

cenco·malls

# Presentación Corporativa

Cuarto Trimestre 2024



01

# Acerca de Cenco Malls



# 1.1 Cenco Malls en una mirada (1)



## USD 374 MM

Ingresos <sup>(4)</sup>

## USD 340 MM

EBITDA Ajustado <sup>(4)</sup>  
90,8% margen EBITDA

## 134 MM

Visitas <sup>(4)</sup>  
+9,6% a/a

## 98,3%

Ocupación  
-12 bps a/a

### GLA por Formato (2)



## 1.382.370 m<sup>2</sup>

Superficie Arrendable (GLA)  
+1,5% a/a

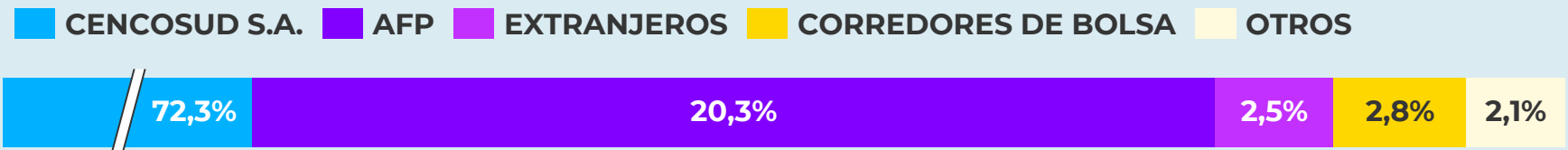
## USD 4.987 MM

Venta de Locatarios <sup>(4)</sup>

## USD 3.607

Venta Locatarios / m<sup>2</sup> <sup>(4)</sup>

### Estructura de Propiedad (3)



(1) Cifras expresadas en USD a tipo de cambio promedio LTM a diciembre 2024 (USD 943,7).

(2) Participación determinada sobre el total de GLA reportado por la Compañía (1.382.370 m<sup>2</sup>) a diciembre de 2024.

(3) Estructura de propiedad al 31 de diciembre de 2024.

(4) Cifras LTM a diciembre 2024.

# 1.2 Cenco Malls en una mirada

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

### CHILE <sup>(1)</sup>

- 11 Centros Comerciales
- 22 Power Centers
- Complejo de Oficinas Costanera Center
- Banco terrenos (693.774 m<sup>2</sup>)
- GLA total: 1.258.580 m<sup>2</sup>

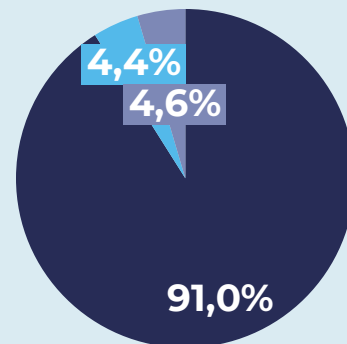
### PERÚ

- 2 Centros Comerciales
- 1 Power Center
- Banco terrenos (11.830 m<sup>2</sup>) <sup>(2)</sup>
- GLA total: 60.534 m<sup>2</sup>

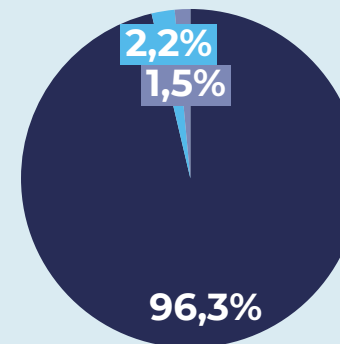
### COLOMBIA

- 2 Centros Comerciales
- 2 Power Centers
- GLA total: 63.275 m<sup>2</sup>

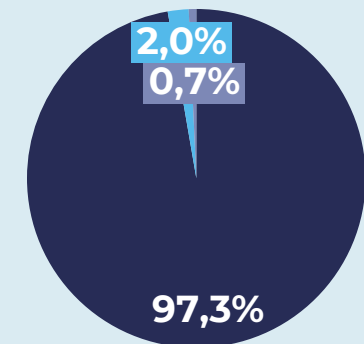
### GLA por País <sup>(3)</sup>



### Ingresos por País



### EBITDA por País



■ Chile ■ Perú ■ Colombia

<sup>(1)</sup> GLA de Chile incluye 65.000 m<sup>2</sup> de oficinas del Complejo Cenco Costanera.

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

<sup>(3)</sup> Participación determinada sobre el total de GLA reportado por la Compañía (1.382.370 m<sup>2</sup>) a diciembre de 2024.

# 1.3 Cenco Malls en una mirada

## Principales Cifras <sup>(1)</sup>

	LTM 4T24	2023
GLA (m <sup>2</sup> )	1.382.370	1.361.925
Venta locatarios (USD MM)	4.987	5.087
Ingresos (USD MM)	374	375
Visitas ('000)	134.182	115.912
Ocupación	98,3%	98,2%
EBITDA (USD MM)	340	337
FFO (USD MM)	266	273
Utilidad neta de Rev. Activos (USD MM)	230	234

### Clasificación de Riesgo Local:

**Feller.Rate** AA+  
Estable

**HUMPHREYS** AAA  
CLASIFICADORA DE RIESGO  
Estable

✓ En octubre de 2024, Humphreys mejoró la clasificación de riesgo de Cenco Malls desde AA+ hasta AAA con una tendencia Estable

**+2.100**  
Locales

**40**

Centros Comerciales



33 4 3

Presencia en

**20**

Ciudades

**+1,4 MM**

Seguidores en  
redes sociales

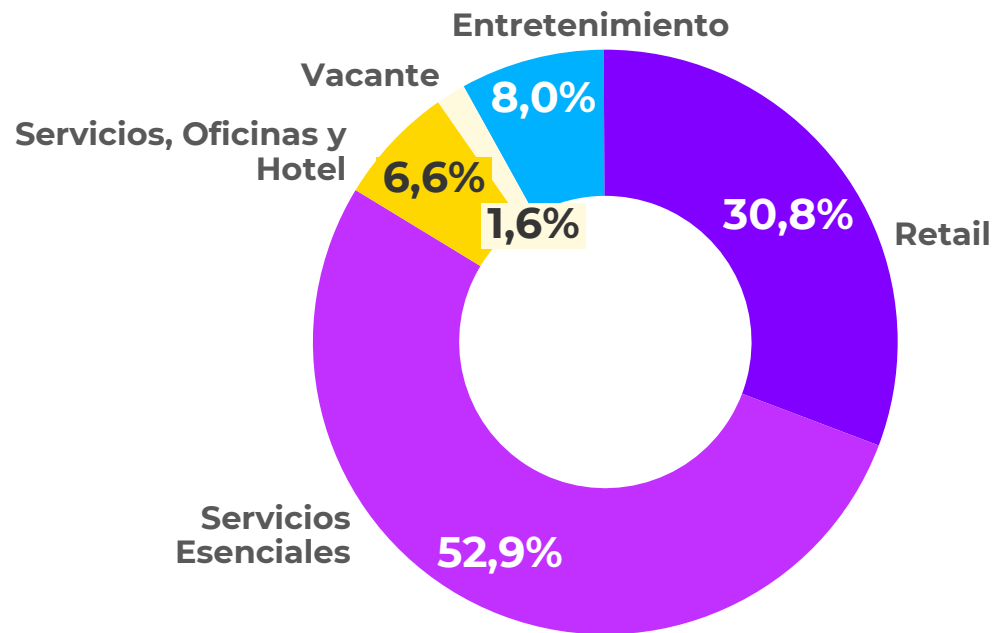
<sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> Cifras expresadas en USD a tipo de cambio promedio anual de 2023 (USD 839,8) y promedio LTM a diciembre 2024 (USD 943,7).

<sup>(2)</sup> Cantidad de seguidores registrados hasta diciembre 2024.

# GLA diversificado por categoría, con foco en Chile

GLA por Categoría <sup>(1)</sup> (diciembre 2024)



**(1) Entretenimiento:** cines, centros de juegos, locales de apuestas, gimnasios, patios de comida y restaurantes.

**Retail:** tiendas por departamento, H&M, Zara, tiendas satélites, entre otras.

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

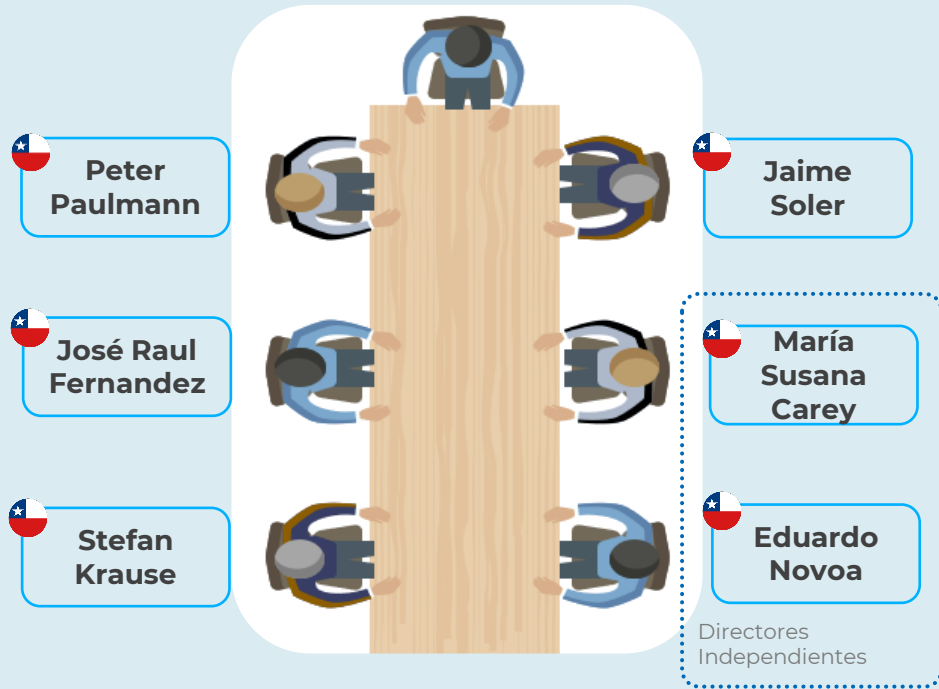
**Servicios Esenciales:** supermercados, tiendas de mejoramiento del hogar, bancos, centros médicos, ópticas y farmacias.

- ✓ Participación de Servicios Esenciales predomina en los centros comerciales
- ✓ Categoría de Entretenimiento ha aumentado 70 bps a/a
- ✓ Sólida tasa de ocupación, con un 1,6% de vacancia



## Directorio

Manfred Paulmann

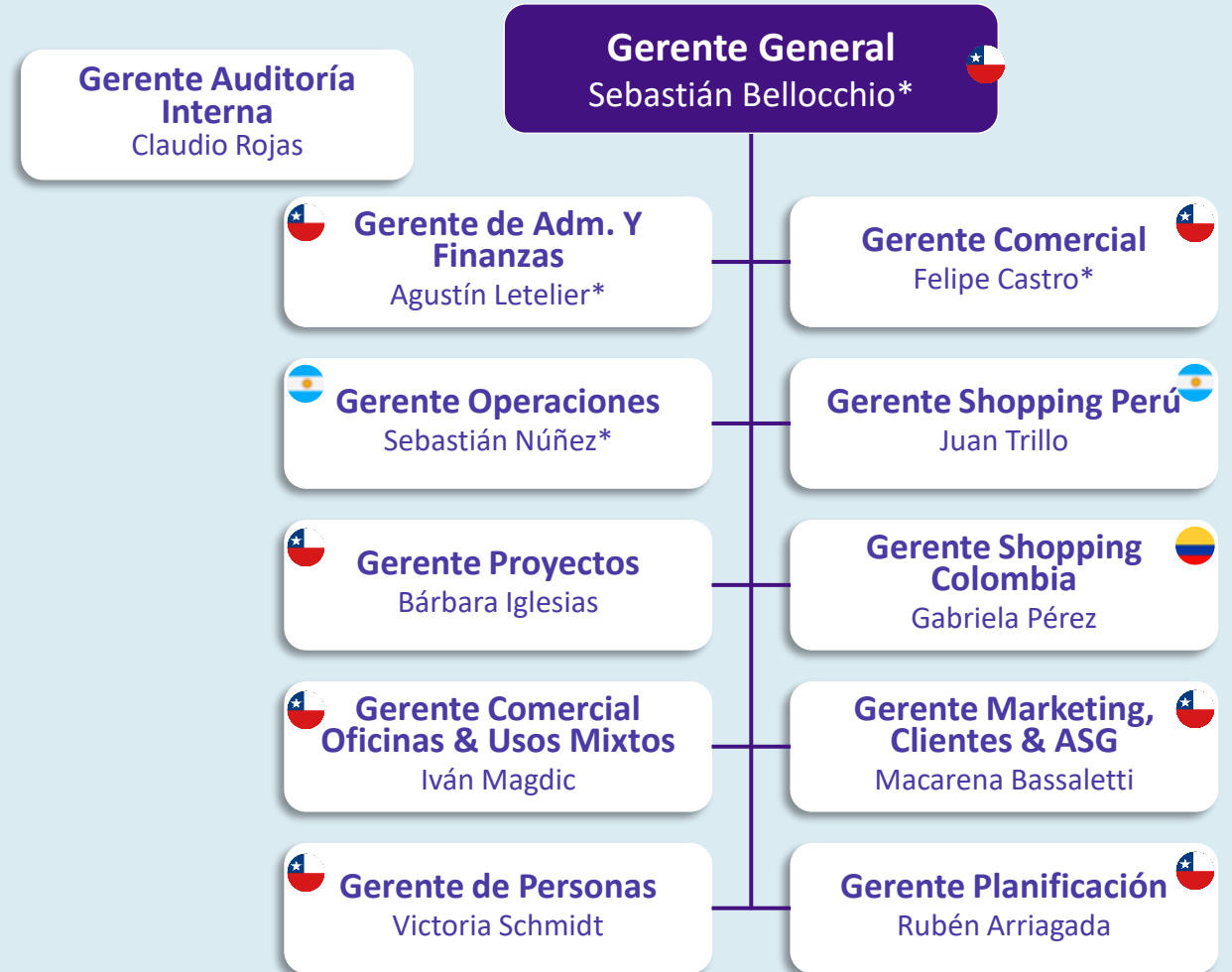


**Directorio** electo en la Junta Ordinaria de Accionistas del 25 de abril 2024, conformado por 7 integrantes, 5 de la controladora y 2 independientes, presidido por **Manfred Paulmann**.

\*Ejecutivos inscritos en la CMF.

(1) Banderas corresponden a nacionalidad de cada ejecutivo.

## Estructura Organizacional



02

# Estrategia Corporativa





# 2.1 Diferenciación estratégica:

## 5 factores clave



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



## Administración eficiente de gastos de Centros Comerciales

- Un elevado nivel de ocupación contribuye a la minimización de los gastos operativos para Cenco Malls
- Ahorros por volumen, beneficiados por la capacidad de negociación de Cencosud, compartidos con locatarios (negociaciones con proveedores de servicios, entre otros)

2



## Diseño, Capex y costos de mantenimiento

- Cobro único por diseño inicial de las tiendas ofrece la ventaja de estandarizar y asegurar aspectos críticos como seguridad y climatización
- Locatarios aportan al Fondo de Reserva para Capex y mantenimiento (ascensores, escaleras, etc.)
- Locatarios tienen la responsabilidad de efectuar mantenimientos periódicos en sus establecimientos para contribuir al atractivo general del Centro Comercial

3



## Beneficios de la relación con Cencosud

- Optimización en contratación mediante las economías de escala de Cencosud
- Acuerdos de servicio bajo términos de mercado para funciones de apoyo
- Posibilidad de acceder a una infraestructura tecnológica robusta y a inversiones en innovación que se realizan a nivel de grupo

# 2.3 Pilares de Sostenibilidad



## GOBIERNO CORPORATIVO

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



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



## PERSONAS

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



- **Colaboradores:** equipo dedicado, compromisos éticos, cultura centrada en personas y talento individual
- **Locatarios y Clientes:** impacto comunitario, experiencia destacada, marketing y enfoque omnicanal
- **Comunidad:** enfoque en relaciones, fomento del emprendimiento y desarrollo proveedor
- **Proveedores:** Enfoque en cadena de abastecimiento sostenible



## PROPIEDAD

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



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



## PLANETA

1. Impactos ambientales de las operaciones



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

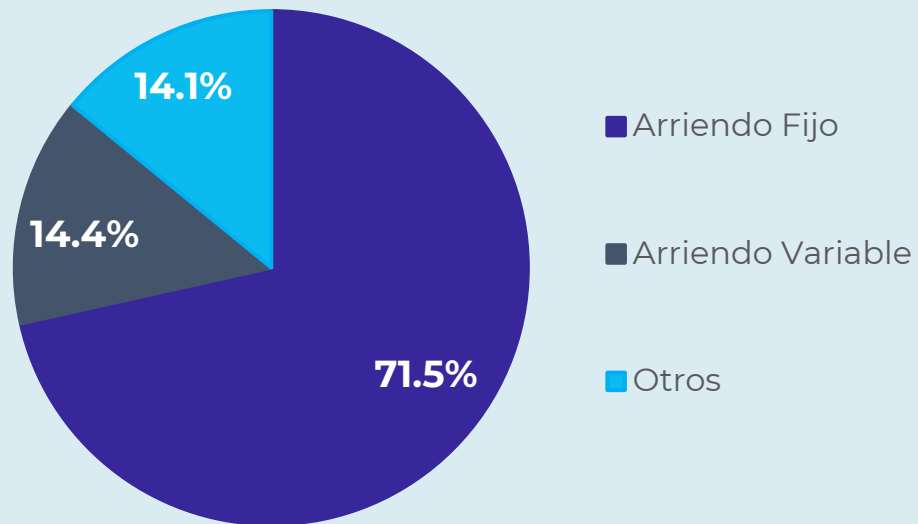
03

# Estructura del Negocio

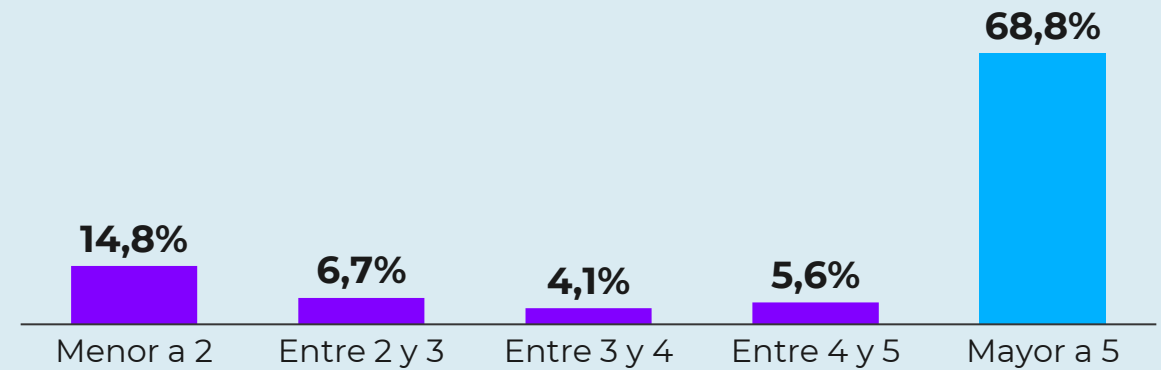


# 3.1 Estructura de ingresos resiliente <sup>(1)</sup>

## Composición de Ingresos



## Duración de los Contratos



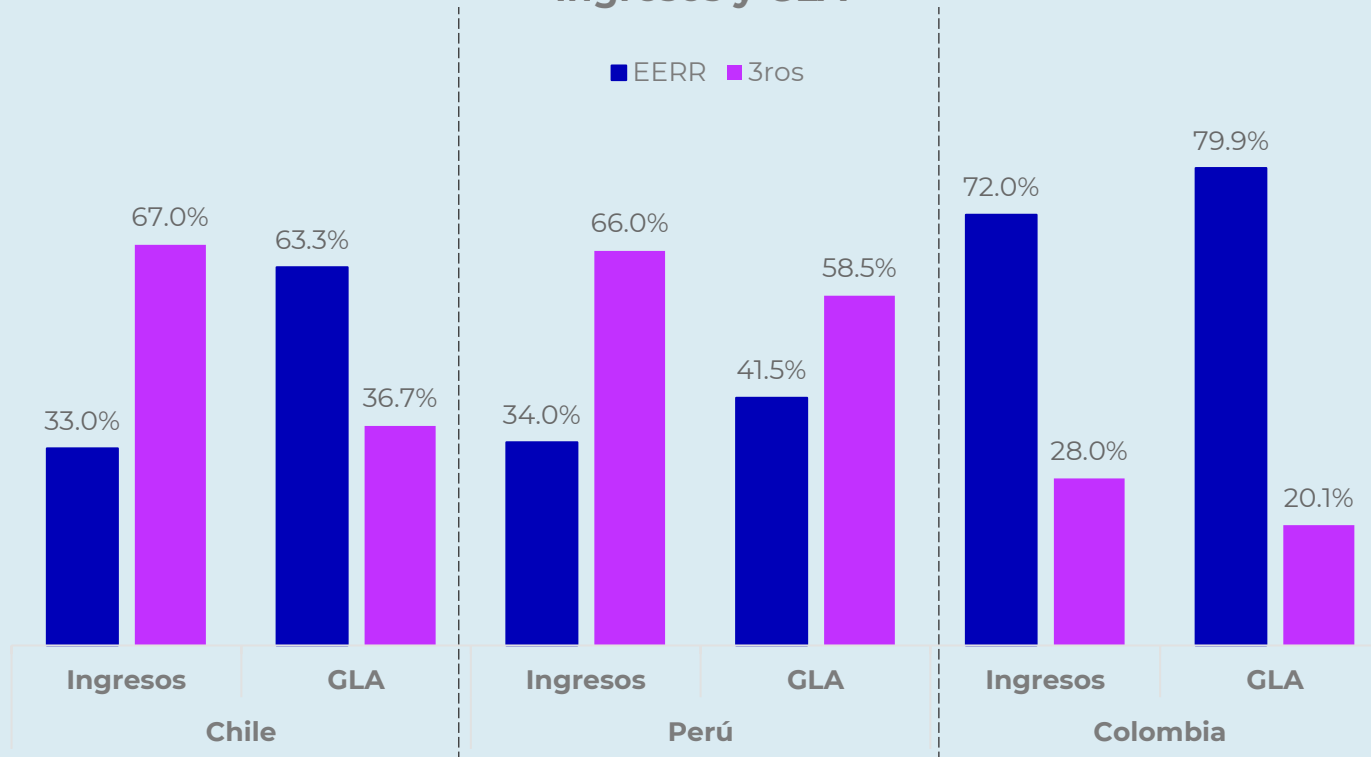
Tasa de Ocupación **98,3%**  
-12 bps vs dic 23

**68,8%**  
vence a más de 5 años

**~10 años**  
Promedio de duración

# 3.2 Principales métricas del portafolio de activos

Participación de 3ros y empresas relacionadas en Ingresos y GLA



	Ocupación <sup>(2)</sup>	Visitas <sup>(3)</sup> ('000)
Chile	99,0%	127.012
Perú	89,8%	6.030
Colombia	92,6%	1.140
<b>Consolidado</b>	<b>98,3%</b>	<b>134.128</b>

	Ventas <sup>(4)</sup> (CLP MM)	NOI (%) <sup>(5)</sup>
Chile	4.518.328	91,7%
Perú	109.701	82,1%
Colombia	78.031	44,2%
<b>Consolidado</b>	<b>4.706.060</b>	<b>90,8%</b>

<sup>(1)</sup> GLA: Participación en ingresos de terceros y relacionadas determinada con los doce meses terminados en diciembre de 2024.

<sup>(2)</sup> La ocupación consolidada de Chile y total Cenco Malls excluyen metros cuadrados de torres de oficinas. Cifras a diciembre 2024.

<sup>(3)</sup> Visitas LTM a diciembre 2024./ <sup>(4)</sup> Ventas LTM a diciembre 2024. <sup>(5)</sup> % NOI LTM a diciembre 2024.

# 3.3 Sólida Posición Financiera

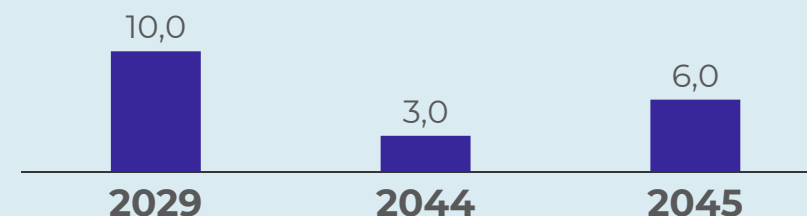
Diciembre 2024	CLP MM	USD MM <sup>(1)</sup>
Activos totales	4.291.156	4.306
Patrimonio	2.834.499	2.845
Deuda Financiera Bruta	737.357	740
Posición de Caja	115.052	115
DFN <sup>(3)</sup>	622.305	625

Indicadores Financieros	Unidad	DIC 24	DIC 23
Total Pasivos / Patrimonio	veces	0,5	0,5
Razón de Liquidez <sup>(4)</sup>	veces	1,8	2,2
Razón de Endeudamiento <sup>(5)</sup>	veces	0,3	0,3
EBITDA / Gastos Financieros (LTM)	veces	24,5	22,4
FFO LTM / DFN	%	40,4%	38,8%
Utilidad LTM / Total Activo	%	6,2%	4,5%
Utilidad LTM / Total Patrimonio	%	9,4%	6,8%
DFN / EBITDA Ajustado LTM	veces	1,7	2,1

- La Compañía muestra los índices más bajos de DFN/EBITDA Ajustado en el sector a diciembre de 2024
- El 100% de la deuda está pactada a una tasa de interés fija, en UF, correspondiente a obligaciones con el público a un costo promedio de 1,54% <sup>(2)</sup>
- La duración de la deuda es de 10,1 años
- Por acuerdo del directorio en la sesión celebrada el 28 de octubre de 2024, se acordó distribuir un dividendo de CLP 85 por acción, con cargos a las utilidades del ejercicio de 2024.
- La distribución de los dividendos de 2024 quedó de la siguiente manera:

	CLP por Acción	Fecha de Pago
Dividendo Definitivo	34	7 mayo 2024
Dividendo Provisorio	85	20 noviembre 2024

## Perfil de Amortizaciones (UF millones)



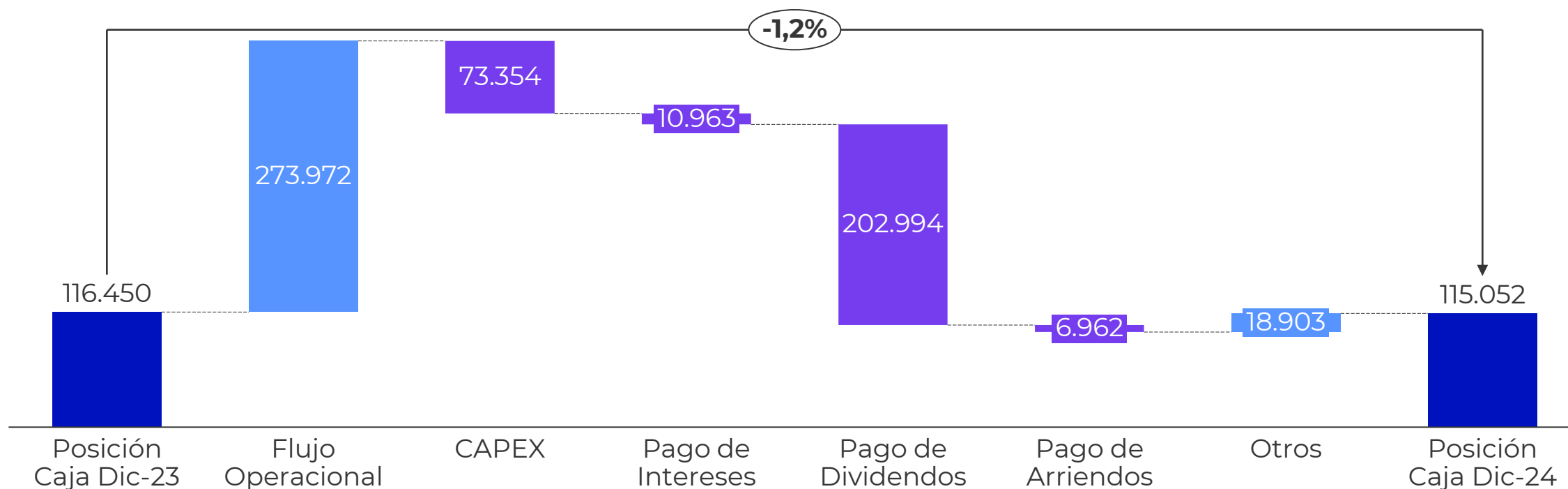
<sup>(1)</sup> Cifras expresadas en USD a tipo de cambio de cierre de diciembre 2024 (CLP/USD 996,46).

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> Deuda Financiera Neta <sup>(4)</sup> Activos Corrientes / Pasivos Corrientes <sup>(5)</sup> Total Pasivos / Total Activos.

### Evolución de la posición de caja <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup>

- **La Posición de Caja** de la Compañía se mantuvo estable durante 2024, con una disminución de 1,2% interanual. Destaca en el período la capacidad de los flujos operacionales de la Compañía de financiar la inversión en expansión del negocio (la cual incrementó sus flujos en 14,9% a/a), así como también dividendos definitivos y provisorios de \$34 y \$85 por acción pagados en 2024.



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



# 04

## Plan de Crecimiento



# 4.1 Avances Plan de Inversión 4T24

## ➔ Avance en permisos para Ampliación en Rancagua

Durante el mes de diciembre se obtuvo la aprobación del Informe de Mitigación de Impacto Vial (IMIV) para el proyecto de Rancagua, cumpliendo con los requisitos normativos y permitiendo avanzar en las siguientes etapas del desarrollo. Esta ampliación contempla 33.700 m<sup>2</sup> de GLA distribuidos en 3 pisos.

## ➔ Nueva Operación de Parking en Cenco Ñuñoa

En noviembre se dio inicio a la nueva operación de Parking en Cenco Ñuñoa, enfocado en proveer un mejor servicio y uso de los estacionamientos de los clientes.

## ➔ Avances en Cenco Costanera

Se completó la remodelación del quinto nivel, incluyendo mejoras en pisos, iluminación y terrazas de los restaurantes. Además, avanza la construcción de tres nuevas zonas gastronómicas por un total de 7.400 m<sup>2</sup>, que consolidarán una de las mayores propuestas gastronómica del país con más de 20.000 m<sup>2</sup> de oferta culinaria.

Por otro lado, continúa la adecuación de la nueva galería de locales comerciales habilitada en el primer piso del centro comercial. Ambas iniciativas buscan fortalecer la propuesta gastronómica y comercial de Cenco Costanera, optimizando la experiencia de sus visitantes.



## 4.2 Avances Plan de Inversión 4T24

### ➔ Avances en Cenco Alto Las Condes

El centro comercial potenciará sus espacios al optimizar más de 18.000 m<sup>2</sup> de GLA con una renovada propuesta gastronómica y de entretenimiento, en línea con la estrategia de mix de locatarios de la Compañía. Esto se llevará a cabo a través de la reubicación del patio de comidas (en proceso) y la expansión de áreas comerciales en ubicación desocupada, buscando maximizar la rentabilidad del espacio. En línea con lo anterior, los espacios disponibles tras la salida de una tienda por departamento del centro comercial incluirán nuevas propuestas de retail y de entretenimiento (ejecución durante 2025). Estas iniciativas buscan potenciar la experiencia de los visitantes y optimizar la distribución del GLA.

### ➔ Avances en Cenco El Limonar

La Compañía continúa con avances en la remodelación y ampliación de Cenco Limonar en Colombia, buscando mejorar su propuesta comercial y expandir su superficie arrendable en más de 11.000 m<sup>2</sup>, esperando abrir las puertas a público durante la 2da mitad de 2025.



# Información importante

La información contenida en esta presentación ha sido preparada por Cencosud Shopping S.A. ("Cenco Malls") únicamente con fines informativos y no debe ser interpretado como una solicitud o una oferta para comprar o vender valores y no debe ser entendido como consejo de inversión o de otro tipo. Ninguna garantía, expresa o implícita, se proporciona en relación con la exactitud, integridad, confiabilidad de la información contenida en el presente documento.

Las opiniones expresadas en esta presentación están sujetas a cambios sin previo aviso y Cenco Malls no tiene ninguna obligación de actualizar o mantener actualizada la información contenida en el presente documento. La información contenida en este documento no pretende ser completa.

Cenco Malls y sus respectivas filiales, directores y empleados no aceptan responsabilidad alguna por cualquier pérdida o daño de cualquier tipo que surjan de la utilización de la totalidad o parte de este material.

Esta presentación puede contener afirmaciones que son a futuro sujetas a riesgos e incertidumbres y factores, que se basan en las expectativas actuales y proyecciones sobre eventos futuros y tendencias que pueden afectar al negocio de Cenco Malls. Se le advierte que dichas declaraciones a futuro no son garantías de rendimiento. Hay varios factores que pueden afectar negativamente a las estimaciones y supuestos en que se basan estas declaraciones a futuro, muchos de los cuales están fuera de nuestro control.

The logo for Cencosmall is centered on a dark blue background. The word "cenco" is in white lowercase letters, and "mall" is in bright blue lowercase letters. A small blue dot is positioned between the two words. In the top-left corner, there is a jagged, abstract shape in a vibrant purple color. In the bottom-right corner, there is another jagged, abstract shape in a bright cyan color.

cenco•mall