



4T 2025

Reporte de resultados





Parque Arauco Kennedy edificio oriente



Conference Call

Fecha: 30 de Enero, 2026
Hora: 9:00 am EST / 11:00 am Chile
Link: <https://mm.closir.com/slides?id=850796>

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

Contactos

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

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.





Hitos que marcaron el 2025

Destacamos 5 logros en cada uno de los 4 pilares estratégicos

1. Crecimiento

Adquisición Open Plaza Kennedy

Durante el mes de abril se concretó la compra de Open Plaza Kennedy, actualmente Parque Arauco Oriente por US\$193 millones, sumando 70.000 m² de superficie arrendable.

Arauco Premium Outlet Buin

En enero se anunció Arauco Premium Outlet Buin, quinto activo de este formato, con una inversión aproximada de US\$26 millones y superficie arrendable de 11.000 m².

Adquisición Minka

En julio se concretó la compra del Centro Comercial Minka por US\$113 millones. El activo cuenta con 53.500 m² de superficie comercial, dividido en 46.000 m² de retail y 7.500 m² de mercado tradicional.

Expansiones

En diciembre entraron en operación 9.600 m² del nuevo sector retail de la **fase Cerro Colorado en Parque Arauco Kennedy**. Continúa en ejecución el plan de reconversión de **MegaPlaza Independencia** y la expansión de **MegaPlaza Ica**.

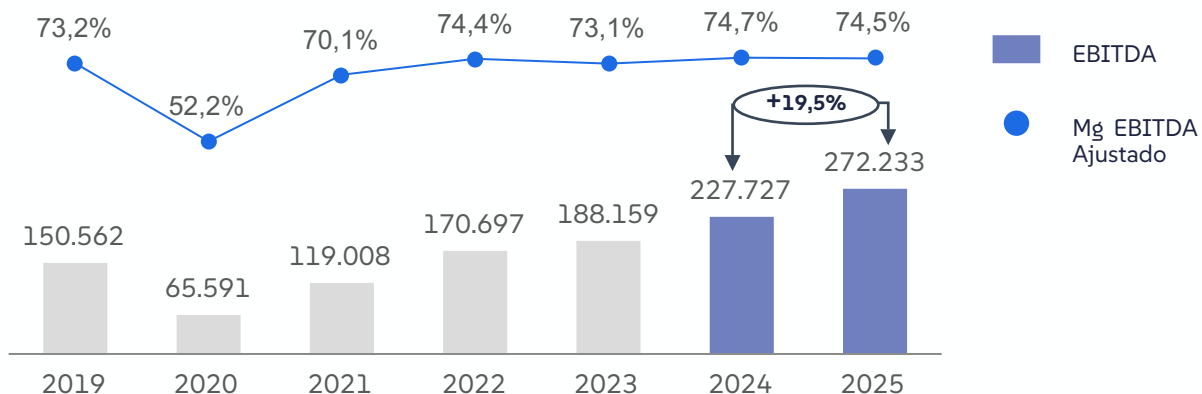
Multifamily

Anunciamos primer proyecto de Multifamily dentro de nuestro centro comercial, en Parque Arauco Kennedy. En Colombia abrimos **Livespace Calle 72 y Calle 94** en etapas finales de desarrollo. En Perú abrimos nuestro primer multifamily **Livespace La Mar**.



Minka

2. Rentabilidad



EBITDA

Utilidad del ejercicio

Ocupación

Exitosas emisiones de bono

Presupuesto base cero

Crece un 19,5% respecto al año anterior, alcanzando MMCh\$ 272.233 (MMUS\$ 285)

Aumenta 43,0% respecto a 2024, alcanzando los MMCh\$ 213.796 (MMUS\$ 224)

Mantenemos niveles de ocupación históricamente altos, finalizando el año en 95,7%

Ejecutamos US\$ 154 millones en exitosas emisiones en Chile y Perú. En Chile se colocaron UF 2 millones al 3,35% a 21 años, mientras que en Perú, se logró una emisión por PENVAC 150 millones con una tasa de VAC + 4,25% a 15 años y otra por PEN 100 MM, con una tasa nominal de 7,00% y un plazo de 15 años. Tras un tercer año de proceso, **se finalizó abarcando el 100% de las cuentas de costos y gastos**



Hitos que marcaron el 2025

Destacamos 5 logros en cada uno de los 4 pilares estratégicos

3. Experiencia Clientes

Omnicanalidad

Seguimos avanzando en nuestra estrategia omnicanal, expandiendo **Dark Stores** y **nuestros servicios de recepción, entrega y custodia de pedidos**

Arauco + 2.0

Destacamos el lanzamiento **Arauco+ 2.0 en Larcomar y la nueva funcionalidad de "Fila Virtual"** en Chile para optimizar la inscripción y tiempos de espera en eventos

Alianzas Estratégicas

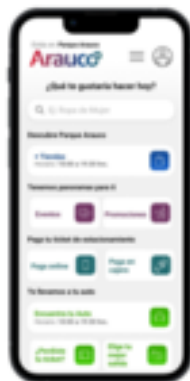
Robustecimos la propuesta al cliente final y locatarios mediante acuerdos claves con **Mercado Libre, Starken y Blue Express**, integrando servicios de Smart Lockers, puntos de despacho y beneficios preferenciales en marketplaces

Ticketless

Implementación en **Parque Arauco Kennedy y Larcomar** disminuyendo fricciones en la salida de los centros comerciales

Inteligencia Artificial

Aplicamos personalización a escala impactando a más de **430,000 clientes con inferencia automatizada y lanzamos en Colombia el "Super Agente de IA"**, un asistente multicanal para mejorar la resolución de consultas en tiempo real



4. Sostenibilidad

Financiamiento verde

Se **estableció un Marco de Financiamiento Sostenible** con el propósito de conectar nuestra estrategia financiera con los compromisos de sostenibilidad. En esta línea, se emitió el primer bono verde del sector por MMUS\$ 42 en el mercado peruano.

Clasificación ESG MSCI

En 2025, mantuvimos nuestra **clasificación ESG AA**

Dow Jones Sustainability Index

Subimos nuestro puntaje **DJSI asociado a Riesgo y Cumplimiento a 94 puntos**, superando los 75 puntos obtenidos en 2024

Avances en autogeneración

Inauguramos proyectos solares en nuestros centros comerciales, **MegaPlaza Ica y Pisco en Perú, destacando el proyecto en Parque Alegre en Colombia**

Gobernanza

Fuimos reconocidos por **6to año consecutivo en el Sustainability Yearbook 2025 de S&P Global**

S&P Global

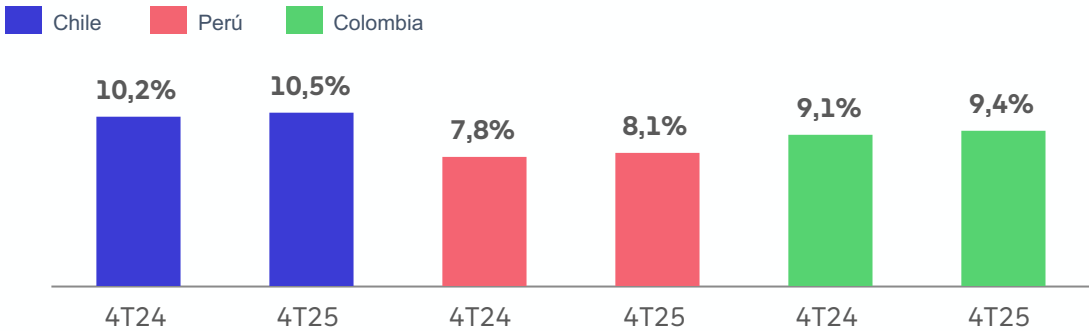




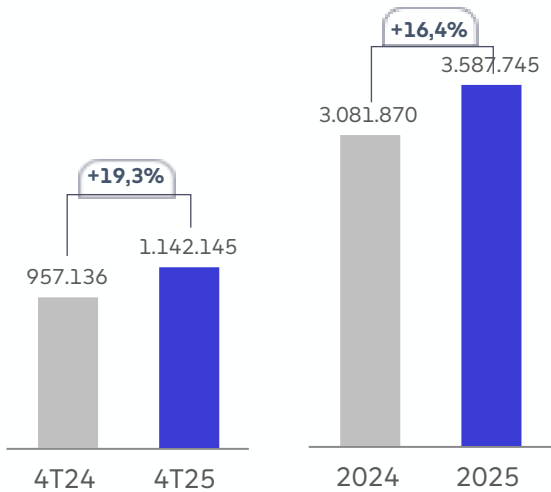
Análisis de resultados | Ventas de locatarios

- Ventas de locatarios aumentan en 19,3% a nivel consolidado**, explicado principalmente por actividad de M&A y la alta calidad de nuestra base de activos, destacando el total de portafolios de Chile, Perú 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 Minka en Perú (3T25). Adicionalmente, durante el trimestre se percibe efecto de conversión a Ch\$ positivo.
- Las ventas de locatarios en Chile muestran un crecimiento positivo de 13,1%** respecto al cuarto 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 tanto en Parque Arauco y Quilicura sumado a los cambios en el mix comercial han tenido un efecto positivo.
- Las ventas de locatarios en Perú muestran un aumento de 21,7% en moneda local**. Este resultado se atribuye principalmente a la incorporación de los centros comerciales Parque La Molina y Minka al portafolio. Excluyendo estos activos, el incremento fue del 5,3% respecto al cuarto trimestre 2024. Asimismo, destaca la recuperación en los niveles de venta de MegaPlaza Independencia y MegaPlaza Ica, actualmente en proceso de reconversión.
- Las ventas de locatarios en Colombia muestran un aumento de 10,1% en moneda local** respecto a 4T24. Destacan Titán Plaza y Parque Alegre con crecimientos superiores al 19%, mientras que el resto del portafolio mantiene crecimientos reales significativamente por encima de la inflación. Este desempeño responde a una reactivación sostenida del consumo y a la incorporación de nuevos locatarios, factores que han robustecido el mix comercial de los activos.
- El costo de locatario alcanzó el 9,5% a nivel consolidado**, 0,17 pp aumentó al mismo periodo del año anterior.

Costo locatario (%)

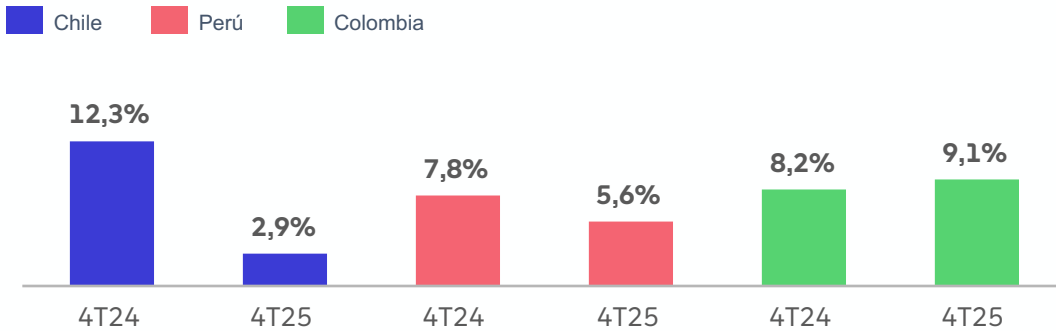


Venta de locatarios¹ (MMCh\$)



(Montos en MMCh\$, cambios en %)	Ventas 4T25	Ventas 2025
CHILE	558.626	1.869.688
	+13,1 YoY	+15,9 YoY
PERÚ	351.778	1.080.087
	+29,7 YoY	+18,1 YoY
COLOMBIA	231.741	637.970
	+20,8 YoY	+15,1 YoY

Same area sales² (Var.% en el trimestre)



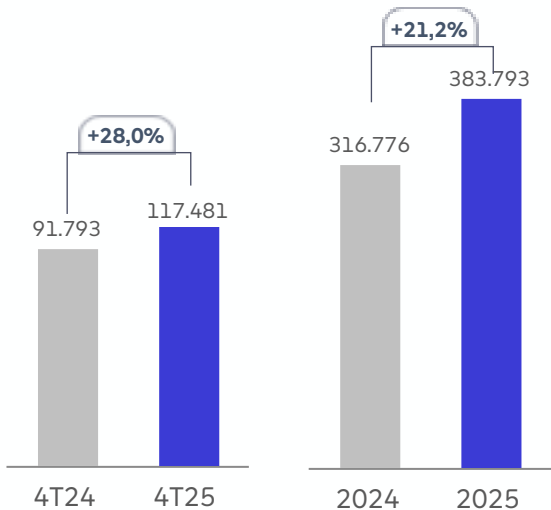
1. En MMCh\$ utilizando los tipos de cambio promedio contable de cada mes comprendido dentro del periodo enunciado
2. Same area sales en términos nominales, calculados en moneda local (CLP, PEN, COP)



Análisis de resultados | Ingresos operacionales

- Ingresos aumentan 28,0% a nivel consolidado**, impulsados principalmente por la incorporación de Parque Arauco Oriente, Minka y Parque La Molina. Excluyendo estos activos, el crecimiento orgánico fue del 19,1%, resultado de una gestión comercial eficiente en renovaciones y nuevos contratos, sumada a una optimización activa de los ingresos no provenientes de rentas.
- Los ingresos de Chile muestran un crecimiento positivo de 25,7%** respecto al cuarto trimestre de 2024, impulsados en gran medida por la integración de Parque Arauco Oriente. Al aislar este efecto, el crecimiento orgánico se situó en un 16,2%, sustentado por el crecimiento en ventas de los locatarios y una mayor generación de ingresos no provenientes de rentas, tales como negocios de estacionamientos y energía. En términos de desempeño individual, destacan Parque Arauco Kennedy Poniente (+21,0%), Outlets (+19,0%) y Arauco Maipú (+17,0%).
- Los ingresos de Perú crecen 30,9% en moneda local** respecto al mismo trimestre del año anterior, impulsados por la incorporación de Minka y Parque La Molina. Excluyendo estos activos, el incremento fue del 17,1% respecto al cuarto trimestre 2024. Cabe destacar que este desempeño se atribuye, principalmente, al registro de un ingreso operacional extraordinario de carácter no recurrente.
- Los ingresos de Colombia muestran un aumento de 8,7% en moneda local** respecto al cuarto trimestre 2024. 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 Alegria (10,2%), Parque la Colina (9,1%), Outlet Sopó (7,8%) y Titán Plaza (9,6%)."
- La ocupación de cuarto trimestre 2025 cierra en 95,7%**, decreciendo levemente en (0,5)% respecto al mismo periodo del año anterior, esta variación responde al proceso de estabilización y maduración de los nuevos proyectos de Multifamily: Calle 72 en Colombia y La Mar en Perú.

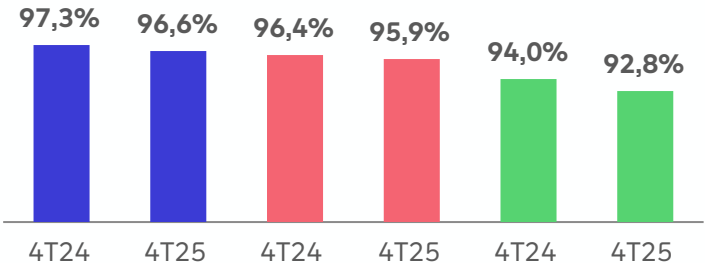
Ingresos¹ (MMCh\$)



(Montos en MMCh\$, cambios en %)	Ingresos 4T25	Ingresos 2025
CHILE	62.262	210.324
	+25,7 YoY	+23,7 YoY
PERÚ	31.522	96.280
	+40,2 YoY	+26,5 YoY
COLOMBIA	23.698	77.188
	+19,8 YoY	+9,2 YoY

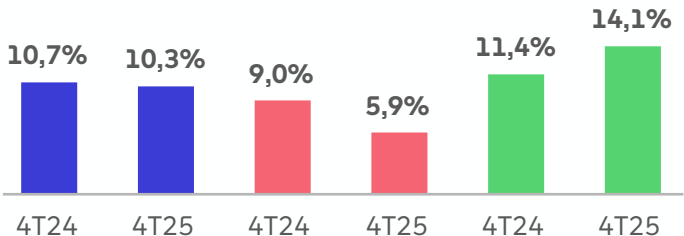
Ocupación (%)

Chile Perú Colombia

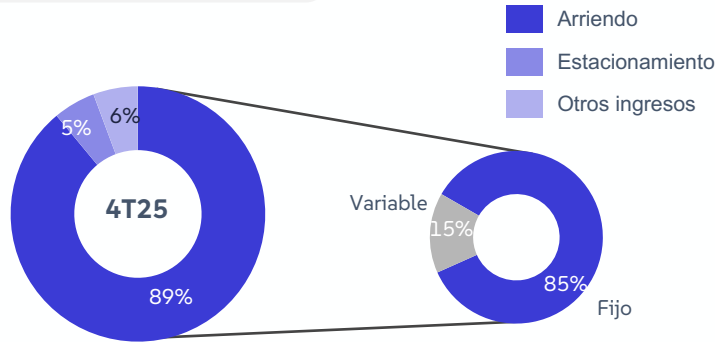


Same area rent² (Var.% en el trimestre)

Chile Perú Colombia



Composición ingresos (%)



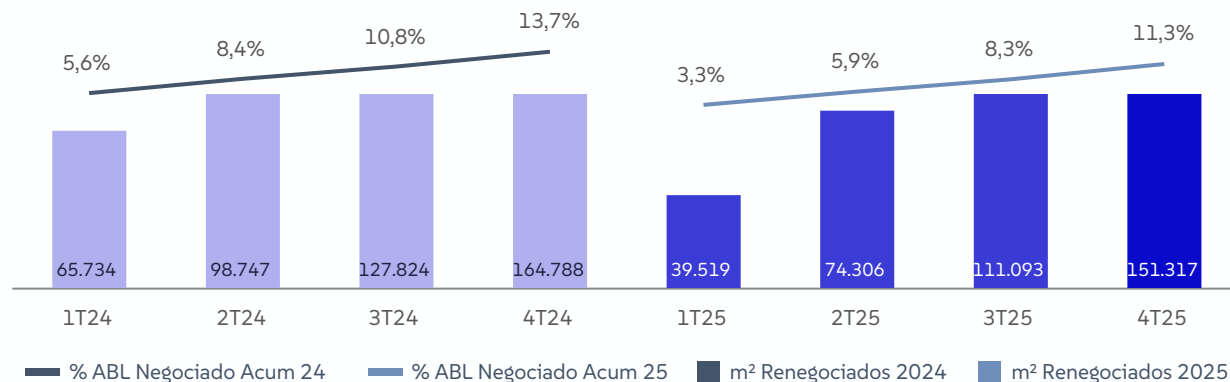
1. En MMCh\$ utilizando los tipos de cambio promedio contable de cada mes comprendido dentro del periodo enunciado
2. Same area rent en términos nominales, calculados en moneda local (CLP, PEN, COP)



Análisis de resultados | Gestión de contratos

Total gestión de contratos

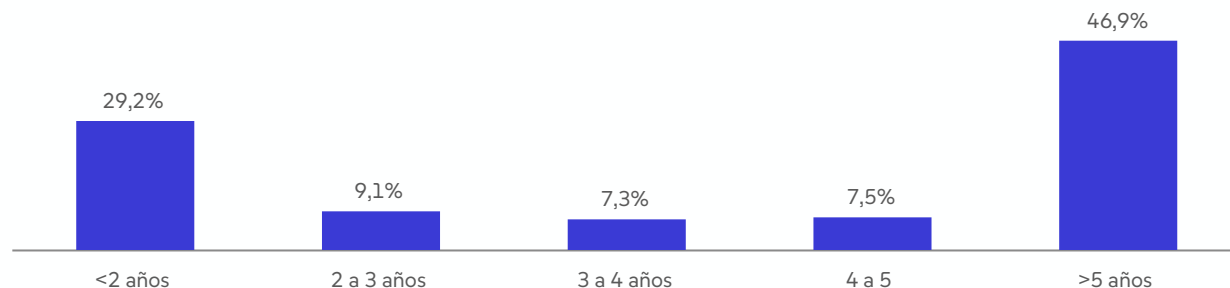
ABL con gestión de contratos (m²)



Durante el período negociamos un 11,3% de nuestro ABL, por debajo del porcentaje negociado al trimestre del año anterior de 13,7% pero dentro de lo normal.

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.



105

contratos nuevos en 4T25



59

tiendas



30

tiendas



16

tiendas

7.100 m²

4.072 m²

1.748 m²

1,2%

del ABL país

0,9%

del ABL país

0,7%

del ABL país

SEIKO
SINCE 1881

Lindt
MASTER CHOCOLATIER
SINCE 1845

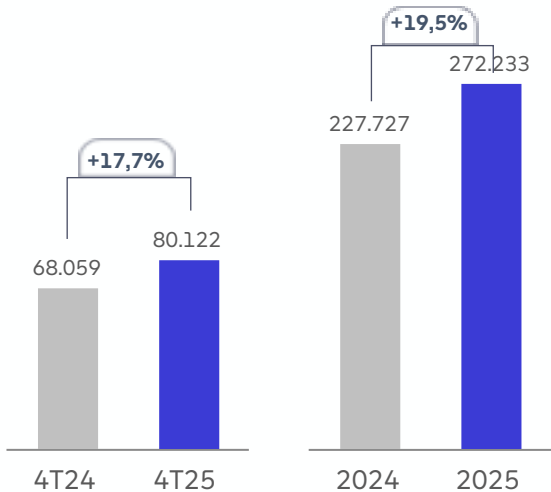
FACES

Dior



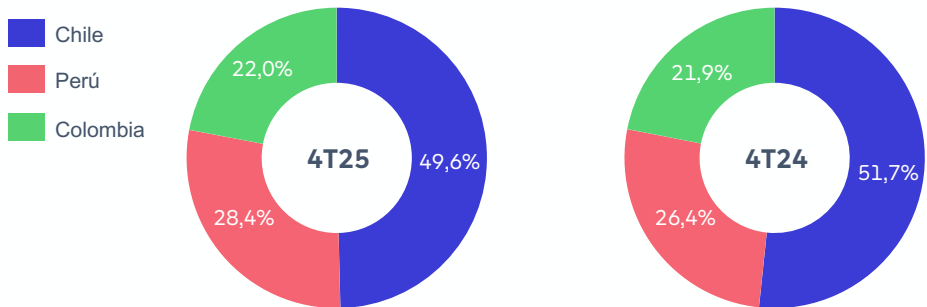
Análisis de resultados | EBITDA

EBITDA (MMCh\$)	4T25	4T24	Var	2025	2024	Var
Ingresos ordinarios	117.481	91.793	28,0%	383.793	316.776	21,2%
Costo de ventas	(24.867)	(16.612)	49,7%	(78.985)	(61.772)	27,9%
Gastos de administración	(12.550)	(7.827)	60,3%	(34.500)	(29.865)	15,5%
Utilidad (Pérdida) estimada por deterioro de cartera según NIIF 9	(1.150)	(889)	29,3%	(2.814)	(3.931)	(28,4)%
Amortización y depreciación	1.208	1.594	(24,2)%	4.740	6.519	(27,3)%
EBITDA	80.122	68.059	17,7%	272.233	227.727	19,5%
Margen EBITDA	68,2%	74,1%	-594	70,9%	71,9%	-96
Margen EBITDA Ajustado ¹	71,6%	77,1%	-550	74,5%	74,7%	-20

EBITDA¹ (MMCh\$)

(Montos en MMCh\$, cambios en %)	EBITDA 4T25	EBITDA 2025
CHILE	39.756	141.079
	+13,0 YoY	+21,0 YoY
PERÚ	22.741	74.234
	+26,5 YoY	+25,6 YoY
COLOMBIA	17.624	56.920
	+18,2 YoY	+9,4 YoY

EBITDA por país (%)



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

- **EBITDA muestra un significativo crecimiento de 17,7%²** impulsado por el sólido desempeño operativo de los activos en Chile, Perú y Colombia, sumado a la exitosa incorporación de nuevos centros comerciales. Con respecto a eficiencia, el margen EBITDA Ajustado de este trimestre alcanza un 71,6%, lo que representa una baja de -550 pb, explicada principalmente por una mayor estructura de gastos operativos en el periodo y gastos de iniciativas anuales contabilizadas este trimestre.
- **Incremento de Costos de Ventas de 49,7%** principalmente por la expansión del portafolio; no obstante, en términos de misma base, estos crecieron en línea con la inflación.
- **Aumento en Gastos de Administración por 60,3%**, explicado por mayores campañas de publicidad y marketing, así como también por mayores gastos por reorganización estratégica de la compañía y conceptos de informática relacionados a la transformación digital y reestructuración.
- **Mayor pérdida estimada por deterioro de cartera según NIIF 9 por MMCh\$ 261**, lo cual corresponde al efecto en provisión de incobrables. El gasto fue mayor al de cuarto trimestre 2024, sin cambios significativos en la estrategia de la administración ni en la calidad general de la cartera.



Análisis de resultados | Resultado no operacional



Parque Arauco Kennedy

- Caída en ingresos financieros:** Esto se explica principalmente por menor caja, producto de inversiones en Propiedades de Inversión.
- 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, actividades de M&A y emisión de bonos verdes. Cabe destacar que los costos financieros crecen en menor porcentaje que la deuda, debido a los esfuerzos por refinanciar obligaciones a mejores condiciones.
- Otros ingresos y egresos por función:** El incremento se explica principalmente por un mayor efecto por revalorización de las Propiedades de Inversión en 4T25 por MMCh\$74.521, que se compara con MMCh\$57.880 en 4T24.
- Unidades de reajustes:** Explicado por menor inflación, la variación de UF en el 4T25 es (51,8)% menor a lo que fue en 4T24. A nivel anual el efecto es de (13,8)%.
- Impuestos:** Disminuyen, en lugar de aumentar, como es lo usual con la mayor utilidad antes de impuestos generada en el período. Este resultado es atribuible, fundamentalmente, a que si bien el crecimiento en EBITDA de la compañía genera mayor gasto por impuestos, durante el mismo trimestre del año anterior hubo gastos por impuestos no recurrentes producto de una regularización. También influye el efecto de la menor inflación sobre partidas de activo tributario reajustables.

Resultados Consolidados (MMCh\$)	4T25	4T24	Var	2025	2024	Var
EBITDA	80.122	68.059	17,7 %	272.233	227.727	19,5 %
Amortización y depreciación	(1.208)	(1.594)	(24,2) %	(4.740)	(6.519)	(27,3) %
Otros ingresos por función	76.953	59.477	29,4 %	78.079	60.955	28,1 %
Otros egresos por función	(12.688)	(7.622)	66,5 %	(17.225)	(11.057)	55,8 %
Resultado directo de la operación	143.179	118.320	21,0 %	328.348	271.106	21,1 %
Ingresos financieros	3.185	8.425	(62,2) %	17.789	30.691	(42,0) %
Costos financieros	(19.278)	(15.486)	24,5 %	(67.647)	(66.790)	1,3 %
Participación empresas relacionadas	25.693	12.686	102,5 %	35.585	21.728	63,8 %
Diferencias de cambio	(151)	44	N/A	(232)	(121)	91,8 %
Unidades de reajuste	(7.295)	(15.149)	(51,8) %	(41.393)	(48.034)	(13,8) %
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	145.332	108.839	33,5 %	272.450	208.580	30,6 %
Gasto por impuestos corrientes	(8.457)	(13.373)	(36,8) %	(31.542)	(29.462)	7,1 %
Gasto por impuestos diferidos	(19.793)	(23.896)	(17,2) %	(27.112)	(29.577)	(8,3) %
Total utilidad (pérdida)	117.082	71.570	63,6 %	213.796	149.542	43,0 %
Utilidad (pérdida) integral atribuible a:						
Participación controladora	78.255	62.485	25,2 %	149.973	120.571	24,4 %
Participación minoritaria	38.827	9.085	327,4 %	63.824	28.970	120,3 %



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 102,5% 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.

- 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. Actualmente dicha deuda y depósito a plazo en prenda ya están extinguidos.

Participación en empresas relacionadas (MMCh\$)	4T25	4T24	Var	2025	2024	Var
Inm. Mall Viña del Mar S.A.	24.995	13.855	80,4 %	34.560	22.637	52,7 %
Desarrollos Panamericana S.A.C.	124	(1.629)	N/A	(27)	(1.865)	(98,6)%
Centro Empresarial Titán Plaza	575	460	25,0 %	1.051	956	25,0 %
Total	25.693	12.686	102,5 %	35.585	21.728	63,8 %

Inm. Mall Viña del Mar (MMCh\$)	4T25	4T24	Var	2025	2024	Var
Ingresos proporcionales ¹	10.308	9.643	6,9 %	35.862	33.168	8,1 %
EBITDA proporcional	9.622	9.151	5,2 %	32.848	30.443	7,9 %
Utilidad proporcional	24.995	13.855	80,4 %	34.560	22.637	52,7 %
Deuda Financiera Neta proporcional ²	147.211	145.325	1,3 %	147.211	145.325	1,3 %



Mall Marina



Análisis de resultados | Flujo de la operación

FFO aumenta en 15,4% durante el trimestre: Nuestro FFO de 4T25 alcanzó los Ch\$ 61.947 millones. Siguiendo similar dinámica a lo que vimos el trimestre anterior, este crecimiento se sustenta principalmente en un sólido desempeño operacional reflejado en el EBITDA, complementado por la incorporación de nuevos activos a la compañía, destacando Minka en 3T25, Parque Arauco Kennedy Oriente en 2T25 y la maduración de Parque La Molina en 4T24.

No obstante, el resultado se vio parcialmente contrarrestado por un aumento de 127,9% en los gastos financieros netos de ingresos. Este efecto es una combinación del incremento del 24,5% en los costos financieros y la disminución del (62,2)% 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. Adicionalmente las alzas de tasa de interés en Colombia, que afectan directamente a nuestros créditos en tasa flotante en COP, contribuyeron a este efecto.

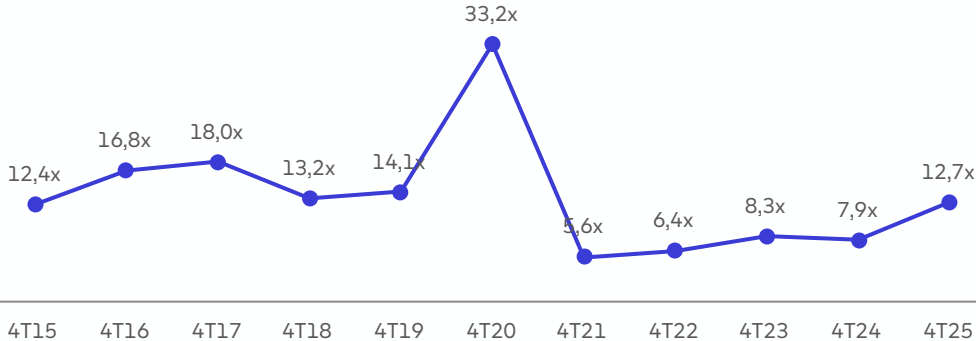
A pesar de la mejora en resultado operacional, el gasto por impuestos corrientes de la compañía se redujo en (36,8)% respecto al mismo trimestre del año anterior. Esto se explica principalmente por un aumento no recurrente en 4T24 por regularización y el efecto de menor inflación sobre partidas de activo reajustables.

El FFO de Empresas relacionadas mostró un crecimiento de 5,5%, en línea con el desempeño operacional estable pero incremento en gastos financieros de Grupo Marina tanto durante el trimestre como en el año completo.

FFO Ajustado presenta una variación positiva de 53,1% al incorporar el resultado por Unidades de Reajuste, debido a la menor variación de la UF en el periodo por (52,2)% menor, mientras que nuestra deuda en UF tuvo mínima variación.

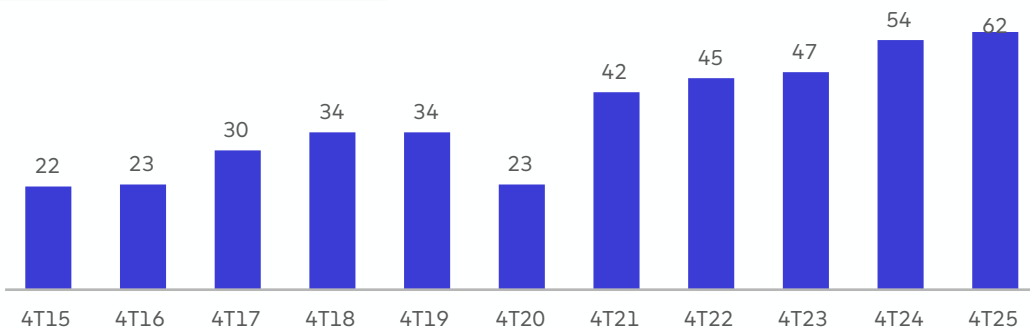
FFO (MMCh\$)	4T25	4T24	Var	2025	2024	Var
EBITDA	80.122	68.059	17,7 %	272.233	227.727	19,5 %
Ingresos Financieros	3.185	8.425	(62,2) %	17.789	30.691	(42,0) %
Costos Financieros	(19.278)	(15.486)	24,5 %	(67.647)	(66.790)	1,3 %
Impuestos Corrientes	(8.457)	(13.373)	(36,8) %	(31.542)	(29.462)	7,1 %
FFO Empresas relacionadas	6.376	6.045	5,5 %	21.567	20.461	5,4 %
FFO	61.947	53.669	15,4 %	212.400	182.627	16,3 %
FFO Atribuible a:						
FFO participación minoritaria	11.938	10.487	13,8 %	40.736	32.953	23,6 %
FFO participación controladora	50.010	43.182	15,8 %	171.664	149.673	14,7 %
Unidades de reajuste	(7.295)	(15.149)	(51,8) %	(41.393)	(48.034)	(13,8) %
Unidades de reajuste relacionadas	1.033	(2.153)	N/A	(3.347)	(6.811)	(50,9) %
FFO Ajustado	55.685	36.367	53,1 %	167.660	127.782	31,2 %
FFO Ajustado Atribuible a:						
FFO Ajustado participación minoritaria	10.933	8.472	29,1 %	35.325	27.620	27,9 %
FFO Ajustado participación controladora	44.752	27.895	60,4 %	132.335	100.161	32,1 %

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:** La disminución respecto al periodo comparable corresponde principalmente a los desembolsos de proyectos y run up en 2024 de Mall IV en Parque Arauco Kennedy. El año completo corresponde a la adquisición de Parque Arauco Kennedy Oriente y Minka.
- **Del financiamiento:** La disminución respecto al 4T24 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\$)	4T25	4T24	Var	2025	2024	Var
De la operación	92.962	65.289	42,4 %	279.388	219.208	27,5 %
De la inversión	(46.550)	(134.617)	(65,4)%	(407.703)	(190.998)	113,5 %
Del financiamiento	(22.513)	67.794	N/A	(109.006)	36.412	N/A
Variación tasa de cambio efectivo y equivalentes	(2.548)	3.732	N/A	3.329	3.282	1,4 %
Flujo del periodo	21.351	2.198	871,3 %	(233.992)	67.904	N/A
Efectivo y equivalentes al principio del periodo	131.749	384.893	(65,8)%	387.091	319.187	21,3 %
Efectivo y equivalentes al final del periodo	153.100	387.091	(60,4)%	153.100	387.091	(60,4)%

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.
- **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\$ 68.314 millones, de los cuales Ch\$ 8.270 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 330.000 m², valorizados en Ch\$ 28.255 millones. Estos terrenos están contabilizados bajo método de participación en “Inversiones en Asociadas”.

Activos (MMCh\$)	31.12.2025	31.12.2024	Var. (%)
Activos Corrientes			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	153.100	387.091	(60,4) %
Otros Activos Financieros	21.006	53.666	(60,9) %
Otros Activos No Financieros	46.382	39.914	16,2 %
Deudores Com. Y Otras Cuentas por Cobrar, Neto	29.336	29.228	0,4 %
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas	6	95	(93,6) %
Activos por Impuestos Corrientes	15.256	10.476	45,6 %
Activos clasificados como disponibles para la venta	8.947	7.566	18,2 %
Total Activos Corrientes	274.033	528.036	(48,1) %
Activos No Corrientes			
Otros Activos Financieros	98.374	96.228	2,2 %
Otros Activos No Financieros	21.764	28.018	(22,3) %
Cuentas por Cobrar	1.481	1.458	1,6 %
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	0	0	-
Inversiones en Asociadas	209.196	186.245	12,3 %
Activos Intangibles distintos de la Plusvalía	19.798	16.742	18,3 %
Plusvalía	1.264	1.264	— %
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	20.105	13.954	44,1 %
Propiedades de Inversión	3.606.681	3.042.457	18,5 %
Activos por Impuestos Diferidos	23.798	15.415	54,4 %
Activos por Derecho de Uso	817	662	23,6 %
Activos por impuesto corriente, no corrientes	7.372	0	-
Total Activos No Corrientes	4.010.649	3.402.443	17,9 %
Total Activos	4.284.683	3.930.480	9,0 %

Deudores Com. y Otras Cuentas por cobrar y Provisión de Incobrables (MMCh\$)			
Deudores Com. Y Otras Cuentas por Cobrar, Brutas	41.661	40.689	2,4 %
Provisión de Incobrables	(12.325)	(11.462)	7,5 %
Deudores Com. Y Otras Cuentas por Cobrar, Netas	29.336	29.228	0,4 %



Análisis de resultados | Balance - Pasivos y patrimonio



Parque La Molina

Aumento en nuestros pasivos totales

- **Otros pasivos financieros:** El incremento en los pasivos se debe al desembolso de nueva deuda destinada a financiar la adquisición de 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.
- **Patrimonio:** El crecimiento se debe a los resultados del periodo 2025, el cual generó una utilidad anual de Ch\$ 213.796 millones, mostrando un crecimiento de Ch\$ 64.255 millones (43,0% r/2024), con efectos positivos por un mejor resultado operacional de nuestros centros comerciales en los tres países, y la actualización del valor razonable de nuestras Propiedades de Inversión.

Pasivos y Patrimonio (MMCh\$)	31.12.2025	31.12.2024	Var. (%)
Pasivos Corrientes			
Otros pasivos financieros	153.323	187.477	(18,2) %
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	76.741	73.765	4,0 %
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	406	498	(18,5) %
Otras provisiones	1.004	1.296	(22,5) %
Pasivos por Impuestos corrientes	8.400	8.363	0,4 %
Provisiones por beneficios a los empleados	10.655	12.251	(13,0) %
Otros pasivos no financieros corrientes	24.924	10.339	141,1 %
Pasivos por arrendamiento	2.665	2.372	12,4 %
Total Pasivos Corrientes	278.118	296.360	(6,2) %
Pasivos No Corrientes			
Otros pasivos financieros	1.547.184	1.394.283	11,0 %
Pasivos por Impuestos Diferidos	396.009	340.429	16,3 %
Provisiones por beneficios a empleados	574	1.461	(60,7) %
Otros pasivos no financieros	24.776	27.016	(8,3) %
Pasivos por arrendamiento	81.139	82.883	(2,1) %
Total Pasivos No corrientes	2.049.682	1.846.072	11,0 %
Total Pasivos	2.327.800	2.142.432	8,7 %
Patrimonio			
Capital Emitido	423.575	423.575	— %
Ganancias (pérdidas) acumuladas	952.348	853.994	11,5 %
Primas de Emisión	289	289	— %
Otras Reservas	218.309	186.599	17,0 %
Patrimonio atrib. a los propietarios de controladora	1.594.522	1.464.458	8,9 %
Participaciones no controladoras	362.361	323.590	12,0 %
Patrimonio Total	1.956.883	1.788.047	9,4 %
Patrimonio Neto y Pasivos, Total	4.284.683	3.930.480	9,0 %



Resultados | Principales indicadores de desempeño

	4T25	4T24	Var	2025	2024	Var
Margen EBITDA (%)	71,6 %	77,1 %	(550) pb	74,5 %	74,7 %	(20) pb
Margen Ganancias (%)	99,7 %	78,0 %	2.169 pb	55,7 %	47,2 %	850 pb
Margen FFO (%)	52,7 %	58,5 %	(574) pb	55,3 %	57,7 %	(231) pb
NOI Propio de Activos (MMCh\$) ¹	91.118	124.020	(26,5)%	305.766	306.737	(0,3)%
ABL Propio (m²) ²	1.189.592	1.068.512	11,3 %	1.189.592	1.068.512	11,3 %
FFO participación controladora (MMCh\$) ³	50.010	43.182	15,8 %	171.664	149.673	14,7 %
NOI Consolidado (MMCh\$) ⁴	89.860	77.319	16,2 %	305.671	258.569	18,2 %
ABL Consolidado (m²) ⁵	1.337.500	1.200.500	11,4 %	1.337.500	1.200.500	11,4 %
Costo Locatario Consolidado (%)	9,5 %	9,3 %	17 pb	9,5 %	10,2 %	(70) pb
Ventas Locatarios Consolidados (MMCh\$)	1.142.145	957.136	19,3 %	3.587.745	3.081.870	16,4 %
Número promedio de acciones básicas (millones)	905,7	905,7	— %	905,7	905,7	— %
Utilidad por acción básica (Ch\$) ⁶	86	69	25,2 %	166	133	24,4 %
Dividendos por acción (Ch\$)	0	0	N/A	50	30	66,7 %
Rentabilidad por dividendos ⁷	1,7 %	1,9 %	(22) pb	2,2 %	2,0 %	14 pb
Precio Acción (Ch\$) ⁸	2.990	1.589	88,2 %	2.990	1.589	88,2 %
Capitalización Bursátil (Ch\$ miles de millones)	2.708	1.438	88,3 %	2.708	1.438	88,3 %
Monto transado diario promedio (MMCh\$)	2.802	1.478	89,6 %	2.435	1.210	101,2 %
Cap Rate Implícito (%) ⁹	7,1 %	9,3 %	(221) pb	7,1 %	9,3 %	(221) 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 UDM) / Enterprise value



Análisis de resultados | Principales indicadores financieros¹

	Unidad	4T25	4T24	Var	2025	2024	Var	Límite Covenant
Deuda Financiera Bruta	Ch\$ millones	1.700.507	1.581.760	7,5 %	1.700.507	1.581.760	7,5 %	
Efectivo y Equivalentes	Ch\$ millones	153.100	387.091	(60,4)%	153.100	387.091	(60,4)%	
Inversiones en Renta Fija (Nota 6 EEFF)	Ch\$ millones	115.252	126.571	(8,9)%	115.252	126.571	(8,9)%	
Deuda Financiera Neta ²	Ch\$ millones	1.432.156	1.068.098	34,1 %	1.432.156	1.068.098	34,1 %	
Deuda Financiera Neta/EBITDA (12 meses)	veces	5,3x	4,7x	0,6x	5,3x	4,7x	0,6x	
EBITDA/Gastos Financieros (12 meses)	veces	4,0x	3,4x	0,6x	4,0x	3,4x	0,6x	
Pasivos/Patrimonio	veces	1,2x	1,2x	0,0x	1,2x	1,2x	0,0x	
Deuda Financiera Neta / Patrimonio	veces	0,7x	0,6x	0,1x	0,7x	0,6x	0,1x	<1,5x
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	%	11,9 %	13,8 %	(189) pb	11,9 %	13,8 %	(189) pb	
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	%	88,1 %	86,2 %	189 pb	88,1 %	86,2 %	189 pb	
Liquidez corriente ³	veces	1,0x	1,8x	(0,8)x	1,0x	1,8x	(0,8)x	
Rentabilidad del patrimonio ⁴	%	9,8 %	8,7 %	111 pb	9,8 %	8,7 %	111 pb	
Rentabilidad del activo ⁵	%	5,2 %	4,0 %	123 pb	5,2 %	4,0 %	123 pb	
Rendimiento activos operacionales ⁶	%	6,3 %	5,1 %	121 pb	6,3 %	5,1 %	121 pb	

Niveles de apalancamiento posicionados dentro de nuestros niveles objetivos

Nuestro nivel de apalancamiento se encuentra en la parte baja de nuestro rango óptimo al cierre del año, finalizamos el periodo con un ratio de **DFN sobre EBITDA de 5,3x**. Esto representa una disminución de 0,3x con respecto al trimestre inmediatamente anterior y un aumento 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 nivel de apalancamiento actual 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)



Arauco Maipú



Resultados por activos





Principales hitos del periodo por activo

CHILE



Durante este cuarto trimestre, destacamos el desempeño de **Arauco Premium Outlet Buenaventura**, que demostró una sólida eficiencia operativa al transformar un crecimiento de ventas del 11,8% en un aumento del 20,1% en ingresos y del 16% en NOI.

Por su parte, **Parque Arauco Kennedy Poniente** registró un alza del 3,7% en las ventas de locatarios, logrando expandir sus ingresos en un 21,0% y su NOI en un 15,6%. Estos resultados vienen por la estrategia de optimización de precios y de la puesta en marcha de su reciente ampliación.

Finalmente, Arauco Quilicura presentó un robusto desempeño comercial con un incremento del 19,6% en ventas y del 11,1% en ingresos. El crecimiento del 6,2% en su NOI refleja la consolidación de su ampliación, que incluyó la incorporación estratégica de un supermercado Líder Express

**Parque Arauco Kennedy**

PERÚ



En primer lugar, destaca MegaPlaza Independencia; pese a encontrarse en fase de reconversión, registró un incremento del 2,8% en ventas y del 7,2% en ingresos. Su NOI mostró un desempeño sólido, con un alza del 8,4%, superando el crecimiento de los ingresos.

Por su parte, Parque La Molina continúa su proceso de maduración con resultados positivos y una tasa de ocupación del 93,9%

En contraste, los resultados de MegaPlaza Ica se vieron afectados temporalmente debido a las intervenciones por reconversión.

Finalmente, la incorporación de Minka al portafolio se consolida con éxito, posicionándose como el segundo activo de mayor relevancia en ventas de toda la división Perú.

**Parque La Molina**

COLOMBIA



Parque La Colina reportó un sólido incremento del 8,6% en ventas, superado por un crecimiento en ingresos del 9,1%, gracias a la optimización de las negociaciones comerciales. Por su parte, el NOI se expandió un 6,5%.

Parque Alegria continúa consolidando su maduración y dominancia en su zona de influencia, con un notable aumento del 11,9% en ventas de locatarios. Los ingresos crecieron un 10,2%, mientras que el NOI destacó con un avance del 12,9%, superando el ritmo de los ingresos.

Finalmente, **Parque Arboleda** demostró una gestión operativa eficiente: sus ingresos crecieron un 8,3% (superando el 7,3% en ventas) y su NOI alcanzó un crecimiento del 12,1%.

**Parque Arboleda**



Portafolio



MegaPlaza Ica

Nombre	ABL (m²)	% Propiedad	ABL Propio (m²)	% Ocupación
Parque Arauco Kennedy	195.500	100,0 %	195.500	98,0 %
Parque Arauco Kennedy edificio poniente	125.500	100,0 %	125.500	97,9 %
Parque Arauco Kennedy edificio oriente	70.000	100,0 %	70.000	98,3 %
Arauco Maipú	75.500	100,0 %	75.500	97,6 %
Arauco Estación	68.000	83,0 %	56.440	97,0 %
Arauco Chillán	34.000	51,0 %	17.340	93,1 %
Arauco Quilicura	34.000	51,0 %	17.340	98,2 %
Arauco Coronel	31.000	51,0 %	15.810	95,2 %
Arauco El Bosque	30.000	51,0 %	15.300	99,3 %
Arauco San Antonio	29.000	35,7 %	10.353	94,4 %
Arauco Outlets ¹	54.500	51,0 %	27.795	96,9 %
Arauco Express (Strip Centers Chile) ¹	41.000	51,0 %	20.910	91,5 %
Otros activos Chile ¹	18.500	74,5 %	13.775	92,5 %
Total Chile	611.000	76,3 %	466.063	96,6 %
MegaPlaza Independencia	104.500	100,0 %	104.500	99,3 %
MegaPlaza Ica	40.000	100,0 %	40.000	95,6 %
MegaPlaza Cajamarca	30.000	100,0 %	30.000	97,5 %
MegaPlaza Chimbote	28.000	100,0 %	28.000	95,7 %
Larcomar	25.000	100,0 %	25.000	98,4 %
Parque La Molina	16.500	100,0 %	16.500	93,9 %
Minka	53.500	100,0 %	53.500	94,9 %
MegaPlaza Cañete	17.000	100,0 %	17.000	99,3 %
MegaPlaza Pisco	15.500	100,0 %	15.500	100,0 %
Arauco Outlets ¹	45.000	100,0 %	45.000	92,7 %
Viamix (Strip Centers Perú) ¹	10.000	100,0 %	10.000	96,0 %
Otros activos Perú ¹	83.000	100,0 %	83.000	100,0 %
Total Perú	468.000	100,0 %	468.000	95,9 %
Parque La Colina	63.000	51,0 %	32.130	99,8 %
Parque Alegre	47.000	100,0 %	47.000	85,0 %
Parque Arboleda	42.500	55,0 %	23.375	96,0 %
Parque Caracoli	39.500	51,0 %	20.145	98,6 %
Parque Fabricato	39.500	28,8 %	11.360	92,5 %
Titán Plaza	13.500	57,0 %	7.692	100,0 %
Outlet Arauco Sopó	13.500	100,0 %	13.500	78,6 %
Total Colombia	258.500	51,3 %	132.604	92,8 %
Multifamilies ¹		95,7 %	31.576	72,4 %
Grupo Marina ²		50,0 %	94.250	
Total	1.337.500	76,4 %	1.189.592	95,7 %

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		
	4T25	4T24	Var(%)	4T25	4T24	Var(%)	4T25	4T24	Var(%)	4T25	4T24	Var(%)
Parque Arauco Kennedy	195.500	119.000	64,3 %	236.169	187.747	25,8 %	29.294	20.265	44,6 %	26.602	20.069	32,6 %
Parque Arauco Kennedy edificio poniente	125.500	119.000	5,5 %	194.677	187.747	3,7 %	24.517	20.265	21,0 %	23.207	20.069	15,6 %
Parque Arauco Kennedy edificio oriente	70.000	0	N/A	41.491	0	N/A	4.776	0	N/A	3.395	0	N/A
Arauco Maipú	75.500	75.000	0,7 %	79.362	78.274	1,4 %	7.714	6.593	17,0 %	6.706	6.933	(3,3) %
Arauco Estación	68.000	68.000	— %	35.001	34.361	1,9 %	5.793	4.924	17,6 %	3.661	4.133	(11,4) %
Arauco Chillán	34.000	34.000	— %	30.967	29.404	5,3 %	3.035	2.772	9,5 %	2.716	2.503	8,5 %
Arauco Quilicura	34.000	34.000	— %	20.603	17.223	19,6 %	1.795	1.615	11,1 %	1.581	1.489	6,2 %
Arauco Coronel	31.000	31.000	— %	18.895	19.550	(3,4) %	1.703	1.642	3,7 %	1.425	1.338	6,5 %
Arauco El Bosque	30.000	30.000	— %	16.860	16.057	5,0 %	1.178	1.123	4,9 %	874	900	(2,9) %
Arauco San Antonio	29.000	28.500	1,8 %	13.936	14.601	(4,6) %	1.130	1.384	(18,4) %	429	875	(50,9) %
Arauco Outlets	54.500	54.500	— %	62.508	55.905	11,8 %	5.936	4.987	19,0 %	5.061	4.622	9,5 %
Arauco Express (Strip Centers Chile)	41.000	40.500	1,2 %	27.144	26.272	3,3 %	2.565	2.246	14,2 %	1.836	1.650	11,3 %
Otros activos Chile	18.500	19.000	(2,6) %	17.180	14.592	17,7 %	1.533	1.362	12,6 %	1.192	1.032	15,5 %
Total Chile	611.000	533.500	14,5 %	558.624	493.986	13,1 %	61.675	48.913	26,1 %	52.084	45.544	14,4 %
MegaPlaza Independencia	104.500	104.000	0,5 %	386.120	375.691	2,8 %	32.602	30.405	7,2 %	31.972	29.485	8,4 %
MegaPlaza Ica	40.000	38.500	3,9 %	100.117	89.747	11,6 %	7.336	7.568	(3,1) %	7.073	7.596	(6,9) %
MegaPlaza Cajamarca	30.000	30.000	— %	48.327	45.438	6,4 %	9.389	4.276	119,6 %	9.533	3.518	171,0 %
MegaPlaza Chimbote	28.000	28.000	— %	89.111	82.524	8,0 %	4.518	4.580	(1,4) %	4.238	4.264	(0,6) %
Larcomar	25.000	25.000	— %	117.974	115.061	2,5 %	15.368	16.531	(7,0) %	12.358	15.619	(20,9) %
Parque La Molina	16.500	16.500	— %	18.938	3.071	516,7 %	2.015	269	648,7 %	1.064	256	315,1 %
Minka	53.500	0	N/A	152.432	0	N/A	13.434	0	N/A	12.063	0	N/A
MegaPlaza Cañete	17.000	17.000	— %	46.711	41.237	13,3 %	1.925	1.768	8,8 %	1.716	1.485	15,6 %
MegaPlaza Pisco	15.500	15.500	— %	37.887	36.546	3,7 %	1.941	1.826	6,3 %	1.743	1.373	27,0 %
Arauco Outlets	45.000	45.000	— %	99.840	92.993	7,4 %	13.768	9.203	49,6 %	8.633	8.272	4,4 %
Viamix (Strip Centers Perú)	10.000	9.500	5,3 %	6.398	6.282	1,9 %	909	835	8,9 %	370	220	67,8 %
Otros activos Perú	83.000	83.000	— %	174.164	162.066	7,5 %	10.251	9.410	8,9 %	7.034	7.213	(2,5) %
Total Perú	468.000	412.000	13,6 %	1.278.327	1.050.655	21,7 %	113.455	86.672	30,9 %	97.797	79.301	23,3 %
Parque La Colina	63.000	61.000	3,3 %	354.556	326.408	8,6 %	34.956	32.037	9,1 %	33.008	30.990	6,5 %
Parque Alegre	47.000	47.000	— %	102.638	91.706	11,9 %	11.120	10.091	10,2 %	7.469	6.613	12,9 %
Parque Arboleda	42.500	41.500	2,4 %	166.702	155.405	7,3 %	14.065	12.989	8,3 %	13.138	11.724	12,1 %
Parque Caracolí	39.500	39.500	— %	125.110	105.323	18,8 %	13.881	12.919	7,4 %	9.215	8.867	3,9 %
Parque Fabricato	39.500	39.500	— %	100.818	98.137	2,7 %	10.773	10.028	7,4 %	8.374	7.695	8,8 %
Titán Plaza	13.500	13.500	— %	60.224	48.881	23,2 %	8.358	7.626	9,6 %	7.168	6.508	10,1 %
Arauco Outlet Sopó	13.500	13.000	3,8 %	40.164	37.134	8,2 %	3.084	2.862	7,8 %	2.630	2.153	22,1 %
Total Colombia	258.500	255.000	1,4 %	950.211	862.993	10,1 %	96.236	88.554	8,7 %	81.001	74.550	8,7 %
Multifamily¹	595	463	28,5 %	N/A	N/A	N/A	769	583	32,0 %	502	400	25,5 %

1. Multifamily reportado en unidades



Parque Caracolí



Métricas relevantes trimestrales por propiedad



Parque Arauco Kennedy

Chile en CLP Perú en PEN Colombia en COP	Ocupación			Margen NOI			Ventas locatarios mensuales por m²			Ingresos mensuales por m²		
	4T25	4T24	Var. p.b.	4T25	4T24	Var. p.b.	4T25	4T24	Var(%)	4T25	4T24	Var(%)
Parque Arauco Kennedy	98,0 %	100,0 %	(196)	90,8 %	99,0 %	(822)	470.869	539.970	(12,8)%	51.154	57.162	(10,5)%
Parque Arauco Kennedy edificio poniente	97,9 %	100,0 %	0	94,7 %	99,0 %	0	547.751	539.970	1,4 %	66.749	57.162	16,8 %
Parque Arauco Kennedy edificio oriente	98,3 %	— %	N/A	71,1 %	— %	N/A	284.694	0	N/A	23.259	0	N/A
Arauco Maipú	97,6 %	100,0 %	(240)	86,9 %	105,2 %	(1.822)	363.604	353.133	3,0 %	34.928	29.605	18,0 %
Arauco Estación	97,0 %	96,9 %	10	63,2 %	83,9 %	(2.073)	182.286	181.713	0,3 %	29.707	25.784	15,2 %
Arauco Chillán	93,1 %	95,0 %	(190)	89,5 %	90,3 %	(82)	331.823	326.437	1,6 %	31.761	29.493	7,7 %
Arauco Quilicura	98,2 %	97,4 %	80	88,1 %	92,2 %	(412)	209.139	190.399	9,8 %	17.919	16.205	10,6 %
Arauco Coronel	95,2 %	98,6 %	(340)	83,7 %	81,5 %	221	222.371	221.544	0,4 %	19.450	18.187	6,9 %
Arauco El Bosque	99,3 %	98,5 %	80	74,2 %	80,2 %	(598)	191.027	183.750	4,0 %	13.218	12.746	3,7 %
Arauco San Antonio	94,4 %	94,5 %	(10)	38,0 %	63,2 %	(2.519)	173.256	183.607	(5,6)%	13.810	17.097	(19,2)%
Arauco Outlets	96,9 %	96,6 %	26	85,3 %	92,7 %	(741)	401.321	374.758	7,1 %	149.307	31.803	369,5 %
Arauco Express (Strip Centers Chile)	91,5 %	92,2 %	(70)	71,6 %	73,5 %	(189)	294.218	303.033	(2,9)%	22.731	20.063	13,3 %
Otros activos Chile	92,5 %	88,6 %	396	77,7 %	75,8 %	195	357.643	323.748	10,5 %	29.480	27.727	6,3 %
Total Chile	96,6 %	97,3 %	(68)	84,4 %	93,1 %	(866)	338.340	335.482	0,9 %	35.259	31.781	10,9 %
MegaPlaza Independencia	99,3 %	98,8 %	50	98,1 %	97,0 %	109	1.319	1.288	2,4 %	106	99	7,1 %
MegaPlaza Ica	95,6 %	96,6 %	(100)	96,4 %	100,4 %	(395)	1.008	923	9,2 %	68	68	— %
MegaPlaza Cajamarca	97,5 %	96,3 %	120	101,5 %	82,3 %	1.926	672	614	9,4 %	108	50	116,0 %
MegaPlaza Chimbote	95,7 %	96,3 %	(60)	93,8 %	93,1 %	69	1.213	1.100	10,3 %	57	57	— %
Larcomar	98,4 %	99,7 %	(130)	80,4 %	94,5 %	(1.406)	1.563	1.557	0,4 %	208	220	(5,5)%
Parque La Molina	93,9 %	77,5 %	1.640	52,8 %	95,2 %	(4.242)	426	314	35,7 %	45	27	66,7 %
Minka	94,9 %	— %	N/A	89,8 %	— %	N/A	1.149	0	N/A	88	0	N/A
MegaPlaza Cañete	99,3 %	98,8 %	50	89,2 %	84,0 %	520	968	855	13,2 %	38	35	8,6 %
MegaPlaza Pisco	100,0 %	99,7 %	30	89,8 %	75,2 %	1.460	896	853	5,0 %	42	40	5,0 %
Arauco Outlets	92,7 %	91,8 %	89	62,7 %	89,9 %	(2.717)	944	887	6,4 %	113	75	49,7 %
Viamix (Strip Centers Perú)	96,0 %	94,5 %	148	40,7 %	26,4 %	1.428	370	363	1,9 %	37	35	4,3 %
Otros activos Perú	97,7 %	97,6 %	10	68,6 %	76,7 %	(803)	818	736	11,2 %	43	39	9,0 %
Total Perú	95,9 %	96,4 %	(50)	86,2 %	91,5 %	(530)	1.037	993	4,4 %	85	76	11,8 %
Parque La Colina	99,8 %	99,5 %	30	94,4 %	96,7 %	(231)	1.938.236	1.817.836	6,6 %	187.847	177.553	5,8 %
Parque Alegre	85,0 %	86,1 %	(110)	67,2 %	65,5 %	164	1.285.221	1.135.698	13,2 %	94.164	90.734	3,8 %
Parque Arboleda	96,0 %	96,2 %	(20)	93,4 %	90,3 %	316	1.753.897	1.602.235	9,5 %	119.363	108.539	10,0 %
Parque Caracolí	98,6 %	98,5 %	10	66,4 %	68,6 %	(225)	1.419.898	1.174.304	20,9 %	145.315	135.526	7,2 %
Parque Fabricato	92,5 %	93,4 %	(90)	77,7 %	76,7 %	100	1.270.681	1.127.940	12,7 %	105.978	92.599	14,4 %
Titán Plaza	100,0 %	86,1 %	1.390	85,8 %	85,3 %	42	1.767.944	1.680.669	5,2 %	222.212	223.908	(0,8)%
Arauco Outlet Sopó	78,6 %	86,0 %	(740)	85,3 %	75,2 %	1.002	1.461.408	1.376.561	6,2 %	103.983	96.299	8,0 %
Total Colombia	92,8 %	94,0 %	(120)	84,2 %	84,2 %	(2)	1.619.341	1.464.512	10,6 %	140.571	131.282	7,1 %
Multifamily	72,4 %	93,4 %	(2.100)	65,3 %	68,7 %	(339)	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 4T25	UDM 4T24	Var(%)	UDM 4T25	UDM 4T24	Var(%)	UDM 4T25	UDM 4T24	Var(%)	UDM 4T25	UDM 4T24	Var(%)
Parque Arauco Kennedy	195.500	119.000	64,3 %	764.371	589.976	29,6 %	92.715	68.271	35,8 %	87.573	65.960	32,8 %
Parque Arauco Kennedy edificio poniente	125.500	119.000	5,5 %	656.974	589.976	11,4 %	80.257	68.271	17,6 %	78.708	65.960	19,3 %
Parque Arauco Kennedy edificio oriente	70.000	0	N/A	107.397	0	N/A	12.458	0	N/A	8.865	0	N/A
Arauco Maipú	75.500	75.000	0,7 %	253.477	248.525	2,0 %	25.955	22.437	15,7 %	23.423	22.108	6,0 %
Arauco Estación	68.000	68.000	— %	121.435	115.463	5,2 %	20.582	17.683	16,4 %	14.712	13.681	7,5 %
Arauco Chillán	34.000	34.000	— %	103.798	95.686	8,5 %	10.944	9.438	16,0 %	9.389	8.210	14,4 %
Arauco Quilicura	34.000	34.000	— %	70.044	59.880	17,0 %	6.564	5.599	17,2 %	5.801	5.074	14,3 %
Arauco Coronel	31.000	31.000	— %	72.208	70.539	2,4 %	6.252	5.609	11,5 %	5.030	4.644	8,3 %
Arauco El Bosque	30.000	30.000	— %	59.694	57.205	4,4 %	4.688	3.989	17,5 %	3.692	2.983	23,8 %
Arauco San Antonio	29.000	28.500	1,8 %	50.277	51.976	(3,3)%	4.815	5.496	(12,4)%	2.794	3.818	(26,8)%
Arauco Outlets	54.500	54.500	— %	209.250	174.278	20,1 %	20.293	16.215	25,2 %	17.773	14.215	25,0 %
Arauco Express (Strip Centers Chile)	41.000	40.500	1,2 %	104.270	95.703	9,0 %	9.623	8.562	12,4 %	6.952	6.176	12,6 %
Otros activos Chile	18.500	19.000	(2,6)%	60.860	53.338	14,1 %	5.492	4.614	19,0 %	4.107	3.452	19,0 %
Total Chile	611.000	533.500	14,5 %	1.869.683	1.612.570	15,9 %	207.924	167.912	23,8 %	181.247	150.321	20,6 %
MegaPlaza Independencia	104.500	104.000	0,5 %	1.280.812	1.276.164	0,4 %	108.140	104.443	3,5 %	103.877	99.446	4,5 %
MegaPlaza Ica	40.000	38.500	3,9 %	324.734	303.026	7,2 %	32.010	27.531	16,3 %	32.003	27.016	18,5 %
MegaPlaza Cajamarca	30.000	30.000	— %	166.626	161.749	3,0 %	21.550	15.903	35,5 %	20.420	13.722	48,8 %
MegaPlaza Chimbote	28.000	28.000	— %	289.340	282.606	2,4 %	15.760	15.505	1,6 %	14.133	14.268	(0,9)%
Larcomar	25.000	25.000	— %	407.452	418.709	(2,7)%	51.735	53.776	(3,8)%	45.909	49.905	(8,0)%
Parque La Molina	16.500	16.500	— %	58.575	3.071	1807,3 %	10.990	269	3983,5 %	9.602	256	3647,8 %
Minka	53.500	0	N/A	278.185	0	N/A	25.932	0	N/A	22.493	0	N/A
MegaPlaza Cañete	17.000	17.000	— %	157.438	145.789	8,0 %	6.880	6.932	(0,7)%	5.911	5.719	3,4 %
MegaPlaza Pisco	15.500	15.500	— %	130.834	129.610	0,9 %	7.527	7.253	3,8 %	6.642	5.734	15,8 %
Arauco Outlets	45.000	45.000	— %	318.850	310.465	2,7 %	35.819	30.458	17,6 %	27.579	25.909	6,4 %
Viamix (Strip Centers Perú)	10.000	9.500	5,3 %	22.150	23.326	(5,0)%	3.402	3.081	10,4 %	1.770	1.234	43,5 %
Otros activos Perú	83.000	83.000	— %	601.506	572.992	5,0 %	37.168	34.895	6,5 %	28.631	26.965	6,2 %
Total Perú	468.000	412.000	13,6 %	4.037.698	3.627.507	11,3 %	356.914	300.046	19,0 %	318.971	270.173	18,1 %
Parque La Colina	63.000	61.000	3,3 %	1.012.217	932.586	8,5 %	117.585	110.527	6,4 %	111.950	106.372	5,2 %
Parque Alegre	47.000	47.000	— %	280.965	232.170	21,0 %	35.750	32.355	10,5 %	21.674	17.569	23,4 %
Parque Arboleda	42.500	41.500	2,4 %	460.468	417.602	10,3 %	45.356	42.672	6,3 %	42.959	39.337	9,2 %
Parque Caracoli	39.500	39.500	— %	355.476	301.986	17,7 %	49.095	45.393	8,2 %	31.852	28.783	10,7 %
Parque Fabricato	39.500	39.500	— %	310.081	285.885	8,5 %	37.383	34.601	8,0 %	28.250	26.652	6,0 %
Titán Plaza	13.500	13.500	— %	175.578	140.867	24,6 %	30.986	29.296	5,8 %	26.327	23.757	10,8 %
Arauco Outlet Sopó	13.500	13.000	3,8 %	106.508	93.742	13,6 %	8.882	8.159	8,9 %	7.503	6.488	15,6 %
Total Colombia	258.500	255.000	1,4 %	2.701.295	2.404.838	12,3 %	325.038	303.003	7,3 %	270.516	248.958	8,7 %
Multifamily	595	463	28,5 %	N/A	N/A	N/A	2.565	1.990	28,9 %	1.722	1.388	24,0 %

1. Multifamily reportado en unidades



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 4T25	UDM 4T24	Var. p.b.	UDM 4T25	UDM 4T24	Var. p.b.	UDM 4T25	UDM 4T24	Var(%)	UDM 4T25	UDM 4T24	Var(%)
Parque Arauco Kennedy	98,2 %	99,1 %	(87)	94,5 %	96,6 %	(216)	429.323	426.626	0,6 %	46.891	48.142	(2,6) %
Parque Arauco Kennedy edificio poniente	98,1 %	99,1 %	0	98,1 %	96,6 %	0	471.007	426.626	10,4 %	55.939	48.142	16,2 %
Parque Arauco Kennedy edificio oriente	97,9 %	— %	N/A	71,2 %	— %	N/A	276.434	0	N/A	22.963	0	N/A
Arauco Maipú	98,5 %	99,5 %	(96)	90,2 %	98,5 %	(828)	288.237	280.134	2,9 %	29.336	25.204	16,4 %
Arauco Estación	96,8 %	96,4 %	43	71,5 %	77,4 %	(589)	157.510	155.786	1,1 %	26.432	22.958	15,1 %
Arauco Chillán	94,4 %	93,4 %	98	85,8 %	87,0 %	(119)	281.420	270.051	4,2 %	28.619	25.648	11,6 %
Arauco Quilicura	98,0 %	97,5 %	51	88,4 %	90,6 %	(225)	182.284	166.661	9,4 %	16.437	14.834	10,8 %
Arauco Coronel	96,4 %	98,2 %	(175)	80,5 %	82,8 %	(234)	208.178	201.943	3,1 %	17.495	15.716	11,3 %
Arauco El Bosque	99,2 %	98,6 %	55	78,8 %	74,8 %	397	171.276	164.122	4,4 %	13.323	11.432	16,5 %
Arauco San Antonio	94,8 %	94,3 %	47	58,0 %	69,5 %	(1.146)	156.225	163.802	(4,6) %	14.710	17.012	(13,5) %
Arauco Outlets	97,1 %	95,2 %	187	87,6 %	87,7 %	(9)	347.828	295.622	17,7 %	31.944	26.402	21,0 %
Arauco Express (Strip Centers Chile)	92,0 %	91,3 %	72	72,2 %	72,1 %	11	286.064	283.997	0,7 %	21.347	19.410	10,0 %
Otros activos Chile	92,5 %	87,2 %	526	74,8 %	74,8 %	(4)	327.720	294.476	11,3 %	26.731	24.185	10,5 %
Total Chile	96,9 %	96,7 %	22	87,2 %	89,5 %	(235)	293.660	275.950	6,4 %	30.801	27.527	11,9 %
MegaPlaza Independencia	98,9 %	98,7 %	24	96,1 %	95,2 %	84	1.095	1.080	1,3 %	88	85	3,6 %
MegaPlaza Ica	96,7 %	97,7 %	(105)	100,0 %	98,1 %	185	816	779	4,7 %	75	64	16,8 %
MegaPlaza Cajamarca	96,9 %	96,4 %	48	94,8 %	86,3 %	847	576	542	6,1 %	63	46	37,6 %
MegaPlaza Chimbote	95,4 %	96,6 %	(122)	89,7 %	92,0 %	(234)	971	934	3,9 %	50	48	3,4 %
Larcomar	98,1 %	99,6 %	(146)	88,7 %	92,8 %	(406)	1.359	1.432	(5,1) %	176	183	(3,5) %
Parque La Molina	94,5 %	19,4 %	4	87,4 %	95,2 %	0	356	79	352,9 %	62	27	130,9 %
Minka	95,0 %	— %	N/A	86,7 %	— %	N/A	1.060	0	N/A	90	0	N/A
MegaPlaza Cañete	98,7 %	99,6 %	(95)	85,9 %	82,5 %	340	824	753	9,4 %	34	34	0,3 %
MegaPlaza Pisco	99,9 %	99,6 %	25	88,2 %	79,1 %	919	772	756	2,1 %	41	40	3,9 %
Arauco Outlets	91,7 %	91,6 %	3	77,0 %	85,1 %	(807)	763	768	(0,7) %	76	63	20,8 %
Viamix (Strip Centers Perú)	94,9 %	93,4 %	156	52,0 %	40,1 %	1.198	320	339	(5,5) %	36	34	5,1 %
Otros activos Perú	97,7 %	97,9 %	(19)	77,0 %	77,3 %	(24)	692	653	6,0 %	39	37	5,3 %
Total Perú	96,6 %	97,1 %	(50)	89,4 %	90,0 %	(67)	868	865	0,4 %	71	66	7,2 %
Parque La Colina	99,8 %	99,4 %	39	95,2 %	96,2 %	(103)	1.397.858	1.299.040	7,6 %	160.170	153.088	4,6 %
Parque Alegra	85,2 %	85,7 %	(49)	60,6 %	54,3 %	633	875.169	737.618	18,6 %	77.583	74.349	4,3 %
Parque Arboleda	96,0 %	98,7 %	(266)	94,7 %	92,2 %	253	1.197.712	1.051.694	13,9 %	95.897	87.902	9,1 %
Parque Caracoli	98,6 %	98,7 %	(1)	64,9 %	63,4 %	147	1.007.786	850.267	18,5 %	128.028	112.312	14,0 %
Parque Fabricato	88,6 %	93,2 %	0	75,6 %	77,0 %	0	964.022	830.944	16,0 %	91.730	80.727	13,6 %
Titán Plaza	98,4 %	91,5 %	0	85,0 %	81,1 %	0	1.383.870	1.186.168	16,7 %	218.501	200.244	9,1 %
Arauco Outlet Sopó	82,1 %	85,5 %	(340)	84,5 %	79,5 %	494	967.500	876.215	10,4 %	74.676	67.755	10,2 %
Total Colombia	92,9 %	94,6 %	(168)	83,2 %	82,2 %	106	1.153.744	1.021.723	12,9 %	119.448	110.500	8,1 %
Multifamily	82,5 %	91,1 %	0	67,1 %	69,8 %	0	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A



Proyectos incorporados recientemente y por incorporar en los próximos años

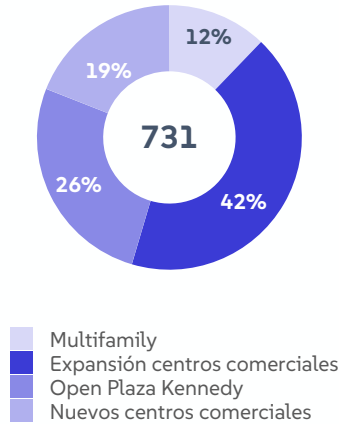
Nuevos centros comerciales	Tipo	País	Formato	Fecha ingreso ¹	ABL total (m²)	% propiedad	ABL propio (m²)	Inversión total (moneda local) ²	Inversión total (US\$MM)	Inversión remanente (US\$MM)
Parque Arauco Kennedy edificio oriente	Adquisición	CL	Regional	2T25	70.000	100%	70.000	4.400.000	193	0
Arauco Premium Outlet Buin	Desarrollo	CL	Outlet	2S27	11.000	100%	11.000	600.000	26	17
Minka	Adquisición	PE	Regional	3T25	53.500	100%	53.500	381.000	113	0
Subtotal					134.500		134.500		332	17

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)
MegaPlaza Ica - Primera fase	Expansión	PE	Regional	1T26	6.600	100%	6.600	63.000	19	0
Parque Arauco Kennedy - fase Cerro Colorado	Expansión	CL	Uso Mixto	1S27	35.400	100%	35.400	4.200.000	184	37
Parque Arauco Kennedy - fase Kennedy	Expansión	CL	Uso Mixto	2028	22.830	100%	22.830	1.600.000	70	57
MegaPlaza Independencia - Primera fase ³	Reconversión	PE	Regional	2027	-400	100%	-400	123.000	37	22
Subtotal					64.430		64.430		310	116

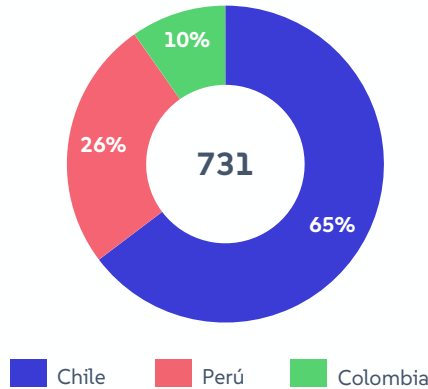
Multifamily	Tipo	País	Formato	Fecha ingreso	ABL total (m²)	% propiedad	ABL propio (m²)	Inversión total (moneda local)	Inversión total (US\$MM)	Inversión remanente (US\$MM)
Proyecto Calle 72 - Bogotá (132 unidades)	Desarrollo	CO	Multifamily	2T25	5.500	80%	4.400	51.000	14	0
Proyecto Calle 94 - Bogotá (158 unidades)	Desarrollo	CO	Multifamily	1T26	10.500	95%	9.975	107.000	28	1
Proyecto La Mar - Lima (141 unidades)	Desarrollo	PE	Multifamily	3T25	7.700	80%	6.160	60.000	18	1
Proyecto Ciudad del Río - Medellín (310 unidades)	Desarrollo	CO	Multifamily	2T26	16.000	95%	15.200	109.000	29	3
Subtotal					39.700		35.735		89	5

Total					238.630		234.665		731	138
-------	--	--	--	--	---------	--	---------	--	-----	-----

Apertura por tipo de proyecto (US\$MM)



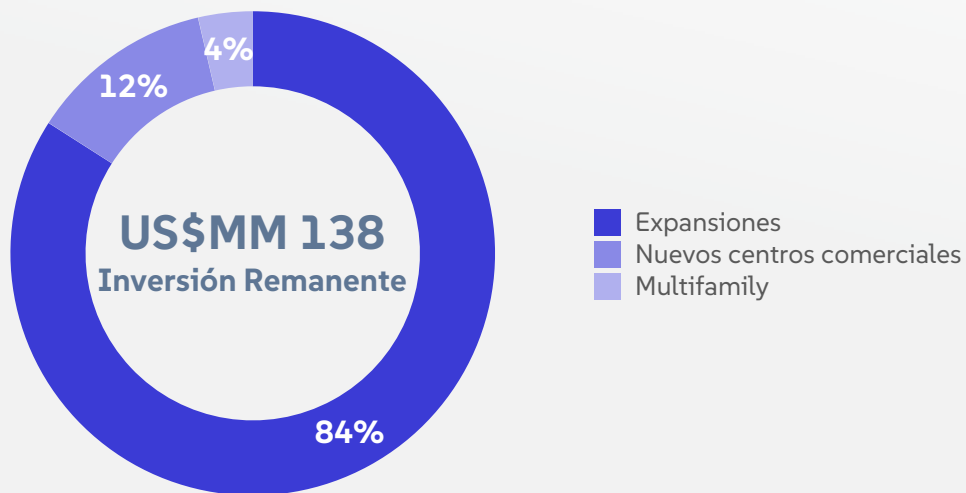
Apertura por país (US\$MM)



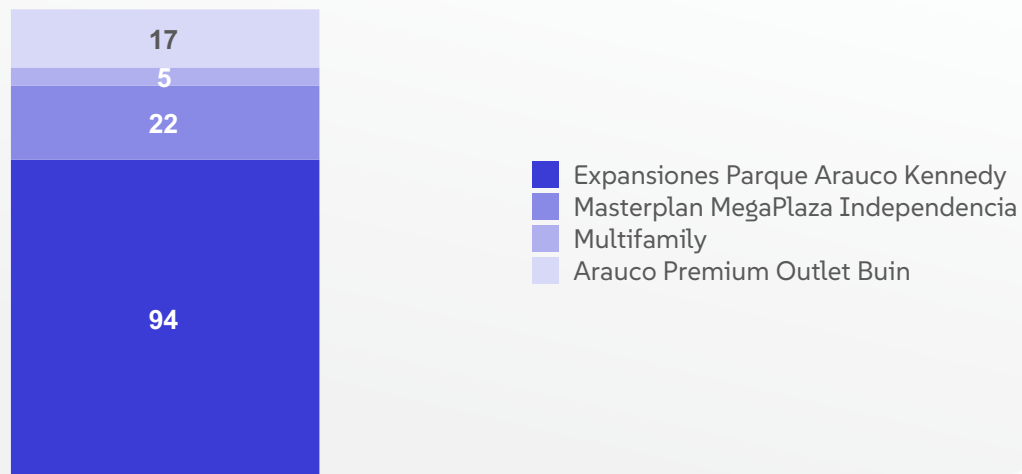
1. Para el caso de adquisiciones, fecha de apertura indica cuando el proyecto comenzó a ser consolidado bajo Parque Arauco
2. Proyectos en Chile en UF, en Perú en MPEN, en Colombia en MMCOP
3. En esta primera etapa, no veremos un aumento significativo del ABL, lo que sí ocurrirá en la siguiente fase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



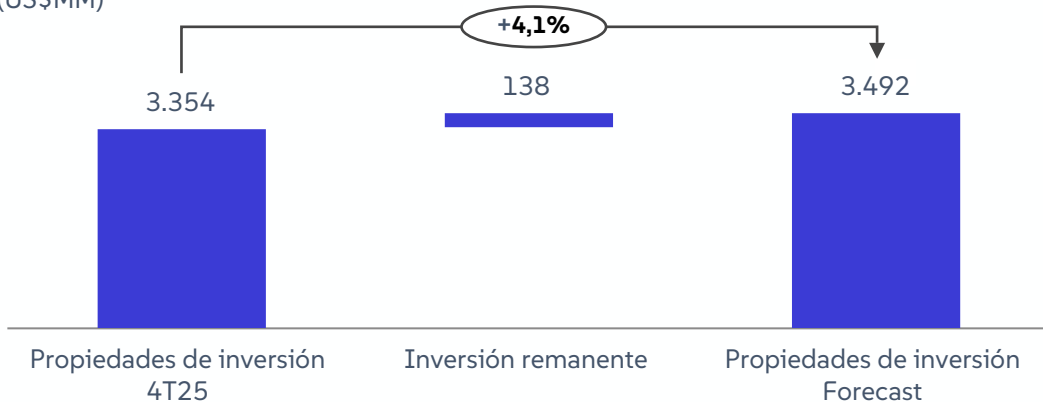
Estimación de desembolsos en CAPEX Inmobiliario próximos años



Distribución de inversión por proyecto
(US\$MM)



Pipeline de inversión
(US\$MM)



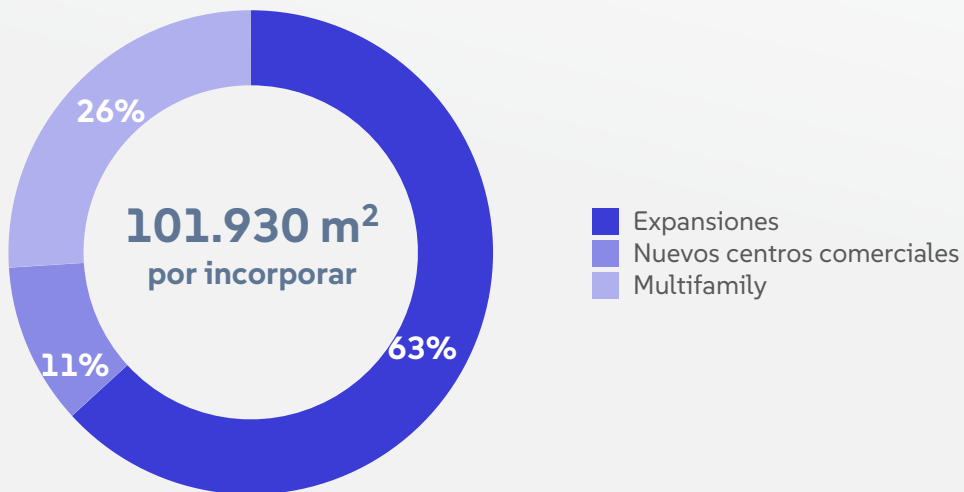
Futuro plan de inversiones

Nuestro pipeline de inversiones alcanzó un total de **US\$MM 731, cifra histórica para la compañía.**

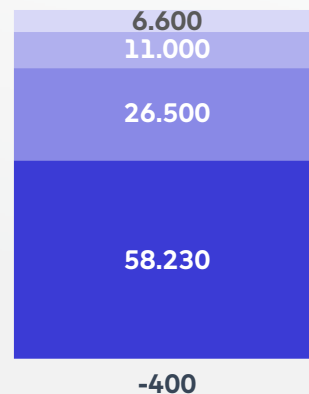
Asimismo, el excelente desempeño que ha mostrado el portafolio ha permitido cerrar el indicador de apalancamiento DFN/EBITDA en 5,3x a pesar de las recientes adquisiciones. Esta fortaleza del balance nos da espacio para continuar ejecutando y fortaleciendo nuestro pilar de crecimiento.



Estimación de desembolsos en CAPEX Inmobiliario próximos años

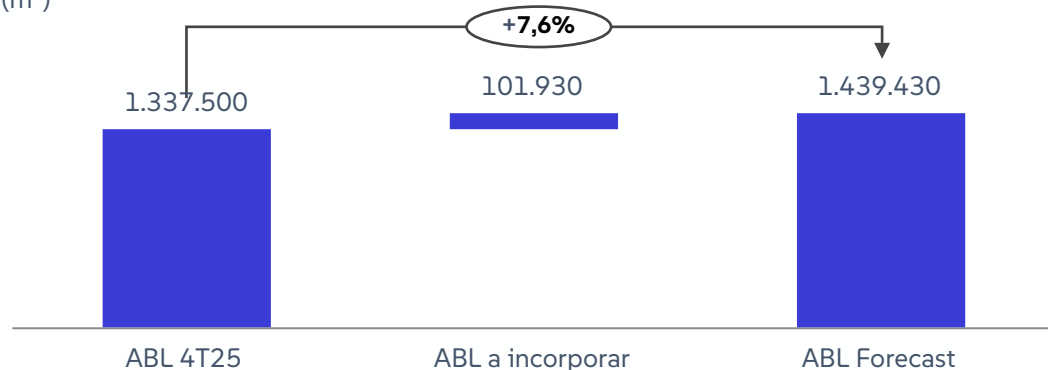


Distribución de m² por proyecto (m²)



- 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

Cerramos 2025 con la incorporación de la **zona retail de la fase Cerro Colorado en Parque Arauco Kennedy** y **Multifamily La Mar en Lima**.



Desarrollo: Parque Arauco Kennedy Fase Cerro Colorado

Cerramos 2025 con la apertura del espacio retail de Fase Cerro Colorado, trabajando para abrir a futuro el nuevo patio de comidas, espacio gastronómico y oficinas



Expansión Parque Arauco Kennedy - Fase Cerro Colorado

Fases	Inversión remanente	% de propiedad
Fase Cerro Colorado	US\$MM 37 (Fase Cerro Colorado)	100%
FORMATO: Uso mixto	FECHA APERTURA	ABL ADICIONAL
Estacionamientos	2025	-
Entrada principal	2025	-
7 pisos de Retail	2025	11.250 m²
Torre de Oficinas	1S27	23.400 m²

Fase “Cerro Colorado”: Incluye la demolición de la antigua tienda de Falabella, la construcción de estacionamientos, 11.250 m² de retail, un piso gastronómico, una torre de oficinas y una atractiva entrada hacia el Parque Araucano.

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

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



Desarrollo: Parque Arauco Kennedy Fase Kennedy

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

CHILE



Expansión Parque Arauco Kennedy - Fase Kennedy

UNIDADES

414 Departamentos

INVERSIÓN TOTAL

US\$MM 70

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 193

% Propiedad

100%

Fecha de apertura

2T25

ABL

70.000 m²

El 17 de abril completamos la adquisición de Open Plaza Kennedy por US\$MM 193. 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 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.



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 26

ABL

11.000 m²

Ubicación

Santiago, Chile

Fecha de apertura

2S27

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 principios de 2026, con una **apertura programada para la segunda mitad 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 37

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 19 (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: Minka

Adquirimos el Centro Comercial Minka, el activo comercial más relevante en Callao, Lima.

PERÚ



Nuevo Centro Comercial

Ubicación

Lima, Peru

Fecha de adquisición

3T25

Inversión total

USD 113 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 113 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 **94,9%**.



Parque Arauco Kennedy: historia y relevancia para la compañía

El activo se ha consolidado como el principal del portafolio. En los últimos años, se ha buscado potenciar su presencia en el sector mediante expansión y remodelación de los espacios.

1980 -1990



- Inauguración (1982)
- Se construye el primer patio de comidas de Chile (1989)

1990-2010



- Apertura de cine en el área de entretenimiento (1998)
- Inauguración Boulevard del Parque, zona de restaurantes al aire libre (2003)

2010 - 2025



- Inauguración Distrito de Lujo (2013)
- Fase Rosario, nuevo Flagship Falabella (2021)
- Compra Open Plaza Kennedy, ahora Parque Arauco Kennedy Oriente (2025)
- **Apertura Fase Cerro Colorado (2025-2026)**

(2007)

ABL 107.000 m²

Ingresos Netos 22.128 MMCLP

(2015)

ABL 116.500 m²

Ingresos Netos 28.241 MMCLP

(2025)¹

ABL 195.500 m²

Ingresos Netos 87.573 MMCLP

1. Valores de incluyen Parque Arauco Oriente

Parque Arauco Kennedy: Evolución hacia un modelo integral de uso mixto

Transformamos nuestro activo emblemático en un destino integral que captura valor a través de la sinergia entre retail, oficinas y multifamily.

- **Atractivo urbano y diferenciación:** Mejor posicionamiento del activo como destino para la comunidad
- **Aumento de la base de clientes recurrente:** El componente residencial y corporativo asegura un flujo estable de personas
- **Fortalecimiento del desempeño comercial:** Mejores flujos se traducen en oportunidad para los locatarios
- **Resiliencia operativa y financiera:** Fortalece nuestra posición en cuanto a asegurar condiciones de arriendo favorables
- **Diversificación estratégica del mix:** El enfoque de uso mixto genera condiciones atractivas para mayor diversidad de marcas



El proyecto de expansión de **Parque Arauco Kennedy** ha tenido múltiples etapas, consolidándose como el activo mas relevante de nuestro portafolio, concentrando inversiones por **US\$450¹ millones** para el periodo 2025-2028, incluyendo la compra de Open Plaza Kennedy que se anexa a este complejo inmobiliario.

1. Incluye compra de Open Plaza Kennedy, Fase Cerro Colorado y Fase Kennedy

Fase Cerro Colorado: Distribución por pisos

La estrategia busca fortalecer nuestro liderazgo en tiendas menores, priorizando un mix compuesto por marcas internacionales, de buena reputación y novedosas. Se priorizó la experiencia del cliente, buscando que la comercialización de los nuevos espacios mantuviera un orden coherente y consistente con el activo.

7 niveles
con distintas
experiencias
de retail

Piso 6 - Restaurants

Piso 5 - Food Court

Piso 4 - Food Court

Piso 3 - Retail

Piso 2 - Retail

Piso 1 - Retail

Planta baja - Retail

Food Court & Restaurants (2T26)

- Superficie de **1.650 m2**, logrando un **aumento del 55%** en cantidad de asientos respecto al food court actual
- Contará con **26 locales**, 73% de ellos ya se encuentran con acuerdo comercial
- Diseño y ambientación de alto estándar, con gran terraza con vista al Parque Araucano
- Terraza con espacio abierto de restaurantes

Retail (4T25)

- Superficie de **9.600 m2** compuesta por cuatro pisos
- Entrada de **70 nuevos locales**, 21 de ellos ya aperturados
- Segmentamos los pisos en Hombre/Deporte, Mujer/Vestuario, Hogar/Niños y Servicios
- Más del **90% de los espacios se encuentra con acuerdo comercial**



Inicio de operación de los primeros locatarios

Se propuso aperturar la mayor parte del sector retail en diciembre, con el objetivo de introducir este nuevo espacio en la fecha más relevante del año para el activo.



4 Pisos Retail

1a tienda en Chile

FACES

SEIKO
SINCE 1881

Dior

Flag ships



Desigual.

Nuevas marcas

Abercrombie & Fitch



KIKO
MILANO



MISHKA



2 Pisos Food Court



1 Piso Gastronómico



Parking y Metro



96 Tiendas nuevas

Servicios



SuperZoo

entel

Castaño.
Tradición Península - 1933



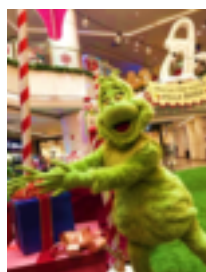
Marketing

Más que centros comerciales, somos un destino de encuentro: implementamos experiencias diferenciadoras que convierten la Navidad en el principal referente de destino y preferencia de la categoría

Durante esta temporada navideña, en Parque Arauco reafirmamos nuestro propósito de crear espacios que contribuyan a mejorar la vida de las personas, entregando experiencias inolvidables que visitan nuestros activos en Chile, Perú y Colombia, generando espacios interactivos y eventos de alto impacto que logran conectar emocionalmente con cada visitante.

En Chile, innovamos tecnológicamente mediante el servicio de fila virtual y agendamiento a través de la plataforma Arauco Plus, optimizando los tiempos de espera y la experiencia de visita. Además, marcamos un hito al presentar "Grinchmas", la primera experiencia inmersiva oficial de Dr. Seuss en Latinoamérica en donde los visitantes podían sumergirse en la historia del personaje Grinch.

CHILE



PERÚ



Finalmente, **en Colombia, las atracciones cobraron vida mediante grandes atracciones**, donde piscinas de pelotas, toboganes y maravillosas escenas decorativas permitieron que los niños disfrutaran de una Navidad entretenida.

Con estas iniciativas, consolidamos nuestros activos como puntos de encuentro, donde la magia navideña transformó cada visita en un recuerdo invaluable para la comunidad.

COLOMBIA



CONSOLIDADO

+610.000

clientes participaron en nuestras actividades en los tres países

CHILE

+ 244.000

PERÚ

+ 175.000

COLOMBIA

+ 191.000

CONSOLIDADO

+115.000

clientes únicos ingresaron a nuestra base de datos durante el periodo de Navidad, **alcanzando un total de +3.800.000**

Sostenibilidad Q4

CHILE

PERÚ

COLOMBIA

S&P Dow Jones Indices

A Division of **S&P Global**

Parque Arauco S.A. ESG Score

The S&P Global ESG Score cannot be compared across industries. It measures a company's sustainability performance relative to peers within the same industry classification. [Learn more](#)

Company	Industry	CSA Score	ESG Score
Parque Arauco S.A.	REM Real Estate Management & Development	77	78

Parque Arauco se posiciona como líder en sostenibilidad en el CSA 2025 de S&P Global

En términos ASG, alcanzamos un hito significativo al posicionarnos como la compañía chilena con mejor desempeño en la categoría Real Estate en el Corporate Sustainability Assessment (CSA) 2025 de S&P Global.

Durante este periodo, incrementamos en 7 puntos, en comparación con el año anterior, alcanzando un puntaje total de 77 puntos. Este avance nos sitúa en el percentil 96 de nuestra industria a nivel global, reafirmando la solidez de nuestra estrategia de sostenibilidad y nuestra capacidad para cumplir con los más altos estándares de transparencia y gestión de riesgos esperados por el mercado de capitales.

PERÚ

COLOMBIA



Durante 2025 inauguramos 3 proyectos de autogeneración energética

Avanzamos hacia una operación más sostenible a través de la instalación de paneles solares para la autogeneración de energía en tres activos nuevos.

- Parque Alegria, ubicado en Colombia, instaló la planta solar más grande en techos de un centro comercial en Sudamérica. El cual, permitirá generar 197 MWh mensuales y cubrirá un 26% del consumo energético de las áreas comunes.
- Parque Fabricato, ubicado en Colombia, instaló una planta solar fotovoltaica que generará más de 35 MWh mensuales y cubrirá cerca del 11% del consumo energético de las zonas comunes del centro comercial.
- Parque Pisco, ubicado en Perú, inauguró una planta solar fotovoltaica que generará 66 MWh mensuales, cubriendo alrededor del 25% del consumo total del activo.

Análisis de riesgo de mercado



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\$)	4T25	4T24	Var	2025	2024	Var
Ingresos ordinarios	117.481	91.793	28,0 %	383.793	316.776	21,2 %
Costo de ventas	(24.867)	(16.612)	49,7 %	(78.985)	(61.772)	27,9 %
Margen bruto	92.614	75.180	23,2 %	304.808	255.004	19,5 %
Gastos de administración	(12.550)	(7.827)	60,3 %	(34.500)	(29.865)	15,5 %
Utilidad (Pérdida) estimada por deterioro de cartera según NIIF 9	(1.150)	(889)	29,3 %	(2.814)	(3.931)	(28,4) %
Otros ingresos por función	76.953	59.477	29,4 %	78.079	60.955	28,1 %
Otros egresos por función	(12.688)	(7.622)	66,5 %	(17.225)	(11.057)	55,8 %
Resultado directo de la operación	143.179	118.320	21,0 %	328.348	271.106	21,1 %
Ingresos financieros	3.185	8.425	(62,2) %	17.789	30.691	(42,0) %
Costos financieros	(19.278)	(15.486)	24,5 %	(67.647)	(66.790)	1,3 %
Participación empresas relacionadas	25.693	12.686	102,5 %	35.585	21.728	63,8 %
Diferencias de cambio	(151)	44	N/A	(232)	(121)	91,8 %
Unidades de reajuste	(7.295)	(15.149)	(51,8) %	(41.393)	(48.034)	(13,8) %
Ganancia (pérdida) antes de impuestos	145.332	108.839	33,5 %	272.450	208.580	30,6 %
Gasto por impuestos corrientes	(8.457)	(13.373)	(36,8) %	(31.542)	(29.462)	7,1 %
Gasto por impuestos diferidos	(19.793)	(23.896)	(17,2) %	(27.112)	(29.577)	(8,3) %
Total utilidad (pérdida)	117.082	71.570	63,6 %	213.796	149.542	43,0 %
Utilidad (pérdida) integral atribuible a:						
Participación controladora	78.255	62.485	25,2 %	149.973	120.571	24,4 %
Participación minoritaria	38.827	9.085	327,4 %	63.824	28.970	120,3 %



Parque Pisco

Estados financieros consolidados | Balance

Activos (MMCh\$)	31.12.2025	31.12.2024
Activos Corrientes		
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	153.100	387.091
Otros Activos Financieros	21.006	53.666
Otros Activos No Financieros	46.382	39.914
Deudores Com. Y Otras Cuentas por Cobrar, Neto	29.336	29.228
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas	6	95
Activos por Impuestos Corrientes	15.256	10.476
Activos clasificados como disponibles para la venta	8.947	7.566
Total Activos Corrientes	274.033	528.036
Activos No Corrientes		
Otros Activos Financieros	98.374	96.228
Otros Activos No Financieros	21.764	28.018
Cuentas por Cobrar	1.481	1.458
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	0	0
Inversiones en Asociadas	209.196	186.245
Activos Intangibles distintos de la Plusvalía	19.798	16.742
Plusvalía	1.264	1.264
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	20.105	13.954
Propiedades de Inversión	3.606.681	3.042.457
Activos por Impuestos Diferidos	23.798	15.415
Activos por Derecho de Uso	817	662
Activos por impuesto corriente, no corrientes	7.372	0
Total Activos No Corrientes	4.010.649	3.402.443
Total Activos	4.284.683	3.930.480

Pasivos y Patrimonio (MMCh\$)	31.12.2025	31.12.2024
Pasivos Corrientes		
Otros pasivos financieros	153.323	187.477
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	76.741	73.765
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	406	498
Otras provisiones	1.004	1.296
Pasivos por Impuestos corrientes	8.400	8.363
Provisiones por beneficios a los empleados	10.655	12.251
Otros pasivos no financieros corrientes	24.924	10.339
Pasivos por arrendamiento	2.665	2.372
Total Pasivos Corrientes	278.118	296.360
Pasivos No Corrientes		
Otros pasivos financieros	1.547.184	1.394.283
Pasivos por Impuestos Diferidos	396.009	340.429
Provisiones por beneficios a empleados	574	1.461
Otros pasivos no financieros	24.776	27.016
Pasivos por arrendamiento	81.139	82.883
Total Pasivos No corrientes	2.049.682	1.846.072
Total Pasivos	2.327.800	2.142.432
Patrimonio		
Capital Emitido	423.575	423.575
Ganancias (pérdidas) acumuladas	952.348	853.994
Primas de Emisión	289	289
Otras Reservas	218.309	186.599
Patrimonio atrib. a los propietarios de controladora	1.594.522	1.464.458
Participaciones no controladoras	362.361	323.590
Patrimonio Total	1.956.883	1.788.047
Patrimonio Neto y Pasivos, Total	4.284.683	3.930.480



Parque Fabricato



Estados financieros consolidados | Estado de Flujo de Efectivo Directo

	4T25	4T24	Var	2025	2024	Var
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	151.032	140.092	7,8 %	564.176	488.361	15,5 %
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(35.169)	(44.636)	(21,2) %	(157.587)	(156.185)	0,9 %
Pagos a y por cuenta de los empleados	(16.298)	(10.006)	62,9 %	(48.855)	(36.286)	34,6 %
Otros pagos por actividades de operación	(31.247)	0	N/A	(31.247)	0	N/A
Impuesto a las ganancias reembolsados (pagados)	(3.941)	(2.490)	58,3 %	(28.314)	(23.001)	23,1 %
Otras entradas (salidas) de efectivo	28.585	(17.671)	N/A	(18.785)	(53.680)	(65,0) %
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	92.962	65.289	42,4 %	279.388	219.208	27,5 %
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	367	440,2 %	1.984	0	N/A
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	0	(1.130)	(100,0) %	0	(14.282)	(100,0) %
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos, clasificados como actividades de inversión	0	34.643	(100,0) %	(74.047)	34.643	N/A
Intereses recibidos	2.356	5.955	(60,4) %	22.353	31.900	(29,9) %
Compras de propiedades, planta y equipo	(368)	(4.071)	(91,0) %	(4.208)	(5.107)	(17,6) %
Compras de activos intangibles	(1.465)	(138)	962,5 %	(4.953)	(2.336)	112,0 %
Dividendos recibidos	10.115	7.832	29,1 %	14.576	14.905	(2,2) %
Compras de otros activos a largo plazo	(59.523)	(52.704)	12,9 %	(370.468)	(134.597)	175,2 %
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de inversión	351	(125.371)	N/A	7.060	(116.123)	N/A
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(46.550)	(134.617)	(65,4) %	(407.703)	(190.998)	113,5 %



Parque Arboleda



Estados financieros consolidados | Estado de Flujo de Efectivo Directo

MMCh\$	4T25	4T24	Var	2025	2024	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	22	2.867	(99,2)%	76	3.414	(97,8)%
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	0	91.565	(100,0)%	0	103.398	(100,0)%
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	(3.845)	3.199	N/A	139.473	43.032	224,1 %
Total importes procedentes de préstamos	(3.845)	94.764	N/A	139.473	146.430	(4,8)%
Importes procedentes de la emisión de obligaciones al público (neto)	0	36.609	(100,0)%	140.924	147.350	(4,4)%
Pagos procedentes de la emisión de obligaciones al público (neto)	(4.909)	2.390	N/A	(82.038)	(5.437)	1.408,7 %
Reembolsos de préstamos	3.928	(48.195)	N/A	(176.093)	(124.648)	41,3 %
Liquidación de instrumentos de cobertura	0	0	N/A	18.702	4.950	277,8 %
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	(607)	(756)	(19,6)%	(2.411)	(2.669)	(9,7)%
Dividendos Pagados	(8.344)	(5.929)	40,7 %	(81.908)	(62.661)	30,7 %
Intereses pagados	(8.757)	(13.937)	(37,2)%	(65.729)	(70.045)	(6,2)%
Impuestos a las ganancias pagados (reembolsados), clasificados como actividades de financiación	0	0	N/A	0	0	N/A
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de financiación	0	(18)	(97,9)%	(2)	(270)	(99,3)%
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(22.513)	67.794	N/A	(109.006)	36.412	N/A
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes de efecto en tasa de cambio	23.899	(1.534)	N/A	(237.321)	64.623	N/A
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(2.548)	3.732	N/A	3.329	3.282	1,4 %
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	21.351	2.198	871,3 %	(233.992)	67.904	N/A
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	131.749	384.893	(65,8)%	387.091	319.187	21,3 %
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	153.100	387.091	(60,4)%	153.100	387.091	(60,4)%



Parque Arauco Kennedy



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)
- LiveSpace La Mar

