



2T 2025

Reporte de resultados





Parque Arauco Kennedy edificio oriente



Conference Call

Fecha: 01 de agosto de 2025
Hora: 11:00 am EST / 11:00 am Chile
Link: <https://mm.closir.com/slides?id=850796>

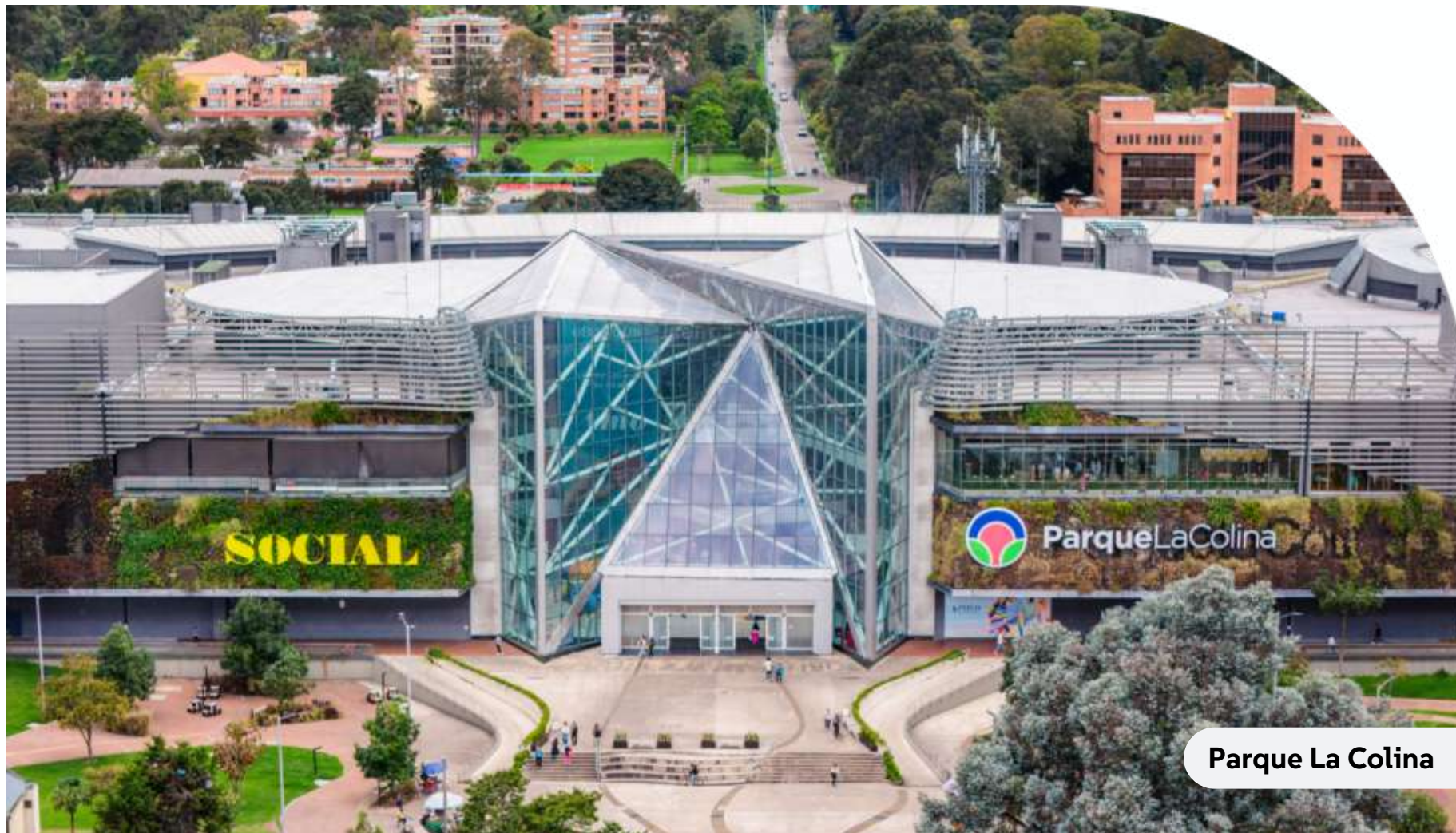
Participa llamando desde:
USA +1 718 866 4614
México +52 55 1168 9973
Chile +56228401484
Brasil +556120171549
UK +44 203 984 9844
PIN: 850796

Contactos

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

Nota importante

- Este documento ha sido preparado por Parque Arauco con el propósito de entregar información general de la compañía. La Compañía no asume ninguna responsabilidad, ni efectúa ninguna representación o garantía, expresa o tácita, con respecto a la exactitud, adecuación y/o integridad de la información contenida en este documento. La Compañía se exime de cualquier responsabilidad basada en la información y/o errores u omisiones de la misma.
- Esta presentación incluye ciertas declaraciones, estimaciones y proyecciones proporcionadas por la Compañía con respecto a su rendimiento futuro y contiene importantes elementos de juicio subjetivo y análisis que pueden o no pueden llegar a ser exactos o correctos. No hay ninguna garantía de que estas declaraciones, estimaciones y proyecciones sean los resultados alcanzados, pudiendo éstos diferir materialmente de lo que se estima en este documento.
- La información contenida en este documento ha sido preparada para apoyar a las partes interesadas en hacer su propia evaluación de la Compañía y no pretende ser exhaustiva o contener toda la información que una contraparte potencial pueda desear. En todos los casos, las partes interesadas deberán llevar a cabo su propia investigación y análisis independientes de la Compañía. Las partes interesadas sólo podrán confiar en el resultado de su propia investigación y en las declaraciones y garantías realizadas en cualquier acuerdo definitivo que pueda ser otorgado.



Parque La Colina



Resumen ejecutivo



Destacados en nuestra operación

Utilidad controladora aumenta un fuerte 41,0%, impulsado por sólido crecimiento en Ingresos, EBITDA y FFO

Con crecimiento en ingresos de 16,4% y en EBITDA de 18,2%, continúa la tendencia del trimestre anterior con alzas significativas. Estas son explicadas principalmente por un buen desempeño en la mayoría de nuestros activos. Porción significativa del crecimiento se explica por la entrada en operación de nuevos activos desde fines de 2024. A nivel de cada país, el EBITDA en Ch\$ creció 24,0% en Chile, 20,8% en Perú, y 2,3% en Colombia. Nuestros ingresos en Ch\$ también tuvieron un importante crecimiento, mostrando incrementos de 23,7% en Chile, 16,0% en Perú, y 0,1% en Colombia.

Adicionalmente, se puede observar un FFO que acelera su crecimiento impulsado por el EBITDA de la compañía, aumentando en 13,6%, compensado en parte por un menor ingreso financiero. A su vez, cabe destacar que el FFO ajustado mostró un fuerte incremento de 32,9%, impulsado por el positivo escenario y un menor gasto por unidades de reajuste.

Con respecto a la utilidad atribuible a la participación controladora, terminamos el trimestre con un relevante 41,0% de crecimiento en 2T25. Apoyado por el crecimiento en EBITDA y por razones similares al crecimiento en el FFO ajustado, este incremento se potencia además con el crecimiento en la utilidad de empresas relacionadas impulsando igualmente el resultado no operacional del trimestre.

Destacados de nuestro pilar de crecimiento

Primer trimestre de Parque Arauco Kennedy Oriente

Durante el mes abril, se materializa la compra de Open Plaza Kennedy, hoy Parque Arauco Kennedy Oriente, impulsando los resultados de la división Chile. A la fecha, ya se ha avanzado con su cambio de marca, pasando todo el complejo comercial (edificios poniente y oriente) a operar bajo la marca Parque Arauco, contando con cambios en señalética y operación conjunta. El activo posee 54.000 m² de superficie arrendable y un hotel de 16.000 m² que opera bajo la marca Courtyard by Marriott, totalizando 70.000 m².

Concretamos la adquisición de Minka a inicios de julio

El día 2 de julio se concreta la compra del centro comercial Minka. El activo cuenta con 54.800 m² de superficie comercial, dividido en 47.800 m² de retail y 7.000 m² de mercado tradicional. Con esta adquisición, Minka pasa a ser nuestro vigesimosegundo activo en Perú y el segundo más importante en ABL.

Aperturamos nuestro primer edificio multifamily en Colombia

Este trimestre inició operaciones LiveSpace Calle 72 en Bogotá, Colombia. Ubicado en una de las zonas más dinámicas de la ciudad, tiene 132 unidades, 750 m² de locales comerciales y amenidades premium.

Otros hechos destacados

Realizamos nuestra Junta Ordinaria de Accionistas y una nueva versión de nuestro Investor Day

En abril tuvo lugar nuestra Junta Ordinaria Anual de Accionistas en la cual se acordó pagar un dividendo definitivo de Ch\$ 40 por acción y se aprobó nuestro Reporte Integrado 2024. Adicionalmente, durante el mes de junio, realizamos una nueva versión de nuestro Investor Day, que contó con la participación de numerosos analistas del mercado. Les invitamos a revisar nuestro reporte Integrado y las presentaciones hechas en nuestras Junta de Accionistas e Investor Day en www.parauco.com.

Recibimos clasificaciones de grado de inversión 'BBB' para Parque Arauco S.A. y AAA(col) para Parque Arauco Colombia

Parque Arauco obtuvo clasificación de grado de inversión 'BBB' por parte de Fitch Ratings, y su filial en Colombia recibió una clasificación nacional de largo plazo AAA(col), ambas con perspectiva estable. Estas clasificaciones reflejan la solidez financiera de la Compañía y amplían nuestra base de financiamiento.

Fuimos reconocidos como líderes en Chile y #1 en nuestra industria por nuestro Reporte Integrado 2024 según GovernART

En su estudio anual sobre Reportes Integrados, GovernART, obtuvimos el lugar #7 y #6 en completitud y calidad, respectivamente, dentro de 29 de las empresas abiertas más relevantes de Chile. A su vez, obtuvimos el primer lugar de la industria en ambas categorías.

Ocupación 2T25

96,4%

96,1% vs.2T24

Ventas de locatarios 2T25

Ch\$ 817.441 MM

+13,1% vs. 2T24

Ingresos 2T25

Ch\$ 88.331 MM

+16,4% vs. 2T24

EBITDA 2T25

Ch\$ 64.548 MM

+18,2% vs. 2T24

FFO 2T25

Ch\$ 51.356 MM

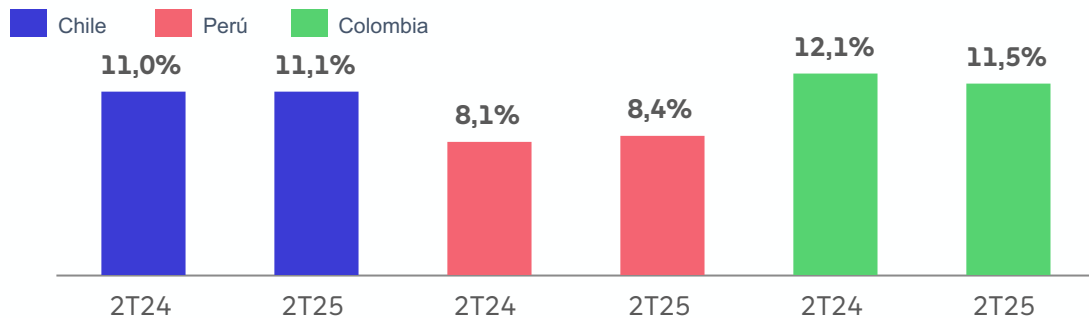
+13,6% vs. 2T24



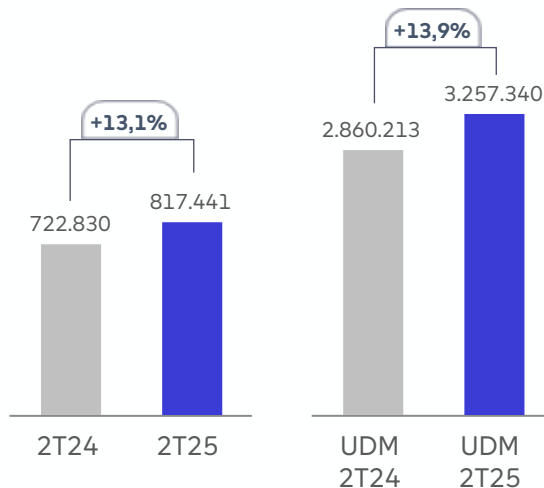
Análisis de resultados | Ventas de locatarios

- Ventas de locatarios aumentan en 13,1% a nivel consolidado**, explicado principalmente por la alta calidad de nuestra base de activos, destacando los portafolios de Chile y Colombia. Observamos un crecimiento sobre inflación en los países donde operamos y un positivo efecto de la adquisición Parque Arauco Kennedy Oriente. Por último, se perciben efectos de conversión levemente negativos, explicados por una variación positiva en Perú (+3,8%) y negativa en Colombia (-5,1%) respecto a 2T24.
- Las ventas de locatarios en Chile muestran un crecimiento positivo de 15,9%** respecto al segundo trimestre de 2024, con los principales crecimientos concentrados en Outlets y Parque Arauco Kennedy, este último incluso sin incluir edificio oriente. Si bien estos activos continúan recibiendo un alto flujo de turistas, es importante considerar que la base comparable ya reflejaba niveles crecientes de ventas impulsados por este factor.
- Las ventas de locatarios en Perú muestran un aumento de 4,7%** en moneda local respecto al mismo trimestre del año anterior, reflejando la solidez del portafolio de activos, incluso considerando el cierre temporal de Larcomar, uno de nuestros principales centros comerciales. El cierre de Larcomar se debió a un sismo de 6,1° en Perú, tras lo cual la Municipalidad de Miraflores ordenó su clausura temporal para verificar condiciones de seguridad del activo. Destacan tres activos con crecimientos de doble dígito, siendo el más relevante MegaPlaza Ica, el cual continúa consolidando su masterplan. Este resultado reafirma la capacidad de recuperación y fortaleza operativa de nuestro portafolio en el país.
- Las ventas de locatarios en Colombia muestran un aumento de 16,8%** en moneda local respecto a 2T24. Titán Plaza, Parque Alegre, Parque Caracolí y Outlet Arauco Sopó destacan con crecimientos superiores al 20%. Este desempeño refleja una reactivación sostenida del consumo, superando el efecto que ha tenido la inflación, tasa de interés y cambios tributarios. Adicionalmente, la incorporación de nuevos locatarios ha fortalecido el mix comercial en estos activos.
- El costo de locatario alcanzó el 10,0% a nivel consolidado**, 0,3pp menor al mismo periodo del año anterior.

Costo locatario (%)

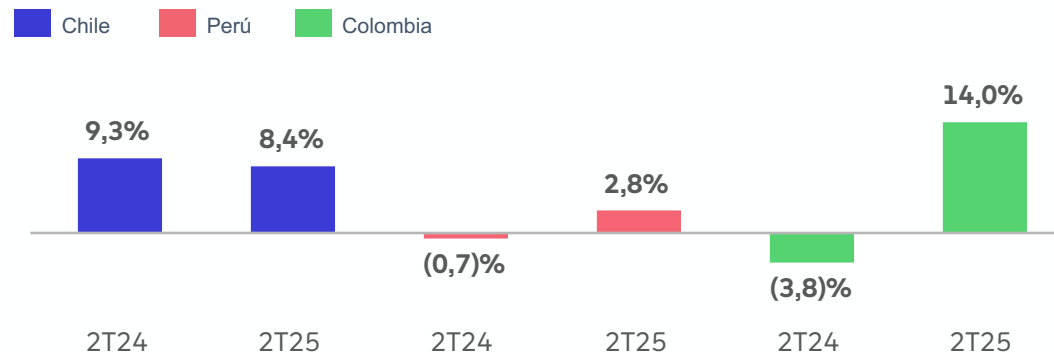


Venta de locatarios¹ (MMCh\$)



(Montos en MMCh\$)	Ventas 2T25	Ventas UDM 2T25
CHILE	447.786	1.731.597
	+15,9 YoY	+13,7 YoY
PERÚ	231.208	950.898
	+8,9 YoY	+13,9 YoY
COLOMBIA	138.447	574.845
	+11,3 YoY	+14,3 YoY

Same area sales² (Var.% en el trimestre)



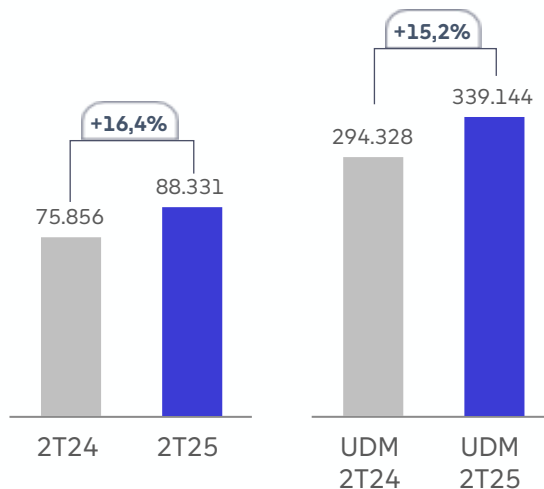
1. En MMCh\$ utilizando los tipos de cambio promedio contable de cada mes comprendido dentro del período enunciado
2. Same area sales en términos nominales, calculados en moneda local (CLP, PEN, COP)



Análisis de resultados | Ingresos operacionales

- Ingresos aumentan 16,4% a nivel consolidado**, impulsados principalmente por Chile y Perú. En Chile, destaca el buen desempeño de Parque Arauco Kennedy, mientras que en Perú el avance se ve favorecido por el buen desempeño de algunos activos que presentan crecimientos de doble dígito, así como también por Parque La Molina, activo inaugurado a fines de 2024. Adicionalmente, durante el trimestre nuestros ingresos perciben un efecto de conversión positivo en Perú y negativo en Colombia, donde en el neto el efecto es levemente negativo.
- Los ingresos de Chile muestran un crecimiento positivo de 23,7%** respecto al segundo trimestre de 2024. Gran parte de nuestros activos presentan crecimientos en ingresos de doble dígito, reflejando el esfuerzo nuestro equipo comercial en la renovación de contratos con leasing spread positivos por sobre inflación, lo que ha permitido una importante captura de valor. A su vez, se observa un aumento en los ingresos por estacionamientos, explicado principalmente por cambios de tarifa. Por último, destaca el aumento de Arauco Quilicura (21,0%), que ha comenzado a capturar el impacto positivo de su nuevo supermercado Lider inaugurado durante este trimestre, consolidándose como un polo de atracción dentro de su área de influencia.
- Los ingresos de Perú crecen 11,4%** en moneda local respecto al mismo trimestre del año anterior, desempeño que fue compensado en parte por el cierre temporal de Larcomar por 2 semanas. Parte de este positivo resultado se explica por la incorporación de Parque La Molina, que se incorpora a nuestro portafolio a fines de 2024.
- Los ingresos de Colombia muestran un aumento de 5,4%** en moneda local respecto al segundo trimestre de 2024. Los crecimientos más destacables fueron 9,2% en Parque Alegre y de 8,4% en Outlet Arauco Sopó.
- La ocupación de 2T25 cierra en 96,4%**, un aumento de 0,3pp respecto al mismo periodo del año anterior.

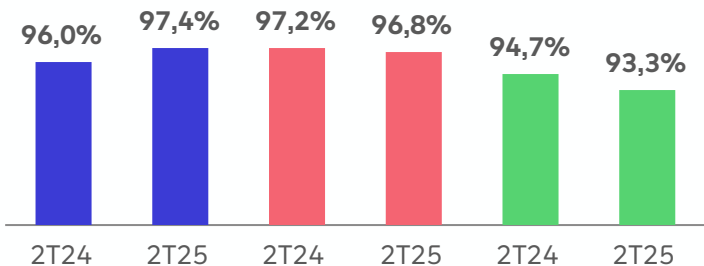
Ingresos¹ (MMCh\$)



(Montos en MMCh\$)	Ingresos 2T25	Ingresos UDM 2T25
CHILE	50.022	186.313
	+23,7 YoY	+16,3 YoY
PERÚ	20.866	82.056
	+16,0 YoY	+16,6 YoY
COLOMBIA	17.444	70.776
	+0,1 YoY	+11,1 YoY

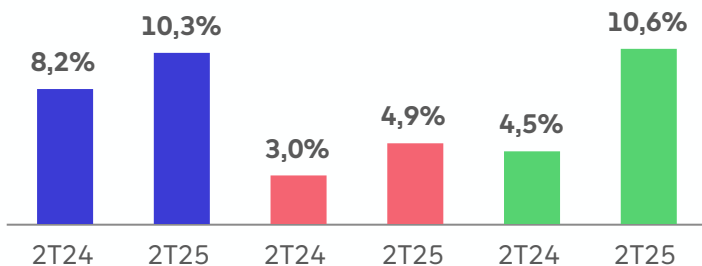
Ocupación (%)

Chile Perú Colombia



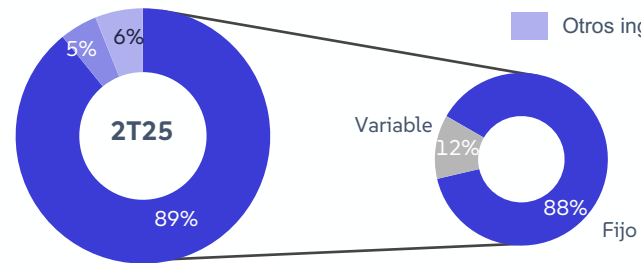
Same area rent² (Var.% en el trimestre)

Chile Perú Colombia



Composición ingresos (%)

Arriendo
Estacionamiento
Otros ingresos



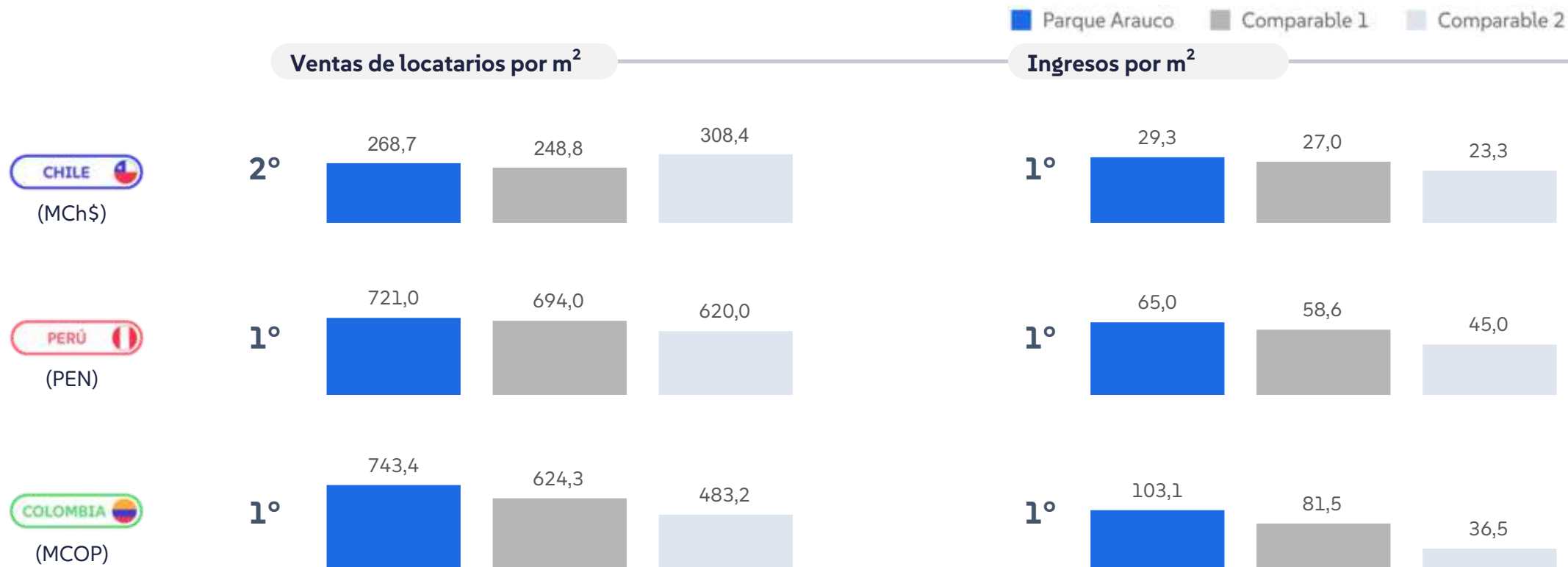
1. En MMCh\$ utilizando los tipos de cambio promedio contable de cada mes comprendido dentro del periodo enunciado
2. Same area rent en términos nominales, calculados en moneda local (CLP, PEN, COP)



Análisis de resultados | Ventas de locatarios e Ingresos por m²

La calidad de nuestro portafolio se refleja en sus indicadores¹ por m²:

- En cada país donde operamos nuestros activos, nuestro portafolio destaca por sus resultados en ventas de locatarios e ingresos por m²
- En relación a las **ventas de locatarios por m²**, Parque Arauco posee el **mayor nivel en Perú y Colombia**, llegando a segunda posición en Chile
- En esa línea, nuestros centros comerciales poseen **ingresos por m² mayores en promedio en comparación con nuestros comparables** en Chile, Perú y Colombia



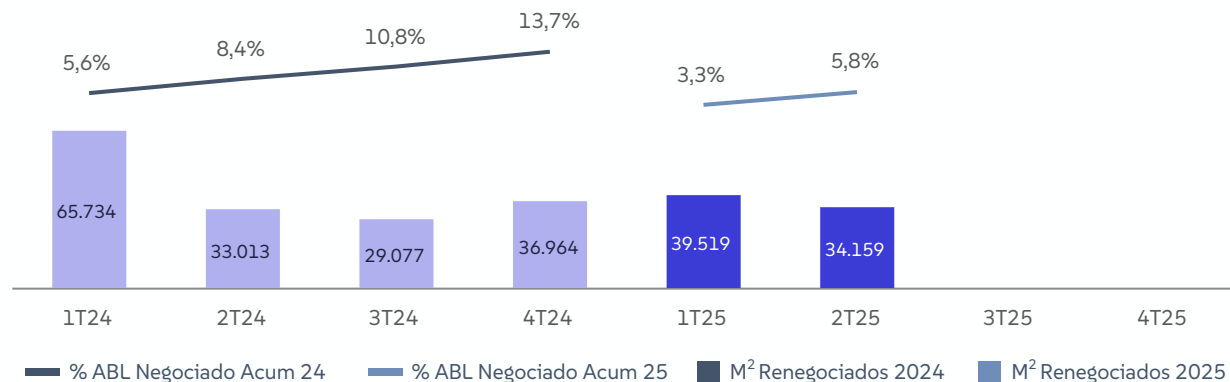
1. Cifras calculadas para los últimos doce meses del primer trimestre de 2025



Análisis de resultados | Gestión de contratos

Total gestión de contratos

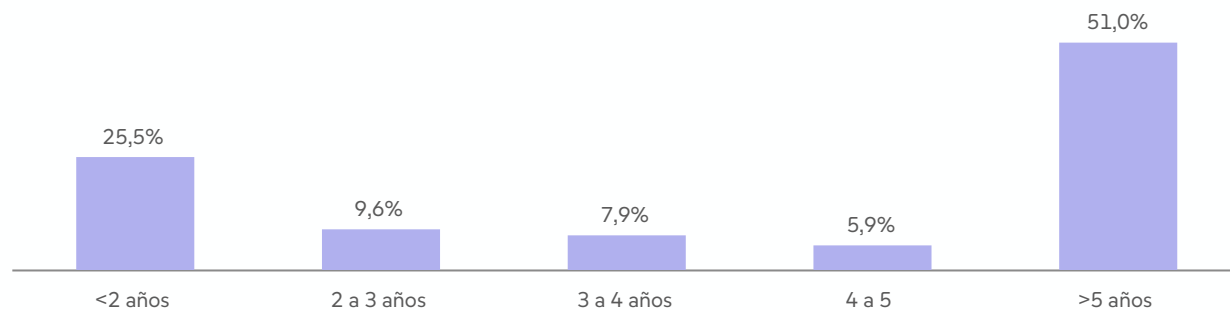
ABL con gestión de contratos (m²)



Al término de 2T25, negociamos un 5,8% de nuestro ABL, por debajo del porcentaje negociado al trimestre del año anterior de 8,4%.

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.

**68**

contratos nuevos en 2T25

**40**

tiendas

**15**

tiendas

**13**

tiendas

4.800 m²**1.600 m²****4.750 m²****0,8%**

del ABL país

0,4%

del ABL país

1,9%

del ABL país

marathon

rosen

**LACOSTE****KOAJ****Dollarcity**

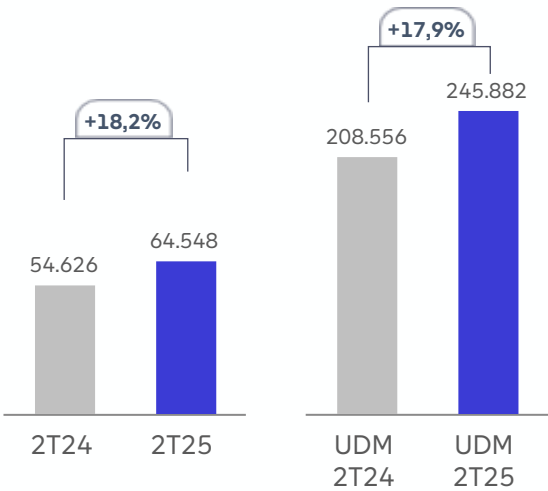


Análisis de resultados | EBITDA

EBITDA (MMCh\$)	2T25	2T24	Var	UDM 2T25	UDM 2T24	Var
Ingresos ordinarios	88.331	75.856	16,4%	339.144	294.328	15,2%
Costo de ventas	(17.517)	(14.765)	18,6%	(65.910)	(58.080)	13,5%
Gastos de administración	(7.010)	(7.522)	(6,8)%	(30.346)	(29.121)	4,2%
Utilidad (Pérdida) estimada por deterioro de cartera según NIIF 9	(402)	(560)	(28,2)%	(2.378)	(4.931)	(51,8)%
Amortización y depreciación	1.146	1.617	(29,1)%	5.371	6.360	(15,5)%
EBITDA	64.548	54.626	18,2%	245.882	208.556	17,9%
Margen EBITDA	73,1%	72,0%	106	72,5%	70,9%	164
Margen EBITDA Ajustado ¹	76,9%	74,7%	220	75,8%	73,2%	260

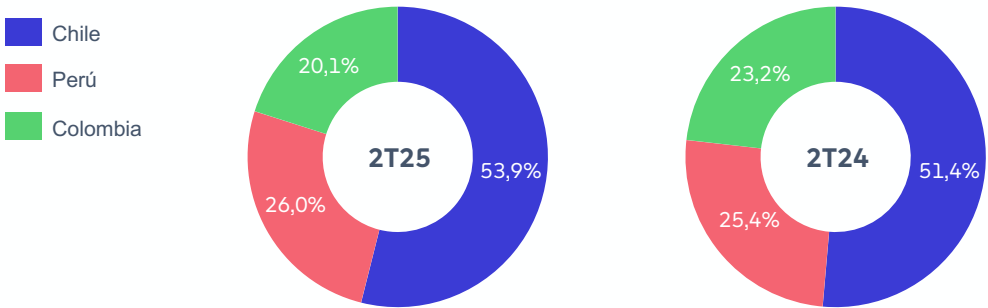
- **EBITDA muestra un significativo crecimiento de 18,2%²** en línea con el sólido desempeño operacional de nuestros centros comerciales y menores provisiones de incobrables. A su vez, el margen EBITDA Ajustado de este trimestre alcanza un 76,9%, lo que representa un alza de +220 pb con respecto al 2T24.
- **Incremento de Costos de Ventas de 18,6%** explicado principalmente por efectos de inflación y contribuciones en Chile.
- **Disminución en Gastos de Administración por (6,8)%**, explicado principalmente por menores gastos en publicidad y marketing, así como también por menores gastos en conceptos de informática.
- **Menor pérdida estimada por deterioro de cartera según NIIF 9 por MMCh\$ 158**, lo cual corresponde al efecto en provisión de incobrables. El gasto fue levemente menor al del 2T24, sin cambios significativos en la estrategia de la administración ni en la calidad general de la cartera.

EBITDA¹ (MMCh\$)



(Montos en MMCh\$)	EBITDA 2T25	EBITDA UDM 2T25
CHILE	34.817	128.512
	+24,0 YoY	+20,0 YoY
PERÚ	16.774	64.828
	+20,8 YoY	+18,8 YoY
COLOMBIA	12.957	52.541
	+2,3 YoY	+12,0 YoY

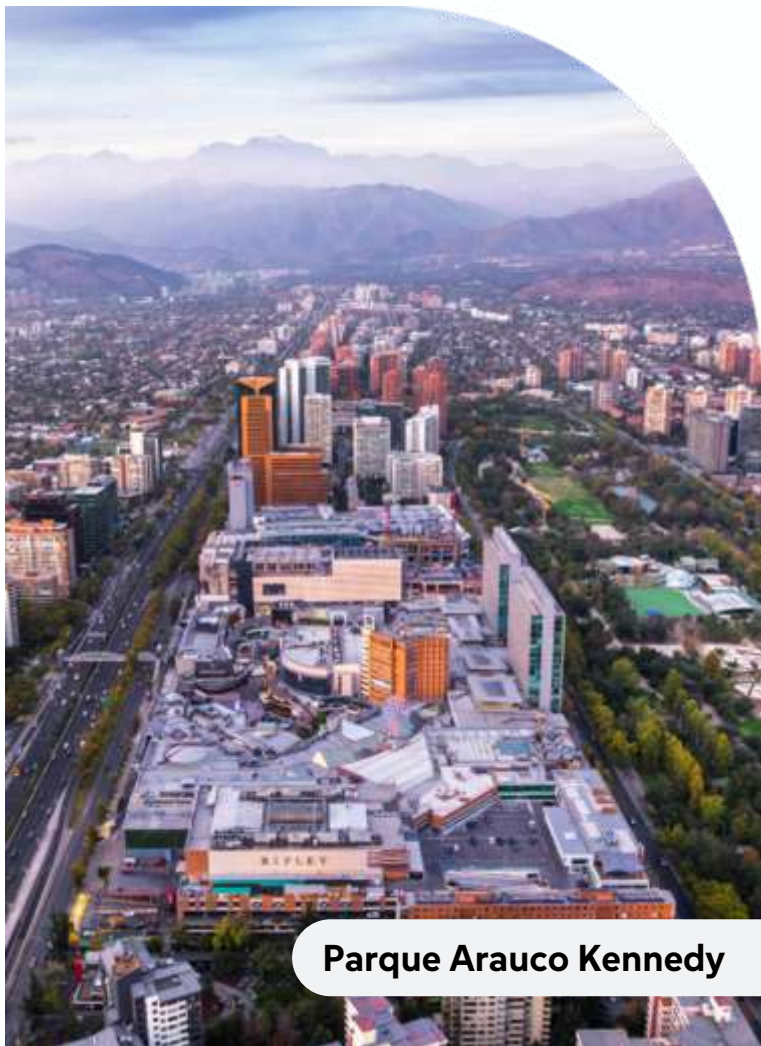
EBITDA por país (%)



1. Definición de indicador se puede encontrar en el glosario de este documento
2. En MMCh\$ utilizando los tipos de cambio promedio contable de cada mes comprendido dentro del período enunciado



Análisis de resultados | Resultado no operacional



Parque Arauco Kennedy

- **Aumento de utilidad atribuible a participación controladora:** aumenta 41,0% impulsado por mejora en resultados operacionales y no operacionales.
- **Disminución en ingresos financieros:** disminución de (43,8)%, explicada principalmente por la disminución en Efectivo y Equivalentes de la compañía producto de la adquisición de Parque Arauco Kennedy edificio oriente a Grupo Falabella.
- **Disminución en costos financieros:** disminuyen (13,9)% a pesar de contar con un mayor stock de deuda. Esto se explica por una exitosa estrategia de refinanciamiento de pasivos, la cual ha permitido acceder a mejores condiciones en Chile, Perú y Colombia. En particular, destacan las exitosas emisiones de bonos realizadas en marzo de este año en Chile y en octubre de 2024 en Perú, así como refinanciamientos de la deuda en Colombia.
- **Menores gastos por unidades de reajuste:** presentan una caída de (20,6)%, explicado principalmente por una variación de la UF un 22% menor al periodo comparable.
- **Aumento en participación empresas relacionadas:** aumentan en 47,8% respecto al 2T24, explicado por el buen desempeño de activos de Grupo Marina y por el favorable resultado no operacional de la misma, producto de la menor reajustabilidad de deuda en UF.

Resultados Consolidados (MMCh\$)	2T25	2T24	Var	UDM 2T25	UDM 2T24	Var
EBITDA	64.548	54.626	18,2 %	245.882	208.556	17,9 %
Amortización y depreciación	(1.146)	(1.617)	(29,1) %	(5.371)	(6.360)	(15,5) %
Otros ingresos por función	689	86	697,2 %	61.520	57.305	7,4 %
Otros egresos por función	(921)	(1.319)	(30,2) %	(11.110)	(12.423)	(10,6) %
Resultado directo de la operación	63.169	51.777	22,0 %	290.921	247.079	17,7 %
Ingresos financieros	4.636	8.252	(43,8) %	26.549	32.229	(17,6) %
Costos financieros	(14.804)	(17.203)	(13,9) %	(62.644)	(66.713)	(6,1) %
Participación empresas relacionadas	3.403	2.302	47,8 %	22.478	20.866	7,7 %
Diferencias de cambio	(37)	51	N/A	(244)	(33)	631,5 %
Unidades de reajuste	(11.139)	(14.033)	(20,6) %	(52.084)	(39.848)	30,7 %
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	45.229	31.147	45,2 %	224.976	193.580	16,2 %
Gasto por impuestos corrientes	(8.239)	(4.986)	65,3 %	(33.810)	(24.933)	35,6 %
Gasto por impuestos diferidos	(2.388)	(1.122)	112,8 %	(30.564)	(27.227)	12,3 %
Total utilidad (pérdida)	34.602	25.039	38,2 %	160.602	141.420	13,6 %
Utilidad (pérdida) integral atribuible a:						
Participación controladora	26.534	18.815	41,0 %	128.335	119.725	7,2 %
Participación minoritaria	8.068	6.224	29,6 %	32.266	21.695	48,7 %



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. La sociedad es propietaria del 100% de los centros comerciales Mall Marina (90.000 m² de ABL), Boulevard Marina (11.000 m² de ABL), Mall Curicó (52.000 m² de ABL) y Mall del Centro Concepción (37.000 m² de ABL). Durante el periodo, esta sociedad explica gran parte del aumento de 47,8% en nuestra línea de “Participación en empresas relacionadas, gracias a la normalización de sus niveles de deuda, la menor inflación del periodo y al buen desempeño operacional de sus activos. Mayor información puede encontrarse en la página web de la compañía www.grupomarina.cl.

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

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

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

Participación en empresas relacionadas (MMCh\$)	2T25	2T24	Var	UDM 2T25	UDM 2T24	Var
Inm. Mall Viña del Mar S.A.	3.293	2.245	46,7 %	23.335	21.301	9,5 %
Desarrollos Panamericana S.A.C.	(46)	(101)	(54,3)%	(1.780)	(927)	91,9 %
Centro Empresarial Titán Plaza	156	158	(1,6)%	923	493	(1,6)%
Total	3.403	2.302	47,8 %	22.478	20.866	7,7 %

Inm. Mall Viña del Mar (MMCh\$)	2T25	2T24	Var	UDM 2T25	UDM 2T24	Var
Ingresos proporcionales ¹	8.438	7.812	8,0 %	34.911	32.599	7,1 %
EBITDA proporcional	7.906	7.089	11,5 %	32.188	28.088	14,6 %
Utilidad proporcional	3.293	2.245	46,7 %	23.335	21.301	9,5 %
Deuda Financiera Neta proporcional ²	145.378	190.462	(23,7)%	145.378	190.462	(23,7)%



Mall Marina Arauco



Análisis de resultados | Flujo de la operación

FFO aumenta en 13,6% durante el trimestre: Nuestro FFO de 2T25 alcanzó los Ch\$ 51.356 millones, presentando un significativo incremento respecto al mismo trimestre del año anterior. Esta alza se debe principalmente a un sólido desempeño operacional, aunque también fueron relevantes la incorporación de nuevos activos en la compañía, como lo son Parque Arauco Kennedy Oriente en 2T24 y Parque La Molina en 4T24.

Por el lado de gastos financieros netos de ingresos, se percibe un aumento de 13,6%. Por una parte, los costos financieros disminuyeron en (13,9)% producto de una exitosa estrategia de refinanciamiento de pasivos a pesar de un aumento en el stock de deuda. Por otra parte, este efecto fue más que compensado por una caída de los ingresos financieros de (43,8)%. Esta disminución se produjo principalmente por un menor stock de caja tras la compra del edificio Oriente de Parque Arauco Kennedy.

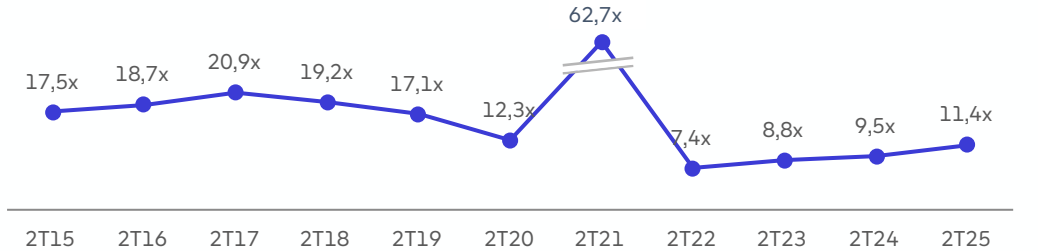
La mejora en resultado operacional tuvo un efecto directo sobre los impuestos corrientes de la compañía. Este gasto presentó un crecimiento de 65,3% respecto al mismo trimestre del año anterior.

El FFO de Empresas relacionadas también mostró un crecimiento de 15,6%, explicado principalmente por el buen desempeño operacional de Grupo Marina en el periodo.

FFO Ajustado presenta una variación positiva de 32,9% al incorporar el resultado por Unidades de Reajuste, debido a la menor variación de la UF en el periodo.

FFO aumenta en 17,4% durante los últimos doce meses: El positivo resultado operacional fue compensado principalmente por menores ingresos financieros producto de la menor caja y por un incremento de 35,6% en los impuestos corrientes de la compañía, debido a una regularización no recurrente de impuestos a proyectos, cayendo la mayoría del efecto en 4T24.

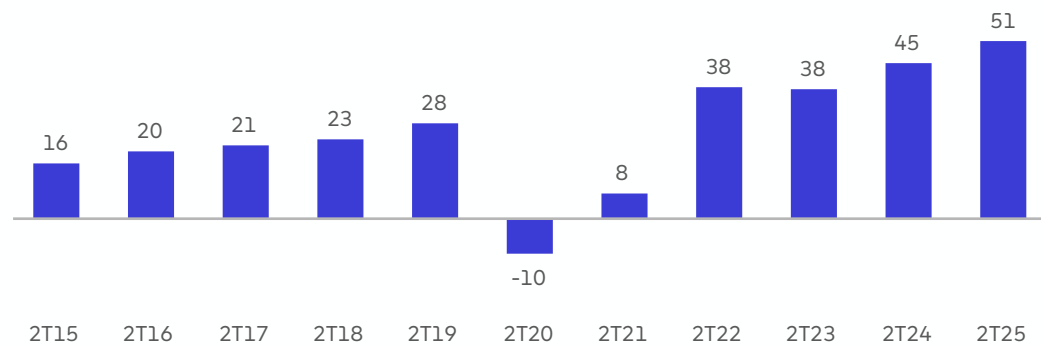
Evolución P/FFO (veces)



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

FFO (MMCh\$)	2T25	2T24	Var	UDM 2T25	UDM 2T24	Var
EBITDA	64.548	54.626	18,2 %	245.882	208.556	17,9 %
Ingresos Financieros	4.636	8.252	(43,8) %	26.549	32.229	(17,6) %
Costos Financieros	(14.804)	(17.203)	(13,9) %	(62.644)	(66.713)	(6,1) %
Impuestos Corrientes	(8.239)	(4.986)	65,3 %	(33.810)	(24.933)	35,6 %
FFO Empresas relacionadas	5.216	4.513	15,6 %	21.516	19.107	12,6 %
FFO	51.356	45.202	13,6 %	197.492	168.246	17,4 %
FFO Atribuible a:						
FFO participación minoritaria	9.274	7.347	26,2 %	37.412	27.122	37,9 %
FFO participación controladora	42.081	37.855	11,2 %	160.080	141.124	13,4 %
Unidades de reajuste						
Unidades de reajuste relacionadas	(11.139)	(14.033)	(20,6) %	(52.084)	(39.848)	30,7 %
FFO Ajustado	38.679	29.108	32,9 %	138.220	122.431	12,9 %
FFO Ajustado Atribuible a:						
FFO Ajustado participación minoritaria	7.778	5.882	32,2 %	30.867	23.802	29,7 %
FFO Ajustado participación controladora	30.901	23.225	33,1 %	107.353	98.628	8,8 %

Evolución FFO (Ch\$ miles de millones)





Análisis de resultados | Flujo de efectivo resumido

Principales movimientos en flujo de efectivos

- **De la operación:** Presenta un aumento respecto al mismo periodo del año anterior, principalmente por mejor desempeño del portafolio existente e incorporación de nuevos activos a la operación de la compañía.
- **De la inversión:** El aumento respecto al periodo comparable corresponde principalmente a la adquisición del activo Parque Arauco Kennedy Edificio Oriente.
- **Del financiamiento:** La variación del flujo de financiamiento se explica en su mayoría por menores vencimientos de deuda.

Flujo de Efectivo Resumido (MMCh\$)	2T25	2T24	Var	UDM 2T25	UDM 2T24	Var
De la operación	58.095	37.670	54,2 %	238.677	214.578	11,2 %
De la inversión	(221.096)	(19.106)	1057,2 %	(407.922)	(170.573)	139,1 %
Del financiamiento	(3.913)	(48.910)	(92,0)%	(49.829)	31.166	N/A
Variación tasa de cambio efectivo y equivalentes	1.581	(7.229)	N/A	929	9.399	(90,1)%
Flujo del periodo	(165.334)	(37.575)	340,0 %	(218.144)	84.571	N/A
Efectivo y equivalentes al principio del periodo	369.067	459.452	(19,7)%	421.877	337.305	25,1 %
Efectivo y equivalentes al final del periodo	203.733	421.877	(51,7)%	203.733	421.877	(51,7)%



Parque Fabricato



Análisis de resultados | Balance - Activos



MegaPlaza Independencia

Aumento en nuestros activos totales

- **Disminución en Efectivo y Equivalentes al Efectivo:** Explicada casi en su totalidad por el desembolso por compra del edificio Oriente de Parque Arauco Kennedy por aproximadamente Ch\$ 200.000 millones.
- **Otros Activos Financieros Corrientes y No Corrientes:** En total presentan una disminución, explicada principalmente por el cambio de duración en Inversiones en Renta Fija a >1 año. Adicionalmente, durante el periodo se liquidó derivado de cobertura del bono X por aproximadamente Ch\$ 18.000 millones.
- **Crecimiento Propiedades de Inversión:** Gran parte del crecimiento se ve explicado por la incorporación de Parque Arauco Kennedy edificio oriente al portafolio de la compañía, por un valor aproximado de Ch\$ 171.000 millones.
- **Disminución en Deudores Comerciales:** Explicada principalmente por el efecto de estacionalidad presentado a cierre de año en la provisión de ingresos por arriendo variable.

Banco de terrenos

- Junto con los activos operativos, la cuenta “Propiedades de Inversión” incluye el valor de terrenos, el cual considera 15 activos sin desarrollar en Chile, Perú y Colombia, sumando un total de 552.700 m² valorizados en la contabilidad por Ch\$ 77.207 millones, de los cuales Ch\$ 8.317 millones se encuentran bajo “Activos clasificados como disponibles para la venta”.
- Adicionalmente, la compañía tiene participación conjunta en otros terrenos en Perú, los cuales totalizan 223.000 m² valorizados en Ch\$ 23.602 millones. Estos terrenos están contabilizados bajo método de participación en “Inversiones en Asociadas”.

Activos (MMCh\$)	30.06.2025	31.12.2024	Var. (%)
Activos Corrientes			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	203.733	387.091	(47,4) %
Otros Activos Financieros	7.793	53.666	(85,5) %
Otros Activos No Financieros	65.714	39.914	64,6 %
Deudores Com. Y Otras Cuentas por Cobrar, Neto	24.950	29.228	(14,6) %
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas	58	95	(38,3) %
Activos por Impuestos Corrientes	13.621	10.476	30,0 %
Activos clasificados como disponibles para la venta	8.317	7.566	9,9 %
Total Activos Corrientes	324.187	528.036	(38,6) %

Activos No Corrientes			
Otros Activos Financieros	120.033	96.228	24,7 %
Otros Activos No Financieros	18.558	28.018	(33,8) %
Cuentas por Cobrar	1.471	1.458	0,9 %
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	0	0	-
Inversiones en Asociadas	189.153	186.245	1,6 %
Activos Intangibles distintos de la Plusvalía	17.511	16.742	4,6 %
Plusvalía	1.264	1.264	— %
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	18.915	13.954	35,6 %
Propiedades de Inversión	3.286.335	3.042.457	8,0 %
Activos por Impuestos Diferidos	15.570	15.415	1,0 %
Activos por Derecho de Uso	968	662	46,3 %
Activos por impuesto corriente, no corrientes	7.031	0	-
Total Activos No Corrientes	3.676.808	3.402.443	8,1 %
Total Activos	4.000.995	3.930.480	1,8 %

Deudores Com. y Otras Cuentas por cobrar y Provisión de Incobrables (MMCh\$)			
Deudores Com. Y Otras Cuentas por Cobrar, Brutas	35.912	40.689	(11,7) %
Provisión de Incobrables	(10.962)	(11.462)	(4,4) %
Deudores Com. Y Otras Cuentas por Cobrar, Netas	24.950	29.228	(14,6) %



Análisis de resultados | Balance - Pasivos y patrimonio



Parque La Molina

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

- **Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar:** Cuenta cae principalmente por pago de dividendos de sociedad Parque Arauco S.A., donde la provisión reversada asciende a Ch\$ 23.700 millones.
- **Pasivos por impuestos corrientes:** Reducción de pasivo de Ch\$ 2.646 millones por pago asociado al cierre de proceso de declaración de renta en los 3 países donde mantenemos operaciones.
- **Otros pasivos financieros:** Presenta un aumento principalmente debido a nueva deuda adquirida para la adquisición de centro comercial Minka en Perú por aproximadamente Ch\$ 60.000 millones.

Pasivos y Patrimonio (MMCh\$)	30.06.2025	31.12.2024	Var. (%)
Pasivos Corrientes			
Otros pasivos financieros	185.566	187.477	(1,0) %
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	49.977	73.765	(32,2) %
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	368	498	(26,2) %
Otras provisiones	1.026	1.296	(20,8) %
Pasivos por Impuestos corrientes	5.717	8.363	(31,6) %
Provisiones por beneficios a los empleados	8.693	12.251	(29,0) %
Otros pasivos no financieros corrientes	13.104	10.339	26,7 %
Pasivos por arrendamiento	2.564	2.372	8,1 %
Total Pasivos Corrientes	267.014	296.360	(9,9) %
Pasivos No Corrientes			
Otros pasivos financieros	1.455.363	1.394.283	4,4 %
Pasivos por Impuestos Diferidos	344.621	340.429	1,2 %
Provisiones por beneficios a empleados	2.848	1.461	94,9 %
Otros pasivos no financieros	30.231	27.016	11,9 %
Pasivos por arrendamiento	81.416	82.883	(1,8) %
Total Pasivos No corrientes	1.914.479	1.846.072	3,7 %
Total Pasivos	2.181.492	2.142.432	1,8 %
Patrimonio			
Capital Emitido	423.575	423.575	— %
Ganancias (pérdidas) acumuladas	881.545	853.994	3,2 %
Primas de Emisión	289	289	— %
Otras Reservas	187.615	186.599	0,5 %
Patrimonio atrib. a los propietarios de controladora	1.493.025	1.464.458	2,0 %
Participaciones no controladoras	326.478	323.590	0,9 %
Patrimonio Total	1.819.503	1.788.047	1,8 %
Patrimonio Neto y Pasivos, Total	4.000.995	3.930.480	1,8 %



Resultados | Principales indicadores de desempeño

	2T25	2T24	Var	UDM 2T25	UDM 2T24	Var
Margen EBITDA (%)	73,1 %	72,0 %	106 pb	72,5 %	70,9 %	164 pb
Margen Ganancias (%)	39,2 %	33,0 %	616 pb	47,4 %	48,0 %	(69) pb
Margen FFO (%)	58,1 %	59,6 %	(145) pb	58,2 %	57,2 %	107 pb
NOI Propio de Activos (MMCh\$) ¹	71.684	62.342	15,0 %	324.947	239.110	35,9 %
ABL Propio (m²) ²	1.140.846	1.099.392	3,8 %	1.140.846	1.099.392	3,8 %
FFO participación controladora (MMCh\$) ³	42.081	37.855	11,2 %	160.080	141.124	13,4 %
NOI Consolidado (MMCh\$) ⁴	72.610	61.711	17,7 %	278.629	236.803	17,7 %
ABL Consolidado (m²) ⁵	1.269.000	1.182.000	7,4 %	1.269.000	1.182.000	7,4 %
Costo Locatario Consolidado (%)	10,0 %	10,3 %	(35) pb	10,2 %	10,2 %	0 pb
Ventas Locatarios Consolidados (MMCh\$)	817.441	722.830	13,1 %	3.257.340	2.860.213	13,9 %
Número promedio de acciones básicas (millones)	905,7	905,7	— %	905,7	905,7	— %
Utilidad por acción básica (Ch\$) ⁶	29	21	41,0 %	142	132	7,2 %
Dividendos por acción (Ch\$) ⁷	40	40	— %	40	40	— %
Rentabilidad por dividendos ⁷	2,0 %	2,8 %	(78) pb	2,3 %	2,9 %	(57) pb
Precio Acción (Ch\$)	1.965	1.421	38,3 %	1.965	1.421	38,3 %
Capitalización Bursátil (Ch\$ miles de millones)	1.778	1.286	38,3 %	1.778	1.286	38,3 %
Monto transado diario promedio (MMCh\$)	2.723	1.159	135,0 %	1.758	1.382	27,1 %

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. El valor UDM toma como denominador el promedio trimestral del precio de la acción



Análisis de resultados | Principales indicadores financieros¹

	Unidad	2T25	2T24	Var	UDM 2T25	UDM 2T24	Var	Límite Covenant
Deuda Financiera Bruta	Ch\$ millones	1.640.928	1.501.464	9,3 %	1.640.928	1.501.464	9,3 %	
Efectivo y Equivalentes	Ch\$ millones	203.733	387.091	(47,4)%	203.733	387.091	(47,4)%	
Inversiones en Renta Fija (Nota 6 EEFF)	Ch\$ millones	124.453	0	N/A	124.453	0	N/A	
Deuda Financiera Neta ²	Ch\$ millones	1.312.742	1.079.587	21,6 %	1.312.742	1.079.587	21,6 %	
Deuda Financiera Neta/EBITDA (12 meses)	veces	5,3x	5,2x	0,2x	5,3x	5,2x	0,2x	
EBITDA/Gastos Financieros (12 meses)	veces	3,9x	3,1x	0,8x	3,9x	3,1x	0,8x	
Pasivos/Patrimonio	veces	1,2x	1,2x	0,0x	1,2x	1,2x	0,0x	
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	veces	0,7x	0,6x	0,1x	0,7x	0,6x	0,1x	<1,5
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	%	12,2 %	17,7 %	(542) pb	12,2 %	17,7 %	(542) pb	
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	%	87,8 %	82,3 %	542 pb	87,8 %	82,3 %	542 pb	
Liquidez corriente ³	veces	1,2x	1,6x	(0,4)x	1,2x	1,6x	(0,4)x	
Rentabilidad del patrimonio ⁴	%	8,9 %	9,0 %	(11) pb	8,9 %	9,0 %	(11) pb	
Rentabilidad del activo ⁵	%	4,2 %	4,0 %	20 pb	4,2 %	4,0 %	20 pb	
Rendimiento activos operacionales ⁶	%	5,2 %	5,0 %	18 pb	5,2 %	5,0 %	18 pb	

Niveles de apalancamiento posicionados dentro de nuestros niveles objetivos

Sano nivel de apalancamiento: Cerramos el trimestre con un ratio DFN/EBITDA de 5,3x, lo que significa un aumento de 0,8x respecto al cierre de trimestre pasado y 0,2x respecto al mismo trimestre del año anterior, quedando dentro de nuestro rango de apalancamiento objetivo de largo plazo.

Este aumento en el ratio es explicado por el desembolso producto de la compra de Parque Arauco Kennedy edificio oriente.

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



Arauco Maipú



Resultados por activos





Principales hitos del periodo por activo

CHILE



Las ventas de locatarios en el país continúan creciendo a un ritmo de doble dígito, con la gran mayoría de nuestros activos mostrando un sólido desempeño. Destaca **Parque Arauco Kennedy**, impulsado por mayores ingresos en arriendo mínimo y estacionamiento, además de la incorporación de Parque Arauco Kennedy edificio oriente durante el mes de abril.

Arauco Estación avanza en su recuperación con un aumento de 11,6% en su NOI, tras mejoras significativas en materias de seguridad gracias a nuestros esfuerzos conjuntos con las autoridades locales.

Reciente apertura en **Arauco Quilicura** de la última etapa de su ampliación, la cual consistió en la entrada de un supermercado Express de Lider en el activo. Con esto, el activo aumenta en 21,0% sus ingresos.

Arauco Chillán continúa mostrando resultados positivos tras la inauguración de su reconversión a finales de 2T24.



Parque Arauco Kennedy

PERÚ



El cierre temporal de **Larcomar**, iniciado el 17 de junio y levantado el 1 de julio, se debió a un sismo de 6,1° en Perú, tras lo cual la Municipalidad dispuso su clausura preventiva para verificar condiciones de seguridad del activo, proceso en el que se trabajó en conjunto con la autoridad, reiterando nuestro compromiso con el bienestar de todos nuestros visitantes.

Por otro lado, **MegaPlaza Ica** obtuvo un destacado resultado, viendo un impacto positivo de un beneficios no recurrentes por aproximadamente PEN 6 millones.

Parque La Molina continúa su proceso de maduración, con resultados favorables en ingresos.

Finalmente, nuestros **Strip Centers** en el país percibieron un fuerte aumento de EBITDA de 104,3%, en gran parte explicado por el recupero de partidas incobrables.



Parque La Molina

COLOMBIA



Avanzando en nuestra avenida de crecimiento de otros usos, a fines del trimestre se concretó la apertura de nuestro primer edificio multifamily en el país, **LiveSpace Calle 72**, el cual cuenta con 132 unidades y 750 m² de locales comerciales.

El país ha mostrado señales de **recuperación en ventas de locatarios**, con un aumento de 16,8% luego de un entorno macroeconómico desafiado por una alta inflación, tasas y la implementación de nuevos impuestos textiles y personales.

Parque Alegria destaca con el mayor aumento de ventas de locatarios en el portafolio del país, con un incremento de 33,9% respecto al mismo periodo del año anterior, evidenciando un favorable proceso de maduración. A este activo le siguen **Titán Plaza** y **Outlet Arauco Sopó** con crecimientos de 25,2% y 22,0% respectivamente.



Parque Arboleda



Portafolio



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

Nombre	ABL (m ²)	% Propiedad	ABL Propio (m ²)	% Ocupación
Parque Arauco Kennedy	188.500	100,0 %	188.500	98,7 %
Parque Arauco Kennedy edificio poniente	118.500	100,0 %	118.500	99,1 %
Parque Arauco Kennedy edificio oriente	70.000	100,0 %	70.000	97,9 %
Arauco Maipú	75.000	100,0 %	75.000	99,9 %
Arauco Estación	68.000	83,0 %	56.440	96,8 %
Arauco Chillán	34.000	51,0 %	17.340	95,0 %
Arauco Quilicura	34.000	51,0 %	17.340	97,8 %
Arauco Coronel	31.000	51,0 %	15.810	98,1 %
Arauco El Bosque	30.000	51,0 %	15.300	99,4 %
Arauco San Antonio	29.000	35,7 %	10.353	94,9 %
Arauco Outlets ¹	54.500	51,0 %	27.795	97,0 %
Arauco Express (Strip Centers Chile) ¹	40.500	51,0 %	20.655	91,9 %
Otros activos Chile ¹	18.500	74,5 %	13.775	92,1 %
Total Chile	603.000	76,0 %	458.308	97,4 %
MegaPlaza Independencia	104.000	100,0 %	104.000	98,9 %
MegaPlaza Ica	36.500	100,0 %	36.500	97,3 %
MegaPlaza Cajamarca	29.500	100,0 %	29.500	96,4 %
MegaPlaza Chimbote	28.000	100,0 %	28.000	94,7 %
Larcomar	25.000	100,0 %	25.000	98,0 %
Parque La Molina	16.500	100,0 %	16.500	93,2 %
MegaPlaza Cañete	17.000	100,0 %	17.000	98,6 %
MegaPlaza Pisco	15.500	100,0 %	15.500	99,7 %
Arauco Outlets ¹	45.000	100,0 %	45.000	91,1 %
Viamix (Strip Centers Perú) ¹	10.000	100,0 %	10.000	94,6 %
Otros activos Perú ¹	83.500	100,0 %	83.500	100,0 %
Total Perú	410.500	100,0 %	410.500	96,8 %
Parque La Colina	61.500	51,0 %	31.365	99,7 %
Parque Alegre	47.000	100,0 %	47.000	84,8 %
Parque Arboleda	41.500	55,0 %	22.825	96,2 %
Parque Caracoli	39.500	51,0 %	20.145	98,4 %
Parque Fabricato	39.500	28,8 %	11.360	86,7 %
Titán Plaza	13.500	57,0 %	7.692	96,3 %
Outlet Arauco Sopó	13.000	100,0 %	13.000	85,6 %
Total Colombia	255.500	51,3 %	131.065	93,3 %
Multifamilies ¹		95,7 %	24.400	78,3 %
Grupo Marina ²		50,0 %	94.250	
Total	1.269.000	79,5 %	1.140.846	96,4 %



Resultados trimestrales por propiedad

Chile en MMCLP Perú en MPEN Colombia en MMCOP	ABL (m ²) / Unidades ¹			Ventas de locatarios			Ingresos			NOI		
	2T25	2T24	Var(%)	2T25	2T24	Var(%)	2T25	2T24	Var(%)	2T25	2T24	Var(%)
Parque Arauco Kennedy	188.500	119.500	57,7 %	186.496	142.393	31,0 %	22.149	16.433	34,8 %	20.898	15.824	32,1 %
Parque Arauco Kennedy edificio poniente	118.500	119.500	(0,8) %	159.633	142.393	12,1 %	18.814	16.433	14,5 %	18.475	15.824	16,8 %
Parque Arauco Kennedy edificio oriente	70.000	0	N/A	26.863	0	N/A	3.334	0	N/A	2.422	0	N/A
Arauco Maipú	75.000	75.000	— %	59.809	60.067	(0,4) %	6.144	5.444	12,9 %	5.702	5.480	4,1 %
Arauco Estación	68.000	68.000	— %	28.750	27.231	5,6 %	4.905	4.246	15,5 %	3.476	3.114	11,6 %
Arauco Chillán	34.000	34.000	— %	24.861	22.367	11,2 %	2.600	2.179	19,3 %	2.200	2.028	8,5 %
Arauco Quilicura	34.000	34.000	— %	17.207	14.803	16,2 %	1.598	1.320	21,0 %	1.378	1.223	12,6 %
Arauco Coronel	31.000	31.000	— %	18.418	17.138	7,5 %	1.529	1.315	16,3 %	1.318	1.171	12,5 %
Arauco El Bosque	30.000	30.000	— %	14.437	14.204	1,6 %	983	962	2,3 %	807	716	12,7 %
Arauco San Antonio	29.000	28.500	1,8 %	11.286	11.472	(1,6) %	1.097	1.236	(11,2) %	646	936	(31,0) %
Arauco Outlets	54.500	54.500	— %	46.124	39.586	16,5 %	4.777	3.774	26,6 %	4.223	3.334	26,7 %
Arauco Express (Strip Centers Chile)	40.500	40.500	— %	25.544	24.094	6,0 %	2.330	2.054	13,4 %	1.677	1.479	13,4 %
Otros activos Chile	18.500	19.000	(2,6) %	14.853	12.861	15,5 %	1.321	967	36,6 %	1.025	735	39,4 %
Total Chile	603.000	534.000	12,9 %	447.786	386.214	15,9 %	49.433	39.930	23,8 %	43.349	36.041	20,3 %
MegaPlaza Independencia	104.000	104.000	— %	308.395	301.335	2,3 %	25.522	25.258	1,0 %	24.903	23.927	4,1 %
MegaPlaza Ica	36.500	36.500	— %	79.126	69.765	13,4 %	12.535	6.506	92,7 %	12.950	6.347	104,0 %
MegaPlaza Cajamarca	29.500	30.000	(1,7) %	38.713	36.065	7,3 %	4.091	3.796	7,8 %	3.928	3.269	20,2 %
MegaPlaza Chimbote	28.000	28.000	— %	71.443	66.308	7,7 %	3.842	3.650	5,2 %	3.412	3.725	(8,4) %
Larcomar	25.000	25.000	— %	92.398	105.362	(12,3) %	9.682	12.556	(22,9) %	7.971	11.671	(31,7) %
Parque La Molina	16.500	0	N/A	14.197	0	N/A	2.983	0	N/A	3.078	0	N/A
MegaPlaza Cañete	17.000	17.000	— %	37.050	33.588	10,3 %	1.645	1.701	(3,3) %	1.447	1.571	(7,9) %
MegaPlaza Pisco	15.500	15.500	— %	31.065	29.237	6,3 %	2.019	1.822	10,8 %	1.784	1.667	7,0 %
Arauco Outlets	45.000	45.000	— %	73.734	72.066	2,3 %	7.593	7.094	7,0 %	6.533	5.750	13,6 %
Viamix (Strip Centers Perú)	10.000	9.500	5,3 %	5.263	5.717	(7,9) %	849	765	11,0 %	358	175	104,3 %
Otros activos Perú	83.500	82.500	1,2 %	140.700	132.588	6,1 %	9.059	8.524	6,3 %	7.260	6.734	7,8 %
Total Perú	410.500	393.000	4,5 %	892.355	852.032	4,7 %	79.821	71.672	11,4 %	73.625	64.836	13,6 %
Parque La Colina	61.500	61.000	0,8 %	228.149	204.619	11,5 %	27.718	26.482	4,7 %	26.549	24.858	6,8 %
Parque Alegre	47.000	47.000	— %	63.580	47.484	33,9 %	8.183	7.496	9,2 %	4.811	3.280	46,7 %
Parque Arboleda	41.500	41.500	— %	102.839	89.290	15,2 %	10.611	10.129	4,8 %	9.816	9.272	5,9 %
Parque Caracolí	39.500	39.500	— %	81.351	66.730	21,9 %	11.817	11.043	7,0 %	7.753	7.061	9,8 %
Parque Fabricato	39.500	39.500	— %	73.742	65.803	12,1 %	8.959	8.562	4,6 %	6.649	6.743	(1,4) %
Titán Plaza	13.500	13.500	— %	39.308	31.407	25,2 %	7.347	7.150	2,8 %	6.186	5.878	5,2 %
Arauco Outlet Sopó	13.000	13.000	— %	23.834	19.541	22,0 %	2.015	1.859	8,4 %	1.770	1.461	21,1 %
Total Colombia	255.500	255.000	0,2 %	612.803	524.875	16,8 %	76.650	72.720	5,4 %	63.533	58.553	8,5 %
Multifamily ¹	595	463	28,5 %	N/A	N/A	N/A	593	498	19,3 %	415	360	15,4 %

1. Multifamily reportado en unidades



Parque Caracolí



Métricas relevantes trimestrales por propiedad



Parque Arauco Kennedy

Chile en CLP Perú en PEN Colombia en COP	Ocupación			Margen NOI			Ventas locatarios mensuales por m²			Ingresos mensuales por m²		
	2T25	2T24	Var. p.b.	2T25	2T24	Var. p.b.	2T25	2T24	Var(%)	2T25	2T24	Var(%)
Parque Arauco Kennedy	98,7 %	98,4 %	25	94,4 %	96,3 %	(195)	420.895	414.954	1,4 %	45.667	46.353	(1,5) %
Parque Arauco Kennedy edificio poniente	99,1 %	98,4 %	0	98,2 %	96,3 %	0	461.610	414.954	11,2 %	53.255	46.353	14,9 %
Parque Arauco Kennedy edificio oriente	97,9 %	— %	N/A	72,7 %	— %	N/A	276.770	0	N/A	25.315	0	N/A
Arauco Maipú	99,9 %	99,4 %	50	92,8 %	100,6 %	(785)	269.527	270.931	(0,5) %	27.843	24.488	13,7 %
Arauco Estación	96,8 %	96,0 %	80	70,9 %	73,3 %	(247)	148.844	150.306	(1,0) %	25.131	22.071	13,9 %
Arauco Chillán	95,0 %	92,3 %	270	84,6 %	93,0 %	(844)	270.653	254.973	6,1 %	27.148	23.897	13,6 %
Arauco Quilicura	97,8 %	96,5 %	130	86,2 %	92,7 %	(645)	179.537	165.074	8,8 %	16.025	14.525	10,3 %
Arauco Coronel	98,1 %	98,3 %	(20)	86,2 %	89,1 %	(292)	207.857	196.534	5,8 %	16.855	14.670	14,9 %
Arauco El Bosque	99,4 %	98,2 %	120	82,1 %	74,5 %	762	166.358	162.789	2,2 %	11.307	10.893	3,8 %
Arauco San Antonio	94,9 %	94,4 %	50	58,9 %	75,7 %	(1.681)	140.360	144.916	(3,1) %	13.406	15.298	(12,4) %
Arauco Outlets	97,0 %	93,7 %	332	88,4 %	88,3 %	7	301.449	272.331	10,7 %	30.013	24.692	21,5 %
Arauco Express (Strip Centers Chile)	91,9 %	91,1 %	80	72,0 %	72,0 %	(2)	281.325	283.779	(0,9) %	20.788	18.999	9,4 %
Otros activos Chile	92,1 %	85,5 %	667	77,6 %	76,1 %	156	318.617	282.941	12,6 %	25.769	20.741	24,2 %
Total Chile	97,4 %	96,0 %	137	87,7 %	90,3 %	(257)	281.640	265.849	5,9 %	29.805	26.312	13,3 %
MegaPlaza Independencia	98,9 %	98,9 %	0	97,6 %	94,7 %	284	1.056	1.015	4,0 %	84	83	1,2 %
MegaPlaza Ica	97,3 %	97,7 %	(40)	103,3 %	97,5 %	576	791	719	10,0 %	119	61	95,1 %
MegaPlaza Cajamarca	96,4 %	96,2 %	20	96,0 %	86,1 %	990	537	484	11,0 %	48	44	9,1 %
MegaPlaza Chimbote	94,7 %	96,7 %	(200)	88,8 %	102,0 %	(1.323)	952	874	8,9 %	49	45	8,9 %
Larcomar	98,0 %	99,5 %	(150)	82,3 %	92,9 %	(1.062)	1.238	1.447	(14,4) %	132	171	(22,8) %
Parque La Molina	93,2 %	— %	N/A	103,2 %	— %	N/A	352	0	N/A	68	0	N/A
MegaPlaza Cañete	98,6 %	99,9 %	(130)	87,9 %	92,4 %	(445)	782	695	12,5 %	33	33	— %
MegaPlaza Pisco	99,7 %	99,5 %	20	88,4 %	91,5 %	(311)	734	683	7,5 %	44	40	10,0 %
Arauco Outlets	91,1 %	91,3 %	(26)	86,0 %	81,0 %	499	722	721	0,1 %	68	58	16,2 %
Viamix (Strip Centers Perú)	94,6 %	90,7 %	389	42,1 %	22,9 %	1.923	304	333	(8,7) %	39	34	14,0 %
Otros activos Perú	97,6 %	97,9 %	(28)	80,1 %	79,0 %	114	643	601	7,1 %	38	36	4,9 %
Total Perú	96,8 %	97,2 %	(40)	92,2 %	90,5 %	178	822	814	1,0 %	68	64	6,3 %
Parque La Colina	99,7 %	99,5 %	20	95,8 %	93,9 %	191	1.272.248	1.147.340	10,9 %	151.113	146.459	3,2 %
Parque Alegre	84,8 %	85,9 %	(110)	58,8 %	43,8 %	1.504	788.585	624.530	26,3 %	72.026	71.513	0,7 %
Parque Arboleda	96,2 %	99,1 %	(290)	92,5 %	91,5 %	97	1.062.002	884.060	20,1 %	88.928	83.121	7,0 %
Parque Caracoli	98,4 %	98,3 %	10	65,6 %	63,9 %	166	918.448	760.597	20,8 %	122.579	114.421	7,1 %
Parque Fabricato	86,7 %	92,7 %	(600)	74,2 %	78,8 %	(455)	911.197	763.228	19,4 %	88.399	80.279	10,1 %
Titán Plaza	96,3 %	96,5 %	(20)	84,2 %	82,2 %	198	1.294.601	990.646	30,7 %	226.564	184.717	22,7 %
Arauco Outlet Sopó	85,6 %	83,9 %	170	87,8 %	78,6 %	923	860.188	737.482	16,6 %	67.195	63.414	6,0 %
Total Colombia	93,3 %	94,7 %	(140)	82,9 %	80,5 %	237	1.048.830	893.365	17,4 %	114.166	107.919	5,8 %
Multifamily	78,3 %	89,3 %	(1.107)	69,9 %	72,3 %	(235)	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 de locatarios			Ingresos			NOI		
	UDM 2T25	UDM 2T24	Var(%)	UDM 2T25	UDM 2T24	Var(%)	UDM 2T25	UDM 2T24	Var(%)	UDM 2T25	UDM 2T24	Var(%)
Parque Arauco Kennedy	188.500	119.500	57,7 %	663.316	543.552	22,0 %	76.179	65.145	16,9 %	73.606	62.058	18,6 %
Parque Arauco Kennedy edificio poniente	118.500	119.500	(0,8)%	636.452	543.552	17,1 %	72.844	65.145	11,8 %	71.184	62.058	14,7 %
Parque Arauco Kennedy edificio oriente	70.000	0	N/A	26.863	0	N/A	3.334	0	N/A	2.422	0	N/A
Arauco Maipú	75.000	75.000	— %	250.914	241.675	3,8 %	23.867	21.798	9,5 %	23.067	20.740	11,2 %
Arauco Estación	68.000	68.000	— %	119.170	112.663	5,8 %	19.089	17.190	11,0 %	15.080	12.863	17,2 %
Arauco Chillán	34.000	34.000	— %	100.145	90.839	10,2 %	10.423	8.287	25,8 %	8.875	6.852	29,5 %
Arauco Quilicura	34.000	34.000	— %	63.373	58.409	8,5 %	6.159	5.019	22,7 %	5.391	4.374	23,3 %
Arauco Coronel	31.000	31.000	— %	72.705	68.207	6,6 %	6.074	5.140	18,2 %	4.923	4.358	13,0 %
Arauco El Bosque	30.000	30.000	— %	57.993	56.676	2,3 %	4.051	3.869	4,7 %	3.131	2.795	12,0 %
Arauco San Antonio	29.000	28.500	1,8 %	51.725	51.053	1,3 %	5.422	5.279	2,7 %	3.616	3.563	1,5 %
Arauco Outlets	54.500	54.500	— %	194.156	159.051	22,1 %	18.470	14.490	27,5 %	16.379	11.889	37,8 %
Arauco Express (Strip Centers Chile)	40.500	40.500	— %	101.753	87.645	16,1 %	9.061	8.265	9,6 %	6.610	5.832	13,3 %
Otros activos Chile	18.750	19.000	(1,3)%	56.348	52.799	6,7 %	5.178	4.145	24,9 %	3.997	2.914	37,2 %
Total Chile	603.000	534.000	12,9 %	1.731.597	1.522.569	13,7 %	183.972	158.627	16,0 %	164.675	138.237	19,1 %
MegaPlaza Independencia	104.000	104.000	— %	1.293.578	1.232.284	5,0 %	108.137	103.003	5,0 %	103.539	97.995	5,7 %
MegaPlaza Ica	36.500	36.500	— %	317.189	279.238	13,6 %	33.140	26.630	24,4 %	33.079	26.144	26,5 %
MegaPlaza Cajamarca	29.500	30.000	(1,7)%	164.349	156.874	4,8 %	16.366	15.682	4,4 %	14.415	13.722	5,0 %
MegaPlaza Chimbote	28.000	28.000	— %	287.481	267.902	7,3 %	16.035	14.711	9,0 %	14.607	12.931	13,0 %
Larcomar	25.000	25.000	— %	411.455	394.714	4,2 %	52.682	49.500	6,4 %	48.416	47.283	2,4 %
Parque La Molina	16.500	0	N/A	27.518	0	N/A	6.317	0	N/A	6.061	0	N/A
MegaPlaza Cañete	17.000	17.000	— %	151.344	141.003	7,3 %	6.944	6.464	7,4 %	5.488	5.521	(0,6)%
MegaPlaza Pisco	15.500	15.500	— %	130.893	123.564	5,9 %	7.507	7.212	4,1 %	5.904	6.106	(3,3)%
Arauco Outlets	45.000	45.000	— %	316.015	291.412	8,4 %	31.381	28.965	8,3 %	26.939	23.629	14,0 %
Viamix (Strip Centers Perú)	10.000	9.500	5,3 %	22.231	23.159	(4,0)%	3.256	2.997	8,6 %	1.543	1.429	7,9 %
Otros activos Perú	83.500	82.500	1,2 %	587.277	534.321	9,9 %	36.014	33.797	6,6 %	27.590	25.171	9,6 %
Total Perú	410.500	393.000	4,5 %	3.709.603	3.444.471	7,7 %	317.779	288.961	10,0 %	287.581	259.931	10,6 %
Parque La Colina	61.500	61.000	0,8 %	966.071	916.601	5,4 %	112.863	107.071	5,4 %	109.309	101.134	8,1 %
Parque Alegre	47.000	47.000	— %	259.329	208.636	24,3 %	33.451	29.824	12,2 %	19.930	15.494	28,6 %
Parque Arboleda	41.500	41.500	— %	438.509	407.079	7,7 %	43.574	40.876	6,6 %	40.718	37.426	8,8 %
Parque Caracoli	39.500	39.500	— %	324.726	289.199	12,3 %	47.100	43.982	7,1 %	30.346	27.604	9,9 %
Parque Fabricato	39.500	39.500	— %	300.591	210.823	42,6 %	35.909	25.837	39,0 %	27.077	19.772	37,0 %
Titán Plaza	13.500	13.500	— %	155.074	91.876	68,8 %	29.489	21.138	39,5 %	23.943	18.434	29,9 %
Arauco Outlet Sopó	13.000	13.000	— %	100.399	87.984	14,1 %	8.427	7.457	13,0 %	6.923	5.902	17,3 %
Total Colombia	255.500	255.000	0,2 %	2.544.698	2.212.199	15,0 %	310.815	276.185	12,5 %	258.248	225.767	14,4 %
Multifamily	595	463	28,5 %	N/A	N/A	N/A	2.278	1.546	47,3 %	1.598	927	72,3 %



Parque Alegre



Métricas relevantes últimos doce meses por propiedad



Parque Chinchita

Chile en CLP Perú en PEN Colombia en COP	Ocupación			Margen NOI			Ventas locatarios mensuales por m²			Ingresos mensuales por m²		
	UDM 2T25	UDM 2T24	Var. p.b.	UDM 2T25	UDM 2T24	Var. p.b.	UDM 2T25	UDM 2T24	Var(%)	UDM 2T25	UDM 2T24	Var(%)
Parque Arauco Kennedy	99,5 %	99,1 %	44	96,6 %	95,3 %	136	448.763	392.151	14,4 %	49.209	45.657	7,8 %
Parque Arauco Kennedy edificio poniente	99,7 %	99,1 %	0	97,7 %	95,3 %	0	458.942	392.151	17,0 %	51.431	45.657	12,6 %
Parque Arauco Kennedy edificio oriente	97,9 %	— %	N/A	72,7 %	— %	N/A	69.193	0	N/A	25.315	0	N/A
Arauco Maipú	99,5 %	99,6 %	(8)	96,6 %	95,1 %	150	283.123	272.796	3,8 %	26.866	24.474	9,8 %
Arauco Estación	96,5 %	97,0 %	(50)	79,0 %	74,8 %	417	156.320	154.269	1,3 %	24.724	22.102	11,9 %
Arauco Chillán	94,4 %	93,2 %	115	85,1 %	82,7 %	247	276.974	262.862	5,4 %	27.575	23.131	19,2 %
Arauco Quilicura	97,7 %	97,8 %	(15)	87,5 %	87,1 %	38	172.823	163.451	5,7 %	15.576	13.856	12,4 %
Arauco Coronel	98,3 %	98,2 %	10	81,1 %	84,8 %	(372)	205.977	198.979	3,5 %	16.810	14.613	15,0 %
Arauco El Bosque	98,7 %	99,2 %	(53)	77,3 %	72,3 %	505	167.953	161.476	4,0 %	11.617	11.070	4,9 %
Arauco San Antonio	94,6 %	94,0 %	62	66,7 %	67,5 %	(79)	161.647	162.381	(0,5)%	16.661	16.487	1,1 %
Arauco Outlets	96,7 %	94,2 %	250	88,7 %	82,1 %	663	329.759	278.108	18,6 %	29.316	24.573	19,3 %
Arauco Express (Strip Centers Chile)	91,7 %	92,2 %	(42)	72,9 %	70,6 %	238	288.435	276.857	4,2 %	20.236	18.606	8,8 %
Otros activos Chile	90,4 %	86,0 %	447	77,2 %	70,3 %	689	308.893	288.824	6,9 %	26.097	21.677	20,4 %
Total Chile	97,1 %	97,0 %	17	89,5 %	87,1 %	237	288.381	263.222	9,6 %	29.232	26.162	11,7 %
MegaPlaza Independencia	99,0 %	97,5 %	153	95,7 %	95,1 %	61	1.102	1.025	7,5 %	88	83	5,9 %
MegaPlaza Ica	96,9 %	98,3 %	(140)	99,8 %	98,2 %	164	805	735	9,5 %	77	65	18,8 %
MegaPlaza Cajamarca	96,3 %	96,6 %	(30)	88,1 %	87,5 %	58	559	534	4,6 %	48	46	4,6 %
MegaPlaza Chimbote	95,8 %	97,0 %	(120)	91,1 %	87,9 %	319	956	879	8,7 %	50	45	10,7 %
Larcomar	98,9 %	98,6 %	22	91,9 %	95,5 %	(362)	1.385	1.387	(0,2)%	178	171	4,1 %
Parque La Molina	87,3 %	— %	N/A	96,0 %	— %	N/A	317	0	N/A	65	0	N/A
MegaPlaza Cañete	98,6 %	99,9 %	(128)	79,0 %	85,4 %	(639)	789	724	8,9 %	34	32	7,5 %
MegaPlaza Pisco	99,7 %	99,7 %	0	78,6 %	84,7 %	(603)	767	720	6,6 %	41	40	4,4 %
Arauco Outlets	91,2 %	91,0 %	22	85,8 %	81,6 %	427	772	736	4,8 %	66	61	8,2 %
Viamix (Strip Centers Perú)	94,6 %	93,1 %	154	47,4 %	47,7 %	(30)	322	336	(4,2)%	35	34	4,7 %
Otros activos Perú	97,7 %	97,6 %	9	76,6 %	74,5 %	213	669	651	2,8 %	38	38	(0,8)%
Total Perú	96,9 %	96,9 %	0	90,5 %	90,0 %	54	868	836	3,9 %	68	65	5,7 %
Parque La Colina	99,6 %	99,6 %	(2)	96,9 %	94,5 %	240	1.344.437	1.277.819	5,2 %	155.791	148.213	5,1 %
Parque Alegre	85,9 %	83,1 %	282	59,6 %	52,0 %	763	804.783	690.913	16,5 %	75.046	71.055	5,6 %
Parque Arboleda	97,2 %	99,3 %	(210)	93,4 %	91,6 %	188	1.122.855	1.016.897	10,4 %	91.410	84.363	8,4 %
Parque Caracoli	98,6 %	98,8 %	(20)	64,4 %	62,8 %	167	912.896	836.117	9,2 %	122.959	106.378	15,6 %
Parque Fabricato	90,2 %	70,1 %	0	75,4 %	76,5 %	0	894.024	617.703	44,7 %	86.203	79.857	7,9 %
Titán Plaza	91,5 %	72,4 %	0	81,2 %	87,2 %	0	1.334.178	785.219	69,9 %	218.823	220.346	(0,7)%
Arauco Outlet Sopó	86,4 %	83,0 %	348	82,2 %	79,1 %	300	923.413	800.920	15,3 %	71.189	60.489	17,7 %
Total Colombia	94,0 %	94,4 %	(45)	83,1 %	81,7 %	134	1.083.905	1.009.424	7,4 %	115.131	106.929	7,7 %
Multifamily	90,2 %	71,5 %	0	70,1 %	60,0 %	0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A



Proyectos incorporados recientemente y por incorporar en los próximos años

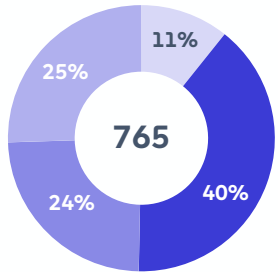
Nuevos centros comerciales	Tipo	País	Formato	Fecha ingreso ¹	ABL total (m²)	% propiedad	ABL propio (m²)	Inversión total (moneda local) ²	Inversión total (US\$MM)	Inversión remanente (US\$MM)
Parque La Molina	Desarrollo	PE	Lifestyle	4T24	16.500	100%	16.500	218.000	62	3
Open Plaza Kennedy	Adquisición	CL	Regional	2T25	70.000	100%	70.000	4.400.000	185	0
Minka	Adquisición	PE	Regional	3T25	54.800	100%	54.800	381.000	108	108
Arauco Premium Outlet Buin	Desarrollo	CL	Outlet	2S27	11.000	100%	11.000	600.000	25	17
Subtotal					152.300		152.300		380	128

Expansiones centros comerciales	Tipo	País	Formato	Fecha ingreso	ABL total (m²)	% propiedad	ABL propio (m²)	Inversión total (moneda local)	Inversión total (US\$MM)	Inversión remanente (US\$MM)
Ampliación Arauco Quilicura	Expansión	CL	Regional	4T24	3.400	51%	1.734	134.000	6	0
MegaPlaza Ica - Primera fase	Expansión	PE	Regional	1T26	6.600	100%	6.600	63.000	18	5
Parque Arauco Kennedy - fase Cerro Colorado	Expansión	CL	Uso Mixto	4T26	35.400	100%	35.400	4.200.000	177	65
MegaPlaza Independencia - Primera fase ³	Expansión	PE	Regional	2027	-400	100%	-400	123.000	35	25
Parque Arauco Kennedy - fase Kennedy	Expansión	CL	Uso Mixto	2028	22.830	100%	22.830	1.600.000	67	66
Subtotal					67.830		66.164		303	161

Multifamily	Tipo	País	Formato	Fecha ingreso	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	2T25	5.500	80%	4.400	51.000	12	0
Proyecto La Mar - Lima (141 unidades)	Desarrollo	PE	Multifamily	3T25	7.700	80%	6.160	60.000	17	5
Proyecto Calle 94 - Bogotá (158 unidades)	Desarrollo	CO	Multifamily	4T25	10.500	95%	9.975	107.000	26	2
Proyecto Ciudad del Río - Medellín (310 unidades)	Desarrollo	CO	Multifamily	1T26	16.000	95%	15.200	109.000	27	6
Subtotal					39.700		35.735		82	13

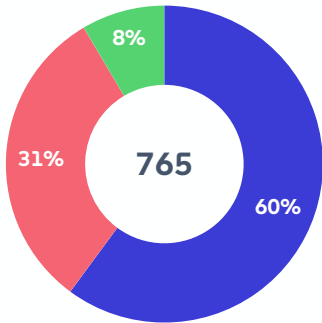
Total					259.830		254.199		765	302
-------	--	--	--	--	---------	--	---------	--	-----	-----

Apertura por tipo de proyecto (US\$MM)



Multifamily
Expansión centros comerciales
Open Plaza Kennedy
Nuevos centros comerciales

Apertura por país (US\$MM)

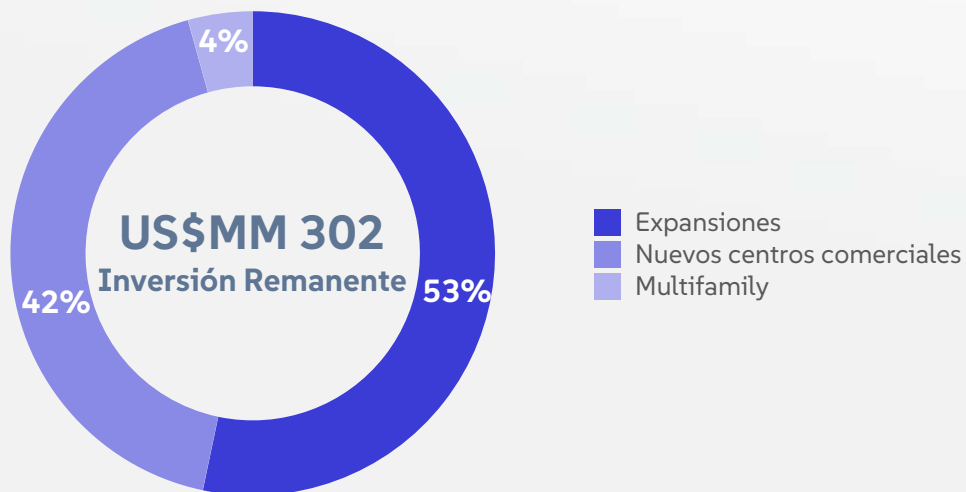


Chile
Perú
Colombia

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



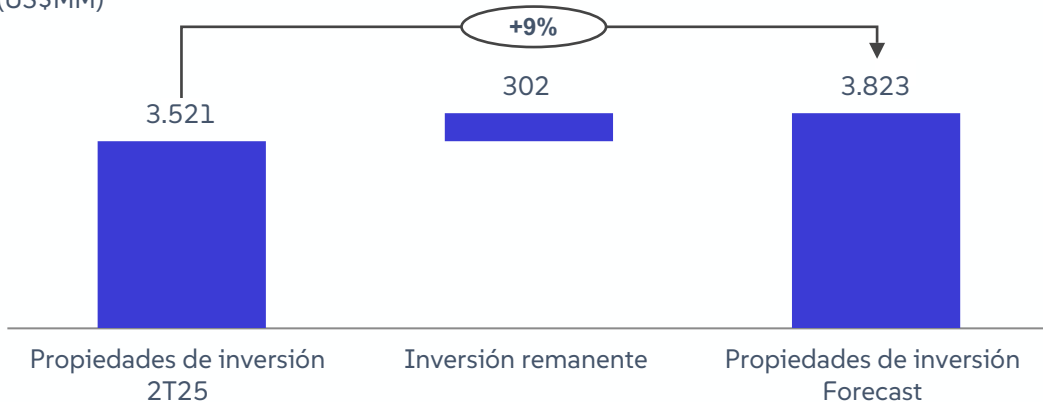
Estimación de desembolsos en CAPEX Inmobiliario próximos años



Distribución de inversión por proyecto (US\$MM)



Pipeline de inversión (US\$MM)



Sólido plan de inversiones

Nuestro pipeline de inversiones alcanza un total de **US\$MM 765, cifra histórica para la compañía**, lo que representa un **22% del valor total de Propiedades de Inversión al cierre de 2T25**.

La inversión remanente asociada a este pipeline equivale a un **9% del total de propiedades de inversión de la Compañía**. Este robusto plan de crecimiento refleja el compromiso de la compañía con el desarrollo sostenible de sus activos.



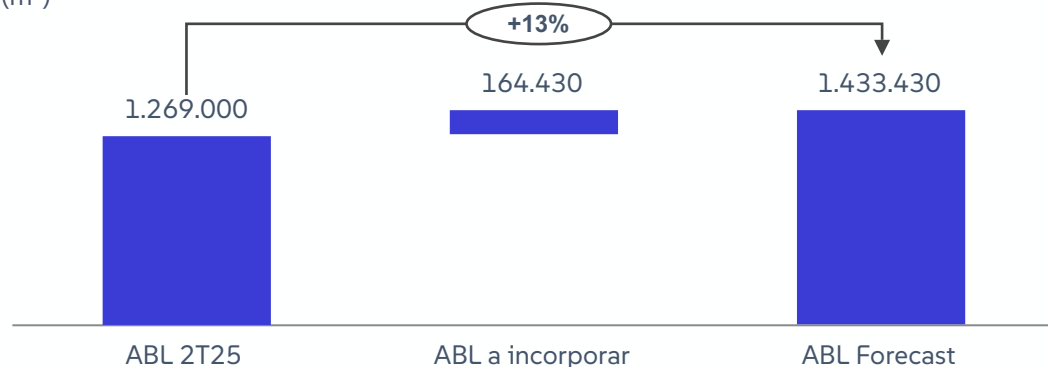
Estimación de desembolsos en CAPEX Inmobiliario próximos años



Distribución de m² por proyecto (m²)



Adiciones de ABL con incorporación de proyectos (m²)



Importante incremento de superficie arrendable

Los proyectos anunciados por incorporar se traducen en un **aumento de 13% en el ABL de la compañía al cierre de 2T25.**

En lo que queda de 2025 esperamos una **apertura de nuevos espacios por 73.000 m², representando un 6% de nuestro portafolio**, impulsado principalmente por la adquisición del centro comercial Minka en Perú.



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



Expansión Parque Arauco Kennedy - Fase Cerro Colorado

Fases	Inversión remanente	% de propiedad
Fase Cerro Colorado	US\$MM 65 (Fase Cerro Colorado)	100%
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

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.

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



Desarrollo: Parque Arauco Kennedy Fase Kennedy

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

CHILE



Expansión Parque Arauco Kennedy - Fase Kennedy

UNIDADES

414 Departamentos

INVERSIÓN TOTAL

US\$MM 67

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



Gimnasio



Quinchos



Sports Bar



Salones Gourmet



Sky Bar



Pet Spa



Lavandería



Cowork



Desarrollo: Arauco Premium Outlet Buin

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

CHILE



Nuevo outlet - Premium Outlet en Buin

Formato

Retail

Inversión total

US\$MM 25

ABL

11.000 m²

Ubicación

Santiago, Chile

Fecha de apertura

2027

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

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

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

Desarrollo: MegaPlaza Independencia

Estamos realizando una expansión en nuestro mayor activo en Perú

PERÚ



Expansión MegaPlaza Independencia

Formato

Retail

Inversión total

US\$MM 35

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, creamos una nueva zona Telecom, crearemos un **distrito gastronómico** que reemplazará nuestro actual food court, transformaremos la **plaza central** con nuevas áreas verdes y mejoraremos la circulación en el segundo piso.





Desarrollo: MegaPlaza Ica

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

PERÚ



Expansión MegaPlaza Ica

Formato

Retail

Inversión total

US\$MM 18 (fase 1)

Ubicación

Lima, Perú

Zona

Fecha apertura

ABL adicional

Servicios y área financiera

2023/2024

2.900 m²

Gimnasio, Pasillo Falabella y tótem

2023

1.600 m²

Boulevard

2026

2.000 m²

Principales tiendas

*falabella.***H&M****RIPLEY**



Desarrollo: Parque La Molina

El segundo centro comercial tipo Lifestyle, junto con Larcomar

PERÚ



Nuevo Centro Comercial

Formato

Retail

Inversión total

US\$MM 62

Ubicación

Lima, Perú

Fecha de apertura

4T24

ABL

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 centra especialmente en ofrecer una amplia variedad de opciones de gastronomía y entretenimiento, así como un gimnasio, tiendas intermedias y tiendas menores

Sostenibilidad

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



Caso de estudio: Enfoque de gestión de activos en Parque Arauco

Desbloqueando el potencial de nuestros activos

Gestión activa para potenciar el valor de nuestro portafolio

En Parque Arauco realizamos una gestión activa y estratégica de nuestro portafolio, con el objetivo de **optimizar y potenciar el valor de cada activo**. Este enfoque se fundamenta en un profundo análisis de las zonas de influencia y necesidades de los sectores donde operamos, lo que nos permite identificar tendencias que permiten potenciar el desempeño de nuestros activos.

Nuestras estrategias combinan **herramientas transversales** y acciones específicas para cada activo. Entre las herramientas transversales, la compañía destaca por la cercanía e historial con nuestros locatarios, generando oportunidades únicas y economías de escala. Asimismo, cuidamos mantenernos abiertos a nuevas opciones de mix comercial que permitan aumentar la rentabilidad del activo.

Paralelamente, contamos con **planes específicos para cada activo**, guiados por una clasificación interna que nos orienta en la priorización de recursos e implementación de iniciativas. Entendemos que existen factores exógenos que pueden impactar el desempeño de nuestros activos, sin embargo, la gran calidad inherente de los centros comerciales en nuestro portafolio nos permite aprovechar su potencial y elevar su nivel.



Parque Caracolí



Caso de estudio: Enfoque de gestión de activos en Parque Arauco

Exitosa gestión comercial

Parque Caracolí

Inaugurado en 2013, el activo cuenta con 39.500 m² de ABL y está ubicado en una de las principales áreas comerciales y residenciales de Floridablanca, donde ha sido clave en el fortalecimiento de la oferta de retail y entretenimiento en la región.

Si bien en sus primeros años enfrentó desafíos para consolidar su ocupación, un análisis profundo permitió ajustar su propuesta comercial, priorizando marcas nacionales e internacionales. Este nuevo enfoque posicionó a Parque Caracolí como un activo sólido, con una oferta atractiva y diferenciadora, **sentando las bases para un crecimiento sostenido**.

Principales hitos en la gestión del activo

2018-19

● Cambio de enfoque comercial

Se cambió el foco desde operadores locales reconocidos, a socios comerciales de escala nacional e internacional con mayor respaldo financiero y conversión de ventas.

2021

● Señales de turnaround

Después de la pandemia se comienza a ver un aumento respecto a los niveles históricos del activo.

2022

● Consolidación grandes áreas

Se materializa ocupación de 2 grandes espacios comerciales con +1.000 m² de superficie cada uno.

2023

● Ingreso marca H&M

Año marcado por el ingreso de la marca H&M al activo, gracias a un eficiente esfuerzo comercial para lograr ubicarlos dentro del activo.

2024

● Consolidación como activo dominante

Parque Caracolí se posiciona como activo dominante de la ciudad, ratificando la preferencia de locatarios por nuestra ubicación frente a competidores.

Principales KPI gestión

+25% ABL reenocado en nueva estrategia

+10.000 m² gestionados



Caso de estudio: Enfoque de gestión de activos en Parque Arauco

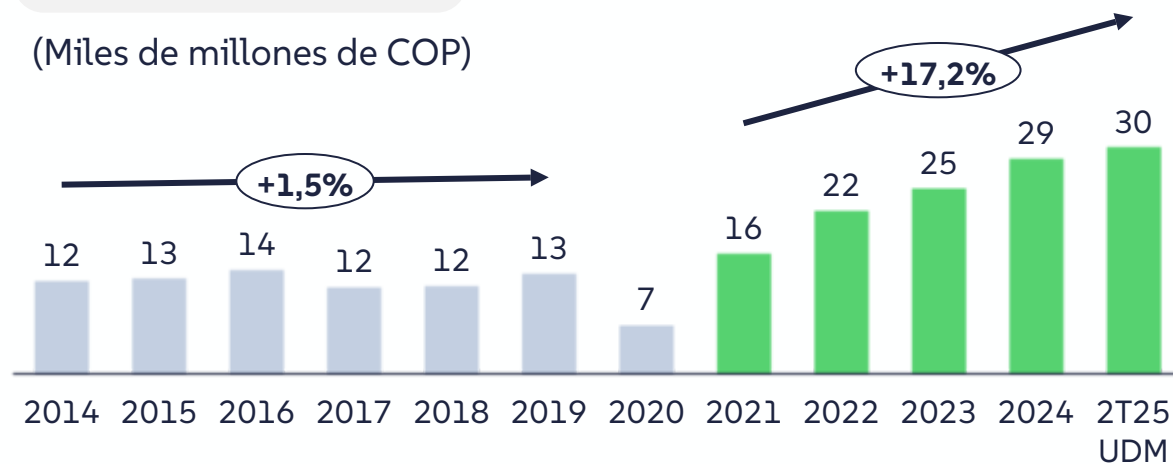
Exitosa gestión comercial

Parque Caracolí



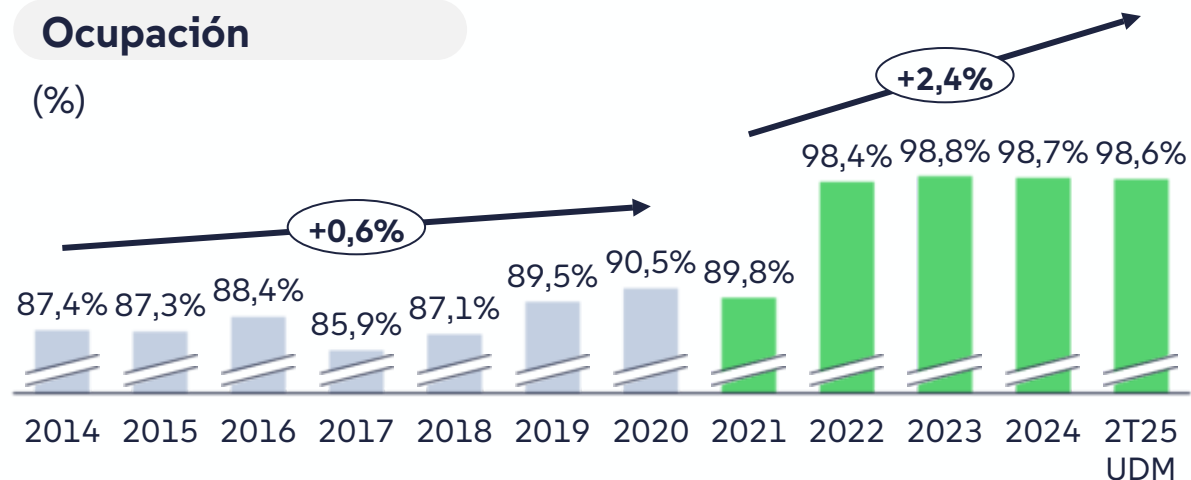
EBITDA

(Miles de millones de COP)



Ocupación

(%)



Marketing

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



Posterior a la adquisición y toma de control del centro comercial Open Kennedy, **el proceso de cambio de marca ha sido un paso fundamental para posicionar la marca Parque Arauco en el nuevo edificio oriente**, comenzando con la adaptación de las primeras señales visibles: logotipo de marca en las principales fachadas y accesos al mall, además de la implementación de nuevas señaléticas tanto en interiores como en exteriores.

Estas primeras modificaciones no solo aseguran una transición coherente y fluida de la adquisición, sino que también marcan el inicio de la creación de un espacio alineado con la esencia de Parque Arauco.



Por segundo año consecutivo realizamos **ModoPromo**, una campaña enfocada en conversión y captura de datos, que premia a los clientes que registren boletas de compra a partir de PEN 50 con el sorteo de 8 camionetas y más de 3.000 vales instantáneos para combos en KFC, Bembos y Pizza Hut. **La acción integra los 16 activos de MegaPlaza, Outlet Arauco y Parques, del 2 de mayo al 24 de julio.**

En su segunda edición, se aplicaron mejoras basadas en aprendizajes de 2024, aumentando los premios a sortear, integrar promociones con Yape en todos los malls y robustecer la plataforma digital para la validación de las boletas en tiempo real y premiación automática.

Durante mayo y junio, **ModoPromo ha logrado un avance del 84% en el registro de tickets y del 83% en ventas de locatarios respecto al 2024. Las ventas de locatarios asociadas a la campaña representan el 2.7% del total del periodo y el ticket promedio aumentó en 39%, pasando de PEN 213 a PEN 296 en 2025.**

ModoPromo consolida así una estrategia que combina esfuerzos comerciales y tecnológicos para impulsar el tráfico, aumentar el ticket promedio y fortalecer la fidelización de clientes en todos los centros comerciales participantes.



Durante los meses de marzo y abril en **Parque La Colina y Parque Arboleda**, realizamos **Magiposario**, una muestra educativa y sensorial con mariposas vivas, que combinó ciencia, naturaleza y sostenibilidad, inspirada en una de las exhibiciones más reconocidas del **Museo de Historia Natural de Nueva York**. Esta es la **segunda colaboración entre Parque Arauco y el museo**, fortaleciendo una alianza que permite ofrecer contenidos de calidad internacional. La experiencia reafirma nuestro propósito **de transformar el retail, integrando entretenimiento, cultura y educación en espacios que aportan valor real a las personas.**

Más de **2,8 millones de personas** visitaron los centros comerciales durante el periodo de la campaña, **superando la meta en un +3% y registrando un crecimiento del +8% frente al 2024.**

Además, **participaron más de 20.000 clientes, lo que permitió sumar más de 4.000 nuevos clientes únicos contactables a nuestra base de datos**, consolidando también un importante logro en términos de relacionamiento.

A su vez, logramos un **CSAT de 95% de satisfacción**, demostrando el alto nivel de conexión e interés que generó la experiencia.

Experiencia de Clientes e Innovación

Continuamos desarrollando iniciativas y servicios que mejoran la experiencia de nuestros clientes finales y locatarios



Soluciones Omnicanales en Chile, Perú y Colombia

Seguimos ampliando nuestra red omnicanal y fortaleciendo nuestras alianzas en Chile, Perú y Colombia, integrando soluciones logísticas que conectan el mundo de la venta física y digital.

En Chile, inauguramos un punto “Arauco PickUp & Delivery” en Mall Arauco Estación junto a Mercado Libre, Starken y Blue Express, y sumamos un buzón de envíos de Blue Express en Arauco Quilicura, optimizando entregas y devoluciones desde espacios de alto tráfico.

En Colombia, activamos en Parque Fabricato una operación logística con PASAREX, operador de última milla de Amazon, incorporando servicios de pickup y crossdocking dentro del mall.

En Perú, consolidamos nuestra alianza con Lemon App, que ofrece retiros en Larcomar, MegaPlaza Chorrillos, MegaPlaza Independencia y Outlet Arauco Faucett, integrando su red PickUp física con la app.

Estas iniciativas refuerzan nuestra estrategia omnicanal mediante soluciones logísticas flexibles, escalables y centradas en mejorar la experiencia del cliente.



Ampliamos nuestra Dark Store en Parque Arauco

Durante el segundo trimestre de 2025 finalizamos la ampliación de nuestra Dark Store en Parque Arauco, lo que nos permite duplicar la capacidad de procesamiento de pedidos mensuales respecto a 2024.

Con esta expansión, seguimos fortaleciendo nuestra alianza con eDarkstore, ampliamos la capacidad para incorporar nuevas marcas al servicio y reafirmamos la ubicación estratégica del centro comercial como un punto clave para despachar de manera rápida, eficiente y sostenible hacia los principales polos de demanda.

Este modelo también contribuye a nuestros esfuerzos de descarbonización, al optimizar distancias y concentrar operaciones en un solo lugar.



Mejorando la experiencia para los Clientes Locatarios

Lanzamos una nueva sección "Operación diaria" en el Portal del Locatario que incluye funcionalidades clave como:

- Carga tu venta: simplifica el reporte de ventas de locatarios diarias, con una interfaz moderna y posibilidad de carga en distintos formatos.
- Servicios de omnicanalidad: centraliza todas las opciones de apoyo a la venta online, como delivery, pick up, dark stores, entre otros.

Además trabajamos en ingresos simplificados para los malls

- Mejoramos el proceso de acceso para locatarios y contratistas, haciéndolo más rápido y amigable, sin comprometer la seguridad ni los controles necesarios.



Mejorando la experiencia para los Clientes Finales

En Perú, lanzamos Arauco+ 2.0 y Ticketless parking en Larcomar

- 1.178 usuarios inscritos Ticketless
- 1.204 placas registradas

En Chile, para las vacaciones de invierno, lanzamos Fila Virtual, una nueva funcionalidad de Arauco+ que permite registrarse a eventos de manera digital, con el objetivo de facilitar la inscripción a eventos propios como Paw Patrol.

- 12.390 clientes se registraron al evento en Chile usando Fila Virtual, con un CSAT de 84%

En los 3 países usamos personalización a escala con IA: más de 430 mil clientes fueron impactados con inferencia automatizada través de encuestas, promociones, recordatorios etc, para mejorar el conocimiento, la relevancia y el relacionamiento.

Sostenibilidad

Destacamos los principales hitos de sostenibilidad en materias ASG Corporativo



Parque Arauco reconocido en el Sustainability Yearbook 2025 de S&P Global

Participamos en el evento convocado por S&P Global: "Mapeando el Escenario de Sostenibilidad Corporativa: Workshop CSA y Ceremonia de Distinción del Sustainability Yearbook 2025".

Durante esta jornada se reflexionó sobre los avances y desafíos que enfrentan las organizaciones en su camino hacia la sostenibilidad, especialmente ante el reto de avanzar hacia una economía descarbonizada.

Por sexto año consecutivo, Parque Arauco fue reconocido como miembro del Sustainability Yearbook 2025, lo que reafirma nuestro compromiso con la sostenibilidad y la mejora continua. En el contexto de este evento, tuvimos la oportunidad de participar en un panel junto a representantes del Banco BCI y de SQM, donde se abordaron los desafíos de distintas industrias para integrar criterios de sostenibilidad en las decisiones estratégicas.



Fuimos reconocidos como líderes en Chile y #1 en nuestra industria por nuestra Memoria Integrada 2024 según GovernART

Logramos una posición sobresaliente en el estudio anual sobre Memorias Integradas 2024 "Screening NCG 461 y NCG 519", destacando en su compromiso con la divulgación de información ESG (Ambiental, Social y de Gobierno Corporativo) y la gestión de prácticas sostenibles. El estudio analizó los informes anuales de 29 de las empresas que cotizan en el principal índice de la Bolsa de Santiago, el IPSA.

Nos ubicamos en el puesto 7 del "Top 10 de Empresas" según el Nivel de Completitud (básico) de su reporte ESG, con un puntaje de 85 sobre 100, el máximo de nuestra industria. Esto demuestra nuestro compromiso con la transparencia y apego a las normativas vigentes.

En el Nivel de Calidad (avanzado) de las prácticas ESG, también figuramos en el puesto 6 del "Top 10 de Empresas" con un puntaje de 65 sobre 100, el máximo en nuestra industria. Esto subraya nuestra implementación efectiva de las mejores prácticas internacionales en materia de sostenibilidad.

Destacamos en particular en la sección de Gobierno Corporativo, con un 86% en el Nivel de Completitud. Esto refleja una estructura de gobernanza sólida y transparente, fundamental para la confianza de inversionistas y stakeholders.

El estudio general valora el avance significativo de las empresas en el reporte de factores ESG, y Parque Arauco se alinea con este progreso, mostrando cómo la sostenibilidad se ha integrado eficazmente en su gestión empresarial y se comunica de manera transparente.

Sostenibilidad

Destacamos los principales hitos de sostenibilidad en materias ASG



Avanzamos con paso firme en nuestra agenda de sostenibilidad y acción climática

Nos enorgullece compartir que cuatro de nuestros centros comerciales en Chile fueron reconocidos con el Sello de Excelencia Energética otorgado por la Agencia de Sostenibilidad Energética del Ministerio de Energía:

- Categoría Silver: Arauco Maipú y Arauco Quilicura
- Categoría Bronce: Parque Arauco Kennedy y Arauco Premium Outlet Coquimbo

Este importante reconocimiento refleja nuestro compromiso con una operación cada vez más eficiente, responsable y alineada con nuestras metas de descarbonización bajo el estándar Science Based Targets initiative (SBTi). Asimismo, reafirma el trabajo continuo que desarrollamos en nuestros centros comerciales por alcanzar los objetivos en eficiencia del consumo energético de nuestra operación.



Transformamos espacios, creamos comunidad

En Parque Arauco seguimos trabajando en proyectos sociales junto a comunidades de nuestra zona de influencia directa. Junto a la Fundación Ilumina, implementamos el programa Naturalizar en los jardines infantiles Gabriela Mistral (Quilicura) y María Luisa Bombal (El Bosque), transformando patios en espacios educativos con huertos, invernaderos y áreas verdes diseñadas con la comunidad.

En dos años, capacitamos a más de 75 educadores y realizamos más de 20 acompañamientos en terreno, asegurando el éxito del programa. Además, con el apoyo de nuestros voluntarios corporativos, mejoramos la infraestructura educativa en zonas vulnerables cercanas a Arauco Quilicura y Arauco El Bosque.

Con esta iniciativa, hemos beneficiado a más de 450 niños y niñas, reafirmando nuestro compromiso con el desarrollo comunitario y el impacto social en los lugares donde operan nuestros centros comerciales.



Ukaw Chocolatería Amazónica: un caso de éxito de emprendimiento en Larcomar

Desde la División Perú, hemos construido una alianza con Desafío Kunan, la principal plataforma de innovación social del país. A través de la categoría Emprende Retail, durante cuatro años hemos abierto oportunidades de crecimiento y comercialización para nuevos negocios con impacto positivo.

En este contexto, celebramos el éxito de Ukaw Chocolatería Amazónica, emprendimiento ganador del Desafío Kunan 2024, que recibió como premio un módulo gratuito por tres meses para la comercialización en nuestro centro comercial Larcomar. Gracias a su destacada propuesta de valor y al acompañamiento brindado, Ukaw cuenta con un módulo permanente en el centro comercial, donde continuará ofreciendo sus productos y construyendo un camino de crecimiento junto a nosotros.

Este caso demuestra cómo el trabajo con emprendimientos sostenibles no solo genera impacto positivo en las comunidades, sino que también puede traducirse en retornos reales, integrando el propósito con la rentabilidad.

Análisis de riesgo de mercado



MegaPlaza Ica

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 de locatarios 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 de locatarios, la disminución de la ocupación producto de la menor actividad y/o problemas financieros de nuestros locatarios, el aumento de costos por medidas preventivas, el incremento del costo financiero, riesgo financiero en general y de acceso al mercado de capitales, el aumento relevante de la morosidad y el riesgo de incobrabilidad en cuentas por cobrar, sumado a otros efectos que resulten de este escenario. Por otra parte, en estos escenarios aumenta la incertidumbre y existe el riesgo de análisis incorrectos en la evaluación de la situación real de la Compañía, sus relaciones comerciales con locatarios y proveedores. La liquidez actual y la posición de efectivo de la Compañía mitigan este riesgo, al igual que nuestros esfuerzos de diversificación tanto geográficamente como entre clases de activos.

Análisis de riesgo de mercado



- 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.



Parque Fabricato



Estados financieros consolidados | Estado de Resultados

Resultados Consolidados (MMCh\$)	2T25	2T24	Var	UDM 2T25	UDM 2T24	Var
Ingresos ordinarios	88.331	75.856	16,4 %	339.144	294.328	15,2 %
Costo de ventas	(17.517)	(14.765)	18,6 %	(65.910)	(58.080)	13,5 %
Margen bruto	70.814	61.091	15,9 %	273.234	236.248	15,7 %
Gastos de administración	(7.010)	(7.522)	(6,8) %	(30.346)	(29.121)	4,2 %
Utilidad (Pérdida) estimada por deterioro de cartera según NIIF 9	(402)	(560)	(28,2) %	(2.378)	(4.931)	(51,8) %
Otros ingresos por función	689	86	697,2 %	61.520	57.305	7,4 %
Otros egresos por función	(921)	(1.319)	(30,2) %	(11.110)	(12.423)	(10,6) %
Resultado directo de la operación	63.169	51.777	22,0 %	290.921	247.079	17,7 %
Ingresos financieros	4.636	8.252	(43,8) %	26.549	32.229	(17,6) %
Costos financieros	(14.804)	(17.203)	(13,9) %	(62.644)	(66.713)	(6,1) %
Participación empresas relacionadas	3.403	2.302	47,8 %	22.478	20.866	7,7 %
Diferencias de cambio	(37)	51	N/A	(244)	(33)	631,5 %
Unidades de reajuste	(11.139)	(14.033)	(20,6) %	(52.084)	(39.848)	30,7 %
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	45.229	31.147	45,2 %	224.976	193.580	16,2 %
Gasto por impuestos corrientes	(8.239)	(4.986)	65,3 %	(33.810)	(24.933)	35,6 %
Gasto por impuestos diferidos	(2.388)	(1.122)	112,8 %	(30.564)	(27.227)	12,3 %
Total utilidad (pérdida)	34.602	25.039	38,2 %	160.602	141.420	13,6 %
Utilidad (pérdida) integral atribuible a:						
Participación controladora	26.534	18.815	41,0 %	128.335	119.725	7,2 %
Participación minoritaria	8.068	6.224	29,6 %	32.266	21.695	48,7 %



Parque Pisco



Estados financieros consolidados | Balance

Activos (MMCh\$)	30.06.2025	31.12.2024
Activos Corrientes		
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	203.733	387.091
Otros Activos Financieros	7.793	53.666
Otros Activos No Financieros	65.714	39.914
Deudores Com. Y Otras Cuentas por Cobrar, Neto	24.950	29.228
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas	58	95
Activos por Impuestos Corrientes	13.621	10.476
Activos clasificados como disponibles para la venta	8.317	7.566
Total Activos Corrientes	324.187	528.036
Activos No Corrientes		
Otros Activos Financieros	120.033	96.228
Otros Activos No Financieros	18.558	28.018
Cuentas por Cobrar	1.471	1.458
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	0	0
Inversiones en Asociadas	189.153	186.245
Activos Intangibles distintos de la Plusvalía	17.511	16.742
Plusvalía	1.264	1.264
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	18.915	13.954
Propiedades de Inversión	3.286.335	3.042.457
Activos por Impuestos Diferidos	15.570	15.415
Activos por Derecho de Uso	968	662
Activos por impuesto corriente, no corrientes	7.031	0
Total Activos No Corrientes	3.676.808	3.402.443
Total Activos	4.000.995	3.930.480

Pasivos y Patrimonio (MMCh\$)	30.06.2025	31.12.2024
Pasivos Corrientes		
Otros pasivos financieros	185.566	187.477
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	49.977	73.765
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	368	498
Otras provisiones	1.026	1.296
Pasivos por Impuestos corrientes	5.717	8.363
Provisiones por beneficios a los empleados	8.693	12.251
Otros pasivos no financieros corrientes	13.104	10.339
Pasivos por arrendamiento	2.564	2.372
Total Pasivos Corrientes	267.014	296.360
Pasivos No Corrientes		
Otros pasivos financieros	1.455.363	1.394.283
Pasivos por Impuestos Diferidos	344.621	340.429
Provisiones por beneficios a empleados	2.848	1.461
Otros pasivos no financieros	30.231	27.016
Pasivos por arrendamiento	81.416	82.883
Total Pasivos No corrientes	1.914.479	1.846.072
Total Pasivos	2.181.492	2.142.432
Patrimonio		
Capital Emitido	423.575	423.575
Ganancias (pérdidas) acumuladas	881.545	853.994
Primas de Emisión	289	289
Otras Reservas	187.615	186.599
Patrimonio atrib. a los propietarios de controladora	1.493.025	1.464.458
Participaciones no controladoras	326.478	323.590
Patrimonio Total	1.819.503	1.788.047
Patrimonio Neto y Pasivos, Total	4.000.995	3.930.480





Estados financieros consolidados | Estado de Flujo de Efectivo Directo

	2T25	2T24	Var	UDM 2T25	UDM 2T24	Var
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	133.931	110.889	20,8 %	521.207	462.935	12,6 %
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(37.686)	(37.917)	(0,6) %	(152.650)	(147.183)	3,7 %
Pagos a y por cuenta de los empleados	(8.279)	(6.738)	22,9 %	(40.271)	(34.577)	16,5 %
Impuesto a las ganancias reembolsados (pagados)	(12.397)	(12.413)	(0,1) %	(23.981)	(23.160)	3,5 %
Otras entradas (salidas) de efectivo	(17.473)	(16.151)	8,2 %	(65.628)	(43.438)	51,1 %
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	58.095	37.670	54,2 %	238.677	214.578	11,2 %
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	(382)	13	(100,0) %	359	(56.214)	N/A
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	0	0	N/A	(14.815)	0	N/A
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos, clasificados como actividades de inversión	0	0	N/A	34.643	0	N/A
Intereses recibidos	4.590	8.738	(47,5) %	27.181	32.905	(17,4) %
Compras de propiedades, planta y equipo	1.151	151	661,0 %	(8.204)	(141)	5.733,4 %
Compras de activos intangibles	(759)	(770)	(1,5) %	(1.726)	(3.426)	(49,6) %
Dividendos recibidos	3.941	0	N/A	19.140	0	N/A
Compras de otros activos a largo plazo	(238.005)	(27.494)	765,7 %	(350.590)	(142.634)	145,8 %
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de inversión	8.368	257	3.154,6 %	(113.911)	(1.063)	10.616,8 %
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(221.096)	(19.106)	1.057,2 %	(407.922)	(170.573)	139,1 %



Parque Arboleda



Estados financieros consolidados | Estado de Flujo de Efectivo Directo

MMCh\$	2T25	2T24	Var	UDM 2T25	UDM 2T24	Var
Cobros por cambios en las participaciones en la propiedad de subsidiarias que no resulta en una pérdida de control	0	0	N/A	0	0	N/A
Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0	N/A	0	0	N/A
Importes procedentes de la emisión de acciones	(2)	299	N/A	2.917	3.019	(3,4) %
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	0	11.833	(100,0) %	91.565	71.929	27,3 %
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	68.532	(2.213)	N/A	149.595	77.005	94,3 %
Total importes procedentes de préstamos	68.532	9.620	612,4 %	241.160	148.934	61,9 %
Importes procedentes de la emisión de obligaciones al público (neto)	0	0	N/A	113.400	110.741	2,4 %
Pagos procedentes de la emisión de obligaciones al público (neto)	(849)	(255)	232,3 %	(80.525)	(9.225)	772,9 %
Reembolsos de préstamos	(16.020)	(15.236)	5,1 %	(200.507)	(94.678)	111,8 %
Liquidación de instrumentos de cobertura	0	4.950	(100,0) %	18.702	4.950	277,8 %
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	(1.140)	(629)	81,2 %	(3.111)	(2.382)	30,6 %
Dividendos Pagados	(43.672)	(34.322)	27,2 %	(71.530)	(60.900)	17,5 %
Intereses pagados	(10.762)	(13.491)	(20,2) %	(70.312)	(68.876)	2,1 %
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	(1)	155	N/A	(22)	(416)	(94,7) %
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(3.913)	(48.910)	(92,0) %	(49.829)	31.166	N/A
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes de efecto en tasa de cambio	(166.915)	(30.346)	450,0 %	(219.074)	75.172	N/A
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	1.581	(7.229)	N/A	929	9.399	(90,1) %
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(165.334)	(37.575)	340,0 %	(218.144)	84.571	N/A
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	369.067	459.452	(19,7) %	421.877	337.306	25,1 %
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	203.733	421.877	(51,7) %	203.733	421.877	(51,7) %





Glosario

ABL- Área Bruta Locataria: Equivalente a la suma de las superficies 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 ABL mayor a 20.000 m²

Centro comercial vecinal: Centro comercial con 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 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 EBITDA ajustado: Margen EBITDA proforma que elimina efecto de tarifa simplificada para facilitar comparación con períodos sin tarifa simplificada

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

Tarifa simplificada: tarifa de arrendamiento “all-in” que cubre en un único cobro los conceptos de arriendo, gasto común y fondo de promoción sin aperturarlos

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 Irrarrázaval
- 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

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

CHILE



PERÚ



COLOMBIA

**Multifamilies**

- LiveSpace Concón (Chile)
- LiveSpace Mitjans (Chile)
- LiveSpace Calle 72 (Colombia)

