

cenco·malls

Presentación Corporativa

Agosto 2025



01

Acerca de Cenco Malls



1.1 Cenco Malls en resumen

¿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 40 centros comerciales, un complejo de oficinas y un banco de terrenos en Chile y Perú, impulsando una propuesta de valor basada en experiencia del visitante, eficiencia operativa y crecimiento disciplinado.

LTM a junio 2025 ⁽¹⁾

USD 386 MM
 Ingresos ⁽²⁾

USD 351 MM
 EBITDA Ajustado ⁽²⁾
 90,7% margen EBITDA

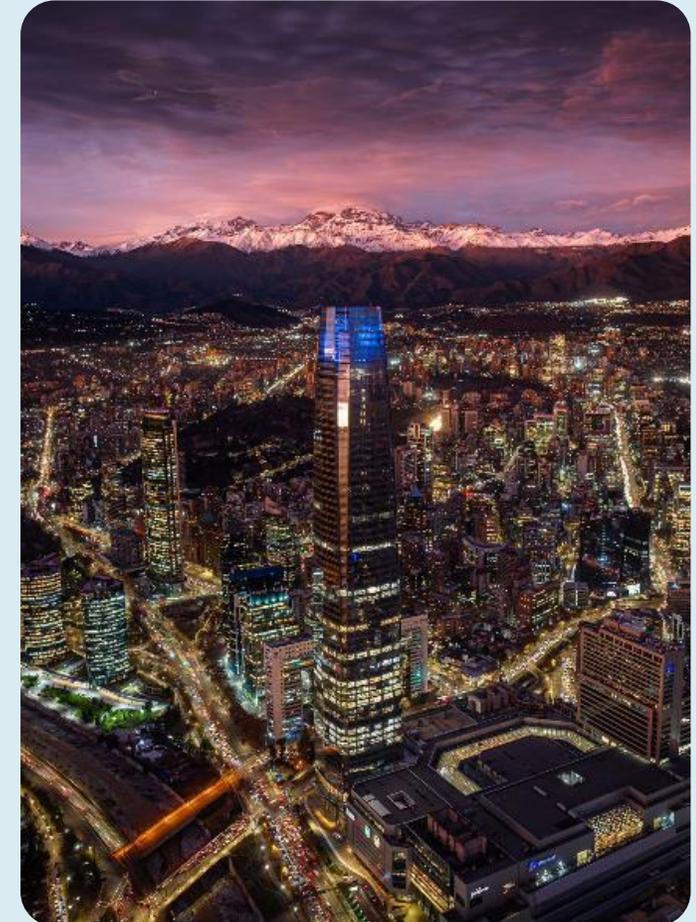
135 MM
 Visitas ⁽²⁾
 +11,5% a/a

98,5%
 Ocupación
 +46 bps a/a

1,4 MM m² ⁽³⁾
 Superficie Arrendable (GLA)
 +2,2% a/a

USD 5.132 MM
 Ventas de Locatarios ⁽²⁾

USD 3.667
 Venta Locatarios / m² ⁽²⁾



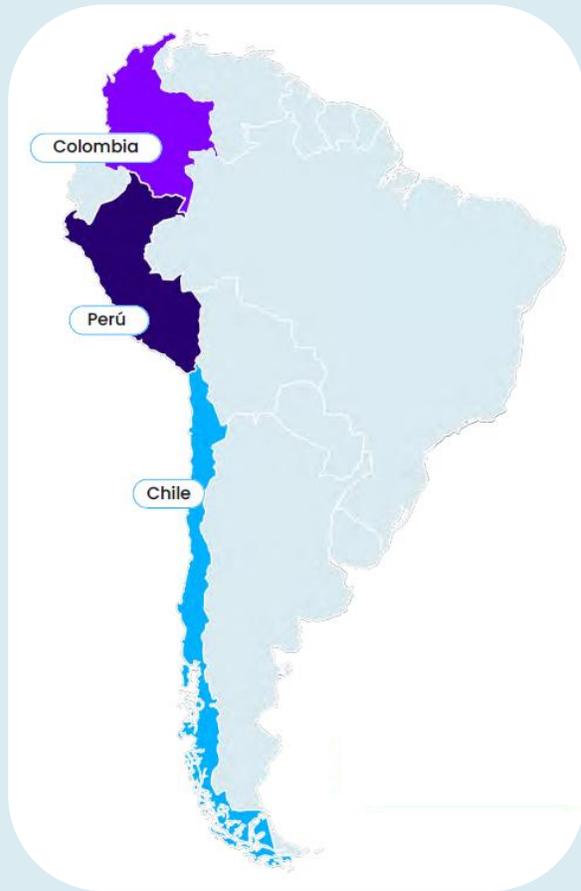
(1) Cifras expresadas en USD a tipo de cambio promedio LTM a junio 2025 (USD 951,0).

(2) Cifras LTM a junio 2025.

(3) GLA de 1.399.653 m²

1.2 Diversificación geográfica con foco de valor en Chile

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



 **CHILE:**

- 11 Centros comerciales, 22 *power centers* y complejo de oficinas “Gran Torre Costanera”
- GLA total de 1.276.833 m² ⁽¹⁾
- Banco terrenos de 680.494 m²

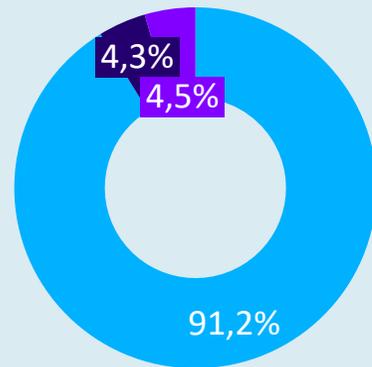
 **PERÚ:**

- 2 Centros comerciales y 1 *power center*
- GLA total de 59.564 m²
- Banco terrenos de 4.424 m²

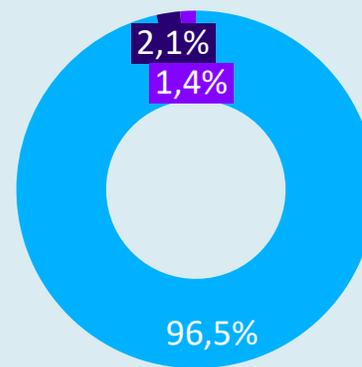
 **COLOMBIA:**

- 2 Centros comerciales
- 2 *power centers*
- GLA total: 63.257 m²

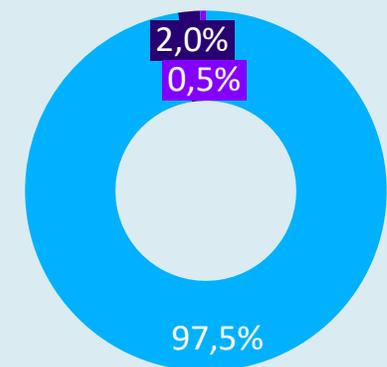
GLA por País ⁽²⁾

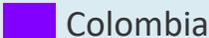


Ingresos por País



EBITDA por País



 Chile  Perú  Colombia

(1) GLA de Chile incluye 90.000 m² de oficinas del Complejo Cenco Costanera.

(2) Participación determinada sobre el total de GLA reportado por la Compañía (1.399.653 m²) a junio de 2025.

1.3 Crecimiento de doble dígito LTM

Principales Cifras ⁽¹⁾

	LTM 2T25	LTM 2T24	Var. a/a
Ingresos (USD MM)	386	346	11,6%
EBITDA (USD MM)	351	313	12,0%
Utilidad Neta	276	238	15,7%
FFO (USD MM)	267	251	6,4%
GLA (m ²)	1.399.653	1.369.951	2,2%
Ocupación	98,5%	98,0%	46 bps
Visitas (miles)	135.407	121.427	11,5%
Ventas locatarios (USD MM)	5.132	4.638	10,6%

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 +
power centers



33 4 3

Presencia en

20

Ciudades

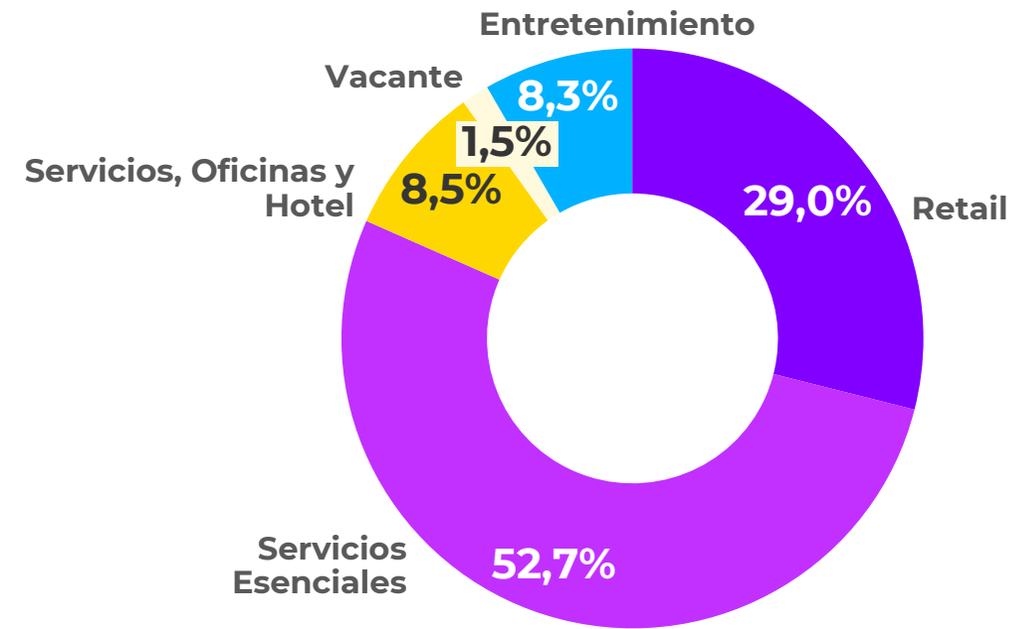
+1,4 MM

Seguidores en
redes sociales
(dic-24)

(1) Cifras expresadas en USD a tipo de cambio promedio LTM a junio 2025 (USD 951,0), eliminando efecto en variaciones de tipo de cambio.

1.4 GLA diversificado por categoría, con foco en Chile

GLA por Categoría ⁽¹⁾ (junio 2025)



- ✓ Participación de Servicios Esenciales predomina en los centros comerciales (+27 bps a/a)
- ✓ Categoría de Entretenimiento ha aumentado 94 bps a/a
- ✓ Sólida tasa de ocupación, con un 1,5% de vacancia

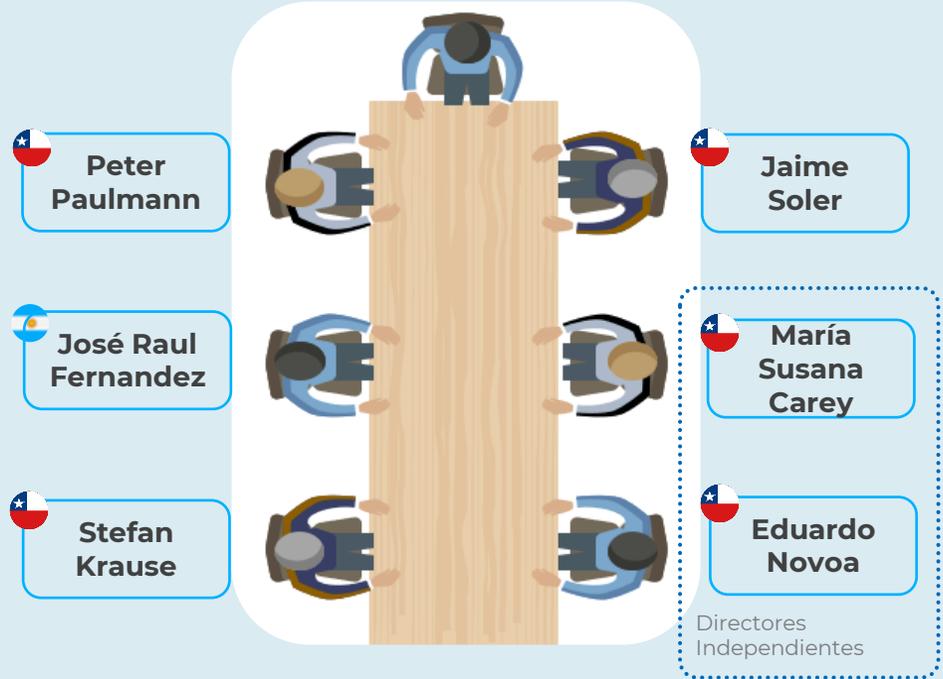


(1) Entretenimiento: cines, centros de juegos, locales de apuestas, gimnasios, patios de comida y restaurantes.
Retail: tiendas por departamento, H&M, Zara, tiendas satélites, entre otras.
Servicios, Oficinas y Hotel: lavanderías, peluquerías, Chilexpress, agencias de viajes, oficinas de aerolíneas, servicios de pago, torre de oficinas y oficinas de Cencosud.
Servicios Esenciales: supermercados, tiendas de mejoramiento del hogar, bancos, centros médicos, ópticas y farmacias.

Directorio

Manfred Paulmann

Gerente Auditoría Interna
Claudio Rojas



Estructura Organizacional

Gerente General
Sebastián Bellochio*



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.

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 (leverage) 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

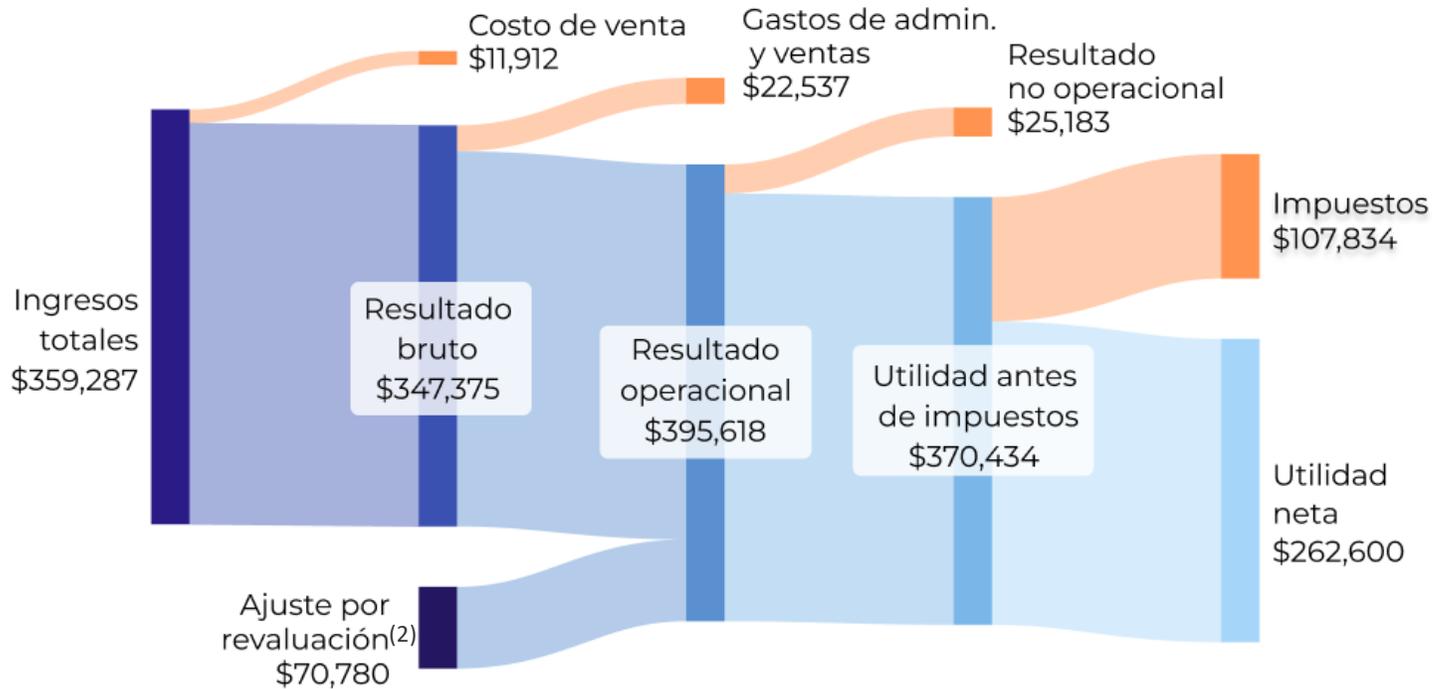
Estructura del Negocio



3.1

Estructura eficiente que se traduce en rentabilidad

ESTADO DE RESULTADOS (1)



Margen Bruto
96,7%

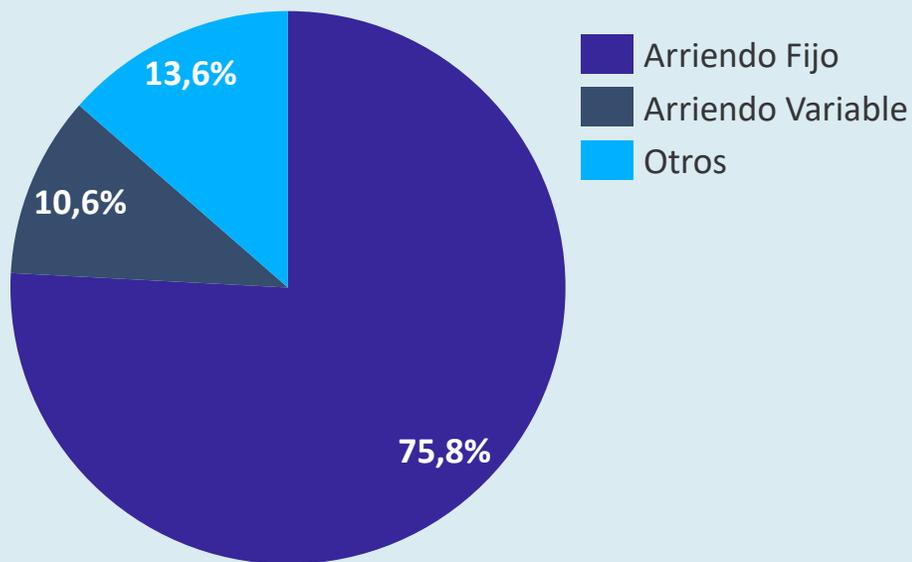
Margen Neto
73,1%

- En los últimos 12 meses, la Compañía tuvo un 96,7% de Margen Bruto y un 110,1% de Margen Operacional (con revaluación de activos), reforzando la eficiencia en costos de Cenco Malls
- A junio 2025, la Utilidad Neta LTM representó un 73,1% de los ingresos, implicando un *EPS* de CLP 153,9.
- La tasa efectiva de impuestos fue de 29,1%, representando un 30,0% de los ingresos totales.

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

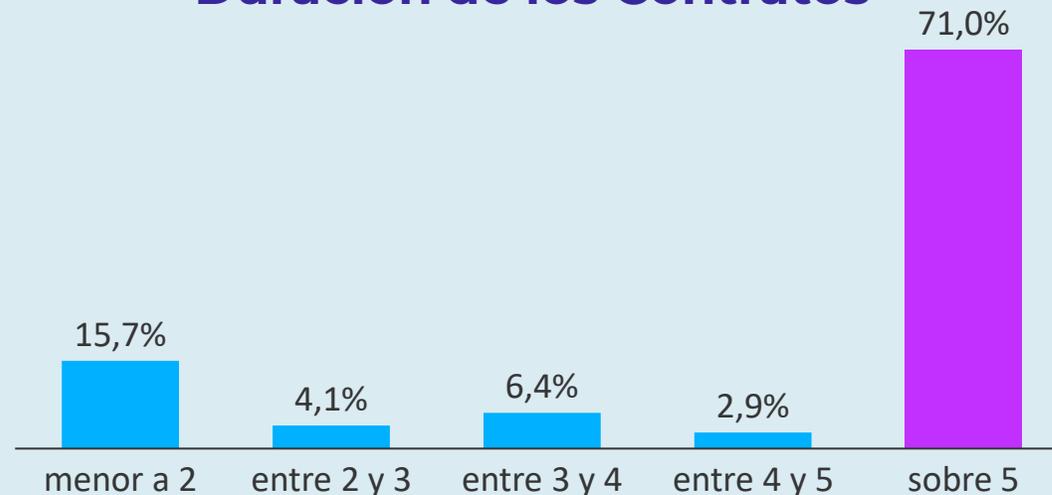
(2) No caja

Composición de Ingresos⁽¹⁾



Tasa de Ocupación **98,5%**
+46 bps vs junio 24

Duración de los Contratos



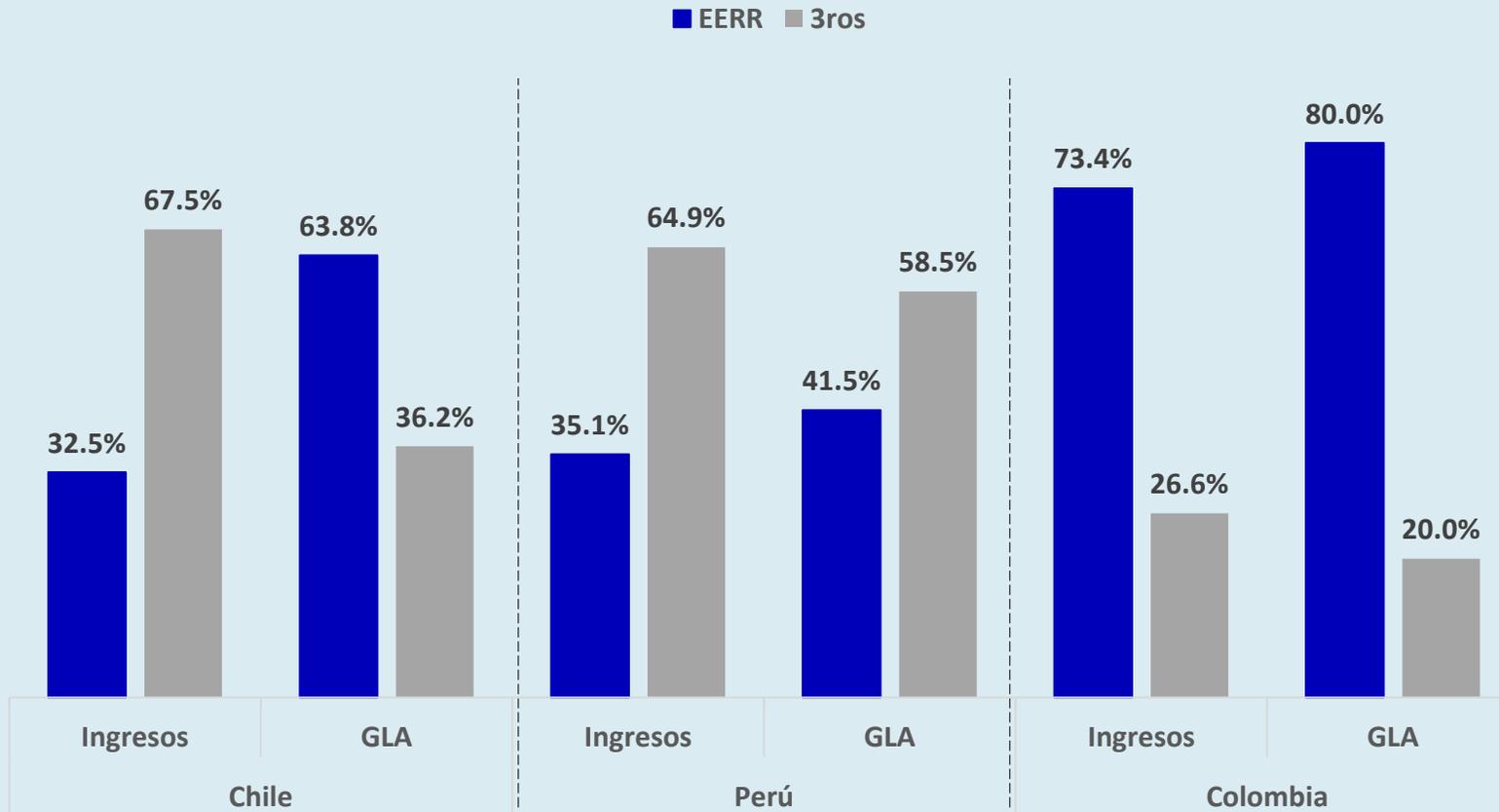
71,0%
vence a más de 5 años

~10 años
Promedio de duración

(1) Información al 2T25

3.3 Principales métricas del portafolio de activos

Participación de 3ros y EERR en Ingresos y GLA



	Ocupación ⁽²⁾	Visitas ⁽³⁾ ('000)
Chile	99,3%	127.941
Perú	89,0%	6.185
Colombia	92,6%	1.281
Consolidado	98,5%	135.407

	Ventas ⁽⁴⁾ (CLP MM)	NOI (%) ⁽⁵⁾
Chile	4.687.933	91,7%
Perú	114.142	83,5%
Colombia	78.811	32,7%
Consolidado	4.880.886	90,7%

(1) GLA: Participación en ingresos de terceros y relacionadas determinada con los doce meses terminados en junio de 2025.
 (2) La ocupación consolidada de Chile y total Cenco Malls excluyen metros cuadrados de torres de oficinas. Cifras a junio 2025.
 (3) Visitas LTM a junio 2025./ ⁽⁴⁾ Ventas LTM a junio 2025. ⁽⁵⁾ % NOI LTM a junio 2025.

3.4 Sólida posición financiera

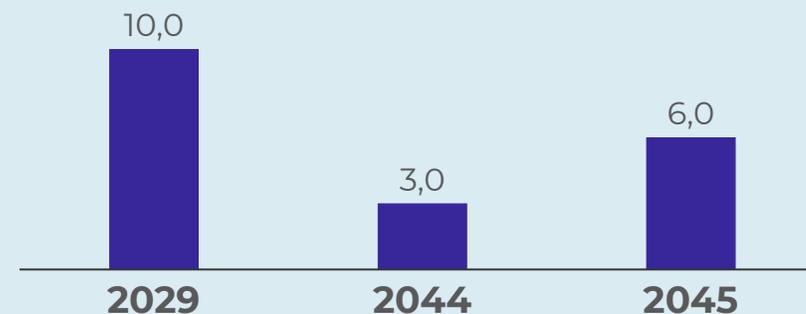
Junio 2025	CLP MM	USD MM ⁽¹⁾
Activos totales	4.381.919	4.694
Patrimonio	2.876.317	3.081
Deuda Financiera Bruta	753.496	807
Posición de Caja	79.943	86
DFN ⁽⁵⁾	673.553	722

Indicadores Financieros	Unidad	JUN 25	DIC 24	JUN 24
Total Pasivos / Patrimonio	veces	0,5	0,5	0,5
Razón de Liquidez ⁽⁶⁾	veces	1,1	1,8	2,0
Razón de Endeudamiento ⁽⁷⁾	veces	0,3	0,3	0,3
EBITDA / Gastos Financieros (LTM)	veces	25,0	24,5	23,2
FFO LTM / DFN	%	37,8%	40,5%	41,6%
Utilidad LTM / Total Activo	%	6,0%	6,2%	5,4%
Utilidad LTM / Total Patrimonio	%	9,1%	9,4%	8,1%
DFN / EBITDA Ajustado LTM	veces	2,0	1,9	1,9

- 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⁽³⁾, correspondiente a obligaciones con el público a un costo promedio de 1,54% ⁽⁴⁾

	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 junio 2025 (CLP/USD 933,4).

(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. UF al 30-jun-2025: CLP 39.267; equivale a US\$42,1.

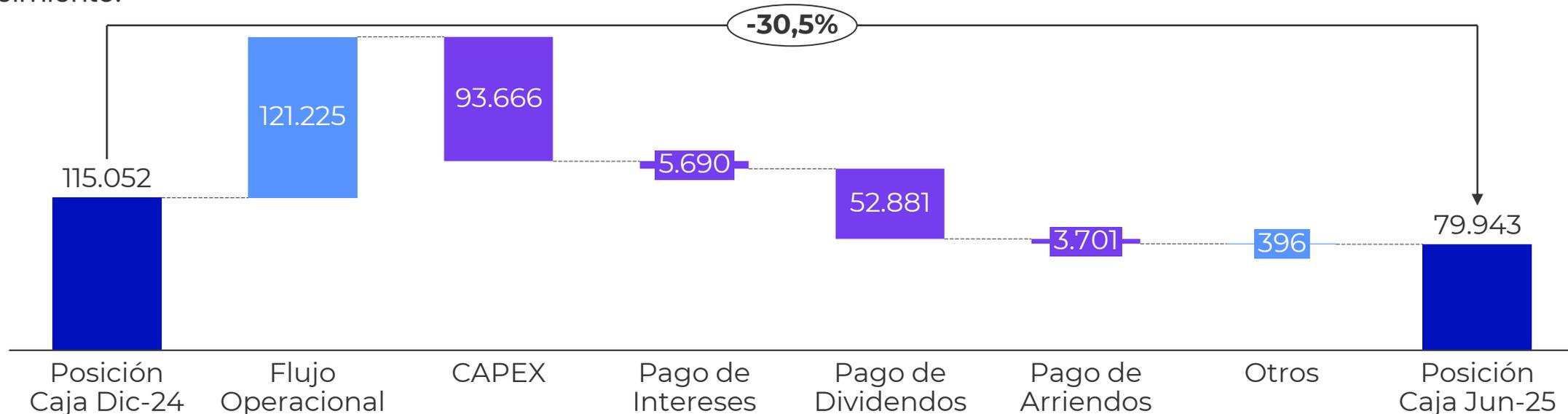
(4) Costo anual de la deuda estimado como el promedio ponderado de la tasa cupón de cada una de las emisiones con los respectivos montos emitidos.

(5) Deuda Financiera Neta ⁽⁶⁾ Activos Corrientes / Pasivos Corrientes ⁽⁷⁾ Total Pasivos / Total Activos.

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

Al cierre de junio de 2025, la posición de caja cerró en CLP 79.943 millones, disminuyendo 30,5% respecto a diciembre debido principalmente al **pago de dividendos por CLP 52.881 millones y un Capex de CLP 93.666 millones** asociado a proyectos de expansión, ambos financiados mayoritariamente con los CLP 121.225 millones generados por las operaciones del semestre.

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 una política de dividendos robusta, sino también financiar el plan de crecimiento.



04

Plan de Crecimiento



4.1 Últimos avances plan de inversión

➔ Cenco Temuco

Inicio de obras de expansión

- En junio comenzaron las obras del proyecto de ampliación, que adicionará 16.700 m² de GLA, marcando una nueva etapa en el desarrollo del centro comercial.

➔ Cenco Costanera

Nueva galería comercial y mejoras en conectividad

- Se entregó la nueva galería comercial en el primer piso, con 20 locales (13 ya abiertos). Este proyecto incluyó el nuevo acceso desde Avenida Vitacura, el cual ha mejorado la conectividad y flujo del centro.
- Se habilitó un nuevo ascensor junto a la Gran Torre, conectando directamente el primer nivel con el quinto piso.

Inicio de obras Auto City

- En mayo iniciaron las obras del proyecto Auto City en el nivel -1, que contempla 4.600 m² de nuevo GLA para operadores automotrices.

Avances en gastronomía 5^{to} piso

- Finalizó el proyecto gastronómico en el 5^{to} piso del centro comercial con la apertura de 3 nuevos locales. Este proyecto considera un total de 8 locales y un GLA adicional de ~2.700 m².
- Comenzó la habilitación del nuevo Rincón Jumbo el cual se integrará a la oferta gastronómica del centro.



4.2 Últimos avances plan de inversión

➔ Cenco Alto Las Condes

Avances en zonas gastronómicas

- Finalizó la obra gruesa del nuevo patio de comidas y comenzó la habilitación de los locatarios
- Se iniciaron las obras del nuevo Rincón Jumbo en el sector Mirador del Alto, que complementará la oferta gastronómica.

➔ Cenco Florida

Ampliación de oferta de servicios

- El nuevo centro médico Meds, iniciado en marzo, alcanza un 70% de avance. El proyecto considera 3.000 m² de GLA y aportará una oferta de salud especializada.
- Se completó la ejecución del proyecto Auto City, que suma 6.200 m² de GLA para operadores automotrices. Actualmente el proyecto se encuentra en etapa de comercialización.

➔ Cenco Portal La Dehesa

Nuevas aperturas y activaciones

- Se inauguró la nueva zona gastronómica de Cenco Portal La Dehesa, que contempla un GLA total de más de 1.900 m². Este espacio incorpora diversas marcas destacadas, ampliando la propuesta culinaria del centro.
- En junio abrió la tienda ancla Decathlon con 1.900 m² de GLA, ampliando la propuesta deportiva del centro comercial.



4.3 Últimos avances plan de inversión

➔ Cenco Rancagua

Avances en permisos y proceso de licitación

- Durante el trimestre se obtuvo la Resolución de Calificación Ambiental para el proyecto de ampliación.
- Actualmente se encuentra en proceso de revisión de ofertas para licitación.
- La expansión considera 34.000 m² de GLA distribuidos en tres niveles.

➔ Cenco Limonar (Cali, Colombia)

Habilitación de primeros locatarios

- Durante el trimestre comenzaron a habilitarse los primeros 10 locales del proyecto.

➔ Cenco La Molina (Lima, Perú)

Llegada de tienda ancla y habilitación de locatarios

- Se están habilitando los primeros locales, entre los que destaca H&M.



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 the two words.

cenco·malls