionó a **Megaplaza Independencia** como escenario principal del emblemático programa **La Súper Movida de los Sábados**, logrando una audiencia masiva a nivel nacional.

La programación incluyó presentaciones en vivo de artistas como La Bella Luz, Amy Gutiérrez, CNCO y Michelle Soifer, entre otros, generando alta afluencia de público y visibilidad.

El objetivo principal fue aumentar el flujo de visitantes y potenciar las ventas, alineándose con nuestras metas comerciales y reforzando el vínculo emocional con nuestros clientes.

Los resultados fueron altamente positivos, con un flujo adicional de 7.000 personas y según la encuesta C-SAT realizada durante la activación, **el 87% de los participantes expresó estar satisfecho, mientras que el 72% señaló que la activación fue el principal motivo de visita a MegaPlaza Independencia.**



Parque Alegra celebró por tercer año consecutivo "La Gozalegra Recargada", una campaña que rindió homenaje al evento más representativo de la ciudad: el Carnaval de Barranquilla.

La programación se desarrolló entre febrero y principios de marzo, e **incluyó más de 25 actividades dentro del centro comercial.** Uno de los momentos más esperados fue **la entrega de la corona a la Reina de la 44, con Parque Alegra como patrocinador oficial**. Esta celebración generó un aumento **del 24% en el flujo peatonal y un crecimiento del 32% en ventas respecto a 2024.**

Como parte del cierre del programa **"Comunidad de la Cultura e Identidad"**, liderado por los equipos de Marketing y Sostenibilidad, más de **130 niños, jóvenes y adultos** recibieron formación **gratuita** en danza, música y expresión cultural. Esta iniciativa no solo ha fortalecido el folclor local, sino que permitió la creación de tres comparsas que participaron en el icónico **Carnaval de Barranquilla**. El 4 de marzo, en el desfile de la 8, más de 110 bailarines recorrieron 9 kilómetros compartiendo su talento con miles de espectadores, **reafirmando así el compromiso de Parque Alegra con la cultura y la identidad de la región.**

Experiencia de clientes e innovación

Continuamos consolidando y desarrollando iniciativas y servicios que mejoran la experiencia de cliente

CHILE | PERÚ | COLOMBIA

Durante el primer trimestre de 2025, Parque Arauco División Perú concretó una alianza junto a Mercado Libre con el objetivo de fortalecer nuestra propuesta omnicanal. Esta iniciativa permite a los locatarios vender en el marketplace bajo condiciones preferenciales, incluyendo capacitaciones, descuentos y acompañamiento.

La propuesta se apalanca en la operación logística de nuestro partner The Hub, desde las Dark Store instaladas en nuestros centros comerciales, lo que permite optimizar el stock, acelerar los tiempos de entrega y mejorar la experiencia de los consumidores. Esto se traduce en una solución eficiente y escalable que potencia la competitividad de nuestras marcas.

Para presentar estos beneficios, se organizó un webinar conjunto entre Parque Arauco, Mercado Libre y The Hub, dirigido a los locatarios. La instancia permitió socializar esta nueva propuesta de valor e invitar a las marcas a sumarse a esta iniciativa, que conecta lo mejor del mundo físico y digital dentro de nuestros espacios comerciales.



Seguimos fortaleciendo nuestra estrategia omnicanal con la incorporación de nuevos puntos de envío en alianza con Blue Express, disponibles en Parque Arauco Kennedy y Arauco Maipú.

Esta Alianza estratégica permite realizar envíos de manera rápida, autónoma y sin fricciones, gracias a la implementación de buzones de envíos en nuestros malls. La iniciativa se enmarca en nuestra visión de transformar espacios físicos en soluciones omnicanales eficientes, facilitando tanto la experiencia de los clientes finales como de las marcas que operan en el ecosistema del centro comercial.

Con este nuevo servicio, seguimos consolidando una red de distribución de última milla que aprovecha la ubicación estratégica, seguridad, alto tráfico, conveniencia y atractivo mix comercial de nuestros malls, impactando positivamente en la cobertura nacional y generando valor tanto para nuestros visitantes como para nuestras marcas asociadas.

Sostenibilidad

Destacamos los principales hitos de sostenibilidad en materia ASG

CHILE PERÚ COLOMBIA



Obtuvimos una clasificación de "Low Risk" y un puntaje de 14,2 según la medición de Morningstar Sustainalytics, lo que nos posiciona por segundo año consecutivo como la empresa con menor riesgo ASG dentro del principal índice bursátil de Chile, el IPSA.

Este reconocimiento nos destaca entre las empresas comparables que fueron evaluadas en su exposición y gestión de riesgos, y refleja nuestra sólida gestión de los temas materiales más relevantes para la industria de centros comerciales, impulsada por el compromiso y trabajo conjunto de nuestros equipos en Chile, Perú y Colombia.



Cultura y comunidad: Generando espacios para el encuentro

En conjunto con organizaciones locales, habilitamos espacios dentro de nuestros activos para que la comunidad participe en actividades gratuitas y periódicas, fortaleciendo el sentido de pertenencia.

En Colombia, junto al Instituto de la Conversación, más de 230 personas participaron en 140 actividades culturales en Parque Alegra y Parque Fabricato, acumulando 200 horas de formación en danza, música y lectura.

En Perú, con Sinfonía por el Perú, en MegaPlaza Independencia, más de 160 niños y adolescentes accedieron a formación musical, logrando un 93% de permanencia y 7 presentaciones en vivo ante más de 2.000 asistentes.



Seguimos avanzando en la certificación de nuestros activos, integrando criterios de eficiencia energética, uso responsable del agua, reducción de emisiones y calidad ambiental interior en nuestros procesos de diseño y construcción.

En 2024, sumamos 78.000 m² de ABL certificados con LEED Gold, destacando:
✓ Parque La Molina (Perú) – Nuestro nuevo centro comercial, diseñado bajo criterios de eficiencia y sostenibilidad.
✓ Oficinas divisionales en Parque La Colina (Bogotá): esta nueva certificación se suma a la obtenida previamente en la construcción del centro comercial, consolidando espacios que optimizan el uso de recursos y ofrecen un ambiente de alta calidad.
Con estos avances, cerramos el año con un total de 160.000 m² de ABL certificados, consolidando nuestro liderazgo en el desarrollo de espacios más responsables con el medioambiente.

Análisis de riesgo de mercado

CHILE PERÚ COLOMBIA

A continuación, se presentan una serie de riesgos a los que eventualmente se podría ver enfrentada la Compañía:

- Las tasas de interés de los países donde operamos podría aumentar, lo que en consecuencia disminuiría el valor de nuestros activos, encareciendo nuestras obligaciones financieras e incrementando el costo de financiamiento para nuevos proyectos, expansiones y mejoras. De igual manera, existen riesgos financieros relacionados a inflación, riesgo de crédito de clientes y liquidez. Para mitigar este riesgo, la Compañía busca calzar la duración de su deuda financiera con el plazo promedio de los contratos de arriendo de sus activos.

- Existe un riesgo de que el valor patrimonial disminuya así como que nuestros gastos financieros aumenten, provocando una caída en nuestros resultados y rentabilidad de los proyectos. Si bien en el pasado hemos levantado capital cuando ha sido necesario para mantenernos fieles a las políticas de financiamiento de la compañía, no es posible asegurar que un aumento de los gastos financieros podrá contrarrestarse por esta vía. En todo caso, la liquidez y actual posición de caja de la Compañía mitigan, aunque no eliminan, este riesgo. Para mitigar en parte este riesgo, buscamos mantener un nivel de liquidez suficiente para la continuidad de la Compañía, considerando diferentes escenarios.

- Existe el riesgo de que las condiciones de la economía y del mercado tengan un impacto adverso sobre nuestras operaciones, haciendo caer las ventas y nuestros resultados. Para mitigar este riesgo, analizamos el nivel de liquidez requerido por la operación. Asimismo, hemos diversificado nuestro negocio geográficamente y hemos invertido en varios tipos de activos, incluyendo outlets y proyectos inmobiliarios ajenos al retail, aunque aún son una parte minoritaria de nuestro portafolio.

- Operamos nuestros centros comerciales en un ambiente competitivo que podría derivar en una sobreoferta de estos y, como consecuencia, generar una disminución en nuestras rentas. En relación con este riesgo, buscamos considerar el atractivo de cada proyecto en términos generales, intentando analizar sus factores competitivos. Además, trabajamos en mantener nuestros activos actualizados y seguros, con el objetivo de que generen valor a nuestros locatarios y visitantes.

- Mientras la venta física sigue cumpliendo un rol central, la venta online toma un papel cada vez más importante. Existe el riesgo de que las ventas presenciales disminuyan por efecto del comercio online, y es por ello que hemos decidido mitigar este riesgo mediante la diversificación de nuestro negocio a varios tipos de activos, incluyendo outlets y proyectos inmobiliarios ajenos al retail, pero que aún son una parte minoritaria de nuestro portafolio. También prestamos especial atención al mix de locatarios que tenemos en nuestros malls. Además, hemos implementado diversas iniciativas a través de plataformas digitales y alianzas con operadores de última milla, para apoyar a nuestros locatarios con su participación en los canales de venta online.

- La ocurrencia de una enfermedad, pandemia o epidemia, que se extienda nacional y/o internacionalmente o que ataque a la mayoría de los individuos de una localidad o región. Enfermedades graves que se propaguen de forma masiva durante un periodo de tiempo, se combaten, entre otros, buscando disminuir la movilidad de las personas y la distancia entre ellas, con el objeto de ralentizar su propagación, lo que podría llevar consigo un cierre total o parcial de los establecimientos comerciales y a una contracción económica. En consecuencia, los resultados de la compañía y el valor de sus activos podrían verse fuertemente afectados por el posible cierre total o parcial de los activos, la disminución drástica de las ventas, la disminución de la ocupación producto de la menor actividad y/o problemas financieros de nuestros locatarios, el aumento de costos por medidas preventivas, el incremento del costo financiero, riesgo financiero en general y de acceso al mercado de capitales, el aumento relevante de la morosidad y el riesgo de incobrabilidad en cuentas por cobrar, sumado a otros efectos que resulten de este escenario. Por otra parte, en estos escenarios aumenta la incertidumbre y existe el riesgo de análisis incorrectos en la evaluación de la situación real de la Compañía, sus relaciones comerciales con locatarios y proveedores. La liquidez actual y la posición de efectivo de la Compañía mitigan este riesgo, al igual que nuestros esfuerzos de diversificación tanto geográficamente como entre clases de activos.

Análisis de riesgo de mercado

CHILE PERÚ COLOMBIA

- Los riesgos medioambientales son el calentamiento global y el cambio climático, puesto que pueden generar sequías o inundaciones que afecten nuestra red hídrica y energética, afectando los precios de insumos básicos como el agua y la electricidad. Asimismo, dichos riesgos podrían producir, a corto plazo, dificultad para operar nuestros activos en ciertos días y, a largo plazo, efectos migratorios que potencialmente podrían afectar zonas donde se encuentran algunos de nuestros activos. Estos riesgos no han sido dimensionados, por lo que no es posible cuantificar sus efectos, aun cuando se estima que podrían generar impactos relevantes. Frente a este riesgo, medimos y gestionamos los indicadores de energía, agua, residuos y emisiones en nuestros centros comerciales, a través de un modelo de gestión ambiental aplicado a nuestro portafolio en los tres países donde tenemos operaciones, buscando desarrollar iniciativas que reduzcan el impacto en la compañía de este riesgo.

- Cambios en las condiciones regulatorias, institucionales, de certeza jurídica, de seguridad y/o sociopolíticas en los países donde opera la compañía podrían afectar los resultados financieros de ésta, así como el valor de sus activos inmobiliarios y, entre otros, su capacidad para enviar o recibir fondos hacia o desde el extranjero. Lo anterior, debido a que los Estados y las entidades regulatorias pueden influir mediante cambios a normas constitucionales, civiles, comerciales, tributarias, laborales, medioambientales, urbanísticas, así como también a través de ajustes a políticas monetarias, gasto público, entre otros aspectos que pueden afectar la estabilidad macroeconómica y el ambiente de negocios y de actividad económica. En efecto, tanto las condiciones sociales y de seguridad, como las referidas modificaciones, pueden impactar la continuidad de la operación, y la rentabilidad de proyectos actuales y futuros, afectando sus ahorros, sus flujos destinados al pago de los inversionistas y extendiendo sus tiempos de desarrollo.

- Adicionalmente existe el riesgo de conmoción social y desastres naturales, como terremotos, incendios, motín, saqueos, ataques informáticos, interrupciones en las cadenas de suministros de bienes y servicios esenciales de salud y/o alimenticios u otros, los cuales podrían generar daños materiales específicos o masivos en nuestro portafolio de activos y/o a nuestra actividad.

- Fenómenos recientes como la pandemia Covid-19, los problemas sociales y políticos experimentados en algunos de los mercados en que operamos, entre otros, no sólo nos hacen pensar que los niveles de riesgo por esos factores han aumentado sustancialmente, sino que en general, por eventos como esos, u otros que puedan ocurrir en el futuro, los niveles de incertidumbre son mucho mayores que los que parecían existir hace no mucho tiempo atrás, y los inversionistas deben estar conscientes de ello y hacer cada uno su propia evaluación al respecto.

- Estos riesgos sistémicos son mitigados en parte buscando tener la liquidez necesaria para enfrentar situaciones de dificultades financieras, así como ir aumentando la diversificación de la compañía, ya sea geográficamente como en distintos usos inmobiliarios, que pudieran, en parte, aportar a la reducción del impacto de estos riesgos en la Compañía.



Estados financieros consolidados | Estado de Resultado

Resultados Consolidados (MMCh$)	1T25	1T24	Var	UDM 1T25	UDM 1T24	Var
Ingresos ordinarios	82.781	72.887	13,6 %	326.669	279.247	17,0 %
Costo de ventas	(16.814)	(15.427)	9,0 %	(63.158)	(56.101)	12,6 %
Margen bruto	65.967	57.460	14,8 %	263.511	223.146	18,1 %
Gastos de administración	(8.163)	(7.171)	13,8 %	(30.857)	(28.024)	10,1 %
Utilidad (Pérdida) estimada por deterioro de cartera según NIIF 9	(412)	(1.807)	(77,2)%	(2.535)	(3.523)	(28,0)%
Otros ingresos por función	147	184	(20,2)%	60.918	57.962	5,1 %
Otros egresos por función	(1.354)	(903)	49,9 %	(11.508)	(12.714)	(9,5)%
Resultado directo de la operación	56.186	47.764	17,6 %	279.528	236.847	18,0 %
Ingresos financieros	6.626	7.152	(7,4)%	30.165	32.351	(6,8)%
Costos financieros	(16.084)	(17.831)	(9,8)%	(65.043)	(63.580)	2,3 %
Participación empresas relacionadas	3.166	3.517	(10,0)%	21.377	20.814	2,7 %
Diferencias de cambio	(101)	(66)	53,3 %	(156)	183	N/A
Unidades de reajuste	(15.199)	(8.255)	84,1 %	(54.978)	(37.781)	45,5 %
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	34.593	32.280	7,2 %	210.893	188.835	11,7 %
Gasto por impuestos corrientes	(6.715)	(5.621)	19,5 %	(30.556)	(23.585)	29,6 %
Gasto por impuestos diferidos	(1.386)	(1.664)	(16,7)%	(29.299)	(29.637)	(1,1)%
Total utilidad (pérdida)	26.492	24.995	6,0 %	151.039	135.613	11,4 %
Utilidad (pérdida) integral atribuible a:						
Participación controladora	18.543	18.498	0,2 %	120.616	116.411	3,6 %
Participación minoritaria	7.949	6.497	22,4 %	30.422	19.202	58,4 %


Larcomar

Estados financieros consolidados | Balance

Activos	31.03.2025 (MMCh$)	31.12.2024 (MMCh$)
Activos Corrientes		
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	369.067	387.091
Otros Activos Financieros	22.738	53.666
Otros Activos No Financieros	39.603	39.914
Deudores Com. Y Otras Cuentas por Cobrar, Neto	22.793	29.228
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas	117	95
Activos por Impuestos Corrientes	11.502	10.476
Activos clasificados disponibles para la venta	8.286	7.566
Total Activos Corrientes	**474.107**	**528.036**
Activos No Corrientes		
Otros Activos Financieros	114.312	96.228
Otros Activos No Financieros	20.410	28.018
Cuentas por Cobrar	1.506	1.458
Inversiones en Asociadas	189.012	186.245
Activos Intangibles distintos de la Plusvalía	16.823	16.742
Plusvalía	1.264	1.264
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	18.268	13.954
Propiedades de Inversión	3.059.461	3.042.457
Activos por Impuestos Diferidos	15.255	15.415
Activos por Derecho de Uso	1.052	662
Activos por impuesto corriente, no corrientes	6.973	0
Total Activos No Corrientes	**3.444.337**	**3.402.443**
Total Activos	**3.918.444**	**3.930.480**

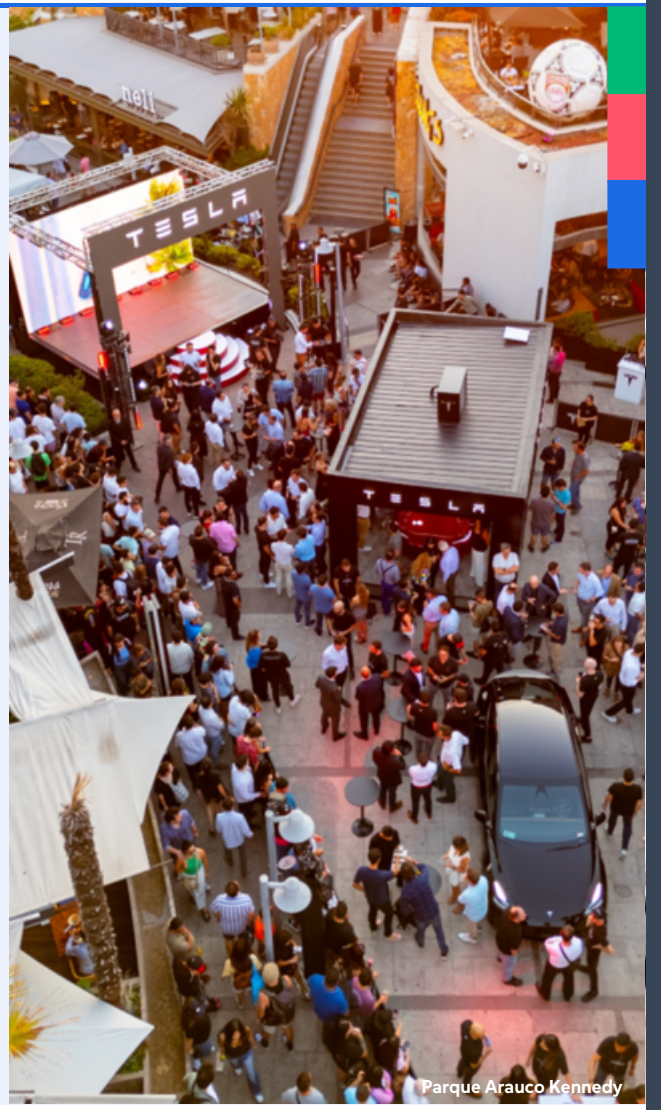
Pasivos y Patrimonio	31.03.2025 (MMCh$)	31.12.2024 (MMCh$)
Pasivos Corrientes		
Otros pasivos financieros	125.054	187.477
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	71.634	73.765
Otras provisiones	1.158	1.296
Pasivos por Impuestos corrientes	8.747	8.363
Provisiones por beneficios a los empleados	7.305	12.251
Otros pasivos no financieros corrientes	7.772	10.339
Pasivos por arrendamiento	4.453	2.372
Total Pasivos Corrientes	**226.492**	**296.360**
Pasivos No Corrientes		
Otros pasivos financieros	1.443.329	1.394.283
Pasivos por Impuestos Diferidos	340.057	340.429
Provisiones por beneficios a empleados	1.832	1.461
Otros pasivos no financieros	28.065	27.016
Pasivos por arrendamiento	80.080	82.883
Total Pasivos No corrientes	**1.893.363**	**1.846.072**
Total Pasivos	**2.119.855**	**2.142.432**
Patrimonio		
Capital Emitido	423.575	423.575
Ganancias (pérdidas) acumuladas	871.265	853.994
Primas de Emisión	289	289
Otras Reservas	176.510	186.599
Patrimonio atrib. a los propietarios de controladora	**1.471.639**	**1.464.458**
Participaciones no controladoras	326.950	323.590
Patrimonio Total	**1.798.589**	**1.788.047**
Patrimonio Neto y Pasivos, Total	**3.918.444**	**3.930.480**



Parque Chincha

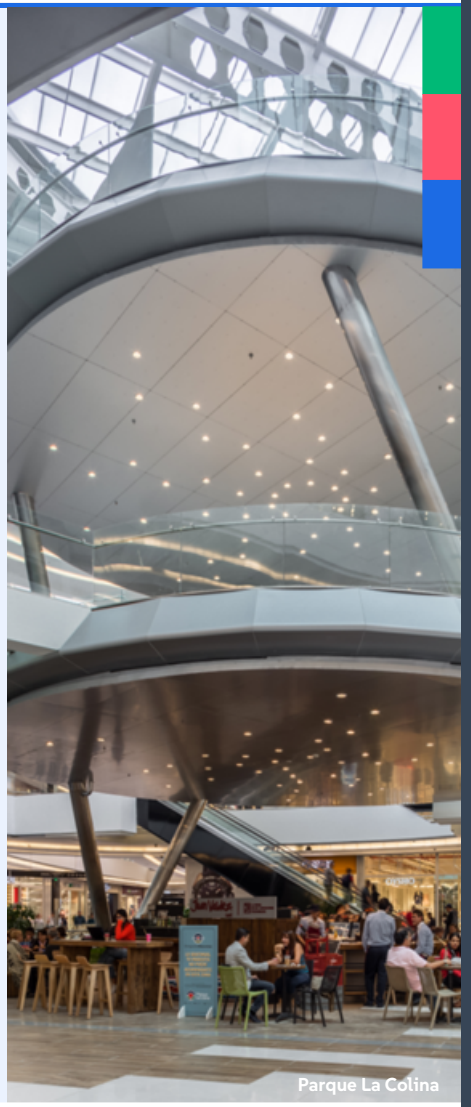
Estados financieros consolidados | Estado de Flujo de Efectivo Directo

	1T25	1T24	Var	UDM 1T25	UDM 1T24	Var
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	133.334	123.529	7,9 %	498.166	454.781	9,5 %
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(37.192)	(40.496)	(8,2)%	(152.881)	(148.167)	3,2 %
Pagos a y por cuenta de los empleados	(14.698)	(12.255)	19,9 %	(38.729)	(34.928)	10,9 %
Impuesto a las ganancias reembolsados (pagados)	(6.236)	(5.241)	19,0 %	(23.996)	(17.963)	33,6 %
Otras entradas (salidas) de efectivo	(16.366)	(5.740)	185,1 %	(64.306)	(43.583)	47,5 %
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**58.842**	**59.798**	**(1,6)%**	**218.252**	**210.140**	**3,9 %**
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	(151)	(372)	(100,0)%	372	(58.971)	N/A
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	0	0	N/A	(14.433)	0	N/A
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos, clasificados como actividades de inversión	0	0	N/A	34.643	0	N/A
Intereses recibidos	6.662	7.233	(7,9)%	31.328	32.457	(3,5)%
Compras de propiedades, planta y equipo	(4.266)	(169)	2.425,5 %	(9.204)	(39)	23666,2 %
Compras de activos intangibles	(627)	(1.226)	(48,8)%	(1.737)	(3.276)	(47,0)%
Dividendos recibidos	295	0	N/A	15.200	0	N/A
Compras de otros activos a largo plazo	(37.575)	(32.093)	17,1 %	(140.079)	(133.233)	5,1 %
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de inversión	(5.842)	57	N/A	(122.022)	(1.806)	6655,6 %
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	**(41.505)**	**(26.570)**	**56,2 %**	**(205.932)**	**(164.868)**	**24,9 %**



Estados financieros consolidados | Estado de Flujo de Efectivo Directo

MMCh$	1T25	1T24	Var	UDM 1T25	UDM 1T24	Var
Cobros por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no resulta en una pérdida de control	0	0	N/A	0	0	N/A
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0	N/A	0	0	N/A
Importes procedentes de la emisión de acciones	52	248	(79,1)%	3.218	2.792	15,3 %
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	0	0	N/A	103.398	60.096	72,1 %
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	67.554	31.736	112,9 %	78.850	79.218	(0,5)%
Total importes procedentes de préstamos	67.554	31.736	112,9 %	182.247	139.314	30,8 %
Importes procedentes de la emisión de obligaciones al público (neto)	76.791	110.741	(30,7)%	113.400	110.741	2,4 %
Pagos procedentes de la emisión de obligaciones al público (neto)	(76.280)	(1.786)	4171,5 %	(79.932)	(9.307)	758,8 %
Reembolsos de préstamos	(90.806)	(15.731)	477,2 %	(199.723)	(78.948)	153,0 %
Liquidación de instrumentos de cobertura	18.702	0	N/A	23.651	15.495	52,6 %
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	(567)	(637)	(10,9)%	(2.600)	(2.429)	7,0 %
Dividendos Pagados	(7.211)	(7.692)	(6,3)%	(62.180)	(55.751)	11,5 %
Intereses pagados	(22.900)	(19.904)	15,1 %	(73.040)	(60.772)	20,2 %
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados), clasificados como actividades de financiación	0	0	N/A	0	0	N/A
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de financiación	0	(404)	(99,9)%	134	(579)	N/A
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**(34.666)**	**96.571**	**N/A**	**(94.825)**	**60.556**	**N/A**
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes de efecto en tasa de cambio	(17.329)	129.798	N/A	(82.504)	105.829	N/A
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(695)	10.467	N/A	(7.880)	24.376	N/A
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(18.024)	140.265	N/A	(90.385)	130.205	N/A
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	**387.091**	**319.187**	**21,3 %**	**459.452**	**329.247**	**39,5 %**
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	**369.067**	**459.452**	**(19,7)%**	**369.067**	**459.452**	**(19,7)%**


Parque La Colina

Glosario

ABL- Área Bruta Locataria: Equivalente a la suma de las áreas disponibles para arrendamiento

ABL Propio: El ABL total multiplicado por la participación de Parque Arauco en el centro comercial

Banco de terrenos: Terrenos mantenidos por la empresa para desarrollo futuro

Centro comercial regional: Centro comercial con un ABL mayor a 20.000 m^2

Centro comercial vecinal: Centro comercial con un ABL entre 6.000 y 20.000 m^2

Controlling FFO: FFO atribuible a los accionistas de la compañía

Costo locatario: (arriendo mínimo + el arriendo variable + gasto común + fondo de promoción que pagan los locatarios a Parque Arauco) / ventas de los locatarios

Deuda Financiera Neta: Deuda Financiera Bruta - Efectivo y Equivalentes al Efectivo - Inversiones en Renta Fija (según nota 6 de los EEFF)

EBITDA - Earnings Before Income Tax Depreciation and Amortization: Ingresos Ordinarios - Costo de Ventas - Gastos de Administración + Utilidad (Pérdida) estimada por deterioro de cartera según NIIF 9 + Depreciación y Amortización

FFO - Funds From Operations: EBITDA + Ingresos Financieros + Costos Financieros + Impuestos Corrientes + FFO Empresas relacionadas

FFO ajustado - Adjusted Funds From Operations: EBITDA + Ingresos Financieros + Costos Financieros + Impuestos Corrientes + Unidades de Reajuste + FFO Empresas relacionadas

Ingresos mensuales / m^2: Ingreso mensual / ABL que genera ingresos durante el mes

Margen EBITDA: EBITDA / ingresos ordinarios

Margen ganancias: Utilidad Neta / Ingresos Operacionales

Margen FFO: FFO / ingresos ordinarios

NOI: Net Operating Income: Ingresos ordinarios - Costo de ventas - Gastos de Administración + Depreciación y Amortización + NOI Empresas relacionadas

Ocupación: ABL pagando arriendo / ABL total

Pipeline: Proyectos greenfield y expansiones en desarrollo

Premium Outlet: Centro comercial ubicado en las principales zonas urbanas del país, que tiene una propuesta de valor a cliente final de marcas premium a precio de descuento, y una propuesta de valor a cliente locatario de menor margen y mayor volumen

Proyectos Greenfield: Desarrollo orgánico de nuevos centros comerciales

SAR - Same Area Rent: Cambio porcentual en el arriendo recaudado en las áreas arrendables que tuvieron arriendos en ambos periodos comparados

SAS -Same Area Sales: Cambio porcentual en las ventas informadas en las áreas arrendables que tuvieron ventas en ambos periodos comparados

Strip Center: Centro comercial con menos de 6.000 m^2

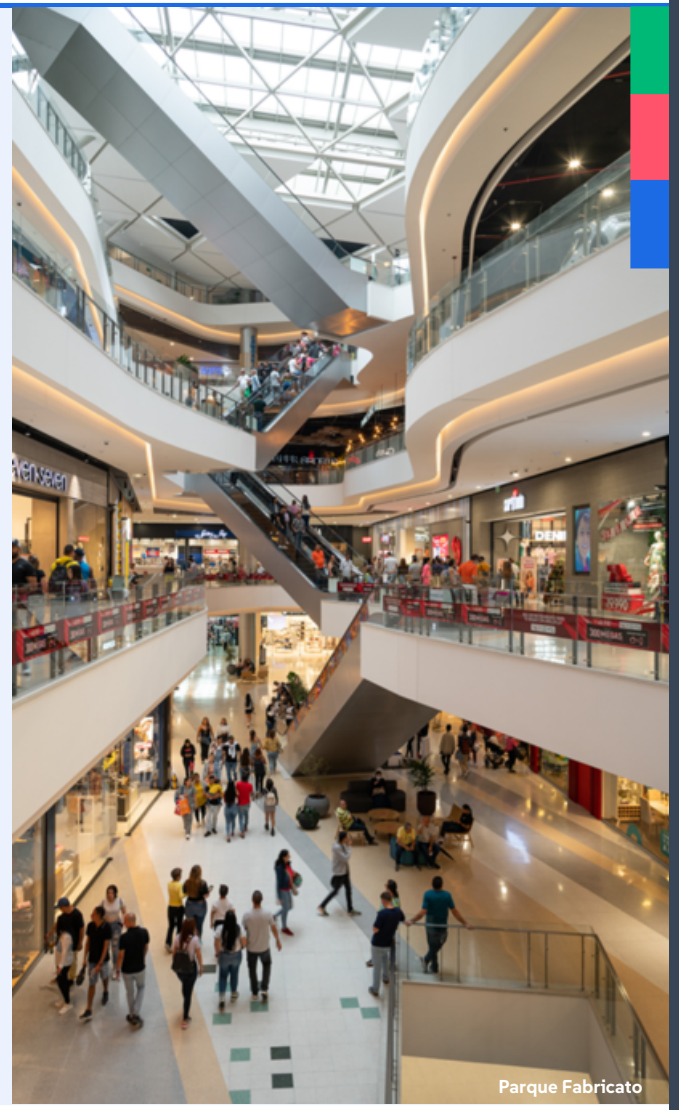
UDM - Últimos Doce Meses: Se refiere a información de los últimos doce meses

UF - Unidad de Fomento: Unidad de cuenta utilizada en Chile. Su valor en Ch$ se ajusta diariamente. Su factor de ajuste corresponde al promedio geométrico del cambio en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) mensual. El efecto en resultados de la variación de la UF en activos y pasivos se incluye en la línea de Unidades de Reajuste del Estado de Resultado

Utilidad por acción: Utilidad participación controladora / número de acciones promedio ponderado últimos doce meses

Ventas locatarios: Ventas de los arrendatarios de los activos consolidados

Ventas mensuales / m^2: Ventas locatarios mensuales / ABL que genera ventas durante el mes



Parque Fabricato

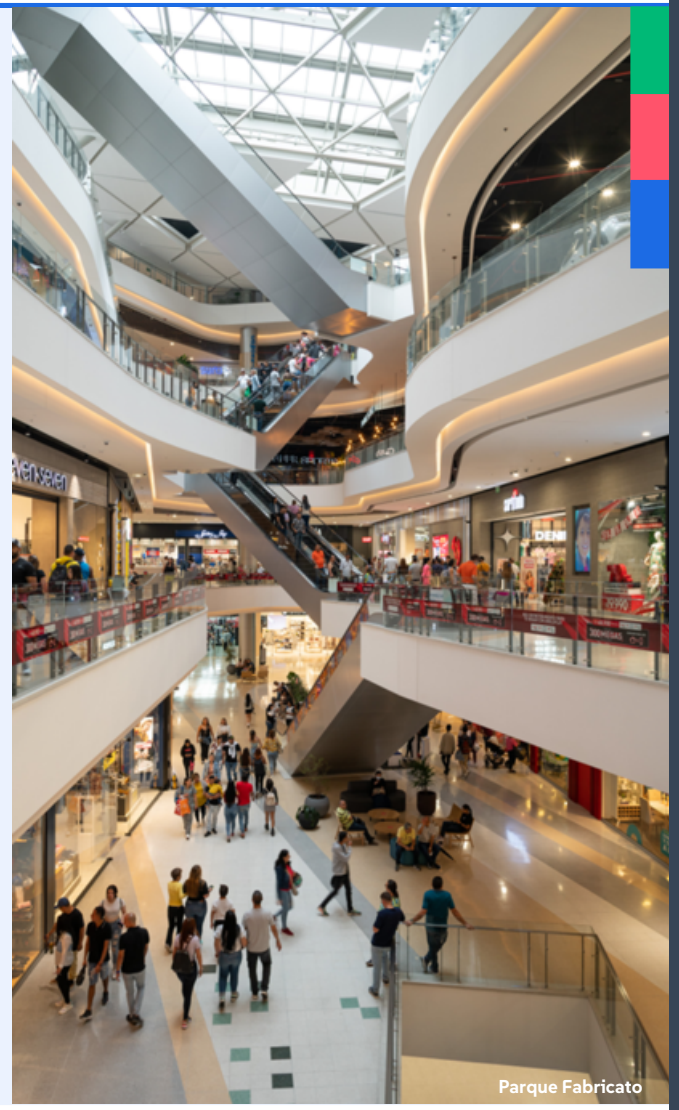
Agrupaciones de activos

Chile

Arauco Outlets	• Arauco Premium Outlet Buenaventura • Arauco Premium Outlet Coquimbo • Arauco Premium Outlet Curauma • Arauco Premium Outlet San Pedro
Arauco Express (Strip Centers Chile)	• Arauco Express Antofagasta • Arauco Express Boulevard Ciudad Empresarial • Arauco Express Calama • Arauco Express Ciudad Empresarial • Arauco Express Colón • Arauco Express El Carmen de Huechuraba • Arauco Express El Peñón • Arauco Express Irarrázaval • Arauco Express La Reina • Arauco Express Las Brujas • Arauco Express Luis Pasteur • Arauco Express Manuel Montt • Arauco Express Pajaritos • Arauco Express Palmares • Arauco Express Recoleta • Arauco Express Rosario
Otros Activos Chile	• Parque Angamos • Puerto Nuevo Antofagasta
Multifamilies	• LiveSpace Concón • LiveSpace Mitjans

Perú

Arauco Outlets	• Outlet Arauco Arequipa • Outlet Arauco Faucett • Outlet Arauco Lurín
Viamix (Strip Centers Perú)	• Viamix Chorrillos • Viamix Colonial • Viamix Las Malvinas
Otros Activos Perú	• MegaPlaza Barranca • Parque Chincha • MegaPlaza Chorrillos • MegaPlaza Huaral • MegaPlaza Jaén • MegaPlaza Villa El Salvador • MegaPlaza Villa El Salvador II



Parque Fabricato



ParqueArauco®

1T 2025

Reporte de Resultados