



3T 2025

Reporte de resultados





Parque Arauco Kennedy edificio oriente



Conference Call

Fecha: 24 de octubre de 2025
Hora: 9:30 am EST / 10:30 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 estos 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

Sólido crecimiento trimestral impulsa el EBITDA en 26,1% y la Utilidad Controladora en 28,2%

El desempeño de este trimestre mantiene la tendencia positiva del año, reflejando alzas significativas en todas nuestras principales líneas de resultado.

A nivel operativo, los ingresos crecieron un 24,9% y el EBITDA un 26,1%. Este sólido resultado se debe principalmente a dos factores: el buen desempeño en la mayoría de nuestros activos y la reciente entrada en operación de nuevos centros comerciales.

En particular, los crecimientos del ingreso por geografía, medidos en Ch\$, mostraron incrementos de 27,3% en Chile, 28,0% en Perú, y 15,2% en Colombia. Estos crecimientos explican la mayor parte de la expansión en EBITDA de cada país, con crecimientos de 28,2% en Chile, 32,4% en Perú, y 13,9% en Colombia.

En cuanto a los resultados finales, el sólido desempeño operativo impulsó un sobresaliente crecimiento del FFO del 14,8%, a partir del aumento del EBITDA que fue parcialmente compensado por un mayor gasto financiero neto de ingresos financieros e impuestos. Cabe destacar que el FFO Ajustado mostró un incremento aún mayor del 31,0%, gracias a una fuerte reducción en el gasto por unidades de reajuste.

Finalmente, la combinación del alza en el EBITDA y un mejor resultado no operacional culminó en un relevante crecimiento del 28,2% en la Utilidad atribuible a la participación controladora durante el tercer trimestre.

Destacados de nuestro pilar de crecimiento

Primer trimestre de centro comercial Minka

La adquisición del centro comercial Minka por parte de Parque Arauco se concretó el 2 de julio de 2025, por un valor de activos de PEN 381 millones (aproximadamente USD 108 millones). Esta compra consolida la operación de Parque Arauco en Perú, convirtiendo a Minka en el vigesimosegundo activo en el país y su segundo más importante por ABL.

Minka añade 53.500 m² de superficie comercial (46.000 m² de retail y 7.500 m² de mercado tradicional) al portafolio. El activo se ubica en Callao, Lima, cerca de la entrada del nuevo aeropuerto y con acceso a vías clave. Cuenta con más de 540 tiendas, una ocupación del 97%, y atrae a más de 18 millones de visitantes al año. Su oferta incluye anclas como Metro, Vega, Mayorsa, cine Cinerama, H&M, SmartFit y tiendas outlet (Skechers, Puma, Nike, Adidas, Prüne).

Con esta adquisición, sumada a la realizada por Parque Arauco Kennedy Oriente (ex Open Plaza Kennedy) en abril de 2025 y tras la apertura de Parque La Molina en diciembre de 2024, se concreta un año récord para la compañía en términos de adquisiciones. Esto constituye un hito para Parque Arauco no solo por la dimensión de estas adquisiciones, sino también por haber sido el resultado de intenso y sistemático trabajo de búsqueda de oportunidades que agreguen valor a los accionistas, característico de nuestra estrategia de crecimiento.

Otros hechos destacados

Primera emisión de bono verde de Sudamérica en nuestro sector

En septiembre de 2025, Parque Arauco emitió con éxito el primer bono verde en el sector inmobiliario retail de Sudamérica. Esta colocación, realizada en el mercado peruano bajo el Marco de Financiamiento Sostenible de Parque Arauco, recaudó USD 70 millones, incluyendo USD 42 millones designados bonos verdes. La demanda fue de 2,2 veces el monto ofrecido y los fondos financiarán principalmente Parque La Molina en Lima, certificado LEED Gold.

Parque Arauco culmina proceso de reestructuración organizacional

A través de esta reestructuración, se implementa un nuevo modelo operativo que centraliza las funciones de apoyo en la unidad corporativa, otorga mayor autonomía a las divisiones en las funciones de negocio en Chile, Perú y Colombia, y fortalece la gerencia de Tecnología y Transformación Digital.

Obtuvimos varios reconocimientos por nuestra excelencia, innovación, estrategia de sostenibilidad, gobierno corporativo y programa de investor relations

Durante el trimestre fuimos reconocidos por diversas instituciones, incluyendo la Cámara Latinoamericana de la Industria de Centros Comerciales y el Pacto Global Red Colombia. Adicionalmente, obtuvimos categoría A en GRESB y fuimos premiados por Extel | Institutional Investor en las categorías de mejor CEO, mejor CFO y mejor Investor Relations.

Ocupación 3T25

95,6%

96,4% vs. 3T24

Ventas de locatarios 3T25

Ch\$ 863.470 MM

+20,2% vs. 3T24

Ingresos 3T25

Ch\$ 95.199 MM

+24,9% vs. 3T24

EBITDA 3T25

Ch\$ 68.948 MM

+26,1% vs. 3T24

FFO 3T25

Ch\$ 51.400 MM

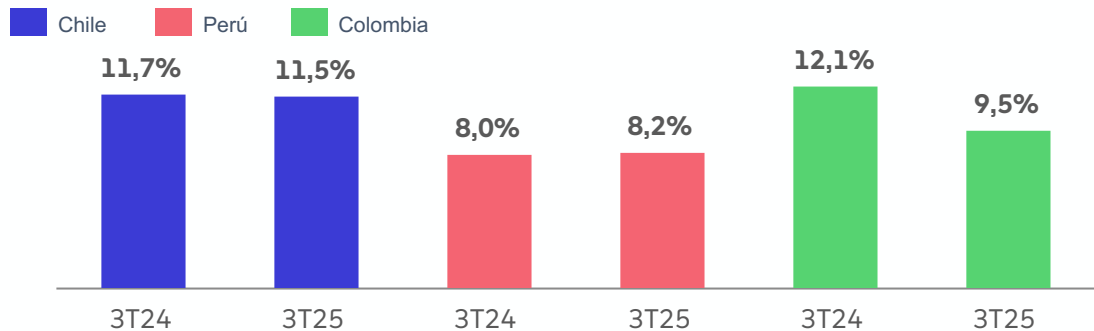
+14,8% vs. 3T24



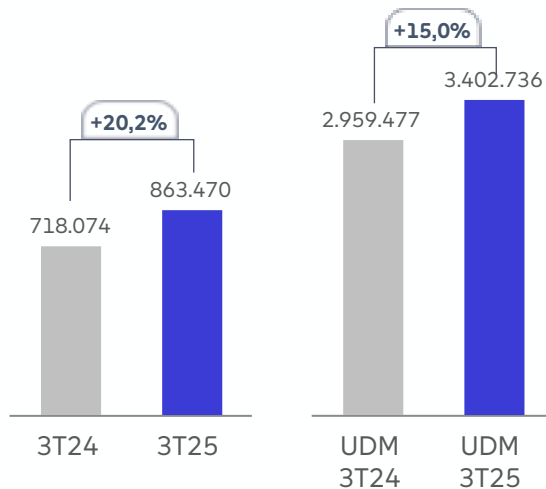
Análisis de resultados | Ventas de locatarios

- Ventas de locatarios aumentan en 20,2% 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 en Chile (2T25) y más recientemente Minka en Perú (3T25). Sumado a esto, durante el trimestre se percibe efecto de conversión a Ch\$ positivo.
- Las ventas de locatarios en Chile muestran un crecimiento positivo de 19,7%** respecto al tercer trimestre de 2024, con los principales crecimientos concentrados en Parque Arauco Kennedy, Outlets y Arauco Quilicura. El mayor flujo de turistas sigue siendo un factor incidente en las ventas de los principales activos aunque el dinamismo de la compra local sigue siendo determinante. A su vez, la habilitación de nuevos espacios y cambios en el mix comercial han tenido un efecto positivo.
- Las ventas de locatarios en Perú muestran un aumento de 11,1% en moneda local** respecto al mismo trimestre del año anterior, el resultado se explica principalmente por la entrada al portafolio de los centros comerciales Parque La Molina y, en particular, de Minka. Este último activo mostró un robusto desempeño en su primer trimestre en la compañía. En contraste, algunos activos presentan variaciones negativas en ventas respecto al 3T24, entre ellos MegaPlaza Independencia y MegaPlaza Ica, que se encuentran intervenidos por proyecto de reconversión, Larcomar que avanza en su recuperación tras su cierre en junio, y Arauco Outlet Faucett con una baja significativa en visitantes.
- Las ventas de locatarios en Colombia muestran un aumento de 13,0% en moneda local** respecto a 3T24. Titán Plaza y Parque Alegria destacan con crecimientos superiores al 20%, mientras que los demás activos del portafolio presentan crecimientos significativamente por sobre inflación. Este desempeño refleja una reactivación sostenida del consumo sumado a la incorporación de nuevos locatarios ha fortalecido el mix comercial en estos activos.
- El costo de locatario alcanzó el 10,5% a nivel consolidado**, (0,10) pp menor al mismo periodo del año anterior.

Costo locatario (%)

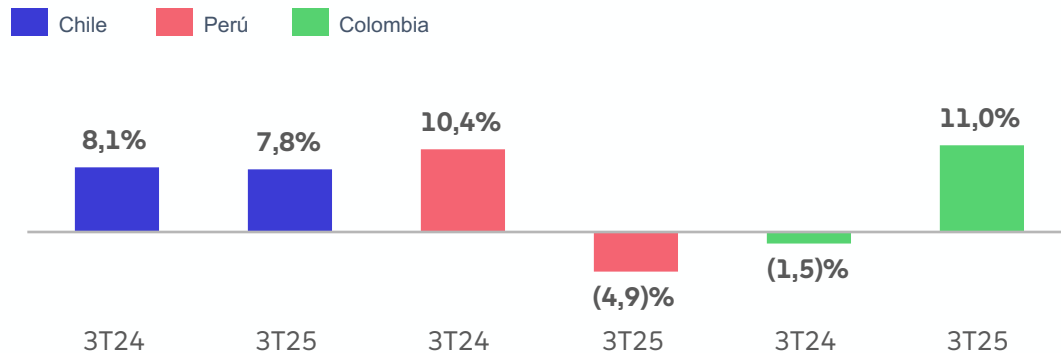


Venta de locatarios¹ (MMCh\$)



(Montos en MMCh\$)	Ventas 3T25	Ventas UDM 3T25
CHILE	446.105	1.805.048
	+19,7 YoY	+16,1 YoY
PERÚ	272.775	999.588
	+21,7 YoY	+14,8 YoY
COLOMBIA	144.590	598.100
	+19,2 YoY	+12,1 YoY

Same area sales² (Var.% en el trimestre)



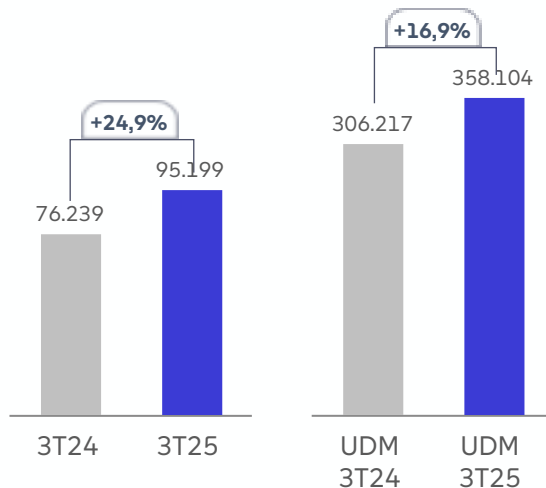
1. En MMCh\$ utilizando los tipos de cambio promedio contable de cada mes comprendido dentro del periodo enunciado
2. Same area sales en términos nominales, calculados en moneda local (CLP, PEN, COP)



Análisis de resultados | Ingresos operacionales

- Ingresos aumentan 24,9% a nivel consolidado**, impulsados en gran medida por la incorporación de Parque Arauco Oriente, Minka y Parque La Molina. Sin considerar estos activos, los ingresos crecen un 13,7% reflejando una eficaz gestión comercial, incluyendo renovaciones y nuevos contratos, además de una activa gestión de los ingresos distintos de renta.
- Los ingresos de Chile muestran un crecimiento positivo de 27,3%** respecto al tercer trimestre de 2024. Una parte importante de este crecimiento se explica por la incorporación de Parque Arauco Oriente. Sin considerar este efecto, los ingresos de los activos de la misma base del 3T24 están creciendo un 16,8%, lo cual viene fuertemente explicado por el incremento en ventas de nuestros socios comerciales, además de un aumento en la generación de ingresos no renta como estacionamientos y energía. Destacan los activos de Arauco El Bosque (+61,8%), Outlets (+22,5%) y Parque Arauco Kennedy Poniente (+19,4%).
- Los ingresos de Perú crecen 16,7% en moneda local** respecto al mismo trimestre del año anterior, impulsado por la incorporación de Minka y Parque La Molina. Sin considerar estos activos, los ingresos decrecen (4,1%) respecto al 3T24. Esta reducción se explica principalmente por MegaPlaza Independencia, intervenido por un proceso de reconversión, cuyos ingresos decrecen (8,4%). Adicionalmente, Larcomar tras su cierre en junio no realizó cobro de estacionamientos durante julio, lo que se tradujo en un leve decrecimiento. A su vez, Outlet Arauco Faucett tras la apertura del nuevo aeropuerto de Lima bajó su afluencia de público.
- Los ingresos de Colombia muestran un aumento de 9,1% en moneda local** respecto al 3T24. Es importante señalar que el portafolio completo creció por encima de inflación. En particular, algunos activos sobresalieron con crecimientos de dos dígitos en el trimestre, incluyendo Parque Alegra (16,8%), Outlet Sopó (13,1%) y Titán Plaza (10,8%)."
- La ocupación de 3T25 cierra en 95,6%**, decreciendo levemente en (0,8)% respecto al mismo periodo del año anterior, parcialmente explicado por la etapa de maduración del nuevo Multifamily Calle 72.

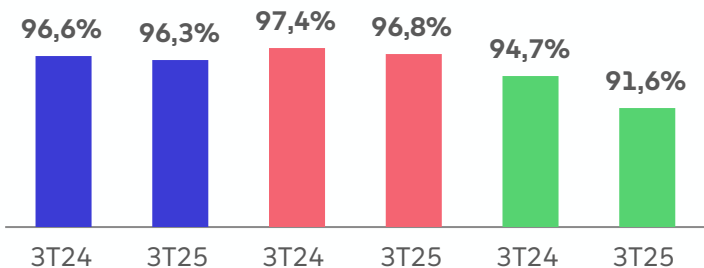
Ingresos¹ (MMCh\$)



(Montos en MMCh\$)	Ingresos 3T25	Ingresos UDM 3T25
CHILE	52.538	197.587
	+27,3 YoY	+20,2 YoY
PERÚ	23.674	87.238
	+28,0 YoY	+19,9 YoY
COLOMBIA	18.987	73.279
	+15,2 YoY	+6,2 YoY

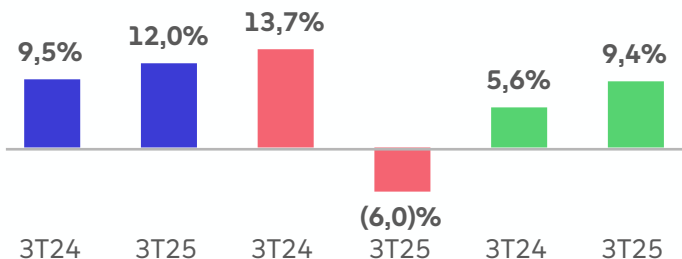
Ocupación (%)

Chile Perú Colombia

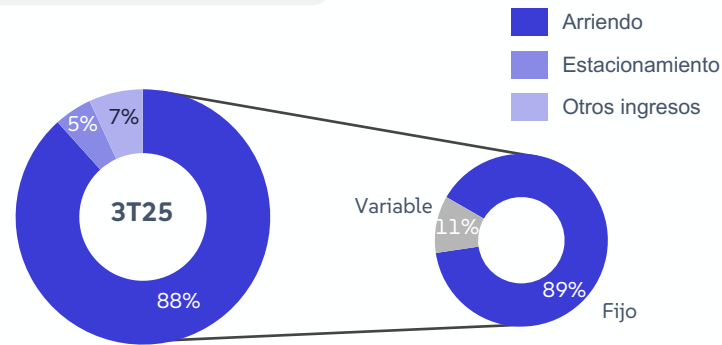


Same area rent² (Var.% en el trimestre)

Chile Perú Colombia



Composición ingresos (%)



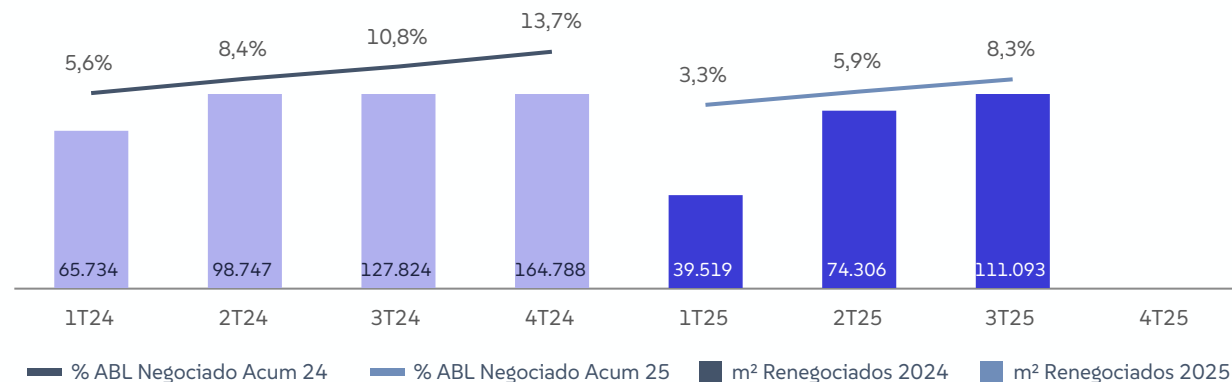
1. En MMCh\$ utilizando los tipos de cambio promedio contable de cada mes comprendido dentro del periodo enunciado
2. Same area rent en términos nominales, calculados en moneda local (CLP, PEN, COP)



Análisis de resultados | Gestión de contratos

Total gestión de contratos

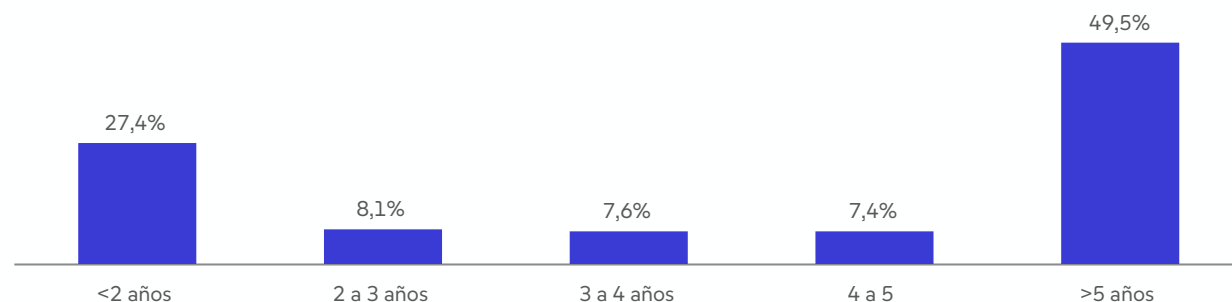
ABL con gestión de contratos (m²)



Durante el período negociamos un 8,3% de nuestro ABL, por debajo del porcentaje negociado al trimestre del año anterior de 10,8%.

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 3T25

**53**

tiendas

**32**

tiendas

**17**

tiendas

7.162 m²**3.973 m²****3.607 m²****1,2%**

del ABL país

0,9%

del ABL país

1,4%

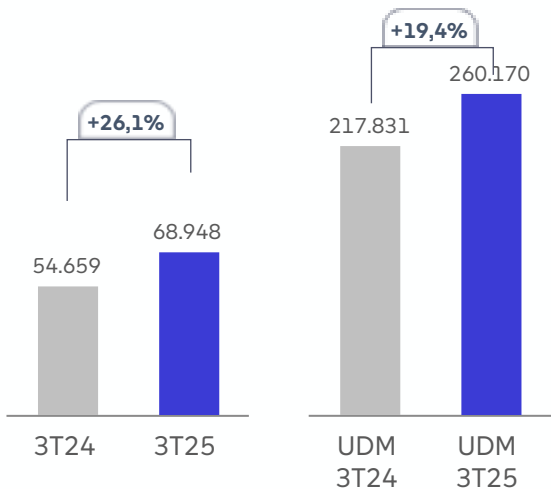
del ABL país

**YOYOSO**



Análisis de resultados | EBITDA

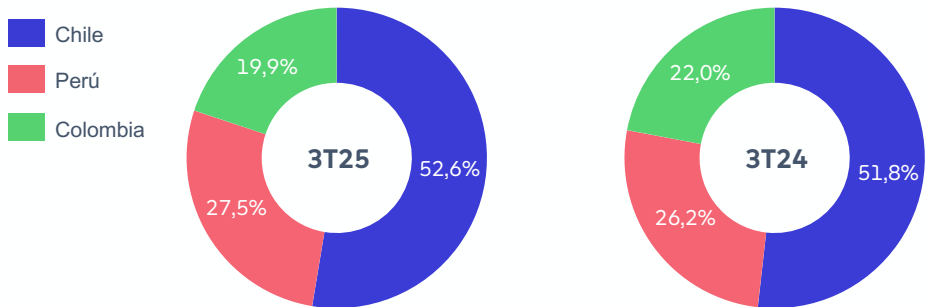
EBITDA (MMCh\$)	3T25	3T24	Var	UDM 3T25	UDM 3T24	Var
Ingresos ordinarios	95.199	76.239	24,9%	358.104	306.217	16,9%
Costo de ventas	(19.787)	(14.967)	32,2%	(70.730)	(60.044)	17,8%
Gastos de administración	(6.776)	(7.346)	(7,8)%	(29.777)	(30.422)	(2,1)%
Utilidad (Pérdida) estimada por deterioro de cartera según NIIF 9	(850)	(675)	26,1%	(2.553)	(4.499)	(43,2)%
Amortización y depreciación	1.162	1.407	(17,4)%	5.126	6.578	(22,1)%
EBITDA	68.948	54.659	26,1%	260.170	217.831	19,4%
Margen EBITDA	72,4%	71,7%	73	72,7%	71,1%	152
Margen EBITDA Ajustado ¹	76,1%	74,8%	130	76,1%	73,7%	240

EBITDA¹ (MMCh\$)

(Montos en MMCh\$)	EBITDA 3T25	EBITDA UDM 3T25
CHILE	36.290	136.492
	+28,2 YoY	+22,9 YoY
PERÚ	18.945	69.468
	+32,4 YoY	+24,2 YoY
COLOMBIA	13.713	54.211
	+13,9 YoY	+6,5 YoY

- EBITDA muestra un significativo crecimiento de 26,1%²** en línea con el sólido desempeño operacional de nuestros centros comerciales, incluyendo la incorporación de nuevos activos, excelente desempeño de los activos en Chile y Colombia, así como expansión de márgenes. Esto fue compensado parcialmente por la productividad del portafolio en Perú excluyendo las nuevas incorporaciones. Si bien de NOI de Perú creció 19,6%, por sobre su crecimiento de 17,7% en ABL, fue afectado por reconversiones, situaciones puntuales y menores ingresos por energía durante el trimestre por iniciativas de eficiencia energética que derivaron en un menor consumo de energía. Con respecto a eficiencia, el margen EBITDA Ajustado de este trimestre alcanza un 76,1%, lo que representa un alza de 130 pb con respecto al 3T24.
- Incremento de Costos de Ventas de 32,2%** explicado principalmente por la incorporación de nuevos activos. La misma base está creciendo el línea con inflación, pese a los aumentos en impuestos territoriales que han ocurrido principalmente en Chile durante el periodo.
- Disminución en Gastos de Administración por (7,8)%**, explicado principalmente por menores gastos en publicidad y marketing, así como también por menores gastos en conceptos de informática.
- Mayor pérdida estimada por deterioro de cartera según NIIF 9 por MMCh\$ 176**, lo cual corresponde al efecto en provisión de incobrables. El gasto fue mayor al de 3T24, sin cambios significativos en la estrategia de la administración ni en la calidad general de la cartera.

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 periodo enunciado



Análisis de resultados | Resultado no operacional



Parque Arauco Kennedy

- **Caída en ingresos financieros:** Esto se explica principalmente por una menor disponibilidad de caja, producto de la utilización de dicha liquidez para la adquisición de Parque Arauco Oriente y Minka.
- **Aumento de costos financieros:** El incremento en los costos financieros está en línea con la mayor deuda de la compañía, la cual se ha contraído para el financiamiento de proyectos de desarrollo inmobiliario y actividades de M&A. Cabe destacar que los costos financieros crecen en menor porcentaje que la deuda, debido a los esfuerzos por refinanciar obligaciones a mejores condiciones.
- **Unidades de reajustes:** A pesar del mayor stock de deuda reajutable, la variación de UF en el 3T25 es 35% menor a lo que fue en 3T24.
- **Impuestos:** Aumentan en línea con la mayor utilidad antes de impuestos generada en el período. Este resultado es atribuible, fundamentalmente, al crecimiento del EBITDA de la compañía. Cabe destacar que, debido a la existencia de gastos que reducirán la base imponible futura, parte de la ventaja fiscal se refleja en el impuesto diferido, y no completamente en el corriente.

Resultados Consolidados (MMCh\$)	3T25	3T24	Var	UDM 3T25	UDM 3T24	Var
EBITDA	68.948	54.659	26,1 %	260.170	217.831	19,4 %
Amortización y depreciación	(1.162)	(1.407)	(17,4) %	(5.126)	(6.578)	(22,1) %
Otros ingresos por función	290	1.207	(76,0) %	60.603	56.029	8,2 %
Otros egresos por función	(2.261)	(1.213)	86,5 %	(12.159)	(13.151)	(7,5) %
Resultado directo de la operación	65.814	53.246	23,6 %	303.489	254.130	19,4 %
Ingresos financieros	3.343	6.863	(51,3) %	23.029	30.681	(24,9) %
Costos financieros	(17.481)	(16.270)	7,4 %	(63.855)	(68.018)	(6,1) %
Participación empresas relacionadas	3.323	3.223	3,1 %	22.578	19.865	13,7 %
Diferencias de cambio	57	(150)	N/A	(37)	(322)	(88,5) %
Unidades de reajuste	(7.761)	(10.597)	(26,8) %	(49.247)	(47.162)	4,4 %
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	47.296	36.314	30,2 %	235.958	189.174	24,7 %
Gasto por impuestos corrientes	(8.131)	(5.482)	48,3 %	(36.459)	(24.411)	49,4 %
Gasto por impuestos diferidos	(3.544)	(2.894)	22,5 %	(31.215)	(25.780)	21,1 %
Total utilidad (pérdida)	35.621	27.938	27,5 %	168.284	138.984	21,1 %
Utilidad (pérdida) integral atribuible a:						
Participación controladora	26.641	20.773	28,2 %	134.203	114.823	16,9 %
Participación minoritaria	8.980	7.165	25,3 %	34.082	24.160	41,1 %



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 consolidan 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 muestra un aumento de 3,1% en nuestra línea de “Participación en empresas relacionadas, explicado por un desempeño operacional estable y normalización de sus niveles de deuda. 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.

Participación en empresas relacionadas (MMCh\$)	3T25	3T24	Var	UDM 3T25	UDM 3T24	Var
Inm. Mall Viña del Mar S.A.	3.205	3.119	2,8 %	23.421	19.579	19,6 %
Desarrollos Panamericana S.A.C.	(58)	(59)	(1,8)%	(1.779)	(370)	381,4 %
Centro Empresarial Titán Plaza	176	162	8,4 %	936	655	8,4 %
Total	3.323	3.223	3,1 %	22.578	19.865	13,7 %

Inm. Mall Viña del Mar (MMCh\$)	3T25	3T24	Var	UDM 3T25	UDM 3T24	Var
Ingresos proporcionales ¹	8.317	8.030	3,6 %	35.198	32.558	8,1 %
EBITDA proporcional	7.332	7.143	2,6 %	32.376	28.933	11,9 %
Utilidad proporcional	3.205	3.119	2,8 %	23.421	19.579	19,6 %
Deuda Financiera Neta proporcional ²	142.250	141.813	0,3 %	142.250	141.813	0,3 %



Mall Marina

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.



Análisis de resultados | Flujo de la operación

FFO aumenta en 14,8% durante el trimestre: Nuestro FFO de 3T25 alcanzó los Ch\$ 51.400 millones. Este crecimiento se sustenta principalmente en un sólido desempeño operacional, complementado por la incorporación de nuevos activos a la compañía, destacando Minka en 3T25, Parque Arauco Kennedy Oriente en 2T25 y Parque La Molina en 4T24.

No obstante, el resultado se vio parcialmente contrarrestado por un aumento de 50,3% en los gastos financieros netos de ingresos. Este efecto es una combinación del incremento del 7,4% en los costos financieros y la disminución del (51,3)% en los ingresos financieros. El factor primordial de este aumento es la mayor deuda financiera y uso de caja incurridas tras las adquisiciones del edificio Oriente de Parque Arauco Kennedy y Minka.

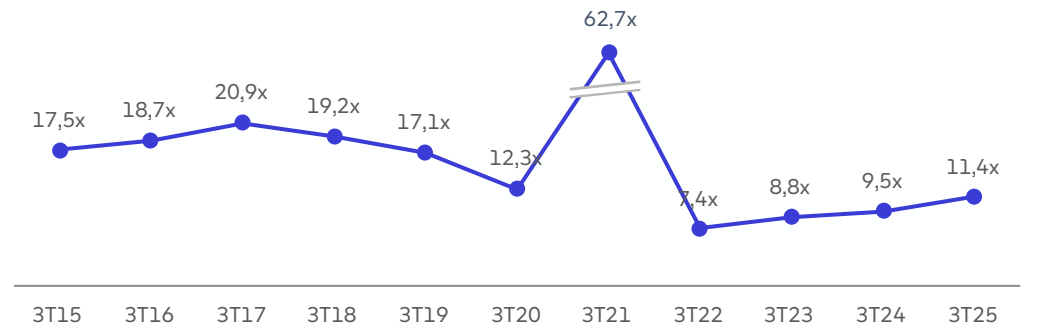
La mejora en resultado operacional impactó directamente en los impuestos de la compañía. Se observa un crecimiento del 48,3% en el gasto por impuesto corriente respecto al mismo trimestre del año anterior. Cabe destacar que, debido a la existencia de gastos que reducirán la base imponible futura, parte de la ventaja fiscal se refleja en el impuesto diferido, y no completamente en el corriente.

El FFO de Empresas relacionadas mostró una reducción de (5,6)%, en línea con el desempeño operacional estable pero incremento en gastos financieros de Grupo Marina en el periodo.

FFO Ajustado presenta una variación positiva de 31,0% al incorporar el resultado por Unidades de Reajuste, debido a la menor variación de la UF en el periodo por (26,8)%.

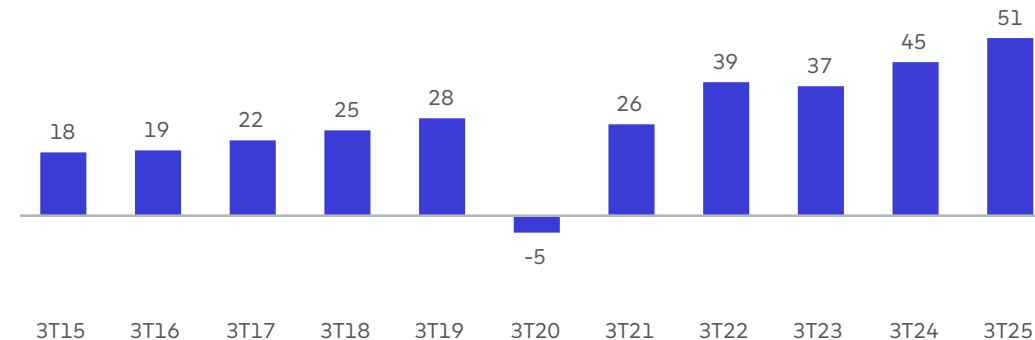
FFO (MMCh\$)	3T25	3T24	Var	UDM 3T25	UDM 3T24	Var
EBITDA	68.948	54.659	26,1 %	260.170	217.831	19,4 %
Ingresos Financieros	3.343	6.863	(51,3)%	23.029	30.681	(24,9)%
Costos Financieros	(17.481)	(16.270)	7,4 %	(63.855)	(68.018)	(6,1)%
Impuestos Corrientes	(8.131)	(5.482)	48,3 %	(36.459)	(24.411)	49,4 %
FFO Empresas relacionadas	4.721	5.001	(5,6)%	21.236	19.608	8,3 %
FFO	51.400	44.770	14,8 %	204.122	175.692	16,2 %
FFO Atribuible a:						
FFO participación minoritaria	9.904	8.031	23,3 %	39.285	30.298	29,7 %
FFO participación controladora	41.496	36.739	12,9 %	164.837	145.394	13,4 %
Unidades de reajuste						
Unidades de reajuste relacionadas	(7.761)	(10.597)	(26,8)%	(49.247)	(47.162)	4,4 %
FFO Ajustado	42.768	32.646	31,0 %	148.343	122.006	21,6 %
FFO Ajustado Atribuible a:						
FFO Ajustado participación minoritaria	9.011	7.014	28,5 %	32.864	26.112	25,9 %
FFO Ajustado participación controladora	33.758	25.632	31,7 %	115.479	95.894	20,4 %

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

Evolución FFO (Ch\$ miles de millones)



Análisis de resultados | Flujo de efectivo resumido

Principales movimientos del trimestre

- **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 como Parque Arauco Kennedy Oriente y Minka.
- **De la inversión:** El aumento respecto al periodo comparable corresponde principalmente a la adquisición de Minka.
- **Del financiamiento:** La disminución respecto al 3T24 es resultado del vencimiento de pasivos. Cabe señalar que la emisión de bonos en Perú fue utilizada en su totalidad para refinanciamiento de pasivos bancarios.

Flujo de Efectivo Resumido (MMCh\$)	3T25	3T24	Var	UDM 3T25	UDM 3T24	Var
De la operación	69.489	56.451	23,1 %	251.715	222.637	13,1 %
De la inversión	(98.552)	(10.704)	820,7 %	(495.770)	(132.814)	273,3 %
Del financiamiento	(47.913)	(79.043)	(39,4)%	(18.698)	(72.878)	(74,3)%
Variación tasa de cambio efectivo y equivalentes	4.992	(3.688)	N/A	9.609	(627)	N/A
Flujo del periodo	(71.984)	(36.984)	94,6 %	(253.144)	16.318	N/A
Efectivo y equivalentes al principio del periodo	203.733	421.877	(51,7)%	384.893	368.574	4,4 %
Efectivo y equivalentes al final del periodo	131.749	384.893	(65,8)%	131.749	384.893	(65,8)%

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:** La variación en esta línea se explica por la reclasificación de inversiones desde corriente a no corriente por temas de temporalidad y la liquidación de instrumentos derivados, la cual aportó aproximadamente Ch\$ 18.267 millones al efectivo.
- **Otros activos no financieros:** El aumento en esta cuenta se debe principalmente al registro del remanente del Crédito Fiscal IVA (IVA CF), generado como consecuencia de la adquisición del activo Parque Arauco Kennedy Oriente.
- **Crecimiento Propiedades de Inversión:** Resultado de la incorporación de los nuevos activos centro comercial Minka, Parque Arauco Kennedy Oriente y desarrollo fase Cerro Colorado de Parque Arauco Kennedy.

Banco de terrenos

- Junto con los activos operativos, la cuenta “Propiedades de Inversión” incluye más de 15 terrenos sin desarrollar en Chile, Perú y Colombia, sumando más de 550.000 m². Estos terrenos se encuentran valorizados en la contabilidad a Ch\$ 72.747 millones, de los cuales Ch\$ 8.208 millones se encuentran clasificados como “Activos clasificados como disponibles para la venta”.
- Adicionalmente, la compañía tiene participación conjunta en otros terrenos en Perú, los cuales totalizan más de 220.000 m², valorizados en Ch\$ 23.528 millones. Estos terrenos están contabilizados bajo método de participación en “Inversiones en Asociadas”.

Activos (MMCh\$)	30.09.2025	31.12.2024	Var. (%)
Activos Corrientes			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	131.749	387.091	(66,0)%
Otros Activos Financieros	2.399	53.666	(95,5)%
Otros Activos No Financieros	70.322	39.914	76,2 %
Deudores Com. Y Otras Cuentas por Cobrar, Neto	26.407	29.228	(9,7)%
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas	37	95	(60,8)%
Activos por Impuestos Corrientes	14.843	10.476	41,7 %
Activos clasificados como disponibles para la venta	8.884	7.566	17,4 %
Total Activos Corrientes	254.641	528.036	(51,8)%

Activos No Corrientes			
Otros Activos Financieros	119.267	96.228	23,9 %
Otros Activos No Financieros	18.373	28.018	(34,4)%
Cuentas por Cobrar	1.487	1.458	2,0 %
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	0	0	-
Inversiones en Asociadas	194.551	186.245	4,5 %
Activos Intangibles distintos de la Plusvalía	18.589	16.742	11,0 %
Plusvalía	1.966	1.264	55,6 %
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	20.213	13.954	44,9 %
Propiedades de Inversión	3.533.378	3.042.457	16,1 %
Activos por Impuestos Diferidos	16.258	15.415	5,5 %
Activos por Derecho de Uso	931	662	40,8 %
Activos por impuesto corriente, no corrientes	7.510	0	-
Total Activos No Corrientes	3.932.522	3.402.443	15,6 %
Total Activos	4.187.163	3.930.480	6,5 %

Deudores Com. y Otras Cuentas por cobrar y Provisión de Incobrables (MMCh\$)			
Deudores Com. Y Otras Cuentas por Cobrar, Brutas	38.736	40.689	(4,8)%
Provisión de Incobrables	(12.329)	(11.462)	7,6 %
Deudores Com. Y Otras Cuentas por Cobrar, Netas	26.407	29.228	(9,7)%



Análisis de resultados | Balance - Pasivos y patrimonio



Parque La Molina

Aumento en nuestros pasivos totales

- **Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar:** La disminución en el período es atribuible a que en 4T24, esta línea incorporó la provisión completa del dividendo Parque Arauco S.A., la cual ascendió aproximadamente a Ch\$ 23.700 millones
- **Otros pasivos financieros:** El incremento en los pasivos se debe a la toma de nueva deuda destinada a financiar proyectos de desarrollo y M&A, destacando Parque Arauco Kennedy Oriente y Minka. Por otro lado, se concreta un refinanciamiento a mejores condiciones, lo cual ha resultado en la reclasificación de ciertos montos corrientes al no corriente.

Pasivos y Patrimonio (MMCh\$)	30.09.2025	31.12.2024	Var. (%)
Pasivos Corrientes			
Otros pasivos financieros	141.720	187.477	(24,4) %
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	52.507	73.765	(28,8) %
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	410	498	(17,7) %
Otras provisiones	1.036	1.296	(20,1) %
Pasivos por Impuestos corrientes	6.412	8.363	(23,3) %
Provisiones por beneficios a los empleados	12.104	12.251	(1,2) %
Otros pasivos no financieros corrientes	18.606	10.339	80,0 %
Pasivos por arrendamiento	2.659	2.372	12,1 %
Total Pasivos Corrientes	235.453	296.360	(20,6) %
Pasivos No Corrientes			
Otros pasivos financieros	1.554.236	1.394.283	11,5 %
Pasivos por Impuestos Diferidos	375.713	340.429	10,4 %
Provisiones por beneficios a empleados	3.478	1.461	138,0 %
Otros pasivos no financieros	33.953	27.016	25,7 %
Pasivos por arrendamiento	82.894	82.883	— %
Total Pasivos No corrientes	2.050.274	1.846.072	11,1 %
Total Pasivos	2.285.727	2.142.432	6,7 %
Patrimonio			
Capital Emitido	423.575	423.575	— %
Ganancias (pérdidas) acumuladas	897.882	853.994	5,1 %
Primas de Emisión	289	289	— %
Otras Reservas	241.214	186.599	29,3 %
Patrimonio atrib. a los propietarios de controladora	1.562.960	1.464.458	6,7 %
Participaciones no controladoras	338.476	323.590	4,6 %
Patrimonio Total	1.901.437	1.788.047	6,3 %
Patrimonio Neto y Pasivos, Total	4.187.163	3.930.480	6,5 %



Resultados | Principales indicadores de desempeño

	3T25	3T24	Var	UDM 3T25	UDM 3T24	Var
Margen EBITDA (%)	72,4 %	71,7 %	73 pb	72,7 %	71,1 %	152 pb
Margen Ganancias (%)	37,4 %	36,6 %	77 pb	47,0 %	45,4 %	161 pb
Margen FFO (%)	54,0 %	58,7 %	(473) pb	57,0 %	57,4 %	(37) pb
NOI Propio de Activos (MMCh\$) ¹	76.534	62.808	21,9 %	338.673	248.052	36,5 %
ABL Propio (m²) ²	1.178.611	1.078.462	9,3 %	1.178.611	1.078.462	9,3 %
FFO participación controladora (MMCh\$) ³	41.496	36.739	12,9 %	164.837	145.394	13,4 %
NOI Consolidado (MMCh\$) ⁴	76.434	61.934	23,4 %	293.129	247.128	18,6 %
ABL Consolidado (m²) ⁵	1.333.000	1.183.500	12,6 %	1.333.000	1.183.500	12,6 %
Costo Locatario Consolidado (%)	10,5 %	10,6 %	(10) pb	10,2 %	10,3 %	(10) pb
Ventas Locatarios Consolidados (MMCh\$)	863.470	718.074	20,2 %	3.402.736	2.959.477	15,0 %
Número promedio de acciones básicas (millones)	905,7	905,7	— %	905,7	905,7	— %
Utilidad por acción básica (Ch\$) ⁶	29	23	28,2 %	148	127	16,9 %
Dividendos por acción (Ch\$)	10	0	N/A	50	40	25,0 %
Rentabilidad por dividendos ⁷	— %	— %	—	2,5 %	2,8 %	(23) pb
Precio Acción (Ch\$) ⁸	—	—	— %	2.434	1.584	53,7 %
Capitalización Bursátil (Ch\$ miles de millones)	2.203	1.357	62,4 %	2.203	1.357	62,4 %
Monto transado diario promedio (MMCh\$)	2.315	930	149,0 %	2.104	1.074	95,9 %
Cap Rate Implícito (%) ⁹	— %	— %	—	7,8 %	9,1 %	(130) pb

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. Se calcula utilizando el promedio de los precios de cierre de los últimos cuatro trimestres.
8. Se considera el precio de cierre del trimestre.
9. Cap Rate Implícito = (EBITDA UDM + 50% EBITDA Marina) / Enterprise value



Capitalization Rate | Principales indicadores



Componentes (CLP MM)	3T25	Detalle
Precio acción (CLP)	2.434	Precio observado al 30 de septiembre 2025
Nº Acciones	905.715.880	Estados Financieros - Nota 22
[1] Market Cap / Equity	2.204.512	
[2] Deuda Financiera Neta	1.448.626	Deuda Financiera Bruta - Efectivo y Equivalentes al Efectivo - Inversiones en Renta Fija (según nota 6 de los EEFF)
[3] Participaciones No Controladoras	338.476	Estados Financieros - Balance
[4] Proyectos en curso	338.901	Estados Financieros - Nota 14
[5] Terrenos Landbank	72.747	Estados Financieros - Nota 14 y Nota 41
[6] Otros Activos	26.444	Cuentas por cobrar comerciales y con entidades relacionadas
[7] Otros Pasivos	52.916	Cuentas por pagar con proveedores y con entidades relacionadas
Marina (Propio):		
[8] 50% Deuda Financiera Neta	142.250	Deuda Financiera Bruta - Efectivo y Equivalentes al Efectivo
[9] 50% Proyectos en curso	0	Estados Financieros - Nota 12
[10] 50% Terrenos Landbank	0	Estados Financieros - Nota 12
[12] 50% Otros Activos	2.407	Cuentas por cobrar comerciales y con entidades relacionadas
[11] 50% Otros Pasivos	3.466	Cuentas por pagar con proveedores y con entidades relacionadas
Enterprise Value (A)¹	3.749.749	
EBITDA UDM (B)	260.170	
50% EBITDA Marina (C)	32.376	
Cap Rate Implícito ({B+C} / A)	—%	

1. Enterprise Value = Market Cap + DFN + Part. No Controladora - Proyectos en curso - Terrenos - Otros Activos + Otros Pasivos + Enterprise Value Marina Propio



Análisis de resultados | Principales indicadores financieros¹

	Unidad	3T25	3T24	Var	UDM 3T25	UDM 3T24	Var	Límite Covenant
Deuda Financiera Bruta	Ch\$ millones	1.695.957	1.457.546	16,4 %	1.695.957	1.457.546	16,4 %	
Efectivo y Equivalentes	Ch\$ millones	131.749	387.091	(66,0)%	131.749	387.091	(66,0)%	
Inversiones en Renta Fija (Nota 6 EEFF)	Ch\$ millones	115.581	0	N/A	115.581	0	N/A	
Deuda Financiera Neta ²	Ch\$ millones	1.448.626	1.072.653	35,1 %	1.448.626	1.072.653	35,1 %	
Deuda Financiera Neta/EBITDA (12 meses)	veces	5,6x	4,9x	0,6x	5,6x	4,9x	0,6x	
EBITDA/Gastos Financieros (12 meses)	veces	4,1x	3,2x	0,9x	4,1x	3,2x	0,9x	
Pasivos/Patrimonio	veces	1,2x	1,2x	0,0x	1,2x	1,2x	0,0x	
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	veces	0,8x	0,7x	0,1x	0,8x	0,7x	0,1x	<1,5
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	%	10,3 %	18,4 %	(812) pb	10,3 %	18,4 %	(812) pb	
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	%	89,7 %	81,6 %	812 pb	89,7 %	81,6 %	812 pb	
Liquidez corriente ³	veces	1,1x	1,4x	(0,3)x	1,1x	1,4x	(0,3)x	
Rentabilidad del patrimonio ⁴	%	9,0 %	8,5 %	43 pb	9,0 %	8,5 %	43 pb	
Rentabilidad del activo ⁵	%	4,2 %	3,8 %	38 pb	4,2 %	3,8 %	38 pb	
Rendimiento activos operacionales ⁶	%	5,2 %	4,8 %	33 pb	5,2 %	4,8 %	33 pb	

Niveles de apalancamiento posicionados dentro de nuestros niveles objetivos

Nuestro nivel de apalancamiento se mantiene robusto tras el cierre del tercer trimestre, finalizamos el periodo con un ratio de **DFN sobre EBITDA de 5,6x**. Esto representa un aumento de 0,3x con respecto al trimestre inmediatamente anterior y de 0,6x en comparación con el mismo periodo del 2024.

El alza en el ratio DFN/EBITDA se relaciona directamente con los desembolsos realizados para financiar las adquisiciones estratégicas de Parque Arauco Kennedy Edificio Oriente y Minka. Gracias a la sólida preparación de nuestro balance para estas adquisiciones, el actual nivel de apalancamiento se sitúa dentro de nuestro rango objetivo de largo plazo.

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





Resultados por activos





Principales hitos del periodo por activo

CHILE



En este tercer trimestre destacamos a **Arauco El Bosque**, con un sobresaliente crecimiento del EBITDA (85,9%), impulsado por el alza en ingresos (61,8%). En el periodo se tuvo un ingreso extraordinario debido a una regularización de cobros de energía retroactivos.

Sólido crecimiento en ingresos (19,4%) y EBITDA (28,3%), en **Parque Arauco Kennedy Poniente**, reflejando la estrategia de optimización de precios y la alta productividad en la operación. Además destaca el aumento en flujo de visitas que se traduce en un aumento de 10,0% en las ventas de nuestros locatarios.

Destacamos también el desempeño de **Arauco Quilicura** donde el crecimiento de EBITDA (25,5%) e ingresos (15,8%) refleja la consolidación de la ampliación del centro comercial que consideró la entrada de un supermercado Líder Express.



Parque Arauco Kennedy

PERÚ



Destacamos en el periodo la adquisición de **Minka**, centro comercial de 53.500 m² que se transforma en el segundo mayor activo en ABL y ventas del portafolio en Perú. Este nuevo centro comercial, cuenta con un mix comercial muy variado que incluye 7.000 m² de superficie de un mercado tradicional.

Parque La Molina continúa su proceso de maduración, con resultados favorables en ingresos y alcanzando un porcentaje de ocupación del 93,9%.

Nuestros **Strip Centers** en el país percibieron un fuerte aumento de NOI de 17,2%, en gran parte explicado por mayores ingresos de estacionamientos y eficiencias operativas.

MegaPlaza Independencia, nuestro principal activo en Perú, y **MegaPlaza Ica** aún se encuentran intervenido por proceso de reconversión. Esto genera un impacto negativo en los resultados del periodo.



Parque La Molina

COLOMBIA



Titán Plaza destaca en el trimestre como el activo con mayor crecimiento en ventas (27,6%). Esto en gran medida explicado por un aumento significativo en ocupación de 14 pp alcanzando un 99,1% en el 3T25. Dentro de los nuevos locatarios destacamos la incorporación de Koaj y Skechers.

Destacamos también a **Parque Alegria**, donde en el periodo los ingresos aumentaron 16,8%, mientras que el EBITDA lo hizo en un 21,6%, favorecidos por un buen desempeño en ventas de los locatarios y una activa gestión comercial en procesos de renovaciones.

Finalmente, destacamos también en el periodo el buen desempeño de **Parque Arboleda**, el segundo activo más importante en ventas del portafolio en el país. En el periodo alcanzó una notable ocupación de 95,7%, incorporando nuevos locatarios como Samsonite, Bancolombia, Metlife y BBVA.



Parque Arboleda



Portafolio



MegaPlaza Ica

Nombre	ABL (m²)	% Propiedad	ABL Propio (m²)	% Ocupación
Parque Arauco Kennedy	196.000	100,0 %	196.000	96,3 %
Parque Arauco Kennedy edificio poniente	126.000	100,0 %	126.000	99,1 %
Parque Arauco Kennedy edificio oriente	70.000	100,0 %	70.000	97,9 %
Arauco Maipú	75.500	100,0 %	75.500	98,0 %
Arauco Estación	68.000	83,0 %	56.440	96,6 %
Arauco Chillán	34.000	51,0 %	17.340	94,6 %
Arauco Quilicura	34.000	51,0 %	17.340	97,9 %
Arauco Coronel	31.000	51,0 %	15.810	94,1 %
Arauco El Bosque	30.000	51,0 %	15.300	99,5 %
Arauco San Antonio	29.000	35,7 %	10.353	94,8 %
Arauco Outlets ¹	54.500	51,0 %	27.795	98,1 %
Arauco Express (Strip Centers Chile) ¹	41.000	51,0 %	20.910	92,1 %
Otros activos Chile ¹	18.500	74,5 %	13.775	93,1 %
Total Chile	611.500	76,3 %	466.563	96,3 %
MegaPlaza Independencia	104.500	100,0 %	104.500	98,3 %
MegaPlaza Ica	36.500	100,0 %	36.500	97,9 %
MegaPlaza Cajamarca	30.500	100,0 %	30.500	97,5 %
MegaPlaza Chimbote	28.000	100,0 %	28.000	95,2 %
Larcomar	25.000	100,0 %	25.000	98,0 %
Parque La Molina	16.500	100,0 %	16.500	93,9 %
Minka	53.500	100,0 %	53.500	95,0 %
MegaPlaza Cañete	17.000	100,0 %	17.000	99,6 %
MegaPlaza Pisco	15.500	100,0 %	15.500	100,0 %
Arauco Outlets ¹	45.000	100,0 %	45.000	91,9 %
Viamix (Strip Centers Perú) ¹	10.000	100,0 %	10.000	94,6 %
Otros activos Perú ¹	83.000	100,0 %	83.000	100,0 %
Total Perú	465.000	100,0 %	465.000	96,8 %
Parque La Colina	63.000	51,0 %	32.130	99,9 %
Parque Alegre	47.000	100,0 %	47.000	85,2 %
Parque Arboleda	41.500	55,0 %	22.825	95,7 %
Parque Caracoli	39.000	51,0 %	19.890	99,1 %
Parque Fabricato	39.500	28,8 %	11.360	87,9 %
Titán Plaza	13.500	57,0 %	7.692	99,1 %
Outlet Arauco Sopó	13.000	100,0 %	13.000	76,9 %
Total Colombia	256.500	51,3 %	131.578	91,6 %
Multifamilies ¹		95,7 %	24.400	80,3 %
Grupo Marina ²		50,0 %	94.250	
Total	1.333.000	81,5 %	1.178.611	95,6 %

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



Resultados trimestrales por propiedad

Chile en MMCLP Perú en MPEN Colombia en MMCOP	ABL (m²) / Unidades¹			Ventas de locatarios			Ingresos			NOI		
	3T25	3T24	Var(%)	3T25	3T24	Var(%)	3T25	3T24	Var(%)	3T25	3T24	Var(%)
Parque Arauco Kennedy	196.000	119.500	64,0 %	188.319	135.685	38,8 %	23.776	16.269	46,1 %	22.957	15.523	47,9 %
Parque Arauco Kennedy edificio poniente	126.000	119.500	5,4 %	149.277	135.685	10,0 %	19.429	16.269	19,4 %	19.909	15.523	28,3 %
Parque Arauco Kennedy edificio oriente	70.000	0	N/A	39.042	0	N/A	4.347	0	N/A	3.047	0	N/A
Arauco Maipú	75.500	75.000	0,7 %	57.058	55.583	2,7 %	6.279	5.311	18,2 %	5.683	5.099	11,4 %
Arauco Estación	68.000	68.000	— %	29.024	27.400	5,9 %	5.090	4.465	14,0 %	3.831	3.727	2,8 %
Arauco Chillán	34.000	34.000	— %	23.237	21.147	9,9 %	2.620	2.362	10,9 %	2.242	1.940	15,5 %
Arauco Quilicura	34.000	34.000	— %	17.624	14.332	23,0 %	1.648	1.423	15,8 %	1.563	1.246	25,5 %
Arauco Coronel	31.000	31.000	— %	16.329	16.172	1,0 %	1.495	1.377	8,5 %	1.158	1.138	1,7 %
Arauco El Bosque	30.000	30.000	— %	14.412	13.514	6,6 %	1.525	943	61,8 %	1.271	684	85,9 %
Arauco San Antonio	29.000	28.500	1,8 %	10.772	11.555	(6,8)%	984	1.336	(26,4)%	569	947	(39,9)%
Arauco Outlets	54.500	54.500	— %	48.049	39.558	21,5 %	4.761	3.886	22,5 %	4.256	3.301	28,9 %
Arauco Express (Strip Centers Chile)	41.000	40.500	1,2 %	26.390	24.745	6,6 %	2.404	2.161	11,2 %	1.711	1.555	10,0 %
Otros activos Chile	18.500	19.000	(2,6)%	14.885	12.962	14,8 %	1.368	1.225	11,6 %	936	985	(5,0)%
Total Chile	611.500	534.000	14,5 %	446.101	372.654	19,7 %	51.949	40.758	27,5 %	46.176	36.144	27,8 %
MegaPlaza Independencia	104.500	104.000	0,5 %	295.489	318.684	(7,3)%	23.928	26.122	(8,4)%	22.583	24.733	(8,7)%
MegaPlaza Ica	36.500	38.000	(3,9)%	71.688	74.513	(3,8)%	6.010	6.908	(13,0)%	5.958	6.511	(8,5)%
MegaPlaza Cajamarca	30.500	30.000	1,7 %	40.083	40.694	(1,5)%	4.071	3.999	1,8 %	3.408	3.419	(0,3)%
MegaPlaza Chimbote	28.000	28.000	— %	64.574	69.303	(6,8)%	3.542	3.755	(5,7)%	2.977	3.424	(13,0)%
Larcomar	25.000	25.000	— %	99.569	106.485	(6,5)%	13.390	13.173	1,7 %	13.271	12.517	6,0 %
Parque La Molina	16.500	0	N/A	15.189	0	N/A	2.928	0	N/A	2.734	0	N/A
Minka	53.500	0	N/A	125.754	0	N/A	12.498	0	N/A	10.430	0	N/A
MegaPlaza Cañete	17.000	17.000	— %	35.023	34.403	1,8 %	1.551	1.772	(12,4)%	1.342	1.150	16,7 %
MegaPlaza Pisco	15.500	15.500	— %	29.997	31.398	(4,5)%	1.755	1.851	(5,2)%	1.549	1.181	31,2 %
Arauco Outlets	45.000	45.000	— %	75.281	79.294	(5,1)%	7.260	7.387	(1,7)%	6.241	5.963	4,7 %
Viamix (Strip Centers Perú)	10.000	9.500	5,3 %	5.172	5.369	(3,7)%	832	759	9,5 %	534	456	17,2 %
Otros activos Perú	83.000	83.000	— %	146.148	144.018	1,5 %	8.773	8.460	3,7 %	7.615	6.395	19,1 %
Total Perú	465.000	395.000	17,7 %	1.004.251	904.162	11,1 %	86.538	74.185	16,7 %	78.643	65.748	19,6 %
Parque La Colina	63.000	60.500	4,1 %	224.863	206.864	8,7 %	28.232	26.429	6,8 %	26.762	26.139	2,4 %
Parque Alegre	47.000	47.000	— %	62.404	51.701	20,7 %	8.821	7.551	16,8 %	4.998	4.110	21,6 %
Parque Arboleda	41.500	41.500	— %	102.141	91.479	11,7 %	10.566	9.859	7,2 %	10.229	9.402	8,8 %
Parque Caracoli	39.000	39.500	(1,3)%	79.409	68.445	16,0 %	12.103	11.070	9,3 %	7.705	6.547	17,7 %
Parque Fabricato	39.500	39.500	— %	69.776	62.967	10,8 %	8.982	8.252	8,8 %	6.650	6.157	8,0 %
Titán Plaza	13.500	13.500	— %	42.344	33.182	27,6 %	7.858	7.094	10,8 %	6.775	5.050	34,2 %
Arauco Outlet Sopó	13.000	13.000	— %	22.739	19.660	15,7 %	2.015	1.782	13,1 %	1.600	1.496	6,9 %
Total Colombia	256.500	254.500	0,8 %	603.676	534.298	13,0 %	78.577	72.037	9,1 %	64.719	58.901	9,9 %
Multifamily¹	595	463	28,5 %	N/A	N/A	N/A	612	488	25,4 %	380	353	7,6 %

1. Multifamily reportado en unidades



Parque Caracoli



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		
	3T25	3T24	Var. p.b.	3T25	3T24	Var. p.b.	3T25	3T24	Var(%)	3T25	3T24	Var(%)
Parque Arauco Kennedy	96,3 %	99,7 %	(339)	96,6 %	95,4 %	114	383.709	392.367	(2,2)%	42.127	46.040	(8,5)%
Parque Arauco Kennedy edificio poniente	95,6 %	99,7 %	0	102,5 %	95,4 %	0	432.848	392.367	10,3 %	54.129	46.040	17,6 %
Parque Arauco Kennedy edificio oriente	97,5 %	— %	N/A	70,1 %	— %	N/A	267.837	0	N/A	21.158	0	N/A
Arauco Maipú	98,0 %	99,3 %	(135)	90,5 %	96,0 %	(549)	259.266	249.282	4,0 %	28.434	23.864	19,2 %
Arauco Estación	96,6 %	95,5 %	112	75,3 %	83,5 %	(821)	150.019	145.832	2,9 %	26.111	23.215	12,5 %
Arauco Chillán	94,6 %	92,6 %	202	85,6 %	82,1 %	342	249.167	236.766	5,2 %	27.436	25.496	7,6 %
Arauco Quilicura	97,9 %	97,4 %	54	94,9 %	87,5 %	733	179.237	160.134	11,9 %	16.502	14.738	12,0 %
Arauco Coronel	94,1 %	98,3 %	(420)	77,4 %	82,6 %	(518)	192.539	184.565	4,3 %	16.900	15.361	10,0 %
Arauco El Bosque	99,5 %	98,2 %	132	83,3 %	72,5 %	1.081	164.123	158.105	3,8 %	17.116	10.846	57,8 %
Arauco San Antonio	94,8 %	94,0 %	78	57,9 %	70,9 %	(1.301)	133.807	145.141	(7,8)%	12.015	16.537	(27,3)%
Arauco Outlets	98,1 %	96,8 %	125	89,4 %	85,0 %	444	313.786	268.069	17,1 %	30.066	25.039	20,1 %
Arauco Express (Strip Centers Chile)	92,1 %	90,3 %	180	71,2 %	71,9 %	(75)	284.376	285.045	(0,2)%	21.338	19.551	9,1 %
Otros activos Chile	93,1 %	88,9 %	420	68,4 %	80,4 %	(1.199)	329.926	288.515	14,4 %	26.487	25.798	2,7 %
Total Chile	96,3 %	96,6 %	(36)	88,9 %	88,7 %	21	272.509	254.253	7,2 %	28.958	26.673	8,6 %
MegaPlaza Independencia	98,3 %	99,1 %	(83)	94,4 %	94,7 %	(30)	1.009	1.070	(5,7)%	79	85	(7,1)%
MegaPlaza Ica	97,9 %	97,9 %	(2)	99,1 %	94,3 %	489	717	760	(5,7)%	56	65	(13,8)%
MegaPlaza Cajamarca	97,5 %	96,4 %	111	83,7 %	85,5 %	(176)	557	547	1,8 %	48	46	4,3 %
MegaPlaza Chimbote	95,2 %	96,3 %	(108)	84,0 %	91,2 %	(714)	863	918	(6,0)%	45	47	(4,3)%
Larcomar	98,0 %	99,7 %	(175)	99,1 %	95,0 %	408	1.329	1.436	(7,5)%	183	178	2,8 %
Parque La Molina	93,9 %	— %	N/A	93,4 %	— %	N/A	359	0	N/A	66	0	N/A
Minka	95,0 %	— %	N/A	83,5 %	— %	N/A	970	0	N/A	92	0	N/A
MegaPlaza Cañete	99,6 %	99,9 %	(31)	86,5 %	64,9 %	2.158	739	711	3,9 %	31	34	(8,8)%
MegaPlaza Pisco	100,0 %	99,5 %	50	88,2 %	63,8 %	2.445	709	735	(3,5)%	39	41	(4,9)%
Arauco Outlets	91,9 %	90,9 %	95	86,0 %	80,7 %	524	708	802	(11,7)%	62	61	1,4 %
Viamix (Strip Centers Perú)	94,6 %	94,8 %	(23)	64,2 %	60,0 %	418	299	313	(4,4)%	34	34	0,8 %
Otros activos Perú	97,7 %	97,8 %	(15)	86,8 %	75,6 %	1.120	667	657	1,4 %	36	35	2,6 %
Total Perú	96,8 %	97,4 %	(60)	90,9 %	88,6 %	225	818	863	(5,2)%	66	66	— %
Parque La Colina	99,9 %	99,3 %	58	94,8 %	98,9 %	(411)	1.244.925	1.151.643	8,1 %	153.454	146.868	4,5 %
Parque Alegre	85,2 %	86,9 %	(174)	56,7 %	54,4 %	222	783.259	651.236	20,3 %	76.728	70.711	8,5 %
Parque Arboleda	95,7 %	100,0 %	(426)	96,8 %	95,4 %	145	1.061.181	913.416	16,2 %	88.740	81.519	8,9 %
Parque Caracolí	99,1 %	98,8 %	25	63,7 %	59,1 %	452	901.918	767.955	17,4 %	126.352	115.828	9,1 %
Parque Fabricato	87,9 %	93,2 %	(527)	74,0 %	74,6 %	(57)	871.209	733.957	18,7 %	88.402	79.361	11,4 %
Titán Plaza	99,1 %	85,3 %	1.379	86,2 %	71,2 %	1.503	1.298.313	1.186.820	9,4 %	205.459	204.112	0,7 %
Arauco Outlet Sopó	76,9 %	86,8 %	(991)	79,4 %	83,9 %	(456)	827.389	735.889	12,4 %	67.934	61.375	10,7 %
Total Colombia	91,6 %	94,7 %	(310)	82,4 %	81,8 %	60	1.032.424	907.898	13,7 %	114.893	108.124	6,3 %
Multifamily	80,3 %	90,2 %	(990)	62,2 %	72,5 %	(1.029)	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 3T25	UDM 3T24	Var(%)	UDM 3T25	UDM 3T24	Var(%)	UDM 3T25	UDM 3T24	Var(%)	UDM 3T25	UDM 3T24	Var(%)
Parque Arauco Kennedy	196.000	119.500	64,0 %	715.949	561.035	27,6 %	83.686	66.267	26,3 %	81.040	62.965	28,7 %
Parque Arauco Kennedy edificio poniente	126.000	119.500	5,4 %	650.044	561.035	15,9 %	76.005	66.267	14,7 %	75.570	62.965	20,0 %
Parque Arauco Kennedy edificio oriente	70.000	0	N/A	65.905	0	N/A	7.681	0	N/A	5.470	0	N/A
Arauco Maipú	75.500	75.000	0,7 %	252.390	243.389	3,7 %	24.834	22.093	12,4 %	23.650	20.899	13,2 %
Arauco Estación	68.000	68.000	— %	120.795	112.875	7,0 %	19.714	17.377	13,4 %	15.184	13.412	13,2 %
Arauco Chillán	34.000	34.000	— %	102.234	92.009	11,1 %	10.681	8.775	21,7 %	9.176	7.297	25,8 %
Arauco Quilicura	34.000	34.000	— %	66.665	58.568	13,8 %	6.384	5.325	19,9 %	5.709	4.671	22,2 %
Arauco Coronel	31.000	31.000	— %	72.863	68.909	5,7 %	6.192	5.338	16,0 %	4.943	4.571	8,1 %
Arauco El Bosque	30.000	30.000	— %	58.891	57.024	3,3 %	4.633	3.921	18,2 %	3.718	2.844	30,7 %
Arauco San Antonio	29.000	28.500	1,8 %	50.942	51.346	(0,8)%	5.069	5.432	(6,7)%	3.239	3.808	(14,9)%
Arauco Outlets	54.500	54.500	— %	202.647	165.416	22,5 %	19.345	15.279	26,6 %	17.334	12.814	35,3 %
Arauco Express (Strip Centers Chile)	41.000	40.500	1,2 %	103.398	91.311	13,2 %	9.303	8.396	10,8 %	6.766	6.031	12,2 %
Otros activos Chile	18.625	19.000	(2,0)%	58.271	53.086	9,8 %	5.321	4.343	22,5 %	3.948	3.289	20,0 %
Total Chile	611.500	534.000	14,5 %	1.805.045	1.554.969	16,1 %	195.162	162.548	20,1 %	174.707	142.601	22,5 %
MegaPlaza Independencia	104.500	104.000	0,5 %	1.270.383	1.256.370	1,1 %	105.943	103.724	2,1 %	101.390	98.382	3,1 %
MegaPlaza Ica	36.500	38.000	(3,9)%	314.364	290.865	8,1 %	32.242	26.893	19,9 %	32.526	25.850	25,8 %
MegaPlaza Cajamarca	30.500	30.000	1,7 %	163.737	159.346	2,8 %	16.437	15.860	3,6 %	14.405	13.805	4,3 %
MegaPlaza Chimbote	28.000	28.000	— %	282.752	276.955	2,1 %	15.823	15.019	5,3 %	14.160	13.462	5,2 %
Larcomar	25.000	25.000	— %	404.539	406.561	(0,5)%	52.899	51.007	3,7 %	49.170	47.390	3,8 %
Parque La Molina	16.500	0	N/A	42.707	0	N/A	9.244	0	N/A	8.795	0	N/A
Minka	53.500	0	N/A	125.754	0	N/A	12.498	0	N/A	10.430	0	N/A
MegaPlaza Cañete	17.000	17.000	— %	151.964	142.271	6,8 %	6.724	6.743	(0,3)%	5.679	5.400	5,2 %
MegaPlaza Pisco	15.500	15.500	— %	129.492	125.706	3,0 %	7.412	7.256	2,1 %	6.272	5.864	7,0 %
Arauco Outlets	45.000	45.000	— %	312.002	302.390	3,2 %	31.254	29.903	4,5 %	27.217	24.257	12,2 %
Viamix (Strip Centers Perú)	10.000	9.500	5,3 %	22.034	23.245	(5,2)%	3.328	3.023	10,1 %	1.621	1.308	23,9 %
Otros activos Perú	83.000	83.000	— %	589.408	553.822	6,4 %	36.328	34.397	5,6 %	28.810	26.087	10,4 %
Total Perú	465.000	395.000	17,7 %	3.809.692	3.537.530	7,7 %	330.131	293.825	12,4 %	300.475	261.807	14,8 %
Parque La Colina	63.000	60.500	4,1 %	984.069	913.106	7,8 %	114.667	109.118	5,1 %	109.933	104.176	5,5 %
Parque Alegre	47.000	47.000	— %	270.033	213.261	26,6 %	34.722	30.181	15,0 %	20.818	15.330	35,8 %
Parque Arboleda	41.500	41.500	— %	449.171	405.979	10,6 %	44.281	41.709	6,2 %	41.545	38.635	7,5 %
Parque Caracoli	39.000	39.500	(1,3)%	335.690	295.900	13,4 %	48.133	44.992	7,0 %	31.504	28.153	11,9 %
Parque Fabricato	39.500	39.500	— %	307.400	273.790	12,3 %	36.639	34.089	7,5 %	27.571	25.928	6,3 %
Titán Plaza	13.500	13.500	— %	164.236	125.058	31,3 %	30.254	28.232	7,2 %	25.668	23.484	9,3 %
Arauco Outlet Sopó	13.000	13.000	— %	103.478	88.601	16,8 %	8.660	7.733	12,0 %	7.027	6.149	14,3 %
Total Colombia	256.500	254.500	0,8 %	2.614.076	2.315.696	12,9 %	317.355	296.052	7,2 %	264.065	241.856	9,2 %
Multifamily	595	463	28,5 %	N/A	N/A	N/A	2.402	1.801	33,4 %	1.625	1.204	34,9 %



Parque Alegre



Métricas relevantes últimos doce meses por propiedad



Chile en CLP Perú en PEN Colombia en COP	Ocupación			Margen NOI			Ventas locatarios mensuales por m²			Ingresos mensuales por m²		
	UDM 3T25	UDM 3T24	Var. p.b.	UDM 3T25	UDM 3T24	Var. p.b.	UDM 3T25	UDM 3T24	Var(%)	UDM 3T25	UDM 3T24	Var(%)
Parque Arauco Kennedy	98,7 %	99,1 %	(36)	96,8 %	95,0 %	182	446.598	405.195	10,2 %	47.573	46.606	2,1 %
Parque Arauco Kennedy edificio poniente	98,6 %	99,1 %	0	99,4 %	95,0 %	0	469.062	405.195	15,8 %	53.452	46.606	14,7 %
Parque Arauco Kennedy edificio oriente	97,7 %	— %	N/A	71,2 %	— %	N/A	272.304	0	N/A	22.782	0	N/A
Arauco Maipú	99,1 %	99,4 %	(29)	95,2 %	94,6 %	64	285.619	274.318	4,1 %	28.010	24.808	12,9 %
Arauco Estación	96,8 %	96,6 %	25	77,0 %	77,2 %	(16)	157.367	153.675	2,4 %	25.448	22.434	13,4 %
Arauco Chillán	94,9 %	92,7 %	218	85,9 %	83,2 %	276	280.074	263.639	6,2 %	28.046	24.191	15,9 %
Arauco Quilicura	97,8 %	97,7 %	14	89,4 %	87,7 %	170	177.599	163.505	8,6 %	16.009	14.460	10,7 %
Arauco Coronel	97,3 %	98,2 %	(92)	79,8 %	85,6 %	(580)	207.971	199.441	4,3 %	17.193	15.072	14,1 %
Arauco El Bosque	99,0 %	98,9 %	8	80,3 %	72,5 %	773	169.457	163.143	3,9 %	13.205	11.256	17,3 %
Arauco San Antonio	94,8 %	94,2 %	62	63,9 %	70,1 %	(620)	158.813	162.519	(2,3)%	15.527	16.881	(8,0)%
Arauco Outlets	97,0 %	94,7 %	226	89,6 %	83,9 %	574	341.188	284.154	20,1 %	30.552	25.177	21,3 %
Arauco Express (Strip Centers Chile)	92,2 %	91,4 %	75	72,7 %	71,8 %	89	288.267	279.755	3,0 %	20.681	19.011	8,8 %
Otros activos Chile	91,5 %	86,6 %	485	74,2 %	75,7 %	(153)	319.246	291.811	9,4 %	26.266	22.853	14,9 %
Total Chile	97,1 %	96,7 %	33	89,5 %	87,7 %	179	292.945	267.509	9,5 %	29.919	26.726	11,9 %
MegaPlaza Independencia	98,8 %	98,1 %	67	95,7 %	94,8 %	85	1.087	1.052	3,3 %	87	85	2,5 %
MegaPlaza Ica	96,9 %	98,2 %	(128)	100,9 %	96,1 %	476	794	755	5,3 %	75	64	16,5 %
MegaPlaza Cajamarca	96,6 %	96,6 %	(5)	87,6 %	87,0 %	59	561	534	5,1 %	48	46	5,6 %
MegaPlaza Chimbote	95,5 %	96,8 %	(127)	89,5 %	89,6 %	(14)	942	911	3,5 %	50	46	7,6 %
Larcomar	98,4 %	99,4 %	(99)	93,0 %	92,9 %	4	1.358	1.407	(3,5)%	179	175	2,8 %
Parque La Molina	90,4 %	— %	N/A	95,1 %	— %	N/A	328	0	N/A	65	0	N/A
Minka	95,0 %	— %	N/A	83,5 %	— %	N/A	970	0	N/A	92	0	N/A
MegaPlaza Cañete	98,5 %	99,9 %	(135)	84,5 %	80,1 %	438	796	732	8,6 %	33	33	1,3 %
MegaPlaza Pisco	99,8 %	99,6 %	17	84,6 %	80,8 %	381	761	732	3,9 %	41	40	2,5 %
Arauco Outlets	91,4 %	91,9 %	(43)	87,1 %	81,1 %	596	748	760	(1,6)%	66	62	7,0 %
Viamix (Strip Centers Perú)	94,6 %	93,6 %	94	48,7 %	43,3 %	542	319	338	(5,7)%	35	34	4,2 %
Otros activos Perú	97,6 %	97,9 %	(30)	79,3 %	75,8 %	347	672	643	4,4 %	38	37	3,0 %
Total Perú	96,7 %	97,3 %	(55)	91,0 %	89,1 %	191	857	849	0,9 %	68	65	4,7 %
Parque La Colina	99,7 %	99,6 %	20	95,9 %	95,5 %	40	1.367.758	1.270.798	7,6 %	157.405	150.950	4,3 %
Parque Alegra	85,4 %	84,5 %	94	60,0 %	50,8 %	916	837.788	697.233	20,2 %	76.492	70.770	8,1 %
Parque Arboleda	96,1 %	99,5 %	(337)	93,8 %	92,6 %	119	1.159.796	1.006.861	15,2 %	93.260	85.325	9,3 %
Parque Caracoli	98,6 %	98,8 %	(19)	65,5 %	62,6 %	288	946.387	837.736	13,0 %	125.585	111.702	12,4 %
Parque Fabricato	88,9 %	93,4 %	0	75,3 %	76,1 %	0	928.337	801.192	15,9 %	88.460	79.737	10,9 %
Titán Plaza	94,9 %	93,8 %	0	84,8 %	83,2 %	0	1.362.051	1.081.924	25,9 %	218.824	216.028	1,3 %
Arauco Outlet Sopó	83,9 %	84,7 %	(70)	81,1 %	79,5 %	162	946.288	815.432	16,0 %	72.772	63.616	14,4 %
Total Colombia	93,2 %	94,6 %	(145)	83,2 %	81,7 %	151	1.115.037	1.002.157	11,3 %	116.956	108.815	7,5 %
Multifamily	87,8 %	84,5 %	0	67,6 %	66,8 %	0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A



Proyectos incorporados recientemente y por incorporar en los próximos años

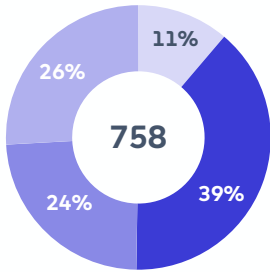
Nuevos centros comerciales	Tipo	País	Formato	Fecha ingreso ¹	ABL total (m²)	% propiedad	ABL propio (m²)	Inversión total (moneda local) ²	Inversión total (US\$MM)	Inversión remanente (US\$MM)
Parque La Molina	Desarrollo	PE	Lifestyle	4T24	16.500	100%	16.500	218.000	63	3
Parque Arauco Kennedy edificio oriente	Adquisición	CL	Regional	2T25	70.000	100%	70.000	4.400.000	181	0
Minka	Adquisición	PE	Regional	3T25	53.500	100%	53.500	381.000	108	0
Arauco Premium Outlet Buin	Desarrollo	CL	Outlet	2S27	11.000	100%	11.000	600.000	25	16
Subtotal					151.000		151.000		377	19

Expansiones y Reconversiones	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	5	0
MegaPlaza Ica - Primera fase	Expansión	PE	Regional	1T26	6.600	100%	6.600	63.000	18	1
Parque Arauco Kennedy - fase Cerro Colorado	Expansión	CL	Uso Mixto	4T26	35.400	100%	35.400	4.200.000	172	49
MegaPlaza Independencia - Primera fase ³	Reconversión	PE	Regional	2027	-400	100%	-400	123.000	35	24
Parque Arauco Kennedy - fase Kennedy	Expansión	CL	Uso Mixto	2028	22.830	100%	22.830	1.600.000	66	64
Subtotal					67.830		66.164		296	138

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	13	0
Proyecto La Mar - Lima (141 unidades)	Desarrollo	PE	Multifamily	4T25	7.700	80%	6.160	60.000	17	1
Proyecto Calle 94 - Bogotá (158 unidades)	Desarrollo	CO	Multifamily	4T25	10.500	95%	9.975	107.000	27	1
Proyecto Ciudad del Río - Medellín (310 unidades)	Desarrollo	CO	Multifamily	1T26	16.000	95%	15.200	109.000	28	4
Subtotal					39.700		35.735		85	6

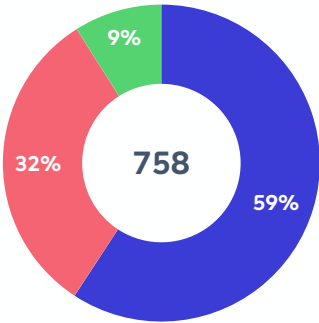
Total					258.530		252.899		758	163
-------	--	--	--	--	---------	--	---------	--	-----	-----

Apertura por tipo de proyecto (US\$MM)



Multifamily
Expansión centros comerciales
Open Plaza Kennedy
Nuevos centros comerciales

Apertura por país (US\$MM)

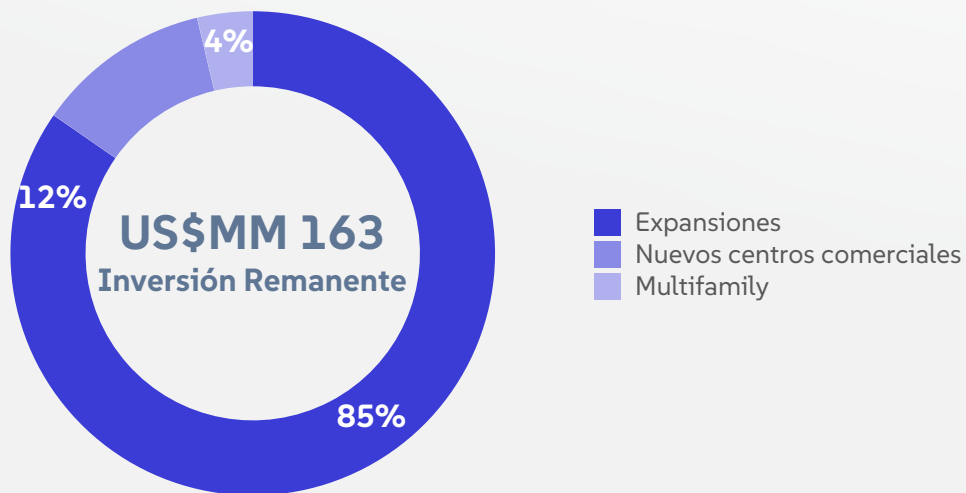


Chile
Perú
Colombia

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



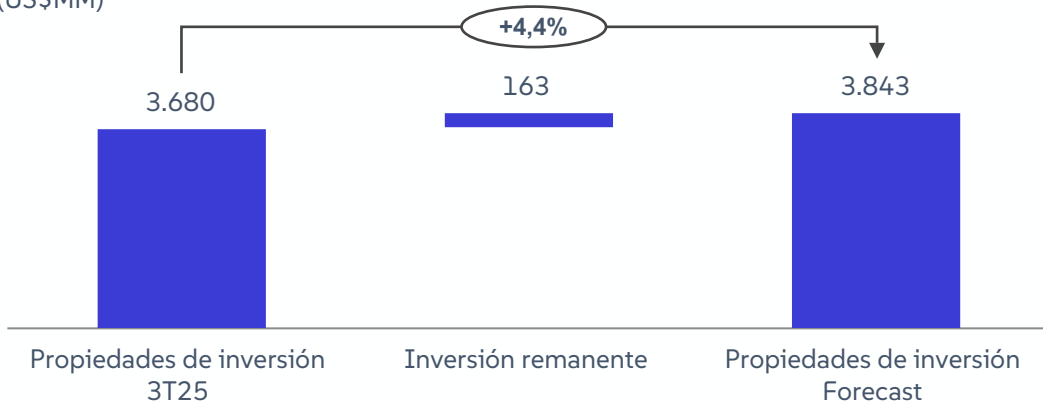
Estimación de desembolsos en CAPEX Inmobiliario próximos años



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 758, cifra histórica para la compañía.**

Asimismo, el excelente desempeño que ha mostrado el portafolio a permitido cerrar el indicador de apalancamiento DFN/EBITDA en 5,6x a pesar de las recientes adquisiciones. Esta fortaleza del balance nos da espacio para continuar ejecutando nuestro pilar de crecimiento.



Estimación de desembolsos en CAPEX Inmobiliario próximos años

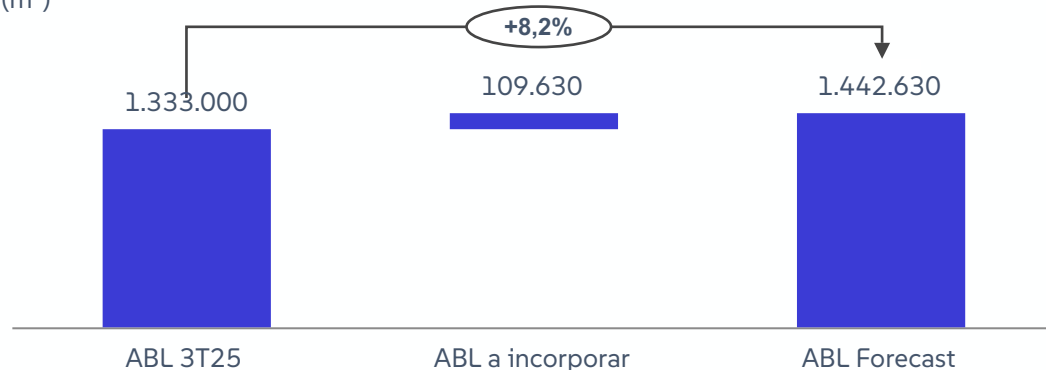


Distribución de m² por proyecto (m²)



- Expansiones Parque Arauco Kennedy
- Multifamily
- Arauco Premium Outlet Buin
- Masterplan MegaPlaza Ica
- Masterplan MegaPlaza Independencia

Adiciones de ABL con incorporación de proyectos (m²)



Importante incremento de superficie arrendable

Esperamos cerrar el 2025 con la incorporación de la **zona retail de la fase Cerro Colorado en Parque Arauco Kennedy**, **Multifamily La Mar en Lima** y **Multifamily Calle 94 en Bogotá**.



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 49 (Fase Cerro Colorado)	100%
FORMATO: Uso mixto	FECHA APERTURA	ABL ADICIONAL
Estacionamientos	2025	-
Entrada principal	2025	-
7 pisos de Retail	2025	12.000 m²
Torre de Oficinas	2026	23.400 m²

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.

La zona retail próxima a abrir ya se encuentra en más de 80% comercializado. Cifra por sobre lo normal en una expansión, pero esperable para un activo icónico.

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 66

FECHA APERTURA

2028

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: Parque Arauco Kennedy Oriente

Concretamos la compra de Open Plaza Kennedy consolidando nuestro principal activo Parque Arauco Kennedy

CHILE



Parque Arauco Kennedy Oriente

Formato

Retail

Inversión total

US\$MM 181

% Propiedad

100%

Fecha de apertura

2T25

ABL

70.000 m²

El 17 de abril completamos la adquisición de Open Plaza Kennedy por US\$MM 181. Este movimiento estratégico consolida ambas propiedades bajo la marca Parque Arauco, creando una experiencia de compra unificada.

Parque Arauco Kennedy Oriente, ubicado frente a Parque Arauco Kennedy Poniente, incluye 54.500 m² de espacio comercial y un hotel Courtyard by Marriott de 15.500 m².

Con esta adquisición, Parque Arauco Kennedy cuenta con más de 430 tiendas, incluyendo marcas clave como Tottus, Ikea, H&M y Decathlon, **expandiendo su ABL total a aproximadamente 246.000 m² (al incluir las expansiones de Cerro Colorado y Kennedy).**



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 reconversión en nuestro mayor activo en Perú

PERÚ



Reconversión 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 104.500 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 tercer activo de mayor tamaño en Perú

PERÚ

Expansión MegaPlaza Ica

Formato	Inversión total	Ubicación
Retail	US\$MM 18 (fase 1)	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





Desarrollo: Parque La Molina

El segundo centro comercial tipo Lifestyle, junto con Larcomar

PERÚ



Nuevo Centro Comercial

Formato

Retail

Inversión total

US\$MM 63

Ubicación

Lima, Perú

Fecha de apertura

4T24

ABL

16.500 m²

% de propiedad

100%

Composición

- El proyecto contempla un diseño arquitectónico abierto que reúne un atractivo mix de grandes marcas, incluyendo 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





Desarrollo: Minka

Anunciamos la adquisición del Centro Comercial Minka. El activo más importante en Callao, Lima.

PERÚ



Nuevo Centro Comercial

Ubicación

Lima, Peru

Fecha de apertura

3T25

Inversión total

USD 108 M

Anunciamos la adquisición de Multimercados Zonales S.A.C., propietaria del centro comercial Minka Shopping Center, por un enterprise value (valor empresa) de USD 108 millones. **El centro comercial cuenta con 53.500 m² de superficie comercial (46.000 m² de retail y 7.500 m² de mercado tradicional), albergando más de 540 tiendas.**

Minka Shopping Center se ubica estratégicamente en el distrito de Callao, adyacente a Lima, **una zona en crecimiento con un fuerte potencial de desarrollo urbano.** El activo también está posicionado cerca del acceso al nuevo aeropuerto de la ciudad, proyectado para recibir 30 millones de pasajeros anualmente. Además, tiene acceso directo a la carretera Costa Verde y una excelente conectividad con el centro de Lima.

El centro comercial incluye supermercados como Metro, Vega y Mayorsa, el cine Cinerama, el gimnasio SmartFit, la tienda H&M, y un área outlet con marcas como Skechers, Puma, Nike, Adidas y Prüne. **Minka atrae a más de 18 millones de visitantes anualmente**, dispone de 950 estacionamientos y presenta una tasa de ocupación del 97%.



Caso de estudio: Marco de Financiamiento Sostenible

Promoviendo proyectos que impulsan el desarrollo sostenible de la región

Estrategia financiera con propósito y rentabilidad

La sostenibilidad es uno de los cuatro pilares estratégicos de Parque Arauco, lo que refleja el compromiso por integrar una visión de largo plazo en la manera en que realizamos nuestras actividades.

En ese contexto, Parque Arauco ha diseñado una estrategia que prioriza los siguientes objetivos de la agenda de sostenibilidad:

Gestión Ambiental

Gestión Social

Gobernanza

Parque Arauco ha establecido un Marco de Financiamiento Sostenible con el propósito de conectar su estrategia financiera con sus compromisos de sostenibilidad. Esto apunta a reforzar nuestra estructura financiera saludable y competitiva, en línea con nuestra misión de aumentar la rentabilidad de nuestro portafolio. A través de este marco, emitiremos instrumentos de financiamiento, como bonos y préstamos Verdes, Sociales o Sostenibles, para respaldar proyectos que no solo promueven la sostenibilidad y reducen el impacto ambiental, sino que también contribuyen al bienestar de nuestras comunidades.

El Marco incluye 7 categorías verdes: edificios verdes, energía renovable, eficiencia energética, transporte limpio, gestión del agua y aguas residuales, prevención y control de la contaminación, y adaptación al cambio climático. Asimismo, incluye 3 categorías sociales: el acceso a servicios esenciales, el fortalecimiento de PYMEs, y el desarrollo de infraestructura y ciudades sostenibles.

Para garantizar la máxima confianza a nuestros inversionistas, nuestro Marco está rigurosamente estructurado según las mejores prácticas y principios internacionales, como los principios de ICMA, LSTA y LMA. Asimismo, Parque Arauco buscará alinear sus financiamientos con la Taxonomía de Actividades Económicas Medioambientalmente Sostenibles de Chile (T-MAS).



Parque Caracolí

Caso de estudio: Emisión del primer bono verde en el sector inmobiliario retail en Sudamérica

Símbolo de liderazgo en crecimiento sostenible

En septiembre de 2025, Parque Arauco concretó exitosamente la colocación de su primer bono verde. Esta emisión, realizada en el mercado de capitales peruano, fue parte de una emisión dual que recaudó un total de **US\$ 70 millones**, de los cuales **US\$ 42 millones fueron designados bonos verdes** bajo nuestro **Marco de Financiamiento Sostenible**.

La oferta generó un importante interés durante el período de oferta y en su remate, cerrando con **una demanda de 2,2 veces el monto máximo ofrecido y a una tasa de interés muy competitiva**. Esto evidencia la sólida confianza del mercado en la estrategia de sostenibilidad de la compañía. Los fondos del tramo verde se destinarán a financiar proyectos con criterios de excelencia ambiental, como Parque La Molina, asegurando que nuestra expansión en la región esté intrínsecamente ligada a la eficiencia y el impacto positivo.

Tramo Verde: Principales indicadores

Plazo/ Estructura
15 años
con 8 de gracia

Tasa
VAC + 4,25%

Spread*
0,26%

(*) Considera una inflación implícita de 2,75%



ParqueArauco®

Somos la primera empresa inmobiliaria retail en Sudamérica en emitir un Bono Verde



Emisión de bonos corporativos en Perú
US\$ 42 Millones
Tasa Colocación 4,25% en Soles reajustables por inflación a 15 años con 8 de gracia

Marcamos un hito al materializar la primera emisión de un bono verde en la región.

Esta operación no es sólo un hito financiero, es un reflejo tangible de nuestro propósito de crear espacios que contribuyan a mejorar la vida de las personas

Somos parte de un ecosistema comprometido con la sostenibilidad





Nueva Estructura Organizacional

Funciones de apoyo más centralizadas en el equipo Corporativo

Permitirá avanzar hacia una mayor especialización y procesos más robustos y transversales.

Avanzando hacia un proceso de toma de decisiones más simple y ágil

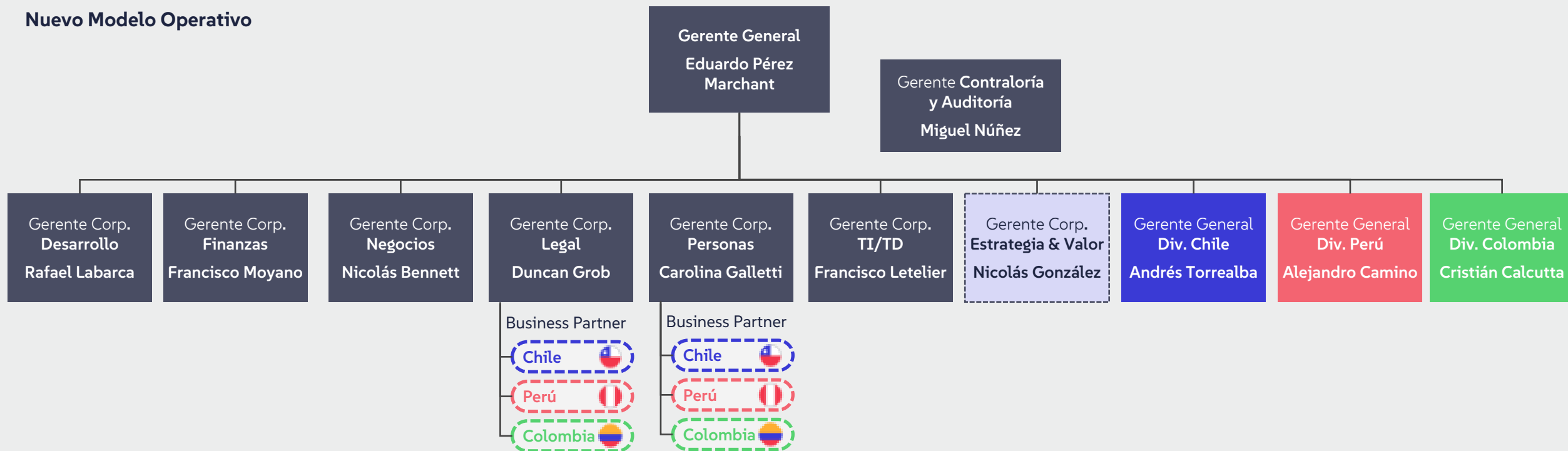
Funciones de negocio a nivel divisional tendrán mayor autonomía en los temas del día a día, y trabajarán junto al Corporativo en los temas transformacionales.

Incorporación de nuevas capacidades organizacionales

Creación de la Gerencia de Estrategia & Valor.

Fortalecimiento de la Gerencia de Tecnología y Transformación Digital.

Nuevo Modelo Operativo



Marketing

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



Estas vacaciones de invierno 2025 llegaron con una gran sorpresa para nuestros clientes, con una nueva versión de “Encuentro de Patas” de Paw Patrol, esta vez con una plaza de Bahía Aventura, donde niños y niñas pudieron visitar las escenas icónicas de sus dibujos animados y jugar en las distintas activaciones que ofrecía el circuito, como la Torre de vigilancia, el ayuntamiento, y un gran meet & greet al finalizar el circuito con sus personajes favoritos.

Esta plaza estuvo desde el 19 de junio hasta el 13 de julio en Parque Arauco y Arauco Maipú, donde el total de participantes en la actividad en ambos malls fue 25.512, sumando a nuestra base de datos de clientes únicos contactables más de 10.100 nuevos datos, obteniendo un CSAT de 90% en Arauco Maipú y de 85% en Parque Arauco.

Para complementar la experiencia y llevar la actividad al nuevo edificio oriente de Parque Arauco, se realizaron seis shows de capítulos de la serie PAW PATROL, de forma gratuita para todos nuestros clientes.



El Día del Niño, que se celebra anualmente el tercer domingo de agosto, sigue siendo una fecha muy relevante para el calendario de marketing en nuestros centros comerciales. Por ello, en la división Perú, generamos distintas activaciones dirigidas al arquetipo familiar en los principales activos, logrando importantes resultados:

En **MegaPlaza Independencia** se realizó la MegaGymkana, obteniendo en el horario del evento un **aumento de +43%** versus la tendencia de domingos. En **MegaPlaza Ica**, el show infantil con Rosangela generó un **incremento de +5.5%** versus el año anterior y +53% versus el sábado anterior, alcanzando además un 100% en las encuestas de satisfacción del cliente.

De manera similar, en **MegaPlaza Chimbote** el show infantil con Rosangela generó un **aumento de +47%** versus la misma fecha del año anterior y +14% versus el mismo día del año anterior, con un CSAT de 87%. Finalmente, en **MegaPlaza Cajamarca** se realizó un show infantil que obtuvo un **+20% en flujo vs el año anterior, con un CSAT del 93%**.



La experiencia “Toy Story: 30 años y más allá”, desarrollada en alianza con Disney y presentada en gira por **cuatro centros comerciales de Colombia**, tuvo como objetivo generar un espacio de conexión emocional con nuestros visitantes en una experiencia familiar.

En el Q3 completamos la gira que se llevó a cabo en **Parque Fabricato, Parque Alegre, Parque la Colina y Parque Arboleda**, como parte de la estrategia y componente de entretenimiento familiar. Los resultados, **más de 6.2 millones de personas visitaron los centros comerciales, superando la meta en un +3% y registrando un crecimiento del +9% frente a 2024. Más de 90.000 clientes participaron activamente en la experiencia, lo que permitió sumar más de 40.000 nuevos clientes únicos contactables a nuestra base de datos, fortaleciendo de manera significativa las acciones de relacionamiento y fidelización.**

La actividad se destacó por ser una experiencia inmersiva, completamente gratuita y exclusiva en Colombia, diseñada para revivir la infancia, crear nuevos recuerdos y fortalecer los lazos familiares y de amistad, conectando con el público a través del poder de la nostalgia y la diversión.

Experiencia de Clientes e Innovación

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



Junto a nuestro partner “The Hub”, inauguramos una nueva **Dark Store en Parque La Molina**, convirtiéndose en nuestra 3ra en Perú y 6ta a nivel regional.

Esta Dark Store de vanguardia **está diseñada para operar más de 5.000 pedidos al mes, llevando nuestra oferta omnicanal al siguiente nivel gracias a la implementación de sistemas OMS, WMS y TMS**, garantizando una gestión ultra eficiente para servicios clave como: PickUp, Micro Fulfillment y Delivery en sus modalidades express, same-day y next-day.

Seguimos fortaleciendo nuestra propuesta de valor para marcas estratégicas como Casa Ideas, Olva y Nespresso, quienes ya operan en este nuevo punto.



Incorporamos a nuestros puntos “Arauco PickUp” en Chile y Perú el servicio “Pickit”, operador logístico que ofrece puntos PickUp a marcas como Nike, Gotta, Intime, entre otras.

Esta alianza con Pickit permite ampliar la capilaridad de este servicio mediante el uso de nuestras ubicaciones estratégicas en 3 de nuestros activos en Chile y 5 en Perú, representando una oportunidad de atraer nuevos clientes a nuestros centros comerciales, generando un incremento de flujo y ventas proveniente de usuarios de nuestros servicios Arauco PickUp & Delivery.

Por otro lado, **en Chile concretamos una alianza estratégica con “Guardamos Tu Pedido”** donde los turistas argentinos que visitan Chile podrán almacenar sus compras en las bodegas de Guardamos Tu Pedido y retirarlas posteriormente en nuestro punto Arauco PickUp & Delivery de nuestro centro comercial Parque Arauco .



Durante el tercer trimestre de 2025, **concretamos una alianza estratégica en Perú con nuestros partners OLVA y The Hub para integrar la logística ecommerce con el retail físico.**

Esta alianza se materializó a través de la habilitación de una red de puntos de servicios omnicanales en nuestros centros comerciales, lo que facilita la recepción, custodia y entrega de pedidos para nuestros clientes finales, a través de opciones como PickUp o Última Milla.

Esta iniciativa **nos impulsa al siguiente nivel de integración del mundo físico-digital**, permitiendo a nuestras marcas desarrollar mejor sus estrategias omnicanales y aumentando, al mismo tiempo, la experiencia de nuestros clientes finales.

Sostenibilidad

Destacamos los principales hitos de sostenibilidad en materias ASG



Premios CLICC: Oro en la categoría “Mejor práctica en sostenibilidad”

Fuimos la empresa de centros comerciales más premiada de América Latina en los Premios CLICC 2025 (Cámara Latinoamericana de la Industria de Centros Comerciales), al obtener seis reconocimientos en total.

Obtuvimos oro por la “Mejor práctica de sostenibilidad” al integrar criterios ESG en toda la gestión, impulsando energía renovable, construcción sostenible y alianzas por la descarbonización.



Nuevamente obtuvimos calificación “A” en el 2025 GRESB Public Disclosure Report y continuamos siendo líderes de nuestro grupo comparativo.

El GRESB Public Disclosure Report es una evaluación rigurosa y crucial para el sector de Real Estate y de construcción, ya que se centra en la información ESG de divulgación pública.

Este año mantuvimos el liderazgo en nuestro grupo de comparación, el cual está compuesto por siete empresas, siendo un benchmark clave para medir nuestra transparencia y prácticas de gobernanza.



Inauguramos nuevos puntos de carga eléctrica para automóviles en Arauco Estación

Continuamos avanzando en nuestro compromiso con el impulso de una movilidad urbana más sostenible, a través de la implementación del hub de carga eléctrica en Arauco Estación, desarrollado en colaboración con Copec Voltex y Tucur, el cual cuenta con 106 cargadores semi-rápidos capaces de abastecer de forma simultánea a más de un centenar de vehículos eléctricos.

Este centro es hoy el segundo más grande de Latinoamérica, solo superado por el “Green Park” de Parque Arauco Kennedy, el cual opera con 170 cargadores JuiceBox socket gestionados por Enel X Way. La compañía ha desplegado un total de 276 puntos de carga para vehículos eléctricos en sus centros comerciales de Chile.

Análisis de riesgo de mercado



Larcomar

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\$)	3T25	3T24	Var	UDM 3T25	UDM 3T24	Var
Ingresos ordinarios	95.199	76.239	24,9 %	358.104	306.217	16,9 %
Costo de ventas	(19.787)	(14.967)	32,2 %	(70.730)	(60.044)	17,8 %
Margen bruto	75.412	61.272	23,1 %	287.374	246.173	16,7 %
Gastos de administración	(6.776)	(7.346)	(7,8) %	(29.777)	(30.422)	(2,1) %
Utilidad (Pérdida) estimada por deterioro de cartera según NIIF 9	(850)	(675)	26,1 %	(2.553)	(4.499)	(43,2) %
Otros ingresos por función	290	1.207	(76,0) %	60.603	56.029	8,2 %
Otros egresos por función	(2.261)	(1.213)	86,5 %	(12.159)	(13.151)	(7,5) %
Resultado directo de la operación	65.814	53.246	23,6 %	303.489	254.130	19,4 %
Ingresos financieros	3.343	6.863	(51,3) %	23.029	30.681	(24,9) %
Costos financieros	(17.481)	(16.270)	7,4 %	(63.855)	(68.018)	(6,1) %
Participación empresas relacionadas	3.323	3.223	3,1 %	22.578	19.865	13,7 %
Diferencias de cambio	57	(150)	N/A	(37)	(322)	(88,5) %
Unidades de reajuste	(7.761)	(10.597)	(26,8) %	(49.247)	(47.162)	4,4 %
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	47.296	36.314	30,2 %	235.958	189.174	24,7 %
Gasto por impuestos corrientes	(8.131)	(5.482)	48,3 %	(36.459)	(24.411)	49,4 %
Gasto por impuestos diferidos	(3.544)	(2.894)	22,5 %	(31.215)	(25.780)	21,1 %
Total utilidad (pérdida)	35.621	27.938	27,5 %	168.284	138.984	21,1 %
Utilidad (pérdida) integral atribuible a:						
Participación controladora	26.641	20.773	28,2 %	134.203	114.823	16,9 %
Participación minoritaria	8.980	7.165	25,3 %	34.082	24.160	41,1 %



Parque Pisco



Estados financieros consolidados | Balance

Activos (MMCh\$)	30.09.2025	31.12.2024
Activos Corrientes		
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	131.749	387.091
Otros Activos Financieros	2.399	53.666
Otros Activos No Financieros	70.322	39.914
Deudores Com. Y Otras Cuentas por Cobrar, Neto	26.407	29.228
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas	37	95
Activos por Impuestos Corrientes	14.843	10.476
Activos clasificados como disponibles para la venta	8.884	7.566
Total Activos Corrientes	254.641	528.036
Activos No Corrientes		
Otros Activos Financieros	119.267	96.228
Otros Activos No Financieros	18.373	28.018
Cuentas por Cobrar	1.487	1.458
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	0	0
Inversiones en Asociadas	194.551	186.245
Activos Intangibles distintos de la Plusvalía	18.589	16.742
Plusvalía	1.966	1.264
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	20.213	13.954
Propiedades de Inversión	3.533.378	3.042.457
Activos por Impuestos Diferidos	16.258	15.415
Activos por Derecho de Uso	931	662
Activos por impuesto corriente, no corrientes	7.510	0
Total Activos No Corrientes	3.932.522	3.402.443
Total Activos	4.187.163	3.930.480

Pasivos y Patrimonio (MMCh\$)	30.09.2025	31.12.2024
Pasivos Corrientes		
Otros pasivos financieros	141.720	187.477
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	52.507	73.765
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	410	498
Otras provisiones	1.036	1.296
Pasivos por Impuestos corrientes	6.412	8.363
Provisiones por beneficios a los empleados	12.104	12.251
Otros pasivos no financieros corrientes	18.606	10.339
Pasivos por arrendamiento	2.659	2.372
Total Pasivos Corrientes	235.453	296.360
Pasivos No Corrientes		
Otros pasivos financieros	1.554.236	1.394.283
Pasivos por Impuestos Diferidos	375.713	340.429
Provisiones por beneficios a empleados	3.478	1.461
Otros pasivos no financieros	33.953	27.016
Pasivos por arrendamiento	82.894	82.883
Total Pasivos No corrientes	2.050.274	1.846.072
Total Pasivos	2.285.727	2.142.432
Patrimonio		
Capital Emitido	423.575	423.575
Ganancias (pérdidas) acumuladas	897.882	853.994
Primas de Emisión	289	289
Otras Reservas	241.214	186.599
Patrimonio atrib. a los propietarios de controladora	1.562.960	1.464.458
Participaciones no controladoras	338.476	323.590
Patrimonio Total	1.901.437	1.788.047
Patrimonio Neto y Pasivos, Total	4.187.163	3.930.480





Estados financieros consolidados | Estado de Flujo de Efectivo Directo

	3T25	3T24	Var	UDM 3T25	UDM 3T24	Var
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	145.879	113.850	28,1 %	553.236	467.769	18,3 %
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(47.539)	(33.135)	43,5 %	(167.054)	(143.653)	16,3 %
Pagos a y por cuenta de los empleados	(9.580)	(7.288)	31,5 %	(42.563)	(33.813)	25,9 %
Impuesto a las ganancias reembolsados (pagados)	(5.740)	(2.857)	100,9 %	(26.863)	(23.838)	12,7 %
Otras entradas (salidas) de efectivo	(13.531)	(14.118)	(4,2) %	(65.041)	(43.828)	48,4 %
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	69.489	56.451	23,1 %	251.715	222.637	13,1 %
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	533	(8)	(100,0) %	367	(25.513)	N/A
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	0	(13.152)	N/A	(1.130)	(13.152)	(91,4) %
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos, clasificados como actividades de inversión	(74.047)	0	N/A	(39.404)	0	N/A
Intereses recibidos	8.745	9.974	(12,3) %	25.951	34.284	(24,3) %
Compras de propiedades, planta y equipo	(725)	(1.018)	(28,8) %	(7.911)	(1.159)	582,6 %
Compras de activos intangibles	(2.102)	(201)	943,7 %	(3.626)	(3.626)	— %
Dividendos recibidos	225	7.073	(96,8) %	12.293	7.073	73,8 %
Compras de otros activos a largo plazo	(35.364)	(22.305)	58,5 %	(363.649)	(139.810)	160,1 %
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de inversión	4.183	8.934	(53,2) %	(118.662)	9.088	N/A
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(98.552)	(10.704)	820,7 %	(495.770)	(132.814)	273,3 %



Parque Arboleda



Estados financieros consolidados | Estado de Flujo de Efectivo Directo

MMCh\$	3T25	3T24	Var	UDM 3T25	UDM 3T24	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	4	0	N/A	2.921	2.450	19,2 %
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	0	0	N/A	91.565	13.566	575,0 %
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	7.232	10.310	(29,8)%	146.518	41.202	255,6 %
Total importes procedentes de préstamos	7.232	10.310	(29,8)%	238.082	54.767	334,7 %
Importes procedentes de la emisión de obligaciones al público (neto)	64.133	0	N/A	177.532	110.741	60,3 %
Pagos procedentes de la emisión de obligaciones al público (neto)	0	(5.787)	(100,0)%	(74.739)	(8.195)	812,0 %
Reembolsos de préstamos	(73.194)	(45.485)	60,9 %	(228.216)	(90.593)	151,9 %
Liquidación de instrumentos de cobertura	0	0	N/A	18.702	4.950	277,8 %
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	(96)	(648)	(85,2)%	(2.559)	(2.541)	0,7 %
Dividendos Pagados	(22.681)	(14.718)	54,1 %	(79.493)	(74.580)	6,6 %
Intereses pagados	(23.310)	(22.713)	2,6 %	(70.909)	(69.604)	1,9 %
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)	(3)	(79,3)%	(20)	(272)	(92,7)%
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(47.913)	(79.043)	(39,4)%	(18.698)	(72.878)	(74,3)%
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes de efecto en tasa de cambio	(76.976)	(33.296)	131,2 %	(262.753)	16.945	N/A
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	4.992	(3.688)	N/A	9.609	(627)	N/A
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(71.984)	(36.984)	94,6 %	(253.144)	16.318	N/A
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	203.733	421.877	(51,7)%	384.893	368.574	4,4 %
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	131.749	384.893	(65,8)%	131.749	384.893	(65,8)%





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

FFO Controlador: 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

Enterprise value: Market Cap + DFN + Part. No Controladora + Otros Pasivos - Proyectos - Terrenos - Otros Activos

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

UDM: 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)

