



3T 2024



Reporte de Resultados





ParqueArauco®

Conference Call

Fecha: 25 de octubre de 2024

Hora: 10:00 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



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.



Resumen ejecutivo



Destacados en nuestra operación

- **Fuerte crecimiento de EBITDA de 20,4% y de ingresos por 18,5%, continuando con los sólida evolución de resultados de los últimos trimestres**

Tanto a nivel de ingresos como de EBITDA, tuvimos alzas significativas explicadas principalmente por el buen desempeño de la mayoría de nuestros activos, sumado a la entrada de nuevos activos en Colombia en el 4T23. A nivel de cada país, el EBITDA en CLP creció 16,3% en Chile, 10,2% en Perú, y 49,2% en Colombia. Nuestros ingresos en CLP también tuvieron un importante crecimiento, mostrando incrementos de 11,3% en Chile, 14,6% en Perú, y 47,9% en Colombia.

Al igual que a principios del presente año, la fortaleza de nuestros resultados operacionales se puede observar también en nuestro FFO, el cual creció en 19,9%. Adicionalmente y al igual que en periodos anteriores, el efecto de conversión a CLP fue positivo en el periodo.

- **La compañía cierra 3T24 con DFN/EBITDA de 4,9x, 0,5x menor al del mismo periodo del año anterior en preparación para nuestro futuro crecimiento**

Durante este trimestre, nuestro ratio DFN/EBITDA cerró en menos de 5 veces, su menor nivel en 5 años. Este logro es el resultado de los sólidos resultados operativos de Parque Arauco y un riguroso proceso de planificación del CAPEX. Con este avance, estamos fortaleciendo nuestro balance para absorber de manera responsable la potencial materialización de la adquisición de Open Plaza Kennedy.

Destacados de nuestro pilar de crecimiento

- **Anunciamos acuerdo para la adquisición de Open Plaza Kennedy por cerca de USD 200 MM**

El activo cuenta con 54.000 m² de superficie arrendable y un hotel de 15.500 m² que opera bajo la marca Courtyard by Marriott, totalizando 69.500 m² de superficie. Este acuerdo se encuentra sujeto a condiciones suspensivas usuales para este tipo de transacciones, y podría materializarse durante el segundo trimestre de 2025.

- **Parque La Molina, vigésimo primer centro comercial en nuestro portafolio de Perú, se inaugurará dentro de los próximos meses**

El centro comercial ya se encuentra comercializado en un 90%, reflejo de un positivo procesos de comercialización. Presentará una propuesta tipo lifestyle con más de 60 locales comerciales, 3 anclas y diversas opciones de gastronomía. Programamos la apertura de este nuevo activo para principios de diciembre, con distintos eventos promocionales.

- **Recientemente completamos nuestras ampliaciones en Arauco Chillán, Arauco Coronel y MegaPlaza Ica**

Estas ampliaciones se enmarcan dentro de nuestra avenida de crecimiento a través de expansiones de centros comerciales, mostrando atractivos resultados en ventas, ingresos y rentabilidad.

Otros hechos destacados

- **Publicamos nuestro Reporte de Gestión Climática 2023 (TCFD)**

Por segundo año consecutivo, destacamos el trabajo colaborativo de nuestros equipos para identificar, cuantificar y gestionar los riesgos y oportunidades derivadas del cambio climático, en línea con nuestra estrategia de descarbonización al 2029.

- **Fuimos premiados por Institutional Investor, referentes globales en la evaluación de liderazgo corporativo y relaciones con inversionistas**

En esta edición, fuimos premiados como “Most Honored Company” destacando en el nivel Real Estate Small Cap Latam ex Brasil en primera posición en las categorías Best Company Board, Best CEO, Best CFO, Best Head of IR, Best IR Team y Best ESG Program.

- **Hemos sido certificados nuevamente por Great Place To Work Chile**

Con este reconocimiento, nos sumamos a la comunidad de organizaciones certificadas de noviembre 2023 a noviembre 2024 por Great Place To Work, impulsado por el reconocimiento a la experiencia de nuestros colaboradores en el lugar de trabajo.

3T24 Ocupación

96,4%

3T23: 96,1%

3T24 Ventas

Ch\$ 718.074 MM

3T23: +16,0%

3T24 Ingresos

Ch\$ 76.239 MM

3T23: +18,5%

3T24 EBITDA

Ch\$ 54.659 MM

3T23: +20,4%

3T24 FFO

Ch\$ 44.770 MM

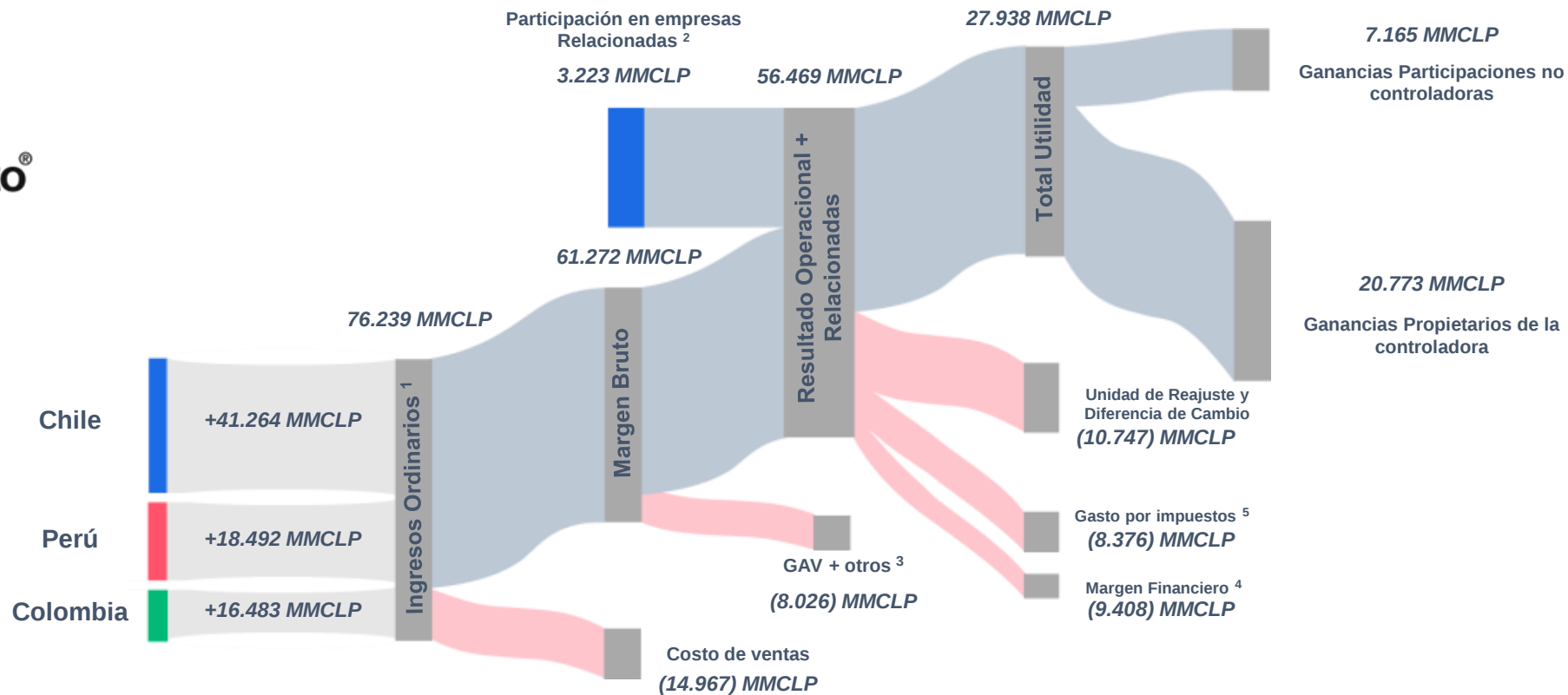
3T23: +19,9%

Estado de resultados de Parque Arauco 3T24



3T24

PARQUE ARAUCO REPORTE DE RESULTADOS

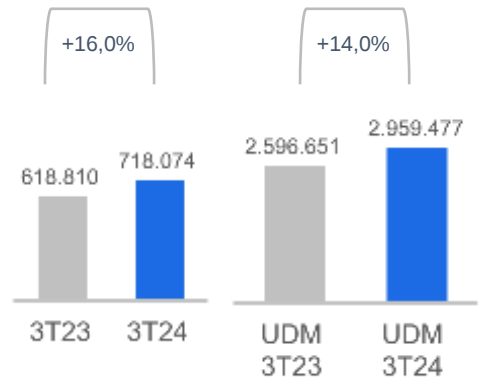


1. En MMCh\$ utilizando los tipos de cambio promedio contable de cada mes comprendido dentro del período enunciado
2. La cuenta "Participación en Empresas Relacionadas" refleja principalmente nuestra inversión en la sociedad Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A ("Grupo Marina") en Chile, junto con la inversión 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 que no corresponden a Fair Value
4. Margen Financiero = Ingresos Financieros - Costos Financieros
5. Incluye Impuesto Corriente y Diferido

Análisis de resultados | Ventas de Locatarios

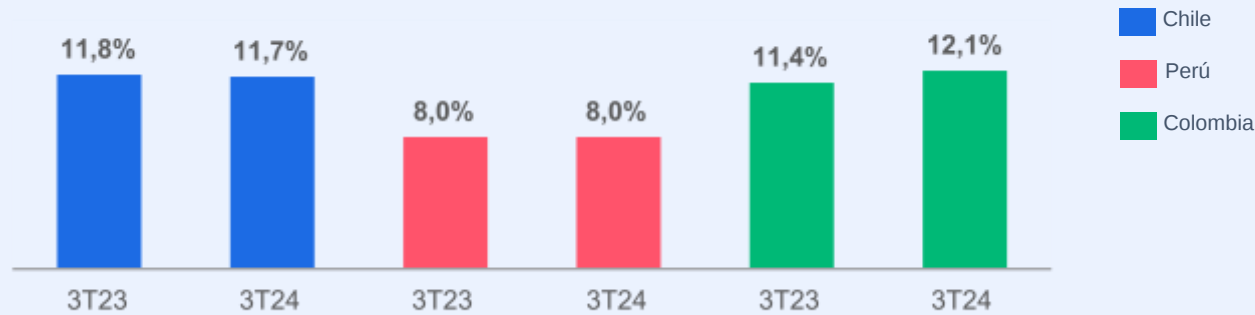
- Ventas de locatarios se incrementan un 16,0% a nivel consolidado:** Este aumento se explica principalmente por el desempeño sobresaliente de nuestra base de activos. Adicionalmente, las ventas siguen impulsadas por la incorporación de Parque Fabricato y Titán Plaza al portafolio de Colombia durante el cuarto trimestre de 2023, aportando aproximadamente un 10% del total de ventas de ese país.
- Las ventas de Chile muestran un crecimiento positivo de 9,5%** respecto al tercer trimestre de 2023, impulsado por el crecimiento de 14,8% en las ventas de Parque Arauco Kennedy. Este activo se ha visto beneficiado por la continua consolidación del área de influencia directa del activo, tanto del sector oficinas de Nueva Las Condes como del sector residencial en los 10 minutos a la redonda del activo, así como por la mejora en conectividad por la nueva Autopista Vespucio Oriente. Adicionalmente, aún percibe efectos por el aumento de flujo de turistas. Por otro lado, nuestro portafolio de Premium Outlets crece 19,2% en ventas, manteniendo el buen desempeño que ha mostrando esta clase de activos durante el año.
- Las ventas de Perú muestran un aumento de 11,5%** en moneda local respecto al mismo trimestre del año anterior, mostrando indicios de un mayor dinamismo en la economía. MegaPlaza Ica destaca con un aumento de 18,5% con respecto a 3T23, impulsado por las primeras aperturas como parte de su proceso de reconversión. Adicionalmente, destaca el formato de Outlets con un aumento de 16,1%, el cual se ve principalmente impulsado por un crecimiento de 19,5% en Outlet Arauco Faucett.
- Las ventas de Colombia muestran un aumento de 24,0%** en moneda local respecto al tercer trimestre de 2023, donde además de la incorporación al portafolio de Parque Fabricato y Titán Plaza, Parque Caracolí tuvo un crecimiento del 10,9%, gracias a los importantes esfuerzos comerciales de los últimos años, los cuales se han traducido en importantes colocaciones para el activo.
- El costo de locatario alcanzó el 10,6% a nivel consolidado,** sin variación respecto a 3T23.

Ventas de Locatarios¹ (MMCh\$)

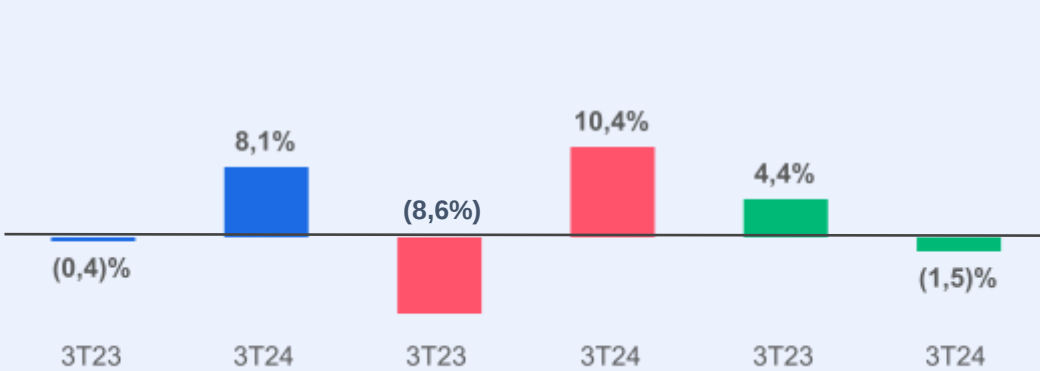


(Montos en MMCh\$)	Ventas 3T24	Ventas UDM 3T24
Chile	372.654 +9,5% YoY	1.554.969 +6,7% YoY
Perú	224.085 +19,3% YoY	870.918 +10,7% YoY
Colombia	121.335 +33,7% YoY	533.590 +51,1% YoY

Costo Locatario (%)



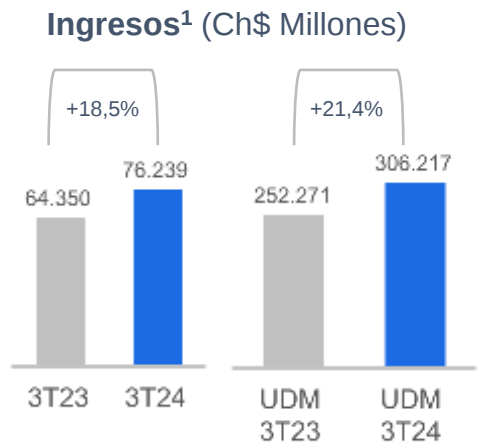
Same Area Sales² (Var.% en el trimestre)



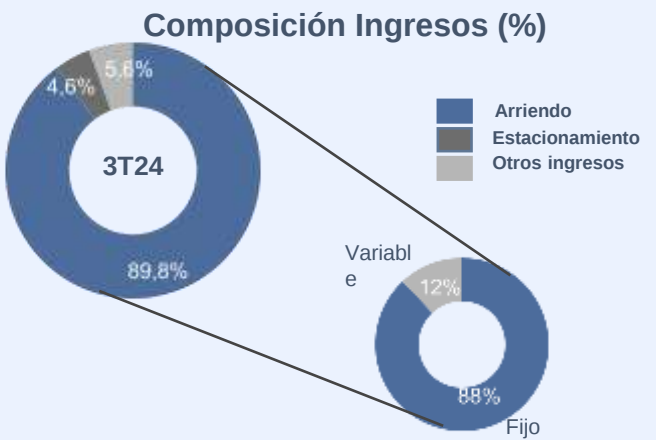
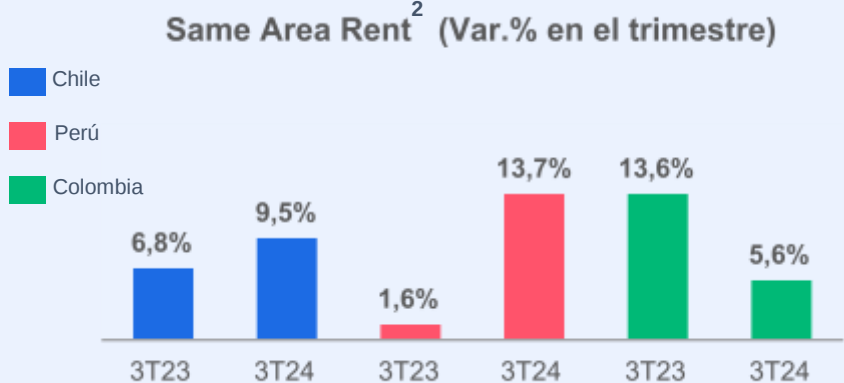
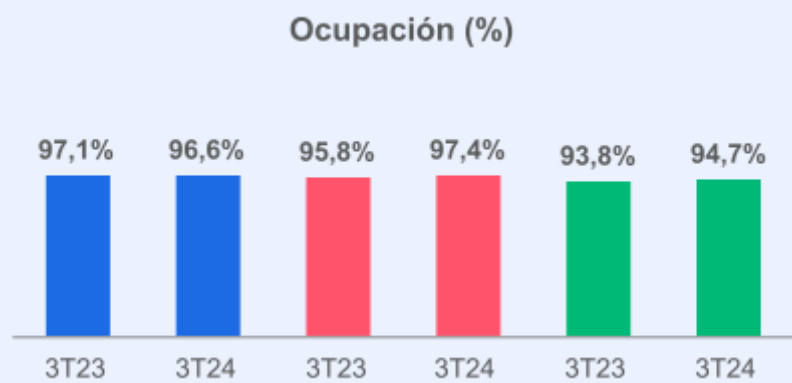
1. En MMCh\$ utilizando los tipos de cambio promedio contable de cada mes comprendido dentro del período enunciado
2. Same Area Sales calculados en moneda local (CLP, PEN, COP)

Análisis de resultados | Ingresos Operacionales

- Ingresos aumentan 18,5% 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 la incorporación de Parque Fabricato y Titán Plaza. Ambos activos actualmente representan un 21,2% de los ingresos netos de la División Colombia.
- Los ingresos de Chile muestran un crecimiento positivo de 11,3%** en moneda local respecto al tercer trimestre de 2023, donde destacan el buen desempeño de nuestros activos Parque Arauco Kennedy y de Premium Outlets. En particular, Arauco Chillán y Arauco Quilicura presentan crecimientos sobre el 25% gracias a la incorporación de nuevos locatarios como resultado de sus respectivas reconversiones.
- Los ingresos de Perú crecen 7,0%** en moneda local respecto al mismo trimestre del año anterior, lo que se explica principalmente por el robusto crecimiento en los ingresos de MegaPlaza Huaral, los cuales aumentaron en un 56,9% gracias a la entrada de Promart en el activo. Adicionalmente, el formato Outlet continúa entregando atractivos crecimientos con una variación de 14,6% respecto a 3T23.
- Los ingresos de Colombia muestran un aumento de 38,1%** en moneda local respecto al tercer trimestre de 2023. Si bien esto se explica en buena medida por la incorporación de dos nuevos activos, también es influenciado por crecimientos de doble dígito en Parque Caracolí y Outlet Arauco Sopó, destacando el aumento en ocupación de éste último activo (+680 pb en comparación a 3T23).
- La ocupación cierra el trimestre en 96,4%, uno de los máximos históricos** y lo que representa una variación de 36 pb por sobre la ocupación del mismo trimestre del año anterior, explicada por aumentos en Perú y Colombia.



(Montos en MMCh\$)	Ingresos 3T24	Ingresos UDM 3T24
Chile	41.264 +11,3% YoY	164.432 +10,0% YoY
Perú	18.492 +14,6% YoY	72.757 +16,7% YoY
Colombia	16.483 +47,9% YoY	69.028 +70,6% YoY

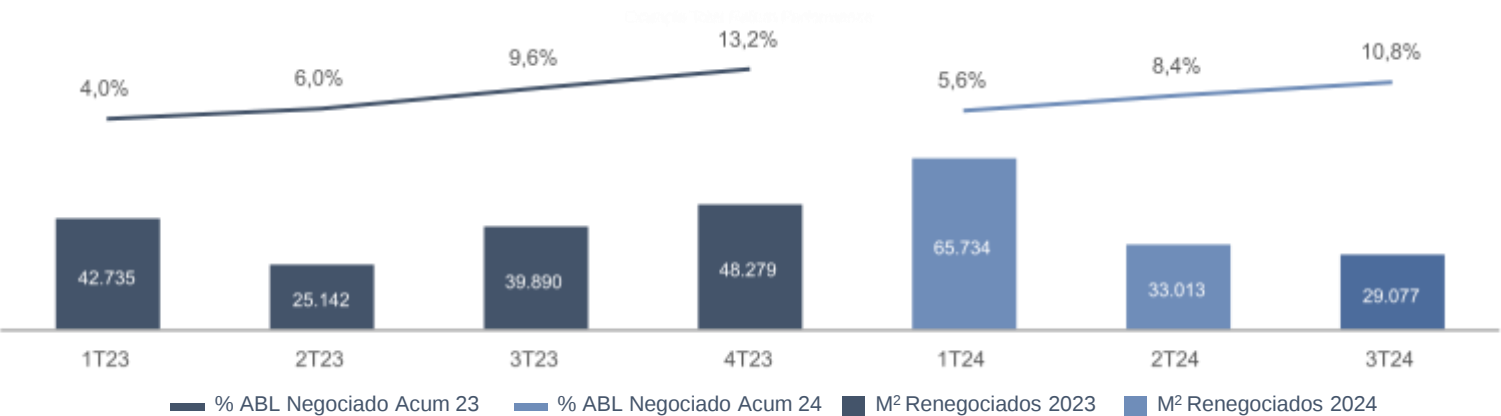


1. En MMCh\$ utilizando los tipos de cambio promedio contable de cada mes comprendido dentro del período enunciado
2. Same Area Rent calculado en moneda local (CLP, PEN, COP)

Total gestión de contratos

ABL con gestión de contratos (m²)

Al término de 3T24, negociamos un 10,8% de nuestro ABL, sobre el porcentaje negociado al trimestre del año anterior de 9,6%.



85 contratos nuevos en 3T24

CHILE

- 44 tiendas
- 5.782 m²
- 1,1% del ABL país



PERÚ

- 35 tiendas
- 3.747 m²
- 0,9% del ABL país



COLOMBIA

- 6 tiendas
- 1.332 m²
- 0,5% del ABL país

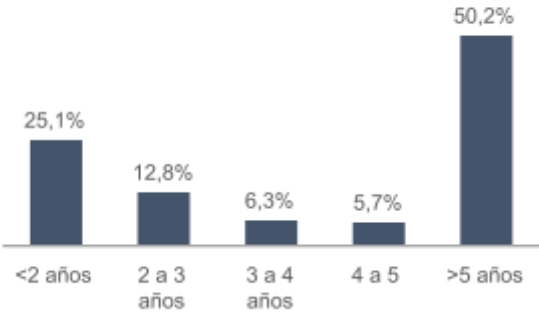
BIMBA Y LOLA



Plazo de contratos

Según ABL

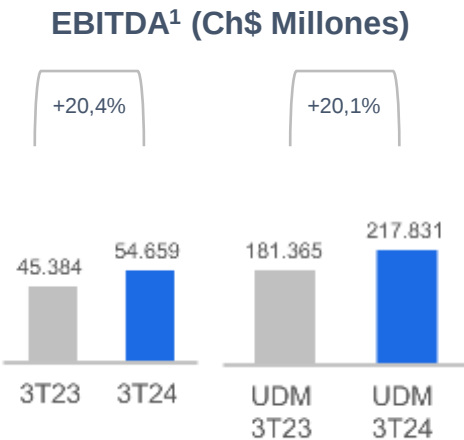
El vencimiento promedio de nuestros contratos se concentra principalmente en el tramo mayor a 5 años, esto debido a la larga duración de los contratos de tiendas anclas.



Análisis de resultados | EBITDA

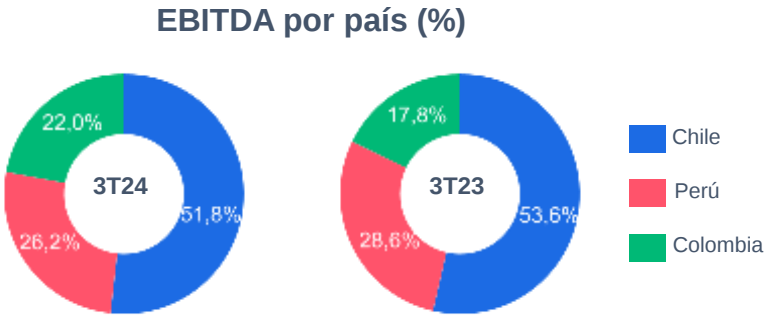
- **EBITDA muestra un significativo crecimiento de 20,4%**¹ en línea con el sólido desempeño operacional en nuestros centros comerciales; así como por la incorporación de nuevos activos y, en menor medida, por el efecto de conversión a CLP de nuestras operaciones fuera de Chile. A su vez, el margen EBITDA de este trimestre alcanza un 71,7%, lo que representa un importante alza de +120 pb con respecto al mismo trimestre del año anterior.
- **Incremento de Costos de Ventas de 15,1%** explicado principalmente por la incorporación al portafolio de Parque Fabricato y Titán Plaza, así como 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 los impuestos territoriales de Chile al comparar con el mismo periodo del año anterior.
- **Mayores Gastos de Administración por 21,5%**, explicado principalmente por mayores gastos relacionados con la transformación digital de la compañía, lo que se compensa con menores gastos por el concepto de patentes y seguros.
- **Menor Utilidad (Pérdida) estimada por deterioro de cartera según NIIF 9 por MMCh\$ 432**, lo cual corresponde al efecto en provisión de incobrables. La administración ha decidido continuar con la estrategia conservadora que ha mantenido durante los últimos trimestres, lo cual tiene como resultado un stock de provisiones de incobrables razonable para el riesgo de la cartera.

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



(Montos en MMCh\$)	EBITDA 3T24	EBITDA UDM 3T24
Chile	28.311 +16,3% YoY	111.038 +6,5% YoY
Perú	14.305 +10,2% YoY	55.914 +15,7% YoY
Colombia	12.043 +49,2% YoY	50.878 +76,7% YoY

EBITDA (MMCh\$)	3T24	3T23	Var	UDM 3T24	UDM 3T23	Var
Ingresos ordinarios	76.239	64.350	18,5 %	306.217	252.271	21,4 %
Costo de ventas	(14.967)	(13.003)	15,1 %	(60.044)	(50.821)	18,1 %
Gastos de administración	(7.346)	(6.045)	21,5 %	(30.422)	(24.747)	22,9 %
Utilidad (Pérdida) estimada por deterioro de cartera según NIIF 9	(675)	(1.107)	(39,1) %	(4.499)	(157)	2.762,0 %
Amortización y depreciación	1.407	1.189	18,4 %	6.578	4.819	36,5 %
EBITDA	54.659	45.384	20,4 %	217.831	181.365	20,1 %



Análisis de resultados | Resultado No Operacional

- Otros ingresos por función:** Los otros ingresos por función presentan una caída importante respecto del 3T23, debido principalmente a que en 2023 se reconoció el badwill proveniente de la compra de Titán Plaza por MMCh\$ 2.667.
- Disminución en ingresos financieros:** Los ingresos financieros disminuyen en (18,4)% respecto del 3T23, donde si bien existe un aumento en Efectivo y Equivalente al Efectivo, la caída en la tasa de retorno de nuestras inversiones financieras ha sido el efecto predominante. Esto último responde al cambio en las condiciones de mercado para la renta fija de corto plazo.
- Crecimiento en costos financieros:** Los costos financieros aumentan 8,7% principalmente por un aumento en el stock de deuda de la compañía. En particular, una porción de esta deuda fue tomada en Colombia, donde observamos tasas de interés mayores que en los otros países donde operamos.
- Mayores gastos por unidades de reajuste:** El gasto por unidad de reajuste aumentó en 222,8%, explicado en parte por el mayor stock de deuda en UF en nuestro portafolio, el cual aumentó con la emisión de los bonos series AH y AI por MMUF 3 en marzo de este año. Adicionalmente, este aumento en unidades de reajuste se vio incrementado por un mayor ajuste de la UF en el periodo.
- Disminución en gasto por impuestos:** Los impuestos totales se redujeron en MMCh\$ 1.970 principalmente por un mayor gasto por unidad de reajuste, debido al mayor stock de deuda financiera en UF.
- Disminución en participación empresas relacionadas:** La participación en empresas relacionadas disminuye respecto al 3T23, principalmente 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\$)	3T24	3T23	Var	UDM 3T24	UDM 3T23	Var
EBITDA	54.659	45.384	20,4 %	217.831	181.365	20,1 %
Amortización y depreciación	(1.407)	(1.189)	18,4 %	(6.578)	(4.819)	36,5 %
Otros ingresos por función	1.207	2.484	(51,4)%	56.029	61.122	(8,3)%
Otros egresos por función	(1.213)	(485)	150,2 %	(13.151)	(3.994)	229,3 %
Resultado directo de la operación	53.246	46.194	15,3 %	254.130	233.674	8,8 %
Ingresos financieros	6.863	8.411	(18,4)%	30.681	28.636	7,1 %
Costos financieros	(16.270)	(14.965)	8,7 %	(68.018)	(55.991)	21,5 %
Participación empresas relacionadas	3.223	4.224	(23,7)%	19.865	10.059	97,5 %
Diferencias de cambio	(150)	139	N/A	(322)	278	N/A
Unidades de reajuste	(10.597)	(3.283)	222,8 %	(47.162)	(42.615)	10,7 %
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	36.314	40.720	(10,8)%	189.174	174.040	8,7 %
Gasto por impuestos corrientes	(5.482)	(6.004)	(8,7)%	(24.411)	(16.191)	50,8 %
Gasto por impuestos diferidos	(2.894)	(4.342)	(33,3)%	(25.780)	(30.991)	(16,8)%
Total utilidad (pérdida)	27.938	30.374	(8,0)%	138.984	126.858	9,6 %
Utilidad (pérdida) integral atribuible a:						
Participación controladora	20.773	25.675	(19,1)%	114.823	97.110	18,2 %
Participación minoritaria	7.165	4.699	52,5 %	24.160	29.748	(18,8)%

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. Crecimiento entre periodos 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.

Participación en empresas relacionadas (MMCh\$)	3T24	3T23	Var	UDM 3T24	UDM 3T23	Var
Inm. Mall Viña del Mar S.A.	3.119	4.841	(35,6) %	19.579	10.302	90,1 %
Desarrollos Panamericana S.A.C.	(59)	(617)	(90,5) %	(370)	(243)	52,2 %
Centro Empresarial Titán Plaza	162	0	N/A	655	0	N/A
Total	3.223	4.224	(23,7) %	19.865	10.059	97,5 %

Inm. Mall Viña del Mar (MMCh\$)	3T24	3T23	Var	UDM 3T24	UDM 3T23	Var
Ingresos proporcionales ¹	8.030	8.071	(0,5) %	30.763	27.903	10,2 %
EBITDA proporcional	7.143	6.298	13,4 %	28.933	25.470	13,6 %
Utilidad proporcional	3.119	4.841	(35,6) %	19.579	10.302	90,1 %
Deuda Financiera Neta proporcional ²	141.813	194.468	(27,1) %	141.813	194.468	(27,1) %



Análisis de resultados | Flujo de la Operación

FFO aumenta en 19,9% durante el trimestre: Nuestro FFO de 3T24 alcanzó los Ch\$ 44.770 millones, presentando un significativo incremento respecto al mismo trimestre del año anterior. Esto fue impulsado por mejor resultado operacional, el cual a su vez se explica principalmente por el destacable desempeño de la mayoría de los activos de la compañía, y en una menor medida, por los resultados de nuevos activos y efectos de conversión a CLP.

La mejora en resultado operacional fue compensado por un aumento de los costos financieros, explicados principalmente por mayor stock de deuda proveniente de Colombia y por la reciente emisión de los bonos series AH y AI en el 1T24. Sumado a este efecto, los ingresos financieros caen respecto a 3T23 debido a menores rendimientos en inversiones en línea con tendencias de mercado.

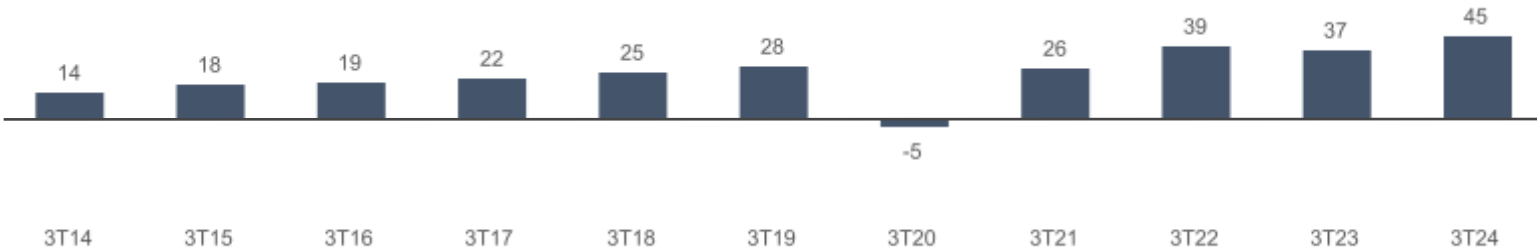
El FFO de Empresas relacionadas también mostró un importante crecimiento, explicado principalmente por buen desempeño operacional y menores gastos financieros tras refinanciamientos que culminaron en la emisión de las series de bonos BGMAR-C y BGMAR-D.

FFO Ajustado decrece (1,3)% al incorporar el resultado por Unidades de Reajuste.

FFO aumenta en 15,0% durante los últimos doce meses: El positivo resultado operacional fue compensado principalmente por un incremento de 50,8% en impuestos corrientes, el cual se explica en su mayoría por la finalización del beneficio tributario de depreciación instantánea existente en el 2022. Asimismo, se observan mayores costos financieros producto nuevas deudas en COP y UF.

FFO (MMCh\$)	3T24	3T23	Var	UDM 3T24	UDM 3T23	Var
EBITDA	54.659	45.384	20,4 %	217.831	181.365	20,1 %
Ingresos Financieros	6.863	8.411	(18,4) %	30.681	28.636	7,1 %
Costos Financieros	(16.270)	(14.965)	8,7 %	(68.018)	(55.991)	21,5 %
Impuestos Corrientes	(5.482)	(6.004)	(8,7) %	(24.411)	(16.191)	50,8 %
FFO Empresas relacionadas	5.001	4.500	11,1 %	19.608	14.895	31,6 %
FFO	44.770	37.325	19,9 %	175.692	152.713	15,0 %
FFO Atribuible a:						
FFO participación minoritaria	8.031	4.856	65,4 %	30.298	20.616	47,0 %
FFO participación controladora	36.739	32.470	13,1 %	145.394	132.273	9,9 %
Unidades de reajuste	(10.597)	(3.283)	222,8 %	(47.162)	(42.615)	10,7 %
Unidades de reajuste relacionadas	(1.527)	(972)	57,1 %	(6.523)	(13.693)	(52,4) %
FFO Ajustado	32.646	33.070	(1,3) %	122.006	96.404	26,6 %
FFO Ajustado Atribuible a:						
FFO Ajustado participación minoritaria	7.014	4.705	49,1 %	26.112	17.851	46,3 %
FFO Ajustado participación controladora	25.632	28.366	(9,6) %	95.894	78.730	21,8 %

Evolución FFO
(Ch\$ miles de millones)



Análisis de resultados | Flujo de Efectivo Resumido

Flujo de Efectivo Resumido (MMCh\$)	3T24	3T23	Var	UDM 3T24	UDM 3T23	Var
De la operación	56.451	48.392	16,7 %	222.637	164.831	35,1 %
De la inversión	(10.704)	(48.462)	(77,9) %	(132.814)	(124.635)	6,6 %
Del financiamiento	(79.043)	25.001	N/A	(72.878)	78.990	N/A
Variación tasa de cambio efectivo y equivalentes	(3.688)	6.338	N/A	(627)	1.082	N/A
Flujo del periodo	(36.984)	31.269	N/A	16.318	120.265	(86,4) %
Efectivo y equivalentes al principio del periodo	421.877	337.306	25,1 %	368.574	248.309	48,4 %
Efectivo y equivalentes al final del periodo	384.893	368.574	4,4 %	384.893	368.574	4,4 %



Principales movimientos en flujo de efectivo

- De la operación:** El crecimiento en el flujo operacional se explica tanto por mejoras en los resultados de los activos en operación, como por la inclusión de 2 nuevos activos en Colombia a fines del 2023 y efectos de conversión a CLP.
- 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 dividendos pagados en el periodo, así como también, con un efecto contrario, por la toma de deuda en los 3 países donde operamos durante el periodo de análisis.

Análisis de resultados | Balance - Activos

Aumento en nuestros activos totales

- Alza en efectivo y equivalentes al efectivo:** Generada principalmente por importes procedentes de la exitosa emisión de bonos series AH y AI en Chile realizada en marzo.
- Otros activos financieros:** Aumento de MMCh\$ 17.514 debido al traspaso de no corriente a corriente por la temporalidad en vencimiento de derivados.
- Crecimiento propiedades de Inversión:** Parte del crecimiento se explica por el desarrollo inmobiliario 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.
- Disminución en Deudores Comerciales:** Explicada principalmente por el efecto de estacionalidad presentado a cierre de año en la provisión de ingresos por arriendo variable. Adicionalmente, se castiga 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 MMCh\$ \$96.052.

Activos	30.09.2024 (MMCh\$)	31.12.2023 (MMCh\$)
Activos Corrientes		
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	384.893	319.187
Otros Activos Financieros	17.910	396
Otros Activos No Financieros	44.917	45.645
Deudores Com. Y Otras Cuentas por Cobrar, Neto	20.687	31.771
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas	1.128	1.156
Activos por Impuestos Corrientes	15.092	12.954
Activos clasificados como disponibles para la venta	9.101	9.615
Total Activos Corrientes	493.728	420.724
Activos No Corrientes		
Otros Activos Financieros	2.137	23.198
Otros Activos No Financieros	25.622	43.222
Cuentas por Cobrar	1.496	1.432
Inversiones en Asociadas	176.731	174.930
Activos Intangibles distintos de la Plusvalía	16.151	16.371
Plusvalía	4.158	4.367
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	13.621	36.099
Propiedades de Inversión	2.841.222	2.750.846
Activos por Impuestos Diferidos	12.917	10.849
Activos por Derecho de Uso	423	932
Total Activos No Corrientes	3.094.478	3.062.247
Total Activos	3.588.206	3.482.971
Deudores Com. y Otras Cuentas por cobrar y Provisión de Incobrables		
Deudores Com. Y Otras Cuentas por Cobrar, Brutas	31.821	43.385
Provisión de Incobrables	(11.134)	(11.614)
Deudores Com. Y Otras Cuentas por Cobrar, Netas	20.687	31.771



Análisis de resultados | Balance - Pasivos y Patrimonio



Pasivos y Patrimonio	30.09.2024 (MMCh\$)	31.12.2023 (MMCh\$)
Pasivos Corrientes		
Otros pasivos financieros	282.296	167.120
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	51.484	62.690
Otras provisiones	1.694	1.853
Pasivos por Impuestos corrientes	3.464	7.643
Provisiones por beneficios a los empleados	10.098	7.947
Otros pasivos no financieros corrientes	7.262	11.266
Pasivos por arrendamiento	2.347	2.387
Total Pasivos Corrientes	358.645	260.906
Pasivos No Corrientes		
Otros pasivos financieros	1.175.250	1.183.608
Pasivos por Impuestos Diferidos	304.349	296.562
Provisiones por beneficios a empleados	2.408	2.904
Otros pasivos no financieros	25.778	28.210
Pasivos por arrendamiento	80.002	79.822
Total Pasivos No corrientes	1.587.787	1.591.105
Total Pasivos	1.946.433	1.852.011
Patrimonio		
Capital Emitido	423.575	423.575
Ganancias (pérdidas) acumuladas	786.063	758.816
Primas de Emisión	289	289
Otras Reservas	120.809	116.231
Patrimonio atrib. a los propietarios de controladora	1.330.737	1.298.911
Participaciones no controladoras	311.036	332.049
Patrimonio Total	1.641.773	1.630.960
Patrimonio Neto y Pasivos, Total	3.588.206	3.482.971

Niveles de deuda crecen por emisión de nuevo bono

- **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. Por el lado corriente, existe una reclasificación por la porción de deuda vigente desde el no corriente al pasar a tener un vencimientos menores a 12 meses.
- **Disminución de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar:** La reducción se explica principalmente por la utilización de la provisión del dividendo mínimo obligatorio correspondiente al 30% de la utilidad líquida distributable del 2023. Este dividendo fue pagado en el 2T24.

Resultados | Principales Indicadores de Desempeño

	3T24	3T23	Var	UDM 3T24	UDM 3T23	Var
Margen EBITDA (%)	71,7 %	70,5 %	117 pb	71,1 %	71,9 %	-76 pb
Margen Ganancias (%)	36,6 %	47,2 %	-1.056 pb	45,4 %	50,3 %	-490 pb
Margen FFO (%)	58,7 %	58,0 %	72 pb	57,4 %	60,5 %	-316 pb
NOI Propio de Activos (Ch\$ millones) ¹	62.364	53.866	15,8 %	247.609	217.096	14,1 %
ABL Propio (m²) ²	1.056.137	1.013.270	4,2 %	1.056.137	1.013.270	4,2 %
FFO participación controladora (Ch\$ millones) ³	36.739	32.470	13,1 %	145.394	132.044	10,1 %
NOI Consolidado (Ch\$ millones) ⁴	61.934	51.609	20,0 %	247.128	206.748	19,5 %
ABL Consolidado (m²) ⁵	1.183.500	1.123.500	5,3 %	1.183.500	1.123.500	5,3 %
Costo Locatario Consolidado (%)	10,6 %	10,6 %	0 pb	10,3 %	10,0 %	30 pb
Ventas Locatarios Consolidados (Ch\$ millones)	718.074	618.810	16,0 %	2.959.477	2.596.651	14,0 %
Número promedio de acciones básicas (millones)	905,7	905,7	0,0 %	905,7	905,7	0,0 %
Utilidad por acción básica (Ch\$) ⁶	22,9	28,3	(19,1) %	126,8	107,2	18,2 %
Dividendos por acción (Ch\$) ⁷	40,0	25,0	60,0 %	40,0	25,0	60,0 %
Rentabilidad por dividendos ⁷	2,7 %	2,0 %	71 pb	2,8 %	2,1 %	67 pb
Precio Acción (Ch\$)	1.499	1.278	17,3 %	1.499	1.278	17,3 %
Capitalización Bursátil (Ch\$ miles de millones)	1.357	1.157	17,3 %	1.357	1.157	17,3 %
Monto transado diario promedio (Ch\$ millones)	930	2.163	(57,0) %	1.074	1.727	(37,8) %

1. Suma del NOI propio de los activos de Parque Arauco más el NOI de la participación de Grupo Marina.
2. ABL propio de Grupo Marina está incluido.
3. FFO = EBITDA + Ingresos Financieros - Costos Financieros - Impuestos Corrientes + FFO Empresas relacionadas.

4. NOI = Ingresos ordinarios - Costo de ventas - Gastos de Administración + Depreciación y Amortización + NOI Empresas relacionadas
5. ABL consolidado no incluye Grupo Marina.
6. Utilidad por acción = utilidad participación controladora / número de acciones promedio ponderado últimos doce meses.
7. El valor trimestral considera los dividendos pagados en los últimos 12 meses.

Análisis de resultados | Principales Indicadores Financieros¹

	Unidad	3T24	3T23	Var	UDM 3T24	UDM 3T23	Var	Límite Covenant
Deuda Financiera Bruta	Ch\$ millones	1.457.546	1.340.637	8,7 %	1.457.546	1.340.637	8,7 %	
Deuda Financiera Neta	Ch\$ millones	1.072.653	972.062	10,3 %	1.072.653	972.062	10,3 %	
Deuda Financiera Neta/EBITDA (12 meses)	veces	4,9	5,4	-0,5x	4,9	5,4	-0,5x	
EBITDA/Gastos Financieros (12 meses)	veces	3,2	3,2	0,0x	3,2	3,2	0,0x	
Pasivos/Patrimonio	veces	1,2	1,2	0,0x	1,2	1,2	0,0x	
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	veces	0,7	0,6	0,1x	0,7	0,6	0,1x	<1,5
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	%	18,4 %	23,4 %	-496 pb	18,4 %	23,4 %	-496 pb	
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	%	81,6 %	76,6 %	496 pb	81,6 %	76,6 %	496 pb	
Liquidez corriente ²	veces	1,4	1,1	0,3x	1,4	1,1	0,3x	
Rentabilidad del patrimonio ³	%	8,5 %	8,3 %	25 pb	8,5 %	8,3 %	25 pb	
Rentabilidad del activo ⁴	%	3,8 %	4,1 %	-28 pb	3,8 %	4,1 %	-28 pb	
Rendimiento activos operacionales ⁵	%	4,8 %	5,2 %	-34 pb	4,8 %	5,2 %	-34 pb	



Niveles de apalancamiento posicionados dentro de nuestros niveles objetivos

- **Sano nivel de apalancamiento:** Cerramos el trimestre con un ratio DFN/EBITDA de 4,9x, 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 a lo largo de los últimos trimestres
 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. Activos corrientes / Pasivos corrientes
3. Ganancia (pérdida) propietarios controladora / Patrimonio controladora promedio
4. Ganancia (pérdida) / total activos promedio
5. 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 14,8% viéndose beneficiado en los últimos meses por la continua consolidación de su área de influencia directa, por su mejor conectividad (nueva autopista Vespucio Oriente), y por el mayor turismo que se ha visto en el país.

Arauco Chillán vió sus ingresos y ventas de 2T24 crecer en 26,0% y 5,9%, respectivamente. Esto se explica principalmente por su proceso de reconversión a tiendas menores de espacios destinados originalmente a tiendas anclas. Esto se tradujo la entrada de nuevos locatarios, entre ellos Andesgear y Victoria's Secret.

Arauco Premium Outlets sigue mostrando un desempeño sobresaliente con un crecimiento en ventas de 19,2%. El formato en general mostró un aumento en esta métrica impulsado por el mejor desempeño de sus tiendas. Un factor relevante que continúa explicando esta tendencia fue el mayor flujo de turistas que han visitado el país y para quienes el atributo "marcas premium con buenos descuentos" les es particularmente atractivo.

PERÚ

MegaPlaza Independencia aumenta sus ventas en 8,2%, a pesar de las actuales intervenciones producto de su Master Plan.

Gracias la entrada de Promart a **MegaPlaza Huaral**, el activo ha aumentado sus ventas en 72,6% e ingresos en 56,9% respecto a 3T23.

Las ventas en Larcomar crecieron gracias a las mejoras realizadas al activo para potenciar la experiencia de cliente, y su mix comercial enfocado al vecino de Miraflores. Estos cambios incluyeron la entrada de H&M, la apertura del cine, y la inauguración de Food Hall Salazar.

Por último, y en línea con nuestro plan de cambios de marca en el país, es que anunciamos un nuevo cambio en centros comerciales del portafolio, dando la bienvenida a Parque Pisco, Parque Cañete y Parque Chíncha.

COLOMBIA

Con la entrada de **Parque Fabricato y Titán Plaza**, continúa nuestro proceso de crecimiento en Colombia. Estos activos ahora representan aproximadamente el 21% de los ingresos netos del portafolio de Colombia y aproximadamente el 18% de las ventas.

Parque Alegre continúa su proceso de maduración, alcanzando una ocupación de 86,9%, +100 pb respecto al trimestre anterior, mientras que a la vez aumenta sus ventas en 9,8%.

Parque Caracoli muestra un buen desempeño tras la entrada de H&M, Starbucks y otros locatarios durante 2023, reflejándose en que sus ventas, ingresos, y NOI crezcan un 10,9%, 10,0% y 9,2%, respectivamente.

Outlet Arauco Sopó aumentó su ocupación con la entrada de Antony Morato, Dhouse y Samsung. Estos nuevos locatarios explican parte del incremento de +680 pb en ocupación y 18,3% en ingresos respecto al mismo trimestre del año anterior.



Titán Plaza, Bogotá



Parque Fabricato, Medellín





Nombre	ABL (m²)	% Propiedad	ABL Propio (m²)	% Ocupación
Parque Arauco Kennedy	119.500	100,0 %	119.500	99,7 %
Arauco Maipú	75.000	100,0 %	75.000	99,3 %
Arauco Estación	68.000	83,0 %	56.440	95,5 %
Arauco Chillán	34.000	51,0 %	17.340	92,6 %
Arauco Quilicura	34.000	51,0 %	17.340	97,4 %
Arauco Coronel	31.000	51,0 %	15.810	98,3 %
Arauco El Bosque	30.000	51,0 %	15.300	98,2 %
Arauco San Antonio	28.500	35,7 %	10.175	94,0 %
Arauco Premium Outlets¹	54.500	100,0 %	54.500	96,8 %
Arauco Express (Strip Centers Chile)¹	40.500	51,0 %	20.655	90,3 %
Otros activos Chile¹	19.000	75,1 %	14.275	88,9 %
Total Chile	534.000	78,0 %	416.335	96,6 %
MegaPlaza Independencia	104.000	100,0 %	104.000	99,1 %
MegaPlaza Ica	38.000	100,0 %	38.000	97,9 %
MegaPlaza Cajamarca	30.000	100,0 %	30.000	96,4 %
MegaPlaza Chimbote	28.000	100,0 %	28.000	96,3 %
Larcomar	25.000	100,0 %	25.000	99,7 %
Parque Cañete	17.000	100,0 %	17.000	99,9 %
Parque Pisco	15.500	100,0 %	15.500	99,5 %
Outlets Arauco¹	45.000	100,0 %	45.000	90,9 %
Viamix (Strip Centers Perú)¹	9.500	100,0 %	9.500	94,8 %
Otros activos Perú¹	83.000	100,0 %	83.000	100,0 %
Total Perú	395.000	100,0 %	395.000	97,4 %
Parque La Colina	60.500	51,0 %	30.855	99,3 %
Parque Alegria	47.000	52,5 %	24.675	86,9 %
Parque Arboleda	41.500	55,0 %	22.825	100,0 %
Parque Caracoli	39.500	51,0 %	20.145	98,8 %
Parque Fabricato	39.500	28,8 %	11.360	93,2 %
Titán Plaza	13.500	57,0 %	7.692	85,3 %
Outlet Arauco Sopó	13.000	100,0 %	13.000	86,8 %
Total Colombia	254.500	51,3 %	130.553	94,7 %
Multifamilies¹		100,0 %	20.000	90,2 %
Grupo Marina²			94.250	
Total	1.183.500	82,4 %	1.056.137	96,4 %

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

Resultados trimestrales por propiedad

Chile en MMCLP / Perú en MPEN / Colombia en MMCOP	ABL (m²) / Unidades¹			Ventas			Ingresos			NOI		
	3T24	3T23	Var(%)	3T24	3T23	Var(%)	3T24	3T23	Var(%)	3T24	3T23	Var(%)
Parque Arauco Kennedy	119.500	120.000	(0,4) %	135.685	118.202	14,8 %	16.269	15.146	7,4 %	15.523	14.615	6,2 %
Arauco Maipú	75.000	75.000	0,0 %	55.583	53.869	3,2 %	5.311	5.016	5,9 %	5.099	4.940	3,2 %
Arauco Estación	68.000	68.000	0,0 %	27.400	27.188	0,8 %	4.465	4.278	4,4 %	3.727	3.179	17,3 %
Arauco Chillán	34.000	31.500	7,9 %	21.147	19.977	5,9 %	2.362	1.874	26,0 %	1.940	1.495	29,7 %
Arauco Quilicura	34.000	31.000	9,7 %	14.332	14.173	1,1 %	1.423	1.117	27,4 %	1.246	948	31,3 %
Arauco Coronel	31.000	29.500	5,1 %	16.172	15.470	4,5 %	1.377	1.179	16,8 %	1.138	924	23,1 %
Arauco El Bosque	30.000	30.000	0,0 %	13.514	13.166	2,6 %	943	890	5,9 %	684	635	7,7 %
Arauco San Antonio	28.500	28.500	0,0 %	11.555	11.262	2,6 %	1.336	1.183	12,9 %	947	703	34,8 %
Arauco Premium Outlets	54.500	53.000	2,8 %	39.558	33.193	19,2 %	3.886	3.096	25,5 %	3.301	2.376	38,9 %
Arauco Express (Strip Centers Chile)	40.500	40.500	0,0 %	24.745	21.079	17,4 %	2.161	2.030	6,5 %	1.555	1.355	14,7 %
Otros activos Chile	19.000	19.000	0,0 %	12.962	12.675	2,3 %	1.225	1.027	19,3 %	985	610	61,5 %
Total Chile	534.000	526.000	1,5 %	372.654	340.254	9,5 %	40.758	36.838	10,6 %	36.144	31.781	13,7 %
MegaPlaza Independencia	104.000	110.000	(5,5) %	318.684	294.598	8,2 %	26.122	25.401	2,8 %	24.733	24.346	1,6 %
MegaPlaza Ica	38.000	35.000	8,6 %	74.513	62.886	18,5 %	6.908	6.645	3,9 %	6.511	6.804	(4,3) %
MegaPlaza Cajamarca	30.000	30.500	(1,6) %	40.694	38.222	6,5 %	3.999	3.822	4,7 %	3.419	3.336	2,5 %
MegaPlaza Chimbote	28.000	28.000	0,0 %	69.303	60.250	15,0 %	3.755	3.446	9,0 %	3.424	2.893	18,4 %
Larcomar	25.000	25.000	0,0 %	106.485	94.638	12,5 %	13.173	11.666	12,9 %	12.517	12.410	0,9 %
Parque Cañete	17.000	16.500	3,0 %	34.403	33.135	3,8 %	1.772	1.493	18,7 %	1.150	1.272	(9,5) %
Parque Pisco	15.500	15.500	0,0 %	31.398	29.256	7,3 %	1.851	1.807	2,4 %	1.181	1.423	(17,0) %
Outlets Arauco	45.000	45.000	0,0 %	79.294	68.316	16,1 %	7.387	6.448	14,6 %	5.963	5.334	11,8 %
Viamix (Strip Centers Perú)	9.500	9.500	0,0 %	5.369	5.284	1,6 %	759	734	3,5 %	456	577	(21,0) %
Otros activos Perú	83.000	81.000	2,5 %	144.018	124.517	15,7 %	8.460	7.859	7,6 %	6.395	5.479	16,7 %
Total Perú	395.000	396.000	(0,3) %	904.162	811.103	11,5 %	74.185	69.321	7,0 %	65.748	63.873	2,9 %
Parque La Colina	60.500	60.500	0,0 %	206.864	210.359	(1,7) %	26.429	24.382	8,4 %	26.139	23.097	13,2 %
Parque Alegra	47.000	47.000	0,0 %	51.701	47.076	9,8 %	7.551	7.194	5,0 %	4.110	4.274	(3,8) %
Parque Arboleda	41.500	41.500	0,0 %	91.479	92.579	(1,2) %	9.859	9.026	9,2 %	9.402	8.193	14,8 %
Parque Caracoli	39.500	39.500	0,0 %	68.445	61.743	10,9 %	11.070	10.060	10,0 %	6.547	5.998	9,2 %
Parque Fabricato	39.500	0	N/A	62.967	0	N/A	8.252	0	N/A	6.157	0	N/A
Titán Plaza	13.500	0	N/A	33.182	0	N/A	7.094	0	N/A	5.050	0	N/A
Outlet Arauco Sopó	13.000	13.000	0,0 %	19.660	19.043	3,2 %	1.782	1.507	18,3 %	1.496	1.250	19,7 %
Total Colombia	254.500	201.500	26,3 %	534.298	430.801	24,0 %	72.037	52.169	38,1 %	58.901	42.812	37,6 %
Multifamily¹	463	165	180,6 %	N/A	N/A	N/A	488	233	109,6 %	353	77	361,2 %

1. Multifamily reportado en unidades



Métricas relevantes trimestrales por propiedad

Chile en CLP / Perú en PEN / Colombia en COP	Ocupación			Margen NOI			Ventas mensuales por m²			Ingresos mensuales por m²		
	3T24	3T23	Var. p.b.	3T24	3T23	Var. p.b.	3T24	3T23	Var(%)	3T24	3T23	Var(%)
Parque Arauco Kennedy	99,7 %	99,9 %	-20	95,4 %	96,5 %	-108	392.367	340.192	15,3 %	46.040	42.267	8,9 %
Arauco Maipú	99,3 %	99,8 %	-50	96,0 %	98,5 %	-247	249.282	243.192	2,5 %	23.864	22.530	5,9 %
Arauco Estación	95,5 %	97,4 %	-190	83,5 %	74,3 %	918	145.832	148.207	(1,6) %	23.215	21.879	6,1 %
Arauco Chillán	92,6 %	94,7 %	-210	82,1 %	79,8 %	237	236.766	233.656	1,3 %	25.496	21.259	19,9 %
Arauco Quilicura	97,4 %	98,0 %	-60	87,5 %	84,9 %	261	160.134	159.919	0,1 %	14.738	12.339	19,4 %
Arauco Coronel	98,3 %	98,4 %	-10	82,6 %	78,4 %	425	184.565	182.719	1,0 %	15.361	13.516	13,7 %
Arauco El Bosque	98,2 %	99,3 %	-110	72,5 %	71,3 %	122	158.105	151.436	4,4 %	10.846	10.110	7,3 %
Arauco San Antonio	94,0 %	93,2 %	80	70,9 %	59,4 %	1.148	145.141	144.589	0,4 %	16.537	14.936	10,7 %
Arauco Premium Outlets	96,8 %	94,6 %	220	85,0 %	76,8 %	820	268.069	243.885	9,9 %	25.039	22.441	11,6 %
Arauco Express (Strip Centers Chile)	90,3 %	93,2 %	-290	71,9 %	66,7 %	517	285.045	273.454	4,2 %	19.551	17.949	8,9 %
Otros activos Chile	88,9 %	86,3 %	266	80,4 %	59,4 %	2.101	288.515	276.567	4,3 %	25.798	21.106	22,2 %
Total Chile	96,6 %	97,1 %	-47	88,7 %	86,3 %	241	254.253	237.104	7,2 %	26.673	24.559	8,6 %
MegaPlaza Independencia	99,1 %	96,5 %	260	94,7 %	95,8 %	-116	1.070	964	11,0 %	85	81	4,9 %
MegaPlaza Ica	97,9 %	98,4 %	-50	94,3 %	102,4 %	-814	760	683	11,3 %	65	67	(3,0) %
MegaPlaza Cajamarca	96,4 %	96,3 %	10	85,5 %	87,3 %	-181	547	547	0,0 %	46	46	0,0 %
MegaPlaza Chimbote	96,3 %	97,1 %	-80	91,2 %	83,9 %	724	918	792	15,9 %	47	42	11,9 %
Larcomar	99,7 %	96,6 %	310	95,0 %	106,4 %	-1.135	1.436	1.356	5,9 %	178	130	36,9 %
Parque Cañete	99,9 %	99,9 %	0	64,9 %	85,2 %	-2.025	711	679	4,7 %	34	30	13,3 %
Parque Pisco	99,5 %	99,7 %	-20	63,8 %	78,7 %	-1.496	735	684	7,5 %	41	40	2,5 %
Outlets Arauco	90,9 %	87,4 %	353	80,7 %	82,7 %	-201	802	707	13,5 %	61	57	7,1 %
Viamix (Strip Centers Perú)	94,8 %	92,7 %	216	60,0 %	78,6 %	-1.857	313	306	2,3 %	34	33	2,4 %
Otros activos Perú	97,8 %	96,4 %	140	75,6 %	69,7 %	588	657	689	(4,6) %	35	41	(12,9) %
Total Perú	97,4 %	95,8 %	160	88,6 %	92,1 %	-351	863	811	6,4 %	66	64	3,1 %
Parque La Colina	99,3 %	99,6 %	-30	98,9 %	94,7 %	417	1.151.643	1.179.730	(2,4) %	146.868	135.842	8,1 %
Parque Alegria	86,9 %	81,1 %	580	54,4 %	59,4 %	-498	651.236	625.955	4,0 %	70.711	71.903	(1,7) %
Parque Arboleda	100,0 %	99,2 %	80	95,4 %	90,8 %	459	913.416	953.560	(4,2) %	81.519	77.379	5,4 %
Parque Caracoli	98,8 %	98,6 %	20	59,1 %	59,6 %	-48	767.955	761.478	0,9 %	115.828	94.693	22,3 %
Parque Fabricato	93,2 %	— %	N/A	74,6 %	— %	N/A	733.957	0	N/A	79.361	0	N/A
Titán Plaza	85,3 %	— %	N/A	71,2 %	— %	N/A	1.186.820	0	N/A	204.112	0	N/A
Outlet Arauco Sopó	86,8 %	80,0 %	680	83,9 %	82,9 %	102	735.889	677.841	8,6 %	61.375	48.973	25,3 %
Total Colombia	94,7 %	93,8 %	90	81,8 %	82,1 %	-30	907.898	936.965	(3,1) %	108.124	99.108	9,1 %
Multifamily	90,2 %	38,4 %	5.179	72,5 %	32,9 %	3.954	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	ABL (m²) / Unidades¹			Ventas			Ingresos			NOI		
	UDM 3T24	UDM 3T23	Var(%)	UDM 3T24	UDM 3T23	Var(%)	UDM 3T24	UDM 3T23	Var(%)	UDM 3T24	UDM 3T23	Var(%)
Parque Arauco Kennedy	119.500	120.000	(0,4) %	561.035	513.995	9,2 %	66.267	61.842	7,2 %	62.965	61.072	3,1 %
Arauco Maipú	75.000	75.000	0,0 %	243.389	235.423	3,4 %	22.093	20.354	8,5 %	20.899	19.753	5,8 %
Arauco Estación	68.000	68.000	0,0 %	112.875	111.341	1,4 %	17.377	16.490	5,4 %	13.412	14.281	(6,1) %
Arauco Chillán	34.000	31.500	7,9 %	92.009	94.367	(2,5) %	8.775	7.967	10,1 %	7.297	6.969	4,7 %
Arauco Quilicura	34.000	31.000	9,7 %	58.568	56.666	3,4 %	5.325	4.530	17,6 %	4.671	3.948	18,3 %
Arauco Coronel	31.000	29.500	5,1 %	68.909	67.842	1,6 %	5.338	4.776	11,8 %	4.571	4.178	9,4 %
Arauco El Bosque	30.000	30.000	0,0 %	57.024	56.032	1,8 %	3.921	3.528	11,1 %	2.844	2.712	4,9 %
Arauco San Antonio	28.500	28.500	0,0 %	51.346	49.662	3,4 %	5.432	4.933	10,1 %	3.808	3.246	17,3 %
Arauco Premium Outlets	54.500	53.000	2,8 %	165.416	138.475	19,5 %	15.279	12.523	22,0 %	12.814	10.630	20,5 %
Arauco Express (Strip Centers Chile)	40.500	40.500	0,0 %	91.311	82.883	10,2 %	8.396	7.846	7,0 %	6.031	6.205	(2,8) %
Otros activos Chile	19.000	19.000	0,0 %	53.086	50.293	5,6 %	4.343	3.944	10,1 %	3.289	2.981	10,3 %
Total Chile	534.000	526.000	1,5 %	1.554.969	1.456.982	6,7 %	162.548	148.734	9,3 %	142.601	135.976	4,9 %
MegaPlaza Independencia	104.000	110.000	(5,5) %	1.256.370	1.311.592	(4,2) %	103.724	104.048	(0,3) %	98.382	98.840	(0,5) %
MegaPlaza Ica	38.000	35.000	8,6 %	290.865	279.500	4,1 %	26.893	23.697	13,5 %	25.850	23.431	10,3 %
MegaPlaza Cajamarca	30.000	30.500	(1,6) %	159.346	162.457	(1,9) %	15.860	15.414	2,9 %	13.805	13.677	0,9 %
MegaPlaza Chimbote	28.000	28.000	0,0 %	276.955	277.086	— %	15.019	14.176	6,0 %	13.462	13.006	3,5 %
Larcomar	25.000	25.000	0,0 %	406.561	354.546	14,7 %	51.007	43.565	17,1 %	47.390	38.440	23,3 %
Parque Cañete	17.000	16.500	3,0 %	142.271	148.846	(4,4) %	6.743	6.537	3,2 %	5.400	5.460	(1,1) %
Parque Pisco	15.500	15.500	0,0 %	125.706	130.467	(3,6) %	7.256	6.681	8,6 %	5.864	5.562	5,4 %
Outlets Arauco	45.000	45.750	(1,6) %	302.390	285.563	5,9 %	29.903	26.767	11,7 %	24.257	22.256	9,0 %
Viamix (Strip Centers Perú)	9.500	9.500	0,0 %	23.245	22.856	1,7 %	3.023	3.145	(3,9) %	1.308	1.485	(11,9) %
Otros activos Perú	83.000	81.000	2,5 %	553.822	538.417	2,9 %	34.397	32.374	6,3 %	26.087	26.159	(0,3) %
Total Perú	395.000	396.750	(0,4) %	3.537.530	3.511.330	0,7 %	293.825	276.403	6,3 %	261.807	248.319	5,4 %
Parque La Colina	60.500	60.500	0,0 %	913.106	955.106	(4,4) %	109.118	101.608	7,4 %	104.176	95.742	8,8 %
Parque Alegre	47.000	47.000	0,0 %	213.261	176.116	21,1 %	30.181	26.874	12,3 %	15.330	12.150	26,2 %
Parque Arboleda	41.500	41.500	0,0 %	405.979	396.376	2,4 %	41.709	37.771	10,4 %	38.635	34.721	11,3 %
Parque Caracoli	39.500	39.500	0,0 %	295.900	266.192	11,2 %	44.992	39.230	14,7 %	28.153	22.949	22,7 %
Parque Fabricato	39.500	0	N/A	273.790	0	N/A	34.089	0	N/A	25.928	0	N/A
Titán Plaza	13.500	0	N/A	125.058	0	N/A	28.232	0	N/A	23.484	0	N/A
Outlet Arauco Sopó	13.000	13.000	0,0 %	88.601	80.992	9,4 %	7.733	6.654	16,2 %	6.149	5.269	16,7 %
Total Colombia	254.500	201.500	26,3 %	2.315.696	1.874.783	23,5 %	296.052	212.136	39,6 %	241.856	170.830	41,6 %
Multifamily	463	165	180,6 %	N/A	N/A	N/A	1.801	674	167,2 %	1.204	393	206,5 %

1. Multifamily reportado en unidades



Métricas relevantes últimos doce meses por propiedad



Chile en CLP / Perú en PEN / Colombia en COP	Ocupación			Margen NOI			Ventas mensuales por m²			Ingresos mensuales por m²		
	UDM 3T24	UDM 3T23	Var. p.b.	UDM 3T24	UDM 3T23	Var. p.b.	UDM 3T24	UDM 3T23	Var(%)	UDM 3T24	UDM 3T23	Var(%)
Parque Arauco Kennedy	99,1 %	99,8 %	-70	95,0 %	98,8 %	-374	405.195	369.987	9,5 %	46.606	43.348	7,5 %
Arauco Maipú	99,4 %	99,4 %	2	94,6 %	97,0 %	-245	274.318	263.766	4,0 %	24.808	22.854	8,5 %
Arauco Estación	96,6 %	97,1 %	-55	77,2 %	86,6 %	-943	153.675	153.570	0,1 %	22.434	21.189	5,9 %
Arauco Chillán	92,7 %	94,5 %	-177	83,2 %	87,5 %	-431	263.639	264.928	(0,5)%	24.191	21.907	10,4 %
Arauco Quilicura	97,7 %	97,3 %	37	87,7 %	87,2 %	56	163.505	161.088	1,5 %	14.460	12.584	14,9 %
Arauco Coronel	98,2 %	98,0 %	20	85,6 %	87,5 %	-184	199.441	200.748	(0,7)%	15.072	13.693	10,1 %
Arauco El Bosque	98,9 %	99,4 %	-50	72,5 %	76,9 %	-434	163.143	161.544	1,0 %	11.256	10.026	12,3 %
Arauco San Antonio	94,2 %	93,9 %	32	70,1 %	65,8 %	429	162.519	158.716	2,4 %	16.881	15.418	9,5 %
Arauco Premium Outlets	94,7 %	94,2 %	53	83,9 %	84,9 %	-102	284.154	261.891	8,5 %	25.177	22.375	12,5 %
Arauco Express (Strip Centers Chile)	91,4 %	92,9 %	-143	71,8 %	79,1 %	-725	279.755	269.883	3,7 %	19.011	17.411	9,2 %
Otros activos Chile	86,6 %	85,0 %	165	75,7 %	75,6 %	14	291.811	285.378	2,3 %	22.853	20.669	10,6 %
Total Chile	96,5 %	96,8 %	-32	87,7 %	91,4 %	-369	267.509	254.567	5,1 %	26.726	24.621	8,6 %
MegaPlaza Independencia	98,1 %	97,1 %	105	94,8 %	95,0 %	-14	1.052	1.074	(2,1)%	85	82	2,6 %
MegaPlaza Ica	98,2 %	98,0 %	22	96,1 %	98,9 %	-275	755	768	(1,7)%	64	61	4,6 %
MegaPlaza Cajamarca	96,6 %	96,0 %	65	87,0 %	88,7 %	-169	534	580	(7,9)%	46	46	(1,0)%
MegaPlaza Chimbote	96,8 %	97,1 %	-27	89,6 %	91,7 %	-212	911	910	0,1 %	46	44	4,8 %
Larcomar	99,4 %	95,9 %	348	92,9 %	88,2 %	467	1.407	1.405	0,1 %	175	124	41,2 %
Parque Cañete	99,9 %	100,0 %	-8	80,1 %	83,5 %	-344	732	762	(3,9)%	33	33	(1,3)%
Parque Pisco	99,6 %	99,4 %	20	80,8 %	83,3 %	-245	732	762	(3,9)%	40	37	7,1 %
Outlets Arauco	91,9 %	84,5 %	735	81,1 %	83,1 %	-203	760	751	1,2 %	62	61	0,9 %
Viamix (Strip Centers Perú)	93,6 %	90,6 %	302	43,3 %	47,2 %	-393	338	331	2,2 %	34	35	(4,1)%
Otros activos Perú	97,9 %	97,0 %	92	75,8 %	80,8 %	-496	643	651	(1,2)%	37	37	(0,7)%
Total Perú	97,3 %	95,6 %	173	89,1 %	89,8 %	-74	849	862	(1,5)%	65	62	4,4 %
Parque La Colina	99,6 %	98,4 %	115	95,5 %	94,2 %	124	1.270.798	1.353.038	(6,1)%	150.950	142.517	5,9 %
Parque Alegria	84,5 %	79,3 %	523	50,8 %	45,2 %	558	697.233	636.875	9,5 %	70.770	73.539	(3,8)%
Parque Arboleda	99,5 %	98,7 %	80	92,6 %	91,9 %	71	1.006.861	1.048.582	(4,0)%	85.325	83.697	1,9 %
Parque Caracoli	98,8 %	98,7 %	15	62,6 %	58,5 %	408	837.736	816.709	2,6 %	111.702	92.005	21,4 %
Parque Fabricato	93,4 %	— %	N/A	76,1 %	— %	N/A	801.192	0	N/A	79.737	0	N/A
Titán Plaza	93,8 %	— %	N/A	83,2 %	— %	N/A	1.081.924	0	N/A	216.028	0	N/A
Outlet Arauco Sopó	84,7 %	79,0 %	565	79,5 %	79,2 %	33	815.432	728.114	12,0 %	63.616	54.945	15,8 %
Total Colombia	94,6 %	92,8 %	180	81,7 %	80,5 %	117	1.002.157	1.043.316	(3,9)%	108.815	102.128	6,5 %
Multifamily	84,5 %	42,2 %	1	66,8 %	58,3 %	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 m² 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 m² 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	INVERSIÓN REMANENTE	% DE PROPIEDAD
Fase Cerro Colorado	USD 113 MM (Fase Cerro Colorado)	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 68 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 m²

% DE PROPIEDAD
100%

MegaPlaza Independencia se inauguró en 2002 con 60.000 m² de ABL y **creció hasta alcanzar los 112.000 m²**, 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



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 +6.6000 m²
ZONA Servicios y área financiera Gimnasio, Pasillo Falabella y tótem Boulevard	FECHA APERTURA 2023/2024 2023 2026	ABL ADICIONAL 2.900 m² 1.600 m² 2.000 m²

PRINCIPALES TIENDAS:



Desarrollo: Parque La Molina

El segundo centro comercial tipo Lifestyle, junto con Larcomar



Nuevo Centro Comercial

FORMATO

Lifestyle

INVERSIÓN TOTAL

USD 59 MM

UBICACIÓN

Lima, Perú

FECHA DE APERTURA

4T24

ABL ADICIONAL

16.000 m²

% DE PROPIEDAD

100%

Composición

- El proyecto contempla un diseño arquitectónico abierto que reunirá un atractivo mix de grandes marcas. Además, incluye una tienda departamental Falabella de aproximadamente 2.300 m² y un cine
- El centro comercial se centrará 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 tendrá un diseño y construcción que reducen el impacto al medio ambiente, pues contará 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

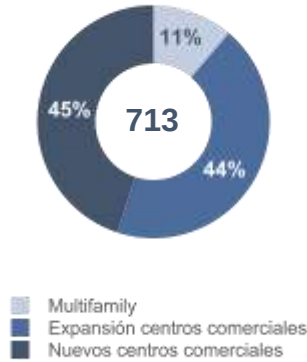
Nuevos centros comerciales	Tipo	País	Formato	Fecha apertura ¹	ABL total (m²)	% propiedad	ABL propio (m²)	Inversión total (moneda local) ²	Inversión total (US\$MM)	Inversión remanente (US\$MM)
Parque Fabricato ³	Adquisición	CO	Retail	3T23	39.700	51%	20.247	68.000	16	0
Titán Plaza	Adquisición	CO	Retail	3T23	20.750	57%	11.828	177.720	42	0
Parque La Molina	Desarrollo	PE	Retail	4T24	16.000	100%	16.000	218.000	59	21
Open Plaza Kennedy (sujeto a cond. suspensivas)	Adquisición	CL	Retail	2S25	69.500	100%	69.500	4.800.000	203	203
Subtotal					145.950		117.575		320	224

Expansiones centros comerciales	Tipo	País	Formato	Fecha apertura	ABL total (m²)	% propiedad	ABL propio (m²)	Inversión total (moneda local)	Inversión total (US\$MM)	Inversión remanente (US\$MM)
Ampliación Outlet Curauma	Expansión	CL	Retail	3T23	1.500	100%	1.500	68.000	3	0
Ampliación Outlet Concepción	Expansión	CL	Retail	4T23	1.500	100%	1.500	86.000	4	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	181.000	8	2
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	29
Parque Arauco Kennedy - fase Cerro Colorado	Expansión	CL	Retail y Oficinas	2026	35.400	100%	35.400	4.200.000	177	113
Parque Arauco Kennedy - fase Kennedy	Expansión	CL	Multifamily	2028	22.830	100%	22.830	1.600.000	68	67
Subtotal					71.830		71.830		313	219

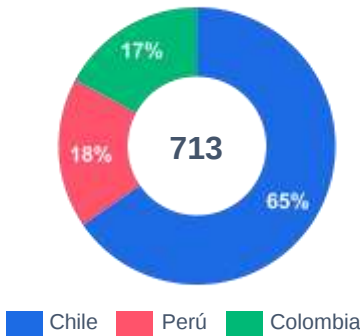
Multifamily	Tipo	País	Formato	Fecha apertura	ABL total (m²)	% propiedad	ABL propio (m²)	Inversión total (moneda local)	Inversión total (US\$MM)	Inversión remanente (US\$MM)
Proyecto Calle 72 - Bogotá (132 unidades)	Desarrollo	CO	Multifamily	1T25	6.500	80%	5.200	51.000	12	2
Proyecto Calle 94 - Bogotá (158 unidades)	Desarrollo	CO	Multifamily	2025	10.500	95%	9.975	107.000	26	11
Proyecto La Mar - Lima (141 unidades)	Desarrollo	PE	Multifamily	3T25	7.700	80%	6.160	60.000	16	9
Proyecto Ciudad del Río - Medellín (310 unidades)	Desarrollo	CO	Multifamily	2026	16.000	95%	15.200	109.000	26	15
Subtotal					40.700		36.535		80	37

Total					258.480		225.940		713	480
-------	--	--	--	--	---------	--	---------	--	-----	-----

Apertura por tipo de proyecto (US\$MM)

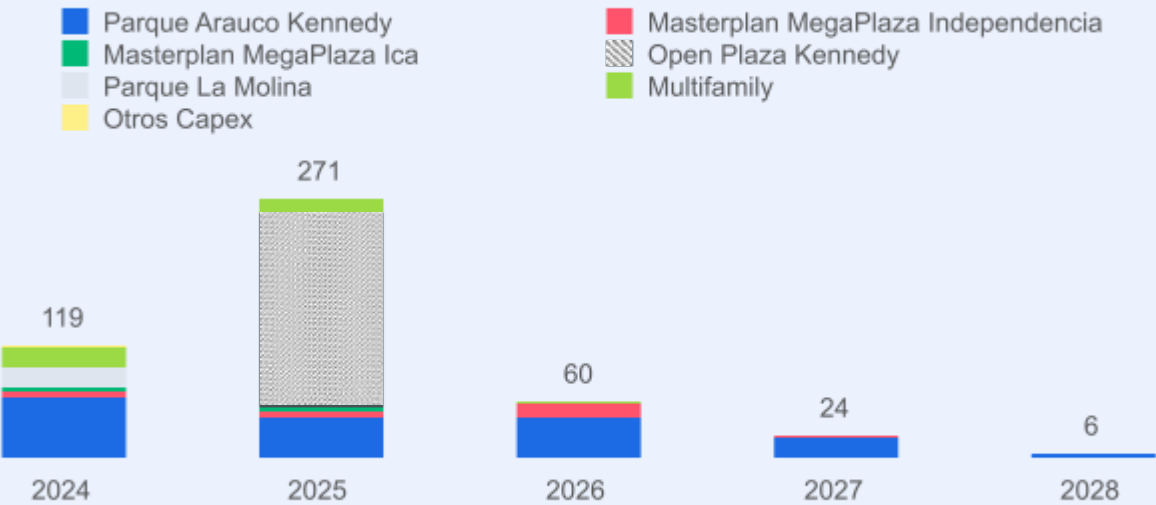
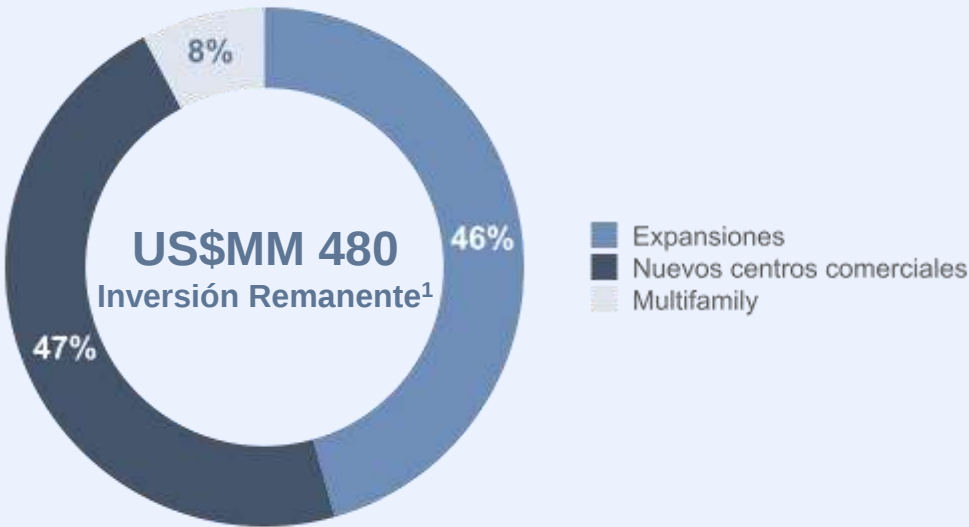


Apertura por país (US\$MM)



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

2024	Parque La Molina (+16.000 m²)	2026	Parque Arauco Kennedy - Cerro Colorado Fase Oficinas (+35.400 m²)
	Ampliación Arauco Quilicura (+3.400 m²)		MegaPlaza Ica - Primera Fase (+6.600 m²)
2025	Open Plaza Kennedy (+69.500 m², <i>sujeto a cond. suspensivas</i>)	2027	Multifamily Ciudad del Río - Medellín (+16.000 m²)
	Multifamily Calle 94 - Bogotá (+10.500 m²)		MegaPlaza Independencia - Primera Fase (-400 m²)
	Multifamily Calle 72 - Bogotá (+6.500 m²)	2028	Parque Arauco Kennedy - Fase Kennedy (+22.830 m²)
	Multifamily La Mar - Lima (+7.700 m²)		
	Parque Arauco Kennedy - Cerro Colorado Retail (+12.000 m²)		

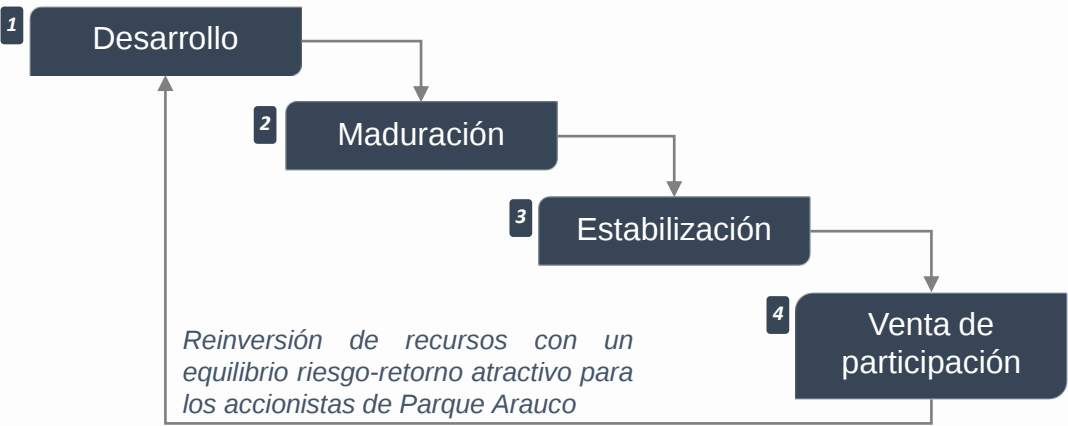
Caso de estudio: Reciclaje de capital en Parque Arauco

Eficiencia en el uso de recursos

Nuestra estrategia de reciclaje de capital

Parque Arauco ha seguido una estrategia clara y consistente de reciclaje de capital, que es un principio fundamental del manejo responsable y activo de nuestro portafolio. En línea con lo anterior es que la compañía ha avanzado con transacciones de ventas de participaciones minoritarias en Chile en 2019, en Colombia en 2021 y nuevamente en Chile en 2024.

Vender participaciones minoritarias en activos estabilizados para reinvertir estos recursos en crecimiento (greenfields, brownfields y M&A) tiene sentido para los accionistas de Parque Arauco en la medida que los equilibrios de riesgo-retorno sean los correctos. Relacionado a lo anterior, **Parque Arauco realiza movimientos de balance vendiendo participaciones minoritarias de activos estabilizados cuándo ve claramente creación de valor:** ya sea porque vendemos a un múltiplo mayor al que compramos activos de similar importancia estratégica, o porque vendemos un activo menos estratégico y utilizamos estos recursos para comprar un activo más estratégico para los accionistas de la compañía, a un múltiplo similar.



Caso de estudio: Reciclaje de capital en Parque Arauco

La estrategia de reciclaje de capital ha permitido invertir en nuevos proyectos con alta rentabilidad

Últimas transacciones

En línea con la estrategia de vender participaciones en activos maduros para volver a invertir en proyectos con alta rentabilidad, la compañía ha mantenido un spread positivo entre las ventas y compras de estos

Chile

Las transacciones llevadas a cabo a inicios del año 2019 permitieron recaudar una suma de aproximadamente US\$ 200 millones. Esto nos ha permitido financiar el crecimiento de la compañía en proyectos, como la expansión de Parque Arauco Kennedy, con un atractivo spread entre los cap rates de venta y compra.

Valorizaciones en Múltiplos de EBITDA ¹			
Fuentes (MMUS\$ 200)		Usos (MMUS\$ 244)	
Arauco Express ²	24,7x	➤ Expansión Parque Arauco Kennedy ~10x ⁴	
Arauco Centros Comerciales Regionales ³	19,4x		
Arauco Chillán	20,5x		
Promedio	20,8x		

1: EBITDA incluye fee de administración
2: Incluye 17 strip centers en Chile
3: Incluye Arauco Quilicura, Arauco San Antonio, Arauco El Bosque y Arauco Coronel
4: Cap rates promedio para fuentes y usos en Chile ascienden a 4,8% y ~10% respectivamente, mientras para Colombia asciende a 6,4% y 8,6% respectivamente
5: Múltiplo proyectado para el activo estabilizado

Colombia

La venta de participación minoritaria a Inmoval, llevada a cabo en febrero del año 2021, permitió recaudar un monto aproximado de US\$ 160 millones. Esta transacción presentó un múltiplo EBITDA sobre las 14 veces, lo que se compara con los múltiplos más atractivos en nuestras últimas adquisiciones en activos de alta calidad.

Valorizaciones en Múltiplos de EBITDA ¹			
Fuentes (MMUS\$ 160)		Usos (MMUS\$ 75)	
Parque La Colina	15,6x	Parque Fabricato	10,6x
Parque Caracolí		Titán Plaza	11,8x
		Parque Alegre	11,7x ⁵
		Promedio	11,7x

Caso de estudio: Reciclaje de capital en Parque Arauco

Venta de participación en Arauco Premium Outlets

Principales consideraciones de la transacción

Racional

Recientemente anunciamos la venta de una participación minoritaria del 49% en nuestro portafolio de Arauco Premium Outlets en Chile, que incluye los activos de Buenaventura, Coquimbo, Curauma y San Pedro de la Paz.

Esta operación fortalece nuestra capacidad para **reinvertir en nuevos desarrollos comerciales y adquirir activos estratégicos**.

Múltiplos

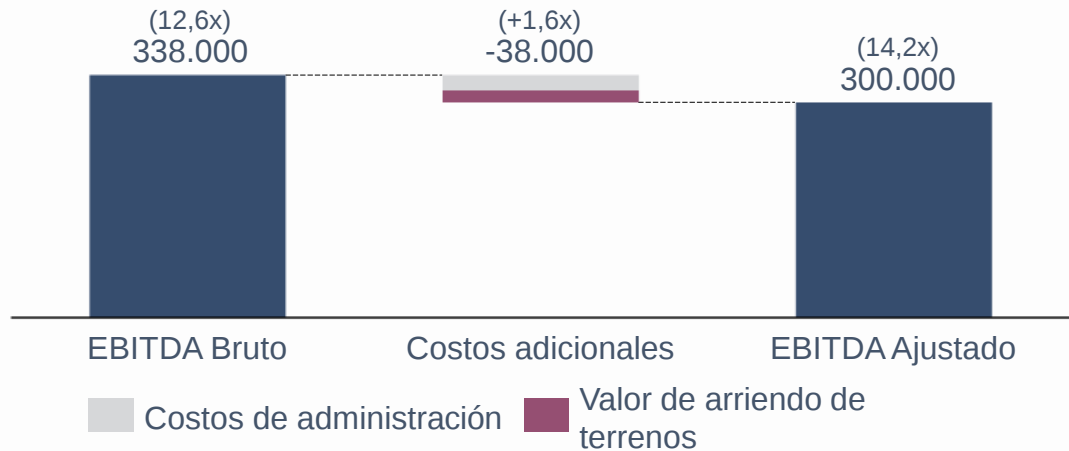
El EBITDA bruto UDM de los activos de ~338.000 UF genera un múltiplo EBITDA implícito de 12,6x. Sin embargo, esta cifra no incorpora el fee de administración de los activos y el arriendo de terrenos de 2 de los 4 activos involucrados en la transacción.

Tras realizar estos ajustes, el EBITDA disminuye a ~300.000 UF, con lo que, considerando el valor del activo en la transacción de 4.250.000 UF, **sitúa el múltiplo en 14,2x**.

Uso de recursos

El múltiplo de esta transacción es altamente comparable al de nuestra última adquisición anunciada, Open Plaza Kennedy, cuando se consideran eventuales sinergias. Esta similitud es especialmente relevante **al considerar que Open Plaza Kennedy es un activo de carácter más estratégico para la compañía por estar ubicado frente al principal activo de nuestro portafolio**.

Cálculo EBITDA Ajustado Próximos 12 meses



Arauco Premium Outlet San Pedro

1: Cap rates de la transacción de outlets equivalen a 8,0% considerando EBITDA Bruto y 7,1% considerando EBITDA Ajustado. Este indicador se contrasta con el cap rate de Open Plaza Kennedy de 6,7%, el cual aumenta aproximadamente a 7% luego de considerar sinergias.

Marketing

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

CHILE

PERÚ

COLOMBIA



Por tercer año consecutivo realizamos la **Corrida Familiar de Maipú 2024 en conjunto con la Municipalidad de Maipú**, disponibilizando espacios y áreas de la comuna para crear un ambiente accesible, deportivo y recreativo gratuito para todas las personas.

La corrida conto con actividades como precalentamiento con academia Rodrigo Diaz, inauguración con las autoridades locales y del centro comercial, circuitos de 5K y 10 K, entrega de kits de la corrida, hidratación y puntos de snacks con auspicio, premiación en podio a todos los ganadores y entrega de medallas a los participantes.

En total, se inscribieron en la corrida 5.770 personas, de las cuales 3.300 retiraron kits. Se entregaron 3.200 medallas en la meta del circuito. Del total de inscritos, el 64% corresponde a la comuna de Maipú, seguidos en % por las comunas de Santiago, Pudahuel y Estación Central.

Para dar cierre a la corrida y una experiencia memorable a todos los participantes, se presentó como sorpresa para nuestros clientes **la banda musical Garras de Amor, contando con la presencia de gran parte de quienes llegaron a la meta.**



Durante todos los fines de semana del mes de Septiembre se realizó en **alianza con Nickelodeon la activación “Rubble & Crew: Patas a la Obra” en MegaPlaza Independencia**. Esta actividad tenía como objetivos principales generar una acción de experiencia familiar, incrementar nuestros flujos y capturar clientes únicos contactables a nuestra base de datos.

Esta activación gratuita fue un circuito conformado por 4 estaciones de juegos interactivos donde los niños podían convertirse en constructores, todo bajo la temática de su personaje más querido de Paw Patrol: Rubble el constructor.

Participaron 14.448 personas y logramos sumar a nuestra base de datos a más de 4.000 clientes únicos contactables, lo cual se obtuvo mediante la herramienta digital de un bot para la toma de datos de clientes. Asimismo, la encuesta C-SAT de la activación **alcanzó un 84% de satisfacción y por otro lado el 80% de los encuestados indicaron que la activación fue la razón principal por la cual visitaron MegaPlaza Independencia.**



Parque La Colina y Parque Arboleda en alianza con Nickelodeon traen por primera vez a Colombia “Héroes del Mar”, una experiencia inmersiva con motivo de la celebración global de los 25 años de Bob Esponja.

Esta experiencia **recibió más de 58.000 asistentes directos y 100.000 indirectos (familias acompañantes)** sumando a nuestra base de datos **15.240 nuevos clientes únicos contactables**, que aportan en la estrategia del conocimiento de cliente final como la acción de mayor registro del año.

Desde el **pilar de Sostenibilidad** impactamos positivamente ya que esta experiencia fue pensada para que niños, jóvenes y adultos se divirtieran y **aprendieran sobre el cuidado del agua y los océanos junto con la fundación The Nature Conservancy.**

Marketing – Cambio de marca en 3 centros comerciales en Perú

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

PERÚ



El 10 de octubre cambiamos de marca los centros comerciales MegaPlaza en Chíncha, Cañete y Pisco a 'Parque'. Esto responde a una estrategia de renovación integral diseñada para ofrecer a los clientes de estas ciudades una experiencia más moderna, accesible y adaptada a sus necesidades. Asimismo, es parte de la reorganización del portafolio de marcas de Parque Arauco en la vertical de retail, proceso que se viene llevando a cabo en los últimos años para los centros comerciales a nivel regional.

La nueva identidad de la marca 'Parque' tiene como visión que sus centros comerciales se conviertan en espacios de encuentro esenciales para las comunidades de Chíncha, Cañete y Pisco, manteniéndose como lugares de referencia para la vida cotidiana de sus visitantes.



Para la transformación de estos tres activos, el operador invirtió más de S/3.5 millones. El proyecto incluyó mejoras significativas en infraestructura y servicios, tales como la modernización de espacios, nuevos juegos gratuitos para niños, áreas de descanso renovadas, mejoras en la señalética, iluminación, y creación de escenarios para activaciones y eventos. Estos cambios buscan maximizar la experiencia de los visitantes y posicionar a 'Parque' como el lugar más atractivo de cada ciudad para disfrutar en familia o entre amigos.

Para celebrar el relanzamiento, se han organizado eventos especiales durante el fin de semana del 11 y 12 de octubre de 2024 en cada uno de los 'Parques'.



Durante este año, nuevos locatarios han llegado a estos centros comerciales, enriqueciendo la oferta comercial con marcas como DollarCity en Pisco y Cañete, HiperAsia, BeSifrah, Fantasy Park y Deliyogo en Chíncha. En los próximos meses, se espera la apertura de más tiendas como BeSifrah en Pisco, alineándose con el objetivo de fortalecer el mix de marcas y productos disponibles para los consumidores locales.

Sin duda, este cambio de marca permitirá una mejor diferenciación y posicionamiento de los centros comerciales en el mercado, ofreciendo experiencias únicas que resuenen con las expectativas y deseos de los consumidores locales. Los resultados positivos previos a este tipo de transformaciones en otros activos de la empresa indican un crecimiento en el flujo de visitantes, mayores ventas y una percepción mejorada de la experiencia de compra.

Experiencia de Clientes

Continuamos trabajando en el desarrollo de iniciativas y servicios que mejoran la experiencia de nuestros clientes finales y locatarios

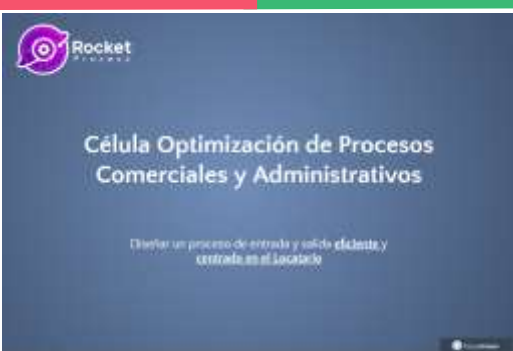


CX Summit

El 17 de septiembre, realizamos nuestro primer Summit de Experiencia en Parque La Colina, una oportunidad para compartir con nuestros colaboradores y locatarios la importancia de la experiencia.

Contamos con la presencia de Andy Stalman, conocido como “Mr. Branding, una de las figuras más influyentes en la creación y gestión de marcas que nos brindó una charla inspiradora.

En el evento participaron más de 200 personas y se retrasmitió también de forma virtual a otros centros comerciales y colaboradores.



Rediseño proceso de nuevos contratos

Durante este trimestre implementamos un proceso mejorado y automatizado de nuevos contratos en Perú y Colombia.

Este rediseño incluye mejoras tanto para nuestros locatarios, como colaboradores internos, logrando automatizar actividades clave dentro del proceso de entrada a Parque Arauco.

Este proceso consideramos que no sólo nos permitirá ser más eficientes, sino también seguir mejorando la experiencia ya que estimamos una reducción de 25% en el tiempo con respecto al proceso anterior.



Nuevo PMS Larcomar, pioneros en Perú

Durante Julio 2024 renovamos nuestro sistema de Parking en Larcomar, ofreciendo a nuestros clientes una forma más sencilla y cómoda de pagar, siendo el primer mall en Perú con este sistema.

Esta nueva experiencia incluye un sistema ticketless, que agiliza el ingreso y reduce la pérdida de tickets; la apertura automática de la barrera en la salida y nuevos puntos de pago que reciben efectivo, tarjeta y billetera electrónica.

Gracias a este nuevo proyecto hemos logrado aumentar la satisfacción de los clientes con el Parking más de 30 puntos.



Resultados NPS Q3 2024

Como parte de nuestro sistema de Gestión de la Experiencia medimos el NPS relacional de forma continua.

Estas encuestas son analizadas y gestionadas por nuestros equipos y nos ayudan a entender qué dicen nuestros clientes, priorizar iniciativas y medir el impacto de nuestras acciones.

Durante este trimestre tuvimos un NPS de 59 a nivel Compañía, siendo de 59 en Chile, 58 en Perú y 73 en Colombia.

Experiencia de cliente e innovación

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

CHILE

PERÚ

COLOMBIA



En comparación con el tercer trimestre de 2023, logramos un **significativo incremento del 46%** en la cantidad de pedidos procesados a través de nuestros servicios de Delivery, PickUp y Dropoff.

Este crecimiento representa más de USD \$850.000 en “GMV”, consolidando nuestra presencia en los 7 puntos operativos que tenemos desplegados en los tres países donde contamos con presencia.

Este logro ha sido posible gracias a nuestra constante expansión y a la incorporación de nuevas marcas a nuestra oferta de servicios omnicanales, entre las marcas destacadas, se encuentran Reuse, La Ibérica, Forus Chile, Lego, Prüne y Shalom.

Seguimos trabajando en la integración de nuevos socios estratégicos, lo que nos permitirá continuar ampliando nuestras operaciones y fortaleciendo nuestro ecosistema de soluciones omnicanales.



Continuamos consolidando nuestra operación “darkstore” en conjunto con nuestros partners estratégicos, con servicios activos centros comerciales como Parque La Colina, Parque Fabricato, Larcomar y Parque Arauco Kennedy.

En este periodo, hemos concretado importantes acuerdos comerciales con locatarios, no locatarios y “e-tailers” (marcas con operaciones exclusivamente digitales). Gracias a estas alianzas, más de 30 marcas han integrado su inventario en nuestras darkstores, lo que ha generado un volumen de operaciones superior a los USD \$750.000 en GMV y más de 15 mil despachos gestionados de manera rápida y eficiente.

Este sólido desempeño no solo ha mejorado la satisfacción de nuestros usuarios, sino que también ha optimizado significativamente los tiempos de entrega. Estas iniciativas también nos han permitido atraer a una amplia variedad de marcas emprendedoras, así como pequeñas y medianas empresas a nuestros centros comerciales, reforzando nuestra propuesta de valor.



Inauguramos “Arauco PickUp Faucett”, sumando así **3 puntos PickUp en Perú y 7 a nivel regional**. Este nuevo formato cuenta con un stand de atención y 26 lockers diseñados para almacenar pedidos, con el objetivo de ofrecer una alternativa eficiente y conveniente que mejora la experiencia tanto de nuestros clientes finales como de las marcas que forman parte de nuestros servicios omnicanales.

Actualmente, 15 marcas ya se han adherido a este nuevo punto PickUp, de las cuales 4 ya están operativas, mientras que las 11 restantes se encuentran en proceso de activación.

Paralelamente, estamos avanzando en el proceso de “onboarding” de nuevas marcas interesadas en unirse a este servicio, ampliando así la oferta y el alcance de nuestro ecosistema omnicanal.



Logramos el 1er lugar en el ranking de Sostenibilidad Empresarial de la Escuela de Negocios UAI y Brinca

Nuestra empresa ha sido galardonada con el primer lugar en el Ranking de Sostenibilidad Empresarial en la categoría “Comercio y Entretenimiento”, otorgado por la Escuela de Negocios de la Universidad Adolfo Ibáñez y la consultora Brinca. Este reconocimiento destaca nuestro liderazgo en la implementación de iniciativas de sostenibilidad ambiental, social y de gobernanza (ASG), y refuerza nuestro compromiso de seguir impulsando acciones que generen un impacto positivo en la sociedad y el medio ambiente.

El Modelo ASG Brinca-UAI, utilizado para evaluar este ranking, se basa en un exhaustivo análisis de marcos internacionales como la Agenda 2030 y los Principios de Inversión Responsable (PRI). A diferencia de otras metodologías centradas en riesgos, este enfoque prioriza la contribución de las empresas al desarrollo sostenible, evaluando su impacto en la sociedad, la economía y el medio ambiente.



Parque Arauco Lanza Reporte de Gestión de Cambio Climático bajo el estándar TCFD

Parque Arauco ha presentado su más reciente Reporte de Gestión de Cambio Climático siguiendo las recomendaciones del Grupo de Trabajo sobre Divulgación de Información Financiera relacionada con el Clima (TCFD, en sus siglas en inglés). Este lanzamiento refleja el compromiso de la empresa con la transparencia y la sostenibilidad en sus operaciones.

Por segundo año Parque Arauco avanza en recoger el trabajo que varios equipos han hecho para entender, analizar, identificar y gestionar las implicancias, riesgos y oportunidades en materia de cambio climático.

https://www.linkedin.com/posts/parquearauco_sostenibilidad-maersparquearauco-maerssostenibilidad-activity-7244776808422768640-0r8K?utm_source=share&utm_medium=member_desktop



Fuimos reconocidos por la gestión sostenible como un atributo para atraer talento en Perú

Parque Arauco ha sido reconocida en el ranking de empresas con mejor gestión sostenible, alcanzando el puesto 14° en Great Place to Work Perú. Este reconocimiento se enmarca en la evaluación integral que cada año tiene la División de Negocio en Perú como una empresa destacada en sus prácticas laborales, sin embargo, en esta ocasión se premió la gestión sostenible como un atributo que no sólo genera valor en sí mismo, sino que es un elemento relevante para atraer nuevos talentos y para generar sentido de orgullo por parte de los equipos de trabajo.

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.

- 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\$)	3T24	3T23	Var	UDM 3T24	UDM 3T23	Var
Ingresos ordinarios	76.239	64.350	18,5 %	306.217	252.271	21,4 %
Costo de ventas	(14.967)	(13.003)	15,1 %	(60.044)	(50.821)	18,1 %
Margen bruto	61.272	51.347	19,3 %	246.173	201.450	22,2 %
Gastos de administración	(7.346)	(6.045)	21,5 %	(30.422)	(24.747)	22,9 %
Utilidad (Pérdida) estimada por deterioro de cartera según NIIF 9	(675)	(1.107)	(39,1)%	(4.499)	(157)	2762,0 %
Otros ingresos por función	1.207	2.484	(51,4)%	56.029	61.122	(8,3)%
Otros egresos por función	(1.213)	(485)	150,2 %	(13.151)	(3.994)	229,3 %
Resultado directo de la operación	53.246	46.194	15,3 %	254.130	233.674	8,8 %
Ingresos financieros	6.863	8.411	(18,4)%	30.681	28.636	7,1 %
Costos financieros	(16.270)	(14.965)	8,7 %	(68.018)	(55.991)	21,5 %
Participación empresas relacionadas	3.223	4.224	(23,7)%	19.865	10.059	97,5 %
Diferencias de cambio	(150)	139	N/A	(322)	278	N/A
Unidades de reajuste	(10.597)	(3.283)	222,8 %	(47.162)	(42.615)	10,7 %
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	36.314	40.720	(10,8)%	189.174	174.040	8,7 %
Gasto por impuestos corrientes	(5.482)	(6.004)	(8,7) %	(24.411)	(16.191)	50,8 %
Gasto por impuestos diferidos	(2.894)	(4.342)	(33,3)%	(25.780)	(30.991)	(16,8)%
Total utilidad (pérdida)	27.938	30.374	(8,0)%	138.984	126.858	9,6 %
Utilidad (pérdida) integral atribuible a:						
Participación controladora	20.773	25.675	(19,1)%	114.823	97.110	18,2 %
Participación minoritaria	7.165	4.699	52,5 %	24.160	29.748	(18,8)%



Estados financieros consolidados | Balance

Activos	30.09.2024	31.12.2023
	(MMCh\$)	(MMCh\$)
Activos Corrientes		
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	384.893	319.187
Otros Activos Financieros	17.910	396
Otros Activos No Financieros	44.917	45.645
Deudores Com. Y Otras Cuentas por Cobrar, Neto	20.687	31.771
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas	1.128	1.156
Activos por Impuestos Corrientes	15.092	12.954
Activos clasificados disponibles para la venta	9.101	9.615
Total Activos Corrientes	493.728	420.724
Activos No Corrientes		
Otros Activos Financieros	2.137	23.198
Otros Activos No Financieros	25.622	43.222
Cuentas por Cobrar	1.496	1.432
Inversiones en Asociadas	176.731	174.930
Activos Intangibles distintos de la Plusvalía	16.151	16.371
Plusvalía	4.158	4.367
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	13.621	36.099
Propiedades de Inversión	2.841.222	2.750.846
Activos por Impuestos Diferidos	12.917	10.849
Activos por Derecho de Uso	423	932
Total Activos No Corrientes	3.094.478	3.062.247
Total Activos	3.588.206	3.482.971

Pasivos y Patrimonio	30.09.2024	31.12.2023
	(MMCh\$)	(MMCh\$)
Pasivos Corrientes		
Otros pasivos financieros	282.296	167.120
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	51.484	62.690
Otras provisiones	1.694	1.853
Pasivos por Impuestos corrientes	3.464	7.643
Provisiones por beneficios a los empleados	10.098	7.947
Otros pasivos no financieros corrientes	7.262	11.266
Pasivos por arrendamiento	2.347	2.387
Total Pasivos Corrientes	358.645	260.906
Pasivos No Corrientes		
Otros pasivos financieros	1.175.250	1.183.608
Pasivos por Impuestos Diferidos	304.349	296.562
Provisiones por beneficios a empleados	2.408	2.904
Otros pasivos no financieros	25.778	28.210
Pasivos por arrendamiento	80.002	79.822
Total Pasivos No corrientes	1.587.787	1.591.105
Total Pasivos	1.946.433	1.852.011
Patrimonio		
Capital Emitido	423.575	423.575
Ganancias (pérdidas) acumuladas	786.063	758.816
Primas de Emisión	289	289
Otras Reservas	120.809	116.231
Patrimonio atrib. a los propietarios de controladora	1.330.737	1.298.911
Participaciones no controladoras	311.036	332.049
Patrimonio Total	1.641.773	1.630.960
Patrimonio Neto y Pasivos, Total	3.588.206	3.482.971



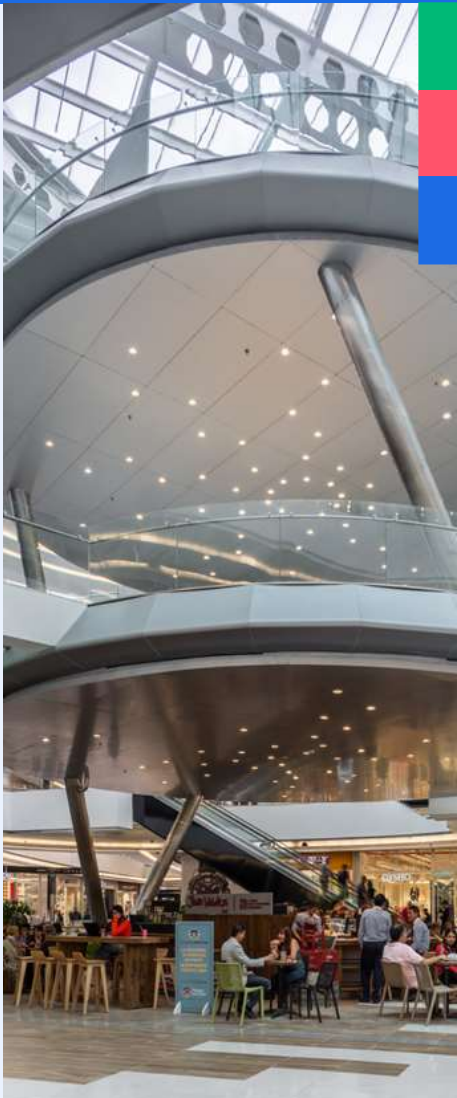
Estados financieros consolidados | Estado de Flujo de Efectivo Directo

	3T24	3T23	Var	UDM 3T24	UDM 3T23	Var
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	113.850	109.016	4,4 %	467.769	393.981	18,7 %
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(33.135)	(36.665)	(9,6) %	(143.653)	(135.679)	5,9 %
Pagos a y por cuenta de los empleados	(7.288)	(8.053)	(9,5) %	(33.813)	(32.604)	3,7 %
Impuesto a las ganancias reembolsados (pagados)	(2.857)	(2.179)	31,1 %	(23.838)	(15.846)	50,4 %
Otras entradas (salidas) de efectivo	(14.118)	(13.728)	2,8 %	(43.828)	(45.022)	(2,7) %
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	56.451	48.392	16,7 %	222.637	164.831	35,1 %
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	(8)	(30.709)	(100,0) %	(25.513)	(33.660)	(24,2) %
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	(13.152)	0	N/A	(13.152)	0	N/A
Intereses recibidos	9.974	8.595	16,1 %	34.284	29.815	15,0 %
Compras de propiedades, planta y equipo	(1.018)	0	N/A	(1.159)	(1.099)	5,5 %
Compras de activos intangibles	(201)	(1)	13796,3 %	(3.626)	(3.668)	(1,1) %
Dividendos recibidos	7.073	0	N/A	7.073	3.519	101,0 %
Compras de otros activos a largo plazo	(22.305)	(25.129)	(11,2) %	(139.810)	(113.575)	23,1 %
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de inversión	8.934	(1.217)	N/A	9.088	(5.967)	N/A
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(10.704)	(48.462)	(77,9) %	(132.814)	(124.635)	6,6 %



Estados financieros consolidados | Estado de Flujo de Efectivo Directo

MMCh\$	3T24	3T23	Var	UDM 3T24	UDM 3T23	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	0	569	(100,0) %	2.450	2.025	21,0 %
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	0	58.364	(100,0) %	13.566	58.298	(76,7) %
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	10.310	46.113	(77,6) %	41.202	79.320	(48,1) %
Total importes procedentes de préstamos	10.310	104.477	(90,1) %	54.767	137.618	(60,2) %
Importes procedentes de la emisión de obligaciones al público (neto)	0	0	N/A	110.741	106.070	4,4 %
Pagos procedentes de la emisión de obligaciones al público (neto)	(5.787)	(6.816)	(15,1) %	(8.195)	(15.498)	(47,1) %
Reembolsos de préstamos	(45.485)	(49.570)	(8,2) %	(90.593)	(86.851)	4,3 %
Liquidación de instrumentos de cobertura	0	0	N/A	4.950	23.721	(79,1) %
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	(648)	(489)	32,5 %	(2.541)	(2.249)	13,0 %
Dividendos Pagados	(14.718)	(1.037)	1318,8 %	(74.580)	(38.400)	94,2 %
Intereses pagados	(22.713)	(21.986)	3,3 %	(69.604)	(42.829)	62,5 %
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	(3)	(146)	(98,0) %	(272)	(504)	(46,0) %
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(79.043)	25.001	N/A	(72.878)	78.990	N/A
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes de efecto en tasa de cambio	(33.296)	24.931	N/A	16.945	119.185	(85,8) %
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(3.688)	6.338	N/A	(627)	1.082	N/A
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(36.984)	31.269	N/A	16.318	120.265	(86,4) %
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	421.877	337.306	25,1 %	368.574	248.309	48,4 %
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	384.893	368.574	4,4 %	384.893	368.574	4,4 %



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 m²

Centro comercial vecinal: Centro comercial con un ABL entre 6.000 y 20.000 m²

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

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



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 Irrarázaval
- 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 Chíncha
- MegaPlaza Chorrillos
- MegaPlaza Huaral
- MegaPlaza Jaén
- MegaPlaza Villa El Salvador
- MegaPlaza Villa El Salvador II





3T 2024



Reporte de Resultados