

cenco•malls

# Presentación Corporativa

Noviembre 2025



01

# Acerca de Cenco Malls



## ¿Quiénes somos?

**Cenco Malls** es un operador y desarrollador de centros comerciales con **presencia en Chile, Perú y Colombia**. Listada en bolsa desde 2019, la Compañía administra 41 centros comerciales <sup>(1)</sup>, un complejo de oficinas y banco de terrenos, impulsando una propuesta de valor basada en experiencia del visitante, eficiencia operativa y crecimiento disciplinado.

**LTM a septiembre 2025 <sup>(2)</sup>**

**USD 390 MM**

Ingresos  
+11,0% a/a

**USD 350 MM**

EBITDA Ajustado  
89,7% margen EBITDA

**136 MM**

Visitas  
+5,5% a/a

**97,8%**

Ocupación  
-50 bps a/a

**1,4 MM m<sup>2</sup>**

Superficie Arrendable (GLA)<sup>(3)</sup>  
+3,4% a/a

**USD 5.138 MM**

Ventas de Locatarios

**USD 3.622**

Venta Locatarios / m<sup>2</sup>



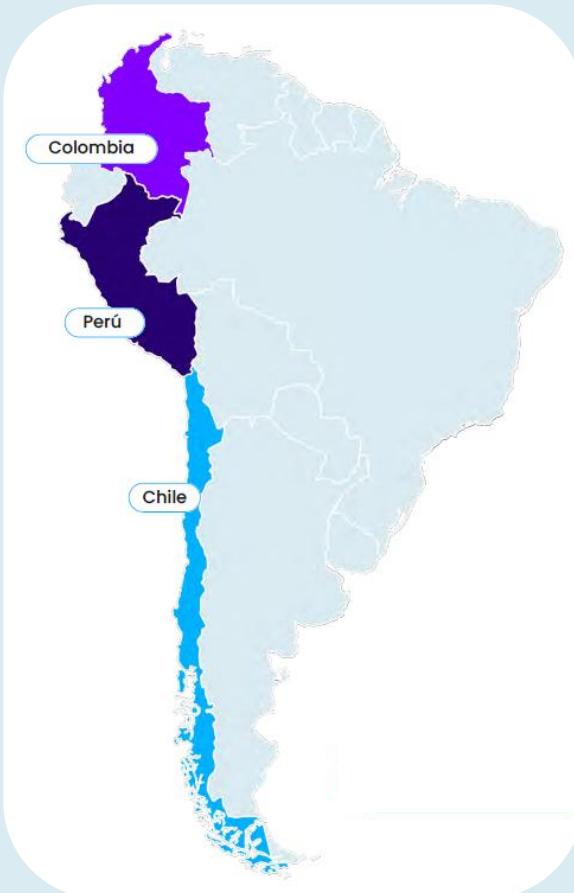
(1) Considera centros comerciales, power centers y activos stand-alone.

(2) Cifras expresadas en USD a tipo de cambio promedio LTM a septiembre 2025 (USD 958,1).

(3) GLA de 1.418.455 m<sup>2</sup>.

# Diversificación geográfica con foco de valor en Chile

Portafolio *best-in-class* con presencia en:



## CHILE:

- 11 Centros comerciales, 23 *power centers*<sup>(1)</sup> y complejo de oficinas “Gran Torre Costanera”
- GLA total de 1.283.083 m<sup>2</sup>
- Banco terrenos de 636.295 m<sup>2</sup>



## PERÚ:

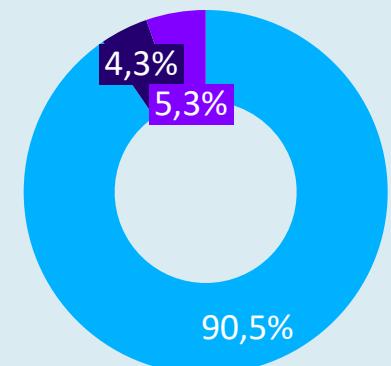
- 2 Centros comerciales y 1 *power center*
- GLA total de 60.413 m<sup>2</sup>



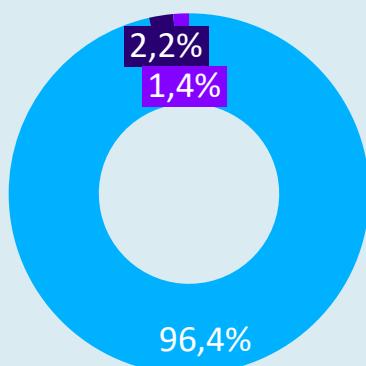
## COLOMBIA:

- 2 Centros comerciales
- 2 *power centers*
- GLA total: 74.959 m<sup>2</sup>

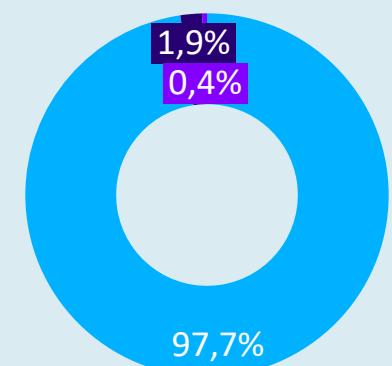
### GLA por País<sup>(2)</sup>



### Ingresos por País<sup>(3)</sup>



### EBITDA por País<sup>(3)</sup>



(1) Incluye power centers y activos stand-alone

(2) Participación determinada sobre el total de GLA reportado por la Compañía (1.418.455 m<sup>2</sup>) a septiembre de 2025.

(3) LTM a septiembre 2025.

**Principales Cifras <sup>(1)</sup>**

	LTM 3T25	LTM 3T24	Var. a/a
Ingresos (USD MM)	390	352	11,0%
EBITDA (USD MM)	350	320	9,3%
Utilidad Neta	311	248	25,2%
FFO (USD MM)	264	256	3,0%
GLA (m <sup>2</sup> ) <sup>(2)</sup>	1.418.455	1.372.113	3,4%
Ocupación <sup>(2)</sup>	97,8%	98,3%	-50
Visitas (miles)	136.015	128.942	5,5%
Ventas locatarios (USD MM)	5.138	4.776	7,6%

**Clasificación de Riesgo Local:**

**Feller** Rate AA+  
Estable

 **HUMPHREYS**  
CLASIFICADORA DE RIESGO  
Estable

✓ En octubre de 2024, Humphreys mejoró la clasificación de riesgo de Cenco Malls desde AA+ hasta AAA con una tendencia Estable

**+2.100**  
Locales

**41**

Centros comerciales +  
power centers



**34** **4** **3**

Presencia en

**21**

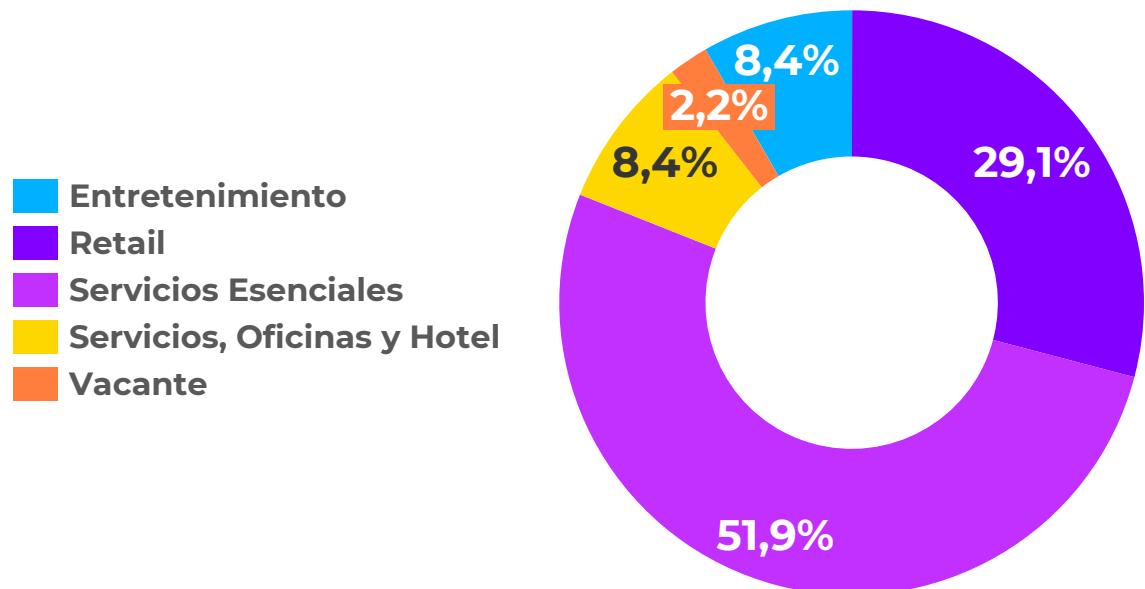
Ciudades

**+1,4 MM**

Seguidores en  
redes sociales  
(dic-24)

# GLA diversificado por categoría, con foco en Chile

GLA por Categoría <sup>(1)</sup> (septiembre 2025)



**(1) Entretenimiento:** cines, centros de juegos, locales de apuestas, gimnasios, patios de comida y restaurantes.

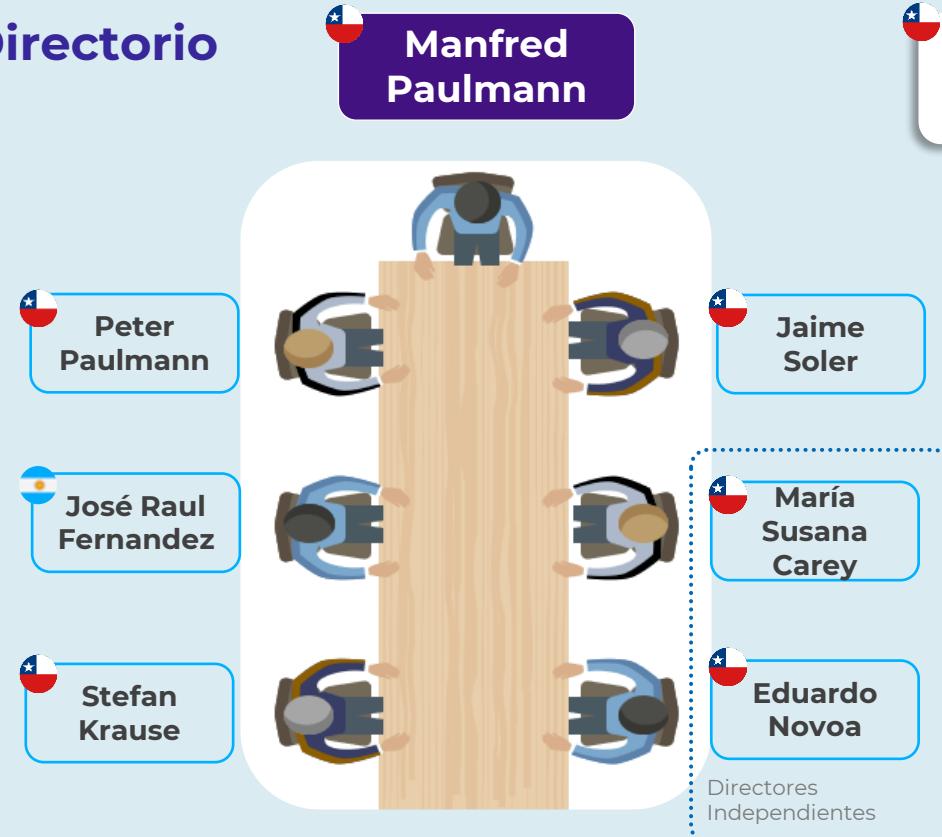
**Retail:** tiendas por departamento, H&M, Zara, tiendas satélites, entre otras.

**Servicios, Oficinas y Hotel:** lavanderías, peluquerías, Chilexpress, agencias de viajes, oficinas de aerolíneas, servicios de pago, torre de oficinas y oficinas de Cencosud.

**Servicios Esenciales:** supermercados, tiendas de mejoramiento del hogar, bancos, centros médicos, ópticas y farmacias.

- ✓ **Participación de Servicios Esenciales** predomina en los centros comerciales (-43 bps a/a)
- ✓ **Categoría de Entretenimiento** ha aumentado 90 bps a/a
- ✓ **Sólida tasa de ocupación, con un 2,2% de vacancia**



**Directorio**

**Directorio** electo en la Junta Ordinaria de Accionistas del 22 de abril 2025, conformado por 7 integrantes, 5 de la controladora y 2 independientes, presidido por **Manfred Paulmann**.

\*Ejecutivos inscritos en la CMF.

(1) Banderas corresponden a nacionalidad de cada ejecutivo.

**Estructura Organizacional**

02

# Estrategia Corporativa



# Modelo eficiente con portafolio premium y generación estable de flujos

**1**

## Estrategia basada en 4 pilares

- Conocimiento del Cliente
- Innovación
- Emprendimiento y Sostenibilidad
- Crecimiento y Rentabilidad

**2**

## Propuesta de valor

Propuesta de valor destacada por su calidad *premium*, ubicándose en zonas de alta densidad poblacional y contando con sólidas tiendas anclas en la oferta de su portafolio.

**3**

## Enfoque comercial

Centrado en la creación de valor a largo plazo mediante la maximización de ingresos, la estabilidad en los flujos de efectivo y la eficiente recuperación de gastos.

**4**

## Portafolio *Best-in-class*

Ubicaciones privilegiadas en Chile y creciente exposición en Perú y Colombia.

**5**

## Eficiencia en costos y economías de escala

Sustentado por una sólida estructura financiera que respalda el potencial de crecimiento a futuro.

1



## Modelo de operación centralizado y eficiente

- Estructura liviana y servicios compartidos con Cencosud.
- Plataforma tecnológica común que habilita estandarización e innovación.
- Sinergias operativas: contratos marco, proveedores únicos y mantenimiento unificado.
- Vacancia baja que diluye costos fijos por m<sup>2</sup>.

2



## Gestión de locatarios estratégica

- Contratos de largo plazo indexados a inflación → menor rotación e ingresos estables.
- Anclas estratégicas con presencia regional y multicanal.
- Fondo de reserva cofinanciado por locatarios para mantenimiento.
- Costo de ocupación por debajo de la industria → mayor permanencia.

3



## Condiciones preferentes y disciplina financiera

- Economías de escala del grupo → mejores condiciones con proveedores.
- CAPEX disciplinado, enfocado en eficiencia y preservación de valor.
- Alta generación de caja: financia crecimiento y dividendos.
- Apalancamiento entre los más bajos del sector.



## Gobierno corporativo

- Directorio efectivo y gestión de riesgos con supervisión y controles.
- Ética y *compliance*: código, capacitación y modelo de prevención de delitos (Ley 20.393).
- Protección de datos y ciberseguridad (políticas, monitoreo y respuesta).



## Personas

- Colaboradores: seguridad, desarrollo y cultura centrada en las personas.
- Locatarios y clientes: experiencia, fidelización y enfoque omnicanal.
- Comunidad y proveedores: abastecimiento responsable y programas locales.



## Propiedad

- Estándares de construcción y operación sostenibles.
- Tecnología centrada en el cliente para mejorar experiencia y eficiencia.
- Seguridad integral y optimización operativa del portafolio.



## Planeta

- Gestión de emisiones y energía (eficiencia y energías renovables).
- Gestión hídrica y resiliencia climática.
- Residuos y economía circular en operación y proyectos.

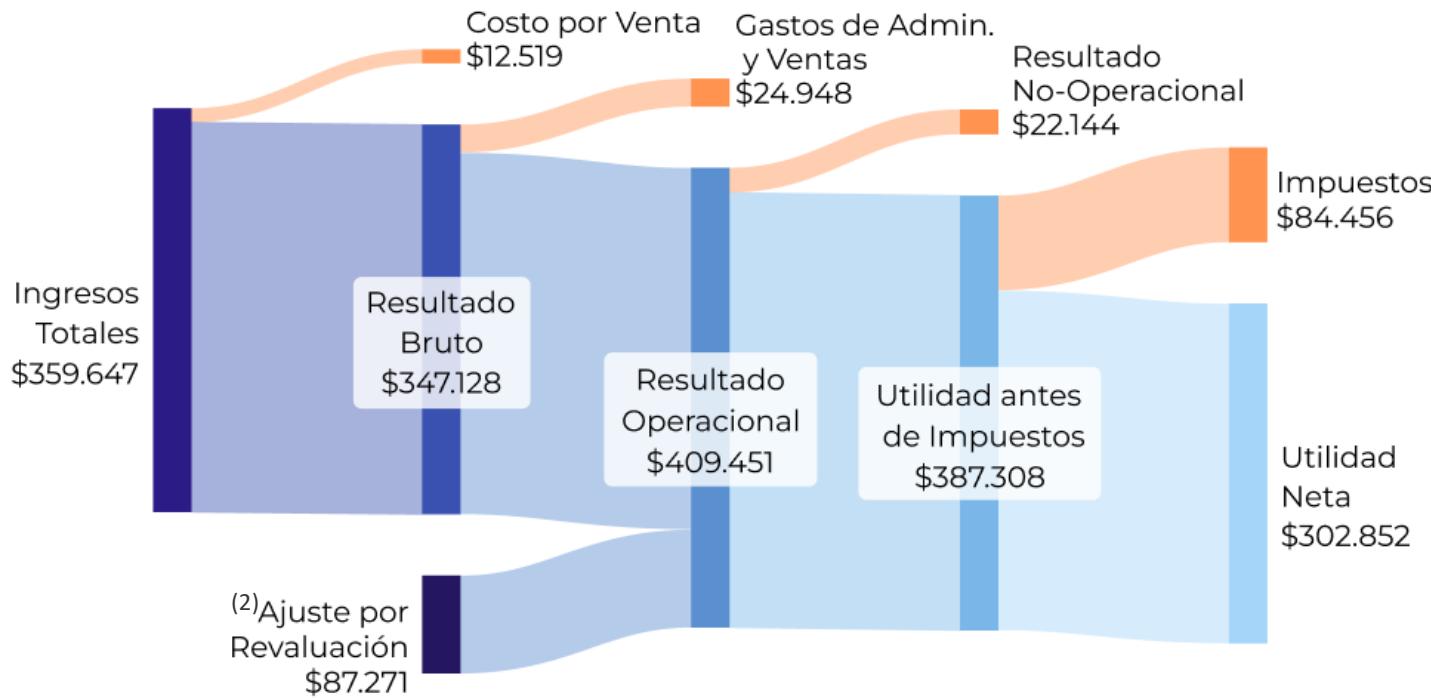
03

# Estructura del Negocio



# Estructura eficiente que se traduce en rentabilidad

## ESTADO DE RESULTADOS <sup>(1)</sup>



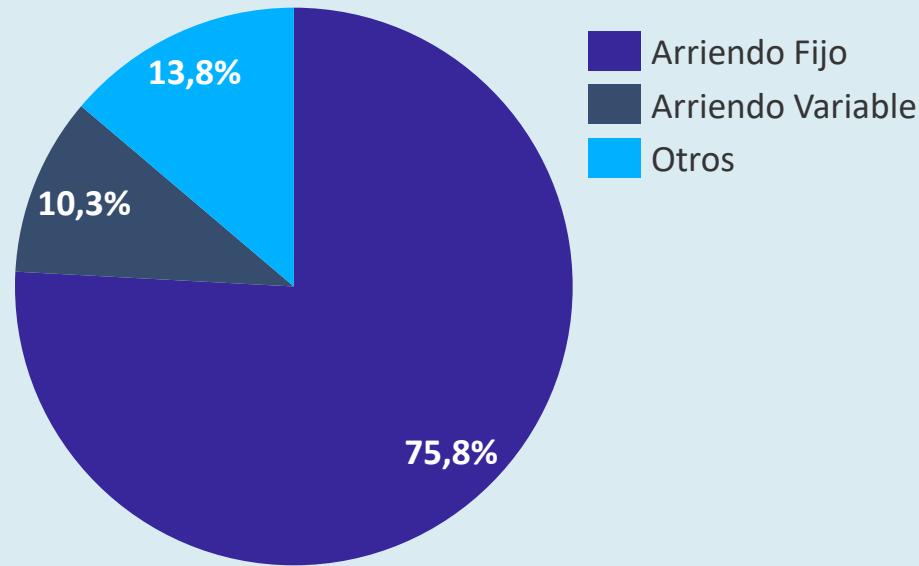
**Margen Bruto**

**96,5%**

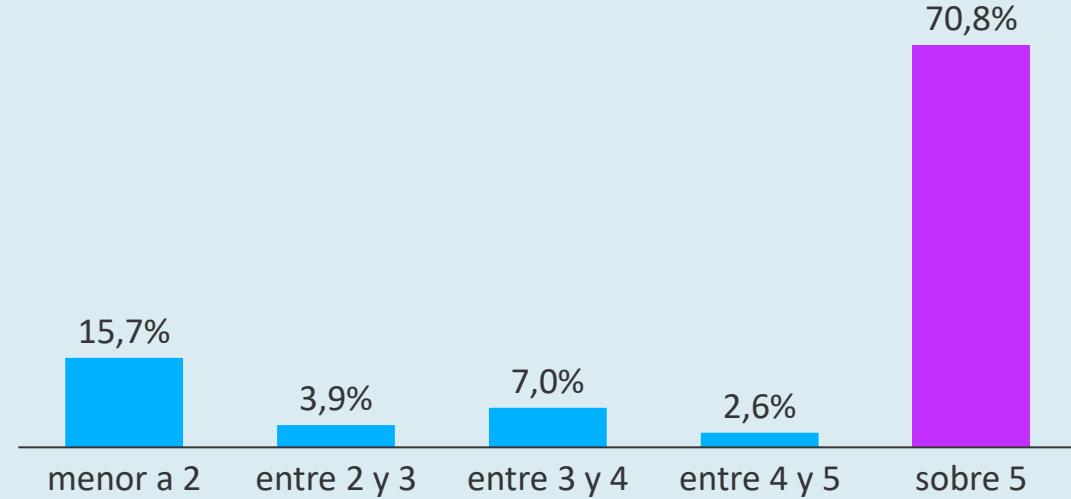
**Margen Neto**

**84,2%**

- En los últimos 12 meses, la Compañía tuvo un 96,5% de Margen Bruto y un 113,8% de Margen Operacional (con revaluación de activos), reforzando la eficiencia en costos de Cencos Malls.
- A septiembre 2025, la Utilidad Neta LTM representó un 84,2% de los ingresos, implicando un EPS de CLP 177,5.
- La tasa efectiva de impuestos fue de 21,8%, representando un 23,5% de los ingresos totales.

**Composición de Ingresos <sup>(1)</sup>**

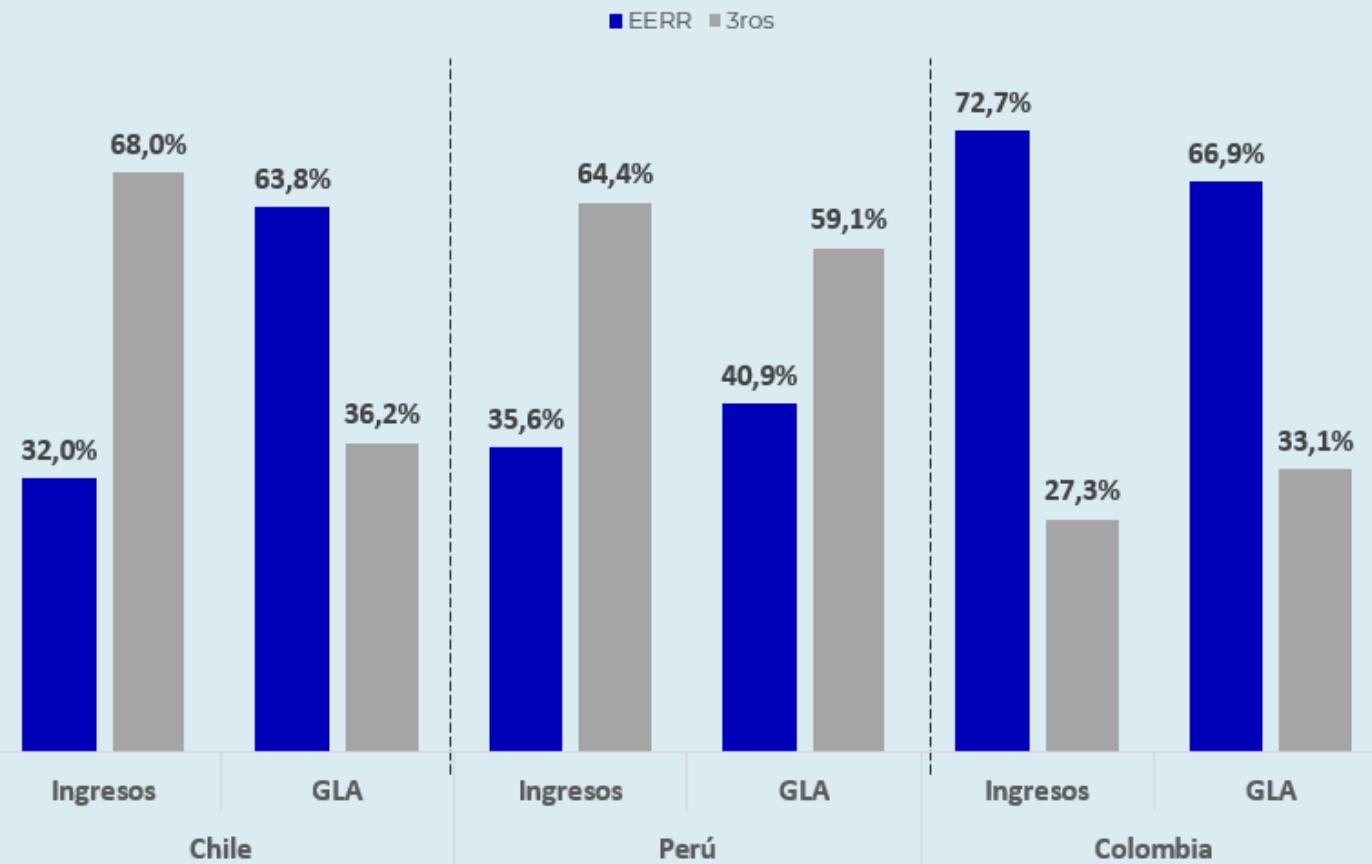
**Tasa de Ocupación 97,8%**  
- 50 bps vs sept-24

**Duración de los Contratos**

**70,8%**  
vence a más de 5 años

**~10 años**  
Promedio de duración

## Participación de 3ros y EERR en Ingresos y GLA<sup>(2)</sup>



	Ocupación <sup>(2)</sup>	Visitas <sup>(3)</sup> ('000)
Chile	99,0%	128.401
Perú	89,1%	6.265
Colombia	84,7%	1.349
<b>Consolidado</b>	<b>97,8%</b>	<b>136.015</b>
	Ventas <sup>(3)</sup> (CLP MM)	NOI (%) <sup>(3)</sup>
Chile	4.724.422	90,8%
Perú	115.729	79,5%
Colombia	82.466	27,8%
<b>Consolidado</b>	<b>4.922.617</b>	<b>89,7%</b>

(1) GLA: Participación en ingresos de terceros y relacionadas determinada con los doce meses terminados en septiembre de 2025.

(2) La ocupación consolidada de Chile y total Cenco Malls excluyen metros cuadrados de torres de oficinas. Cifras a septiembre 2025.

(3) LTM a septiembre 2025.

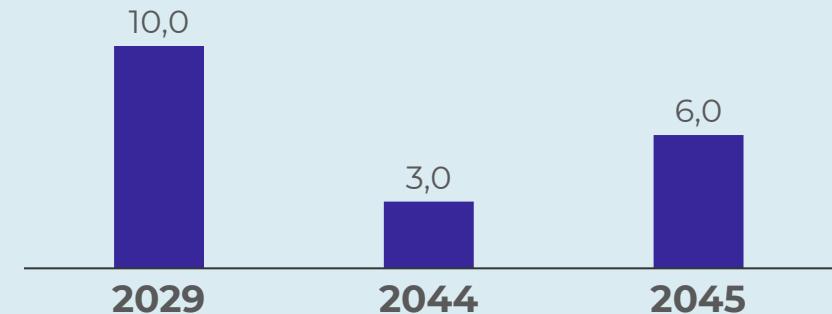
Septiembre 2025	CLP MM	USD MM <sup>(1)</sup>
Activos totales	4.516.343	4.693
Patrimonio	2.981.066	3.098
Deuda Financiera Bruta	758.622	788
Posición de Caja	111.211	116
DFN <sup>(5)</sup>	647.411	673

Indicadores Financieros	Unidad	SEP 25	DIC 24	SEP 24
Total Pasivos / Patrimonio	veces	0,5	0,5	0,5
Razón de Liquidez <sup>(6)</sup>	veces	1,1	1,8	2,0
Razón de Endeudamiento <sup>(7)</sup>	veces	0,3	0,3	0,3
EBITDA / Gastos Financieros (LTM)	veces	25,0	24,5	23,6
FFO LTM / DFN	%	39,1%	40,5%	47,6%
Utilidad LTM / Total Activo	%	6,8%	6,2%	5,5%
Utilidad LTM / Total Patrimonio	%	10,4%	9,4%	8,4%
DFN / EBITDA Ajustado LTM	veces	1,9	1,9	1,7

- La Compañía tiene la relación DFN/EBITDA Ajustado más saludable de la industria <sup>(2)</sup>
- El 100% de la deuda está pactada a una tasa de interés fija, en UF <sup>(3)</sup>, correspondiente a obligaciones con el público a un costo promedio de 1,54% <sup>(4)</sup>

	CLP por Acción	Fecha de Pago
Dividendo Provisorio	85	20 noviembre 2024
Dividendo Definitivo	31	06 mayo 2025

### Perfil de Amortizaciones (UF millones)



(1) Cifras expresadas en USD a tipo de cambio de cierre de septiembre 2025 (CLP/USD 962,4).

(2) Considera a las empresas de Centros Comerciales chilenas que transan en bolsa.

(3) Unidad de fomento: Unidad de cuenta indexada a la inflación, calculada y publicada por el Banco Central de Chile. Al 30 de septiembre de 2025: 1 UF = CLP 39.486 / USD 41,0.

(4) Costo anual de la deuda estimado como el promedio ponderado de la tasa cupón de cada una de las emisiones con los respectivos montos emitidos.

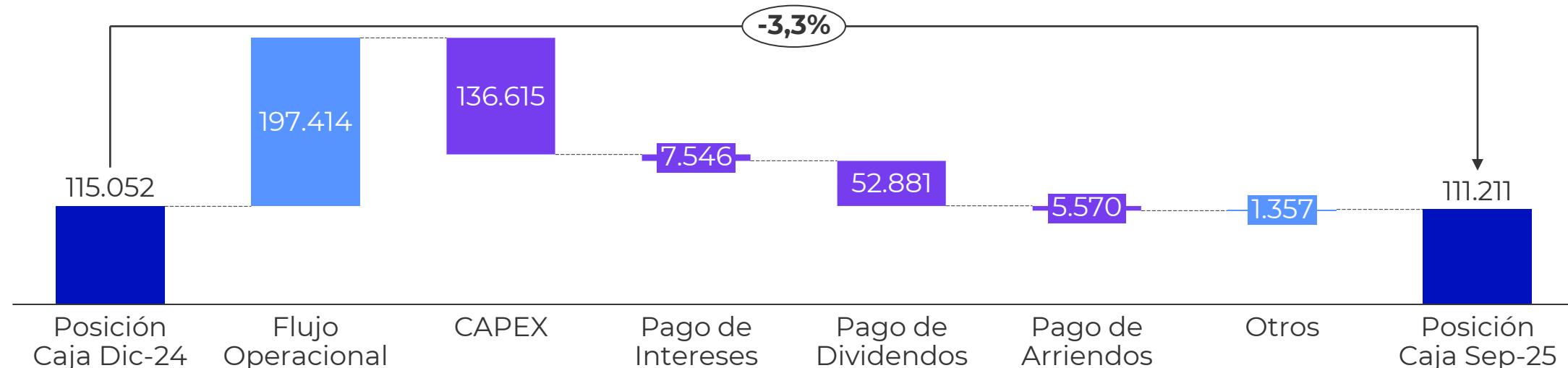
(5) Deuda Financiera Neta, excluye pasivos por arrendamiento (IFRS 16). (6) Activos Corrientes / Pasivos Corrientes. (7) Total Pasivos / Total Activos.

# Sólido flujo operativo financia dividendos y expansión de la Compañía

## Evolución de la posición de caja <sup>(1) (2)</sup>

Al cierre de septiembre de 2025, la posición de caja cerró en CLP 111.211 millones, disminuyendo 3,3% respecto a diciembre de 2024 debido principalmente al **pago de dividendos por CLP 52.881 millones y un Capex de CLP 136.615 millones** asociado tanto al plan de expansión como a la adquisición de terrenos en el 2T25. Ambos pagos fueron financiados mayoritariamente con los CLP 197.414 millones generados por las operaciones durante año.

Esta evolución refleja la **capacidad para sostener un alto nivel de generación de efectivo**. Esta fortaleza no solo permite cumplir con obligaciones recurrentes y mantener un pago de dividendos robusto, sino también financiar el plan de crecimiento y capturar nuevas oportunidades de inversión.



# 04

## Plan de Crecimiento



**→ Cenco Temuco****Avance en obras de expansión**

- Continúa la obra gruesa del proyecto de expansión que incorporará 16.700 m<sup>2</sup> de GLA.

**→ Cenco Costanera****Aperturas progresivas en galería Vitacura**

- Continúan las aperturas en la nueva galería de acceso por Av. Vitacura: 15 de 20 tiendas ya en operación.

**Avance en espacio gastronómico**

- Obra civil finalizada y entregada a locatarios en el sector Torre Andrés Bello (~2.700 m<sup>2</sup> de GLA). En paralelo, avanza la habilitación de ~1.000 m<sup>2</sup> de terrazas conectadas a restaurantes y patio de comidas como área común.
- Avanza la obra del nuevo Rincón Jumbo (~1.400 m<sup>2</sup> de GLA), reforzando la oferta gastronómica anclada al grupo Cencosud.

**Auto City**

- Con la construcción finalizada, se avanza para el ingreso de locatarios a habilitar, incorporando 4.600 m<sup>2</sup> de GLA y ampliando la propuesta automotriz y de servicios.



### → **Proyecto Multifamily Florida**

#### **Inicio proceso regulatorio**

- Durante el trimestre se inició el proceso regulatorio para un proyecto habitacional multifamily en la comuna de La Florida, Santiago de Chile.

### → **Cenco Florida**

#### **Apertura nuevo centro de salud**

- Entró en operación un nuevo centro de salud (~3.000 m<sup>2</sup> de GLA), fortaleciendo la oferta de servicios del mall.

#### **Auto City**

- Se finalizó la obra que incorporará ~6.300 m<sup>2</sup> de GLA y se prepara el ingreso de locatarios para habilitación.

#### **Polo gastronómico**

- Se encuentra en etapa de habilitación el nuevo polo gastronómico en el sector desocupado tras la salida de una tienda por departamento con un GLA de 3.000 m<sup>2</sup>.

#### **Parque al aire libre**

- Se avanza en la licitación del proyecto Parque. Será un área común al aire libre enfocada en recreación y esparcimiento.
- En paralelo al proyecto parque, se llevará a cabo la construcción de dos nuevos espacios para restaurantes en la zona exterior.



### → **Cenco Alto Las Condes**

#### **Nuevo patio de comidas – Etapa de habilitación**

- Obra finalizada (+1.000 m<sup>2</sup> de GLA en 12 locales) y en proceso de habilitación. Incluye nueva terraza y áreas comunes renovadas.

#### **Rincón Jumbo y acceso a Mirador**

- El nuevo Rincón Jumbo avanza en el proceso de habilitación, junto con un nuevo acceso al Mirador del Alto, que sumará 8 locales comerciales.

#### **Nueva galería (ex patio de comidas)**

- Planificación de la nueva galería en curso, la cual considera +3.600 m<sup>2</sup> de GLA. El inicio de obras está sujeto a la apertura del nuevo patio.

#### **Avance Reconfiguración de espacios**

- Reconversión por niveles para integrar usos complementarios. En el tercer piso se incorporará “Alto Diseño”, una galería de locales de especialidad.
- Además, se sumarán nuevas oficinas, propuestas de entretenimiento y espacios destinados al *retail*.



**→ Cenco La Molina (Lima, Perú)****Cierre de obra – Segunda etapa**

- Con la construcción finalizada, se desarrolla la etapa de habilitación y tramitación de permisos de locatarios para su apertura. Se prepara para su apertura gradual que incorporará más de 19.000 m<sup>2</sup> de GLA.

**→ Cenco Limonar (Cali, Colombia)****Apertura de la remodelación y expansión del Centro Comercial**

- Esta apertura incorporó los primeros +11.000 m<sup>2</sup> de GLA con nuevas experiencias gastronómicas, más de 120 marcas y un nuevo Jumbo orientado a frescos.

**→ Villarrica Stand-Alone****Apertura nuevo stand-alone**

- Durante el 3T25 se inauguró un nuevo activo stand-alone con una tienda Easy en Villarrica. La apertura sumó ~7.000 m<sup>2</sup> de GLA sobre el terreno adquirido en el 2T25 y que posee potencial de crecimiento.



# Información importante

La información contenida en esta presentación ha sido preparada por Cencosud Shopping S.A. ("Cenco Malls") únicamente con fines informativos y no debe ser interpretado como una solicitud o una oferta para comprar o vender valores y no debe ser entendido como consejo de inversión o de otro tipo. Ninguna garantía, expresa o implícita, se proporciona en relación con la exactitud, integridad, confiabilidad de la información contenida en el presente documento.

Las opiniones expresadas en esta presentación están sujetas a cambios sin previo aviso y Cenco Malls no tiene ninguna obligación de actualizar o mantener actualizada la información contenida en el presente documento. La información contenida en este documento no pretende ser completa.

Cenco Malls y sus respectivas filiales, directores y empleados no aceptan responsabilidad alguna por cualquier pérdida o daño de cualquier tipo que surjan de la utilización de la totalidad o parte de este material.

Esta presentación puede contener afirmaciones que son a futuro sujetas a riesgos e incertidumbres y factores, que se basan en las expectativas actuales y proyecciones sobre eventos futuros y tendencias que pueden afectar al negocio de Cenco Malls. Se le advierte que dichas declaraciones a futuro no son garantías de rendimiento. Hay varios factores que pueden afectar negativamente a las estimaciones y supuestos en que se basan estas declaraciones a futuro, muchos de los cuales están fuera de nuestro control.

cenco·malls