Reporte de Resultados

Cuarto Trimestre 2025

Información de Conferencia de Resultados

Fecha
06 de febrero de 2026

Hora
Chile: 09:30 AM
EST: 07:30 AM
GMT: 12:30 PM

Ingresar

Resumen Ejecutivo 4T25 (1)

Los **ingresos consolidados** alcanzaron CLP 104.353 millones (+3,9% a/a). Este desempeño se apalancó en la expansión de 4,9% del *GLA*, con un mayor aporte del **arriendo fijo**, consistente con la incorporación de nuevos locatarios y mayores superficies colocadas, con un crecimiento en la superficie arrendada a/a de **29.000 m² en centros comerciales** y **17.000 m² en oficinas** en la Gran Torre Costanera. El **arriendo variable** mostró una menor contribución relativa, reflejando una base comparable exigente asociada a un mayor flujo de turismo y un nivel de consumo elevado en Chile durante el 4T24.

El **EBITDA Ajustado** cerró en CLP 94.758 millones (+5,8% a/a) con un margen EBITDA Ajustado de 90,8% (+158 *bps*). La expansión se explicó por el crecimiento de los ingresos y una 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.

La **Utilidad Neta** alcanzó CLP 78.749 millones (+6,5% a/a), reflejando el mejor resultado operacional del trimestre, junto con el efecto de Otros Ingresos asociado principalmente a la revaluación de Propiedades de Inversión, además de una menor presión por unidades de reajuste e impuesto diferido en comparación con 4T24. La **Utilidad Líquida Distribuible**, por su parte, alcanzó CLP 64.206 millones (+10,6% a/a).

A nivel anual, los **ingresos consolidados alcanzaron CLP 377.941 millones (+7,0% a/a)**, impulsados por las entregas de proyectos realizadas durante el año y la colocación de superficies relevantes tanto en la torre de oficinas como en los centros comerciales de los tres países donde opera la Compañía, consolidando un mayor aporte del arriendo fijo. En la misma línea, el **EBITDA Ajustado totalizó CLP 340.557 millones (+6,2% a/a),** cerrando el año con un **margen de 90,1%,** reflejo de la escala y eficiencia operacional del negocio. Finalmente, la **Utilidad Neta alcanzó CLP 302.925 millones (+13,5% a/a)**, dando cuenta del sólido desempeño financiero logrado durante 2025.

104.353
CLP MM
+3,9% a/a
Ingresos

94.758
CLP MM
+5,8% a/a
EBITDA Ajustado

90,8%
+158 *bps* a/a
Margen EBITDA Ajustado

64.206
CLP MM
+10,6% a/a
Utilidad Líquida Distribuible

(1) Las cifras destacadas a la derecha del Resumen Ejecutivo corresponden a cifras del periodo 4T25. Para más detalle de los resultados *YTD,* revisar los anexos del documento.

Mensaje del Gerente General: Sebastián Bellocchio

En Cenco Malls cerramos 2025 con una sólida ejecución y avances consistentes en entregar una experiencia cada vez más integrada y coherente para nuestros visitantes, respaldando un crecimiento sostenible en la región. El año estuvo marcado por importantes entregas de proyectos, con **iniciativas que pasaron del desarrollo a la ejecución**, mejoras concretas en nuestro portafolio y avances relevantes en cómo nos relacionamos con nuestros clientes y locatarios. **Este trimestre registramos un importante crecimiento interanual de superficie arrendable,** en línea con nuestro plan de crecimiento de largo plazo. Este cuarto trimestre reforzó esta trayectoria con **aperturas, reconversiones y una estrategia comercial activa** que fortaleció el vínculo con nuestros clientes y nos deja bien posicionados de cara a 2026.

En **Chile**, continuamos fortaleciendo nuestras fortalezas. En **Cenco Costanera**, siguieron las aperturas de QINTO, alcanzando 55 restaurantes en más de 14.000 m², y avanzamos en la planificación de la integración de los pisos 6, 7 y 8 de la Gran Torre Costanera, con foco en activaciones, experiencias y eventos. En **Cenco Alto Las Condes**, concretamos hitos relevantes con la apertura de Alto Diseño, junto con el nuevo patio de comidas y el nuevo Rincón Jumbo. En **Cenco Florida**, avanzamos con la apertura de su sector gastronómico y con el desarrollo de nuestro primer proyecto ***multifamily***, ampliando la oferta. Finalmente, el proyecto de expansión de **Cenco Temuco** superó el 50% de avance, reflejando el ritmo de ejecución de nuestro plan de inversiones.

"2025 fue un año de entregas; esperamos que 2026 sea un año en que esa inversión se traduzca en maduración, tracción y creación de valor"

Seguimos avanzando con nuestra estrategia de expansión en **Perú y Colombia**, completando la segunda etapa de **Cenco La Molina** con cerca de 19.000 m² adicionales y entregando la remodelación y ampliación de **Cenco Limonar**. Nuestro foco estará en la maduración de estos proyectos ya entregados, capturando valor desde una mayor escala, *mix* comerciales consolidados y **experiencias memorables para nuestros visitantes.**

En nuestro pilar de innovación y foco en el cliente, impulsamos el **fortalecimiento de la App Cenco Malls** como canal de relación y fidelización, incorporando funcionalidades como el escaneo de boletas y el reconocimiento de beneficios. Este avance se reflejó en una mejora en la satisfacción de nuestros visitantes, cerrando el año con un **C-SAT [(2)] de 86% (+9,2% a/a).** A la vez, seguimos avanzando en la unificación de marca, buscando una penetración regional más sólida y coherente en nuestros tres mercados.

Hacia adelante, nuestro foco sigue puesto en **maximizar el potencial operativo** de los proyectos recientemente entregados y continuar fortaleciendo nuestra propuesta integrada, tanto física como digital. Seguiremos con una **ejecución disciplinada de nuestra estrategia de crecimiento, con énfasis en la creación de valor a largo plazo**. Agradezco a todos nuestros equipos, locatarios y comunidades por acompañarnos en este año de avances.

(2) *Customer Satisfaction Score*: indicador de satisfacción de clientes/visitantes, medido a través de encuestas.

1. Destacados del Período

1.1. Principales Cifras

CLP millones	4T25	4T24	Var. (%)	12M25	12M24	Var. (%)
Ingresos	104.353	100.420	3,9%	377.941	353.184	7,0%
EBITDA Ajustado (NOI)	94.758	89.598	5,8%	340.557	320.677	6,2%
% EBITDA Ajustado (NOI)	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	64.206	58.064	10,6%	235.070	217.389	8,1%
GLA (m^2)	1.450.560	1.382.370	4,9%	1.450.560	1.382.370	4,9%
Tasa de ocupación (%)	97,3%	98,3%	-100 *bps*	97,3%	98,3%	-100 *bps*
Visitas (miles)	37.971	36.976	2,7%	102.829	100.609	2,2%
Ventas locatarios (CLP millones)	1.362.508	1.356.766	0,4%	3.753.873	3.573.305	5,1%

2. Eventos Relevantes 4T25

2.1 Avances en Plan de Crecimiento

Cenco Temuco

Avance en obras de expansión

El proyecto de expansión de Cenco Temuco continuó su ejecución, aún en etapa de obra gruesa desde junio de 2025. La iniciativa considera 16.700 m² de *GLA* destinados a *retail,* registrando un avance superior al 50% de obra ejecutada.

Cenco Costanera

Avances en zona gastronómica "QINTO"

Durante el trimestre continuaron las aperturas de la zona gastronómica "QINTO", diseñada para albergar un total de 58 restaurantes en más de 15.000 m². Con 55 restaurantes abiertos, la oferta gastronómica del piso ya supera los 14.000 m². En enero de 2026, tuvo su apertura oficial el nuevo Rincón Jumbo en el quinto nivel, el cual complementa la oferta gastronómica del centro mediante una propuesta de alimentos preparados en más de 1.500 m² de *GLA* (3).

(3) Incluidos en los m² totales de Qinto.

Integración de los pisos 6, 7 y 8 de la Gran Torre Costanera

Se avanzó en la planificación del proyecto de integración de los pisos 6, 7 y 8 de la Gran Torre Costanera, incorporando un espacio multinivel orientado a exhibiciones, experiencias de marca y eventos. La iniciativa considera ~3.800 m² de *GLA* distribuidos en tres niveles.

Cenco Florida

Avance en *Multifamily*

Se obtuvo un pronunciamiento favorable del SEA (Región Metropolitana), avanzando en su etapa de permisos. El desarrollo corresponde a un activo residencial tipo *multifamily* en La Florida, contemplando 297 unidades en una superficie arrendable aproximada de 12.500 m².

Entrega de nuevos locales gastronómicos

El proyecto gastronómico continuó avanzando en su proceso de comercialización e inició las aperturas al público. La iniciativa contempla 9 nuevos locales gastronómicos en más de más de 3.600 m² de *GLA*, incluyendo un nuevo Rincón Jumbo de ~900 m² que tuvo su apertura oficial en enero de 2026.

Proyecto Parque Florida

Durante el trimestre, el proyecto Parque en Cenco Florida avanzó en la licitación. La iniciativa considera el desarrollo de un parque de más de 25.000 m², conectado al centro comercial e incorporando una nueva área gastronómica de más de 2.000 m² de *GLA*.

Cenco Alto Las Condes

Apertura de "Alto Diseño"

Durante el trimestre se realizó la apertura oficial de Alto Diseño, un clúster de tiendas de especialidad en formato reducido que renueva y diferencia la propuesta comercial del centro. La iniciativa contempla 56 tiendas y 15 módulos, con más de 1.100 m² de *GLA*, como parte del plan de optimización de espacios.

Apertura de nuevo Patio de Comidas

Durante el trimestre se concretó la apertura del nuevo patio de comidas, implementado en una nueva ubicación y con un *layout* optimizado para liberar superficie para otros usos dentro del centro comercial. El proyecto contempla 12 locales y más de 1.000 m² de *GLA*, incorporando un área común con mesas tanto interiores como exteriores en una nueva terraza.

Apertura de nuevo Rincón Jumbo

Este cuarto trimestre, entró en operación el nuevo Rincón Jumbo en Cenco Alto Las Condes, incorporando una nueva propuesta gastronómica por más de 1.100 m² de *GLA*. Esta incorporación complementa y potencia la oferta existente en el Mirador del Alto.

Nueva galería comercial Ex-Patio de comidas

Se iniciaron las obras de la nueva galería comercial en el sector del anterior patio de comidas, como parte del proceso de optimización de espacios del centro comercial. El proyecto contempla la incorporación de 40 locales distribuidos en 2 etapas, totalizando 4.800 m² de *GLA*. Además, el proyecto considera mejoras en la conectividad, con un nuevo pasillo que conecta el *retail* con los gastronómicos.

Reconfiguración de espacios

Se avanzó en la habilitación de las superficies disponibles tras la salida de una tienda por departamento, como parte del plan de optimización de espacios del centro comercial. La reconfiguración considera la incorporación de nuevas oficinas por más de 1.600 m², una propuesta de entretención por más de 2.000 m², y nuevas superficies de *retail* por aproximadamente 3.000 m² de *GLA*. Estas incorporaciones buscan optimizar el uso de la superficie y habilitar nuevos formatos y propuestas de valor para los visitantes.

Cenco Malls Outlet (Maipú, Chile)

Avance en permisos – Desarrollo del primer outlet de Cenco Malls

Este cuarto trimestre, se avanzó en el desarrollo del proyecto Cenco Malls Outlet, correspondiente al primer formato *outlet* de la Compañía en Chile, ubicado en la comuna de Maipú.

Cenco La Molina (Lima, Perú)

Apertura oficial segunda etapa

En el periodo se realizó la apertura oficial de la segunda etapa de Cenco La Molina, por un total de ~19.000 m². A la fecha, la mayoría de los locatarios ya se encuentran operando, mientras otros avanzan en procesos de habilitación. Con la apertura de esta segunda etapa, el centro comercial completa su desarrollo total, considerando además la primera etapa de 14.300 m² de *GLA*, y su propuesta continuará madurando durante 2026.

Cenco Limonar (Cali, Colombia)

Término de apertura del proyecto y paso a estabilización

Durante el trimestre se completó la apertura de Cenco Limonar, habilitando 4.000 m² de *GLA* restantes del proyecto de remodelación y ampliación. Con ello, la iniciativa finalizó su fase de ejecución. Durante 2026 continuará la apertura gradual de tiendas pendientes.

Cenco Miraflores (Perú)

Avance en permisos para inicio de obras

Durante el trimestre, el proyecto Cenco Miraflores continuó avanzando en sus gestiones de obtención de los permisos requeridos, previos al inicio de obra. El desarrollo considera un nuevo centro comercial con una superficie arrendable aproximada de ~14.000 m² de *GLA*, integrando oferta de *retail*, servicios y gastronomía.

2.2 Hitos del Trimestre

Premios Eikon Chile: reconocimiento externo a iniciativas y comunicación corporativa

Se obtuvieron 4 reconocimientos en Premios Eikon Chile: 2 estatuillas Oro (Sustentabilidad Social y Sustentabilidad en Educación) y 2 estatuillas Azul (Sustentabilidad Social y Comunicación de identidad corporativa). Estos resultados consolidaron el posicionamiento de iniciativas de sostenibilidad y proyectos estratégicos de la Compañía. Estatuillas de oro para los proyectos **"Aula a Cielo Abierto"** y **"Detección temprana de incendios forestales con IA"**.

Marcas Ciudadanas 2025 (segunda medición): avance en rankings

En la medición del segundo semestre 2025, Cenco Malls reportó un alza de 46 posiciones versus el semestre anterior, ubicándose en el lugar 8 entre las 30 marcas con mayor crecimiento. Alcanzó el primer lugar en "Mejor Experiencia" entre centros comerciales, además de avances en el atributo de aporte a cultura, música y/o arte.

Campaña navideña regional: encendido simultáneo y experiencias en los centros comerciales

Se implementó la campaña "Cuando nos juntamos es Navidad" con encendido simultáneo de árboles en Chile, Perú y Colombia, activando una agenda regional de experiencias presenciales en distintos centros comerciales. En el marco de esta programación, se habilitaron instancias familiares como fotografías gratuitas con entorno navideño y la "Fábrica de Ralf", fortaleciendo la experiencia de visita durante la temporada.

ETM Day 2025: participación por tercer año consecutivo

Cenco Malls participó por tercer año consecutivo en el ETM Day, evento que convocó a 56.000 personas, con un stand junto a Cencosud S.A. Se difundió la convocatoria abierta de CosmoLab by Cenco Malls, registrando 172 interacciones directas, además de activaciones como Cenco Talks y la visibilización de activos como Bike Costanera, Sky Costanera y Office Hub Costanera.

Lanzamiento programa de fidelidad de la mano con Cencosud

Se inició un proceso de fidelización a través de la App Cenco Malls, en alianza con Cencosud, con el objetivo de conocer mejor a los usuarios y seguir fortaleciendo su experiencia en los centros comerciales. La iniciativa incorporó funcionalidades de escaneo de boletas y descuentos desde la app, habilitando una interacción más simple y trazable que permitirá ajustar servicios, beneficios y comunicaciones en función del comportamiento y preferencias de visita.

Participación de Cenco Malls en Paris Parade con "Ralf"

Cenco Malls participó en Paris Parade con un inflable del personaje navideño "Ralf" de más de 10 metros de altura. La presencia de la marca se integró a uno de los eventos gratuitos de mayor alcance del país, que convocó a más de un millón de asistentes, reforzando el vínculo con las comunidades en el período navideño.

2.3 Avances de Sostenibilidad

Gobierno Corporativo

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

Se alcanzaron 69 puntos en el índice Dow Jones Best In Class, aumentando 6 puntos versus 2024 (de 63 a 69) y posicionando a Cenco Malls dentro del 4% de las empresas con mejor desempeño en sostenibilidad de la industria *Real Estate* a nivel internacional. Se registraron alzas por dimensión de 4 puntos en gobierno corporativo, 7 puntos en social y 5 puntos en ambiental.

Planeta

Festibike y fomento de movilidad sostenible (Bike Costanera)

Se realizó Festibike con participación de más de 15.000 personas, incorporando actividades deportivas y comunitarias para promover movilidad sostenible. Se impulsó Bike Costanera como infraestructura dedicada de 1.500 m² con 800 *racks*, *lockers*, candados digitales y camarines, orientada a habilitar traslados en bicicleta de forma segura.

Personas

Alto al Cáncer: más de 10 años de detección y educación junto a FALP

En el Mes de la Prevención del Cáncer de Mama, Cenco Malls renovó su compromiso con la salud y el bienestar a través de una nueva edición de la campaña "Alto al Cáncer", que busca educar y generar conciencia sobre la importancia del autocuidado a nivel regional, junto a distintas instituciones locales. En Chile, se consolidó una década de campaña junto a Fundación Arturo López Pérez - FALP, alcanzando más de 7.000 mujeres atendidas en el país, incluyendo foco 360° con colaboradoras y locatarias. Para esta edición se planificó la entrega de 1.500 mamografías a comunidades en Chile y 200 adicionales para colaboradoras, locatarias y proveedoras, mediante clínicas móviles en Cenco Costanera, Cenco Alto Las Condes y Cenco Florida.

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

En la décima edición de Navidad con Sentido, se ejecutó una convocatoria regional en Chile, Perú y Colombia, articulada con 16 fundaciones, para organizar 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.

3. Resumen Financiero

3.1 Estado de Resultados Consolidado

CLP millones	4T25	4T24	Var. (%)	12M25	12M24	Var. (%)
Ingresos	104.353	100.420	3,9%	377.941	353.184	7,0%
Ganancia Bruta	101.778	96.552	5,4%	367.036	341.252	7,6%
Margen Bruto	*97,5%*	*96,1%*	*138 bps*	*97,1%*	*96,6%*	*49 bps*
Gasto de Administración y Ventas	-7.376	-7.576	-2,6%	-27.194	-24.857	9,4%
Resultado Operacional	118.550	110.216	7,6%	436.665	386.937	12,9%
Resultado No Operacional	-7.841	-5.040	55,6%	-34.660	-27.607	25,5%
Impuesto a la renta	-31.960	-31.204	2,4%	-99.080	-92.433	7,2%
Utilidad Neta	**78.749**	**73.972**	**6,5%**	**302.925**	**266.897**	**13,5%**
EBITDA Ajustado	**94.758**	**89.598**	**5,8%**	**340.557**	**320.677**	**6,2%**
Margen EBITDA	*90,8%*	*89,2%*	*158 bps*	*90,1%*	*90,8%*	*-69 bps*
Utilidad Líquida Distribuible	**64.206**	**58.064**	**10,6%**	**235.070**	**217.389**	**8,1%**

3.2 Desempeño por Geografía

Ingresos
+3,9%

Ocupación
97,3%

Mg. EBITDA Aj.
90,8%

	Ingresos (CLP MM)			EBITDA Aj. (CLP MM)			Mg. EBITDA Aj. (%)		
	4T25	4T24	Var. (%)	4T25	4T24	Var. (%)	4T25	4T24	Var. (*bps*)
Chile	100.668	97.107	3,7%	92.231	87.650	5,2%	91,6%	90,3%	136
Perú	2.305	2.091	10,2%	1.777	1.499	18,6%	77,1%	71,7%	546
Colombia	1.380	1.221	13,0%	749	450	66,4%	54,3%	36,9%	1.743
Cenco Malls	**104.353**	**100.420**	**3,9%**	**94.758**	**89.598**	**5,8%**	**90,8%**	**89,2%**	**158**

	Ocupación [4]			Visitas (miles)			Ventas (CLP MM)		
	4T25	4T24	Var. (*bps*)	4T25	4T24	Var. (%)	4T25	4T24	Var. (%)
Chile	99,0%	99,0%	0	35.624	34.964	1,9%	1.294.207	1.301.607	-0,6%
Perú	84,3%	89,8%	-546	1.970	1.676	17,6%	38.412	32.315	18,9%
Colombia	83,6%	92,6%	-895	377	336	12,2%	29.889	22.844	30,8%
Cenco Malls	**97,3%**	**98,3%**	**-100**	**37.971**	**36.976**	**2,7%**	**1.362.508**	**1.356.766**	**0,4%**

1,4
CLP billones
Venta de Locatarios
+0,4 vs 4T24

La ocupación consolidada de Cenco Malls alcanzó 97,3% en el trimestre (-100 *bps* a/a), manteniéndose en niveles elevados pese al aumento de superficie disponible asociado a aperturas y expansiones. En Chile, la ocupación se mantuvo en 99,0%, reflejando una operación estable. En Perú, la ocupación fue 84,3% (-546 *bps* a/a), explicada principalmente por el incremento de *GLA* en Cenco La Molina tras la apertura de la segunda etapa, lo que elevó la superficie disponible. En Colombia, la ocupación promedió 83,6% (-895 *bps* a/a), influida por la incorporación de nuevas superficies en Cenco Limonar. Tanto Cenco la Molina como Cenco Limonar se encuentran en etapa de maduración.

Las visitas totalizaron 38,0 millones en el trimestre, con un crecimiento de 2,7% a/a. En Chile, el tráfico aumentó 1,9% a/a, en línea con una operación estable y una propuesta comercial en evolución. En Perú, las visitas crecieron 17,6% a/a, impulsadas por una mayor tracción en Cenco La Molina posterior a las aperturas asociadas a su nueva etapa. En Colombia, las visitas avanzaron 12,2% a/a, reflejando mayor actividad comercial.

(4) La ocupación de Chile y total consolidada reflejan la ocupación de centros comerciales, excluyendo los metros cuadrados habilitados de torres de oficinas (90.000 m²).

Las ventas consolidadas de locatarios alcanzaron CLP 1.362.508 millones, con una variación de +0,4% a/a. En Chile, las ventas mostraron una leve caída de 0,6% a/a, explicado por una base comparable exigente e intervenciones en algunos centros comerciales. En Perú, las ventas crecieron 18,9% a/a (en CLP), combinando mayor dinamismo comercial y el efecto de las aperturas. En Colombia, las ventas aumentaron 30,8% a/a (en CLP), explicadas por un mayor nivel de actividad junto con efecto asociado a las aperturas en Cenco Limonar. Ambos países también tienen un efecto cambiario favorable.

3.3 Resultados por país

Chile

Los ingresos en Chile totalizaron CLP 100.668 millones, un crecimiento de 3,7% a/a. El avance provino principalmente del **componente fijo**, impulsado por la incorporación de nuevos locatarios asociados a proyectos de reconversión y expansión en activos como Cenco Costanera, Cenco Florida y Cenco Portal La Dehesa, junto con una mayor ocupación de oficinas, respaldada por la colocación de aproximadamente **17.000 m² a/a en la Gran Torre Costanera** durante el periodo. En la misma línea, se destaca la colocación de cerca de **10.000 m² en centros comerciales** durante 2025, reflejando el dinamismo comercial del portafolio. Estos efectos positivos fueron parcialmente compensados por un menor **ingreso variable**, coherente con una base de comparación alta —explicada por ventas excepcionalmente elevadas por turismo— y un día adicional en 4T24, comparando con 4T25, producto del efecto calendario de las elecciones en 2025.

El EBITDA Ajustado de Chile alcanzó CLP 92.231 millones, con un crecimiento de 5,2% a/a y un margen de 91,6% (+136 *bps* a/a). La mejora se explicó por el mayor nivel de ingresos y una evolución favorable de costos y gastos, destacando la disminución del costo asociado a locales vacíos en la Gran Torre Costanera, producto de una mayor ocupación en oficinas, y un menor gasto común neto respecto de la base del año anterior. Lo anterior fue parcialmente compensado por mayores contribuciones y por el incremento de ciertos gastos operacionales asociados al despliegue de nuevas iniciativas, manteniéndose en todo caso una expansión relevante del margen en el trimestre.

Perú

Los ingresos en Perú totalizaron CLP 2.305 millones, un crecimiento de 10,2% a/a (2,7% en PEN). El mejor desempeño se explicó principalmente por el aporte de Cenco La Molina tras las aperturas asociadas a su nueva etapa, junto con mayores ingresos en *parking* y otros ingresos vinculados a servicios de instalación y adecuación de locales por nuevas aperturas. En paralelo, el componente variable mostró una evolución positiva, aunque aún se mantiene un esquema de incentivos comerciales mientras el centro continúa su proceso de maduración y consolidación.

El EBITDA Ajustado de Perú alcanzó CLP 1.777 millones, con un crecimiento de 18,6% a/a (10,3% en PEN) y un margen de 77,1% (+546 *bps* a/a). La variación se explicó por el mayor nivel de ingresos del trimestre y una evolución contenida de costos y gastos en relación con la base comparable.

Colombia

Los ingresos en Colombia totalizaron CLP 1.380 millones, un crecimiento de 13,0% a/a (2,3% en COP). El avance se explicó principalmente por una mayor contribución del componente fijo, impulsado por el ingreso de Colmédica en Cenco Altos del Prado y por las nuevas aperturas en Cenco Limonar, que fortalecieron la base de arriendos del periodo.

El EBITDA Ajustado de Colombia alcanzó CLP 749 millones, con un crecimiento de 66,4% a/a (51,8% en COP) y un margen de 54,3% (+1.743 *bps* a/a). La variación se explicó principalmente por una recuperación retroactiva de impuestos prediales de Cenco Altos del Prado. En contraste, el trimestre incorporó mayores costos asociados a comercialización, en línea con el proceso de apertura y maduración de Cenco Limonar.

3.4 Conciliación EBITDA Ajustado y FFO

CLP millones	4T25	4T24	Var. (%)	12M25	12M24	Var. (%)
Ingresos ordinarios	104.353	100.420	3,9%	377.941	353.184	7,0%
(+) Costo de ventas	-2.575	-3.867	-33,4%	-10.905	-11.932	-8,6%
(+) Gasto de administración	-7.376	-7.576	-2,6%	-27.194	-24.857	9,4%
(+) Otros gastos de administración	228	490	-53,5%	174	3.872	-95,5%
(+) Depreciación y Amortización	127	132	-3,1%	541	410	31,9%
EBITDA Ajustado	**94.758**	**89.598**	**5,8%**	**340.557**	**320.677**	**6,2%**
Impuesto a renta (corriente)	-27.733	-25.547	8,6%	-78.086	-65.456	19,3%
Costo financiero neto	-2.438	-927	163,1%	-8.038	-3.402	136,2%
FFO	**64.587**	**63.125**	**2,3%**	**254.433**	**251.818**	**1,0%**

Funds From Operations (FFO): Durante el cuarto trimestre de 2025, el FFO alcanzó CLP 64.587 millones, lo que representa un crecimiento de 2,3% respecto del mismo trimestre del año anterior. Esta variación fue impulsada por una mejora en la operación, con un EBITDA Ajustado creciendo 5,8%, efecto que fue compensado por un mayor impuesto corriente (+8,6% a/a) y un mayor costo financiero neto producto, principalmente, por una menor tasa de interés de colocación de los excedentes de caja.

4. Desempeño del Negocio

4.1 Participación de *GLA* – Terceros & Relacionadas [5]

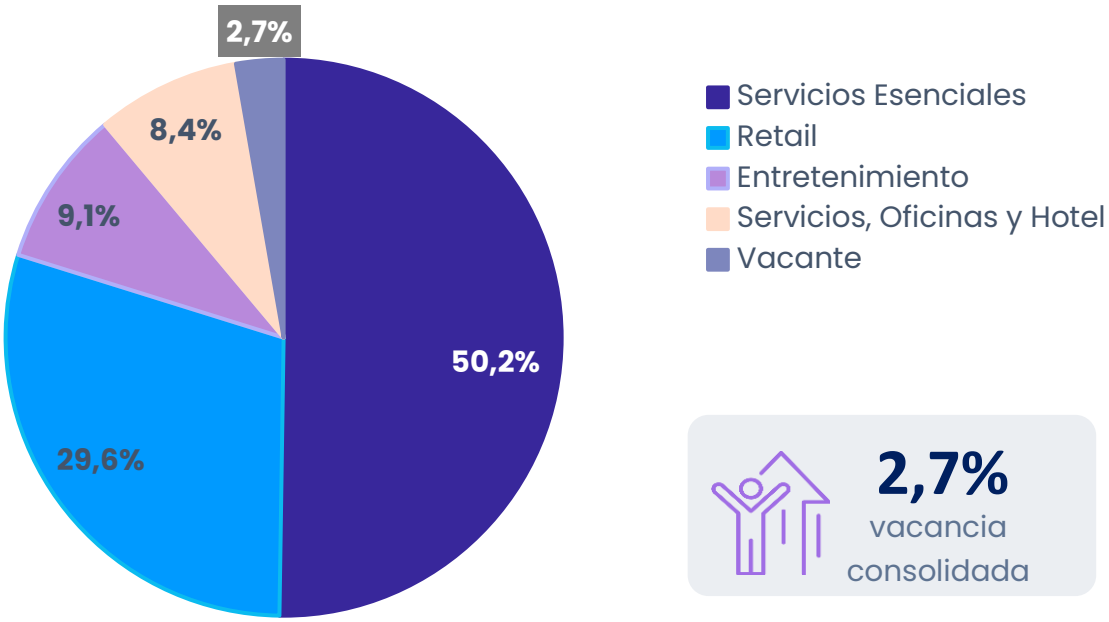
Terceros
550.578 m²

Relacionadas
899.982 m²

TOTAL
1.450.560 m²

(5) *GLA* vacante asignado a terceros.

4.2 Participación de *GLA* por rubro (6)

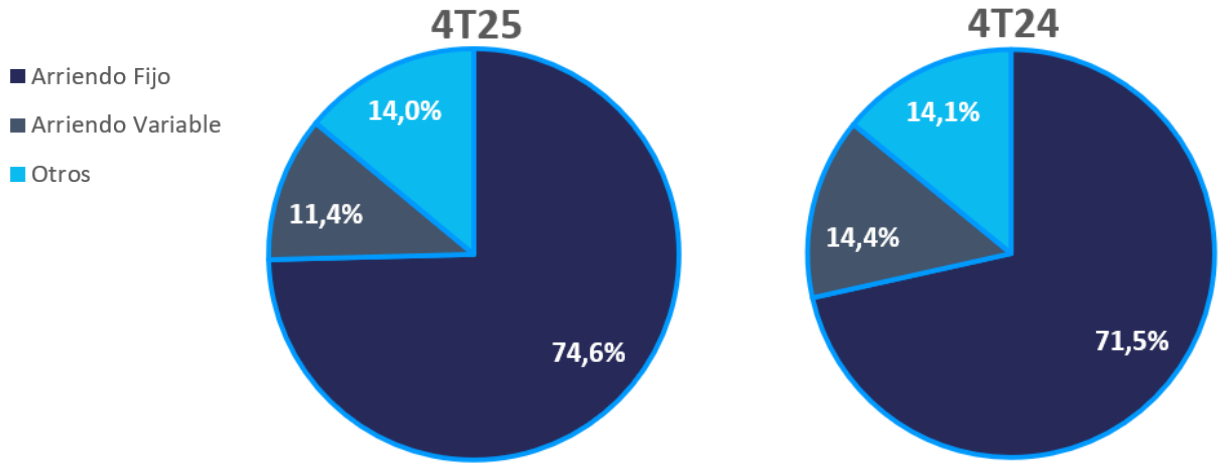


4.3 Participación de Ingresos – Terceros & Relacionadas

Ingresos	4T25		4T24	
	Terceros	Relacionadas	Terceros	Relacionadas
Total Chile	69,8%	30,2%	67,4%	32,6%
Total Perú	65,5%	34,5%	66,9%	33,1%
Total Colombia	38,9%	61,1%	25,8%	74,2%
Cenco Malls	**69,3%**	**30,7%**	**66,9%**	**33,1%**

(6) Entretenimiento: cines, centros de juegos, gimnasios, patios de comida, restaurantes, entre otros.
* Servicios esenciales: supermercados, tiendas de mejoramiento del hogar, bancos, centros médicos, ópticas y farmacias.
* *Retail*: tiendas por departamento, H&M, Zara, tiendas satélites, entre otras.
* Servicios: lavanderías, peluquerías, Chilexpress, agencias de viajes, oficinas de aerolíneas, servicios de pago.
* Oficinas: torres (m² habilitados) y oficinas para colaboradores (Cenco Costanera, Cenco Alto Las Condes y Cenco Florida).

4.4 Distribución por tipo de Ingresos [7]



Durante el trimestre, la participación del **ingreso fijo** alcanzó 74,6% del total (+310 *bps* a/a), consistente con la incorporación de nuevos locatarios y mayores superficies colocadas.

El **ingreso variable** representó 11,4% (-300 *bps* a/a), reflejando una menor contribución relativa del componente variable, en línea con una base comparable exigente asociada a ventas excepcionalmente altas por turismo y un día adicional por elecciones en 4T24.

La categoría **"otros"** alcanzó 14,0% del total (-10 *bps* a/a), con un desempeño impulsado principalmente por estacionamientos, apoyado por nuevas operaciones y ajustes tarifarios en algunos centros comerciales.

4.5 Duración de los contratos (en años) [8]

Duración de los contratos	menor a 5	sobre 5
Chile	25,1%	74,9%
Perú	54,6%	45,4%
Colombia	98,3%	1,7%
Cenco Malls	**30,2%**	**69,8%**

Al 31 de diciembre de 2025, la duración promedio de los contratos de los arriendos vigentes, según el *GLA* [9], fue de 9,5 años.

(7) Categoría "Otros" incluye Sky Costanera, estacionamientos y otros ingresos varios.
(8) Promedio ponderado de los contratos vigentes en base a su *GLA*.
(9) No incorpora Oficinas.

4.6 Datos Operacionales

SSS (10)	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25
Chile	7,3%	7,6%	3,0%	2,5%	-0,7%
Perú	0,2%	0,7%	2,6%	-3,0%	10,0%
Colombia	-2,8%	1,5%	10,0%	15,2%	13,0%

En Chile, el **SSS** cayó -0,7% a/a, explicado por una base comparable exigente asociada a mayor turismo y consumo en 4T24, así como el efecto de intervenciones en centros comerciales relevantes. En Perú, el SSS creció 10,0% a/a, impulsado por la tracción de Cenco La Molina tras las aperturas de su nueva etapa. En Colombia, el SSS aumentó 13,0% a/a, reflejando mayor actividad comercial y tráfico, junto con la maduración de Cenco Limonar.

SSR (10)	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25
Chile	8,2%	8,8%	5,8%	3,5%	3,1%
Perú	1,7%	-2,1%	-3,3%	-2,9%	4,3%
Colombia	11,3%	5,2%	4,7%	-2,4%	-9,6%

En Chile, el **SSR** creció 3,1% a/a, reflejando una dinámica saludable del arriendo fijo, con un componente variable más contenido en línea con las intervenciones en centros comerciales relevantes. En Perú, el SSR avanzó 4,3% a/a, apoyado por una mejor dinámica en Cenco La Molina y mayores ventas en todas las ubicaciones, aunque manteniéndose incentivos comerciales mientras el activo continúa su proceso de maduración. En Colombia, el SSR retrocedió -9,6% a/a, explicado por descuentos selectivos y apoyos comerciales en un entorno competitivo, en línea con la estrategia de ajuste de *mix* y búsqueda de la maduración de los activos.

Costo de Ocupación	4T24	1T25	2T25	3T25	4T25
Chile	8,7%	8,7%	8,8%	8,8%	9,0%
Perú	8,2%	8,9%	8,8%	8,9%	8,8%
Colombia	7,6%	7,6%	7,5%	7,1%	6,8%

Respecto al **costo de ocupación**, en Chile se ubicó en 9,0% en 4T25, mostrando un leve aumento frente a 3T25, explicado principalmente por un menor nivel de ventas en el periodo. En Perú, el costo de ocupación se ubicó en 8,8%, estable y en línea con los últimos trimestres, pese a las dinámicas propias del proceso de maduración de Cenco La Molina. En Colombia, el costo de ocupación se situó en 6,8%, continuando su tendencia a la baja y reflejando una mejora frente a trimestres previos.

(10) *SSS y SSR* calculados en moneda local (CLP, PEN y COP respectivamente). En UF, el *SSS* de Chile sería un -4,4%, mientras que el SSR sería de -0,8%.

5. Balance Consolidado

CLP millones	Dic 25	Dic 24	Var. (%)
Activos Corrientes	81.684	151.627	-46,1%
Activos No Corrientes	4.419.773	4.139.528	6,8%
TOTAL ACTIVOS	**4.501.457**	**4.291.156**	**4,9%**
Pasivos Corrientes	88.002	85.631	2,8%
Pasivos No Corrientes	1.418.779	1.371.026	3,5%
TOTAL PASIVOS	**1.506.781**	**1.456.656**	**3,4%**
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	2.989.171	2.828.032	5,7%
Participaciones no controladoras	5.505	6.468	-14,9%
PATRIMONIO TOTAL	**2.994.676**	**2.834.499**	**5,7%**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	**4.501.457**	**4.291.156**	**4,9%**

Activos

Al cierre de diciembre de 2025, el total de activos ascendió a CLP 4.501.457 millones, lo que representa un aumento de CLP 210.301 millones desde diciembre de 2024. Este crecimiento fue impulsado por un incremento de CLP 280.245 millones en los activos no corrientes, compensado parcialmente por una disminución de CLP 69.943 millones en los activos corrientes.

- La caída en los activos corrientes se explica principalmente por una disminución de CLP 70.664 millones en Efectivo y equivalentes al efectivo, asociada principalmente a mayores salidas por inversión (*Capex*) y pagos del período (dividendos e impuestos); este efecto fue parcialmente compensado por mayores deudores comerciales y otros activos no financieros.
- En los activos no corrientes, el aumento se debe principalmente a un alza de CLP 272.814 millones en Propiedades de inversión, reflejando tanto la revaluación de los activos existentes como el avance de proyectos; adicionalmente, se registra un aumento en intangibles.

Pasivos

El total de pasivos al cierre de diciembre de 2025 alcanzó los CLP 1.506.781 millones, registrando un aumento de CLP 50.125 millones respecto a diciembre del año anterior. Este incremento se explica por un alza de CLP 2.371 millones en pasivos corrientes y CLP 47.753 millones en pasivos no corrientes.

- El crecimiento en los pasivos corrientes se debe, en gran parte, a mayores cuentas por pagar y pasivos por impuestos corrientes; lo anterior fue parcialmente compensado por una disminución en pasivos por arrendamientos.
- En los pasivos no corrientes, el alza se asocia a un incremento en pasivos financieros de largo plazo producto de la actualización de la deuda ajustable por inflación (UF), y en el pasivo por impuestos diferidos asociado a mayores propiedades de inversión; lo anterior fue parcialmente compensado por una disminución de pasivos por arrendamientos.

Patrimonio

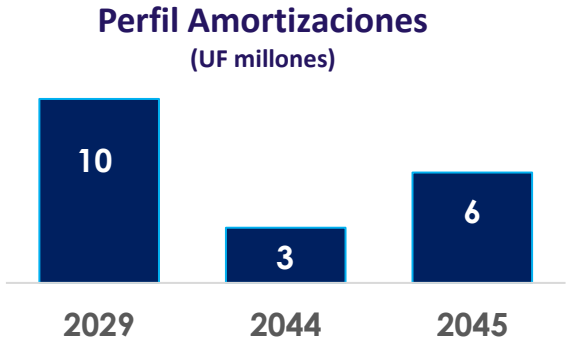
El patrimonio total aumentó CLP 160.177 millones durante el período (+5,7%), totalizando CLP 2.994.676 millones a diciembre de 2025. Este crecimiento se explica principalmente por un incremento de CLP 148.736 millones en ganancias acumuladas, junto con una variación positiva en otras reservas (CLP 12.404 millones), consistentes con la utilidad generada en el período y la revaluación de activos.

6. Estructura de Capital

Indicadores Financieros	Unidad	DIC 25	DIC 24
Deuda Financiera Bruta	CLP MM	762.154	737.357
Duración (años)	años	9,3	10,1
Posición de Caja [11]	CLP MM	44.355	115.052
Deuda Financiera Neta	CLP MM	717.799	622.305
DFN [12] / EBITDA Ajustado LTM	veces	2,1	1,9

Al cierre de diciembre de 2025, la deuda financiera bruta alcanzó CLP 762.154 millones, aumentando CLP 24.797 millones respecto de diciembre de 2024. En paralelo, la posición de caja se ubicó en CLP 44.355 millones, disminuyendo CLP 70.697 millones en el mismo período. Como resultado, la deuda financiera neta totalizó CLP 717.799 millones, lo que representa un incremento de CLP 95.494 millones respecto de diciembre de 2024.

En términos de indicadores, el apalancamiento DFN / EBITDA Ajustado LTM aumentó a 2,1x (vs. 1,9x en diciembre de 2024), principalmente por la mayor deuda neta asociada a la menor posición de caja al cierre del período. Por su parte, la duración de la deuda fue de 9,3 años (vs. 10,1 años), manteniéndose un perfil de vencimientos de largo plazo. Al cierre del período, el costo de la deuda se ubicó en UF + 1,54%.



(11) Considera Efectivo y Otros activos financieros corrientes.
(12) Deuda Financiera Neta.

6.1 Ratios Financieros

Ratios Financieros	Unidad	DIC 25	DIC 24
Total Pasivos / Patrimonio	veces	0,5	0,5
Razón de Liquidez [13]	veces	0,9	1,8
Razón de Endeudamiento [14]	veces	0,3	0,3
EBITDA / Gastos Financieros	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%

6.2 Costo Deuda Financiera

UF 19
millones

1,54%
Costo UF

(13) Activos corrientes / Pasivos corrientes.
(14) Total Pasivos / Total Activos.

7. Flujo de Efectivo

CLP millones	DIC 25	DIC 24	Var. (%)
Flujos de efectivo actividades de operación	272.361	273.972	-0,6%
Flujos de efectivo actividades de inversión	-165.821	1.668	N.A
Flujos de efectivo actividades de financiación	-174.164	-220.919	-21,2%
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	**-67.623**	**54.721**	**N.A**

Las variaciones del flujo de efectivo generado al 31 de diciembre de 2025 respecto al mismo período del año anterior se explican a continuación.

Actividades de operación

Durante 2025, el flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación totalizó CLP 272.361 millones, en línea con el año anterior (CLP 273.972 millones). Esta evolución considera un mayor flujo generado por las operaciones, explicado por mayores cobros asociados a ventas y prestación de servicios y menores pagos a proveedores, lo que fue compensado principalmente por un mayor pago de impuestos a las ganancias durante el periodo.

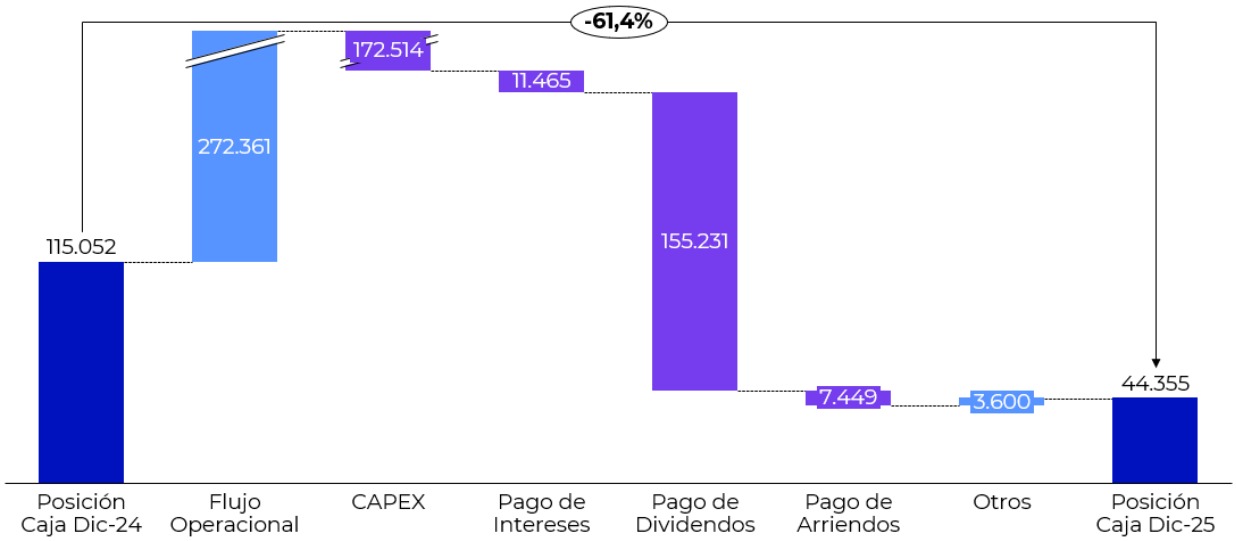
Actividades de inversión

El flujo neto de inversión registró salidas por CLP 165.821 millones, frente a entradas por CLP 1.668 millones en 2024. La variación se explica, principalmente, por compras de otros activos a largo plazo por CLP 170.644 millones, en línea con un mayor *Capex* asociado a la ejecución del plan de inversiones. Adicionalmente, en 2024 se había registrado un recupero de fondos mutuos en "otras entradas (salidas) de efectivo", lo que también impactó la diferencia interanual; consecuentemente, en 2025 se observaron menores intereses recibidos.

Actividades de financiación

El flujo de actividades de financiamiento registró salidas por CLP 174.164 millones, reflejando principalmente el pago de dividendos durante el periodo, junto con pagos de intereses y de pasivos por arrendamientos. En comparación con 2024, la salida neta fue menor, consistente con un menor pago de dividendos en el periodo.

7.1 Evolución de la posición de caja acumulada a diciembre 2025 (15)



Al cierre de diciembre de 2025, la posición de caja de la Compañía fue de CLP 44.355 millones, por debajo del saldo de diciembre de 2024. La variación anual se explica, principalmente, por el pago de dividendos por CLP 155.231 millones y por el aumento de la inversión (*Capex*) por CLP 172.514 millones, destinada al avance del plan de inversiones y adquisición de terrenos. Ambos desembolsos fueron mayoritariamente financiados con el flujo de caja generado por las operaciones, que alcanzó CLP 272.361 millones a diciembre.

La disciplina financiera se mantiene como un pilar: la estructura de capital continúa sólida, con apalancamiento contenido y un perfil de deuda a tasa fija en UF y de largo plazo. Este posicionamiento entrega holgura para seguir ejecutando la estrategia, aprovechar oportunidades que generen valor y manteniendo la capacidad de endeudamiento para futuras iniciativas.

(15) Posición de caja considera Efectivo y equivalentes al efectivo + Activos Financieros Corrientes.

8. Factores de Riesgo

En un entorno incierto y dado los constantes cambios de la industria, la gestión del riesgo es esencial para la viabilidad a largo plazo de las compañías. En este sentido, La Compañía aprobó una Política Corporativa de Gestión de Riesgos, que soporta un "Marco Metodológico para la Gestión de Riesgos": económicos, ambientales y sociales.

Para la materialización de estas políticas y metodologías, Cencosud Shopping S.A. cuenta con una "Gerencia de Auditoría Interna, Control Interno y Riesgos", la cual reporta directamente al Directorio y acompaña a la Gerencia General en su responsabilidad de promover la implementación y funcionamiento del modelo de Gestión de Riesgos, por lo que actúa como un elemento clave del ambiente de control en la estructura de *Governance* y planificación de la Compañía, lo cual ha permitido robustecerlas, estando a la altura de las mejores prácticas globales y locales, como las sugeridas por *Dow Jones Sustainability Index* (DJSI) y la Norma de Carácter General N.º 461 de la Comisión para el Mercado Financiero de Chile (CMF).

Se puede encontrar mayor detalle sobre estos en la Memoria Anual Integrada 2024 disponible en la página web de la Compañía:
https://www.cencomalls.cl/

Anexo Resultados

Tabla de contenido

1. Información Financiera ***27***

1.1 Estado de Resultados Consolidado **27**

1.2 Ingresos por activo **28**

1.3 Detalle Impuesto **28**

1.4 Balance Consolidado **29**

1.5 Flujo de Caja Consolidado **30**

1.6 Costo Deuda Financiero por Emisión **30**

2. Desempeño del Negocio ***31***

2.1 Indicadores operacionales por Activo **31**

2.2 *GLA* por Activo **32**

2.3 *GLA* por Rubro / País **33**

2.4 Banco de Terrenos **33**

3. Indicadores Macroeconómicos ***33***

3.1 Tipo de Cambio **33**

3.2 Inflación [0] **33**

3.3 Tasa de Descuento Propiedades de Inversión **33**

4 Glosario ***34***

1. Información Financiera

1.1 Estado de Resultados Consolidado

	4T25	4T24	Var. (%)	12M25	12M24	Var. (%)
Ingresos	**104.353**	**100.420**	**3,9%**	**377.941**	**353.184**	**7,0%**
Chile	100.668	97.107	3,7%	364.258	340.179	7,1%
Perú	2.305	2.091	10,2%	8.295	7.790	6,5%
Colombia	1.380	1.221	13,0%	5.388	5.214	3,3%
Costo de Ventas	-2.575	-3.867	-33,4%	-10.905	-11.932	-8,6%
Ganancia Bruta	101.778	96.552	5,4%	367.036	341.252	7,6%
Margen Bruto	**97,5%**	**96,1%**	**138 *bps***	**97,1%**	**96,6%**	**49 *bps***
Gasto de Administración y Ventas	-7.376	-7.576	-2,6%	-27.194	-24.857	9,4%
Otros ingresos (Revaluación)	23.920	20.750	15,3%	96.649	66.670	45,0%
Otros gastos, por función	-253	-93	172,8%	-1.155	-1.277	-9,5%
Otras ganancias (pérdidas)	481	583	-17,5%	1.330	5.149	-74,2%
Resultado Operacional	**118.550**	**110.216**	**7,6%**	**436.665**	**386.937**	**12,9%**
Costo Financiero Neto	-2.438	-927	163,1%	-8.038	-3.402	136,2%
Variaciones por 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%**
Resultado antes de impuestos	**110.709**	**105.176**	**5,3%**	**402.005**	**359.330**	**11,9%**
Impuesto a la renta	-31.960	-31.204	2,4%	-99.080	-92.433	7,2%
Ganancia (pérdida)	**78.749**	**73.972**	**6,5%**	**302.925**	**266.897**	**13,5%**
EBITDA Ajustado	**94.758**	**89.598**	**5,8%**	**340.557**	**320.677**	**6,2%**
Chile	92.231	87.650	5,2%	332.103	311.978	6,5%
Perú	1.777	1.499	18,6%	6.702	6.392	4,9%
Colombia	749	450	66,4%	1.751	2.306	-24,1%
Margen EBITDA	**90,8%**	**89,2%**	**158 *bps***	**90,1%**	**90,8%**	**-69 *bps***

1.2 Ingresos por activo

	Ingresos (CLP MM)					
Ubicaciones	**4T25**	**4T24**	**Var. %**	**12M25**	**12M24**	**Var. %**
Cenco Costanera	26.824	24.123	11,2%	93.880	85.486	9,8%
Torres de Oficinas	4.244	3.569	18,9%	15.284	12.324	24,0%
Cenco Alto Las Condes	15.663	16.294	-3,9%	57.432	57.391	0,1%
Cenco Florida Center	8.087	9.193	-12,0%	30.108	29.802	1,0%
Cenco La Dehesa	5.948	5.253	13,2%	20.061	17.716	13,2%
Cenco La Reina	2.366	2.567	-7,8%	8.643	8.430	2,5%
Cenco Rancagua	3.021	3.051	-1,0%	11.330	11.038	2,6%
Cenco Temuco	5.255	4.454	18,0%	18.408	16.331	12,7%
Cenco Ñuñoa	2.282	2.054	11,1%	8.065	7.117	13,3%
Cenco Belloto	2.195	2.036	7,9%	8.140	7.689	5,9%
Cenco Osorno	2.558	2.386	7,2%	9.681	8.741	10,7%
Cenco El Llano	2.384	2.382	0,1%	8.612	8.388	2,7%
Power Centers/Otras ubicaciones	19.841	19.747	0,5%	74.615	69.726	7,0%
Chile	**100.668**	**97.107**	**3,7%**	**364.258**	**340.179**	**7,1%**
Perú	**2.305**	**2.091**	**10,2%**	**8.295**	**7.790**	**6,5%**
Colombia	**1.380**	**1.221**	**13,0%**	**5.388**	**5.214**	**3,3%**
TOTAL	**104.353**	**100.420**	**3,9%**	**377.941**	**353.184**	**7,0%**

1.3 Detalle Impuesto

Impuesto a la Renta	**4T25**	**4T24**	**Var. (%)**	**12M25**	**12M24**	**Var. (%)**
Impuesto diferido total [16]	**-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%**
Total	**-31.960**	**-31.204**	**2,4%**	**-99.080**	**-92.433**	**7,2%**

(16) Para el cálculo del FFO, se considera el impuesto diferido total.

1.4 Balance Consolidado

CLP millones	Dic 25	Dic 24	Var. (%)
Activos Corrientes	**81.684**	**151.627**	**-46,1%**
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	44.348	115.012	-61,4%
Otros activos financieros corrientes	7	40	-82,5%
Otros Activos No Financieros, Corriente	1.201	816	47,1%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	25.795	23.847	8,2%
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente	9.357	10.739	-12,9%
Activos por impuestos corrientes, corrientes	976	1.173	-16,8%
Activos No Corrientes	**4.419.773**	**4.139.528**	**6,8%**
Otros activos no financieros no corrientes	3.716	3.748	-0,9%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	3.608	2.279	58,3%
Propiedades de Inversión	4.395.016	4.122.202	6,6%
Activos por Impuestos Diferidos	17.433	11.299	54,3%
TOTAL ACTIVOS	**4.501.457**	**4.291.156**	**4,9%**

CLP millones	Dic 25	Dic 24	Var. (%)
Pasivos Corrientes	**88.002**	**85.631**	**2,8%**
Otros pasivos financieros corrientes	2.632	2.545	3,4%
Pasivos por arrendamientos, corrientes	5.975	6.915	-13,6%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	53.898	52.459	2,7%
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente	1.711	2.054	-16,7%
Otras provisiones corrientes	1.050	1.056	-0,6%
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	15.481	14.641	5,7%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	3.792	3.226	17,6%
Otros pasivos no financieros corrientes	3.463	2.735	26,6%
Pasivos No Corrientes	**1.418.779**	**1.371.026**	**3,5%**
Otros pasivos financieros no corrientes	759.522	734.812	3,4%
Pasivos por arrendamientos no corrientes	45.642	50.636	-9,9%
Pasivo por impuestos diferidos	599.200	571.639	4,8%
Otros pasivos no financieros no corrientes	14.414	13.940	3,4%
TOTAL PASIVOS	**1.506.781**	**1.456.656**	**3,4%**
Capital Emitido	707.171	707.171	0,0%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	1.889.138	1.740.402	8,5%
Primas de emisión	317.469	317.469	0,0%
Otras Reservas	75.393	62.989	19,7%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	**2.989.171**	**2.828.032**	**5,7%**
Participaciones no controladoras	5.505	6.468	-14,9%
PATRIMONIO TOTAL	**2.994.676**	**2.834.499**	**5,7%**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	**4.501.457**	**4.291.156**	**4,9%**

1.5 Flujo de Caja Consolidado

	DIC 25	DIC 24	Var. (%)
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	452.875	432.196	4,8%
Otros cobros por actividades de operación	5.767	795	625,2%
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-77.171	-87.888	-12,2%
Pagos a y por cuenta de los empleados	-12.008	-11.025	8,9%
Otros pagos por actividades de operación	-20.481	-16.264	25,9%
Flujos de efectivo procedentes operaciones	348.982	317.813	**9,8%**
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-77.362	-45.069	71,7%
Otras entradas (salidas) de efectivo	741	1.229	-39,7%
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación	272.361	273.972	**-0,6%**
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión			
Compras de activos intangibles	-1.870	-1.150	62,5%
Compras de otros activos a largo plazo	-170.644	-72.204	136,3%
Intereses recibidos	6.642	8.322	-20,2%
Otras entradas (salidas) de efectivo	51	66.700	-99,9%
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión	**-165.821**	**1.668**	**N.A**
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	0,03	0	N.A
Pagos de préstamos	-0,03	0	N.A
Pagos de pasivos por arrendamientos	-7.449	-6.962	7,0%
Dividendos Pagados	-155.231	-202.994	-23,5%
Intereses Pagados	-11.465	-10.963	4,6%
Otras entradas (salidas) de efectivo	-19	0	N.A
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación	**-174.164**	**-220.919**	**-21,2%**
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	**-67.623**	**54.721**	**N.A**
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-3.041	7.782	N.A
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	-70.664	62.503	**N.A**
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	115.012	52.509	119,0%
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	44.348	115.012	-61,4%

1.6 Costo Deuda Financiero por Emisión

Deuda Financiera	
Post Emisiones	
Deuda Financiera	Costo UF
UF 7 millones	**1,89%**
UF 3 millones	**2,19%**
UF 3 millones	**0,65%**
UF 6 millones	**1,25%**
UF 19 millones	**1,54%**

2. Desempeño del Negocio

2.1 Indicadores operacionales por Activo

Indicadores por trimestre

	Ocupación			Ventas (CLP MM)		
Ubicaciones	4T25	4T24	Var (*bps*)	4T25	4T24	Var%
Cenco Costanera	99,0%	98,5%	50	251.605	238.495	5,5%
Torres de Oficinas	83,0%	88,9%	-581	N.A	N.A	N.A
Cenco Alto Las Condes	99,5%	99,6%	-8	140.133	162.004	-13,5%
Cenco Florida Center	98,5%	98,0%	48	83.639	88.234	-5,2%
Cenco La Dehesa	99,5%	98,5%	104	78.433	70.536	11,2%
Cenco La Reina	98,6%	97,8%	71	49.279	50.046	-1,5%
Cenco Rancagua	99,2%	98,8%	41	57.672	57.626	0,1%
Cenco Temuco	99,7%	99,8%	-7	68.074	73.761	-7,7%
Cenco Ñuñoa	98,7%	97,5%	121	38.014	36.269	4,8%
Cenco Belloto	98,4%	98,4%	0	38.713	37.491	3,3%
Cenco Osorno	94,3%	98,5%	-419	33.745	33.976	-0,7%
Cenco El Llano	95,8%	99,6%	-378	37.598	37.580	0,0%
Power Centers/Otras ubicaciones	99,5%	99,6%	-12	417.302	415.589	0,4%
Chile	**99,0%**	**99,0%**	**0**	**1.294.207**	**1.301.607**	**-0,6%**
Perú	**84,3%**	**89,8%**	**-546**	**38.412**	**32.315**	**18,9%**
Colombia	**83,6%**	**92,6%**	**-895**	**29.889**	**22.844**	**30,8%**
TOTAL	**97,3%**	**98,3%**	**-100**	**1.362.508**	**1.356.766**	**0,4%**

Participación en ingresos 12M

Ingresos	4T25		4T24		12M25		12M24	
	Terceros	EERR	Terceros	EERR	Terceros	EERR	Terceros	EERR
Total Chile	69,8%	30,2%	67,4%	32,6%	68,6%	31,4%	67,0%	33,0%
Total Perú	65,5%	34,5%	66,9%	33,1%	64,1%	35,9%	66,0%	34,0%
Total Colombia	38,9%	61,1%	25,8%	74,2%	30,6%	69,4%	28,0%	72,0%
Cenco Malls	**69,3%**	**30,7%**	**66,9%**	**33,1%**	**68,0%**	**32,0%**	**66,4%**	**33,6%**

2.2 *GLA* por Activo

Ubicaciones	*GLA* Total			M² Colocados		
	4T25	4T24	Var%	4T25	4T24	Var%
Cenco Costanera	156.605	154.849	1,1%	155.000	152.492	1,6%
Torres de Oficinas	90.000	65.000	38,5%	74.741	57.753	29,4%
Cenco Alto Las Condes	111.605	122.813	-9,1%	111.026	122.269	-9,2%
Cenco Florida Center	117.472	113.703	3,3%	115.679	111.425	3,8%
Cenco La Dehesa	71.132	69.163	2,8%	70.774	68.096	3,9%
Cenco La Reina	38.595	38.550	0,1%	38.037	37.721	0,8%
Cenco Rancagua	43.825	43.322	1,2%	43.480	42.804	1,6%
Cenco Temuco	62.721	62.445	0,4%	62.528	62.298	0,4%
Cenco Ñuñoa	32.832	32.957	-0,4%	32.421	32.146	0,9%
Cenco Belloto	43.361	42.850	1,2%	42.684	42.180	1,2%
Cenco Osorno	30.312	28.844	5,1%	28.590	28.416	0,6%
Cenco El Llano	23.724	23.668	0,2%	22.730	23.571	-3,6%
Power Centers/Otras ubicaciones	471.584	460.415	2,4%	469.058	458.482	2,3%
Chile	**1.293.769**	**1.258.580**	**2,8%**	**1.266.747**	**1.239.653**	**2,2%**
Perú	**77.818**	**60.534**	**28,6%**	**65.610**	**54.344**	**20,7%**
Colombia	**78.973**	**63.257**	**24,8%**	**66.033**	**58.556**	**12,8%**
TOTAL	**1.450.560**	**1.382.370**	**4,9%**	**1.398.390**	**1.352.553**	**3,4%**

Ubicaciones	M² Colocados (EERR)			M² Colocados (3ros)		
	4T25	4T24	Var%	4T25	4T24	Var%
Cenco Costanera	41.644	43.722	-4,8%	113.356	108.770	3,4%
Torres de Oficinas	14.698	14.698	0,0%	60.043	43.055	49,7%
Cenco Alto Las Condes	51.174	39.077	31,0%	59.852	83.193	-27,8%
Cenco Florida Center	55.460	46.829	18,4%	60.219	64.596	-7,3%
Cenco La Dehesa	34.189	34.189	0,0%	36.585	33.907	5,6%
Cenco La Reina	29.231	29.153	0,3%	8.806	8.568	-0,4%
Cenco Rancagua	35.789	35.270	1,5%	7.691	7.534	-0,2%
Cenco Temuco	26.116	26.116	0,0%	36.412	36.182	0,8%
Cenco Ñuñoa	20.700	20.700	0,0%	11.721	11.446	-1,0%
Cenco Belloto	33.205	33.153	0,2%	9.480	9.027	4,7%
Cenco Osorno	18.223	18.223	0,0%	10.367	10.193	13,8%
Cenco El Llano	17.089	17.035	0,3%	5.640	6.536	0,0%
Power Centers/Otras ubicaciones	445.342	438.008	1,7%	23.715	20.474	17,1%
Chile	**822.860**	**796.172**	**3,4%**	**443.887**	**443.481**	**1,8%**
Perú	**26.963**	**25.102**	**7,4%**	**38.647**	**29.242**	**43,5%**
Colombia	**50.159**	**50.515**	**-0,7%**	**15.874**	**8.041**	**126,1%**
TOTAL	**899.982**	**871.788**	**3,2%**	**498.408**	**480.765**	**3,7%**

2.3 *GLA* por Rubro / País

Rubro	Al 31 de diciembre 2025			
	Chile	Perú	Colombia	Total
Entretenimiento	8,5%	17,4%	10,5%	9,1%
Retail	31,0%	28,4%	6,9%	29,6%
Servicios Esenciales	50,4%	36,8%	64,9%	50,2%
Servicios, Oficinas y Hotel	9,2%	1,7%	1,4%	8,4%
Vacante	0,9%	15,7%	16,4%	2,7%
Total	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**

2.4 Banco de Terrenos

Ubicación	Superficie (m^2)		Valor Libro (CLP MM)	
	4T25	4T24	4T25	4T24
Chile	639.296	604.794	195.531	165.794
Perú	0	4.424	0	12.141
Cenco Malls	**639.296**	**609.218**	**195.531**	**177.936**

- La Compañía cuenta con 5 terrenos en Chile
- Estos terrenos se encuentran a valor de mercado, el cual es actualizado mediante tasación una vez al año en el mes de diciembre.

3. Indicadores Macroeconómicos

3.1 Tipo de Cambio

Tipo de Cambio Cierre

	4T25	4T24	Var%
CLP/USD	907,1	996,5	-9,0%
CLP/PEN	269,9	264,5	2,0%
CLP/COP	0,2	0,2	4,3%

Tipo de Cambio Promedio

	4T25	4T24	Var%
CLP/USD	935,3	962,6	-2,8%
CLP/PEN	276,2	256,4	7,7%
CLP/COP	0,2	0,2	10,4%

3.2 Inflación [17]

País	4T25	4T24
Chile	3,5%	4,5%
Perú	1,3%	1,9%
Colombia	5,1%	5,2%

3.3 Tasa de Descuento Propiedades de Inversión

País	DIC 25	DIC 24
Chile	6,45%	6,43%
Perú	6,83%	6,75%

(17) Inflación anualizada a diciembre de 2025
Chile: https://www.ine.cl
Perú: https://www.inei.gob.pe
Colombia: https://www.dane.gov.co/

4 Glosario

- **Banco de Terrenos:** ubicaciones de la Compañía correspondiente a terrenos
- **CLP:** peso chileno
- **COP:** peso colombiano
- **Costo Ocupación:** arriendo fijo + arriendo variable + gastos comunes + publicidad, dividido en la venta de los locatarios, de forma acumulada al cierre de cada trimestre
- **Deuda Financiera Bruta:** otros pasivos financieros corrientes y no corrientes
- **Deuda Financiera Neta:** otros pasivos financieros corrientes y no corrientes – efectivo y equivalente de efectivo – otros activos financieros corrientes
- **EBITDA Ajustado:** Ingresos consolidados – Costo de venta – Gastos de administración y ventas + Depreciación y Amortización.
- **EERR:** empresas relacionadas
- **Entretenimiento:** incluye categorías de restaurantes y patios de comidas, cines, gimnasios y juegos
- ***FFO (Funds From Operations):*** es el flujo de caja proveniente de las operaciones.
- ***GLA (Gross Leasable Area):*** o superficie bruta alquilable, son los metros cuadrados de un espacio destinado al arriendo
- ***LTM (Last Twelve Months):*** últimos doce meses
- **Ocupación:** son los metros cuadrados de locales ocupados sobre el total de metros cuadrados de locales disponibles para arriendo
- ***NOI (Net Operating Income):*** métrica utilizada para medir la rentabilidad de una propiedad, se calcula igual al EBITDA Ajustado
- **PEN:** sol peruano
- ***Power Center:*** centros comerciales entre 10.000 m² y 40.000 m² de *GLA*, cuya oferta está centrada en sus tiendas anclas (no más de dos) y un número reducido de locales comerciales y/o servicios
- ***Retail:*** incluye categorías de tiendas por departamento y tiendas satélites
- **Servicios:** incluye categorías de lavanderías, peluquerías, agencias de viaje, servicios de pago, entre otras
- **Servicios Esenciales:** incluye categorías de supermercados, centros médicos, farmacias, bancos y mejoramiento del hogar
- ***SSR (Same Store Rent):*** corresponde al arriendo cobrado a los mismos locatarios en ambos periodos
- ***SSS (Same Store Sales):*** corresponde a la variación de las ventas de locatarios de las mismas tiendas en ambos periodos, por lo que no considera nuevas aperturas
- **UF:** Unidad de Fomento, es la unidad de cuenta en Chile reajustable por inflación

cenco malls