

cenco·malls

Presentación Corporativa

Primer Trimestre 2025



01

Acerca de Cenco Malls



1.1 Cenco Malls en una mirada

¿Quiénes somos?

Cenco Malls es uno de los principales desarrolladores y operadores de centros comerciales en Sudamérica, **con presencia en Chile, Perú y Colombia**. La Compañía posee 40 centros comerciales, 1 complejo de oficinas y banco de terrenos en Chile y Perú.

A marzo 2025 ⁽¹⁾

USD 381 MM
 Ingresos ⁽²⁾

USD 346 MM
 EBITDA Ajustado ⁽²⁾
 91,0% margen EBITDA

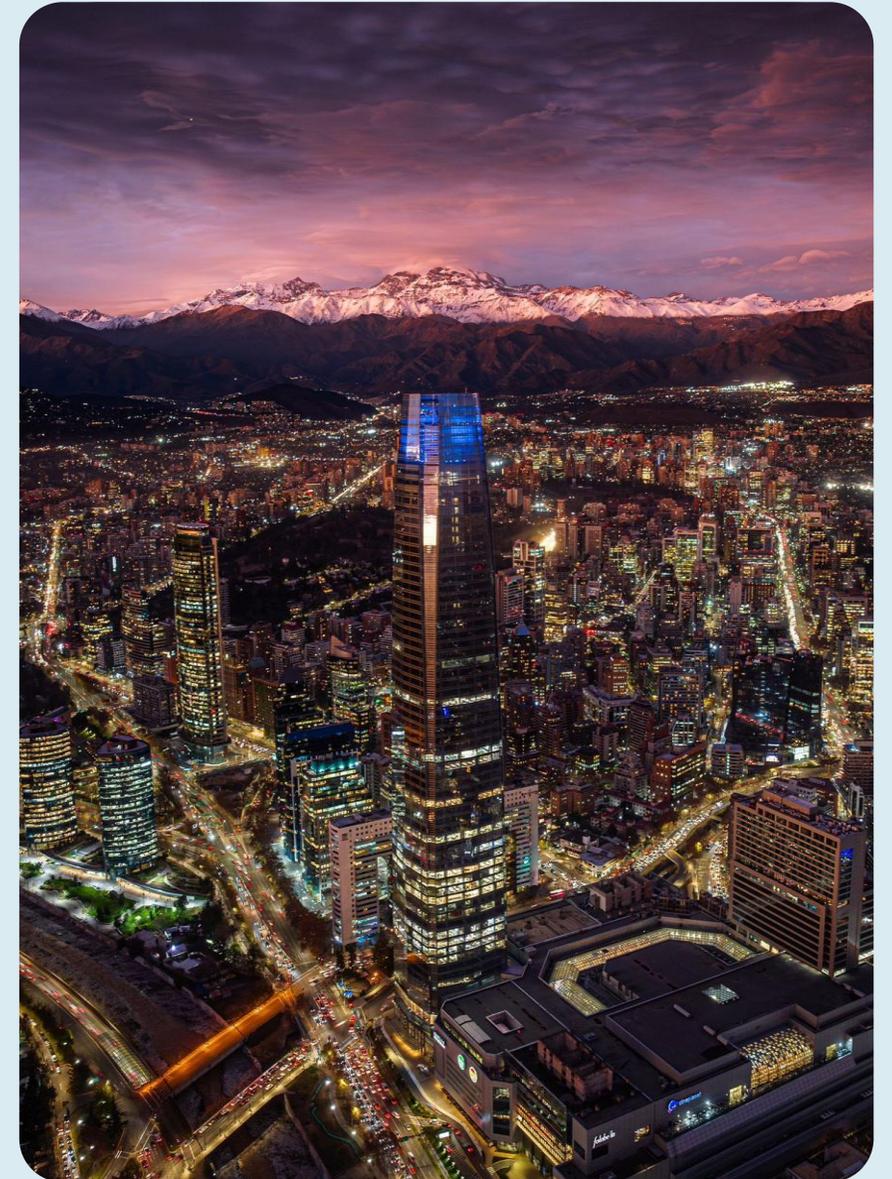
135 MM
 Visitas ⁽²⁾
 +14,0% a/a

98,2%
 Ocupación
 -5 bps a/a

1.378.732 m²
 Superficie Arrendable (GLA)
 +1,4% a/a

USD 5.072 MM
 Venta de Locatarios ⁽²⁾

USD 3.678
 Venta Locatarios / m² ⁽²⁾

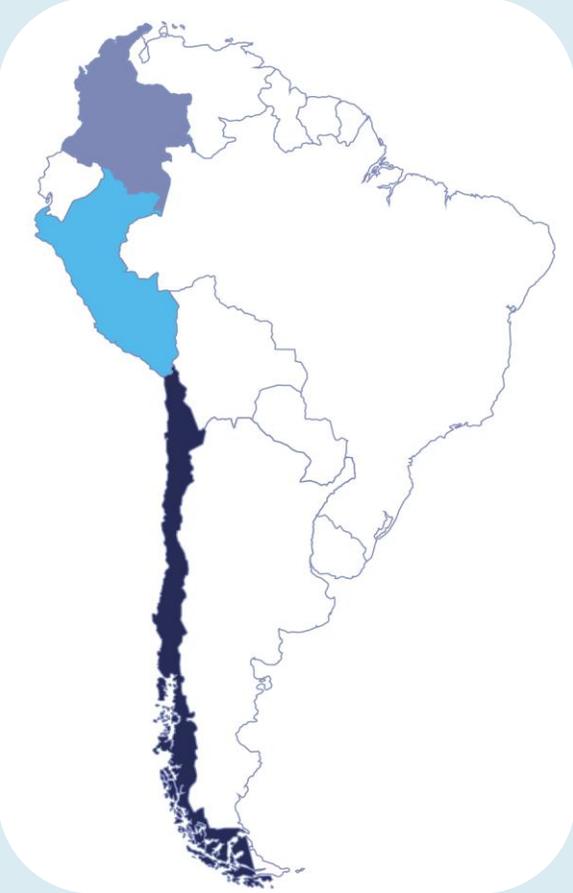


⁽¹⁾ Cifras expresadas en USD a tipo de cambio promedio LTM a marzo 2025 (USD 949,8).

⁽²⁾ Cifras LTM a marzo 2025.

1.2 Sólida presencia regional

Extensa presencia en la región Andina con portafolio *Best-in-Class*



CHILE ⁽¹⁾

- 11 Centros Comerciales
- 22 Power Centers
- Complejo de Oficinas “gran torre Costanera”
- Banco terrenos (693.774 m²)
- GLA total: 1.254.768 m²

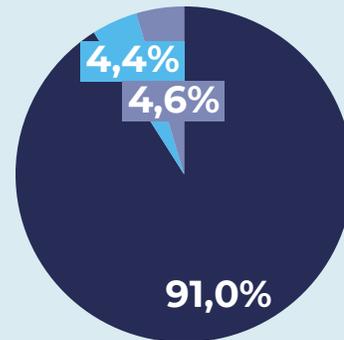
PERÚ

- 2 Centros Comerciales
- 1 Power Center
- Banco terrenos (11.830 m²) ⁽²⁾
- GLA total: 60.707 m²

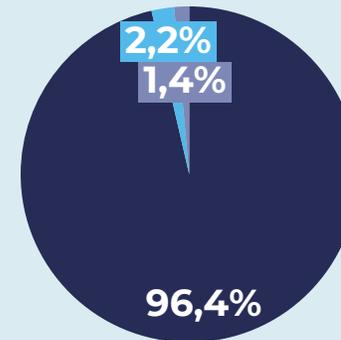
COLOMBIA

- 2 Centros Comerciales
- 2 Power Centers
- GLA total: 63.257 m²

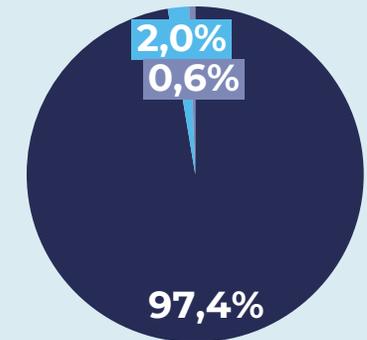
GLA por País ⁽³⁾



Ingresos por País



EBITDA por País



■ Chile ■ Perú ■ Colombia

⁽¹⁾ GLA de Chile incluye 65.000 m² de oficinas del Complejo Cenco Costanera.

⁽²⁾ Incluye terreno no comercializado en La Molina, donde anexamente se ubica el nuevo centro comercial Cenco La Molina.

⁽³⁾ Participación determinada sobre el total de GLA reportado por la Compañía (1.378.732 m²) a marzo de 2025.

1.3 Cenco Malls - principales cifras

Principales Cifras ⁽¹⁾

	LTM 1T25	LTM 1T24	Var. %
GLA (m ²)	1.378.732	1.359.081	1,4%
Venta locatarios (USD MM)	5.072	4.564	11,1%
Ingresos (USD MM)	381	338	12,5%
Visitas ('000)	135.041	118.439	14,0%
Ocupación	98,2%	98,3%	-5 bps
EBITDA (USD MM)	346	303	14,2%
FFO (USD MM)	269	241	11,5%
Utilidad neta de Rev. Activos (USD MM)	227	218	4,2%

Clasificación de Riesgo Local:

Feller.Rate AA+
Estable

HUMPHREYS AAA
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

40

Centros Comerciales



33 4 3

Presencia en

20

Ciudades

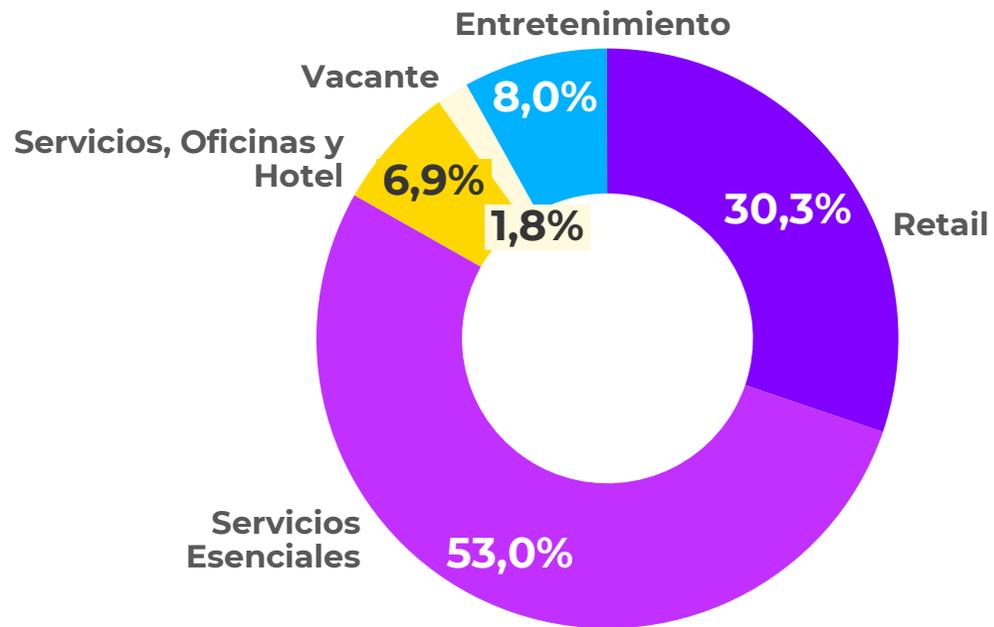
+1,4 MM
Seguidores en
redes sociales ⁽²⁾

⁽¹⁾ Cifras LTM 1T24 y LTM 1T25 expresadas en USD a tipo de cambio promedio LTM a marzo 2025 (USD 949,8), eliminando efecto en variaciones de tipo de cambio.

⁽²⁾ Cantidad de seguidores registrados hasta diciembre 2024.

1.4 GLA diversificado por categoría, con foco en Chile

GLA por Categoría ⁽¹⁾ (marzo 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.

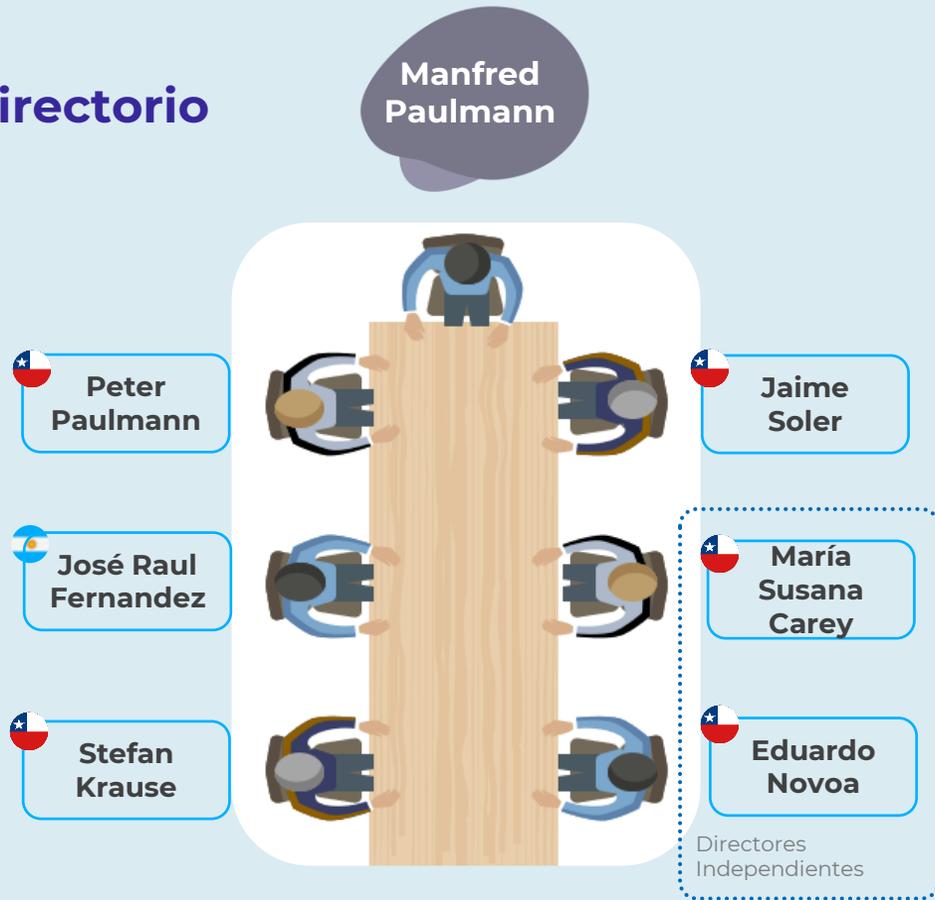
Servicios, Oficinas y Hotel: lavanderías, peluquerías, Chilexpress, agencias de viajes, oficinas de aerolíneas, servicios de pago, torre de oficinas y oficinas de Cencosud.

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

- ✓ Participación de Servicios Esenciales predomina en los centros comerciales (+84 bps a/a)
- ✓ Categoría de Entretenimiento ha aumentado 76 bps a/a
- ✓ Sólida tasa de ocupación, con un 1,8% de vacancia



Directorio

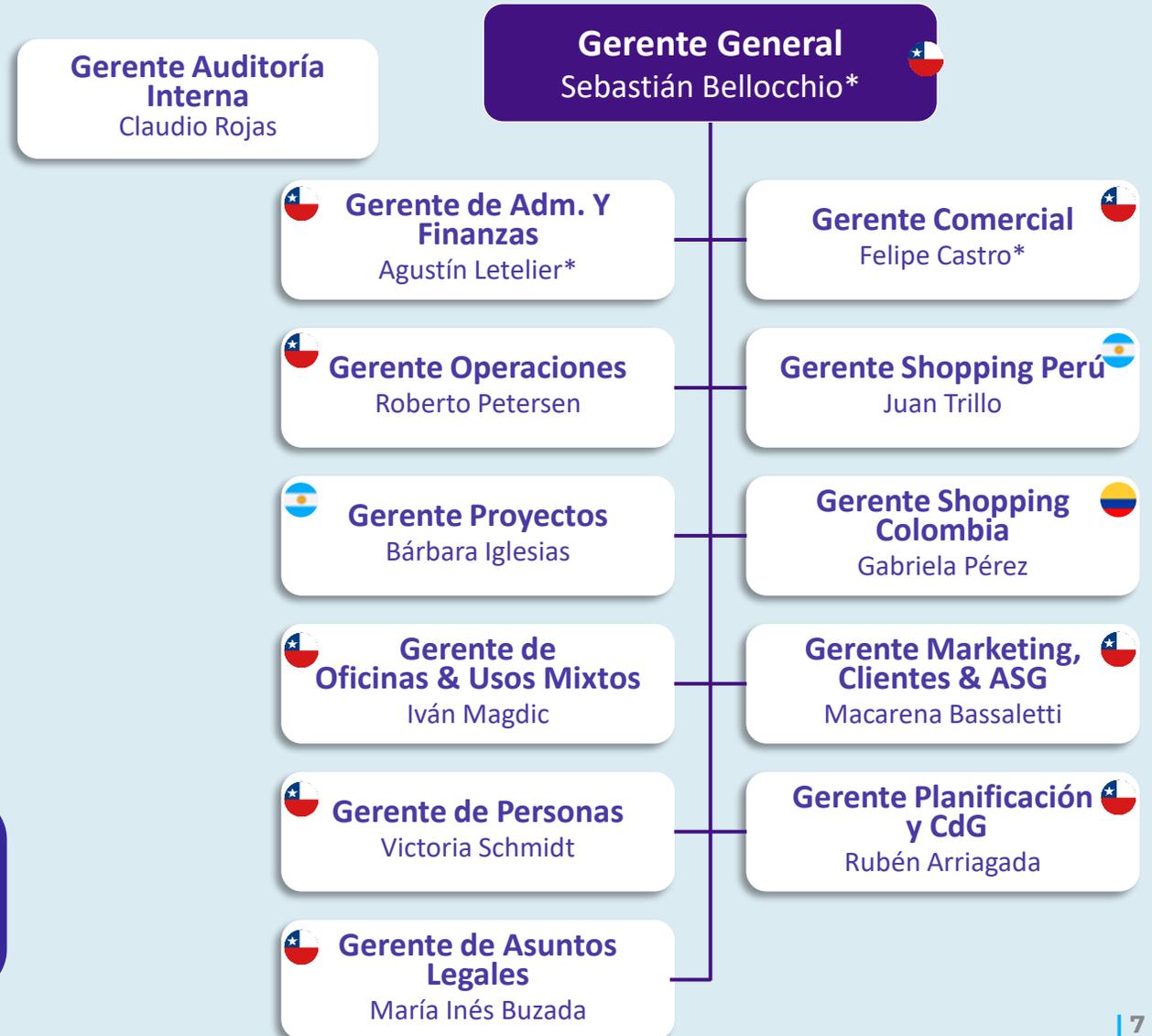


Directorio electo en la Junta Ordinaria de Accionistas del 22 de abril 2025, conformado por 7 integrantes, 5 de la controladora y 2 independientes, presidido por **Manfred Paulmann**.

*Ejecutivos inscritos en la CMF.

(1) Banderas corresponden a nacionalidad de cada ejecutivo.

Estructura Organizacional



02

Estrategia Corporativa



2.1 Factores diferenciadores:



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 Líderes en rentabilidad y ventajas competitivas

1



Modelo de operación centralizado y eficiente

- Gestión centralizada y estructura liviana, manteniendo acuerdos de servicio en funciones de apoyo con Cencosud.
- Posibilidad de acceder a una infraestructura tecnológica robusta y a inversiones en innovación que se realizan a nivel de grupo.
- Infraestructura estandarizada que permite sinergias operativas y reducción de costos (contratos marco, proveedores únicos, mantenimiento compartido).
- Niveles de vacancia consistentemente bajos permiten diluir gastos fijos por metro arrendable.

2



Gestión de locatarios estratégica

- Contratos de arriendo de largo plazo, que reducen rotación y estabilizan los ingresos.
- Locatarios ancla estratégicos con participación regional y presencia multicanal.
- Aporte de locatarios al fondo de reserva para mantenimiento y CAPEX, reforzando el compromiso de los mismos con el activo.
- Costo de ocupación más bajo de la industria, reforzando la competitividad del modelo y la permanencia de locatarios.

3



Condiciones preferentes y disciplina financiera

- Acceso preferente a proveedores y servicios por economías de escala del grupo.
- Ejecución disciplinada del CAPEX, priorizando eficiencia y conservación del valor.
- Modelo de negocios resiliente, con alta generación de flujo operativo que permite autofinanciar crecimiento y dividendos, manteniendo el *leverage* más bajo de la industria.

2.3 Pilares de sostenibilidad



Gobierno Corporativo

1. Gobierno Corporativo
2. Compliance
3. Gestión ética
4. Gestión de riesgo
5. Seguridad de la información



- Efectividad del Directorio
- Código de Ética y Compliance
- Gestión de riesgo
- Cuidado y protección de los datos de clientes
- Protección de la información y Ciberseguridad
- Modelo de Prevención del Delito de la Ley 20.393



Personas

1. Colaboradores
2. Locatarios y Clientes
3. Comunidad
4. Proveedores



- **Colaboradores:** equipo dedicado, compromisos éticos, cultura centrada en personas y talento individual
- **Locatarios:** experiencia y fidelización, acciones medioambientales, mix comercial.
- **Clientes:** experiencia y fidelización, marketing y enfoque omnicanal
- **Comunidad:** fomento de acciones y relaciones a largo plazo, fomento del emprendimiento, cultura, bienestar y medioambiente.
- **Proveedores:** Enfoque en cadena de abastecimiento sostenible.



Propiedad

1. Calidad e Inocuidad
2. Innovación y Experiencia
3. Seguridad y Rentabilidad



- Altos estándares de construcción sostenible que impactan la propiedad
- Soluciones tecnológicas centradas en el cliente
- Espacios de encuentro y ofertas de marca dinámicas
- Eficiencia operacional y optimización comercial
- Seguridad integral y experiencia ambientalmente consciente



Planeta

1. Impactos ambientales de los nuevos proyectos y operaciones



- Compromiso con el cambio climático
- Gestión de emisiones
- Gestión de residuos
- Gestión hídrica
- Gestión energética

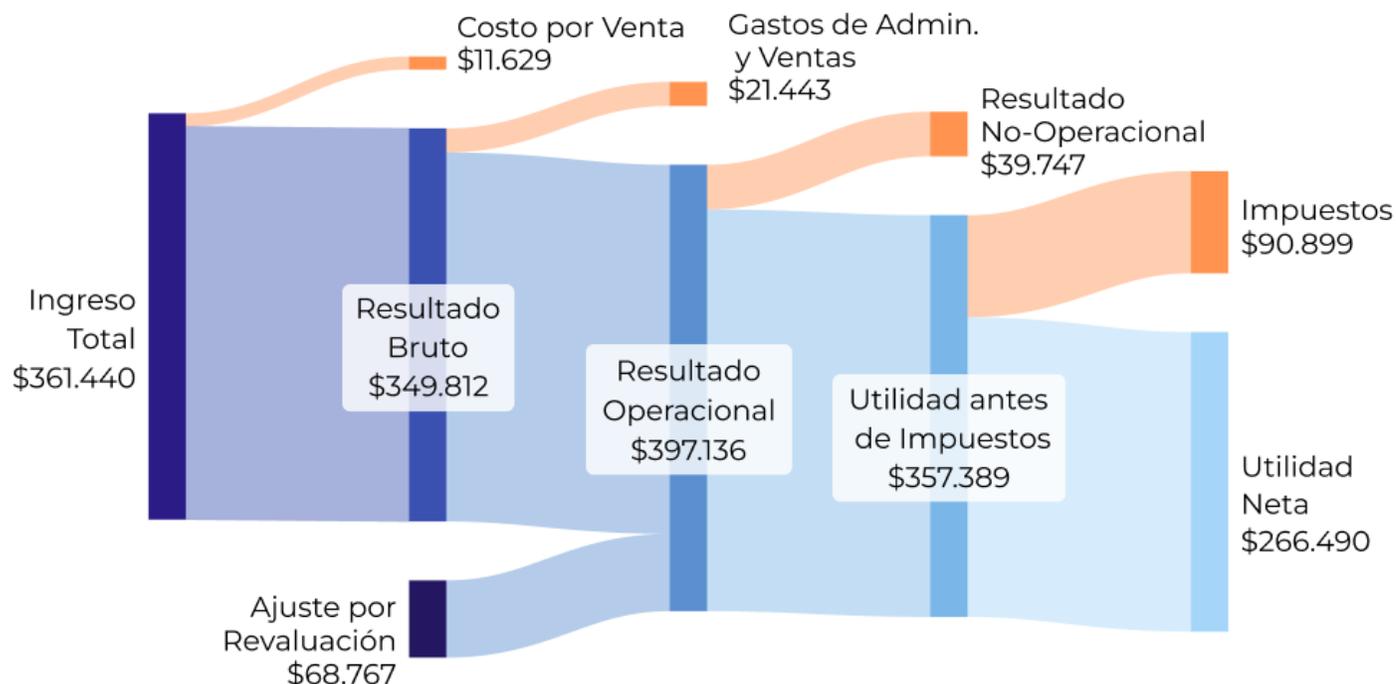
03

Estructura del Negocio



Cascada Estado de Resultados Primer trimestre 2025

ESTADO DE RESULTADOS ⁽¹⁾



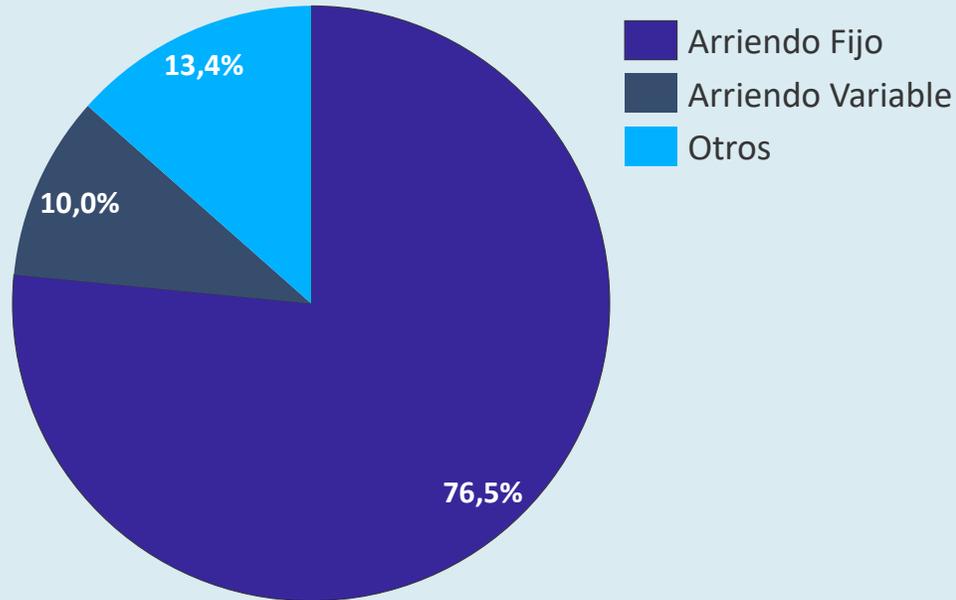
Margen Bruto
96,8%

Margen Neto
73,7%

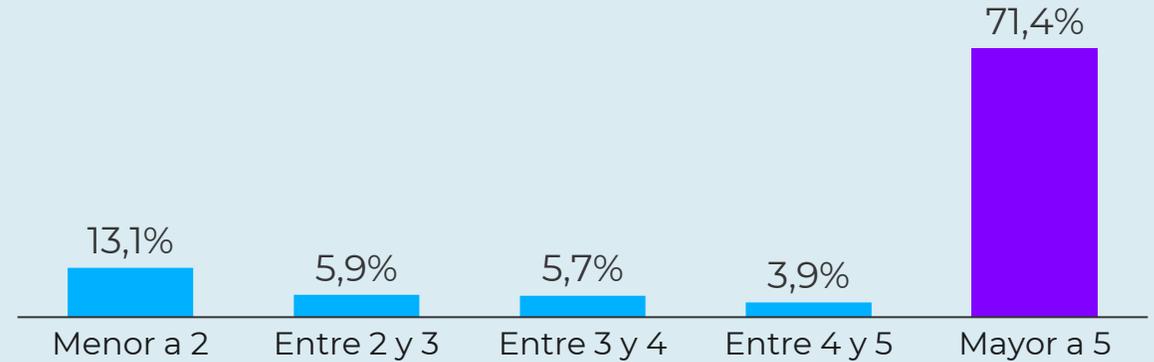
- En los últimos 12 meses, la Compañía tuvo un 96,8% de Margen Bruto y un 109,9% de Margen Operacional (con revaluación de activos), reforzando la eficiencia en costos de Cenco Malls
- A marzo 2025, la Utilidad Neta LTM representó un 73,7% de los ingresos, implicando un *EPS* de CLP 156,2.
- La tasa efectiva de impuestos fue de 25,4%, representando un 25,1% de los ingresos totales.

⁽¹⁾ Cifras LTM al cierre de marzo 2025 en millones de clp.

Composición de Ingresos



Duración de los Contratos



Tasa de Ocupación **98,2%**
-5 bps vs mar 24

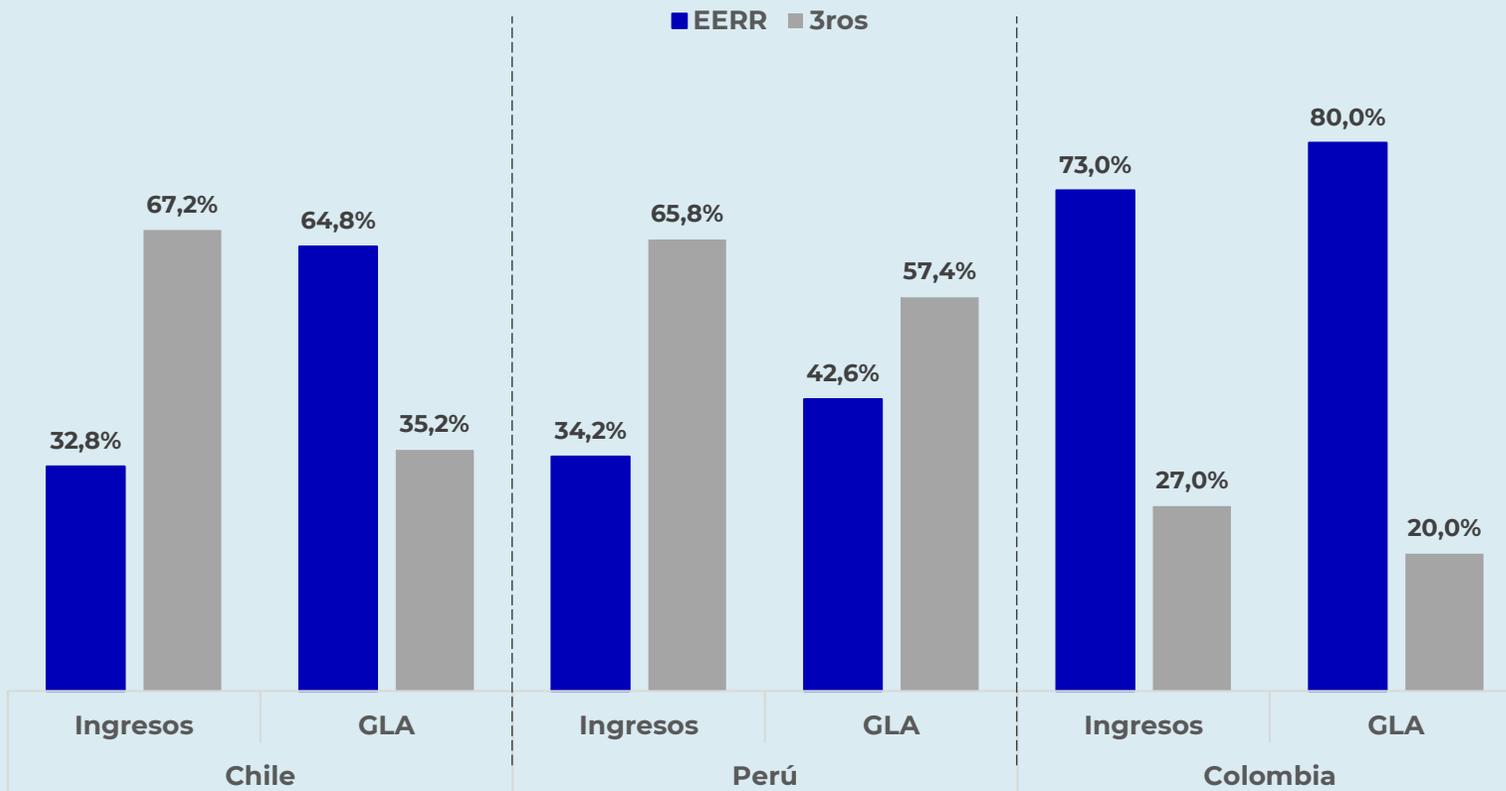
71,4%
vence a más de 5 años

~10 años
Promedio de duración

(1) Información al IT25

3.3 Principales métricas del portafolio de activos

Participación de 3ros y EERR en Ingresos y GLA



	Ocupación ⁽²⁾	Visitas ⁽³⁾ ('000)
Chile	98,9%	127.797
Perú	90,6%	6.051
Colombia	92,0%	1.193
Consolidado	98,2%	135.041

	Ventas ⁽⁴⁾ (CLP MM)	NOI (%) ⁽⁵⁾
Chile	4.627.510	91,9%
Perú	111.753	85,4%
Colombia	77.796	36,9%
Consolidado	4.817.059	91,0%

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

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

⁽³⁾ Visitas LTM a marzo 2025./ ⁽⁴⁾ Ventas LTM a marzo 2025. ⁽⁵⁾ % NOI LTM a marzo 2025.

3.4 Sólida posición financiera

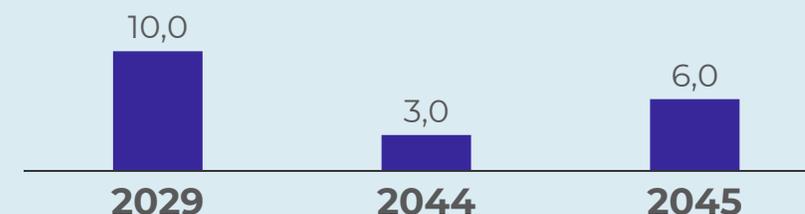
Marzo 2025	CLP MM	USD MM ⁽¹⁾
Activos totales	4.363.076	4.578
Patrimonio	2.875.162	3.017
Deuda Financiera Bruta	747.439	784
Posición de Caja	157.637	165
DFN ⁽⁴⁾	589.802	619

Indicadores Financieros	Unidad	MAR 25	DIC 24	MAR 24
Total Pasivos / Patrimonio	veces	0,5	0,5	0,5
Razón de Liquidez ⁽⁵⁾	veces	1,8	1,8	2,2
Razón de Endeudamiento ⁽⁶⁾	veces	0,3	0,3	0,3
EBITDA / Gastos Financieros (LTM)	veces	24,9	24,5	22,6
FFO LTM / DFN	%	43,2%	40,3%	43,3%
Utilidad LTM / Total Activo	%	6,1%	6,2%	5,1%
Utilidad LTM / Total Patrimonio	%	9,3%	9,4%	7,6%
DFN / EBITDA Ajustado LTM	veces	1,8	1,9	1,8

- La Compañía tiene la relación DFN/EBITDA Ajustado más saludable de la industria ⁽²⁾
- El 100% de la deuda está pactada a una tasa de interés fija, en UF, correspondiente a obligaciones con el público a un costo promedio de 1,54% ⁽³⁾
- La duración de la deuda es de 9,84 años
- Por acuerdo del directorio en la sesión celebrada el 22 de abril de 2025, se acordó distribuir un dividendo de CLP 31 por acción, con cargos a las utilidades del ejercicio de 2024.
- La distribución de los dividendos con cargo a las utilidades del 2024 quedó de la siguiente manera:

	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 marzo 2025 (CLP/USD 953,1).

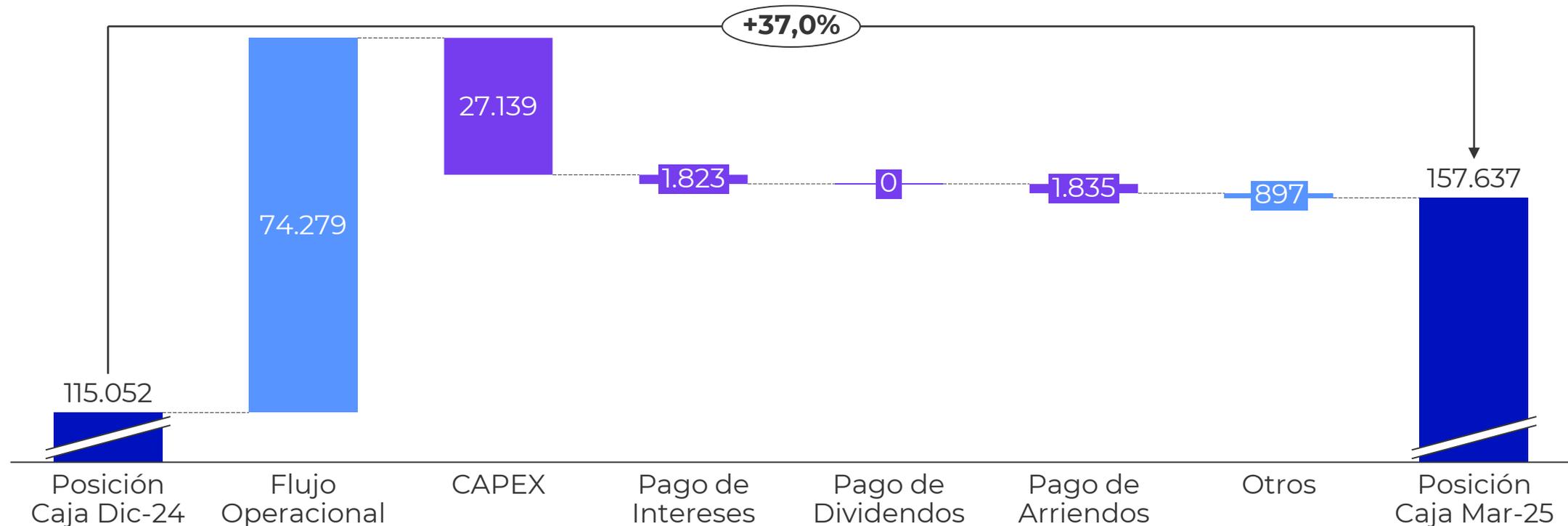
⁽²⁾ Considera a las empresas de Centros Comerciales chilenas que transan en bolsa.

⁽³⁾ 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.

⁽⁴⁾ Deuda Financiera Neta ⁽⁵⁾ Activos Corrientes / Pasivos Corrientes ⁽⁶⁾ Total Pasivos / Total Activos.

Evolución de la posición de caja ⁽¹⁾ ⁽²⁾

- **La Posición de caja** de la Compañía se incrementó un 37% durante el primer trimestre de 2025. Destaca en el período la capacidad de los flujos operacionales de la Compañía de financiar con holgura la inversión en expansión del negocio, además de las obligaciones financieras y dejando espacio para el reparto de dividendos durante 2025.



⁽¹⁾ Cifras en CLP millones. ⁽²⁾ Posición de caja considera Efectivo y equivalentes al efectivo + Activos financieros corrientes.

04

Plan de Crecimiento



4.1 Avances plan de inversión IT25

➔ Cenco Temuco Aprobación de Declaración de Impacto Ambiental (DIA) para ampliación

- Se obtuvo la aprobación de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) el 26 de marzo, habilitando el inicio de obras en el 2T25.
- El proyecto contempla más de 16.700 m² de GLA distribuidos en 4 niveles.

➔ Cenco Costanera Avance en galería ex Paris y nuevo acceso por Avenida Vitacura

- Apertura parcial del pasillo de la **nueva Galería Ex Paris**, habilitando un nuevo acceso desde calle Vitacura y permitiendo rentabilizar de mejor forma esta área del centro comercial.
- Las tiendas continuarán realizando su apertura durante el segundo trimestre de 2025.

Avances en sector gastronómico 5^{to} nivel

- **Torre Andrés Bello:** inicio de habilitación de locatarios en el nuevo eje gastronómico (3.190 m²), con apertura estimada en 2S25.
- **Torre Vitacura:** apertura de nuevos locales, fortaleciendo la oferta culinaria.
- **Winter Garten:** remodelación y apertura al público del sector, renovando la propuesta comercial.

➔ Cenco Alto Las Condes Avance en patio de comidas

- Avance en el proyecto de reubicación y reconversión del patio de comidas.
- La apertura está prevista para el segundo semestre de 2025.



4.2 Avances plan de inversión 1T25

➔ **Cenco Alto Las Condes**

Remodelación superficies ex Ripley

- Se inició la reconfiguración de las superficies donde se ubicaba la tienda Ripley.
- Las obras permitirán incrementar ingresos mediante optimización de m², renovando la propuesta del mall para sus visitantes.

➔ **Cenco Florida**

Apertura de locales en ex Johnson y avances de Auto City

- Se completó la apertura de 4.200 m² de nuevos locales en el espacio ex Johnson y se continuaron obras de Auto City (~6.000 m² adicionales). Este nuevo espacio se encuentra en fase previa a apertura, proyectada para el segundo semestre de 2025.

Polo gastronómico en espacio ex La Polar

- Se iniciaron las obras de la Etapa 1 del nuevo polo gastronómico, interviniendo ~4.000 m² de GLA en el espacio ex La Polar. El proyecto busca diversificar la oferta de servicios y fortalecer el tráfico de visitantes.

➔ **Cenco Portal La Dehesa**

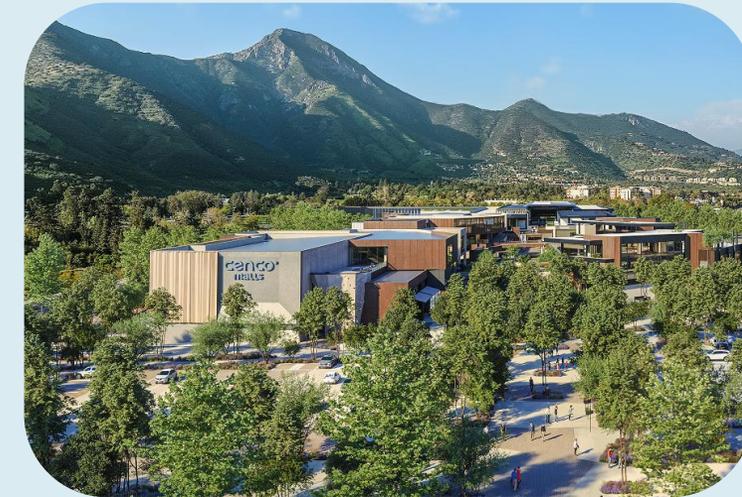
Apertura de nuevos locales gastronómicos

- Se inició la apertura de nuevos locales gastronómicos para reforzar la oferta culinaria.
- Estas incorporaciones buscan mejorar el tráfico y la experiencia de los visitantes.

➔ **Cenco La Molina (Lima, Perú)**

Avance de obras etapa 2 e inicio de intervención en piso 5

- Las obras de la Etapa 2 alcanzaron un 70% de avance, sumando más de 22.000 m² de nuevos GLA.
- Se inició además la intervención del nivel 5; apertura estimada para fines de 2025.



4.3 Avances plan de inversión IT25

➔ Cenco Limonar (Cali, Colombia)

Avances de obras de ampliación

- Se registraron avances significativos en las obras de ampliación y remodelación, cumpliendo con el cronograma.
- El proyecto contempla más de 11.000 m² de expansión, con apertura proyectada para la segunda mitad de 2025.

➔ Estacionamientos

Apertura de nuevas operaciones de parking en *Power Centers* – Concha y Toro y San Bernardo

- Se habilitaron nuevas operaciones de estacionamientos pagados en los *Power Center* Concha y Toro y San Bernardo.
- Estas aperturas optimizan el servicio al cliente y mejoran la rentabilidad de ambas operaciones.

➔ Oficinas

Habilitación de 25.000 m² de la torre

- Se obtuvo la recepción municipal para la habilitación de 25.000 m² adicionales de oficinas en la gran torre Costanera, alcanzando 90.000 m² totales. Los nuevos espacios se ubican principalmente en la sección High-rise, complementando la actual propuesta de oficinas.
- Adicionalmente, se firmó un arriendo por ~6.000 m² con Mercado Libre, reflejando la demanda por espacios en la gran torre Costanera, la más alta de Sudamérica.



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 features a dark blue background with a jagged, mountain-like silhouette in the top-left corner. The silhouette is filled with a gradient from purple to blue. In the bottom-right corner, there is a bright blue jagged shape. The text 'cenco·malls' is centered horizontally. 'cenco' is in white, 'malls' is in bright blue, and a small blue dot separates them.

cenco·malls