

cenco·malls

Presentación Corporativa

Febrero 2025



01

Acerca de Cenco Malls

Presentación Corporativa
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 ⁽¹⁾, 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 diciembre 2025 ⁽²⁾

USD 397 MM

Ingresos
+7,0% a/a

USD 358 MM

EBITDA Ajustado
90,1% margen EBITDA

137 MM

Visitas
+2,5% a/a

97,3%

Ocupación
-100 bps a/a

1,45 MM m²

Superficie Arrendable (GLA)⁽³⁾
+4,9% a/a

USD 5.677 MM

Ventas de Locatarios

USD 3.914

Venta Locatarios / m²



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

(2) Cifras expresadas en USD a tipo de cambio promedio LTM a diciembre 2025 (USD 951,2).

(3) GLA de 1.450.560 m².

1.2 Diversificación geográfica con foco de valor en Chile

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



CHILE:

- 11 Centros comerciales, 23 *power centers* ⁽¹⁾ y complejo de oficinas “Gran Torre Costanera”
- GLA total de 1.293.769 m²
- Banco terrenos de 639.296 m²



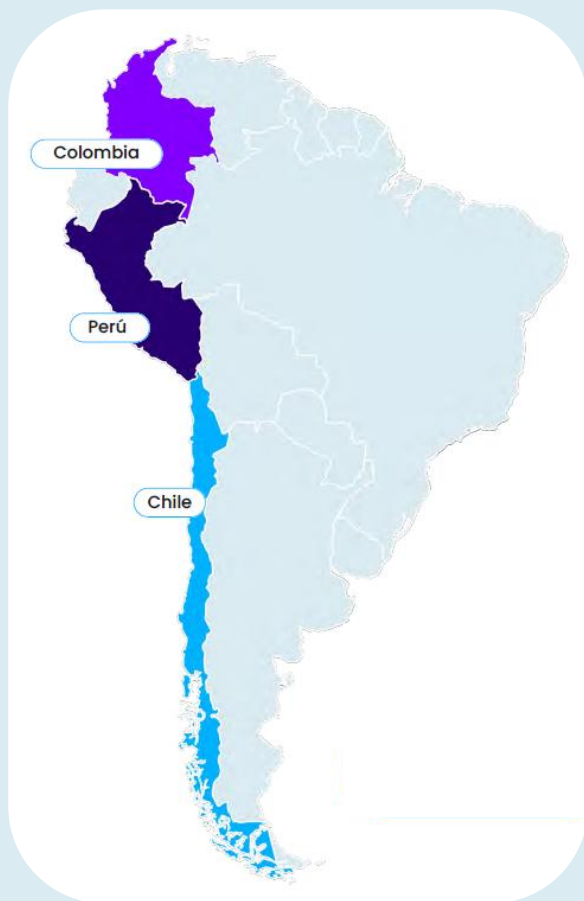
PERÚ:

- 2 Centros comerciales y 1 *power center*
- GLA total de 77.817 m²

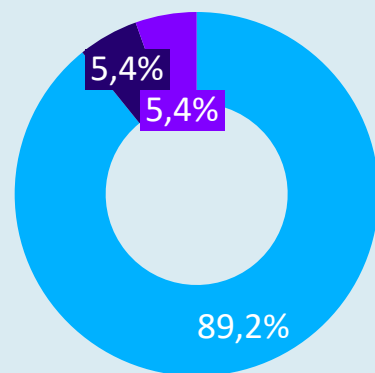


COLOMBIA:

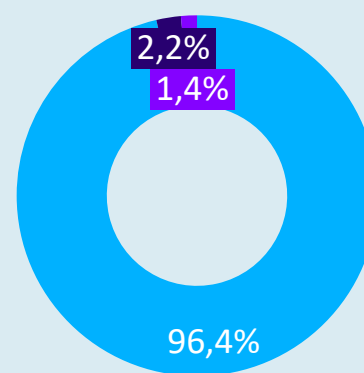
- 2 Centros comerciales
- 2 *power centers*
- GLA total: 78.973 m²



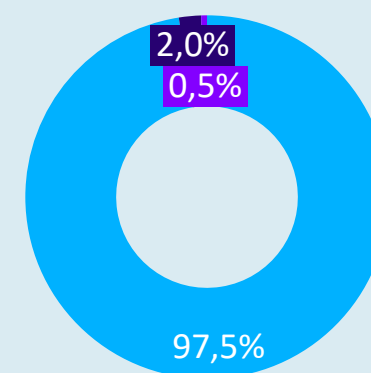
GLA por País ⁽²⁾



Ingresos por País ⁽³⁾



EBITDA por País ⁽³⁾



Chile Perú Colombia

(1) Incluye power centers y activos stand-alone

(2) Participación determinada sobre el total de GLA reportado por la Compañía (1.450.560 m²) a diciembre de 2025.

(3) LTM a diciembre 2025.

1.3 Crecimiento de la Utilidad Neta de doble dígito LTM

Principales Cifras ⁽¹⁾

	LTM 4T25	LTM 4T24	Var. %
Ingresos (USD MM)	397	371	7,0%
EBITDA (USD MM)	358	337	6,2%
Utilidad Neta	318	281	13,5%
FFO (USD MM)	267	265	1,0%
GLA (m ²) ⁽²⁾	1.450.560	1.382.370	4,9%
Ocupación ⁽²⁾	97,3%	98,3%	-100
Visitas (miles)	136.760	133.441	2,5%
Ventas locatarios (USD MM)	5.677	4.967	14,3%

Clasificación de Riesgo Local:

Feller.Rate AA+
Estable

HUMPHREYS AAA
CLASIFICADORA DE RIESGO
Estable

✓ Actualmente la Compañía cuenta con clasificación de riesgo AA+ y 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

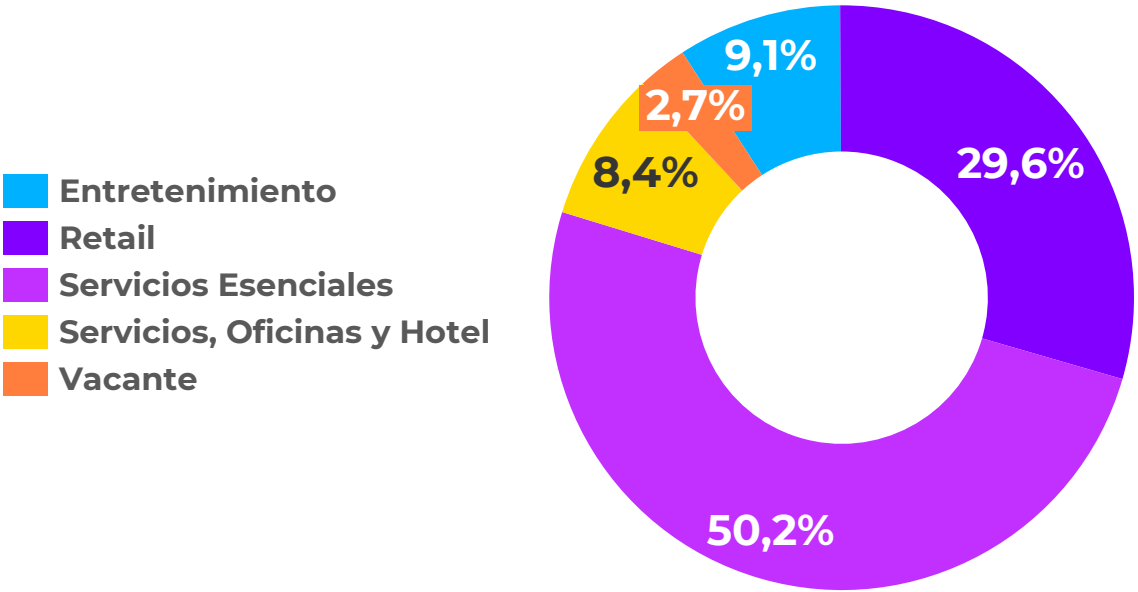
(dic-24)

(1) Cifras expresadas en USD a tipo de cambio promedio LTM a diciembre 2025 (USD 951,2), eliminando efecto en variaciones de tipo de cambio.

(2) Al 31 de diciembre de 2025.

GLA diversificado por categoría, con foco en Chile

GLA por Categoría ⁽¹⁾ (diciembre 2025)

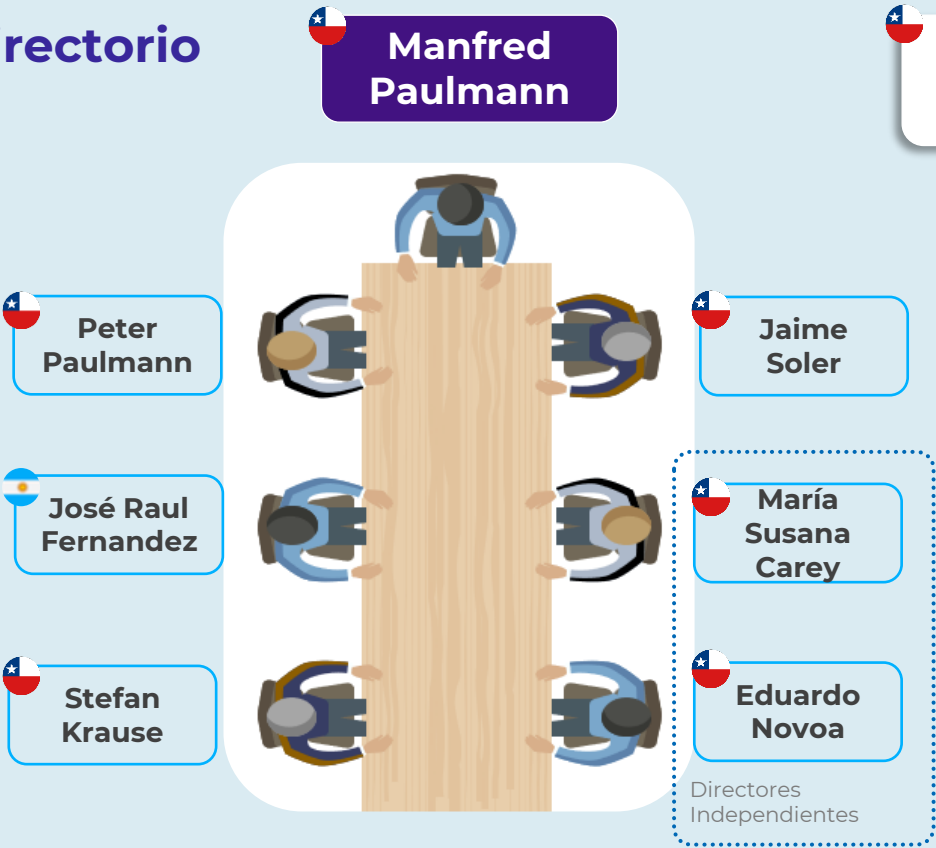


- ✓ Participación de Servicios Esenciales predomina en los centros comerciales (-270 bps a/a)
- ✓ Categoría de Entretenimiento ha aumentado 112 bps a/a
- ✓ Sólida tasa de ocupación, con un 2,7% de vacancia



(1) **Entretenimiento:** cines, centros de juegos, 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.

Directorio



Gerente Auditoría Interna
Claudio Rojas

Estructura Organizacional



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.

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.

2.2 Eficiencia, anclas y escala → rentabilidad líder

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 m².

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.

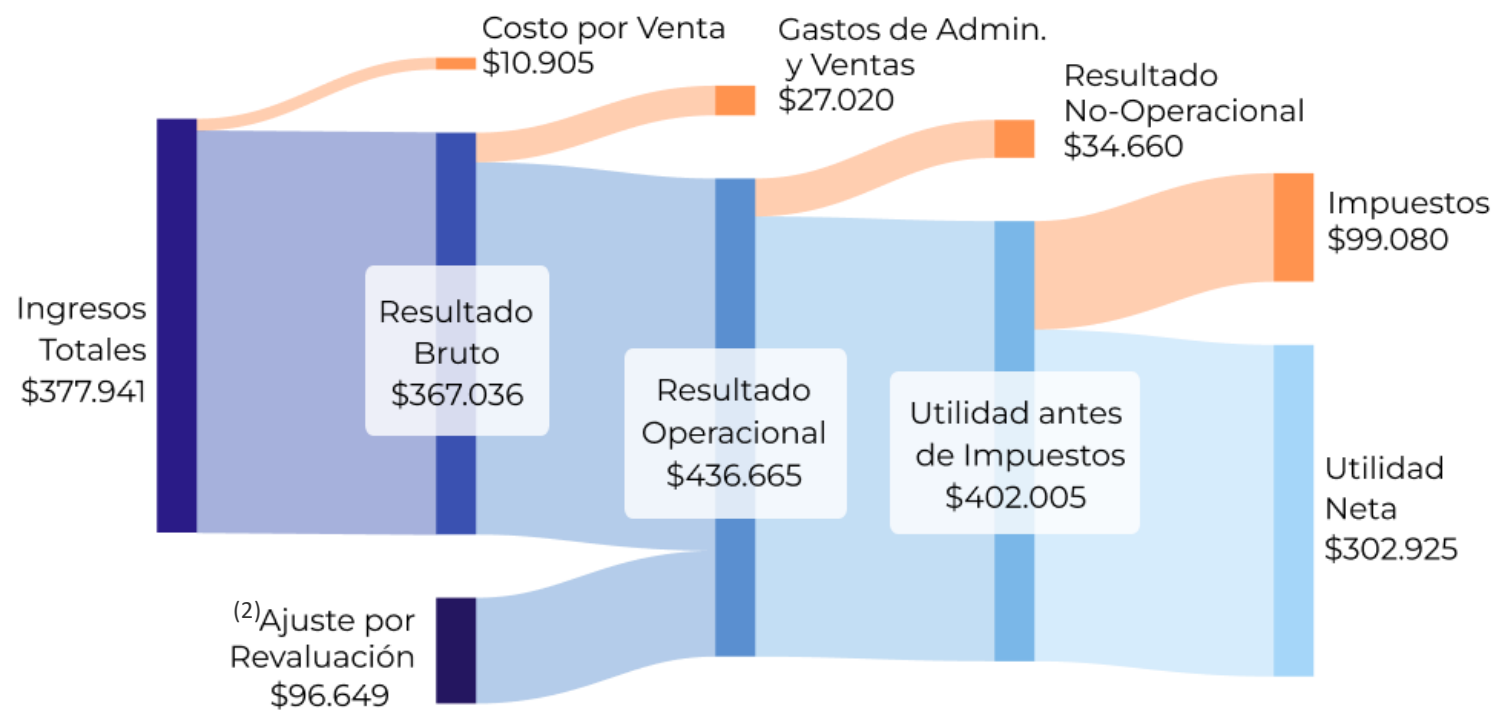
03

Estructura del Negocio



3.1 Estructura eficiente que se traduce en rentabilidad

ESTADO DE RESULTADOS ⁽¹⁾



Margen Bruto

97,1%

Margen Neto

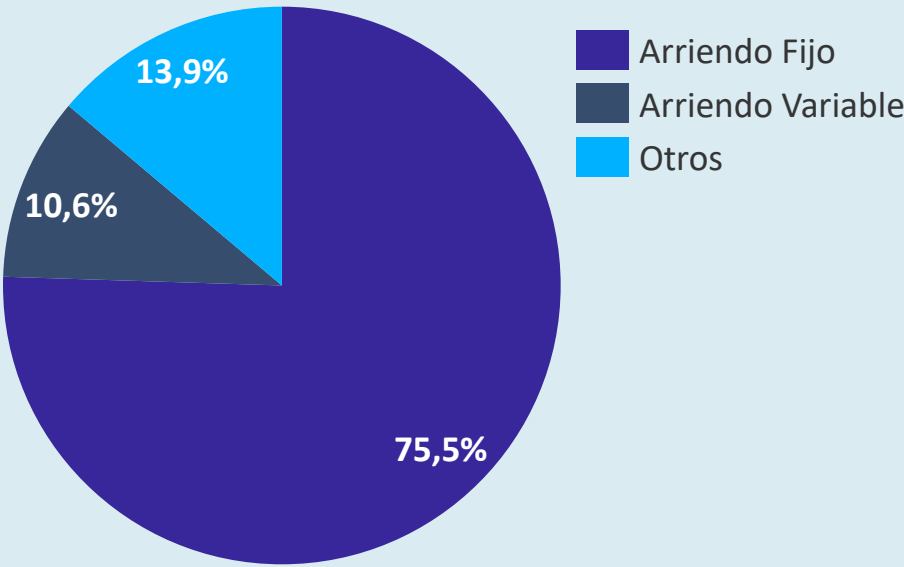
80,2%

- En los últimos 12 meses, la Compañía tuvo un 97,1% de Margen Bruto y un 115,5% de Margen Operacional (con revaluación de activos), reforzando la eficiencia en costos de Cenco Malls.
- A diciembre 2025, la Utilidad Neta LTM representó un 80,2% de los ingresos, implicando un *EPS* de CLP 177,6.
- La tasa efectiva de impuestos fue de 24,6%, representando un 26,2% de los ingresos totales.

(1) Cifras LTM al cierre de diciembre 2025 en millones de CLP.

(2) No caja

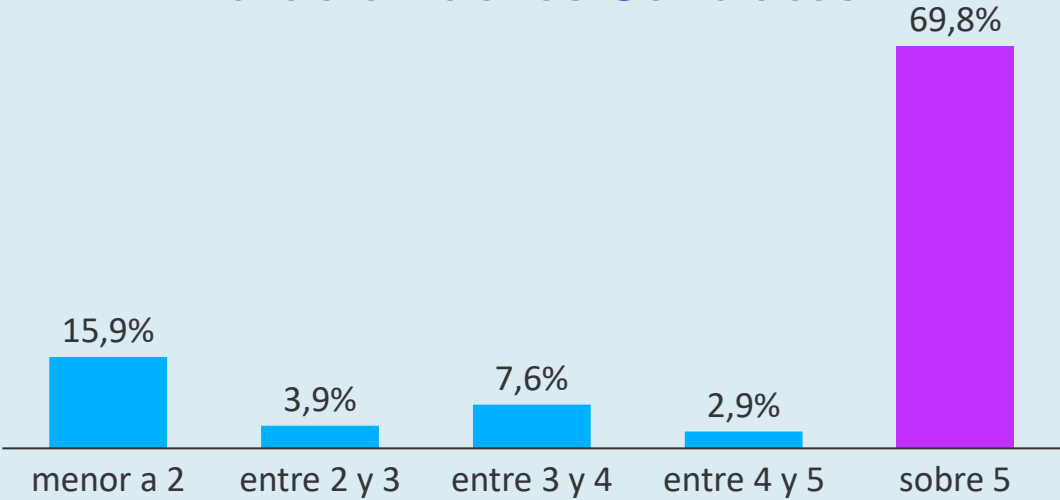
Composición de Ingresos ⁽¹⁾



Tasa de Ocupación

97,3%

Duración de los Contratos



~70%

vence a más de 5 años

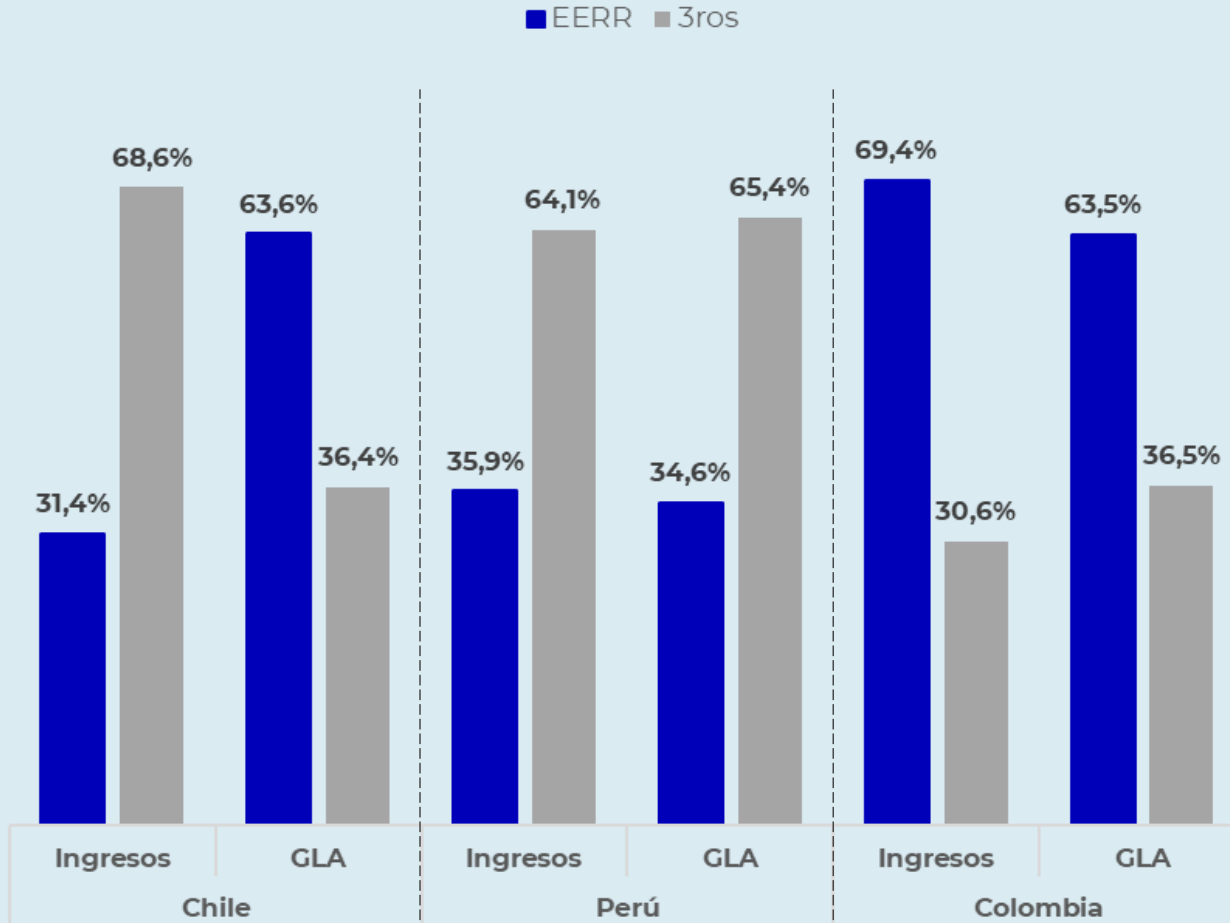
~10 años

Promedio de duración

(1) Información acumulada al cierre 2025.

3.3 Principales métricas del portafolio de activos

Participación de 3ros y EERR en Ingresos y GLA ⁽¹⁾



	Ocupación ⁽²⁾	Visitas ⁽³⁾ ('000)
Chile	99,0%	128.557
Perú	84,3%	6.806
Colombia	83,6%	1.396
Consolidado	97,3%	136.760

	Ventas ⁽³⁾ (CLP MM)	NOI (%) ⁽³⁾
Chile	5.184.506	91,2%
Perú	121.700	80,8%
Colombia	94.062	32,5%
Consolidado	5.400.268	90,1%

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

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

(3) LTM a diciembre 2025.

3.4 Sólida posición financiera

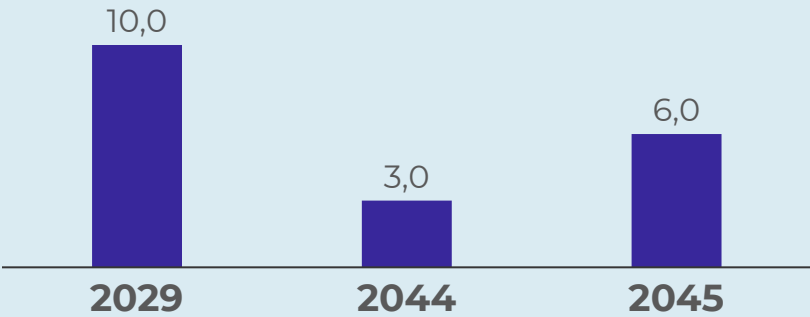
Diciembre 2025	CLP MM	USD MM ⁽¹⁾
Activos totales	4.501.457	4.962
Patrimonio	2.994.676	3.301
Deuda Financiera Bruta	762.154	840
Posición de Caja	44.355	49
Deuda Financiera Neta	717.799	791

Indicadores Financieros	Unidad	DIC 25	DIC 24
Total Pasivos / Patrimonio	veces	0,5	0,5
Razón de Liquidez ⁽⁶⁾	veces	0,9	1,8
Razón de Endeudamiento ⁽⁷⁾	veces	0,3	0,3
EBITDA / Gastos Financieros (LTM)	veces	25,2	24,5
FFO LTM / DFN	%	35,4%	40,5%
Utilidad LTM / Total Activo	%	6,7%	6,2%
Utilidad LTM / Total Patrimonio	%	10,1%	9,4%
DFN / EBITDA Ajustado LTM	veces	2,1	1,9

- La Compañía tiene la relación DFN ⁽⁵⁾ / EBITDA Ajustado más saludable de la industria ⁽²⁾
- El 100% de la deuda está pactada a una tasa de interés fija, en UF ⁽³⁾, correspondiente a obligaciones con el público a un costo anual de 1,54% ⁽⁴⁾

	CLP por Acción	Fecha de Pago
Dividendo Definitivo	31	06 mayo 2025
Dividendo Provisorio	60	27 noviembre 2025

Perfil de Amortizaciones (UF millones)



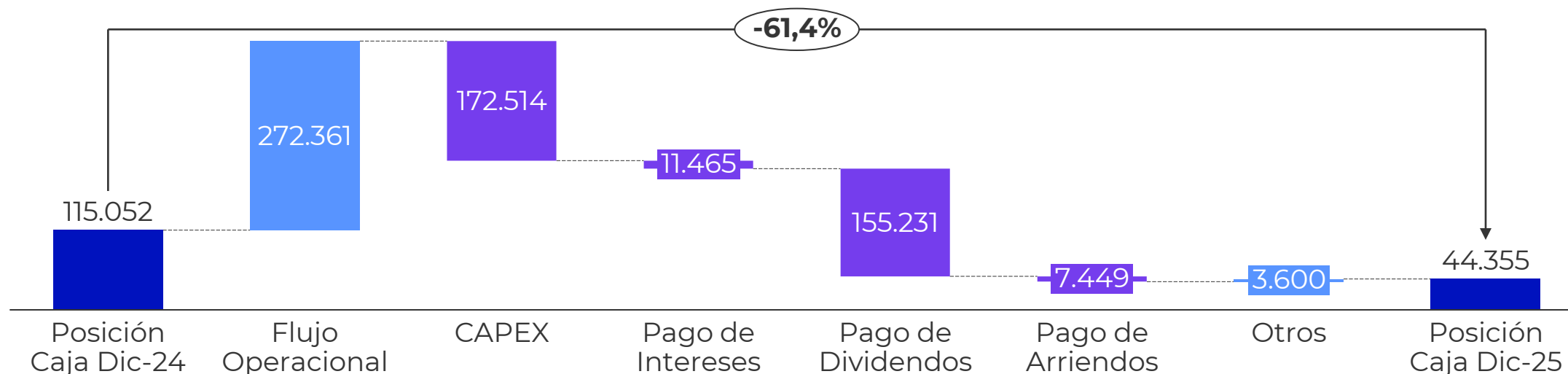
(1) Cifras expresadas en USD a tipo de cambio de cierre de diciembre 2025 (CLP/USD 907.1).
(2) Considera a las empresas de Centros Comerciales chilenas que transan en bolsa.
(3) Unidad de fomento: Unidad de cuenta indexada a la inflación, calculada y publicada por el Banco Central de Chile. Al 31 de diciembre de 2025: 1 UF = CLP 39.728 | USD 43,8.
(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.

3.5 Solido flujo operativo financiera dividendos y expansión de la Compañía

Evolución de la posición de caja (CLP MM) ⁽¹⁾

Al cierre de diciembre de 2025, la posición de caja (1) cerró en CLP 44.355 millones, por debajo del saldo de diciembre de 2024, explicado principalmente por el **pago de dividendos por CLP 155.231 millones** y un **Capex de CLP 172.514 millones** destinado al avance del plan de inversiones. Ambos desembolsos fueron financiados mayoritariamente con los CLP 272.361 millones generados por las operaciones durante el año.

Esta evolución refleja la capacidad de la Compañía para sostener una **sólida generación de efectivo**, lo que permite cumplir con obligaciones recurrentes, mantener un pago de dividendos consistente y financiar el plan de crecimiento, **preservando capacidad de endeudamiento para crecimiento futuro**.



(1) Posición de caja considera Efectivo y equivalentes al efectivo + Activos financieros corrientes.

04

Plan de Crecimiento





Cenco Costanera

Gastronómico “QINTO”



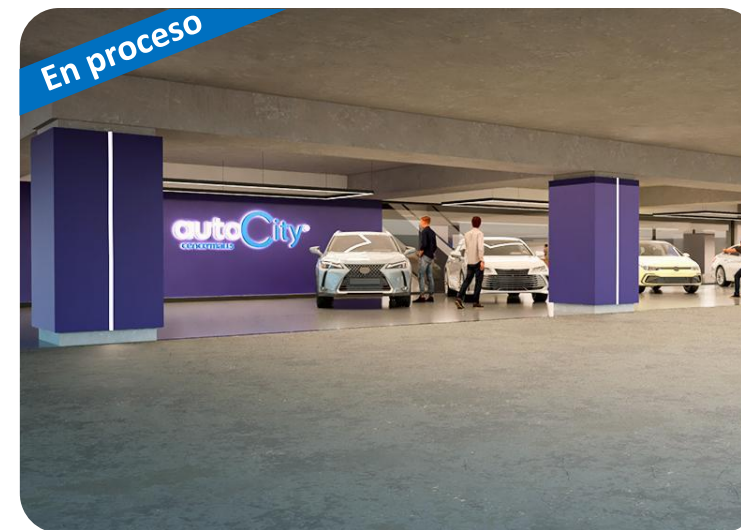
Principal polo gastronómico de Chile, que reúne propuestas únicas de restaurantes y vida nocturna en el centro comercial *flagship* de la Compañía.

Galería Acceso Vitacura



Transformación del antiguo primer piso de Paris en una galería comercial, renovando el *mix* comercial con una propuesta más rentable y un nuevo acceso que mejora la circulación y las ventas.

Auto City Costanera



Nuevo *hub* automotriz y de servicios de Cenco Malls, que concentra una amplia oferta de marcas y servicios automotrices en un solo lugar.



Cenco Alto Las Condes

Alto Diseño



Clúster de tiendas especializadas de formato reducido llevando marcas desde Instagram a una experiencia premium de centro comercial, optimizando espacios de una antigua tienda por departamentos.

Optimización de espacios



Optimización de un antiguo espacio de tienda por departamentos, mediante una propuesta renovada que integra un nuevo espacio de entretenimiento, oficinas para el grupo y una nueva propuesta de *retail*

Nuevo Patio de Comidas



Nuevo *layout* en una ubicación más estratégica, con un patio de comidas más eficiente que libera espacio para una nueva galería comercial de alto valor, mejorando la rentabilidad.



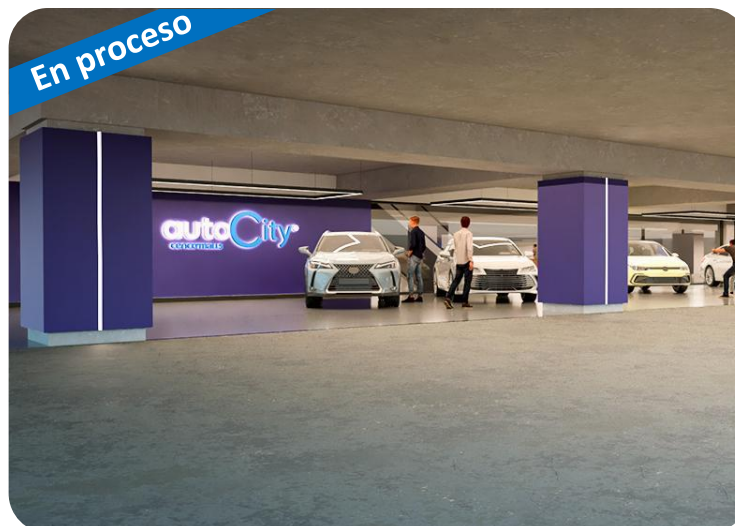
Cenco Florida

Mirador Florida



Reconfiguración del espacio en un nuevo polo gastronómico premium, con 9 restaurantes que fortalecen el *mix* comercial, la experiencia de visita y el flujo del centro comercial.

Auto City Florida



Nuevo *hub* automotriz y de servicios de Cenco Malls, que reúne una amplia oferta de marcas y servicios automotrices en un solo lugar.

Parque Cenco Florida



Desarrollo de un nuevo parque conectado directamente al mall, con oferta gastronómica y módulos flexibles, que amplía la propuesta tradicional y fortalece el vínculo con la comunidad.

4.4 Proyectos *Brownfield*



Brownfield **Cenco Temuco**

Proyecto de expansión para consolidar a Cenco Temuco cómo el principal polo comercial y urbano de la región.

Expansión de GLA: ~16.700 m²



Brownfield **Cenco Rancagua**

Expansión de gran escala que consolidará a Cenco Rancagua como el principal polo comercial y urbano de la región.

Expansión de GLA: ~42.000 m²



Brownfield
Cenco La Molina

Nuestro centro comercial premium en Lima que completó su segunda etapa, consolidando su liderazgo en compras y servicios en La Molina.

Etapas:
Etapas 1: 14.300 m²
Etapas 2: 19.000 m²



Brownfield
Cenco Limonar

Proyecto de expansión y renovación, con nuevos espacios que fortalecen la marca en la región y su desempeño de largo plazo.

+15.000 m² expansión

4.6 Proyectos *Greenfield*



Greenfield

Cenco Malls Outlet

Lanzamiento del primer outlet de Cenco Malls en Maipú, fortaleciendo nuestra presencia en Santiago mediante un nuevo formato comercial orientado al valor.

Fase 1: ~ 18.000 m²



Greenfield

La Florida Multifamily

Primer activo residencial de Cenco Malls, que complementa el *masterplan* de Cenco Florida y diversifica la base de ingresos, respaldado por sólidos fundamentos del mercado habitacional.

297 unidades en 22.000 m² de GLA

4.7 Proyectos *Greenfield*



Greenfield **Cenco Miraflores**

Centro comercial boutique en una ubicación prime, que combina *retail*, servicios y gastronomía, y se posiciona como un nuevo punto de encuentro en el distrito.

~ 14.000 m² de GLA



Greenfield **Cenco Lima**

Proyecto de gran escala de ~80.000 m² en San Juan de Lurigancho, que amplía nuestra exposición a uno de los distritos más densamente poblados de Lima, en una ubicación estratégica.

~ 80.000 m² de GLA

4.8 Proyectos *Greenfield*



Greenfield

Cenco Medellin

Centro comercial de gran escala de 80.000 m² en una zona prime de Medellín, que expande la presencia de Cenco Malls en Colombia con una propuesta comercial y de entretenimiento altamente atractiva.

~ 80.000 m² de GLA

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.

The logo for cenco·malls is centered on a dark blue background. The word "cenco" is in white, and "malls" is in a bright blue color. A small dot separates the two words. In the top-left corner, there is a jagged, mountain-like shape in a lighter blue color. In the bottom-right corner, there is a jagged, mountain-like shape in a darker blue color.

cenco·malls