cenco malls

Presentación de resultados

Cuarto Trimestre 2025

01

Eventos Relevantes 4T25

1.1 Avances plan de inversión

Cenco Temuco

Avance en obras de expansión

- Continúa su ejecución, aún en etapa de obra gruesa y con avance superior al 50%.
- El proyecto incorporará 16.700 m² de GLA destinados a *retail.*

Cenco Costanera

Aperturas en zona gastronómica "QINTO"

- Continúan las aperturas de "QINTO": 55 de 58 restaurantes ya operando, con más de 14.000 m² habilitados de los más de 15.000 m² que contempla el proyecto.
- Apertura oficial en enero de 2026 del nuevo Rincón Jumbo en 5° nivel (+1.500 m² de GLA), complementando la oferta gastronómica.

Integración pisos 6, 7 y 8

- Avanza el proyecto de integración de los pisos 6, 7 y 8, un espacio multinivel para exhibiciones, experiencias de marca y eventos (3.800 m² de GLA en 3 niveles).

1.2 Avances plan de inversión

Cenco Alto Las Condes

Avance Reconfiguración de espacios

- Apertura oficial de **Alto Diseño**, el nuevo clúster de tiendas de especialidad: 56 tiendas y 15 módulos, con +1.100 m² de GLA.
- Además, avanza la habilitación de superficies: nuevas oficinas (+1.600 m²), entretención (+2.000 m²) y nuevas áreas de *retail* (~3.000 m² de GLA).

Apertura de nuevo Patio de Comidas

- Apertura del nuevo patio de comidas en nueva ubicación, con *layout* optimizado para liberar superficie para otros usos.
- Incorpora 12 locales y +1.100 m² de GLA, con mesas interiores y exteriores en una nueva terraza.

Apertura de nuevo Rincón Jumbo

- Entró en operación el nuevo Rincón Jumbo (+1.100 m² de GLA), complementando y potenciado la oferta existente en el Mirador del Alto.

Nueva galería (antiguo patio de comidas)

- Se iniciaron las obras para 40 locales en la zona del anterior patio de comidas, con entrega en 2 etapas (4.800 m² de GLA en total).
- Incluye mejoras de conectividad con nuevo pasillo que conecta área de *retail* con sector gastronómico.

1.3 Avances plan de inversión

Cenco Florida

Avance en permisos *Multifamily*

- El primer activo residencial de Cenco Malls avanza es su etapa de permisos.
- El desarrollo contempla de 297 unidades (~12.500 m²).

Entregas en la nueva zona gastronómica

- Se iniciaron las aperturas al público del proyecto gastronómico: proyecto que contempla 9 nuevos restaurantes en +3.500 m² de GLA.
- Nuevo Rincón Jumbo: apertura oficial en enero de 2026, con ~900 m² de GLA.

Proyecto Parque Florida

- Avanza la licitación del parque conectado al centro comercial (25.000 m²), introduciendo una nueva área diferenciadora para nuestros clientes con unidades tipo módulo.
- En paralelo se llevará a cabo la construcción de dos nuevos espacios para restaurantes en esta zona exterior con más de 2.000 m² de GLA.

1.4 Avances plan de inversión

Cenco Malls Outlet (Maipú, Chile)

Avance en permisos — primer outlet en Chile

- Avanza en su etapa de permisos el primer activo formato outlet de la Compañía en Chile.

Cenco Miraflores (Lima, Perú)

Avance en permisos para inicio de obras

- Avanzan gestiones para la obtención de permisos requeridos, previo al inicio de obra.
- Proyecto considera ~14.000 m², integrando oferta de *retail*, servicios y gastronomía.

Cenco La Molina (Lima, Perú)

Apertura oficial segunda etapa

- Apertura de la segunda etapa (+19.000 m²), con locatarios en operación y otros en habilitación.
- Con esta etapa, completa su desarrollo total (incluye primera etapa de 14.300 m²); continuará madurando durante 2026.

Cenco Limonar (Cali, Colombia)

Término de apertura y paso a estabilización

- Completada la apertura del proyecto, habilitando los 4.000 m² restantes.
- Entra en etapa de estabilización; durante 2026 continuará la apertura gradual de las tiendas pendientes.

1.5 Eventos relevantes 3T25

Premios Eikon Chile: 4 reconocimientos
Se obtuvieron 2 estatuillas Oro y 2 Azul, destacando iniciativas de sostenibilidad y comunicación corporativa. Oro para “Aula a Cielo Abierto” y “Detección temprana de incendios forestales con IA”.

Marcas Ciudadanas 2025 (2ª medición): avance en rankings
Cenco Malls avanzó 46 posiciones vs. el semestre anterior (8vo lugar entre las 30 marcas con mayor crecimiento). Alcanzó el 1er lugar en “Mejor Experiencia” entre centros comerciales, entre otros avances.

Campaña navideña regional: encendido simultáneo y experiencias en malls
“Cuando nos juntamos es Navidad” activó encendido simultáneo de árboles en Chile, Perú y Colombia, junto a experiencias presenciales. Incluyó fotografía gratuita con entorno navideño y la “Fábrica de Ralf”, fortaleciendo la experiencia.

Lanzamiento programa de fidelidad en App Cenco Malls
Inicio del programa de fidelización en alianza con Cencosud, incorporando escaneo de boletas y descuentos desde la app, para una interacción más simple y trazable.

ETM Day 2025: participación por tercer año consecutivo
Cenco Malls participó por tercer año consecutivo en ETM Day (56.000 asistentes), con stand junto a Cencosud S.A. Se difundió CosmoLab by Cenco Malls (172 interacciones) y se visibilizaron activos como Bike Costanera, Sky Costanera y Office Hub Costanera.

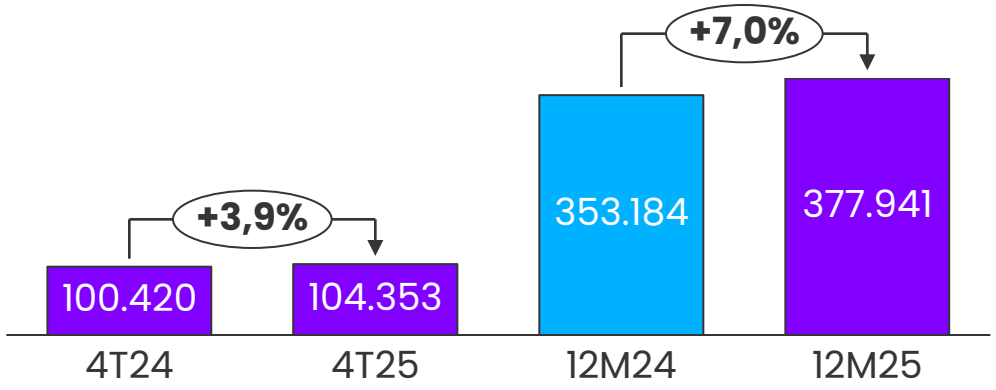
Paris Parade: participación con “Ralf”
La marca participó con un inflable de “Ralf” (+10 m) en Paris Parade, evento que convocó a más de 1 millón de asistentes, reforzando el vínculo con comunidades durante el período navideño.

02

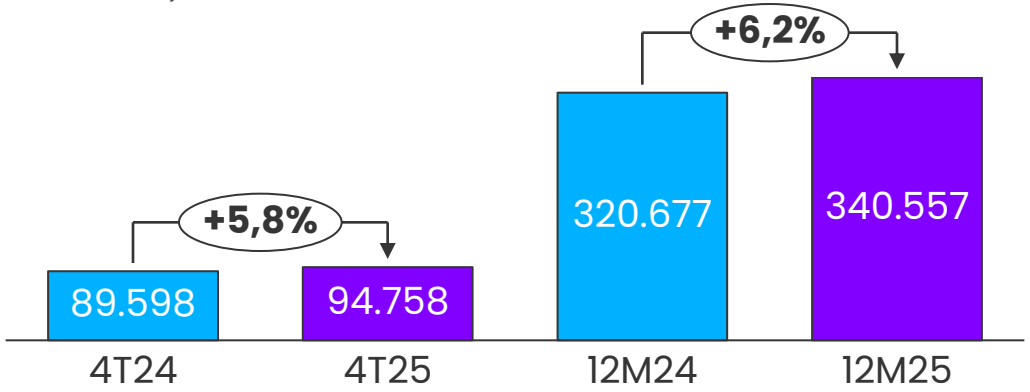
Resultados 4T25

2.1 Resumen ejecutivo 4T25

Ingresos consolidados
(millones de CLP)



EBITDA Ajustado consolidado
(millones de CLP)



Los ingresos crecen 3,9%, explicado por:

- ▲ Incremento del ingreso fijo por colocación de m² en centros comerciales (+29.000 m²) y oficinas (+17.000 m²).
- ▼ Compensado por una moderación del ingreso variable, reflejo de las intervenciones de los centros comerciales, la moderación del consumo en Chile y una base más alta del 4T24.

El EBITDA Ajustado crece 5,8%, explicado por:

- ▲ Expansión de la **ganancia bruta** en 5,4% a/a.
- ▲ Evolución favorable de costos y gastos, destacando menores costos asociados a locales vacíos en oficinas por mayor ocupación y un menor gasto común neto respecto de la base del año anterior.

2.2 Resumen ejecutivo 4T25

CLP millones	4T25	4T24	Var. (%)	12M25	12M24	Var. (%)
Ingresos	104.353	100.420	3,9%	377.941	353.184	7,0%
EBITDA Ajustado	94.758	89.598	5,8%	340.557	320.677	6,2%
Margen EBITDA Ajustado	90,8%	89,2%	158 *bps*	90,1%	90,8%	-69 *bps*
FFO	64.587	63.125	2,3%	254.433	251.818	1,0%
Utilidad neta	78.749	73.972	6,5%	302.925	266.897	13,5%
Utilidad Líquida Distribuible (1)	64.206	58.064	10,6%	235.070	217.389	8,1%

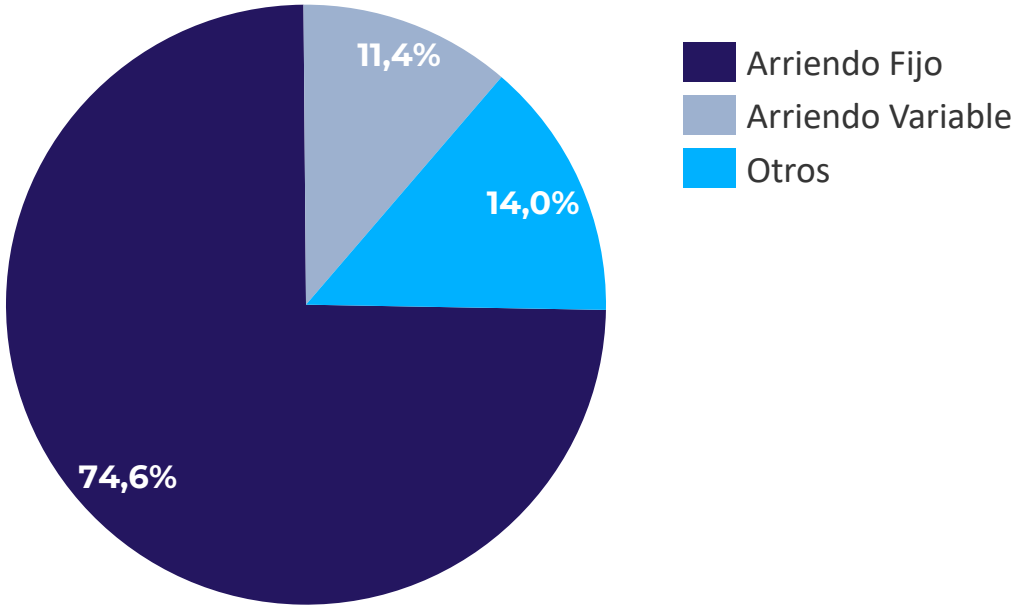
***FFO (Funds from operations)*:** Durante el cuarto trimestre de 2025, el FFO cerró en CLP 64.587 millones, creciendo un 2,3% a/a. El alza se explica por un mejor resultado operacional, con un EBITDA creciendo un 5,8%, parcialmente compensado por mayores Impuestos Corrientes y un alza en el Costo Financiero Neto

Utilidad líquida distribuible: Para el 4T25, Utilidad liquida distribuible alcanzó CLP 64.206 millones, registrando un alza de 10,6% a/a. Este aumento se debió a una mayor ganancia bruta (+5,4%), sumado a un menor pago de impuesto en el periodo (excluyendo el impuesto diferido por revalorización de activos).

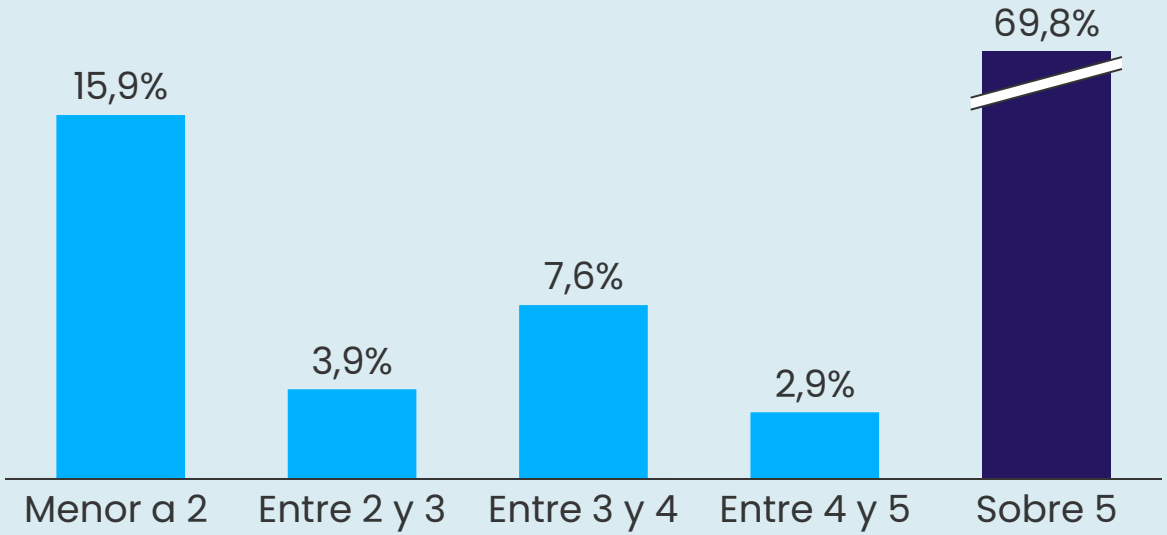
(1) Utilidad Neta de la controladora, excluyendo el efecto neto por revaluación de activos.

2.3 Estructura de ingresos 4T25

Composición de ingresos (1)



Duración de los contratos (en años)



~70%
De los contratos vence en más de 5 años

9,5 años (2)
Promedio de duración

(1) Categoría Otros incluye Sky Costanera, estacionamientos y otros ingresos varios.
(2) Promedio ponderado de los contratos vigentes en base a su GLA.

2.4 Chile – Nuevos m² colocados impulsan ingresos

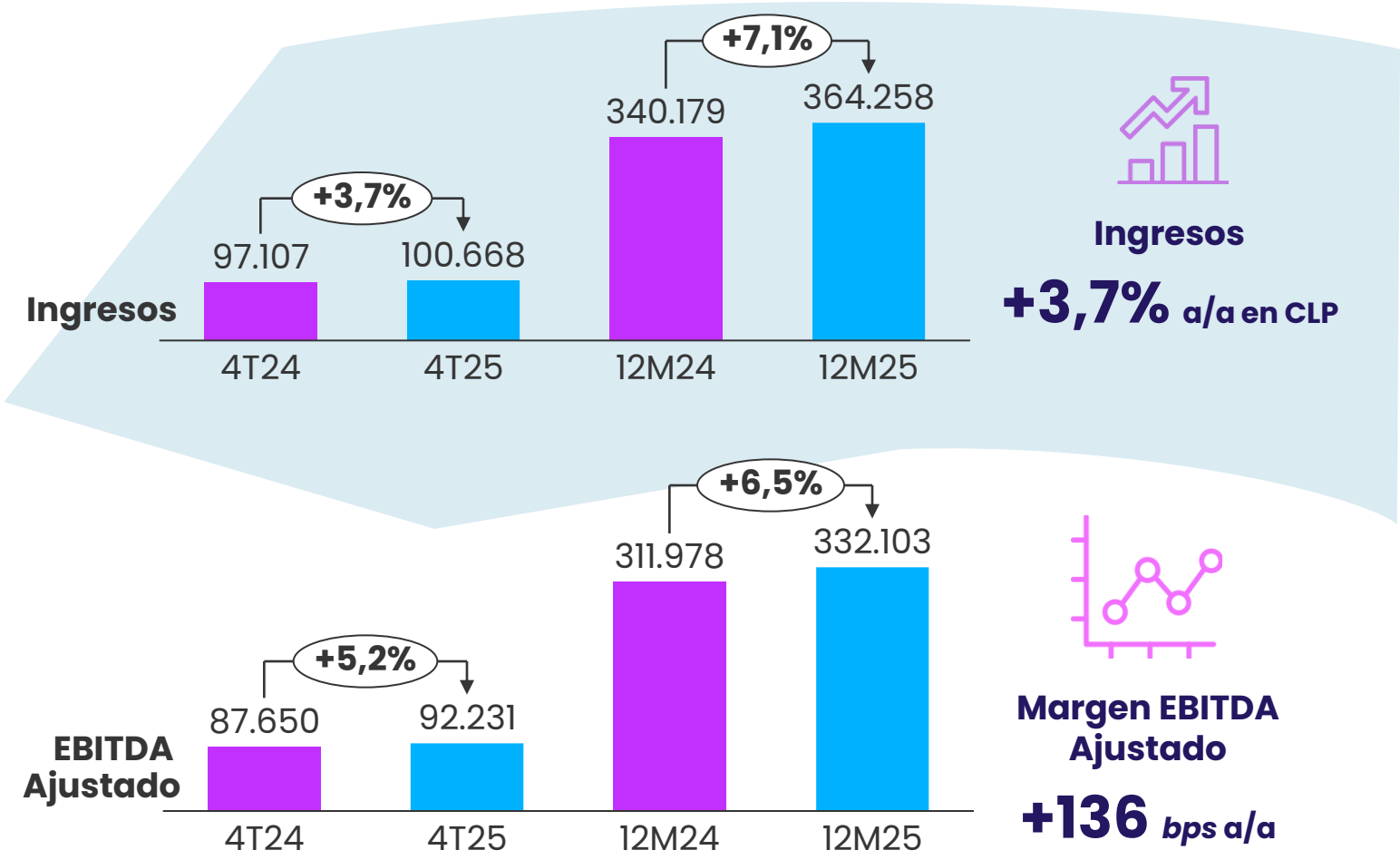
Chile

Ingresos

- Mayor ingreso fijo por nuevos locatarios, con un aumento del GLA ocupado de ~27.000 m² a/a (10.000 en *malls* y 17.000 en oficinas).
- Menor ingreso variable por intervenciones y menor consumo en Chile comparado con una base comparativa del 4T24 más alta.

EBITDA Ajustado

- Expansión de resultado bruto de 5,4%.
- Evolución contralada de los costos y gastos, asociado al aumento de ocupación de la torre y un alto nivel de gasto en el 4T24.



2.5 Perú – Crecimiento de ingresos, apoyado en apertura de Cenco La Molina

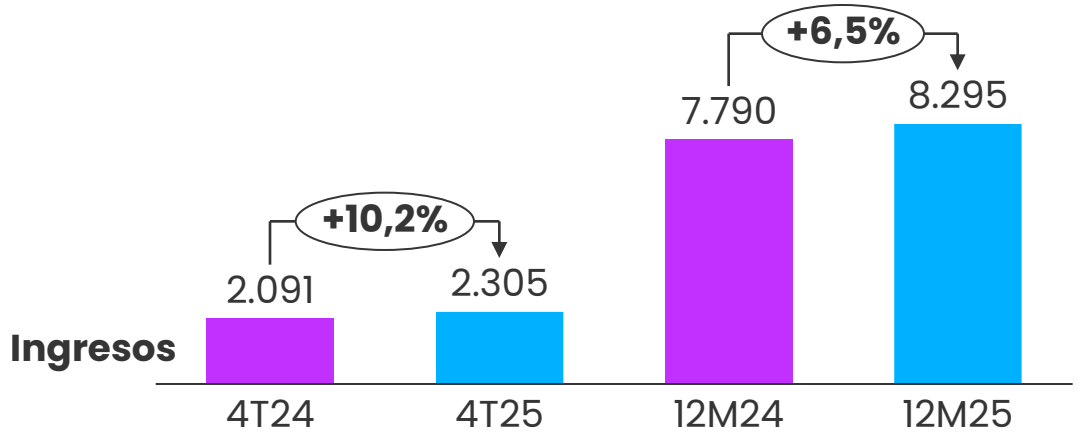
Perú

Ingresos

- Apertura de Cenco La Molina impulsó tanto el ingreso fijo como el variable, pese a la continuidad de incentivos durante la etapa de maduración de su nueva etapa.
- Mejora en el desempeño de la operación de *parking.*

EBITDA Ajustado

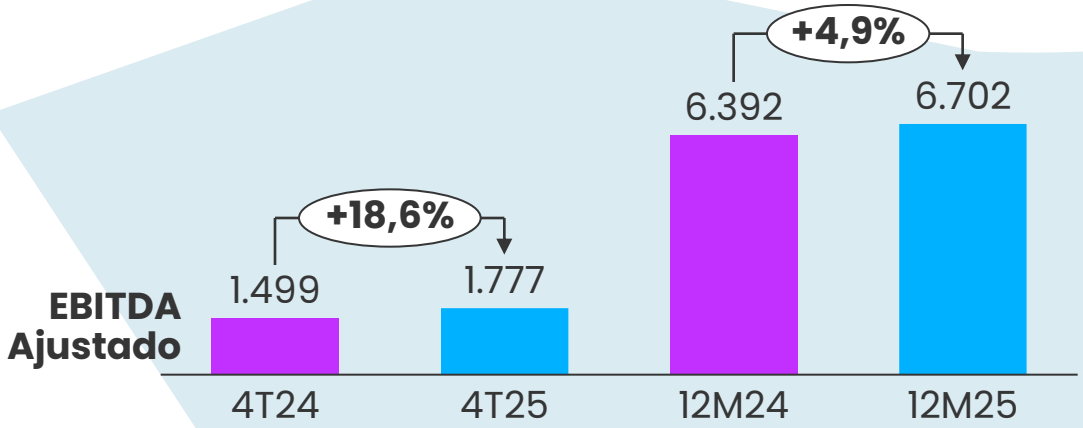
- Evolución contenida de los costos y gastos durante el periodo, apoyado en los nuevos locatarios de Cenco La Molina.
- Mayor nivel de gasto en el 4T24, asociado a publicidad y servicios básicos que se controlaron este cuarto trimestre 2025.



Ingresos

+10,2% a/a en CLP

+2,7% a/a en PEN



Margen EBITDA Ajustado

+546 ***bps*** **a/a**

2.6 Colombia – Nuevos m² y ventas creciendo sobre 30% con la apertura de Cenco Limonar

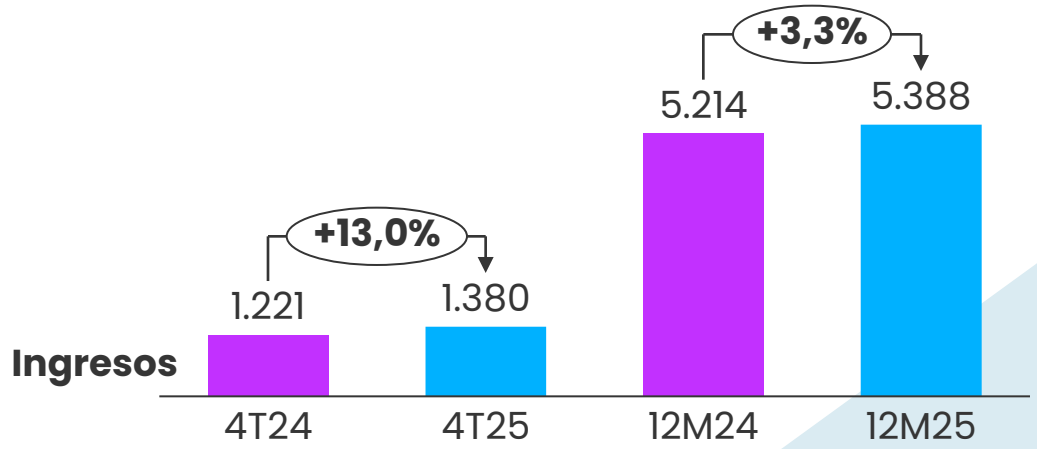
Colombia

Ingresos

- Crecimiento del ingreso fijo por nuevos locatarios en Cenco Limonar.
- Ventas creciendo en todas las ubicaciones por mayor dinamismo e ingreso de locatarios clave.

EBITDA Ajustado

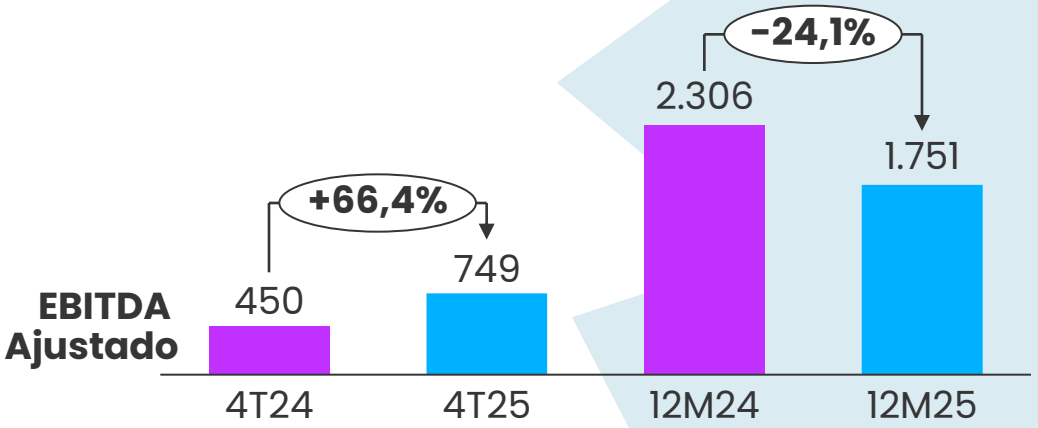
- Recuperación retroactiva de impuestos prediales de Cenco Altos del Prado
- Mayores costos de comercialización asociados a la apertura y maduración de Cenco Limonar.



Ingresos

+13,0% a/a en CLP

+2,3% a/a en COP



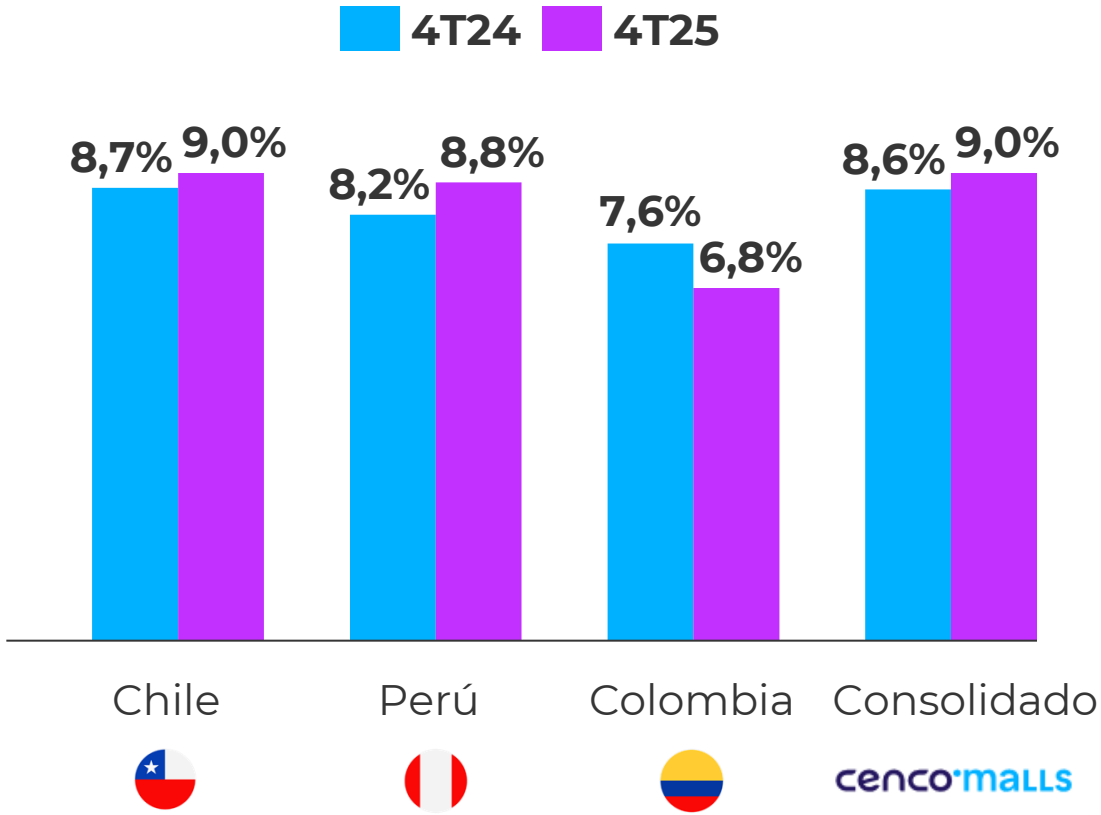
Margen EBITDA Ajustado

+1.743 *bps* a/a

2.7 Datos operacionales: Operación saludable pese a una base comparable más alta en Chile

SSS	-0,7% (1)	+10,0%	+13,0%
SSR	+3,1% (1)	+4,3%	-9,6%

Costo de ocupación



(1) Cifras en moneda local (CLP, PEN y COP, respectivamente). En UF, el SSS de Chile seria -4,4%, mientras que el SSR sería de -0,8%.

2.8 Principales cifras operacionales

97,3%
Tasa de Ocupación
-100 *bps* vs 4T24

+2,7% a/a
Visitas
~38,0 millones en 4T25

+0,4%
Venta de Locatarios (CLP) vs 4T24

SSR (1)

3,1%	**Chile (2)**
4,3%	**Perú**
-9,6%	**Colombia**

Tasa de ocupación
Cerró en 97,3%, 100 *bps* por debajo de 4T24, principalmente por la incorporación de nuevas superficies asociadas a expansiones y aperturas, destacando Cenco La Molina y Cenco Limonar, los cuales aún se encuentran en etapa de maduración

Visitas
Aumentaron 2,7% frente a 4T24, con crecimiento en Chile (+1,9%) pese a intervenciones en centros relevantes, y un fuerte desempeño en Perú (+17,6%) y Colombia (+12,2%) apoyado por mayor actividad comercial y nuevas aperturas.

Ventas de locatarios
Registraron un alza de 0,4% a/a. Chile cayó levemente (-0,6%) por una base comparable exigente (turismo y día adicional de elecciones en 4T25), mientras Perú (+18,9%) y Colombia (+30,8%) crecieron con fuerza por mayor dinamismo, aperturas y avance en la maduración de activos.

SSR
En Chile creció 3,1%, con arriendo fijo saludable y variable más contenido. Perú avanzó 4,3%, con mejor dinámica en Cenco La Molina pero con incentivos comerciales aún vigentes. Colombia retrocedió 9,6%, por descuentos selectivos y apoyos comerciales en un entorno competitivo, en línea con la maduración de los activos.

(1) Cifras en moneda local (CLP, PEN y COP, respectivamente) (2) En UF el SSR de Chile sería de -0,8%.

2.9 Impuesto y resultado no operacional

El **Resultado no operacional** cerro el trimestre en -7.841 millones de pesos, lo que implica una perdida un 55,6% mayor que en 4T24. Este resultado se explica principalmente por Diferencias de Tipo de Cambio y un mayor Costo Financiero Neto, pese a una variación favorable por Unidades de Reajuste a/a.

El **Impuesto a la Renta**, por su parte, aumentó un 2,4% a/a, explicado principalmente por un alza en los impuestos diferidos asociados a la revaluación de activos sumado a un crecimiento interanual del 8,6% del impuesto corriente. Ambos efectos compensaron la disminución del impuesto diferido por otros conceptos.

	4T25	4T24	Var. (%)	12M25	12M24	Var. (%)
Costo Financiero Neto	-2.438	-927	163,1%	-8.038	-3.402	136,2%
Diferencias de Tipo de Cambio	-758	5.811	N.A	-2.387	7.412	N.A
Resultado por Unidades de Reajuste	-4.645	-9.925	-53,2%	-24.235	-31.617	-23,3%
Resultado No Operacional	**-7.841**	**-5.040**	**55,6%**	**-34.660**	**-27.607**	**25,5%**

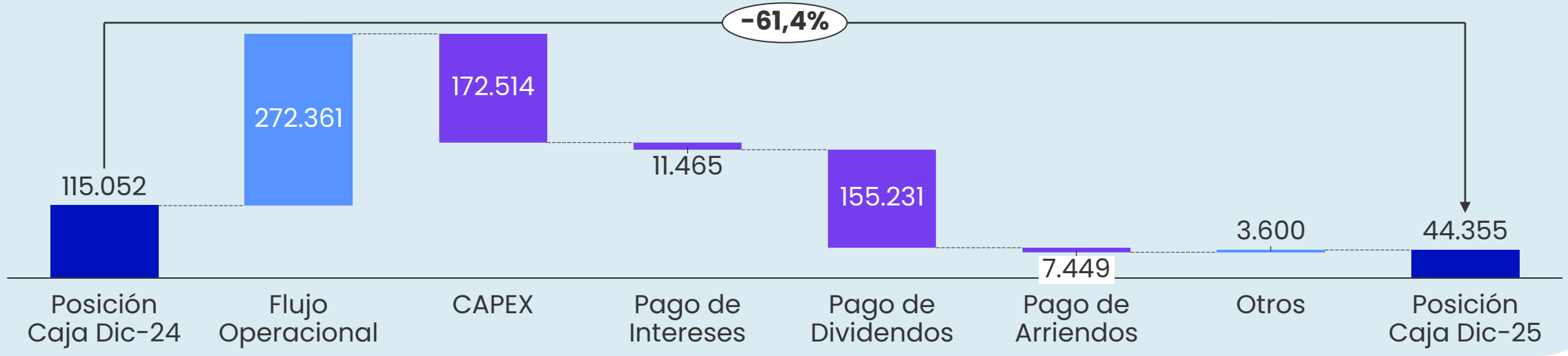
	4T25	4T24	Var. (%)	12M25	12M24	Var. (%)
Impuesto diferido total	**-4.228**	**-5.657**	**-25,3%**	**-20.994**	**-26.977**	**-22,2%**
Impuesto diferido revaluación de activos	*-8.259*	*-4.714*	*75,2%*	*-27.752*	*-17.106*	*62,2%*
Impuesto diferido otros conceptos	*4.032*	*-943*	N.A	*6.758*	*-9.870*	N.A
Impuesto corriente	**-27.733**	**-25.547**	**8,6%**	**-78.086**	**-65.456**	**19,3%**
Impuesto a la Renta	**-31.960**	**-31.204**	**2,4%**	**-99.080**	**-92.433**	**7,2%**

2.10 Solida generación de caja para financiar el crecimiento

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.**

Evolución de la Posición de Caja FY-*2025* (MM de CLP)



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

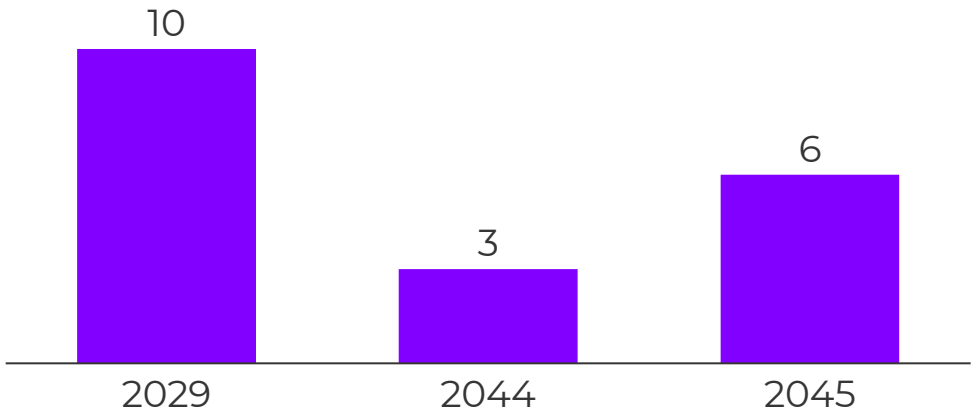
2.11 Estructura de capital

Indicadores financieros	Unidad	DIC 25	DIC 24
Deuda financiera bruta	CLP MM	762.154	737.357
Duración	años	9,3	10,1
Posición de caja	CLP MM	44.355	115.052
Deuda financiera neta	CLP MM	717.799	622.305
DFN[3] / EBITDA ajustado LTM	veces	2,1	1,9

Ratios financieros	Unidad	DIC 25	DIC 24
Total pasivos / patrimonio	veces	0,5	0,5
Razón de liquidez [4]	veces	0,9	1,8
Razón de endeudamiento [5]	veces	0,3	0,3
EBITDA / gastos financieros	veces	25,2	24,5
FFO LTM / DFN	%	35,4%	40,5%
Utilidad Neta *LTM* / total activo	%	6,7%	6,2%
Utilidad Neta *LTM* / total patrimonio	%	10,1%	9,4%

- Al 31 de diciembre de 2025, **el 100% de la deuda** de la Compañía expuesta a tasa de interés estaba pactada a tasa fija. Esta deuda corresponde a obligaciones con el público en UF.
- La duración promedio de la deuda es de **9,3 años.**
- El costo promedio de la deuda es **1,54% [1].**

Deuda a largo plazo (UF MM) [2]



(1) 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. (2) Considera amortizaciones de capital. (3) Deuda Financiera Neta. (4) Activos Corrientes / Pasivos Corrientes. (5) Total Pasivos / Total Activos.

03

Avances en sostenibilidad

3.1 Avances en sostenibilidad

Mejora en Dow Jones Best-in-Class Index – S&P Global CSA

Cenco Malls alcanzó 69 puntos en Dow Jones Best In Class Index, subiendo 6 puntos versus 2024 y ubicándose en el 4% superior del sector Real Estate a nivel internacional. El desempeño aumentó 4 puntos en gobierno corporativo, 7 puntos en social y 5 puntos en ambiental.

Festibike y movilidad sostenible (Bike Costanera)

Festibike convocó a más de 15.000 personas e impulsó la movilidad sostenible en torno a Bike Costanera, infraestructura de 1.500 m² con 800 *racks*, lockers, candados digitales y camarines para fomentar traslados en bicicleta de forma segura.

Navidad con Sentido (10ª edición): alcance regional y voluntariado

La décima edición de Navidad con Sentido se ejecutó en Chile, Perú y Colombia junto a 16 fundaciones, organizando celebraciones navideñas para niños en contexto de vulnerabilidad. Se recolectaron más de 25.000 regalos y participaron más de 120 voluntarios en las actividades, fortaleciendo el vínculo comunitario.

Alto al Cáncer: 10 años junto a FALP

Cenco Malls realizó una nueva edición de “Alto al Cáncer” y consolidó 10 años de campaña con FALP, alcanzando más de 7.000 mujeres atendidas en Chile. Para esta edición se planificó la entrega de 1.500 mamografías a comunidades y 200 adicionales para colaboradoras, locatarias y proveedoras, mediante clínicas móviles en Cenco Costanera, Cenco Alto Las Condes y Cenco Florida.

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