ParqueArauco®

4T 2024

Reporte de Resultados



ParqueArauco®

Conference Call

Fecha: 28 de enero de 2025
Hora: 9:00 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

Hitos que marcaron el 2024

Destacamos 5 logros en cada uno de los 4 pilares estratégicos de Parque Arauco

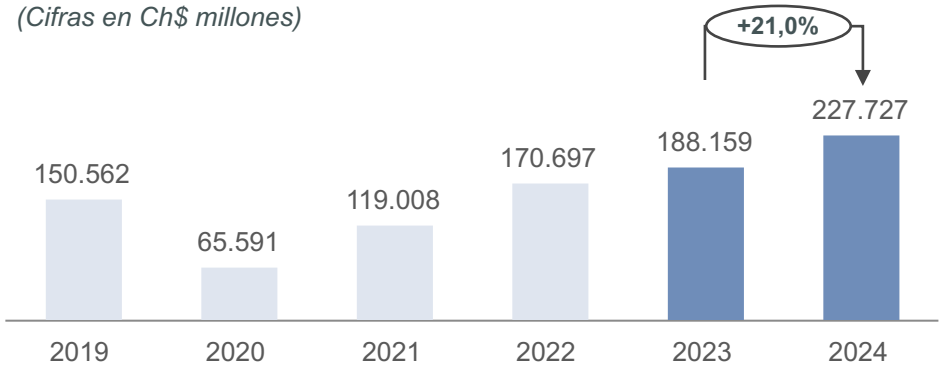
1. Crecimiento

Open Plaza Kennedy	Anunciamos un **acuerdo para adquirir Open Plaza Kennedy**, que sumará 69.500 m^2 de superficie arrendable
Venta Outlets	Llevamos a cabo la **venta del 49% de nuestro portafolio de Arauco Premium Outlets** a fondos de pensiones administrados por AFP Habitat, recaudando cerca de MMUS$ 36
Parque La Molina	**Inauguramos Parque La Molina**, nuestro vigésimo primer centro comercial en Perú, y nuestro segundo activo formato lifestyle, con una inversión de MMUS$ 58
Expansiones	**Anunciamos Fase Kennedy de nuestra expansión de Parque Arauco Kennedy**, que considera una torre de uso Multifamily con una inversión de MMUS$ 62
Multifamily	Continuamos la **construcción de 4 proyectos multifamily**, 3 en Colombia y 1 en Perú, con una inversión total de MMUS$ 77



2. Rentabilidad

Serie EBITDA
(Cifras en Ch$ millones)



EBITDA	**Crece 21,0%** respecto al año anterior, alcanzando MMCh$ 227.727 (MMUS$ 241)
Utilidad del ejercicio	**Aumenta 15,8%** respecto al 2023, alcanzando los MMCh$ 149.542 (MMUS$ 155)
Ocupación	**Mantenemos niveles de ocupación históricamente altos**, finalizando el año en 96,2%
Exitosas emisiones de bono	**Realizamos exitosas emisiones en Chile y Perú**, por un monto total de MMUS$ 153 a atractivos niveles de tasas
Presupuesto base cero	**Continuamos el segundo año de este proceso,** abarcando el 60% de las cuentas de costos y gastos a la fecha

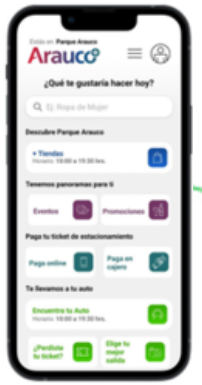
Hitos que marcaron el 2024

Destacamos 5 logros en cada uno de los 4 pilares estratégicos de Parque Arauco

3. Experiencia Clientes

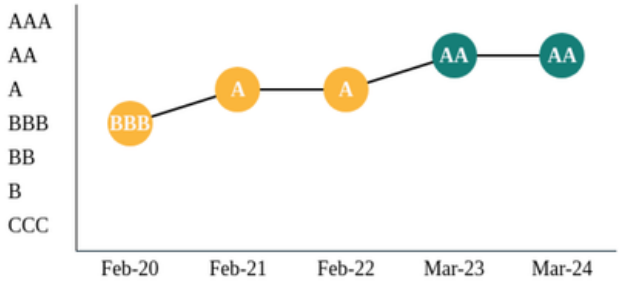
Omnicanalidad	Continuamos **expandiendo y homologando nuestros servicios de omnicanalidad**, fortaleciendo Arauco Pick Up & Delivery y Dark Stores
Arauco+	**Consolidamos la solución digital Arauco+** en los tres países, ahora presente en 8 activos y una marca consistente entre divisiones
Alianzas Estratégicas	Cerramos **alianzas estratégicas con Mercado Libre y Starken**, robusteciendo nuestra propuesta de valor de cara al cliente final en ámbitos de omnicanalidad
Programa Venture Client	Dentro de nuestro programa de innovación abierta, seleccionamos 3 startups entre más de 100 participantes de todo el mundo para **impulsar la tecnología y la innovación en nuestros centros comerciales**
Base de Clientes	A cierre del 2024 contamos con una base de contactos de más de 3.200.000 clientes únicos, lo que representa una variación de 36% con respecto a 2023

Arauco+
El Mall en tu celular



4. Sostenibilidad

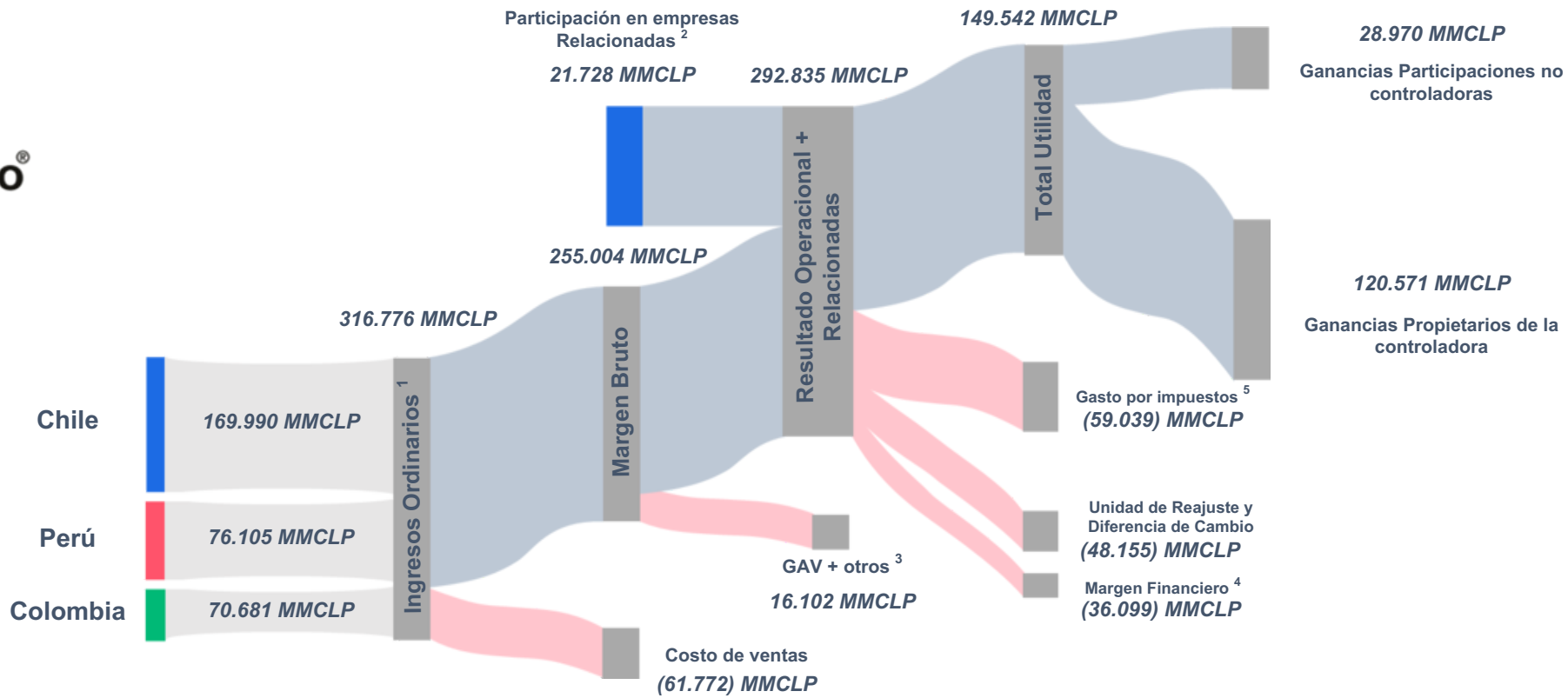
Metas SBTi Aprobadas	**Definimos roadmap en línea con compromisos SBTi**, contando con un plan de inversión concreto a corto, mediano y largo plazo
Sólido Gobierno Corporativo	Recibimos **reconocimiento por Institutional Investor al mejor gobierno corporativo** entre empresas Small Cap en las categorías Mejor Directorio, CEO y CFO
Clasificación ESG MSCI	En 2024, mantuvimos nuestra **clasificación ESG AA**
Dow Jones Sustainability Index	Resultado de 70 puntos, lo que representa un aumento de 9 puntos respecto a 2023. **Esto nos posiciona en el percentil 97** a nivel global en nuestra industria
Avances en autogeneración	Durante 2024 implementamos paneles solares en 3 activos de Perú y Colombia, proyectos que suman en lograr que **más de 85% de nuestra energía utilizada provenga de fuentes renovables**



MSCI ESG RATINGS AA

CCC	B	BB	BBB	A	AA	AAA

Estado de resultados de Parque Arauco 2024

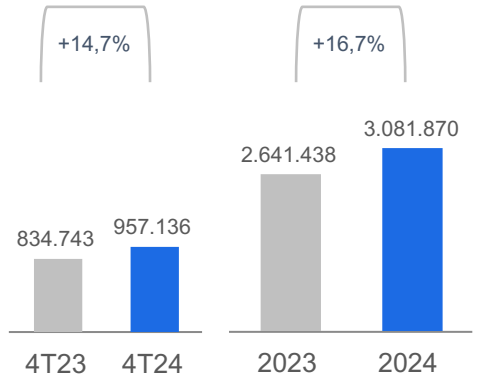


1. En MMCh$ utilizando los tipos de cambio promedio contable de cada mes comprendido dentro del período enunciado
2. La cuenta "Participación en Empresas Relacionadas" refleja principalmente nuestra inversión en la sociedad Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A ("Grupo Marina") en Chile, junto con la inversión en Desarrollos Panamericana S.A.C. en Perú y Centro Empresarial en Colombia
3. "Otros" incluye Utilidad (Pérdida) estimada por deterioro de cartera según NIIF 9, así como otros Ingresos y Egresos por Función
4. Margen Financiero = Ingresos Financieros - Costos Financieros
5. Incluye Impuesto Corriente y Diferido

Análisis de resultados | Ventas de Locatarios

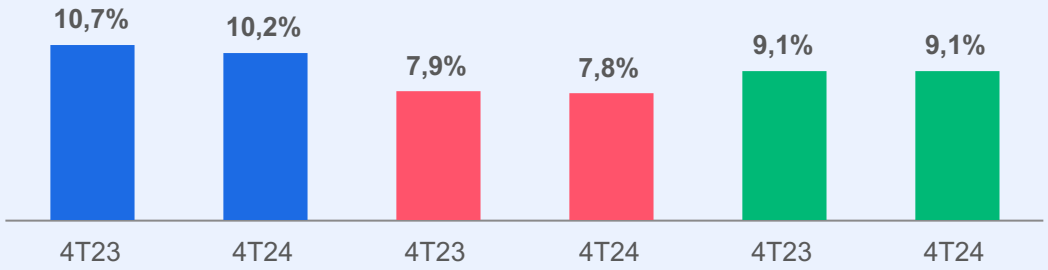
- **Ventas de locatarios se incrementan un 14,7% a nivel consolidado:** Este aumento se explica principalmente por el desempeño sobresaliente de nuestra base de activos, donde Titán y Fabricato completan 1 año de operación. Destacamos la recuperación de nuestro nivel de ventas en Colombia y en el rubro de tiendas departamentales en los tres países donde operamos. Por último, y en menor medida, se perciben impactos positivos debido a los efectos de conversión a CLP.
- **Las ventas de Chile muestran un crecimiento positivo de 13,2%** respecto al cuarto trimestre de 2023, impulsado por el crecimiento de 18,2% en las ventas de Parque Arauco Kennedy en Chile. Este activo continúa percibiendo beneficios por las buenas cifras de turismo en el país, además de presentar el efecto de estacionalidad observado a lo largo de nuestro portafolio durante el último trimestre del año. Por otro lado, nuestro portafolio de Premium Outlets crece 18,8% en ventas, consolidando el buen desempeño presentado por esta clase de activos a lo largo del año.
- **Las ventas de Perú muestran un aumento de 9,4%** en moneda local respecto al mismo trimestre del año anterior, lo que deja entrever una tendencia de recuperación en el consumo privado del país. MegaPlaza Huaral destaca con un aumento de 28,9% con respecto a 4T23, impulsado por la llegada de Promart al activo a finales de 2023. Adicionalmente, destaca el formato de Outlets con un aumento de 9,5%, el cual se ve principalmente impulsado por un crecimiento de 21,9% en Outlet Arauco Arequipa, el cuál continúa presentando atractivos crecimientos tras su cambio de formato.
- **Las ventas de Colombia muestran un aumento de 11,5%** en moneda local respecto al cuarto trimestre de 2023. Destaca el gran desempeño de Parque Alegra con un aumento de 26,0%, producto de su proceso de maduración y gracias a un aumento de flujo de visitantes de 11% y una mejora en las ventas de tiendas departamentales.
- **El costo de locatario alcanzó el 9,3% a nivel consolidado,** 0,2pp menor al mismo periodo del año anterior.

Ventas de Locatarios[1] (MMCh$)

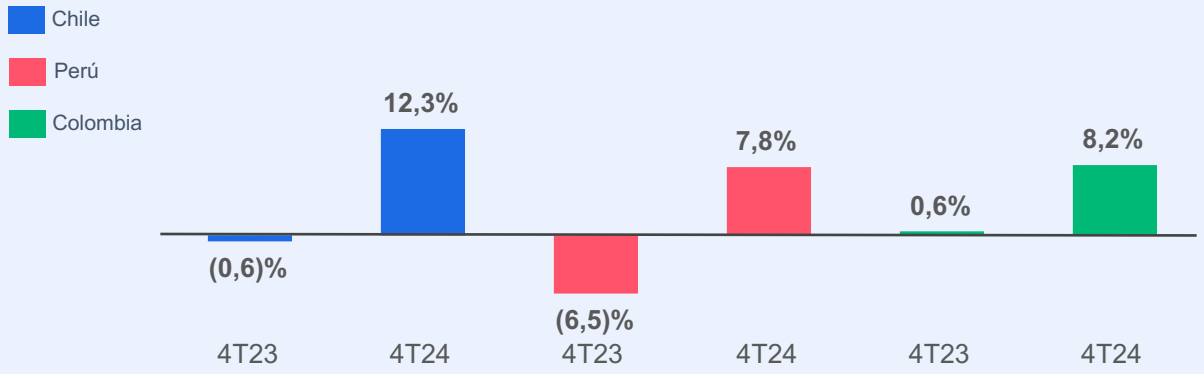


(Montos en MMCh$)	Ventas 4T24	Ventas 2024
Chile	493.986 +13,2% YoY	1.612.570 +10,5% YoY
Perú	271.279 +19,3% YoY	914.891 +17,9% YoY
Colombia	191.871 +12,2% YoY	554.409 +36,4% YoY

Costo Locatario (%)



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

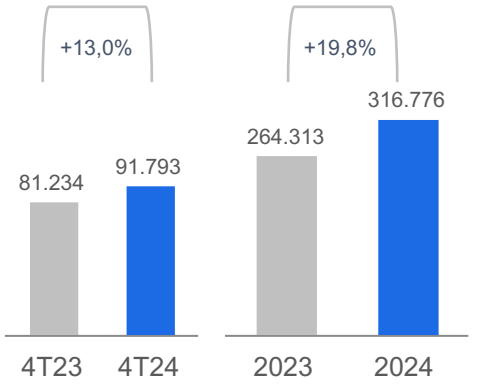


1. En MMCh$ utilizando los tipos de cambio promedio contable de cada mes comprendido dentro del período enunciado
2. Same Area Sales calculados en moneda local (CLP, PEN, COP)

Análisis de resultados | Ingresos Operacionales

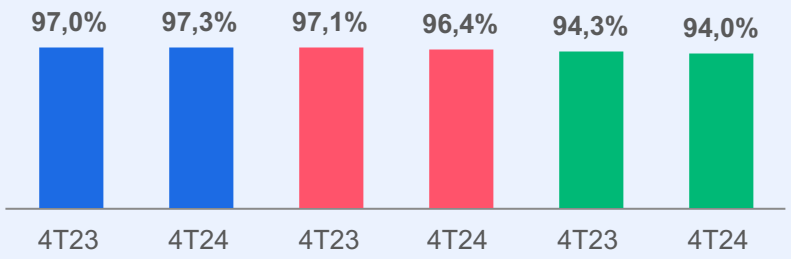
- **Ingresos aumentan 13,0% a nivel consolidado:** La variación se explica en su mayoría por el buen desempeño en la base de activos del portafolio durante el trimestre, seguido en segundo lugar por nuevas incorporaciones de ampliaciones y reconversiones como, por ejemplo, el caso de Arauco Chillán. También se aprecia un efecto positivo por la conversión a CLP de nuestras operaciones fuera de Chile.
- **Los ingresos de Chile muestran un crecimiento positivo de 12,6%** en moneda local respecto al cuarto trimestre de 2023. Destacan las ampliaciones que han iniciado operaciones en 2 de nuestros activos en la zona sur del país: Arauco Chillán y Arauco Coronel, con aumentos de 31,4% y 19,7% respectivamente. Asimismo, la ampliación de Arauco Quilicura se refleja en un aumento de 20,4%.
- **Los ingresos de Perú crecen 7,7%** en moneda local respecto al mismo trimestre del año anterior, lo que se explica principalmente por la variación en activos como MegaPlaza Ica, donde los ingresos crecen en un 9,2% en buena medida por mayor arriendo mínimo proveniente de nuevos locatarios,
- **Los ingresos de Colombia muestran un aumento de 8,5%** en moneda local respecto al cuarto trimestre de 2023. Esto se explica por un crecimiento a doble dígito en Parque Alegra de 27,5% (en línea con aumento de ventas) y Titán Plaza, con una favorable negociación de contratos, logrando leasing spreads positivos en renovaciones y cambios de locatarios.
- **La ocupación cierra el trimestre en 96,2%, uno de los máximos históricos** y lo que representa una variación de -26 pb por sobre la ocupación del mismo trimestre del año anterior. Este trimestre, el alza de la ocupación en Chile de 1,1pp se compensa por una baja en Perú, explicada por entrada de Parque La Molina y en Colombia por la salida del locatario Forever 21 de Titán Plaza.

Ingresos[1] (Ch$ Millones)

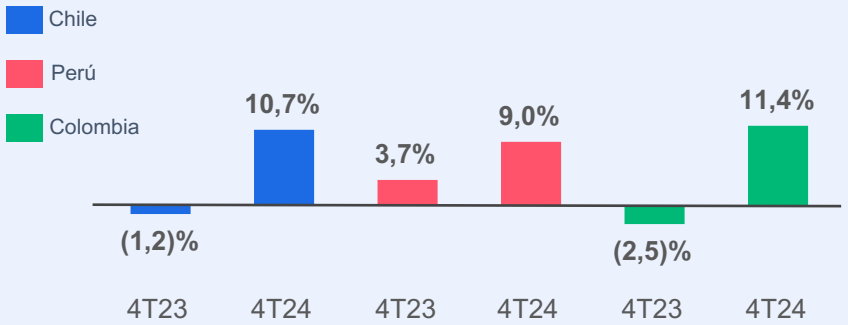


(Montos en MMCh$)	Ingresos 4T24	Ingresos 2024
Chile	49.524 +12,6% YoY	169.990 +10,7% YoY
Perú	22.480 +17,5% YoY	76.105 +19,0% YoY
Colombia	19.788 +9,1% YoY	70.681 +50,9% YoY

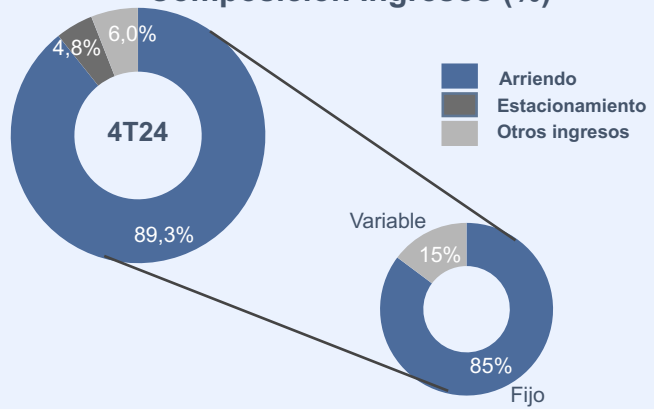
Ocupación (%)



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



Composición Ingresos (%)



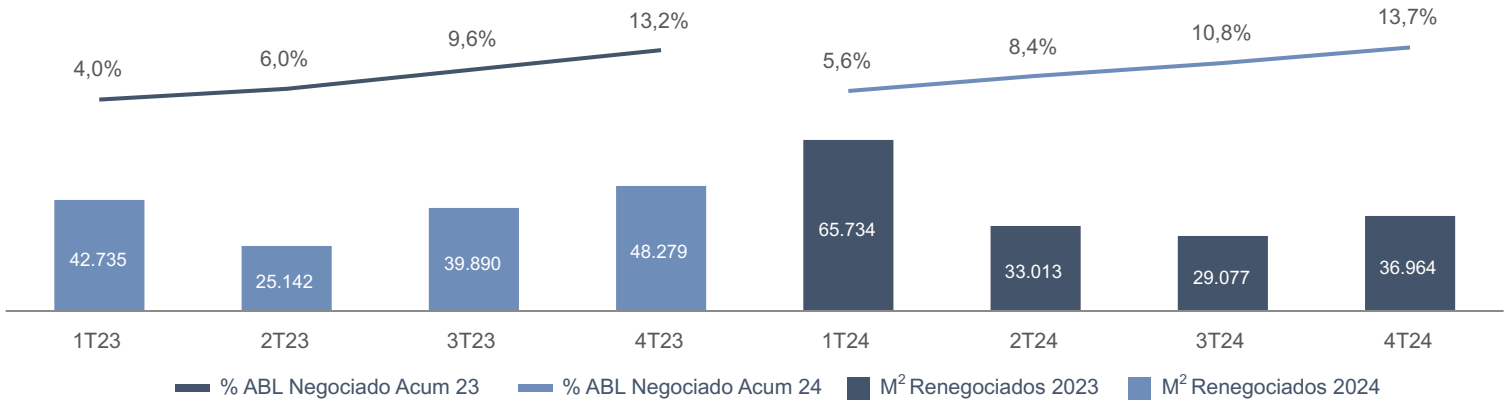
1. En MMCh$ utilizando los tipos de cambio promedio contable de cada mes comprendido dentro del período enunciado
2. Same Area Rent calculado en moneda local (CLP, PEN, COP)

Análisis de resultados | Gestión de Contratos

Total gestión de contratos

ABL con gestión de contratos (m^2)

Al término de 4T24, negociamos un 13,7% de nuestro ABL, sobre el porcentaje negociado al mismo trimestre del año anterior de 13,2%.



74 contratos nuevos en 4T24

CHILE

- 40 tiendas
- 4.215 m^2
- 0,8% del ABL país

PERÚ

- 29 tiendas
- 9.189 m^2
- 2,2% del ABL país

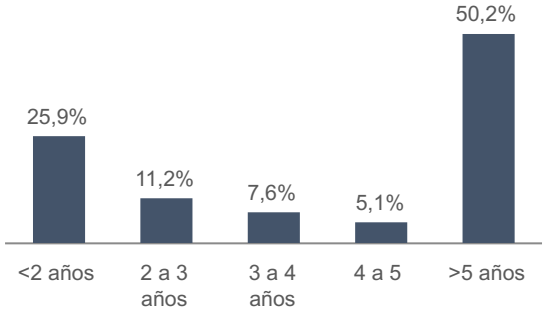
COLOMBIA

- 5 tiendas
- 1.824 m^2
- 0,7% del ABL país

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.

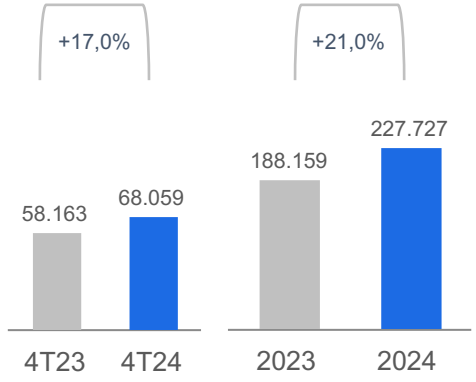


Análisis de resultados | EBITDA

- **EBITDA muestra un significativo crecimiento de 17,0%**[1] en línea con el sólido desempeño operacional en nuestros centros comerciales y, en menor medida, por el efecto de conversión a CLP de nuestras operaciones fuera de Chile. A su vez, el margen EBITDA de este trimestre alcanza un 74,1%, lo que representa un importante alza de +250 pb con respecto al mismo trimestre del año anterior.
- **Incremento de Costos de Ventas de 11,6%** explicado principalmente por efectos de la inflación y el efecto de conversión a CLP de nuestros costos en Perú y Colombia. Esto se ve compensado en parte por un efecto positivo en devolución de contribuciones en Chile al comparar con el mismo periodo del año anterior.
- **Menores Gastos de Administración por (6,6)%,** explicado principalmente por ahorros en patentes, seguros, asesorías y honorarios legales.
- **Menor pérdida estimada por deterioro de cartera según NIIF 9 por MMCh$ 568**, lo cual corresponde al efecto en provisión de incobrables. La administración ha decidido continuar con la estrategia conservadora que ha mantenido durante el año, lo cual tiene como resultado un stock de provisiones de incobrables razonable para el riesgo de la cartera. El gasto es menor al del 4T23 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

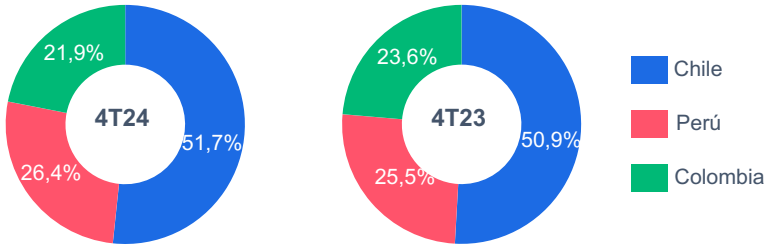
EBITDA[1] (Ch$ Millones)



(Montos en MMCh$)	EBITDA 4T24	EBITDA 2024
Chile	35.168 +18,8% YoY	116.598 +11,0% YoY
Perú	17.976 +21,4% YoY	59.085 +19,3% YoY
Colombia	14.915 +8,5% YoY	52.044 +54,9% YoY

EBITDA (MMCh$)	4T24	4T23	Var	2024	2023	Var
Ingresos ordinarios	91.793	81.234	13,0 %	316.776	264.313	19,8 %
Costo de ventas	(16.612)	(14.884)	11,6 %	(61.772)	(53.309)	15,9 %
Gastos de administración	(7.827)	(8.384)	(6,6)%	(29.865)	(26.914)	11,0 %
Utilidad (Pérdida) estimada por deterioro de cartera según NIIF 9	(889)	(1.457)	(39,0)%	(3.931)	(1.211)	224,7 %
Amortización y depreciación	1.594	1.654	(3,6)%	6.519	5.281	23,4 %
EBITDA	68.059	58.163	17,0 %	227.727	188.159	21,0 %

EBITDA por país (%)



Análisis de resultados | Resultado No Operacional

- **Leve aumento de otros ingresos por función:** Presenta un aumento de 9,0%, siendo el principal factor las revalorizaciones llevadas acabo en nuestros activos en diciembre de cada año, la cual asciende a MMCh$ 57.880 en 2024 y MMCh$ 53.393 en 2023.

- **Disminución en otros egresos por función:** Otros egresos por función disminuye en (21,6)% gracias a menores deterioros respecto a 4T23 como resultado de la plusvalía generada en la compra de Alegra por aproximadamente MMCh$ 5.000.

- **Disminución en costos financieros:** Los costos financieros disminuyen (7,3)% principalmente por una disminución en el stock de deuda de la compañía en Colombia, donde observamos tasas de interés mayores a las de los otros países, y por el refinanciamiento de deuda en Perú a una menor tasa mediante una emisión de bono llevada a cabo en octubre.

- **Mayores gastos por unidades de reajuste:** El gasto por unidad de reajuste aumentó en 6,1% donde, a pesar de existir un menor ajuste en el valor de la Unidad de Fomento, contamos con un mayor stock de deuda en moneda reajustable, la cual aumentó con la emisión de los bonos series AH y AI por MMUF 3 en marzo de este año y con la emisión de un nuevo bono en Perú por MMPEN 150 en octubre de este año.

- **Aumento en gasto por impuestos:** Los impuestos totales aumentaron en un 28,5%, por el lado corriente principalmente por un mejor resultado operacional del periodo, mientras que el diferido aumenta por el impacto del ajuste de fair value del año.

- **Aumento en participación empresas relacionadas:** El resultado en empresas relacionadas aumenta respecto al 4T23, principalmente por un mejor resultado operacional, parcialmente compensado por la emisión de bono en Grupo Marina y la alta inflación del periodo, lo que ha incrementado sus gastos por conceptos de gasto financiero y unidad de reajuste.

Resultados Consolidados (MMCh$)	4T24	4T23	Var	2024	2023	Var
EBITDA	**68.059**	**58.163**	**17,0 %**	**227.727**	**188.159**	**21,0 %**
Amortización y depreciación	(1.594)	(1.654)	(3,6)%	(6.519)	(5.281)	23,4 %
Otros ingresos por función	59.477	54.551	9,0 %	60.955	58.061	5,0 %
Otros egresos por función	(7.622)	(9.716)	(21,6)%	(11.057)	(12.278)	(9,9)%
Resultado directo de la operación	**118.320**	**101.344**	**16,8 %**	**271.106**	**228.662**	**18,6 %**
Ingresos financieros	8.425	8.415	0,1 %	30.691	30.945	(0,8)%
Costos financieros	(15.486)	(16.714)	(7,3)%	(66.790)	(59.235)	12,8 %
Participación empresas relacionadas	12.686	10.823	17,2 %	21.728	19.526	11,3 %
Diferencias de cambio	44	(157)	N/A	(121)	57	N/A
Unidades de reajuste	(15.149)	(14.277)	6,1 %	(48.034)	(39.455)	21,7 %
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	**108.839**	**89.433**	**21,7 %**	**208.580**	**180.500**	**15,6 %**
Gasto por impuestos corrientes	(13.373)	(8.322)	60,7 %	(29.462)	(22.690)	29,8 %
Gasto por impuestos diferidos	(23.896)	(20.099)	18,9 %	(29.577)	(28.695)	3,1 %
Total utilidad (pérdida)	**71.570**	**61.012**	**17,3 %**	**149.542**	**129.115**	**15,8 %**
Utilidad (pérdida) integral atribuible a:						
Participación controladora	62.485	56.737	10,1 %	120.571	112.345	7,3 %
Participación minoritaria	9.085	4.275	112,5 %	28.970	16.770	72,8 %

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 (44.752 m² de ABL), Boulevard Marina (5.252 m² de ABL), Mall Curicó (25.752 m² de ABL) y Mall del Centro Concepción (18.502 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.

1. Reclasificado en 2023 para homologar la presentación de costos relacionados con el consumo de servicios básicos.
2. Al cierre de 2023 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. Al cierre de 2024 dicha deuda y depósito a plazo en prenda ya están extinguidos.

Participación en empresas relacionadas (MMCh$)	4T24	4T23	Var	2024	2023	Var
Inm. Mall Viña del Mar S.A.	13.855	10.798	28,3 %	22.637	20.079	12,7 %
Desarrollos Panamericana S.A.C.	(1.629)	(133)	1121,3 %	(1.865)	(711)	162,3 %
Centro Empresarial Titán Plaza	460	158	190,8 %	956	158	190,8 %
Total	12.686	10.823	17,2 %	21.728	19.526	11,3 %

Inm. Mall Viña del Mar (MMCh$)	**4T24**	**4T23**	**Var**	**2024**	**2023**	**Var**
Ingresos proporcionales[1]	9.643	9.033	6,8 %	30.763	27.903	10,2 %
EBITDA proporcional	9.151	7.641	19,8 %	30.443	26.049	16,9 %
Utilidad proporcional	13.855	10.798	28,3 %	22.637	20.079	12,7 %
Deuda Financiera Neta proporcional[2]	145.325	192.491	(24,5)%	145.325	192.491	(24,5)%



Mall Marina Viña del Mar

Análisis de resultados | Flujo de la Operación

FFO aumenta en 14,8% durante el trimestre: Nuestro FFO de 4T24 alcanzó los Ch$ 53.669 millones, presentando un significativo incremento respecto al mismo trimestre del año anterior. Este resultado se debe principalmente a un mejor desempeño operacional, impulsado por el notable rendimiento de la base de activos de la compañía. Los ingresos crecieron a un ritmo de dos dígitos, mientras que los costos y gastos aumentaron de manera controlada a un solo dígito. Además, aunque en menor medida, se perciben impactos positivos debido a los efectos de conversión a CLP.

La mejora en resultado operacional fue compensado en buena medida por los impuestos corrientes de la compañía, los cuales presentaron un crecimiento de 60,7% respecto al mismo trimestre del año anterior debido a una regularización no recurrrente de impuestos a proyectos, cayendo la mayoría del efecto en 4T24.

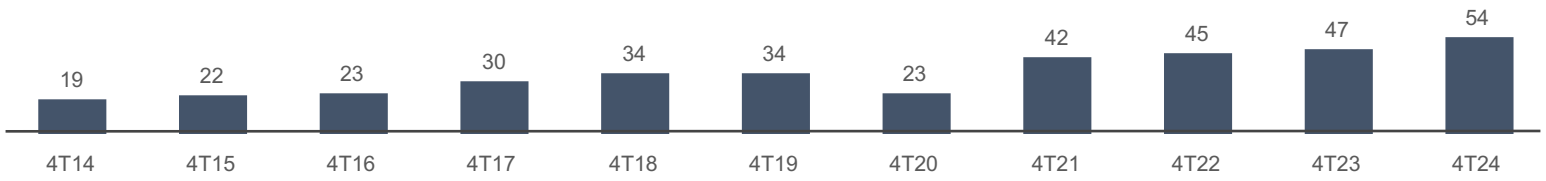
El FFO de Empresas relacionadas también mostró un importante crecimiento, explicado principalmente por el buen desempeño operacional de Grupo Marina en el periodo.

FFO Ajustado presenta una variación positiva de 18,9% al incorporar el resultado por Unidades de Reajuste.

FFO aumenta en 18,5% durante los últimos doce meses: El positivo resultado operacional fue compensado principalmente por un incremento de 12,8% en costos financieros, el cual se explica en su mayoría por un mayor stock de deuda producto de las emisiones de bonos en Chile y Perú, así como también por la toma de deuda bancaria del periodo.

FFO (MMCh$)	4T24	4T23	Var	2024	2023	Var
EBITDA	68.059	58.163	17,0 %	227.727	188.159	21,0 %
Ingresos Financieros	8.425	8.415	0,1 %	30.691	30.945	(0,8)%
Costos Financieros	(15.486)	(16.714)	(7,3)%	(66.790)	(59.235)	12,8 %
Impuestos Corrientes	(13.373)	(8.322)	60,7 %	(29.462)	(22.690)	29,8 %
FFO Empresas relacionadas	6.045	5.192	16,4 %	20.461	16.918	20,9 %
FFO	**53.669**	**46.734**	**14,8 %**	**182.627**	**154.098**	**18,5 %**
FFO Atribuible a:						
FFO participación minoritaria	10.487	7.831	33,9 %	32.953	22.396	47,1 %
FFO participación controladora	43.182	38.902	11,0 %	149.673	131.618	13,7 %
Unidades de reajuste	(15.149)	(14.277)	6,1 %	(48.034)	(39.455)	21,7 %
Unidades de reajuste relacionadas	(2.153)	(1.865)	15,4 %	(6.811)	(5.423)	25,6 %
FFO Ajustado	**36.367**	**30.592**	**18,9 %**	**127.782**	**109.220**	**17,0 %**
FFO Ajustado Atribuible a:						
FFO Ajustado participación minoritaria	8.472	6.964	21,7 %	27.620	20.000	38,1 %
FFO Ajustado participación controladora	27.895	23.628	18,1 %	100.161	89.136	12,4 %

Evolución FFO
(Ch$ miles de millones)



Análisis de resultados | Flujo de Efectivo Resumido

Flujo de Efectivo Resumido (MMCh$)	4T24	4T23	Var	2024	2023	Var
De la operación	65.289	68.718	(5,0)%	219.208	184.720	18,7 %
De la inversión	(134.617)	(76.434)	76,1 %	(190.998)	(170.355)	12,1 %
Del financiamiento	67.794	(41.496)	N/A	36.412	52.297	(30,4)%
Variación tasa de cambio efectivo y equivalentes	3.732	(176)	N/A	3.282	9.482	(65,4)%
Flujo del periodo	**2.198**	**(49.388)**	**N/A**	**67.904**	**76.144**	**(10,8)%**
Efectivo y equivalentes al principio del periodo	384.893	368.574	4,4 %	319.187	243.043	31,3 %
Efectivo y equivalentes al final del periodo	**387.091**	**319.187**	**21,3 %**	**387.091**	**319.187**	**21,3 %**



Principales movimientos en flujo de efectivo

- **De la operación: D**isminución respecto al periodo comparable, la cual corresponde en parte a la regularización de impuestos a proyectos, cuyo efecto se percibe principalmente en 4T24.
- **De la inversión:** Los aumentos corresponden a inversiones en la expansión de Parque Arauco Kennedy en Chile, obras de Parque La Molina en 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 la toma de deuda de la compañía en Chile y Perú durante el periodo.

Análisis de resultados | Balance - Activos

Aumento en nuestros activos totales

- **Alza en Efectivo y Equivalentes al Efectivo:** Generada principalmente por importes procedentes de nuestras exitosas emisiones de bonos en Chile y Perú por un total de aproximado de MMCh$ 147.000, además de la venta de participación minoritaria llevada a cabo en nuestro portafolio de Arauco Premium Outlets en Chile.

- **Otros Activos Financieros Corrientes y No Corrientes:** Aumento de MMCh$ 126.300 explicado principalmente por la alocación de inversiones en plazos mayores a 90 días.

- **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, el centro comercial Parque La Molina en Perú, y la expansión de Parque Arauco Kennedy. Adicionalmente, destaca el efecto de revalorización de activos llevado a cabo en diciembre de 2024.

- **Disminución en Deudores Comerciales:** Explicada principalmente por el castigo a deuda de difícil recuperación con respecto al cierre del año anterior en línea con la política conservadora de la compañía en estas materias.

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$ $102.635, de los cuales MMCh$ 7.566 se encuentran bajo “Activos clasificados como disponibles para la venta”.

Activos	31.12.2024 (MMCh$)	31.12.2023 (MMCh$)
Activos Corrientes		
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	387.091	319.187
Otros Activos Financieros	53.666	396
Otros Activos No Financieros	39.914	45.645
Deudores Com. Y Otras Cuentas por Cobrar, Neto	29.228	31.771
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas	95	1.156
Activos por Impuestos Corrientes	10.476	12.954
Activos clasificados como disponibles para la venta	7.566	9.615
Total Activos Corrientes	**528.036**	**420.724**
Activos No Corrientes		
Otros Activos Financieros	96.228	23.198
Otros Activos No Financieros	28.018	43.222
Cuentas por Cobrar	1.458	1.432
Inversiones en Asociadas	186.245	174.930
Activos Intangibles distintos de la Plusvalía	16.742	16.371
Plusvalía	1.264	4.367
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	13.954	36.099
Propiedades de Inversión	3.042.457	2.750.846
Activos por Impuestos Diferidos	15.415	10.849
Activos por Derecho de Uso	662	932
Total Activos No Corrientes	**3.402.443**	**3.062.247**
Total Activos	**3.930.480**	**3.482.971**

Deudores Com. y Otras Cuentas por cobrar y Provisión de Incobrables		
Deudores Com. Y Otras Cuentas por Cobrar, Brutas	**40.689**	**43.385**
Provisión de Incobrables	(11.462)	(11.614)
Deudores Com. Y Otras Cuentas por Cobrar, Netas	**29.228**	**31.771**



Parque Arboleda

Análisis de resultados | Balance - Pasivos y Patrimonio


MegaPlaza Independencia

Pasivos y Patrimonio	31.12.2024 (MMCh$)	31.12.2023 (MMCh$)
Pasivos Corrientes		
Otros pasivos financieros	187.477	167.120
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	73.765	62.690
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	498	0
Otras provisiones	1.296	1.853
Pasivos por Impuestos corrientes	8.363	7.643
Provisiones por beneficios a los empleados	12.251	7.947
Otros pasivos no financieros corrientes	10.339	11.266
Pasivos por arrendamiento	2.372	2.387
Total Pasivos Corrientes	**296.360**	**260.906**
Pasivos No Corrientes		
Otros pasivos financieros	1.394.283	1.183.608
Pasivos por Impuestos Diferidos	340.429	296.562
Provisiones por beneficios a empleados	1.461	2.904
Otros pasivos no financieros	27.016	28.210
Pasivos por arrendamiento	82.883	79.822
Total Pasivos No corrientes	**1.846.072**	**1.591.105**
Total Pasivos	**2.142.432**	**1.852.011**
Patrimonio		
Capital Emitido	423.575	423.575
Ganancias (pérdidas) acumuladas	853.994	758.816
Primas de Emisión	289	289
Otras Reservas	186.599	116.231
Patrimonio atrib. a los propietarios de controladora	**1.464.458**	**1.298.911**
Participaciones no controladoras	323.590	332.049
Patrimonio Total	**1.788.047**	**1.630.960**
Patrimonio Neto y Pasivos, Total	**3.930.480**	**3.482.971**

Niveles de deuda crecen por emisión de nuevo bono y toma de deuda

- **Mayor deuda en pasivos financieros:** Explicado principalmente por mayor toma de deuda con la emisión de bonos AH y AI por 3 MMUF en Chile y por 150 MPEN en Perú, además de un nuevo préstamo por la sociedad Todo Arauco S.A. por MMCh$ 92.000.

- **Aumento de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar:** La provisión de dividendos por pagar a nuestros accionistas sube respecto al cierre de 2023. Esto en parte importante se explica por el dividendo provisorio de Ch$10 por acción pagados en diciembre 2023.

- **Provisiones por beneficios a empleados:** Presenta incremento debido al paso desde el no corriente al corriente de los incentivos a largo plazo de nuestros ejecutivos.

- **Pasivos por impuestos diferidos:** Aumento debido a la actualización por resultado de revalorización de activos por aproximadamente MMCh$ 24.000.

Resultados | Principales Indicadores de Desempeño

	4T24	4T23	Var	2024	2023	Var
Margen EBITDA (%)	74,1 %	71,6 %	255 pb	71,9 %	71,2 %	70 pb
Margen Ganancias (%)	78,0 %	75,1 %	286 pb	47,2 %	48,8 %	-164 pb
Margen FFO (%)	58,5 %	57,5 %	94 pb	57,7 %	58,3 %	-65 pb
NOI Propio de Activos (Ch$ millones)[1]	70.870	65.335	8,5 %	253.587	221.682	14,4 %
ABL Propio (m²)[2]	1.068.512	1.035.332	3,2 %	1.068.512	1.035.332	3,2 %
FFO participación controladora (Ch$ millones)[3]	43.182	38.902	11,0 %	149.673	131.650	13,7 %
NOI Consolidado (Ch$ millones)[4]	77.319	65.878	17,4 %	258.569	214.166	20,7 %
ABL Consolidado (m²)[5]	1.200.500	1.180.000	1,7 %	1.200.500	1.180.000	1,7 %
Costo Locatario Consolidado (%)	9,3 %	9,6 %	-27 pb	9,3 %	10,2 %	-87 pb
Ventas Locatarios Consolidados (Ch$ millones)	957.136	834.743	14,7 %	3.081.870	2.641.438	16,7 %
Número promedio de acciones básicas (millones)	905,7	905,7	0,0 %	905,7	905,7	0,0 %
Utilidad por acción básica (Ch$)[6]	69	63	10,1 %	133	124	7,3 %
Dividendos por acción (Ch$)[7]	30	35	(14,3)%	30	35	(14,3)%
Rentabilidad por dividendos[7]	1,9 %	2,5 %	-58 pb	2,0 %	2,7 %	-72 pb
Precio Acción (Ch$)	1.589	1.420	11,9 %	1.589	1.420	11,9 %
Capitalización Bursátil (Ch$ miles de millones)	1.438	1.285	11,9 %	1.438	1.285	11,9 %
Monto transado diario promedio (Ch$ millones)	1.478	933	58,3 %	1.210	1.644	(26,4)%

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	4T24	4T23	Var	2024	2023	Var	Límite Covenant
Deuda Financiera Bruta	Ch$ millones	1.581.760	1.350.728	17,1 %	1.581.760	1.350.728	17,1 %	
Efectivo y Equivalentes	Ch$ millones	387.091	319.187	21,3 %	387.091	319.187	21,3 %	
Inversiones en Renta Fija (Nota 6 EEFF)	Ch$ millones	126.571	0	N/A	126.571	0	N/A	
Deuda Financiera Neta[2]	Ch$ millones	1.068.098	1.031.541	3,5 %	1.068.098	1.031.541	3,5 %	
Deuda Financiera Neta/EBITDA (12 meses)	veces	4,7	5,5	-0,8x	4,7	5,5	-0,8x	
EBITDA/Gastos Financieros (12 meses)	veces	3,4	3,2	0,2x	3,4	3,2	0,2x	
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	%	13,8 %	14,1 %	-25 pb	13,8 %	14,1 %	-25 pb	
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	%	86,2 %	85,9 %	25 pb	86,2 %	85,9 %	25 pb	
Liquidez corriente [3]	veces	1,8	1,6	0,1x	1,8	1,6	0,1x	
Rentabilidad del patrimonio [4]	%	8,7 %	9,3 %	-58 pb	8,7 %	9,3 %	-58 pb	
Rentabilidad del activo [5]	%	4,0 %	4,0 %	-1 pb	4,0 %	4,0 %	-1 pb	
Rendimiento activos operacionales [6]	%	5,1 %	5,1 %	3 pb	5,1 %	5,1 %	3 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 4,7x, **alcanzando su nivel más bajo en 5 años**. Esto se explica por 3 principales razones:

  1. Nuestro sólido y exhaustivo proceso de planificación de inversiones
  2. Los buenos resultados en el año
  3. Nos encontramos preparando nuestro balance para absorber de forma responsable una eventual materialización de la adquisición de Open Plaza Kennedy

1. Los indicadores operacionales y financieros presentados se calculan de acuerdo a las normas impuestas por 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 18,2% viéndose beneficiado en los últimos meses por la continua consolidación de su área de influencia directa y el mayor turismo en el país. Destacamos también el desempeño de nuestras tiendas departamentales en este activo, las cuales crecieron en un 26% en comparación con el 4T23.

Arauco Chillán presentó un aumento de ocupación de 3,1 pp luego de su reconversión, lo que se ve reflejado en un aumento de ventas e ingresos de 14,3% y 31,4% respectivamente. Destacamos el buen desempeño del rubro salud y belleza, impulsada por la llegada de locatarios como Blush Bar.

Arauco Quilicura muestra un gran aumento de EBITDA de 37,1% gracias a la llegada de nuevas tiendas menores que forman parte de la ampliación que inició operaciones en este año y de la nueva tienda departamental Tricot. Adicionalmente, se espera la apertura del supermercado Lider durante 2025

PERÚ

MegaPlaza Independencia inicia la segunda fase de Master Plan (distrito gastronómico). Luego de la primera fase, la ocupación del activo creció en 2,1 pp llegando a 98,8% y ventas crecieron en 5,6%

Nuestro formato de Outlets incrementa ventas en 9,5%, impulsados por nuestro cambio a formato de Outlet en Arequipa, el cual aumentó sus ventas en 21,9% respecto al mismo periodo de 2023.

MegaPlaza Ica, nuestro segundo activo más grande en superficie arrendable en el país, cierra el trimestre con un aumento de NOI muy positivo de 18,1% por mayor arriendo mínimo y una mayor eficiencia en la operación.

Por último, en diciembre inauguramos nuestro segundo centro comercial de formato lifestlye en el país con Parque La Molina. Este activo inició operaciones con una ocupación de 77,5% y una comercialización de su ABL por sobre el 90%.

COLOMBIA

Parque Alegra continúa su proceso de maduración, alcanzando una ocupación de 86,1%, +3,5 pp respecto al mismo trimestre de 2023, mientras que a la vez aumenta sus ventas en 26,0%. Destaca el desempeño de Falabella, su principal tienda departamental.

Titán Plaza disminuye su ocupación en -9,1 pp dada la salida de Forever 21. Sin embargo gracias a exitosas gestiones comerciales, los ingresos del activo logran crecer en un 16,2%.

Outlet Arauco Sopó aumentó su ocupación a 86,0%, lo que representa un aumento de 3,4 pp en comparación a 4T23. Estos nuevos locatarios explican parte del incremento en las ventas e ingresos por 16,1% y 17,5% respectivamente. Así mismo, los indicadores anteriormente mencionados crecen a 2 dígitos luego de ser ajustados por m^2.



Titán Plaza


Parque Fabricato

Portafolio



MegaPlaza Ica

Nombre	ABL (m^2)	% Propiedad	ABL Propio (m^2)	% Ocupación
Parque Arauco Kennedy	119.000	100,0 %	119.000	100,0 %
Arauco Maipú	75.000	100,0 %	75.000	100,0 %
Arauco Estación	68.000	83,0 %	56.440	96,9 %
Arauco Chillán	34.000	51,0 %	17.340	95,0 %
Arauco Quilicura	34.000	51,0 %	17.340	97,4 %
Arauco Coronel	31.000	51,0 %	15.810	98,6 %
Arauco El Bosque	30.000	51,0 %	15.300	98,5 %
Arauco San Antonio	28.500	35,7 %	10.175	94,5 %
Arauco Premium Outlets[1]	54.500	51,0 %	27.795	96,6 %
Arauco Express (Strip Centers Chile)[1]	40.500	51,0 %	20.655	92,2 %
Otros activos Chile[1]	19.000	75,1 %	14.275	88,6 %
Total Chile	533.500	72,9 %	389.130	97,3 %
MegaPlaza Independencia	104.000	100,0 %	104.000	98,8 %
MegaPlaza Ica	38.500	100,0 %	38.500	96,6 %
MegaPlaza Cajamarca	30.000	100,0 %	30.000	96,3 %
MegaPlaza Chimbote	28.000	100,0 %	28.000	96,3 %
Larcomar	25.000	100,0 %	25.000	99,7 %
Parque La Molina	16.500	100,0 %	16.500	77,5 %
Parque Cañete	17.000	100,0 %	17.000	98,8 %
Parque Pisco	15.500	100,0 %	15.500	99,7 %
Outlets Arauco[1]	45.000	100,0 %	45.000	91,8 %
Viamix (Strip Centers Perú)[1]	9.500	100,0 %	9.500	94,5 %
Otros activos Perú[1]	83.000	100,0 %	83.000	100,0 %
Total Perú	412.000	100,0 %	412.000	96,4 %
Parque La Colina	61.000	51,0 %	31.110	99,5 %
Parque Alegra	47.000	100,0 %	47.000	86,1 %
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	93,4 %
Titán Plaza	13.500	57,0 %	7.692	86,1 %
Outlet Arauco Sopó	13.000	100,0 %	13.000	86,0 %
Total Colombia	255.000	51,3 %	130.809	94,0 %
Multifamilies[1]		100,0 %	20.000	93,4 %
Grupo Marina[2]			94.250	
Total	1.200.500	80,3 %	1.068.512	96,2 %

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

Resultados trimestrales por propiedad

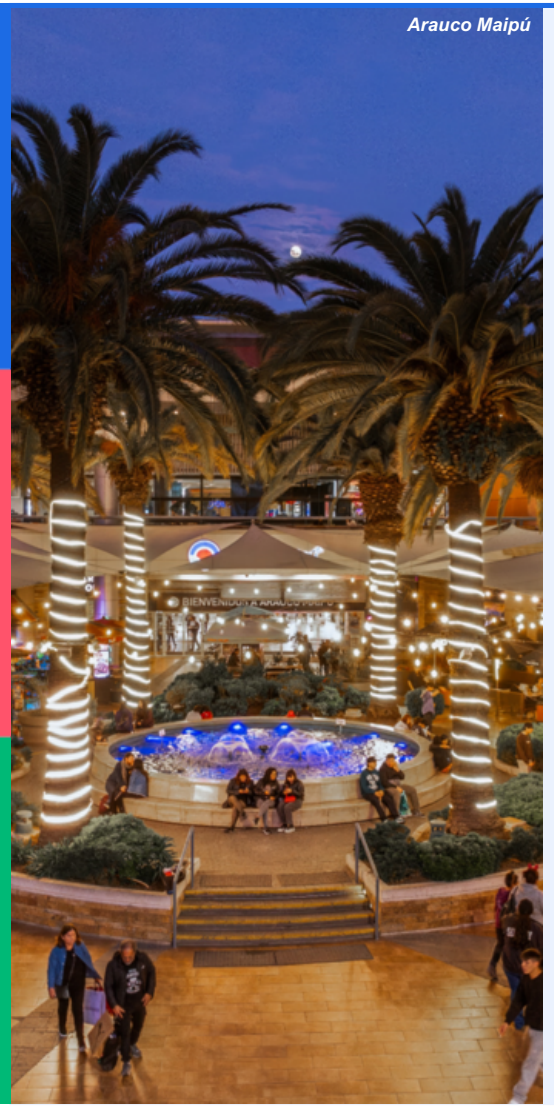
Chile en MMCLP / Perú en MPEN / Colombia en MMCOP / Multifamily en MMCLP	ABL (m^2) / Unidades[1]			Ventas			Ingresos			NOI		
	4T24	4T23	Var(%)	4T24	4T23	Var(%)	4T24	4T23	Var(%)	4T24	4T23	Var(%)
Parque Arauco Kennedy	119.000	120.000	(0,8)%	187.747	158.806	18,2 %	20.265	18.262	11,0 %	20.069	17.073	17,5 %
Arauco Maipú	75.000	75.000	0,0 %	78.274	73.138	7,0 %	6.593	6.249	5,5 %	6.933	5.724	21,1 %
Arauco Estación	68.000	68.000	0,0 %	34.361	31.773	8,1 %	4.924	4.618	6,6 %	4.133	3.864	7,0 %
Arauco Chillán	34.000	32.500	4,6 %	29.404	25.726	14,3 %	2.772	2.109	31,4 %	2.503	1.590	57,4 %
Arauco Quilicura	34.000	31.000	9,7 %	17.223	15.912	8,2 %	1.615	1.341	20,4 %	1.489	1.086	37,1 %
Arauco Coronel	31.000	29.500	5,1 %	19.550	17.920	9,1 %	1.642	1.372	19,7 %	1.338	1.265	5,7 %
Arauco El Bosque	30.000	30.000	0,0 %	16.057	15.877	1,1 %	1.123	1.055	6,4 %	900	762	18,2 %
Arauco San Antonio	28.500	28.500	0,0 %	14.601	13.971	4,5 %	1.384	1.320	4,8 %	875	864	1,2 %
Arauco Premium Outlets	54.500	54.500	0,0 %	55.905	47.042	18,8 %	4.987	4.052	23,1 %	4.622	3.220	43,5 %
Arauco Express (Strip Centers Chile)	40.500	41.000	(1,2)%	26.272	21.880	20,1 %	2.246	2.081	8,0 %	1.650	1.505	9,6 %
Otros activos Chile	19.000	19.000	0,0 %	14.592	14.339	1,8 %	1.362	1.091	24,9 %	1.032	868	18,8 %
Total Chile	533.500	529.000	0,9 %	493.986	436.385	13,2 %	48.913	43.549	12,3 %	45.544	37.823	20,4 %
MegaPlaza Independencia	104.000	110.000	(5,5)%	375.691	355.897	5,6 %	30.405	29.687	2,4 %	29.485	28.421	3,7 %
MegaPlaza Ica	38.500	35.000	10,0 %	89.747	77.586	15,7 %	7.568	6.930	9,2 %	7.596	6.430	18,1 %
MegaPlaza Cajamarca	30.000	30.500	(1,6)%	45.438	43.035	5,6 %	4.276	4.233	1,0 %	3.518	3.602	(2,3)%
MegaPlaza Chimbote	28.000	28.000	0,0 %	82.524	76.873	7,4 %	4.580	4.094	11,9 %	4.264	3.459	23,3 %
Larcomar	25.000	25.000	0,0 %	115.061	102.913	11,8 %	16.531	13.763	20,1 %	15.619	13.104	19,2 %
Parque La Molina	16.500	0	N/A	3.071	0	N/A	269	0	N/A	256	0	N/A
Parque Cañete	17.000	17.000	0,0 %	41.237	37.719	9,3 %	1.768	1.579	11,9 %	1.485	1.166	27,4 %
Parque Pisco	15.500	15.500	0,0 %	36.546	32.642	12,0 %	1.826	1.828	(0,2)%	1.373	1.502	(8,6)%
Outlets Arauco	45.000	45.000	0,0 %	92.993	84.917	9,5 %	9.203	8.648	6,4 %	8.272	6.620	24,9 %
Viamix (Strip Centers Perú)	9.500	9.500	0,0 %	6.282	6.200	1,3 %	835	777	7,5 %	220	294	(25,2)%
Otros activos Perú	83.000	81.000	2,5 %	162.066	142.896	13,4 %	9.410	8.912	5,6 %	7.213	6.336	13,9 %
Total Perú	412.000	396.500	3,9 %	1.050.655	960.677	9,4 %	86.672	80.452	7,7 %	79.301	70.935	11,8 %
Parque La Colina	61.000	60.500	0,8 %	326.408	306.928	6,3 %	32.037	30.628	4,6 %	30.990	28.794	7,6 %
Parque Alegra	47.000	47.000	0,0 %	91.706	72.797	26,0 %	10.091	7.917	27,5 %	6.613	4.374	51,2 %
Parque Arboleda	41.500	41.500	0,0 %	155.405	143.782	8,1 %	12.989	12.026	8,0 %	11.724	11.022	6,4 %
Parque Caracoli	39.500	39.500	0,0 %	105.323	99.237	6,1 %	12.919	12.518	3,2 %	8.867	8.237	7,6 %
Parque Fabricato	39.500	39.500	0,0 %	98.137	86.042	14,1 %	10.028	9.516	5,4 %	7.695	6.971	10,4 %
Titán Plaza	13.500	13.500	0,0 %	48.881	33.072	47,8 %	7.626	6.562	16,2 %	6.508	6.235	4,4 %
Outlet Arauco Sopó	13.000	13.000	0,0 %	37.134	31.993	16,1 %	2.862	2.436	17,5 %	2.153	1.814	18,7 %
Total Colombia	255.000	254.500	0,2 %	862.993	773.850	11,5 %	88.554	81.603	8,5 %	74.550	67.447	10,5 %
Multifamily[1]	463	165	180,6 %	N/A	N/A	N/A	583	394	47,9 %	400	216	85,5 %

1. Multifamily reportado en unidades



Larcomar

Métricas relevantes trimestrales por propiedad



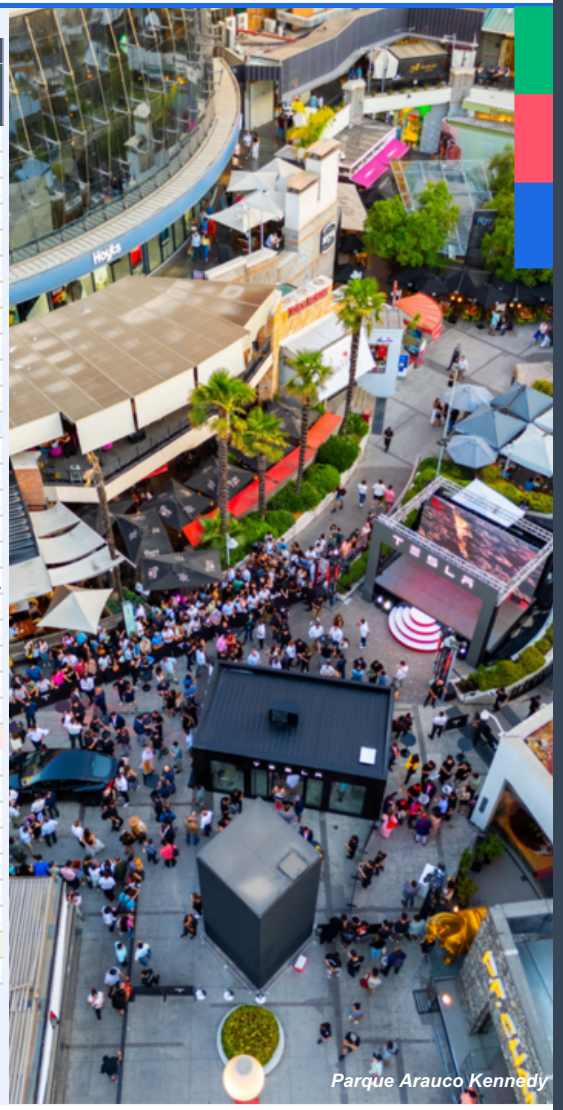
Arauco Maipú

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		
	4T24	4T23	Var. p.b.	4T24	4T23	Var. p.b.	4T24	4T23	Var(%)	4T24	4T23	Var(%)
Parque Arauco Kennedy	100,0 %	99,9 %	10	99,0 %	93,5 %	554	539.970	454.246	18,9 %	57.162	50.975	12,1 %
Arauco Maipú	100,0 %	99,7 %	30	105,2 %	91,6 %	1.355	353.133	329.872	7,1 %	29.605	28.017	5,7 %
Arauco Estación	96,9 %	97,5 %	-60	83,9 %	83,7 %	27	181.713	173.270	4,9 %	25.784	23.646	9,0 %
Arauco Chillán	95,0 %	92,1 %	290	90,3 %	75,4 %	1.489	326.437	300.791	8,5 %	29.493	23.762	24,1 %
Arauco Quilicura	97,4 %	98,1 %	-70	92,2 %	81,0 %	1.121	190.399	177.774	7,1 %	16.205	14.822	9,3 %
Arauco Coronel	98,6 %	98,7 %	-10	81,5 %	92,2 %	-1.078	221.544	211.536	4,7 %	18.187	15.659	16,1 %
Arauco El Bosque	98,5 %	99,6 %	-110	80,2 %	72,2 %	802	183.750	179.835	2,2 %	12.746	12.057	5,7 %
Arauco San Antonio	94,5 %	94,0 %	50	63,2 %	65,5 %	-225	183.607	178.474	2,9 %	17.097	16.570	3,2 %
Arauco Premium Outlets	96,6 %	94,8 %	181	92,7 %	79,5 %	1.319	374.758	328.883	13,9 %	31.803	27.092	17,4 %
Arauco Express (Strip Centers Chile)	92,2 %	92,8 %	-60	73,5 %	72,3 %	111	303.033	286.064	5,9 %	20.063	18.495	8,5 %
Otros activos Chile	88,6 %	86,3 %	232	75,8 %	79,6 %	-383	323.748	313.088	3,4 %	27.727	22.548	23,0 %
Total Chile	97,3 %	97,0 %	30	93,1 %	86,9 %	626	335.482	301.718	11,2 %	31.781	28.631	11,0 %
MegaPlaza Independencia	98,8 %	96,6 %	220	97,0 %	95,7 %	124	1.288	1.175	9,6 %	99	96	3,1 %
MegaPlaza Ica	96,6 %	98,5 %	-190	100,4 %	92,8 %	757	923	825	11,9 %	68	69	(1,4)%
MegaPlaza Cajamarca	96,3 %	97,2 %	-90	82,3 %	85,1 %	-281	614	580	5,9 %	50	49	2,0 %
MegaPlaza Chimbote	96,3 %	97,1 %	-80	93,1 %	84,5 %	863	1.100	1.006	9,3 %	57	50	14,0 %
Larcomar	99,7 %	99,1 %	60	94,5 %	95,2 %	-73	1.557	1.456	6,9 %	220	189	16,4 %
Parque La Molina	77,5 %	— %	N/A	95,2 %	— %	N/A	314	0	N/A	27	0	N/A
Parque Cañete	98,8 %	99,9 %	-110	84,0 %	73,8 %	1.016	855	773	10,6 %	35	31	12,9 %
Parque Pisco	99,7 %	99,7 %	0	75,2 %	82,2 %	-698	853	758	12,5 %	40	40	0,0 %
Outlets Arauco	91,8 %	92,8 %	-94	89,9 %	76,6 %	1.332	887	857	3,5 %	75	72	4,7 %
Viamix (Strip Centers Perú)	94,5 %	95,5 %	-99	26,4 %	37,9 %	-1.153	363	359	1,2 %	35	35	0,7 %
Otros activos Perú	97,6 %	98,0 %	-33	76,7 %	71,1 %	557	736	697	5,6 %	39	39	0,3 %
Total Perú	96,4 %	97,1 %	-70	91,5 %	88,2 %	332	993	931	6,7 %	76	72	5,6 %
Parque La Colina	99,5 %	100,0 %	-50	96,7 %	94,0 %	272	1.817.836	1.704.866	6,6 %	177.553	168.911	5,1 %
Parque Alegra	86,1 %	81,5 %	460	65,5 %	55,3 %	1.028	1.135.698	974.160	16,6 %	90.734	77.236	17,5 %
Parque Arboleda	96,2 %	99,2 %	-300	90,3 %	91,6 %	-139	1.602.235	1.422.905	12,6 %	108.539	97.740	11,0 %
Parque Caracoli	98,5 %	99,1 %	-60	68,6 %	65,8 %	283	1.174.304	1.124.180	4,5 %	135.526	133.251	1,7 %
Parque Fabricato	93,4 %	94,2 %	-80	76,7 %	73,3 %	348	1.127.940	1.008.933	11,8 %	92.599	88.769	4,3 %
Titán Plaza	86,1 %	95,2 %	-910	85,3 %	95,0 %	-968	1.680.669	1.263.696	33,0 %	223.908	355.796	(37,1)%
Outlet Arauco Sopó	86,0 %	82,6 %	340	75,2 %	74,5 %	77	1.376.561	1.133.431	21,5 %	96.299	78.945	22,0 %
Total Colombia	94,0 %	94,3 %	-30	84,2 %	82,7 %	153	1.464.512	1.386.249	5,6 %	131.282	124.909	5,1 %
Multifamily	93,4 %	67,0 %	2.645	68,7 %	54,8 %	1.393	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		
	2024	2023	Var(%)	2024	2023	Var(%)	2024	2023	Var(%)	2024	2023	Var(%)
Parque Arauco Kennedy	119.000	120.000	(0,8)%	589.976	515.165	14,5 %	68.271	63.098	8,2 %	65.960	60.898	8,3 %
Arauco Maipú	75.000	75.000	0,0 %	248.525	234.657	5,9 %	22.437	21.054	6,6 %	22.108	19.875	11,2 %
Arauco Estación	68.000	68.000	0,0 %	115.463	111.621	3,4 %	17.683	16.798	5,3 %	13.681	14.609	(6,4)%
Arauco Chillán	34.000	32.500	4,6 %	95.686	88.598	8,0 %	9.438	7.847	20,3 %	8.210	6.573	24,9 %
Arauco Quilicura	34.000	31.000	9,7 %	59.880	56.748	5,5 %	5.599	4.675	19,8 %	5.074	4.006	26,6 %
Arauco Coronel	31.000	29.500	5,1 %	70.539	67.056	5,2 %	5.609	4.870	15,2 %	4.644	4.399	5,6 %
Arauco El Bosque	30.000	30.000	0,0 %	57.205	55.956	2,2 %	3.989	3.673	8,6 %	2.983	2.710	10,1 %
Arauco San Antonio	28.500	28.500	0,0 %	51.976	49.263	5,5 %	5.496	5.039	9,1 %	3.818	3.317	15,1 %
Arauco Premium Outlets	54.500	54.500	0,0 %	174.278	145.066	20,1 %	16.215	13.149	23,3 %	14.215	10.964	29,6 %
Arauco Express (Strip Centers Chile)	40.500	41.000	(1,2)%	95.703	83.285	14,9 %	8.562	8.079	6,0 %	6.176	6.106	1,1 %
Otros activos Chile	19.000	19.000	0,0 %	53.338	51.822	2,9 %	4.614	4.108	12,3 %	3.452	3.125	10,5 %
Total Chile	533.500	529.000	0,9 %	1.612.570	1.459.237	10,5 %	167.912	152.389	10,2 %	150.321	136.582	10,1 %
MegaPlaza Independencia	104.000	110.000	(5,5)%	1.276.164	1.276.166	— %	104.443	104.242	0,2 %	99.446	99.802	(0,4)%
MegaPlaza Ica	38.500	35.000	10,0 %	303.026	277.323	9,3 %	27.531	24.605	11,9 %	27.016	24.323	11,1 %
MegaPlaza Cajamarca	30.000	30.500	(1,6)%	161.749	160.382	0,9 %	15.903	15.512	2,5 %	13.722	13.546	1,3 %
MegaPlaza Chimbote	28.000	28.000	0,0 %	282.606	268.997	5,1 %	15.505	14.340	8,1 %	14.268	12.646	12,8 %
Larcomar	25.000	25.000	0,0 %	418.709	358.645	16,7 %	53.776	45.882	17,2 %	49.905	41.357	20,7 %
Parque La Molina	16.500	0	N/A	3.071	0	N/A	269	0	N/A	256	0	N/A
Parque Cañete	17.000	17.000	0,0 %	145.789	143.592	1,5 %	6.932	6.307	9,9 %	5.719	5.567	2,7 %
Parque Pisco	15.500	15.500	0,0 %	129.610	126.806	2,2 %	7.253	7.004	3,6 %	5.734	5.951	(3,6)%
Outlets Arauco	45.000	45.500	0,0 %	310.465	286.892	8,2 %	30.458	28.141	8,2 %	25.909	22.285	16,3 %
Viamix (Strip Centers Perú)	9.500	9.500	0,0 %	23.326	22.599	3,2 %	3.081	3.089	(0,3)%	1.234	1.429	(13,7)%
Otros activos Perú	83.000	81.000	2,5 %	572.992	531.777	7,8 %	34.895	33.308	4,8 %	26.965	25.447	6,0 %
Total Perú	412.000	397.000	3,9 %	3.627.507	3.453.180	5,0 %	300.046	282.430	6,2 %	270.173	252.355	7,1 %
Parque La Colina	61.000	60.500	0,8 %	932.586	941.504	(0,9)%	110.527	102.328	8,0 %	106.372	96.116	10,7 %
Parque Alegra	47.000	47.000	0,0 %	232.170	195.304	18,9 %	32.355	27.596	17,2 %	17.569	11.981	46,6 %
Parque Arboleda	41.500	41.500	0,0 %	417.602	401.640	4,0 %	42.672	37.651	13,3 %	39.337	34.430	14,3 %
Parque Caracoli	39.500	39.500	0,0 %	301.986	279.657	8,0 %	45.393	41.416	9,6 %	28.783	24.821	16,0 %
Parque Fabricato	39.500	39.500	0,0 %	285.885	86.042	232,3 %	34.601	9.516	263,6 %	26.652	6.971	282,3 %
Titán Plaza	13.500	13.500	0,0 %	140.867	33.072	325,9 %	29.296	6.562	346,5 %	23.757	6.235	281,0 %
Outlet Arauco Sopó	13.000	13.000	0,0 %	93.742	85.291	9,9 %	8.159	6.879	18,6 %	6.488	5.542	17,1 %
Total Colombia	255.000	254.500	0,2 %	2.404.838	2.022.510	18,9 %	303.003	231.949	30,6 %	248.958	186.096	33,8 %
Multifamily	463	165	180,6 %	N/A	N/A	N/A	1.990	1.068	86,3 %	1.388	608	128,2 %

1. Multifamily reportado en unidades



Parque Arauco Kennedy

Métricas relevantes últimos doce meses por propiedad



Chile en CLP / Perú en PEN / Colombia en COP / Multifamily en CLP	Ocupación			Margen NOI			Ventas mensuales por m²			Ingresos mensuales por m²		
	2024	2023	Var. p.b.	2024	2023	Var. p.b.	2024	2023	Var(%)	2024	2023	Var(%)
Parque Arauco Kennedy	99,1 %	99,8 %	-70	96,6 %	96,5 %	10	426.626	369.693	15,4 %	48.142	44.117	9,1 %
Arauco Maipú	99,5 %	99,5 %	2	98,5 %	94,4 %	413	280.134	265.208	5,6 %	25.204	23.655	6,5 %
Arauco Estación	96,4 %	97,2 %	-77	77,4 %	87,0 %	-960	155.786	152.890	1,9 %	22.958	21.524	6,7 %
Arauco Chillán	93,4 %	93,9 %	-48	87,0 %	83,8 %	323	270.051	258.765	4,4 %	25.648	22.197	15,5 %
Arauco Quilicura	97,5 %	97,5 %	3	90,6 %	85,7 %	493	166.661	159.871	4,2 %	14.834	12.968	14,4 %
Arauco Coronel	98,2 %	98,2 %	-5	82,8 %	90,3 %	-754	201.943	198.265	1,9 %	15.716	13.930	12,8 %
Arauco El Bosque	98,6 %	99,4 %	-80	74,8 %	73,8 %	100	164.122	160.274	2,4 %	11.432	10.438	9,5 %
Arauco San Antonio	94,3 %	93,8 %	52	69,5 %	65,8 %	365	163.802	157.818	3,8 %	17.012	15.788	7,8 %
Arauco Premium Outlets	95,2 %	94,2 %	103	87,7 %	83,4 %	428	295.622	268.928	9,9 %	26.402	23.087	14,4 %
Arauco Express (Strip Centers Chile)	91,3 %	93,0 %	-170	72,1 %	75,6 %	-344	283.997	270.550	5,0 %	19.410	17.941	8,2 %
Otros activos Chile	87,2 %	85,8 %	143	74,8 %	76,1 %	-124	294.476	284.538	3,5 %	24.185	21.320	13,4 %
Total Chile	96,6 %	96,9 %	-29	89,5 %	89,6 %	-10	275.950	254.469	8,4 %	27.527	25.197	9,2 %
MegaPlaza Independencia	98,7 %	96,9 %	180	95,2 %	95,7 %	-53	1.080	1.044	3,4 %	85	83	2,9 %
MegaPlaza Ica	97,7 %	98,1 %	-37	98,1 %	98,9 %	-73	779	755	3,2 %	64	63	2,6 %
MegaPlaza Cajamarca	96,4 %	96,4 %	-2	86,3 %	87,3 %	-105	542	564	(3,9)%	46	46	(0,9)%
MegaPlaza Chimbote	96,6 %	97,0 %	-40	92,0 %	88,2 %	383	934	883	5,8 %	48	44	8,1 %
Larcomar	99,6 %	96,6 %	300	92,8 %	90,1 %	267	1.432	1.300	10,2 %	183	136	34,3 %
Parque La Molina	77,5 %	— %	N/A	95,2 %	— %	N/A	314	0	N/A	27	0	N/A
Parque Cañete	99,6 %	100,0 %	-32	82,5 %	88,3 %	-576	753	735	2,4 %	34	32	6,7 %
Parque Pisco	99,6 %	99,6 %	0	79,1 %	85,0 %	-590	756	739	2,3 %	40	38	3,5 %
Outlets Arauco	91,6 %	87,3 %	435	85,1 %	79,2 %	587	768	741	3,7 %	63	62	0,6 %
Viamix (Strip Centers Perú)	93,4 %	92,0 %	139	40,1 %	46,3 %	-622	339	327	3,7 %	34	35	(2,2)%
Otros activos Perú	97,9 %	97,2 %	63	77,3 %	76,4 %	87	653	662	(1,3)%	37	38	(4,1)%
Total Perú	97,1 %	96,0 %	110	90,0 %	89,4 %	69	865	845	2,3 %	66	64	3,8 %
Parque La Colina	99,4 %	99,1 %	33	96,2 %	93,9 %	231	1.299.040	1.318.455	(1,5)%	153.088	142.605	7,4 %
Parque Alegra	85,7 %	80,7 %	498	54,3 %	43,4 %	1088	737.618	670.834	10,0 %	74.349	72.169	3,0 %
Parque Arboleda	98,7 %	99,1 %	-42	92,2 %	91,4 %	74	1.051.694	1.044.860	0,7 %	87.902	82.329	6,8 %
Parque Caracoli	98,7 %	98,8 %	-18	63,4 %	59,9 %	348	850.267	837.273	1,6 %	112.312	100.004	12,3 %
Parque Fabricato	93,2 %	23,6 %	3	77,0 %	73,3 %	0	830.944	252.233	229,4 %	80.727	88.769	(9,1)%
Titán Plaza	91,5 %	23,8 %	3	81,1 %	95,0 %	-0	1.186.168	315.924	275,5 %	200.244	355.796	(43,7)%
Outlet Arauco Sopó	85,5 %	80,1 %	538	79,5 %	80,6 %	-104	876.215	759.685	15,3 %	67.755	56.356	20,2 %
Total Colombia	94,6 %	93,6 %	98	82,2 %	80,2 %	193	1.021.723	1.037.336	(1,5)%	442.000	418.090	5,7 %
Multifamily	91,1 %	58,9 %	1	69,8 %	57,0 %	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, 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 89 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	2025	12.000 m^2
Torre de Oficinas	2026	23.400 m^2



Desarrollo: Parque Arauco Kennedy Fase Kennedy

En nuestra junta de accionistas anunciamos el 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 62 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: 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

En nuestra junta de accionistas 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	2.000 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 58 MM

UBICACIÓN
Lima, Perú

FECHA DE APERTURA
4T24

ABL ADICIONAL
17.000 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 m² 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

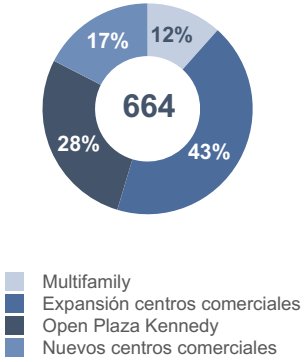
Proyectos incorporados recientemente y por incorporar en los próximos años

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 Fabricato[3]	Adquisición	CO	Retail	4T23	39.700	51%	20.247	68.000	16	0
Titán Plaza	Adquisición	CO	Retail	4T23	23.500	57%	13.500	177.720	42	0
Parque La Molina	Desarrollo	PE	Retail	4T24	16.500	100%	16.500	218.000	58	12
Open Plaza Kennedy (sujeto a cond. suspensivas)	Desarrollo	CL	Regional	2S25	69.500	100%	69.500	4.800.000	185	185
Subtotal					**149.200**		**119.747**		**301**	**197**

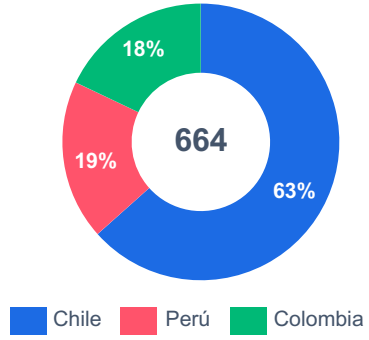
Expansiones centros comerciales	Tipo	País	Formato	Fecha apertura	ABL total (m^2)	% propiedad	ABL propio (m^2)	Inversión total (moneda local)	Inversión total (US$MM)	Inversión remanente (US$MM)
Ampliación Arauco Premium Outlet San Pedro	Expansión	CL	Retail	4T23	1.500	100%	1.500	86.000	3	0
Ampliación Arauco Coronel	Expansión	CL	Retail	1T24	1.000	100%	1.000	91.000	4	0
Ampliación Arauco Quilicura	Expansión	CL	Retail	4T24	3.400	100%	3.400	134.000	5	1
MegaPlaza Ica - Primera fase	Expansión	PE	Retail	1T26	6.600	100%	6.600	63.000	17	8
MegaPlaza Independencia - Primera fase[4]	Expansión	PE	Retail	2027	-400	100%	-400	123.000	33	28
Parque Arauco Kennedy - fase Cerro Colorado	Expansión	CL	Retail y Oficinas	2026	35.400	100%	35.400	4.200.000	162	89
Parque Arauco Kennedy - fase Kennedy	Expansión	CL	Multifamily	2028	22.830	100%	22.830	1.600.000	62	61
Subtotal					**70.330**		**70.330**		**286**	**187**

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	1T25	6.500	80%	5.200	51.000	12	1
Proyecto Calle 94 - Bogotá (158 unidades)	Desarrollo	CO	Multifamily	4T25	10.500	95%	9.975	107.000	24	4
Proyecto La Mar - Lima (141 unidades)	Desarrollo	PE	Multifamily	3T25	7.700	80%	6.160	60.000	16	8
Proyecto Ciudad del Río - Medellín (310 unidades)	Desarrollo	CO	Multifamily	1T26	16.000	95%	15.200	109.000	25	10
Subtotal					**40.700**		**36.535**		**77**	**23**
Total					**260.230**		**226.612**		**664**	**407**

Apertura por tipo de proyecto (US$MM)

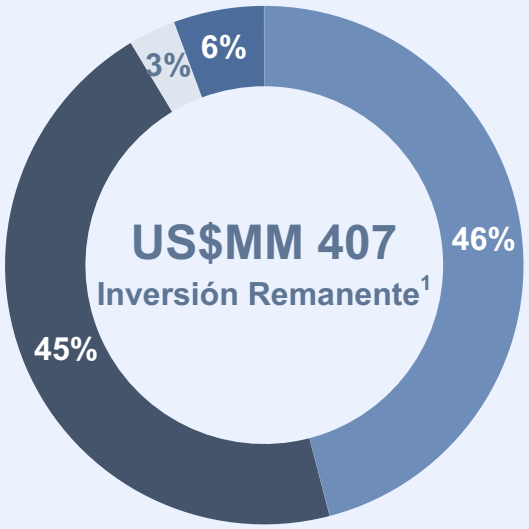


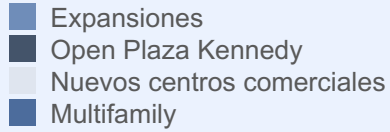
Apertura por país (US$MM)

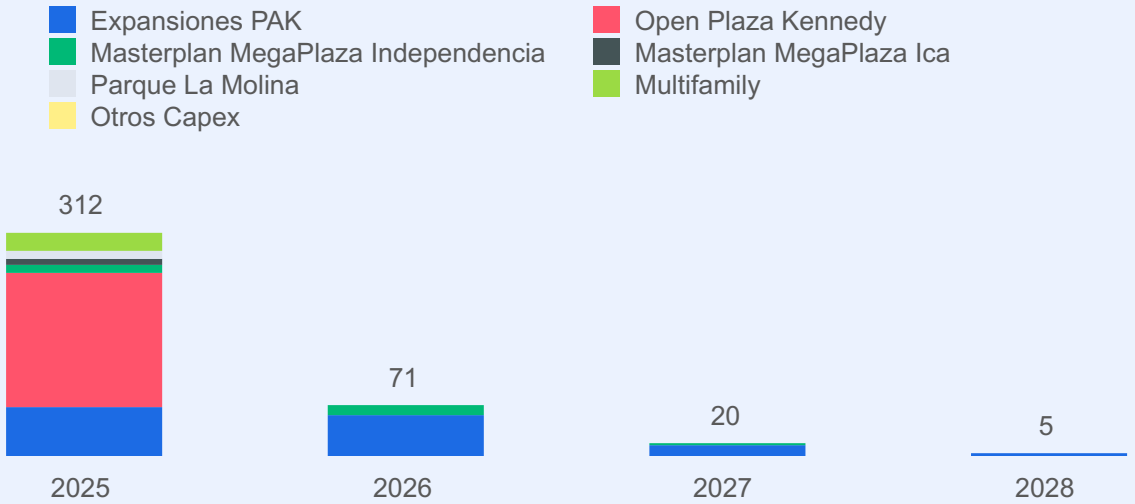


1. Para el caso de adquisiciones, fecha de apertura indica cuando el proyecto comenzó a ser consolidado bajo Parque Arauco
2. Proyectos en Chile en UF, en Perú en MPEN, en Colombia en MMCOP
3. Corresponde al anticipo y no se incluye el ajuste de precio, debido a que dependerá del EBITDA del año 2026
4. En esta primera etapa, no veremos un aumento significativo del ABL, lo que sí ocurrirá en la siguiente fase del proyecto

Estimación de desembolsos en CAPEX Inmobiliario próximos años







Calendario de próximas aperturas

2025
- Open Plaza Kennedy (+69.500 m^2, *sujeto a cond. suspensivas)*
- Multifamily Calle 94 - Bogotá (+10.500 m^2)
- Multifamily Calle 72 - Bogotá (+6.500 m^2)
- Multifamily La Mar - Lima (+7.700 m^2)
- Parque Arauco Kennedy - Cerro Colorado Retail (+12.000 m^2)

2026
- Parque Arauco Kennedy - Cerro Colorado Fase Oficinas (+35.400 m^2)
- MegaPlaza Ica - Primera Fase (+6.600 m^2)
- Multifamily Ciudad del Río - Medellín (+16.000 m^2)

2027
- MegaPlaza Independencia - Primera Fase (-400 m^2)

2028
- Parque Arauco Kennedy - Fase Kennedy (+22.830 m^2)

Caso de estudio: El regreso del turismo a Chile

Un impulso para nuestros activos

Situación actual del turismo en Chile

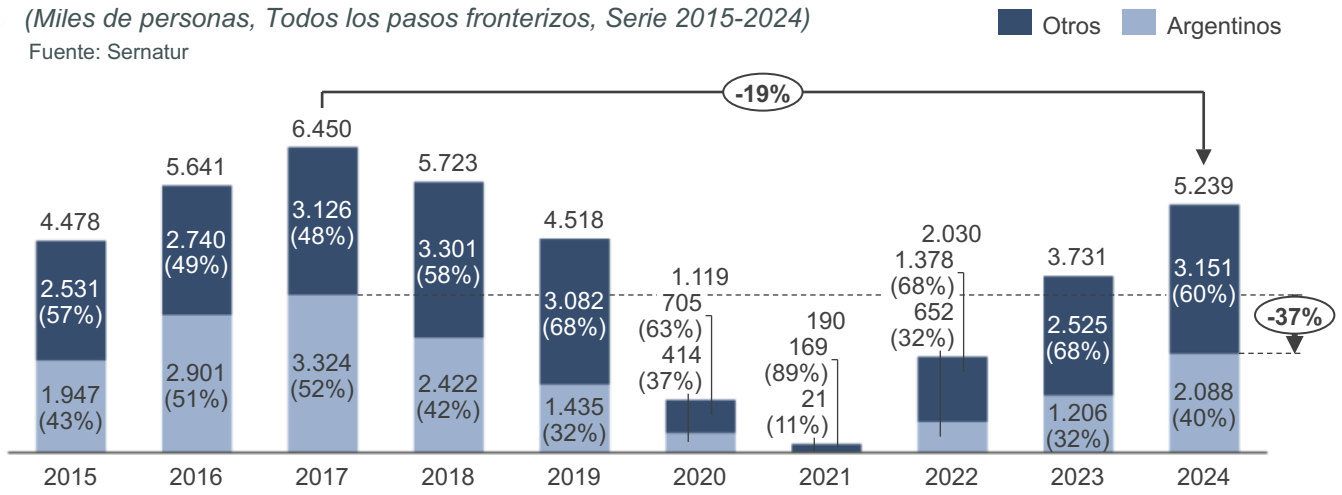
Chile reafirma su posición como uno de los destinos preferidos de los turistas argentinos, y los centros comerciales están capitalizando este renovado interés. Este fenómeno evoca el auge de visitantes registrado en años como 2017, cuando las compras transfronterizas alcanzaron cifras récord. Atraídos por precios competitivos y una oferta variada, los argentinos están revitalizando sectores clave como moda, tecnología y gastronomía, llenando nuevamente los pasillos de los malls chilenos.

Esta tendencia no solo impulsa el crecimiento del retail chileno, sino que también refuerza a los **centros comerciales como epicentros estratégicos que fusionan turismo y comercio regional**. En el siguiente análisis, exploraremos la evolución del flujo de turistas argentinos a lo largo de los años y en el período más reciente, comparándolo con los patrones de ventas y tráfico en los principales activos de Parque Arauco: Parque Arauco Kennedy, Outlet Buenaventura y Outlet Curauma.

Gráfico n°1: Flujo de turistas que ingresan a Chile – Total y Argentinos

(Miles de personas, Todos los pasos fronterizos, Serie 2015-2024)

Fuente: Sernatur



En el gráfico, podemos observar que el flujo total de turistas que ingresó a Chile en el año 2024 es el más alto desde 2018, sin embargo, **aún está un 19% por debajo de la cifra histórica de 2017.**

Lo mismo ocurre con el flujo de turistas argentinos, el cual está un 37% por debajo de la cifra del 2017. Por otro lado, la proporción de turistas argentinos sobre el total llegaría al 40%, también similar a lo representado en 2018.

Proyecciones de la CNC anuncian que este flujo seguiría creciendo para enero-2025, lo que nos podría hacer pensar que estamos en el "inicio de la curva", una similar a la que se dio entre 2016 y 2018.

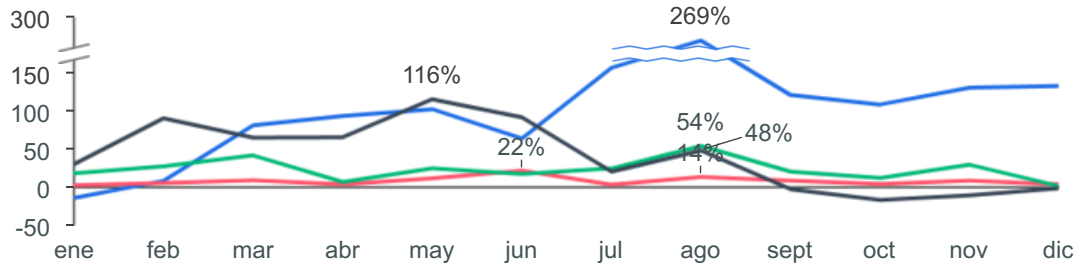
Caso de estudio: El regreso del turismo a Chile

Un impulso para nuestros activos

Argentinos en Chile — Parque Arauco Kennedy — Arauco Buenaventura Premium Outlet — Arauco Curauma Premium Outlet

Gráfico n°2: Variación de flujo mensual vs AA

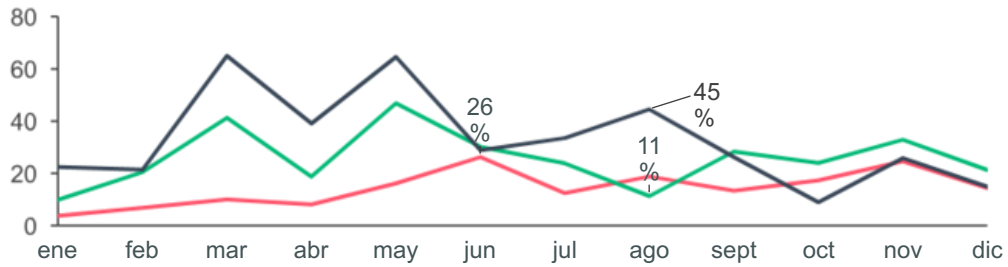
(Flujo de argentinos a Chile, Kennedy, Buenaventura, Curauma; 2024 vs 2023; %)



- Mayor aumento de flujo de argentinos a Chile (A/A) se observa en el mes de agosto
- Esto coincide con la variación máxima en **Buenaventura, activo que tiene la mayor correlación con la curva de variaciones de turistas argentinos**
- Curauma crece en visitas durante la primera mitad del año
- Máximos de Parque Arauco Kennedy ocurren en junio (22%) y en agosto (14%)

Gráfico n°3: Variación de ventas mensual vs AA

(Ventas Kennedy, Buenaventura, Curauma; 2024 vs 2023; %)



- En Parque Arauco Kennedy, a diferencia del flujo, ventas si tienden a crecer a partir de junio, **lo que coincide con el aumento de flujo de turistas** argentinos en Chile
- En Buenaventura las ventas siguen un patrón distinto a flujos, donde más flujo no implica necesariamente más venta, como por ejemplo en agosto, el mes de mayor aumento de visitas
- En Curauma, ventas están muy correlacionadas con los flujos

Si bien el turismo aún no alcanza los niveles récord alcanzados en el año 2017, **se aprecia un retorno a niveles previos a la pandemia**, y ya está **impulsando las ventas en los principales activos de Parque Arauco**.

La **alta correlación entre el aumento de visitantes y el rendimiento** deja entrever el impacto de estos consumidores en el comercio nacional, con sectores como “Salud y Belleza” en Parque Arauco Kennedy y “Vestuario y Calzado” en los Outlets liderando el crecimiento.

Con proyecciones de un continuo ascenso en 2025, **esta tendencia promete consolidar aún más el comercio regional**, abriendo nuevas oportunidades para el sector retail.

Experiencia de Clientes: Navidad en Parque Arauco

Continuamos trabajando en el desarrollo de actividades y experiencias únicas para nuestros clientes

CHILE | PERÚ | COLOMBIA







En Parque Arauco nos dedicamos a crear espacios únicos que se convierten en experiencias memorables para nuestros clientes. Por esta razón, la Navidad se ha transformado en un momento clave para ofrecer sorpresas inolvidables.

Nuestros clientes pudieron participar de diversas actividades en los centros comerciales de Chile, Perú y Colombia, las cuales fueron creadas especialmente para esta época navideña, tales como tomarse la tradicional fotografía con Santa Claus, teniendo la posibilidad de llevarse este recuerdo a sus hogares.

También **se realizaron diferentes atracciones para los niños y sus familias, desde un carrusel en Parque Arauco Kennedy o piscinas de pelotas en nuestros centros comerciales de Colombia**. A su vez, esta temporada de navidad estuvo acompaña de **shows y encendidos de árboles para marca el inicio de la temporada** en los diferentes países, además de sorteos, servicios de empaque de regalo y custodia de compras.

+267.000

clientes participaron en nuestras actividades en Chile

+75.000

clientes participaron en nuestras actividades en Perú

+46.000

clientes participaron en nuestras actividades en Colombia

+380.000

clientes visitaron nuestras atracciones en los tres países, aumentando en un 27% respecto al año anterior

















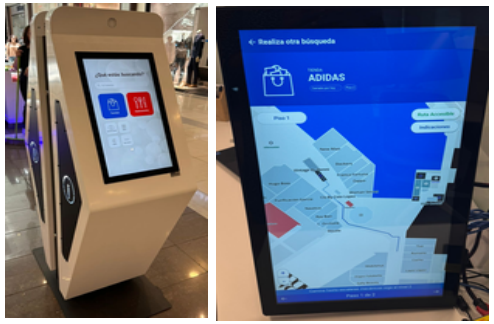


+170.000

clientes únicos ingresaron a nuestra base de datos durante el periodo de Navidad, **alcanzando un total de +3.200.000**

Experiencia de clientes

Continuamos consolidando y desarrollando iniciativas y servicios que mejoran la experiencia del cliente final y locatario

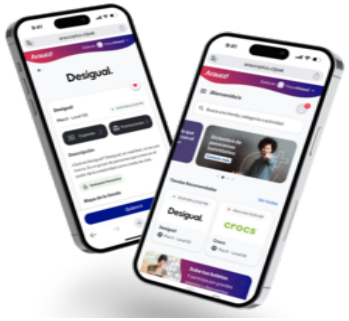


Tótems digitales en Arauco Maipú

Como parte del ecosistema digital, complementamos la experiencia de Arauco Maipú, implementando nuevos tótems digitales en Noviembre del 2024.

Estos tótems acompañan la experiencia física de nuestros clientes ayudando en la búsqueda de tiendas.

Implementamos 16 tótems que están distribuidos estratégicamente en el centro comercial, sumando más de 80.000 búsquedas de tiendas.



Arauco+ como acompañante digital clientes

En el 2024 ya contamos con nuestra webapp en nuestros principales centros comerciales de Chile, Perú y Colombia.

Hoy Arauco+ esta disponible en 8 centros comerciales, mejorando la experiencia de nuestros clientes en sus visitas.

A día de hoy, contamos con más de 430.000 visitas que generan interacciones valiosas a nuestros clientes y hemos desarrollado funcionalidades como registro de boletas, actividades y eventos, un mejor diseño, entre otras mejoras.



Base de clientes

A cierre del 2024 contamos con una base de contactos de más de 3.200.000 clientes únicos.

Esta base nos permite tener una relación más cercana con nuestros clientes y generar estrategias de comunicación más efectivas que potencien nuestras acciones, atrayendo más visitantes a nuestros centros comerciales.

Experiencia de cliente e innovación

Continuamos consolidando y desarrollando iniciativas y servicios que mejoran la experiencia del cliente final y locatario

CHILE PERÚ COLOMBIA



Dark Store MegaPlaza Independencia

Inauguramos nuestra quinta Dark Store a nivel regional en MegaPlaza Independencia, operada por nuestro partner “The Hub”. Este centro logístico, el más grande y con mayor capacidad de procesamiento de pedidos en nuestra red, tiene la capacidad de procesar hasta 30.000 pedidos mensuales.

Esta nueva Dark Store, incorpora tecnología avanzada que mejora la eficiencia operativa, reduce costos y garantiza entregas rápidas y flexibles, no sólo potenciando los servicios de nuestros locatarios, sino que también transforma la experiencia de compra de nuestros clientes finales.

Con este proyecto, reafirmamos nuestro compromiso con la innovación y la expansión omnicanal, integrando la venta física y digital para satisfacer las crecientes demandas del comercio electrónico en el país y la región.



Alianza Starken

En alianza con Starken Chile, implementamos los primeros “Smart Lockers” y tótems de autoatención en nuestros malls de Parque Arauco Kennedy y Arauco Maipú. Estos innovadores lockers inteligentes y tótems de autoatención están diseñados para gestionar envíos y retiros de manera eficiente, ofreciendo una experiencia más ágil y cómoda para nuestros usuarios.

Ubicados estratégicamente, los lockers permiten a los clientes dejar o retirar sus encomiendas con facilidad. Esta iniciativa combina la capilaridad de ambas compañías para acercar servicios logísticos de primer nivel en la Región Metropolitana.

De esta manera, continuamos fortaleciendo nuestra estrategia omnicanal, integrando soluciones que conectan lo físico y lo digital para satisfacer las necesidades de nuestros clientes.



Alianza Mercado Libre

Oficializamos nuestra alianza con Mercado Libre con la apertura del punto pick up en Parque Arauco Kennedy, que tras una exitosa fase piloto ha gestionado más de 16.000 paquetes.

Este espacio permite realizar retiros, devoluciones y entregas de manera cómoda y eficiente, brindando una solución práctica tanto para clientes como para vendedores de la Región Metropolitana. Esta iniciativa complementa nuestra estrategia omnicanal, que incluye proyectos diseñados para transformar nuestros espacios en centros logísticos que conectan lo mejor del mundo físico y digital.

Con estas acciones, seguimos innovando para ofrecer experiencias flexibles y personalizadas, satisfaciendo las necesidades del comercio actual y optimizando cada visita a nuestros malls.

Sostenibilidad

Destacamos los principales hitos de sostenibilidad en materia ASG

CHILE PERÚ COLOMBIA



DJSI - Corporate Sustainability Assesment

Somos la segunda empresa de la región con mejor desempeño en sostenibilidad en nuestra industria, posicionándonos en el percentil 97 a nivel global.

Este año logramos 70 puntos sobre 100 en la evaluación de Sostenibilidad Corporativa Global de S&P #CSA2024, avanzando 9 puntos respecto al año anterior. Este resultado también nos convierte en la empresa chilena de centros comerciales que más ha mejorado en el ranking, reflejando nuestro compromiso con la excelencia sostenible y nuestra alineación con el Corporate Sustainability Assessment.

Este progreso es posible gracias al esfuerzo y compromiso de cada uno de nuestros equipos y tomadores de decisiones, quienes integran la sostenibilidad en el corazón de nuestras operaciones.



Avanzando en descarbonización y sostenibilidad

En Parque Arauco, somos la primera compañía suramericana de centros comerciales en establecer metas de descarbonización bajo la metodología Science Based Targets initiative (SBTi).

Uno de los pilares centrales para alcanzar las metas que nos hemos propuesto para 2029 es el uso de energías limpias y autogeneración. Algunos de nuestros avances en este frente durante el último año fueron:

- Al cierre de 2024, el 85% de la energía que abastece a nuestros activos provino de fuentes renovables y tiene certificación IREC.
- En Perú, Mega Plaza Ica generó el 18% de su energía con 900 paneles solares, reduciendo 170 toneladas de CO_2 al año.
- En Colombia, centros como Parque Arboleda, Parque Caracolí y Outlet Arauco Sopó autogeneran el 7%, 5% y 9%, respectivamente de su consumo energético a través de paneles solares.

Con estas acciones seguimos actuando para reducir nuestras emisiones de carbono y contribuir a una transición a energías limpias y sostenibles.

MSCI ESG RATINGS AA

CCC B BB BBB A AA AAA

Estamos orgullosos de mantener nuestra calificación AA en el índice MSCI

Por segundo año consecutivo mantuvimos nuestra calificación AA en el índice MSCI, posicionándonos en el 24% superior de la industria global en desempeño ESG. Este reconocimiento destaca nuestro compromiso con la sostenibilidad y los avances logrados en temas sociales y de capital humano.

Estamos firmes en nuestra misión de ser un referente en sostenibilidad dentro del sector. Gracias a todo el equipo de Parque Arauco por comprometerse con llevar a cabo acciones sostenibles que se reflejan en esta calificación internacional.

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$)	4T24	4T23	Var	2024	2023	Var
Ingresos ordinarios	91.793	81.234	13,0 %	316.776	264.313	19,8 %
Costo de ventas	(16.612)	(14.884)	11,6 %	(61.772)	(53.309)	15,9 %
Margen bruto	75.180	66.350	13,3 %	255.004	211.003	20,9 %
Gastos de administración	(7.827)	(8.384)	(6,6)%	(29.865)	(26.914)	11,0 %
Utilidad (Pérdida) estimada por deterioro de cartera según NIIF 9	(889)	(1.457)	(39,0)%	(3.931)	(1.211)	224,7 %
Otros ingresos por función	59.477	54.551	9,0 %	60.955	58.061	5,0 %
Otros egresos por función	(7.622)	(9.716)	(21,6)%	(11.057)	(12.278)	(9,9)%
Resultado directo de la operación	118.320	101.344	16,8 %	271.106	228.662	18,6 %
Ingresos financieros	8.425	8.415	0,1 %	30.691	30.945	(0,8)%
Costos financieros	(15.486)	(16.714)	(7,3)%	(66.790)	(59.235)	12,8 %
Participación empresas relacionadas	12.686	10.823	17,2 %	21.728	19.526	11,3 %
Diferencias de cambio	44	(157)	N/A	(121)	57	N/A
Unidades de reajuste	(15.149)	(14.277)	6,1 %	(48.034)	(39.455)	21,7 %
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	108.839	89.433	21,7 %	208.580	180.500	15,6 %
Gasto por impuestos corrientes	(13.373)	(8.322)	60,7 %	(29.462)	(22.690)	29,8 %
Gasto por impuestos diferidos	(23.896)	(20.099)	18,9 %	(29.577)	(28.695)	3,1 %
Total utilidad (pérdida)	71.570	61.012	17,3 %	149.542	129.115	15,8 %
Utilidad (pérdida) integral atribuible a:						
Participación controladora	62.485	56.737	10,1 %	120.571	112.345	7,3 %
Participación minoritaria	9.085	4.275	112,5 %	28.970	16.770	72,8 %


Larcomar

Estados financieros consolidados | Balance

Activos	31.12.2024 (MMCh$)	31.12.2023 (MMCh$)
Activos Corrientes		
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	387.091	319.187
Otros Activos Financieros	53.666	396
Otros Activos No Financieros	39.914	45.645
Deudores Com. Y Otras Cuentas por Cobrar, Neto	29.228	31.771
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas	95	1.156
Activos por Impuestos Corrientes	10.476	12.954
Activos clasificados disponibles para la venta	7.566	9.615
Total Activos Corrientes	**528.036**	**420.724**
Activos No Corrientes		
Otros Activos Financieros	96.228	23.198
Otros Activos No Financieros	28.018	43.222
Cuentas por Cobrar	1.458	1.432
Inversiones en Asociadas	186.245	174.930
Activos Intangibles distintos de la Plusvalía	16.742	16.371
Plusvalía	1.264	4.367
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	13.954	36.099
Propiedades de Inversión	3.042.457	2.750.846
Activos por Impuestos Diferidos	15.415	10.849
Activos por Derecho de Uso	662	932
Total Activos No Corrientes	**3.402.443**	**3.062.247**
Total Activos	**3.930.480**	**3.482.971**

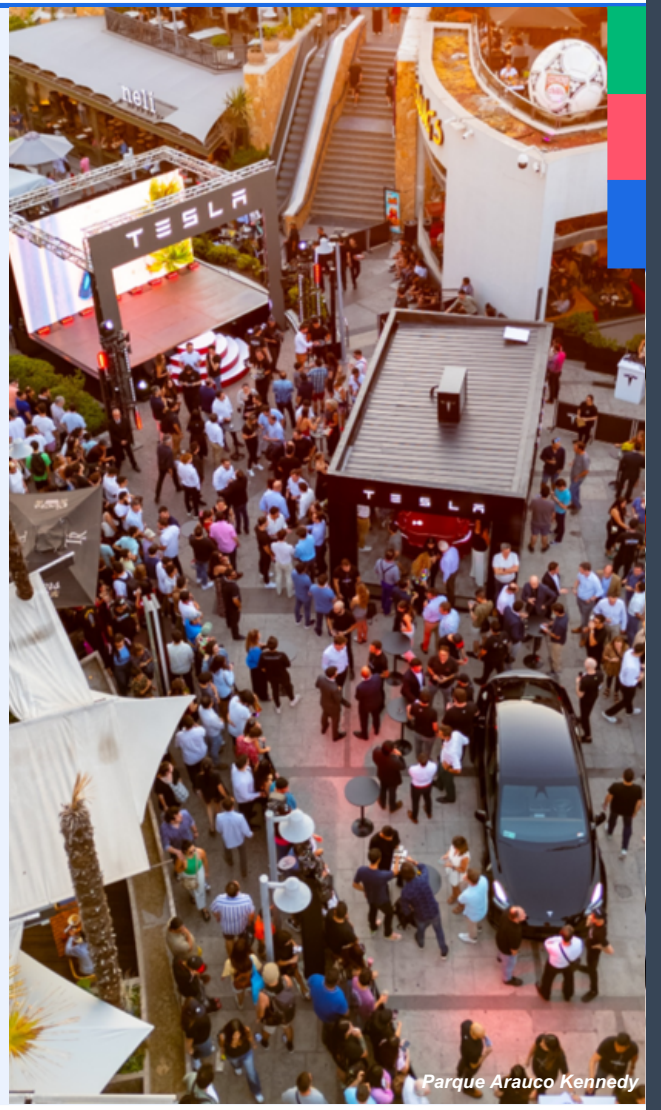
Pasivos y Patrimonio	31.12.2024 (MMCh$)	31.12.2023 (MMCh$)
Pasivos Corrientes		
Otros pasivos financieros	187.477	167.120
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	73.765	62.690
Otras provisiones	1.296	1.853
Pasivos por Impuestos corrientes	8.363	7.643
Provisiones por beneficios a los empleados	12.251	7.947
Otros pasivos no financieros corrientes	10.339	11.266
Pasivos por arrendamiento	2.372	2.387
Total Pasivos Corrientes	**296.360**	**260.906**
Pasivos No Corrientes		
Otros pasivos financieros	1.394.283	1.183.608
Pasivos por Impuestos Diferidos	340.429	296.562
Provisiones por beneficios a empleados	1.461	2.904
Otros pasivos no financieros	27.016	28.210
Pasivos por arrendamiento	82.883	79.822
Total Pasivos No corrientes	**1.846.072**	**1.591.105**
Total Pasivos	**2.142.432**	**1.852.011**
Patrimonio		
Capital Emitido	423.575	423.575
Ganancias (pérdidas) acumuladas	853.994	758.816
Primas de Emisión	289	289
Otras Reservas	186.599	116.231
Patrimonio atrib. a los propietarios de controladora	**1.464.458**	**1.298.911**
Participaciones no controladoras	323.590	332.049
Patrimonio Total	**1.788.047**	**1.630.960**
Patrimonio Neto y Pasivos, Total	**3.930.480**	**3.482.971**



Parque Chincha

Estados financieros consolidados | Estado de Flujo de Efectivo Directo

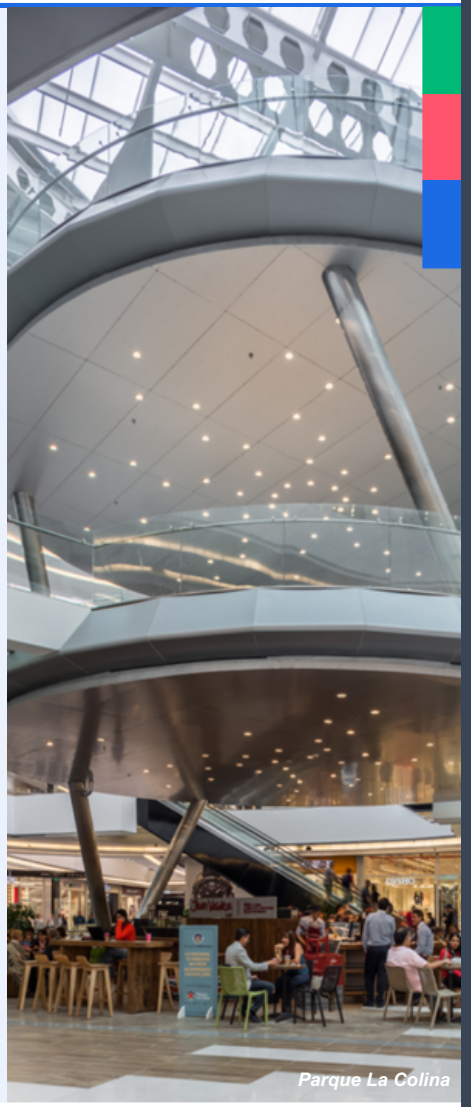
	4T24	4T23	Var	2024	2023	Var
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	140.092	119.501	17,2 %	488.361	426.585	14,5 %
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(44.636)	(32.105)	39,0 %	(156.185)	(142.512)	9,6 %
Pagos a y por cuenta de los empleados	(10.006)	(7.532)	32,8 %	(36.286)	(34.299)	5,8 %
Impuesto a las ganancias reembolsados (pagados)	(2.490)	(3.326)	(25,1)%	(23.001)	(16.924)	35,9 %
Otras entradas (salidas) de efectivo	(17.671)	(7.819)	126,0 %	(53.680)	(48.131)	11,5 %
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	**65.289**	**68.718**	**(5,0)%**	**219.208**	**184.720**	**18,7 %**
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	367	(25.146)	N/A	0	(58.806)	(100,0)%
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	(1.130)	0	N/A	(14.282)	0	N/A
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos, clasificados como actividades de inversión	34.643	0	N/A	34.643	0	N/A
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0	N/A	0	0	N/A
Importes procedentes de activos a largo plazo, clasificados como actividades de inversión	0	0	N/A	0	0	N/A
Préstamos a entidades relacionadas	0	0	N/A	0	0	N/A
Intereses recibidos	5.955	8.339	(28,6)%	31.900	31.863	0,1 %
Compras de propiedades, planta y equipo	(4.071)	(123)	3.209,8 %	(5.107)	(1.167)	337,7 %
Compras de activos intangibles	(138)	(1.428)	(90,3)%	(2.336)	(3.123)	(25,2)%
Dividendos recibidos	7.832	0	N/A	14.905	0	N/A
Compras de otros activos a largo plazo	(52.704)	(57.917)	(9,0)%	(134.597)	(135.808)	(0,9)%
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de inversión	(125.371)	(160)	78.440,8 %	(116.123)	(3.315)	3403,0 %
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	**(134.617)**	**(76.434)**	**76,1 %**	**(190.998)**	**(170.355)**	**12,1 %**



Parque Arauco Kennedy

Estados financieros consolidados | Estado de Flujo de Efectivo Directo

MMCh$	4T24	4T23	Var	2024	2023	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	2.867	1.903	50,7 %	3.414	3.075	11,1 %
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	91.565	1.733	5.184,9 %	103.398	60.096	72,1 %
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	3.199	1.369	133,7 %	43.032	47.482	(9,4)%
Total importes procedentes de préstamos	94.764	3.101	2955,4 %	146.430	107.578	36,1 %
Importes procedentes de la emisión de obligaciones al público (neto)	36.609	0	N/A	147.350	107.562	37,0 %
Pagos procedentes de la emisión de obligaciones al público (neto)	2.390	(367)	N/A	(5.437)	(15.865)	(65,7)%
Reembolsos de préstamos	(48.195)	(14.140)	240,8 %	(124.648)	(64.475)	93,3 %
Liquidación de instrumentos de cobertura	0	0	N/A	4.950	19.608	(74,8)%
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	(756)	(628)	20,4 %	(2.669)	(2.388)	11,8 %
Dividendos Pagados	(5.929)	(17.848)	(66,8)%	(62.661)	(52.078)	20,3 %
Intereses pagados	(13.937)	(13.496)	3,3 %	(70.045)	(50.497)	38,7 %
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	(18)	(21)	(11,3)%	(270)	(220)	22,6 %
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	**67.794**	**(41.496)**	**N/A**	**36.412**	**52.297**	**(30,4)%**
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes de efecto en tasa de cambio	(1.534)	(49.212)	(96,9)%	64.623	66.662	(3,1)%
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	3.732	(176)	N/A	3.282	9.482	(65,4)%
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	2.198	(49.388)	N/A	67.904	76.144	(10,8)%
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	**384.893**	**368.574**	**4,4 %**	**1.585.408**	**1.278.170**	**24,0 %**
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	**387.091**	**319.187**	**21,3 %**	**1.653.312**	**1.354.314**	**22,1 %**


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 / m²: 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 m²

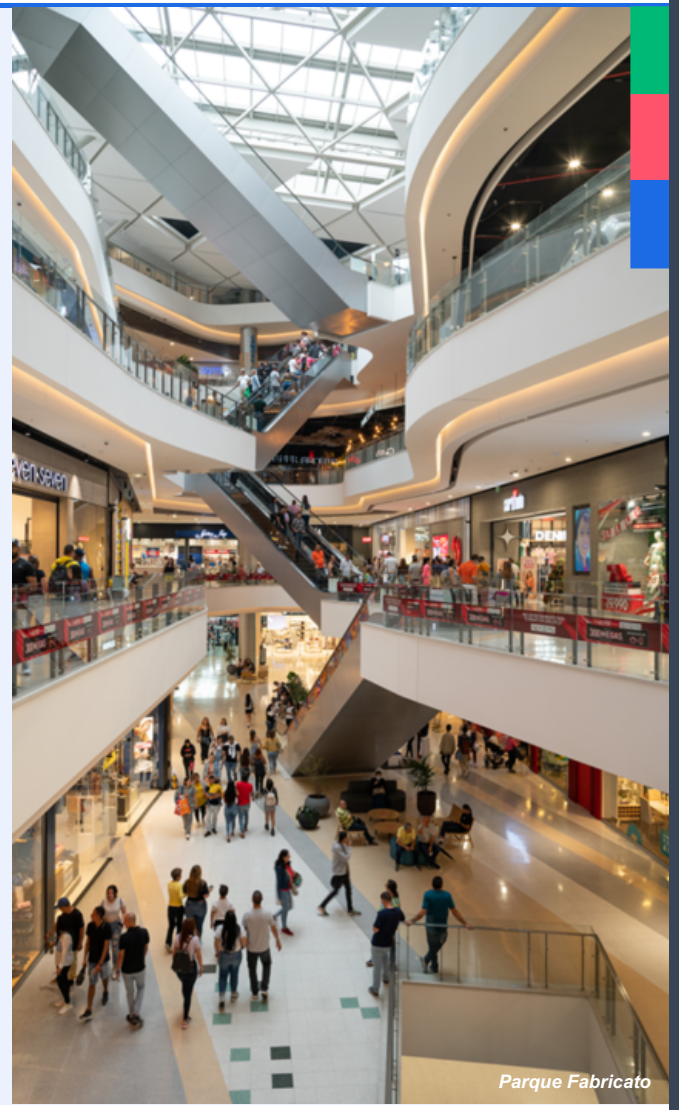
UDM - Últimos Doce Meses: Se refiere a información de los últimos doce meses

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 / m²: Ventas locatarios mensuales / ABL que genera ventas durante el mes



Parque Fabricato

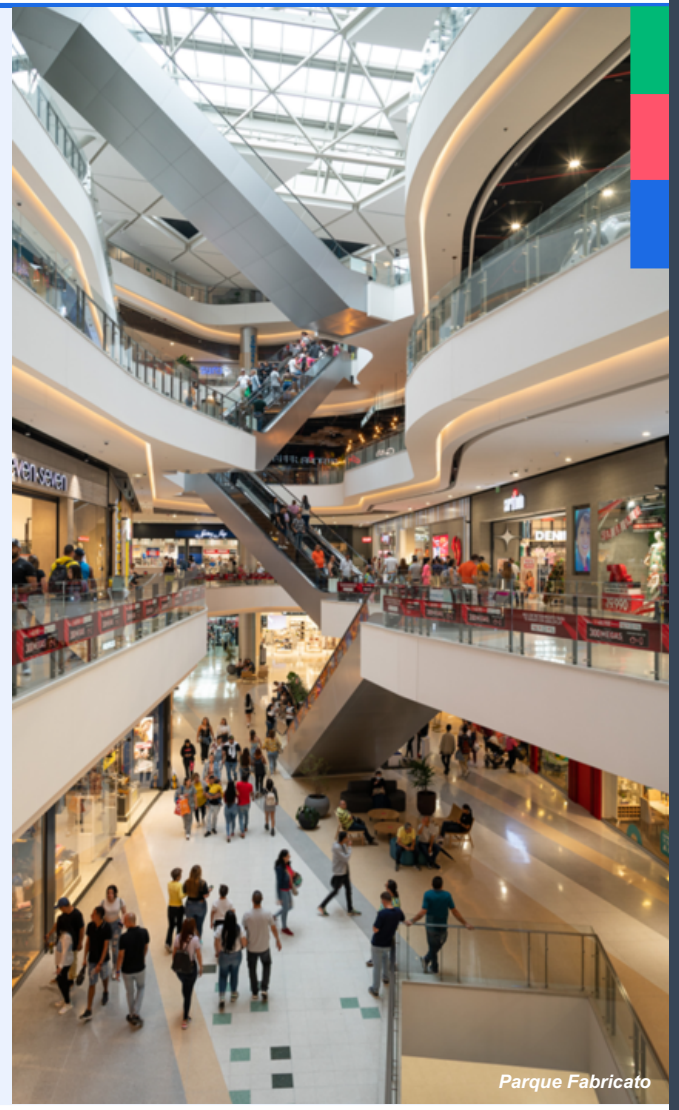
Agrupaciones de activos

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	• Calle Concón • Calle 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®

4T 2024

Reporte de Resultados