

cencomalls



Reporte de Resultados

Primer Trimestre 2025

Información de Conferencia de Resultados



Fecha

09 de mayo



Hora

Chile: 09:30 AM

EST: 09:30 AM

GMT: 13:30 PM

[Ingresar >](#)

Resumen Ejecutivo ⁽¹⁾

En el 1T25, los **ingresos** consolidados aumentaron un 10,1% respecto al mismo período del año anterior, alcanzando CLP 90.273 millones. Este crecimiento, alcanzado de forma orgánica, fue impulsado por mayores ingresos fijos por ajustes inflacionarios en contratos, la incorporación de ~20.000 m² adicionales de GLA y el alza en los ingresos por arriendo variable. El crecimiento en ingresos se sustenta en la solidez de los indicadores operacionales. La ocupación de los centros comerciales fue de 98,2%, mientras que las visitas crecieron un 2,7% interanual, alcanzando los 32,5 millones de personas, pese a registrar un día menos de venta en febrero por año bisiesto en 2024. En tanto, la venta de locatarios creció con aún más fuerza que las visitas, incrementándose 10,2% a/a por sobre las ventas registradas en 1T24, destacando el crecimiento por sobre inflación en la mayoría de las categorías de locatarios.

El **EBITDA Ajustado**, por su parte, aumentó un 11,2% interanual, totalizando CLP 81.375 millones, con un margen EBITDA de 90,1% (+89 bps a/a). Esta mejora frente al 1T24 se explica por una expansión de 10,8% de la ganancia bruta, sustentada en un mayor control de costos directos sumado al ya mencionado incremento de los ingresos de 10,1%.

La **Utilidad Neta** del trimestre fue de CLP 60.445 millones, prácticamente en línea con el 1T24 (-0,7%). Lo anterior es producto de un mejor desempeño operacional comparado con 2024, compensado por impactos no operacionales principalmente de diferencias de cambio y unidades de reajuste.

Desde una perspectiva financiera, la Compañía mantiene una estructura de capital robusta. El *leverage* neto se redujo a 1,8x desde 1,9x en diciembre de 2024, explicado por el incremento de la posición de caja en 37,0%, mientras que la deuda bruta solo se incrementó un 1,4% desde la misma fecha. La duración promedio de la deuda se situó en 9,8 años, con el 100% pactado a tasa fija y denominado en UF.


CLP 90,3 MM
 +10,1% a/a
 Ingresos Totales


CLP 81,4 MM
 +11,2% a/a
 EBITDA Ajustado


90,1%
 89 bps a/a
 Margen EBITDA Ajustado


98,2%
 -5 bps a/a
 Tasa de Ocupación


CLP 1,2 BN
 +10,2% a/a
 Venta Locatarios

¹ Las cifras destacadas a la derecha del Resumen Ejecutivo corresponden a cifras del periodo 1T25.

Mensaje del Gerente General, Sebastián Bellocchio

“**El cliente, siempre, en el centro**”, es parte del legado que nos dejó Don Horst Paulmann, nuestro fundador. Tras su partida, su compromiso y pasión por la excelencia en el servicio al cliente nos continuarán inspirando para servir de forma extraordinaria a quienes visiten nuestros centros comerciales. A través de la optimización de espacios, el desarrollo continuo de nuestro *mix* de locatarios y de proveer experiencias memorables a nuestros clientes, continuaremos su legado.

En este comienzo de 2025, el segundo año de nuestra gestión, nos enorgullece poder continuar generando valor para nuestros *stakeholders*. En el 1T25 hemos sido capaces de **mejorar los niveles de satisfacción de nuestros visitantes** (incremento de +600 *bps a/a* de CSAT, Customer Satisfaction Score) **pese a la intervención de diversos espacios en nuestros centros comerciales** por proyectos de expansión o remodelación, al mismo tiempo que continuamos rentabilizando la operación (+89 *bps a/a* de margen EBITDA Ajustado).

Respecto a la expansión de la Compañía, seguimos trabajando fuertemente en ejecutar cada paso de nuestro plan de crecimiento. La remodelación y expansión de Cenco Temuco ha recibido aprobación del permiso medioambiental, estando *ad- portas* de su inicio de obras. En Cenco Costanera, a pesar de

“... hemos sido capaces de mejorar los niveles de satisfacción de nuestros visitantes pese a la intervención de diversos espacios en nuestros centros comerciales”

ser ya el centro comercial más icónico y de mayores ventas del país, estamos avanzando en **continuar mejorando nuestra propuesta a través de la ejecución de distintos proyectos en el quinto nivel** que sumarán nuevos locales gastronómicos y renovarán la experiencia de nuestros clientes, así como la habilitación de una nueva galería de tiendas en el primer piso. Perú y Colombia no se quedan atrás. Con mucho entusiasmo estamos trabajando en las ampliaciones de Cenco La Molina, en Perú y Cenco Limonar, en Colombia, proyectos que esperamos tener en operación hacia fines de este año.

Complementando nuestra operación de Centros Comerciales, **el negocio de oficinas logró en el primer trimestre del año un nivel de ocupación histórico de 91,4%** gracias al ingreso de locatarios ocupando más de 11.000 m² en los últimos 12 meses. Adicionalmente, posterior al cierre del trimestre incorporamos a Mercado Libre como nuevo arrendatario de la gran torre Costanera por aproximadamente 6.000 m², a su vez que recibimos aprobación municipal para comercializar 25.000 m² adicionales de oficinas para poder satisfacer la continua demanda por espacios arrendables en la torre más alta de Sudamérica.

Mirando hacia adelante, **vemos un año 2025 lleno de oportunidades que buscaremos capitalizar y concretar**. El compromiso de nuestro gran equipo y ejecución disciplinada nos permitirá seguir liderando la industria y la generación de espacios y experiencias, honrando así el legado de Don Horst.

1. Destacados del Período

1.1. Principales Cifras

CLP millones	1T25	1T24	Var. (%)
Ingresos	90.273	82.016	10,1%
EBITDA Ajustado (NOI)	81.375	73.204	11,2%
% EBITDA Ajustado (NOI)	90,1%	89,3%	89 bps
FFO	62.462	58.577	6,6%
Utilidad neta de revaluación de activos	52.540	54.529	-3,6%
Utilidad Líquida Distribuible	52.524	54.539	-3,7%
GLA (m²)			
GLA (m ²)	1.378.732	1.359.081	1,4%
Tasa de ocupación (%)	98,2%	98,3%	-5 bps
Visitas (miles)	32.532	31.673	2,7%
Ventas locatarios (CLP millones)	1.195.413	1.084.414	10,2%

2. Eventos Relevantes 1T25

2.1 Hitos del Trimestre

- Nueva Zona de Servicios en estacionamientos Cenco Costanera y Cenco Alto Las Condes**

En enero se habilitaron nuevas **zonas de servicios gratuitos** en Cenco Costanera y Cenco Alto Las Condes. Estos espacios incluyen puntos de carga para vehículos eléctricos e inflado de neumáticos, mejorando la experiencia de visita y aportando a la movilidad sostenible.

- Demo Day de CosmoLab by Cenco Malls**

Alineado con el **foco estratégico de innovación**, la Compañía realizó el Demo Day de CosmoLab by Cenco Malls, evento de cierre del desafío de innovación abierta lanzado junto a Bluebox. Se recibieron 128 propuestas de 18 países, de las cuales 16 finalistas presentaron sus soluciones ante un jurado multisectorial. Cuatro proyectos fueron seleccionados para ser piloteados en los centros comerciales de Cenco Malls.



- **Participación en Lollapalooza Chile 2025**

Cenco Malls fue presentador principal de Lollapalooza Chile 2025, evento con más de 155 mil asistentes, con presencia de marca en el escenario principal del festival y participación con 3 actividades de alta visibilidad y experiencias diferenciadoras, permitiendo continuar posicionando la marca Cenco Malls y generar experiencias memorables para sus asistentes.



- **Campaña Verano Nonstop en Cenco Malls**

Durante enero y febrero se desarrolló la campaña Verano Nonstop en centros comerciales de Cenco Malls, reuniendo a más de 71 mil asistentes en su activación principal. La iniciativa contribuyó a mejorar el índice de satisfacción de clientes (CSAT).

2.2 Hechos posteriores al cierre de trimestre

- **Aprobación y pago de dividendos con cargo a Utilidades 2024**

El 22 de abril de 2025, en la Junta Ordinaria de Accionistas, se aprobó la distribución de un dividendo definitivo con cargo a la Utilidad Líquida Distribuible del ejercicio 2024 por un total de \$197.876 millones, equivalente a \$116 por acción, representando un *dividend yield* de 5,7% al día del anuncio.

- **Publicación de Memoria Anual Integrada 2024**

Durante el mes de abril se publicó la Memoria Anual Integrada 2024, documento que presenta los avances de la Compañía en materia de desempeño financiero, Ambiental, Social y de Gobernanza (ASG), reflejando el enfoque de gestión sostenible.

2.3 Avances en Plan de Crecimiento

Cenco Temuco

Aprobación de Declaración de Impacto Ambiental (DIA) para ampliación

Durante el primer trimestre se obtuvo la aprobación de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) para el proyecto de ampliación de Cenco Temuco, recibida el 26 de marzo. Esta autorización permite iniciar las obras durante el segundo trimestre de 2025. La ampliación contempla más de 16.700 m² de GLA distribuidos en 4 niveles.

Cenco Costanera

Avance en galería ex Paris y nuevo acceso por Avenida Vitacura

Durante el trimestre se realizó la apertura parcial del pasillo de la Galería Ex Paris, habilitando un nuevo acceso al mall desde la calle Vitacura, permitiendo rentabilizar de mejor forma esta área del centro comercial. Las tiendas continuarán realizando su apertura durante el segundo trimestre de 2025.

Avances en sector gastronómico 5^{to} nivel

- **Torre Andrés Bello:** comenzó la habilitación de los primeros locatarios del nuevo eje sector gastronómico ubicado en el quinto nivel, eje Andrés Bello, el cual considera una superficie total de 3.190 m² y se estima su apertura para el segundo semestre de 2025.
- **Torre Vitacura:** se concretó la apertura del nuevo sector gastronómico en el quinto nivel, Torre Vitacura, con la entrada en operación de distintos locales, fortaleciendo la oferta culinaria del centro comercial.
- **Winter Garten:** adicionalmente se abrió a público el sector remodelado de *Winter Garten* en el patio de comidas, consolidando una propuesta comercial renovada para esta zona del mall.



Cenco Florida

Apertura de locales en ex Johnson y entrega de Auto City

Durante el primer trimestre se completó la apertura de los nuevos locales ubicados en el espacio anteriormente ocupado por Johnson, con una superficie de 4.200 m².

Adicionalmente, se continúan las obras del espacio correspondiente a Auto City que dispondrá ~6.000 m² adicionales. Ambos espacios se encuentran en fase previa a apertura, proyectada para el segundo semestre de 2025.

Inicio de obras etapa 1 del nuevo polo gastronómico en espacio ex La Polar

En paralelo, se dio inicio a las obras de la Etapa 1 del nuevo polo gastronómico, que considera ~4.000 m² de GLA intervenidos, ubicados en espacio donde previamente se encontraba la tienda por departamento La Polar.

Cenco Alto Las Condes

Avance en patio de comidas

Durante el trimestre se continuó avanzando en el proyecto de reubicación y remodelación del patio de comidas en el centro comercial, preparando la habilitación de locales para la entrada de locatarios. La fecha de apertura está prevista para el segundo semestre del año.

Inicio remodelación superficies ex Ripley

Se inició la reconfiguración de las superficies donde se ubicaba la tienda por departamento Ripley tras su salida del Centro Comercial. La propuesta, permitirá incrementar los ingresos mediante la optimización de m², renovando la propuesta del mall para sus visitantes.

Cenco La Dehesa

Apertura de nuevos locales gastronómicos

Durante el trimestre se continuó avanzando en las obras para nuevos locales gastronómicos, destacando la apertura de Fiamma, durante abril. Estas incorporaciones refuerzan la oferta culinaria del centro comercial, mejorando el tráfico y la experiencia de los visitantes.

Cenco La Molina (Lima, Perú)

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

Durante el primer trimestre continuaron las obras correspondientes a la etapa 2 del proyecto de expansión, iniciadas en el primer trimestre. El avance acumulado alcanza un 70% a la fecha e incluye la intervención del nivel 5, sumando un total de más de 22.000 m² de GLA nuevos. La apertura se estima para fines de 2025.

Cenco Limonar (Cali, Colombia)

Avances de obras de ampliación

Durante el trimestre se registraron avances significativos en las obras de ampliación de Cenco Limonar, cumpliendo con el cronograma establecido. El proyecto contempla la expansión de más de 11.000 m² de GLA, con apertura proyectada para la segunda mitad de 2025.

Estacionamientos

Apertura de nuevas operaciones de parking – Concha y Toro y San Bernardo

Se habilitaron dos nuevas operaciones de estacionamientos pagados en los *Power Centers* de Concha y Toro y San Bernardo. Estas aperturas permitirán optimizar el servicio al cliente y mejorar la rentabilidad de la operación en ambos recintos.

Oficinas

Habilitación de 25.000 m² de la torre

Posterior al cierre del trimestre, la municipalidad de Providencia aprobó la habilitación de 25.000 m² para la torre de oficinas Costanera, complementando la propuesta actual de oficinas, alcanzando un total de 90.000 m². Estos metros cuadrados adicionales se ubicarán en la sección *High-rise* de la gran torre Costanera.



Firma de contrato con Mercado Libre

El 4 de abril se concretó la firma de contrato con Mercado Libre para el arriendo de ~6.000 m² de oficinas. Esta operación refleja la demanda por espacios en la torre Costanera, la más alta de Sudamérica.

2.3 Avances de Sostenibilidad

Planeta

Creación de jardines de bajo consumo hídrico en Cenco Florida

Se desarrollaron 4.000 m² de jardines con vegetación de bajo requerimiento hídrico en la zona 1 de Cenco Florida. Esta intervención permitirá una reducción estimada del 54% en el consumo de agua destinada a riego, contribuyendo a una gestión más eficiente de los recursos.



Encuentro Nacional de Sostenibilidad en la Construcción (ENASOC)

El 8 y 9 de abril Cenco Malls participó como auspiciador *platinum* del tercer Encuentro Nacional de Sostenibilidad en la Construcción, realizado en Sky Costanera. La actividad reunió a actores del rubro para compartir buenas prácticas en sostenibilidad aplicada a la industria.

Participación en la Green Building Week desde Office HUB Costanera

Cenco Malls fue anfitrión de la jornada inaugural de la Green Building Week 2025, organizada por Chile Green Building Council. La actividad se desarrolló en el piso 45 de Office HUB Costanera, donde se compartieron iniciativas sostenibles del edificio.

Personas

Trabajo colaborativo por la seguridad y convivencia en Cenco Altos del Prado

Se realizó una jornada de diálogo junto a la alcaldía de Barranquilla, Colombia, para coordinar acciones en torno a seguridad, convivencia ciudadana y urbanismo perimetral al centro comercial. Esta instancia refuerza el vínculo con la comunidad local y el compromiso con el entorno urbano.

3. Resumen Financiero

3.1 Estado de Resultados Consolidado

CLP millones	1T25	1T24	Var. (%)
Ingresos	90.273	82.016	10,1%
Ganancia Bruta	87.582	79.023	10,8%
Margen Bruto	97,0%	96,3%	67 bps
Gasto de Administración y Ventas	-6.288	-5.402	16,4%
Resultado Operacional	91.962	81.763	12,5%
Resultado No Operacional	-12.998	-858	1414,2%
Impuesto a la renta	-18.519	-20.052	-7,6%
Utilidad Neta	60.445	60.852	-0,7%
EBITDA Ajustado	81.375	73.204	11,2%
Margen EBITDA	90,1%	89,3%	89 bps
Utilidad Líquida Distribuible	52.524	54.539	-3,7%

3.2 Desempeño por Geografía



Ingresos a/a
+10,1%



Ocupación
98,2%



Mg. EBITDA Aj.
90,1%

	Ingresos (CLP MM)			NOI (CLP MM)			NOI %		
	1T25	1T24	Var. (%)	1T25	1T24	Var. (%)	1T25	1T24	Var. (bps)
Chile	86.988	78.709	10,5%	79.153	70.874	11,7%	91,0%	90,0%	95
Perú	1.948	1.905	2,3%	1.903	1.604	18,7%	97,7%	84,2%	1.348
Colombia	1.337	1.402	-4,7%	319	727	-56,1%	23,8%	51,8%	-2.798
TOTAL	90.273	82.016	10,1%	81.375	73.204	11,2%	90,1%	89,3%	89

	Ocupación ²			Visitas (miles)			Ventas (CLP MM)		
	1T25	1T24	Var. (bps)	1T25	1T24	Var. (%)	1T25	1T24	Var. (%)
Chile	98,9%	99,1%	-14	31.242	30.457	2,6%	1.149.185	1.040.004	10,5%
Perú	90,6%	89,2%	140	976	955	2,2%	26.826	24.774	8,3%
Colombia	92,0%	92,0%	2	314	261	20,4%	19.402	19.637	-1,2%
TOTAL	98,2%	98,3%	-5	32.532	31.673	2,7%	1.195.413	1.084.414	10,2%

² La ocupación de Chile y total consolidada reflejan la ocupación de centros comerciales, excluyendo los metros cuadrados habilitados de torres de oficinas.



Durante el primer trimestre de 2025, la tasa de ocupación consolidada alcanzó un 98,2%, manteniéndose estable respecto al mismo período del año anterior (-5 bps), pese a la **incorporación de casi 20.000 m² adicionales de GLA** frente al 1T24. Este indicador da cuenta de la capacidad de la Compañía para comercializar sus espacios arrendables.

En Chile, la ocupación se situó en 98,9%, con una leve baja de 14 puntos base. En Perú, aumentó 140 puntos base hasta 90,6%, impulsada por la colocación de nuevos espacios en Cenco Arequipa y Cenco La Molina. En Colombia, la ocupación se mantuvo en 92,0%, con una mejora marginal de 2 puntos base, destacando avances en Altos del Prado.

Las visitas consolidadas alcanzaron los 32,5 millones, creciendo 2,7% interanual. En Chile, el alza fue de 2,6%, impulsada por el **mayor flujo en Cenco Costanera, Alto Las Condes y Portal La Dehesa**. En Perú, las visitas aumentaron 2,2%, mientras que Colombia registró un crecimiento de 20,4%, destacando el buen desempeño de Cenco Altos del Prado.

Las ventas de locatarios totalizaron CLP 1.195.413 millones, lo que representa un **crecimiento de 10,2%** respecto al mismo trimestre del año anterior. En Chile, las ventas crecieron 10,5%, apalancadas por el aumento de visitas y una mayor captura del gasto turístico, especialmente de visitantes argentinos. En Perú, las ventas en CLP aumentaron 8,3% (5,0% en moneda local), explicado por una propuesta comercial mejorada y más madura en Cenco La Molina. En Colombia, las ventas en CLP retrocedieron levemente (-1,2%) principalmente debido al efecto del tipo de cambio. En moneda local, vemos un crecimiento de las ventas de 4,4% impulsado por el crecimiento en visitas.

3.3 Resultados por País

Chile



Durante el primer trimestre de 2025, los **ingresos** en Chile crecieron un 10,5% respecto al 1T24. Este resultado fue impulsado por mayores ingresos fijos, asociados a la inflación, junto con un mayor ingreso variable por parte de Supermercados y Tiendas por Departamento. La tasa de ocupación se mantuvo elevada en 98,9%, a pesar de la incorporación de cerca de 19.000 m² de GLA a/a. Las visitas aumentaron un 2,6% interanual, con mayor afluencia en ubicaciones como Cenco Costanera, Alto Las Condes y Portal La Dehesa, mientras que las ventas de locatarios crecieron un 10,5%, apoyadas por el flujo turístico, especialmente de origen argentino.

El **EBITDA Ajustado** en Chile alcanzó CLP 79.153 millones, representando un crecimiento de 11,7% a/a. Esta mejora se explica por la expansión del resultado bruto de 11,3% a/a, compensado parcialmente por el incremento general en los gastos, principalmente relacionados a inflación y fortalecimiento de equipos.

Perú



Los **ingresos** en Perú disminuyeron 1,0% en PEN y se incrementaron un 2,3% en CLP a/a. Esta diferencia se explica por la devaluación del CLP frente al PEN. Esta leve caída en moneda local se da en un contexto de menor desempeño de Cenco Lima (anteriormente San Juan de Lurigancho) por menor ocupación y ventas. En tanto, Cenco La Molina registró un incremento de 76,7% de las visitas a/a, reflejo de la maduración del centro comercial. La segunda etapa del proyecto registra un 70% de avance a la fecha, y se espera finalizar hacia fines de 2025.

El **EBITDA Ajustado**, por su parte, registra un crecimiento de 14,5% en moneda local y de 18,7% en CLP respecto al 1T24. En moneda local, este resultado representa una expansión de 1.321 bps del margen EBITDA, llegando a un 97,7% en el trimestre. Lo anterior se explica por una expansión de resultado bruto de 5,3% en moneda local, adicionalmente a una reducción del gasto en el trimestre, frente al 1T24.

Colombia



En Colombia, los **ingresos** alcanzaron CLP 1.337 millones durante el trimestre, una leve expansión de 0,9% a/a en COP y disminución de 4,7% en CLP, respecto al 1T24. Este resultado se explica por un mejor desempeño de Cenco Altos del Prado y Cenco Santa Ana, compensado parcialmente por los impactos por remodelación y ampliación de Cenco Limonar. Este proyecto, cuya apertura al público se espera para la segunda mitad de 2025, ampliará en aproximadamente 11.000 m² de GLA el centro comercial. La ocupación se mantuvo sin variaciones en 92,0% frente al 1T24.

El **EBITDA Ajustado** se contrajo 54,1% en COP y 56,1% en CLP. Lo anterior se explica por un incremento del costo de ventas por mayores contribuciones y mayores gastos de personal por fortalecimiento de estructuras.

3.4 Conciliación NOI y FFO

CLP millones	1T25	1T24	Var. (%)	3M25	3M24	Var. (%)
Ingresos ordinarios	90.273	82.016	10,1%	90.273	82.016	10,1%
(+) Costo de ventas	-2.691	-2.994	-10,1%	-2.691	-2.994	-10,1%
(+) Gasto de administración	-6.288	-5.402	16,4%	-6.288	-5.402	16,4%
(+) Otros gastos de administración	-59	-486	-87,9%	-59	-486	-87,9%
(+) Depreciación y Amortización	139	70	99,2%	139	70	99,2%
EBITDA Ajustado (NOI)	81.375	73.204	11,2%	81.375	73.204	11,2%

CLP millones	1T25	1T24	Var. (%)	3M25	3M24	Var. (%)
(+) Ganancia (pérdida)	60.445	60.852	-0,7%	60.445	60.852	-0,7%
(-) Otros Ingresos	10.726	8.629	24,3%	10.726	8.629	24,3%
(-) Unidades de Reajuste	-9.339	-5.802	61,0%	-9.339	-5.802	61,0%
(-) Diferencias de tipo de cambio	-1.972	5.675	N.A.	-1.972	5.675	N.A.
(-) Impuesto Diferido	-1.432	-6.226	-77,0%	-1.432	-6.226	-77,0%
FFO	62.462	58.577	6,6%	62.462	58.577	6,6%

Funds From Operations (FFO): Durante el primer trimestre de 2025, el FFO alcanzó CLP 62.462 millones, creciendo 6,6% a/a. Este desempeño se explica por un mejor desempeño operacional en el trimestre, compensado parcialmente por un mayor pago de impuestos frente al 1T24.

4. Desempeño del Negocio

4.1 Participación de GLA – Terceros & Relacionadas



Terceros

488.814 m²

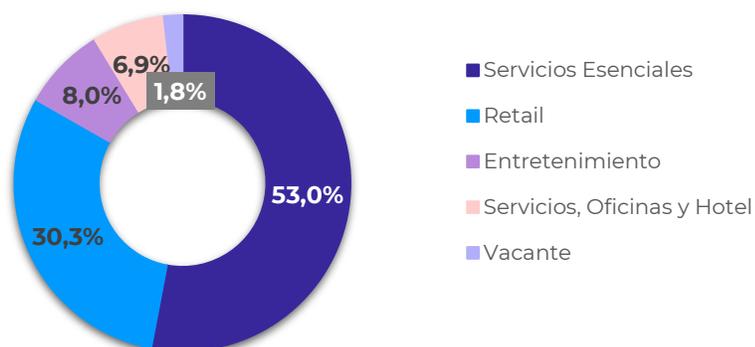
Relacionadas

889.918 m²

TOTAL

1.378.732 m²

4.2 Participación de GLA por rubro ⁽³⁾



4.3 Participación de Ingresos – Terceros & Relacionadas

Ingresos	1T25		1T24	
	Terceros	Relacionadas	Terceros	Relacionadas
Total Chile	68,1%	31,9%	67,4%	32,6%
Total Perú	64,3%	35,7%	65,0%	35,0%
Total Colombia	27,7%	72,3%	31,2%	68,8%
Cenco Malls	67,4%	32,6%	66,7%	33,3%

³ Entretenimiento: cines, centros de juegos, locales de apuestas, gimnasios, patios de comida y restaurantes

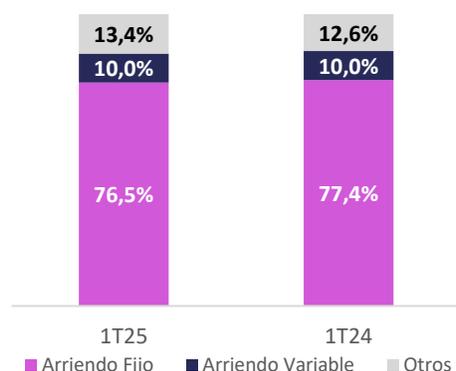
* Servicios esenciales: supermercados, tiendas de mejoramiento del hogar, bancos, centros médicos, ópticas y farmacias

* 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 (ALC, CC, FLC)

4.4 Distribución por tipo de Ingresos ⁽⁴⁾



Los ingresos provenientes de “otros” aumentaron su participación sobre el total de ingresos 84 bps a/a, debido principalmente a las nuevas operaciones de *parking* habilitadas en los últimos 12 meses. Este incremento no tuvo efecto en la participación del ingreso variable, el cual se mantuvo en un 10% gracias a las mejores ventas de locatarios de este trimestre frente al 1T24. Debido al *performance* de ambas categorías, la penetración del ingreso fijo disminuyó levemente a un 76,5%.

4.5 Duración de los contratos (en años) ⁽⁵⁾

Duración de los contratos	menor a 5	sobre 5
Chile	24,0%	76,0%
Perú	52,2%	47,8%
Colombia	98,8%	1,2%
Total	28,6%	71,4%



Al 31 de marzo de 2025, la duración promedio de los contratos de los arriendos vigentes, según el GLA⁶, fue de 10,2 años.

⁴ Categoría Otros incluye Sky Mirador y estacionamientos.

⁵ Promedio ponderado de los contratos en base a su GLA.

⁶ No incorpora Oficinas y locatarios con renovación automática.

4.6 Datos Operacionales

SSS ⁽⁷⁾	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25
Chile	4,6%	6,0%	5,2%	7,3%	7,6%
Perú	-9,1%	-11,6%	-4,1%	0,2%	0,7%
Colombia	-11,1%	-10,3%	-9,6%	-2,8%	1,5%



Chile registró en el trimestre el mayor **SSS** (*Same Store Sales*) trimestral de los últimos años, creciendo 7,6% a/a, producto de una mejora generalizada de la venta de locatarios, creciendo cada categoría de forma nominal sobre el año anterior. En el caso de Perú y Colombia, ambas operaciones registran alzas del SSS interanual de 0,7% y 1,5% respectivamente.

SSR ⁽⁷⁾	1T24	2T24	3T24	4T24	1T25
Chile	2,7%	6,3%	7,7%	8,2%	8,8%
Perú	2,3%	-1,8%	-0,6%	1,7%	-2,1%
Colombia	3,3%	5,1%	1,6%	11,3%	5,2%



El **SSR** (*Same Store Rent*) en Chile se expandió 8,8%, explicado por una mayor contribución de ingreso variable, principalmente de parte de Supermercados y Tiendas por Departamento. En el caso de Colombia, el SSR creció 5,2% a/a, explicado principalmente por la actualización de contratos. En tanto, en Perú el SSR registró un decrecimiento de 2,1% a/a.

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



En 1T25, el **costo de ocupación** fue de 8,7% en Chile, reflejando una disminución de 12 bps a/a, explicado principalmente por el aumento en la venta de locatarios. En Perú y Colombia se registró un incremento del costo de ocupación, explicado por un incremento del cobro de arriendo por sobre la mejora en venta de locatarios a/a.

⁷ SSS y SSR calculados en moneda local (CLP, PEN y COP respectivamente). En UF, el SSS de Chile sería un 2,8%, mientras que el SSR sería de 4,0%.

5. Balance Consolidado

CLP millones	MAR 25	DIC 24	Var. (%)
Activos Corrientes	189.598	151.627	25,0%
Activos No Corrientes	4.173.478	4.139.528	0,8%
TOTAL ACTIVOS	4.363.076	4.291.156	1,7%
Pasivos Corrientes	107.551	85.631	25,6%
Pasivos No Corrientes	1.380.362	1.371.026	0,7%
TOTAL PASIVOS	1.487.914	1.456.656	2,1%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	2.868.812	2.828.032	1,4%
Participaciones no controladoras	6.350	6.468	-1,8%
PATRIMONIO TOTAL	2.875.162	2.834.499	1,4%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	4.363.076	4.291.156	1,7%

Activos

Al 31 de marzo de 2025, el total de Activos fue de CLP 4.363.076 millones, lo que representa un aumento de CLP 71.920 millones respecto a diciembre de 2024. Este crecimiento fue impulsado por un incremento de CLP 37.970 millones en los Activos Corrientes, junto con un aumento de CLP 33.950 millones en los Activos No Corrientes.

- El alza en los Activos Corrientes se explica principalmente por un aumento de CLP 41.922 millones en *Efectivo y equivalentes al efectivo* producto del flujo procedente de las operaciones, compensado parcialmente por menores *Cuentas por cobrar comerciales a entidades relacionadas y Deudores comerciales*.
- En los Activos No Corrientes, el crecimiento se debe principalmente a un aumento de CLP 33.456 millones en *Propiedades de inversión*, reflejando avances en proyectos de expansión y la revaluación de activos durante el trimestre.

Pasivos

El total de Pasivos ascendió a CLP 1.487.914 millones al cierre de marzo 2025, aumentando CLP 31.257 millones respecto a diciembre de 2024. Este incremento se explica por un aumento de CLP 21.920 millones en Pasivos Corrientes y CLP 9.336 millones en Pasivos No Corrientes.

- Los Pasivos Corrientes aumentaron por un incremento por CLP 15.661 millones de *Otros pasivos no financieros* producto del devengo por dividendo mínimo de CLP 15.757 a marzo.
- En los Pasivos No Corrientes, el alza está asociada a un incremento en *Otros pasivos financieros*, explicado por actualización del valor de obligaciones con el público (bonos) por inflación, al estar pactadas en UF.

Patrimonio

El patrimonio total aumentó CLP 40.663 millones en el trimestre, alcanzando CLP 2.875.162 millones. Este crecimiento se explica por un aumento de CLP 44.672 millones en *Ganancias acumuladas*.

6. Estructura de Capital

CLP millones	MAR 25	DIC 24	MAR 24
Deuda Financiera Bruta (CLP millones)	747.439	737.357	713.175
Duración (años)	9,8	10,1	10,6
Posición de Caja ⁽⁸⁾ (CLP millones)	157.637	115.052	184.348
Deuda Financiera Neta (CLP millones)	589.802	622.305	528.827
Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado LTM (veces)	1,8	1,9	1,8

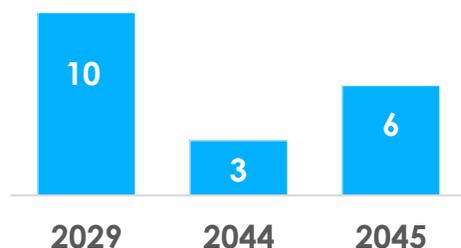
La deuda financiera bruta de la Compañía aumentó CLP 10.082 millones respecto a diciembre de 2024, alcanzando CLP 747.439 millones al cierre de marzo. Este incremento se explica principalmente por el efecto de la variación en la UF (inflación en Chile) sobre la deuda pactada en dicha unidad. Por su parte, la posición de caja aumentó CLP 42.585 millones en el mismo período, reflejando una mayor acumulación de efectivo tras un trimestre de sólida generación operativa.

Al 31 de marzo de 2025, el *leverage* neto se ubicó en 1,8x, mejorando frente a las 1,9x de diciembre producto del aumento en la posición de caja y un mayor EBITDA Ajustado acumulado en los últimos doce meses. La duración de la deuda se ubicó en 9,8 años, levemente por debajo del cierre anterior, mientras que el 100% de la deuda continúa pactada a tasa fija y denominada en UF con un costo promedio de la deuda de 1,54% ⁽⁹⁾. Lo anterior permite mantener una estructura financiera conservadora y resiliente frente a variaciones de tasas de interés de mercado.

⁸ Considera Efectivo y Otros activos financieros corrientes.

⁹ Costo anual de la deuda estimado como el promedio de la tasa cupón de cada una de las emisiones con los respectivos montos emitidos.

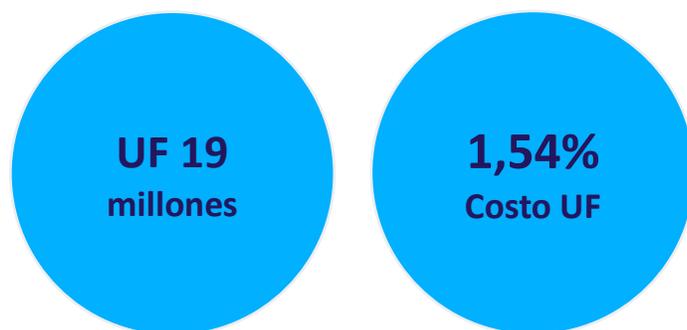
Perfil Amortizaciones (UF millones)



6.1 Ratios Financieros

Ratios Financieros	Unidad	MAR 25	DIC 24	MAR 24
Total Pasivos / Patrimonio	veces	0,5	0,5	0,5
Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	veces	1,8	1,8	2,2
Total Pasivos / Total Activos	veces	0,3	0,3	0,3
EBITDA / Gastos Financieros	veces	24,9	24,5	22,6
FFO LTM / DFN	%	43,2%	40,3%	43,3%
Utilidad LTM / Total Activo	%	6,1%	6,2%	5,1%
Utilidad LTM / Total Patrimonio	%	9,3%	9,4%	7,6%

6.2 Costo Deuda Financiera



7. Flujo de Efectivo

CLP millones	MAR 25	MAR 24	Var. (%)
Flujos de efectivo actividades de operación	74.279	77.534	-4,2%
Flujos de efectivo actividades de inversión	-26.408	18.688	N.A.
Flujos de efectivo actividades de financiación	-3.663	-3.505	4,5%
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	44.209	92.718	-52,3%

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

Actividades de Operación

Durante el 1T25, el flujo neto por actividades de operación alcanzó CLP 74.279 millones, lo que representa una disminución de CLP 3.255 millones frente al 1T24. Esta variación se explica principalmente por un mayor pago de impuestos en el período y el incremento de *Otros pagos por actividades de operación*. Esta disminución fue compensada parcialmente por menores *Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios*.

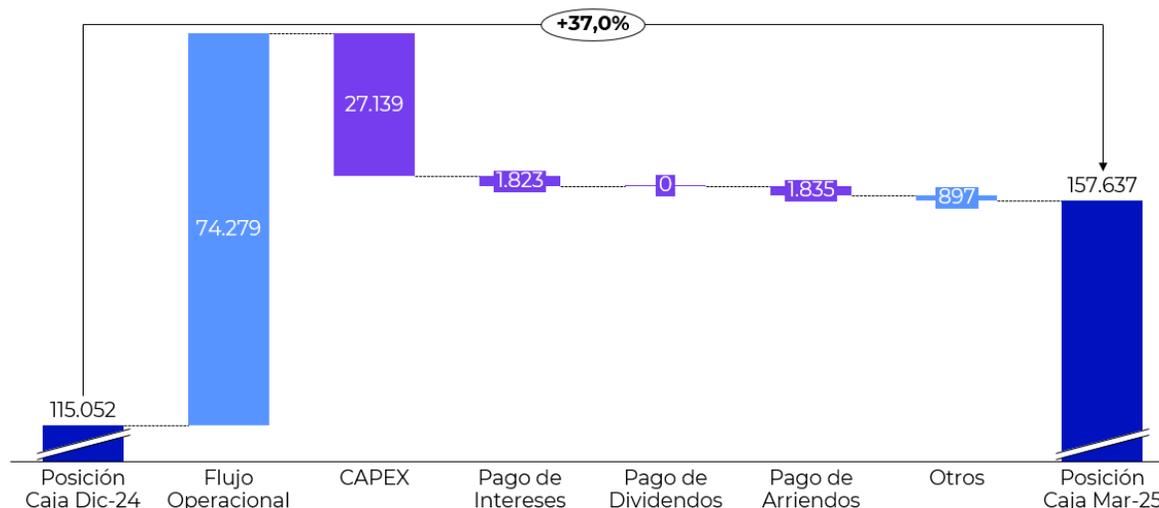
Actividades de Inversión

El flujo por actividades de inversión registró una salida neta de CLP 26.408 millones, en contraste con un flujo positivo de CLP 18.688 millones en el mismo período del año anterior. Esta variación se explica por una menor liquidación de fondos mutuos en el período, los cuales son registrados en *Otras entradas (salidas) de efectivo* en el período.

Actividades de Financiación

Durante el trimestre, el flujo de actividades de financiación registró una salida de CLP 3.663 millones, una salida CLP 158 millones menor al flujo de marzo de 2024. Esta variación se explica principalmente por mayores pagos de intereses y de pasivos por arrendamiento frente al 1T24.

7.1 Evolución de la posición de caja acumulada a marzo 2025 ⁽¹⁰⁾



La posición de caja de la Compañía aumentó un 37,0% desde el cierre de 2024, alcanzando CLP 157.637 millones al cierre del trimestre. Este crecimiento se explica por una sólida generación de flujo operativo (CLP 74.279 millones), que permitió financiar el *Capex* del período (CLP 27.139 millones), el pago de intereses y arriendos por CLP 1.823 millones y CLP 1.835 millones, respectivamente. No se registraron pagos de dividendos durante el trimestre.

¹⁰ 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	24
1.1 Estado de Resultados Consolidado	24
1.2 Ingresos por activo	25
1.3 Margen EBITDA Ajustado sin IFRS 16	25
1.4 Detalle Impuesto	26
1.5 Balance Consolidado	26
1.6 Flujo de Caja Consolidado	28
1.7 Costo Deuda Financiero por Emisión	28
2. Desempeño del Negocio	29
2.1 Indicadores operacionales por Activo	29
2.2 GLA por Activo	30
2.3 GLA por Rubro / País	30
2.4 Banco de Terreno	31
3. Indicadores Macroeconómicos	31
3.1 Tipo de Cambio	31
3.2 Inflación⁰	31
3.3 Tasa de Descuento Propiedades de Inversión	31
4 Glosario	32

1. Información Financiera

1.1 Estado de Resultados Consolidado

	1T25	1T24	Var. (%)	3M25	3M24	Var. (%)
Ingresos	90.273	82.016	10,1%	90.273	82.016	10,1%
Chile	86.988	78.709	10,5%	86.988	78.709	10,5%
Perú	1.948	1.905	2,3%	1.948	1.905	2,3%
Colombia	1.337	1.402	-4,7%	1.337	1.402	-4,7%
Costo de Ventas	-2.691	-2.994	-10,1%	-2.691	-2.994	-10,1%
Ganancia Bruta	87.582	79.023	10,8%	87.582	79.023	10,8%
Margen Bruto	97,0%	96,3%	67 bps	97,0%	96,3%	67 bps
Gasto de Administración y Ventas	-6.288	-5.402	16,4%	-6.288	-5.402	16,4%
Otros ingresos, por función	10.726	8.629	24,3%	10.726	8.629	24,3%
Otros gastos, por función	-147	-590	-75,0%	-147	-590	-75,0%
Otras ganancias (pérdidas)	89	104	-14,4%	89	104	-14,4%
Resultado Operacional	91.962	81.763	12,5%	91.962	81.763	12,5%
Costo Financiero Neto	-1.687	-731	130,8%	-1.687	-731	130,8%
Variaciones por diferencias de tipo de cambio	-1.972	5.675	N.A.	-1.972	5.675	N.A.
Resultado por Unidades de Reajuste	-9.339	-5.802	61,0%	-9.339	-5.802	61,0%
Resultado No Operacional	-12.998	-858	1414,2%	-12.998	-858	1414,2%
Resultado antes de impuestos	78.964	80.904	-2,4%	78.964	80.904	-2,4%
Impuesto a la renta	-18.519	-20.052	-7,6%	-18.519	-20.052	-7,6%
Ganancia (pérdida)	60.445	60.852	-0,7%	60.445	60.852	-0,7%
EBITDA Ajustado	81.375	73.204	11,2%	81.375	73.204	11,2%
Chile	79.153	70.874	11,7%	79.153	70.874	11,7%
Perú	1.903	1.604	18,7%	1.903	1.604	18,7%
Colombia	319	727	-56,1%	319	727	-56,1%
Margen EBITDA	90,1%	89,3%	89 bps	90,1%	89,3%	89 bps
Utilidad	60.445	60.852	-0,7%	60.445	60.852	-0,7%
Revalorización de activos	10.726	8.629	24,3%	10.726	8.629	24,3%
Impuesto diferido	-2.820	-2.305	22,4%	-2.820	-2.305	22,4%
Utilidad Neta de Revalorización de activos	52.540	54.529	-3,6%	52.540	54.529	-3,6%

1.2 Ingresos por activo

Ubicaciones	Ingresos (CLP MM)		
	1T25	1T24	Var. %
Costanera Center	21.461	19.124	12,2%
Torres de Oficinas Costanera	3.374	2.912	15,9%
Alto Las Condes	15.103	13.787	9,6%
Portal Florida Center	7.382	6.991	5,6%
Portal La Dehesa	4.607	4.086	12,8%
Portal La Reina	2.092	1.835	14,0%
Portal Rancagua	2.793	2.612	6,9%
Portal Temuco	4.374	3.850	13,6%
Portal Ñuñoa	1.853	1.544	20,0%
Portal Belloto	1.939	1.870	3,7%
Portal Osorno	2.417	2.040	18,5%
Portal El Llano	2.002	1.933	3,6%
Power Centers	17.591	16.126	9,1%
Chile	86.988	78.709	10,5%
Perú	1.948	1.905	2,3%
Colombia	1.337	1.402	-4,7%
TOTAL	90.273	82.016	10,1%

1.3 Margen EBITDA Ajustado sin IFRS 16

	1T25		3M25		1T24		3M24	
	IFRS 16 / % EBITDA		IFRS 16 / % EBITDA		IFRS 16 / % EBITDA		IFRS 16 / % EBITDA	
	sin IFRS16	con IFRS16						
Chile	89,1%	91,0%	89,1%	91,0%	88,0%	90,0%	88,0%	90,0%
Perú	87,7%	97,7%	87,7%	97,7%	74,2%	84,2%	74,2%	84,2%
Colombia	23,8%	23,8%	23,8%	23,8%	51,8%	51,8%	51,8%	51,8%
TOTAL % EBITDA	88,1%	90,1%	88,1%	90,1%	87,1%	89,3%	87,1%	89,3%

1.4 Detalle Impuesto

Impuesto a la Renta	1T25	1T24	3M25	3M24
Impuesto diferido total ⁽¹¹⁾	-1.432	-6.226	-1.432	-6.226
<i>Impuesto diferido revaluación activos</i>	<i>-2.820</i>	<i>-2.305</i>	<i>-2.820</i>	<i>-2.305</i>
<i>Impuesto diferido otros conceptos</i>	<i>1.389</i>	<i>-3.921</i>	<i>1.389</i>	<i>-3.921</i>
Impuesto corriente	-17.087	-13.826	-17.087	-13.826
Total	-18.519	-20.052	-18.519	-20.052

1.5 Balance Consolidado

	MAR 25	DIC 24	Var. (%)
Activos Corrientes	189.598	151.627	25,0%
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	156.933	115.012	36,4%
Otros activos financieros corrientes	703	40	1650,3%
Otros Activos No Financieros, Corriente	5.575	816	583,0%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	19.336	23.847	-18,9%
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente	5.501	10.739	-48,8%
Activos por impuestos corrientes, corrientes	1.549	1.173	32,0%
Activos No Corrientes	4.173.478	4.139.528	0,8%
Otros activos no financieros no corrientes	3.795	3.748	1,2%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	2.401	2.279	5,4%
Propiedades de Inversión	4.155.658	4.122.202	0,8%
Activos por Impuestos Diferidos	11.624	11.299	2,9%
TOTAL ACTIVOS	4.363.076	4.291.156	1,7%

¹¹ Para el cálculo del FFO, se considera el impuesto diferido total.

Pasivos Corrientes	107.551	85.631	25,6%
Otros pasivos financieros corrientes	3.586	2.545	40,9%
Pasivos por arrendamientos, corrientes	7.061	6.915	2,1%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	56.086	52.459	6,9%
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente	734	2.054	-64,3%
Otras provisiones corrientes	1.308	1.056	23,9%
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	18.724	14.641	27,9%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	1.657	3.226	-48,6%
Otros pasivos no financieros corrientes	18.396	2.735	572,5%
Pasivos No Corrientes	1.380.362	1.371.026	0,7%
Otros pasivos financieros no corrientes	743.853	734.812	1,2%
Pasivos por arrendamientos no corrientes	49.459	50.636	-2,3%
Pasivo por impuestos diferidos	572.989	571.639	0,2%
Otros pasivos no financieros no corrientes	14.060	13.940	0,9%
TOTAL PASIVOS	1.487.914	1.456.656	2,1%
Capital Emitido	707.171	707.171	0,0%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	1.785.074	1.740.402	2,6%
Primas de emisión	317.469	317.469	0,0%
Otras Reservas	59.098	62.989	-6,2%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	2.868.812	2.828.032	1,4%
Participaciones no controladoras	6.350	6.468	-1,8%
PATRIMONIO TOTAL	2.875.162	2.834.499	1,4%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	4.363.076	4.291.156	1,7%

1.6 Flujo de Caja Consolidado

	MAR 25	MAR 24	Var. (%)
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	122.186	123.108	-0,7%
Otros cobros por actividades de operación	269	59	352,9%
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-22.302	-25.543	-12,7%
Pagos a y por cuenta de los empleados	-3.779	-3.938	-4,0%
Otros pagos por actividades de operación	-8.185	-6.024	35,9%
Flujos de efectivo procedentes operaciones	88.189	87.663	0,6%
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-14.025	-10.482	33,8%
Otras entradas (salidas) de efectivo	115	353	-67,4%
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación	74.279	77.534	-4,2%
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión			
Compras de activos intangibles	-261	-265	-1,3%
Compras de otros activos a largo plazo	-26.878	-13.500	99,1%
Intereses recibidos	1.394	1.718	-18,9%
Otras entradas (salidas) de efectivo	-663	30.734	N.A.
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión	-26.408	18.688	N.A.
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación			
Pagos de pasivos por arrendamientos	-1.835	-1.768	3,8%
Intereses Pagados	-1.823	-1.737	5,0%
Otras entradas (salidas) de efectivo	-4	0	N.A.
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación	-3.663	-3.505	4,5%
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	44.209	92.718	-52,3%
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-2.287	5.798	N.A.
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	41.922	98.516	-57,4%
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	115.012	52.509	119,0%
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	156.933	151.025	3,9%

1.7 Costo Deuda Financiero por Emisión

Deuda Financiera		Costo UF
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

Ubicaciones	Ocupación			Ventas (CLP MM)		
	1T25	1T24	Δ BPS	1T25	1T24	Var%
Costanera Center	98,1%	98,9%	-71	207.625	163.572	26,9%
Torres de Oficinas Costanera	91,4%	74,1%	1.726	0	0	N.A.
Alto Las Condes	99,9%	99,7%	17	123.527	118.704	4,1%
Portal Florida Center	98,0%	98,1%	-14	65.603	66.744	-1,7%
Portal La Dehesa	99,2%	98,7%	44	54.962	50.806	8,2%
Portal La Reina	99,3%	97,5%	175	43.767	42.083	4,0%
Portal Rancagua	99,1%	99,5%	-36	48.090	47.470	1,3%
Portal Temuco	99,9%	99,8%	7	76.294	58.325	30,8%
Portal Ñuñoa	98,1%	97,6%	50	31.538	30.459	3,5%
Portal Belloto	97,5%	99,1%	-162	33.128	30.577	8,3%
Portal Osorno	99,5%	97,5%	197	36.107	27.158	32,9%
Portal El Llano	99,2%	99,5%	-27	32.683	32.266	1,3%
Power Centers	99,1%	99,4%	-27	395.862	371.838	6,5%
Total Chile	98,9%	99,1%	-14	1.149.185	1.040.004	10,5%
Total Perú	90,6%	89,2%	140	26.826	24.774	8,3%
Total Colombia	92,0%	92,0%	2	19.402	19.637	-1,2%
Cenco Malls	98,2%	98,3%	-5	1.195.413	1.084.414	10,2%

Participación en ingresos 3M

Ingresos	3M25		3M24	
	Terceros	Relacionadas	Terceros	Relacionadas
Total Chile	68,1%	31,9%	67,4%	32,6%
Total Perú	64,3%	35,7%	65,0%	35,0%
Total Colombia	27,7%	72,3%	31,2%	68,8%
Cenco Malls	67,4%	32,6%	66,7%	33,3%

2.2 GLA por Activo

Ubicaciones	GLA Terceros			GLA Relacionadas			GLA Total		
	1T25	1T24	Δ BPS	1T25	1T24	Var%	1T25	1T24	Var%
Costanera Center	114.441	102.950	11,2%	43.722	34.516	26,7%	158.163	137.466	15,1%
Torres de Oficinas Costanera	50.302	50.302	0,0%	14.698	14.698	0,0%	65.000	65.000	0,0%
Alto Las Condes	61.627	73.645	-16,3%	48.350	48.312	0,1%	109.976	121.957	-9,8%
Portal Florida Center	59.064	58.564	0,9%	54.592	54.592	0,0%	113.656	113.156	0,4%
Portal La Dehesa	37.388	33.198	12,6%	34.189	32.776	4,3%	71.577	65.974	8,5%
Portal La Reina	9.324	9.200	1,3%	29.231	29.153	0,3%	38.555	38.353	0,5%
Portal Rancagua	8.038	7.714	4,2%	35.270	36.331	-2,9%	43.307	44.045	-1,7%
Portal Temuco	36.329	35.680	1,8%	26.116	26.171	-0,2%	62.445	61.852	1,0%
Portal Ñuñoa	12.295	12.283	0,1%	20.701	20.681	0,1%	32.996	32.964	0,1%
Portal Belloto	10.263	9.500	8,0%	33.154	33.153	0,0%	43.417	42.653	1,8%
Portal Osorno	10.492	10.613	-1,1%	18.223	17.956	1,5%	28.715	28.569	0,5%
Portal El Llano	6.635	6.604	0,5%	17.036	17.035	0,0%	23.671	23.638	0,1%
Power Centers	25.071	21.954	14,2%	438.219	438.080	0,0%	463.290	460.034	0,7%
Total Chile	441.268	432.208	2,1%	813.500	803.454	1,3%	1.254.768	1.235.662	1,5%
Total Perú	34.873	34.771	0,3%	25.835	25.835	0,0%	60.707	60.606	0,2%
Total Colombia	12.674	12.562	0,9%	50.583	50.251	0,7%	63.257	62.813	0,7%
Cenco Malls	488.814	479.541	1,9%	889.918	879.540	1,2%	1.378.732	1.359.081	1,4%

2.3 GLA por Rubro / País

Rubro	Al 31 de marzo 2025			
	Chile	Perú	Colombia	Total
Entretenimiento	7,8%	14,4%	7,1%	8,0%
Retail	31,6%	31,1%	1,7%	30,3%
Servicios Esenciales	52,0%	42,5%	81,4%	53,0%
Servicios, Oficinas y Hotel	7,5%	1,0%	1,8%	6,9%
Vacante	1,1%	11,0%	7,9%	1,8%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

2.4 Banco de Terreno

Ubicación	Superficie (m ²)		Valor Libro (CLP Millones)	
	1T25	1T24	1T25	1T24
Chile ⁽¹²⁾	693.774	663.079	161.715	144.431
Perú	11.830	16.254	3.297	25.322
Total	705.604	679.333	165.012	169.753

- La Compañía cuenta con 4 terrenos en Chile y 1 terreno en Perú.
- 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				Tipo de Cambio Promedio			
	1T25	1T24	Var%		1T25	1T24	Var%
CLP/USD	953,1	967,9	-1,5%	CLP/USD	963,8	961,3	0,3%
CLP/PEN	259,5	261,0	-0,6%	CLP/PEN	261,1	255,3	2,3%
CLP/COP	0,23	0,25	-8,0%	CLP/COP	0,23	0,25	-6,8%

3.2 Inflación ⁽¹³⁾

País	1T25	1T24
Chile	4,9%	3,7%
Perú	1,3%	2,7%
Colombia	5,1%	7,4%

3.3 Tasa de Descuento Propiedades de Inversión

País	1T25	1T24
Chile	6,43%	6,43%
Perú	6,77%	6,75%

¹² En 4T24 se modificó la fuente para el cálculo de metraje del banco de terrenos, reflejando una superficie más correcta.

¹³ Inflación anualizada a marzo 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:** Resultado Operativo – Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas – Revalorización de activos + 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
- **NIIF 16:** norma financiera/contable que regula el tratamiento contable de los arrendamientos operativos considerándolos como activos y no como gasto operativo
- **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 reajutable por inflación

cenco·malls