



Reporte de Resultados

Segundo Trimestre 2025

Información de Conferencia de Resultados



Fecha

08 de agosto



Hora

Chile: 09:30 AM

EST: 09:30 AM

GMT: 13:30 PM

[Ingresar](#)

Resumen Ejecutivo ⁽¹⁾

Durante el segundo trimestre de 2025, los **ingresos consolidados** de Cenco Malls alcanzaron CLP 90.979 millones, registrando un crecimiento de 7,2% respecto al 2T24. Este crecimiento por sobre inflación se debe a la incorporación de nuevo GLA, principalmente en Cenco Costanera, Cenco Portal la Dehesa y oficinas, sumado a un mayor ingreso variable impulsado por el desempeño de ventas de locatarios. Por último, el negocio de estacionamientos tuvo una mejora a/a en sus ingresos. Este crecimiento se sostiene sobre una mejora en la base operativa: la ocupación promedio de los centros comerciales alcanzó un 98,5%, las visitas crecieron marginalmente un 1,1% interanual, alcanzando 32,3 millones de personas, y las ventas de locatarios crecieron un 5,6% a/a, destacando una mejora en el consumo, especialmente en Chile.

El **EBITDA Ajustado** alcanzó CLP 82.003 millones, con un alza de 6,0% frente al 2T24 y un margen EBITDA de 90,1% (-103 bps a/a). Si bien el EBITDA Ajustado se vio impulsado por los ingresos, las presiones en gastos generaron una leve contracción en el margen, principalmente por fortalecimiento de equipos para abarcar los nuevos proyectos asociados a la expansión de la Compañía.

La **Utilidad Neta** fue de CLP 63.447 millones, reflejando una disminución de 6,3% respecto al mismo período del año anterior. Esta caída se debe principalmente a un mayor cargo por impuestos, que contraresta el mejor desempeño tanto operacional como no operacional del trimestre.

Desde una perspectiva financiera, la Compañía mantiene una posición holgada. La **Deuda Financiera Neta** alcanzó CLP 673.553 millones, mientras que el ratio DFN / EBITDA Ajustado LTM se ubicó en 2,0x. La **posición de caja** disminuyó 30,5% frente a diciembre, cerrando en CLP 79.943 millones, explicado principalmente por el **pago del dividendo** (CLP 52.881 millones) que tuvo lugar en mayo, sumado al flujo asociado a proyectos. Esta generación de caja sigue evidenciando una **estructura financiera robusta**, que permitió a la Compañía repartir dividendos a una tasa sobre el 90%, al tiempo que deja espacio para ejecutar el plan de expansión y capturar **nuevas oportunidades de crecimiento**.



90.979

CLP MM

+7,2% a/a

Ingresos



82.003

CLP MM

6,0% a/a

EBITDA Ajustado



90,1%

-103 bps a/a

Margen EBITDA Ajustado



43.679

CLP MM

Utilidad Líquida Distribuible

(1) Las cifras destacadas a la derecha del Resumen Ejecutivo corresponden a cifras del periodo 2T25. Para más detalle de los resultados YTD, revisar los anexos del documento.

Sebastián Bellocchio, CEO

En Cenco Malls estamos convencidos de que crecer de forma sostenida sólo es posible si ponemos al **cliente en el centro de todas nuestras decisiones**. Esta mentalidad ha guiado cada acción de este segundo trimestre de 2025, en el que reafirmamos nuestra capacidad de ejecutar con disciplina, innovar con sentido y seguir generando valor para los visitantes.

Los resultados del trimestre reflejan una operación sólida y una estrategia que sigue dando frutos. El **crecimiento en ingresos** responde a una propuesta comercial atractiva, una experiencia cada vez más valorada por nuestros visitantes y una ejecución disciplinada que prioriza la eficiencia y el servicio. Mantuvimos un alto nivel de generación de caja operacional, permitiéndonos continuar **invirtiendo en proyectos que transforman nuestros centros comerciales** y nos abre las puertas a nuevas alternativas que generen valor. Además, destacamos el alza de 46 puntos base en la ocupación de centros comerciales, alcanzando 98,5%, pese a la incorporación de casi 5.000 m² de nuevo GLA, mientras que a nivel consolidado sumamos ~30.000 m², incluyendo 25.000 m² adicionales de oficinas que refuerzan nuestra propuesta de usos mixtos.

Este trimestre también estuvo marcado por importantes hitos de desarrollo. Destacamos la apertura de nuevos espacios gastronómicos y de *retail* en Cenco Costanera y Cenco Portal La Dehesa, así como el avance de los proyectos en Perú y Colombia, iniciativas que reafirman nuestro compromiso con ofrecer experiencias memorables y diferenciales a nuestros visitantes. En paralelo, dimos inicio a la comercialización del *High Rise* (parte alta) en la Gran Torre Costanera, con 25.000 m² de oficinas clase A que están captando una demanda sólida por parte del segmento corporativo, al ser una alternativa única en Santiago.

"Mirando hacia adelante, llegamos con optimismo al segundo semestre, que viene con muchos desafíos y oportunidades. Contamos con una estructura financiera sólida, una gran cartera de proyectos en marcha y un equipo comprometido con transformar la experiencia urbana a través de espacios vivos, sostenibles y conectados"

A nivel de sostenibilidad, fuimos reconocidos por segundo año consecutivo en el Sustainability Yearbook de S&P Global, y continuamos fortaleciendo iniciativas ambientales y sociales, como el relanzamiento del programa Compost 2.0 en Cenco Alto Las Condes con el fin de reutilizar residuos, el apoyo a la educación con Aula a Cielo Abierto, y la instalación de vacunatorios en siete centros comerciales.

Seguiremos creciendo con **foco en la excelencia operacional y la generación de valor sostenible**. Lo que viene en el segundo semestre es muy prometedor: tenemos una serie de iniciativas en desarrollo que reflejan la ambición y energía con la que estamos proyectando el futuro de Cenco Malls. Gracias a cada colaborador, locatario y visitante que nos impulsa a seguir avanzando.

1. Destacados del Período

1.1. Principales Cifras

CLP millones	2T25	2T24	Var. (%)	6M25	6M24	Var. (%)
Ingresos	90.979	84.876	7,2%	181.252	166.892	8,6%
EBITDA Ajustado (NOI)	82.003	77.379	6,0%	163.378	150.583	8,5%
% EBITDA Ajustado (NOI)	90,1%	91,2%	-103 bps	90,1%	90,2%	-9 bps
FFO	64.063	65.255	-1,8%	126.664	123.902	2,2%
Utilidad Neta	63.447	67.744	-6.3%	123.892	596	-3.7%
Utilidad Líquida Distribuible ⁽²⁾	43.679	51.100	-14,5%	96.202	105.639	-8,9%
GLA (m ²)	1.399.653	1.369.951	2,2%	1.399.653	1.369.951	2,2%
Tasa de ocupación (%)	98,5%	98,0%	46 bps	98,5%	98,0%	46 bps
Visitas (miles)	32.326	31.960	1,1%	64.857	63.632	1,9%
Ventas locatarios (CLP millones)	1.195.952	1.132.126	5,6%	2.391.366	2.216.540	7,9%

2. Eventos Relevantes 2T25

2.1 Hitos del Trimestre

Lanzamiento de *High Rise* en Office HUB Costanera

Se inició la comercialización de oficinas clase A en los pisos 45 al 60 de la Gran Torre Costanera con un evento que incluyó una exposición de Pablo Allard ⁽³⁾. Este lanzamiento continúa posicionando a Costanera como eje de negocios en la Región Metropolitana de Chile.

Primera edición de Coffee Party en Sky Costanera

Sky Costanera realizó su primer Coffee Party a 300 metros de altura, reuniendo a más de 300 asistentes en una experiencia de café, *mocktails* y música en vivo, posicionando la campaña entre las tres más destacadas del año en *Earned Media*, fortaleciendo el rol de Cenco Malls como creador de experiencias urbanas innovadoras.

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

(3) Reconocido arquitecto, urbanista y académico chileno.

Cenco Malls es reconocido en el ranking de Marcas Ciudadanas de Cadem

En la edición 2025 del estudio Marca Ciudadana de Cadem, Cenco Malls se posicionó en el lugar 25 en la categoría "Mejor experiencia" y en el puesto 29 en "Apoya artes, cultura, música y deporte", ubicándose en el primer grupo (top 35) en ambas dimensiones. Este reconocimiento destaca la rápida consolidación de la marca a menos de dos años de su lanzamiento.

Campaña Día de la Madre en 12 centros comerciales

Más de 36.000 personas participaron en la campaña del Día de la Madre, que por primera vez incluyó a Cenco Angamos en Chile. La participación creció un 38% respecto al año anterior, promoviendo experiencias memorables en los centros comerciales de la Compañía. Se establecieron alianzas con bancos para ofrecer beneficios gastronómicos exclusivos.

Vacaciones Non Stop: actividades de invierno en todos los centros comerciales

Durante el periodo de vacaciones de invierno se realizó la campaña Vacaciones Non Stop, con actividades recreativas y culturales en todos los centros comerciales. La programación incluyó experiencias familiares como los Guardianes Capibara, música en vivo y una oferta gastronómica especial, fomentando el encuentro y el entretenimiento en un espacio seguro.

2.2 Avances en Plan de Crecimiento

Cenco Temuco**Inicio de obras de expansión**

En el mes de junio se iniciaron las obras del proyecto de expansión de Cenco Temuco, el cual adicionará 16.700 m² de nuevo GLA. Esta etapa marca el inicio del desarrollo de una nueva fase del centro comercial.

Cenco Rancagua**Avances en permisos y preparación de obra**

Durante el trimestre se emitió la Resolución de Calificación Ambiental (RCA) para el proyecto de ampliación de Cenco Rancagua. Actualmente, la obra se encuentra en proceso de licitación y revisión de ofertas. La expansión contempla 34.000 m² de GLA distribuidos en 3 niveles.

Cenco Costanera

Entrega final galería comercial y nuevo acceso

Se completó la obra de la nueva galería comercial, ubicada en el primer piso del centro comercial. Esta nueva zona contiene 20 locales comerciales, con 13 ya abiertos al público. Además, este nuevo acceso desde Avenida Vitacura ha favorecido el flujo y la conectividad del centro comercial.



Nuevo Ascensor de Acceso al 5º Piso

Durante el trimestre se habilitó un nuevo ascensor, al costado de la Gran Torre Costanera, que conecta directamente el primer nivel con el quinto piso. Esta mejora facilita el acceso a la zona gastronómica y la conectividad de las distintas zonas del centro comercial.

Inicio de obras en Auto City

En mayo de 2025 se dio inicio a las obras del proyecto Auto City en el nivel -1 del centro. Este espacio contempla sumar +4.600 m² de GLA destinados a locales del rubro automotriz.

Apertura de Nuevos Locales Gastronómicos – 5º Piso

Durante este trimestre, abrieron al público 3 nuevos locales de la zona gastronómica en el quinto piso del centro comercial. Con esto, se finalizó el proyecto que incluye 8 locales que llegan a complementar la oferta gastronómica del centro y adicionó un total de ~2.700 m².

Inicio de Habilitación de Nuevo Rincón Jumbo

Durante el trimestre comenzó la habilitación del nuevo Rincón Jumbo, el cual se integrará a la oferta gastronómica del centro. El proyecto estará ubicado en el quinto piso.



Cenco Florida

Avance de obras para nuevo centro médico

Las obras para la habilitación del nuevo centro médico Meds, iniciadas durante marzo, alcanza un 70% de avance al cierre del trimestre. Este proyecto refuerza la propuesta de servicios del centro con una oferta de salud especializada que considera 3.000 m² de GLA.

Entrega y comercialización Auto City

Durante el trimestre se completó la ejecución del proyecto Auto City en Cenco Florida. La iniciativa incorporó un GLA incremental de 6.200 m² destinado a operadores del rubro automotriz. Actualmente, el proyecto está en etapa de comercialización.

Cenco Portal La Dehesa

Apertura de nueva zona gastronómica

Durante el segundo trimestre se inauguró la nueva zona gastronómica de Cenco Portal La Dehesa, que contempla un GLA total de más de 1.900 m². Este espacio incorpora diversas marcas destacadas, ampliando la propuesta culinaria del centro.

Apertura nueva tienda ancla

Durante junio abrió al público la tienda Decathlon, con un GLA de ~1.900 m². La tienda representa una nueva ancla del segmento deportivo en Cenco Portal La Dehesa, ampliando la propuesta de valor para los visitantes del centro.

Cenco Alto Las Condes

Nuevo patio de comidas: Entrega obra gruesa y habilitación de locatarios

Finalizó la obra gruesa del nuevo patio de comidas en Cenco Alto Las Condes, dando inicio a la etapa de habilitación de los locatarios.

Inicio de obra del nuevo Rincón Jumbo

Durante el trimestre comenzaron las obras del nuevo Rincón Jumbo en Cenco Alto Las Condes. Esta nueva operación estará ubicada en la zona gastronómica Mirador del Alto y complementará la oferta actual.

Cenco Limonar

Inicio de habilitación de primeros locatarios

Durante el trimestre entraron a habilitar los primeros 10 locatarios del proyecto. En paralelo, las obras generales del mall continúan avanzando conforme al cronograma establecido.

Cenco La Molina

Inicio de habilitación de primeros locatarios y llegada de tienda ancla

La obra avanza en cronograma y paralelo, se están habilitando los primeros locales, entre los que destaca H&M.

2.3 Avances de Sostenibilidad

Gobierno Corporativo

Cenco Malls es reconocido en el Sustainability Yearbook 2025

Cenco Malls fue reconocido como miembro del Sustainability Yearbook 2025, elaborado por S&P Global a partir del Corporate Sustainability Assessment (CSA). De 7.690 empresas evaluadas en 62 industrias, solo 780 fueron seleccionadas. Esta distinción reafirma el compromiso de la Compañía con una operación responsable y la generación de valor a largo plazo.

Planeta

Relanzamiento del proyecto Compost 2.0 en Cenco Alto Las Condes

Cenco Alto Las Condes relanzó el proyecto de compostaje durante el trimestre. Esta iniciativa ha recuperado 34,6 toneladas de residuos, ahorrado 9.674 kWh de energía y evitado la emisión de 1.734 kg de CO₂, avanzando en una gestión ambiental más eficiente.

Personas

Sky Costanera renueva patrocinio a "Aula a Cielo Abierto"

Sky Costanera renovó su apoyo al programa "Aula a Cielo Abierto", en alianza con el Ministerio de Educación y SERNATUR. Esta iniciativa permitió visitas gratuitas para estudiantes de todo Chile, y formalizó a los guías turísticos del mirador mediante credenciales oficiales.

Operativos de salud: vacunatorios en centros comerciales

Se implementaron vacunatorios fijos y rotatorios en siete centros comerciales de la compañía: Florida, Ñuñoa, El Llano, Belloto, Rancagua, Temuco y Angamos. A la fecha, más de 9.000 personas han sido vacunadas como parte de esta iniciativa de salud preventiva.

3. Resumen Financiero

3.1 Estado de Resultados Consolidado

CLP millones	2T25	2T24	Var. (%)	6M25	6M24	Var. (%)
Ingresos	90.979	84.876	7,2%	181.252	166.892	8,6%
Ganancia Bruta	88.266	82.143	7,5%	175.849	161.166	9,1%
<i>Margen Bruto</i>	97,0%	96,8%	24 bps	97,0%	96,6%	45 bps
Gasto de Administración y Ventas	-6.640	-5.279	25,8%	-12.928	-10.681	21,0%
Resultado Operacional	108.803	100.123	8,7%	200.765	181.886	10,4%
Resultado No Operacional	-9.969	-12.393	-19,6%	-22.967	-13.252	73,3%
Impuesto a la renta	-35.387	-19.986	77,1%	-53.906	-40.038	34,6%
Utilidad Neta	63.447	67.744	-6,3%	123.892	128.596	-3,7%
EBITDA Ajustado	82.003	77.379	6,0%	163.378	150.583	8,5%
<i>Margen EBITDA</i>	90,1%	91,2%	-103 bps	90,1%	90,2%	-9 bps
Utilidad Líquida Distribuible	43.679	51.100	-14,5%	96.202	105.639	-8,9%

3.2 Desempeño por Geografía



Ingresos a/a
+7,2%



Ocupación
98,5%



Mg. EBITDA Aj.
90,1%

	Ingresos (CLP MM)			NOI (CLP MM)			NOI %		
	2T25	2T24	Var. (%)	2T25	2T24	Var. (%)	2T25	2T24	Var. (bps)
Chile	87.699	81.567	7,5%	80.065	75.066	6,7%	91,3%	92,0%	-73
Perú	1.977	1.971	0,3%	1.506	1.654	-8,9%	76,2%	83,9%	-772
Colombia	1.304	1.338	-2,6%	432	659	-34,4%	33,2%	49,3%	-1611
Cenco Malls	90.979	84.876	7,2%	82.003	77.379	6,0%	90,1%	91,2%	-103

	Ocupación ⁴			Visitas (miles)			Ventas (CLP MM)		
	2T25	2T24	Var (bps)	2T25	2T24	Var. (%)	2T25	2T24	Var. (%)
Chile	99,3%	98,8%	51	30.352	30.208	0,5%	1.148.038	1.087.615	5,6%
Perú	89,0%	89,6%	-63	1.633	1.499	8,9%	27.708	25.320	9,4%
Colombia	92,6%	92,2%	36	341	253	34,8%	20.206	19.191	5,3%
Cenco Malls	98,5%	98,0%	46	32.326	31.960	1,1%	1.195.952	1.132.126	5,6%

1,2
CLP billones
Venta de Locatarios
+5,6 vs 2T24

Durante el segundo trimestre de 2025, la ocupación consolidada de Cenco Malls se ubicó en 98,5%, mejorando en 46 puntos base en comparación al mismo período del año anterior pese a incrementar el *GLA* de centros comerciales en ~5.000 m². En Chile, la ocupación alcanzó un 99,3% (+51 bps), destacando los avances en centros como Cenco Costanera y Cenco Portal La Dehesa. En Colombia, la tasa se incrementó hasta 92,6% (+36 bps a/a), sostenida por un mejor desempeño en Cenco Altos del Prado. En Perú, en cambio, la ocupación cayó a 89,0% (-63 bps a/a) principalmente por Cenco la Molina, el cual se ve afectado por la construcción de la fase 2 del proyecto.

El tráfico consolidado de visitas alcanzó los 32,3 millones durante el trimestre, lo que representa un crecimiento interanual de 1,1%. En Chile destaca un alza de 0,5% a/a, pese a la intervención de varios centros comerciales por proyectos de expansión y remodelación, apoyado por el buen desempeño en Cenco Costanera y Cenco Portal La Dehesa, ambos impulsados por una renovada propuesta gastronómica y *retail*. En Perú, las visitas crecieron 8,9%, principalmente por Cenco La Molina, mientras que en Colombia se observó un alza destacada de 34,8%, explicada por el dinamismo comercial en Cenco Altos del Prado y Cenco Medellín.

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

En cuanto a las ventas de locatarios, estas totalizaron CLP 1.195.952 millones, con un crecimiento consolidado de 5,6% respecto al 2T24. En Chile, las ventas aumentaron 5,6%, apalancadas por el mayor flujo de visitas y la incorporación de nuevas marcas. En Perú, el alza fue de 9,4% en CLP, en línea con una propuesta comercial más robusta en Cenco La Molina pese las intervenciones por la construcción de la segunda etapa. En Colombia, las ventas mostraron una expansión de 5,3% en CLP, lo que revierte parcialmente la caída observada el trimestre anterior y refleja una mejora operativa en sus activos.

3.3 Resultados por país

Chile



Durante el segundo trimestre de 2025, los **ingresos** en Chile alcanzaron CLP 87.699 millones, creciendo 7,5% a/a. Este desempeño fue impulsado principalmente por el incremento de ~26.000 m² de espacios arrendados frente al 2T24: ~11.000 m² de centros comerciales y ~15.000 m² de oficinas. Por el lado del ingreso variable, se observó un mejor desempeño de venta de locatarios, especialmente los de mayor afluencia de turistas, como Cenco Costanera, Cenco Temuco y Cenco Osorno. Adicionalmente, los ingresos se vieron favorecidos por un sólido desempeño del negocio de estacionamientos y por mayores ingresos por publicidad.

El **EBITDA Ajustado** alcanzó CLP 80.065 millones, lo que representa un crecimiento de 6,7% respecto al 2T24. Esta variación refleja el sólido crecimiento de los ingresos, parcialmente compensado por mayores gastos operacionales asociados al fortalecimiento de las capacidades operativas de la Compañía, principalmente de equipos.

Perú



Durante el segundo trimestre de 2025, los **ingresos** en Perú disminuyeron 3,5% en PEN y se incrementaron 0,3% a/a en CLP. Esta baja en moneda local se explica principalmente descuentos al arriendo otorgados a locatarios como medida de retención por los trabajos de la segunda etapa en Cenco La Molina. Adicionalmente, se registra un menor ingreso percibido por servicio de instalación y adecuación de locales comparado con 2T24 por las aperturas vinculadas a la fase uno del Cenco la Molina. A pesar de ello, destaca en el trimestre el crecimiento de visitas de 8,9%, así como un *Same Store Sales* de 2,6% que crece por sobre inflación interanual (1,7%). La fase 2 de La Molina avanza de acuerdo con lo programado, buscando complementar la oferta del centro comercial

El **EBITDA Ajustado** en Perú disminuyó 12,3% en moneda local y un 8,9% medido en pesos chilenos. Esta caída se explica por un aumento tanto en los costos como en los gastos operacionales.

Colombia



Durante el segundo trimestre de 2025, los **ingresos** en Colombia aumentaron 3,2% en moneda local y cayeron un 2,6% en pesos chilenos respecto al mismo período del año anterior. Este crecimiento en COP estuvo impulsado por un mejor desempeño en los ingresos fijos, gracias a actualizaciones contractuales aplicadas en todas las ubicaciones. En cuanto a los ingresos variables, se observó una mejora, apalancada principalmente de un incremento en la venta de locatarios en Altos del Prado y Santa Ana.

El **EBITDA Ajustado** en Colombia disminuyó 29,8% en moneda local y cayó 34,4% medido en pesos chilenos. Esta baja se explicó por un aumento en los costos y gastos operacionales, principalmente asociados a refuerzo de los equipos y un incremento en impuestos prediales y tasas.

3.4 Conciliación NOI y FFO

CLP millones	2T25	2T24	Var. (%)	3M25	3M24	Var. (%)
Ingresos ordinarios	90.979	84.876	7,2%	181.252	166.892	8,6%
(+) Costo de ventas	-2.713	-2.733	-0,7%	-5.403	-5.726	-5,6%
(+) Gasto de administración	-6.640	-5.279	25,8%	-12.928	-10.681	21,0%
(+) Otros gastos de administración	234	425	-45,0%	175	-61	N.A.
(+) Depreciación y Amortización	143	90	58,7%	282	160	76,4%
EBITDA Ajustado (NOI)	82.003	77.379	6,0%	163.378	150.583	8,5%

CLP millones	2T25	2T24	Var. (%)	6M25	6M24	Var. (%)
(+) Ganancia (pérdida)	63.447	67.744	-6,3%	123.892	128.596	-3,7%
(-) D&A	-143	-90	58,7%	-282	-160	76,4%
(-) Otros Ingresos	26.943	22.834	18,0%	37.669	31.462	19,7%
(-) Unidades de Reajuste	-7.548	-9.244	-18,3%	-16.887	-15.046	12,2%
(-) Diferencias de tipo de cambio	-457	-2.154	-78,8%	-2.428	3.521	N.A.
(-) Impuesto diferido	-19.411	-8.856	119,2%	-20.843	-15.083	38,2%
FFO	64.063	65.255	-1,8%	126.664	123.902	2,2%

Funds From Operations (FFO): Durante el segundo trimestre de 2025, el FFO cerró en CLP 64.063 millones, cayendo un 1,8% a/a. Esto se explica principalmente por un mayor gasto por impuesto corriente.

4. Desempeño del Negocio

4.1 Participación de GLA – Terceros & Relacionadas

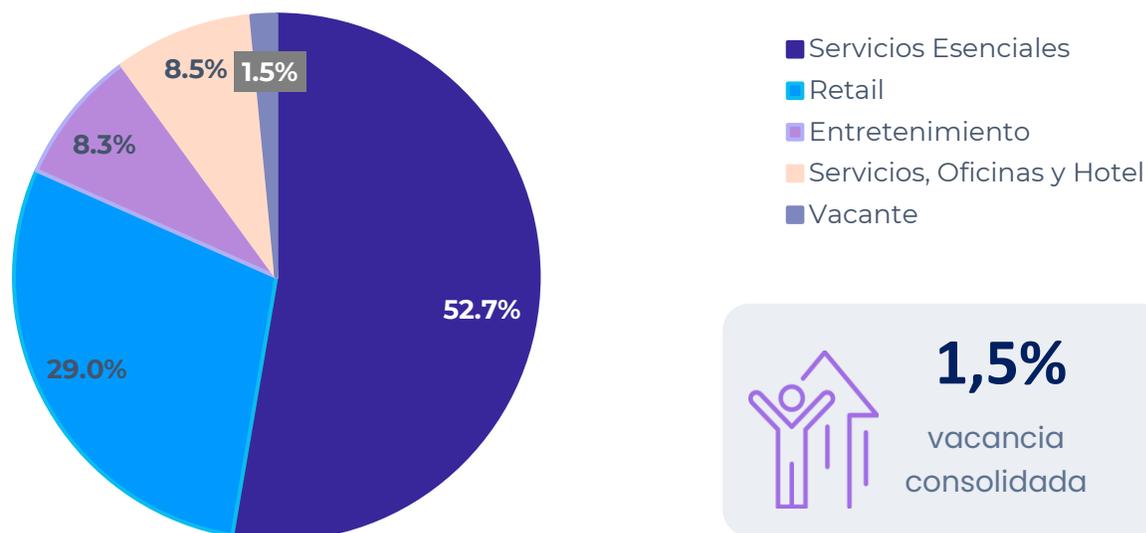


Terceros
510.153 m²

Relacionadas
889.500 m²

TOTAL
1.399.653 m²

4.2 Participación de GLA por rubro ⁽⁵⁾



4.3 Participación de Ingresos – Terceros & Relacionadas

Ingresos	2T25		2T24	
	Terceros	Relacionadas	Terceros	Relacionadas
Total Chile	67,9%	32,1%	66,8%	33,2%
Total Perú	61,4%	38,6%	64,9%	35,1%
Total Colombia	25,8%	74,2%	27,5%	72,5%
Cenco Malls	67,2%	32,8%	66,1%	33,9%

(5) Entretención: cines, centros de juegos, locales de apuestas, gimnasios, patios de comida y restaurantes

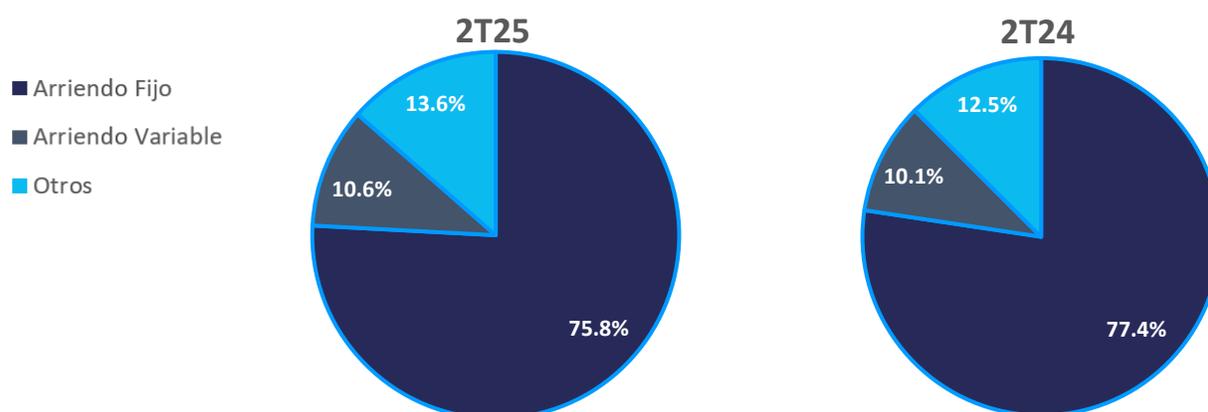
* Servicios esenciales: supermercados, tiendas de mejoramiento del hogar, bancos, centros médicos, ópticas y farmacias

* 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 (Cenco Costanera, Cenco Alto Las Condes y Cenco Florida)

4.4 Distribución por tipo de Ingresos ⁽⁶⁾



Durante el segundo trimestre de 2025, se observó una mayor participación de los ingresos clasificados como “otros” (que se componen por estacionamientos, Sky Costanera y otros), los cuales aumentaron su participación en 105 puntos base respecto al 2T24, alcanzando un 13,6% del total. Este crecimiento se explica principalmente por la expansión del negocio de estacionamientos, así como mayores ingresos por activaciones y publicidad.

En tanto, el ingreso variable creció (49 bps) gracias al mejor desempeño en ventas de locatarios durante el trimestre en comparación al 2T24. Pese a un crecimiento de 5,1% a/a, la participación del ingreso fijo mostró una leve reducción, bajando desde 77,4% en el 2T24 a 75,8% este trimestre, en línea con la mayor proporción relativa de ingresos complementarios.

4.5 Duración de los contratos (en años) ⁽⁷⁾

Duración de los contratos	menor a 5	sobre 5
Chile	24,2%	75,8%
Perú	53,4%	46,6%
Colombia	98,8%	1,2%
Cenco Malls	29,0%	71,0%



Al 30 de junio de 2025, la duración promedio de los contratos de los arriendos vigentes, según el GLA⁸, fue de 10,0 años.

(6) Categoría Otros incluye Sky Costanera, estacionamientos y otros ingresos varios.

(7) Promedio ponderado de los contratos vigentes en base a su GLA.

(8) No incorpora Oficinas

4.6 Datos Operacionales

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



Durante el segundo trimestre de 2025, el **SSS** (*Same Store Sales*) mostró una recuperación en Perú y Colombia, con crecimientos de 2,6% y 10,0% respectivamente. En Colombia, este SSS representa el 5^{to} trimestre consecutivo de mejora secuencial, producto de la recuperación gradual de la venta de los locatarios. Chile, por su parte, mostró un crecimiento de un 3,0%, a pesar de tener un día de cierre adicional por las elecciones primarias.

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



En cuanto al **SSR** (*Same Store Rent*), Chile evidenció un alza de 5,8% en el trimestre, reflejando una dinámica positiva, especialmente por un mayor ingreso variable en algunos formatos. Colombia mantuvo un buen desempeño con un crecimiento de 4,7%, impulsado principalmente por actualizaciones de contratos. Perú, por su parte, registró una contracción de 3,3%, explicado en parte por mayores descuentos en Cenco La Molina.

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



Respecto al **costo de ocupación**, en Chile se ubicó en 8,8%, manteniendo un nivel consistente con los últimos trimestres. En tanto, Perú y Colombia cerraron en 8,8% y 7,5% respectivamente, también en línea con los últimos periodos.

(9) SSS y SSR calculados en moneda local (CLP, PEN y COP respectivamente). En UF, el SSS de Chile sería un -1,7%, mientras que el SSR sería de 1,0%.

5. Balance Consolidado

CLP millones	jun-25	dic-24	Var. (%)
Activos Corrientes	113.860	151.627	-24,9%
Activos No Corrientes	4.268.058	4.139.528	3,1%
TOTAL ACTIVOS	4.381.919	4.291.156	2,1%
Pasivos Corrientes	100.545	85.631	17,4%
Pasivos No Corrientes	1.405.057	1.371.026	2,5%
TOTAL PASIVOS	1.505.602	1.456.656	3,4%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	2.869.861	2.828.032	1,5%
Participaciones no controladoras	6.456	6.468	-0,2%
PATRIMONIO TOTAL	2.876.317	2.834.499	1,5%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	4.381.919	4.291.156	2,1%

Activos

Al 30 de junio de 2025, el total de activos ascendió a CLP 4.381.919 millones, lo que representa un aumento de CLP 90.763 millones desde diciembre de 2024. Este crecimiento fue impulsado por un incremento de CLP 128.530 millones en los activos no corrientes, compensado parcialmente por una disminución de CLP 37.767 millones en los activos corrientes.

- La caída en los activos corrientes se explica principalmente por una disminución de CLP 35.298 millones en Efectivo y equivalentes al efectivo, en línea con el uso de caja para el pago de dividendos y ejecución de inversiones. También contribuyeron a la baja menores cuentas por cobrar, tanto comerciales como a entidades relacionadas, producto de la estacionalidad del negocio y mayor actividad durante el mes de diciembre.
- En los activos no corrientes, el aumento se debe principalmente a un alza de CLP 128.542 millones en Propiedades de inversión, reflejando tanto la revaluación de los activos existentes, como también el avance de proyectos de expansión ejecutados durante el semestre.

Pasivos

El total de pasivos al cierre de junio 2025 alcanzó los CLP 1.505.602 millones, registrando un aumento de CLP 48.945 millones respecto a diciembre del año anterior. Este incremento se explica por un alza de CLP 14.914 millones en pasivos corrientes y CLP 34.031 millones en pasivos no corrientes.

- El crecimiento en los pasivos corrientes se debe, en gran parte, al aumento de CLP 29.127 millones en otros pasivos no financieros corrientes, por el devengo del dividendo mínimo con cargo a resultados acumulados este primer semestre 2025.

Esto fue parcialmente compensado por menores cuentas por pagar comerciales y pasivos por impuestos corrientes.

- 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 (en UF) acumulada del año, y pasivos por impuestos diferidos asociados a propiedad, planta y equipo y propiedades de inversión.

Patrimonio

El patrimonio total aumentó CLP 41.818 millones durante el semestre (1,5% YTD), totalizando CLP 2.876.317 millones al 30 de junio de 2025. Este crecimiento se explica principalmente por un incremento de CLP 42.058 millones en ganancias acumuladas, reflejando la utilidad neta generada en el período.

6. Estructura de Capital

Indicadores Financieros	Unidad	JUN 25	DIC 24	JUN 24
Deuda Financiera Bruta	CLP MM	753.496	737.357	721.310
Duración (años)	años	9,6	10,1	10,4
Posición de Caja ⁽¹⁰⁾	CLP MM	79.943	115.052	146.546
Deuda Financiera Neta	CLP MM	673.553	622.305	574.764
DFN ¹¹ / EBITDA Ajustado LTM	veces	2,0	1,9	1,9

La deuda financiera bruta de la Compañía alcanzó CLP 753.496 millones al cierre de junio de 2025, reflejando un aumento de CLP 16.139 millones frente a diciembre de 2024, explicado por el efecto de la inflación en Chile sobre la deuda pactada en unidades de fomento (UF).

Pese a una mayor generación de caja operacional (3,8% a/a), el pago de dividendo que tuvo lugar este trimestre, sumado a los desembolsos para financiar el plan de crecimiento, generaron una disminución de la posición de caja en CLP 35.109 millones frente a diciembre de 2024. A su vez, esta menor caja generó un aumento en la deuda financiera neta, que alcanzó CLP 673.553 millones, creciendo un 8,2% respecto al cierre del año pasado.

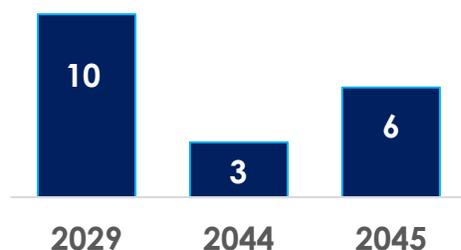
El indicador Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado LTM se ubicó en 2,0x, en línea con los niveles históricos de la Compañía. La duración promedio de la deuda fue de 9,6 años. La estructura financiera actual mantiene a la Compañía en una posición resiliente y estratégica, con un perfil de deuda 100% pactado a tasa fija, denominado en UF y con un costo promedio de 1,54% ⁽¹²⁾.

(10) Considera Efectivo y Otros activos financieros corrientes

(11) Deuda Financiera Neta

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

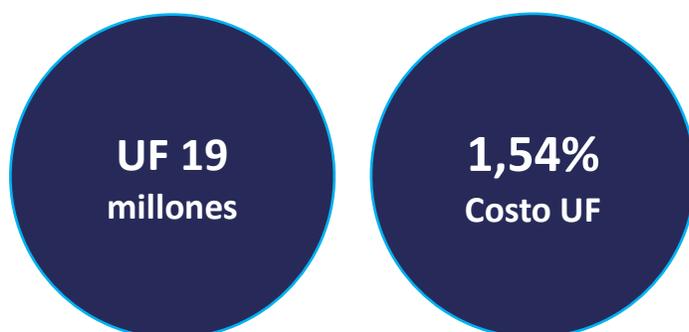
Perfil Amortizaciones (UF millones)



6.1 Ratios Financieros

Ratios Financieros	Unidad	JUN 25	DIC 24	JUN 24
Total Pasivos / Patrimonio	veces	0,5	0,5	0,5
Razón de Liquidez ⁽¹³⁾	veces	1,1	1,8	2,0
Razón de Endeudamiento ⁽¹⁴⁾	veces	0,3	0,3	0,3
EBITDA / Gastos Financieros	veces	25,0	24,5	23,2
FFO LTM / DFN	%	37,8%	40,5%	41,6%
Utilidad LTM / Total Activo	%	6,0%	6,2%	5,4%
Utilidad LTM / Total Patrimonio	%	9,1%	9,4%	8,1%

6.2 Costo Deuda Financiera



(13) Activos corrientes / Pasivos corrientes

(14) Total Pasivos / Total Activos

7. Flujo de Efectivo

CLP millones	JUN 25	JUN 24	Var. (%)
Flujos de efectivo actividades de operación	121.225	116.778	3,8%
Flujos de efectivo actividades de inversión	-91.263	-19.951	357,4%
Flujos de efectivo actividades de financiación	-62.281	-66.972	-7,0%
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	-32.319	29.854	N.A.

Las variaciones del flujo de efectivo generado al 30 de junio de 2025 respecto al mismo período del año anterior se explican a continuación.

Actividades de Operación

Al cierre de junio 2025, el flujo neto por actividades de operación alcanzó CLP 121.225 millones, lo que representa un aumento de CLP 4.447 millones respecto al mismo período del año anterior. Este resultado fue impulsado por los crecimientos en primera línea y una variación del capital de trabajo favorable, parcialmente compensados por el aumento en el pago de impuestos de este trimestre.

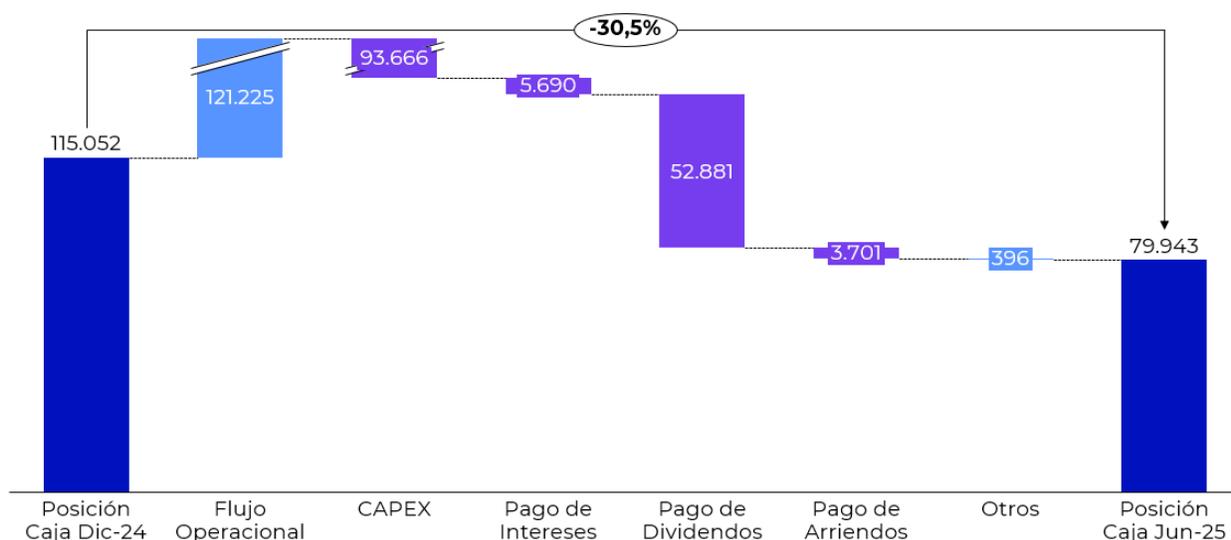
Actividades de Inversión

El flujo neto por actividades de inversión registró una salida de CLP 91.263 millones, significativamente mayor que los CLP 19.951 millones del 2T24. Esta mayor salida de caja va de la mano con la aceleración de la ejecución de los proyectos, así como la adquisición de activos a largo plazo, siguiendo el pilar de crecimiento con rentabilidad y la continua expansión tanto de los proyectos en desarrollo como de nuevas oportunidades que agreguen valor a la Compañía sin incurrir en deuda adicional.

Actividades de Financiación

Durante el año, el flujo neto por actividades de financiación ha registrado una salida acumulada de CLP 62.281 millones, inferior en CLP 4.692 millones a la salida registrada en el 2T24. Este menor desembolso se explica por un pago total de dividendos menor al incurrido a junio 2024.

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



Al cierre de junio de 2025, la posición de caja de la Compañía fue de CLP 79.943 millones, disminuyendo un 30,5% respecto a diciembre de 2024. Esta reducción responde principalmente a dos factores que ocurrieron en simultaneo: el pago de dividendos por CLP 52.881 millones y un *Capex* de CLP 93.666 millones destinado a iniciativas de expansión, ambas financiadas mayoritariamente con el flujo de caja generado por las operaciones del semestre (CLP 121.225 millones).

Pese a registrar una disminución de la posición de caja, la evolución de esta refleja la solidez operativa de la Compañía y su capacidad para sostener un alto nivel de generación de efectivo. Esta fortaleza no solo permite cumplir con obligaciones recurrentes y mantener una política de dividendos robusta, sino también financiar el plan de crecimiento. Adicionalmente, esta capacidad de autofinanciamiento ha permitido conservar una estructura de capital sólida, con niveles de apalancamiento saludables y sin necesidad de recurrir a endeudamiento adicional.

Este nivel de disciplina financiera posiciona a la Compañía para seguir ejecutando su estrategia de crecimiento, aprovechar oportunidades que generen valor y mantener una amplia capacidad de endeudamiento para futuras oportunidades de mayor escala.

(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	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 Inflación ⁰	31
3.3 Tasa de Descuento Propiedades de Inversión	31
4 Glosario	32

1. Información Financiera

1.1 Estado de Resultados Consolidado

	2T25	2T24	Var. (%)	6M25	6M24	Var. (%)
Ingresos	90.979	84.876	7,2%	181.252	166.892	8,6%
Chile	87.699	81.567	7,5%	174.687	160.276	9,0%
Perú	1.977	1.971	0,3%	3.925	3.876	1,3%
Colombia	1.304	1.338	-2,6%	2.640	2.740	-3,7%
Costo de Ventas	-2.713	-2.733	-0,7%	-5.403	-5.726	-5,6%
Ganancia Bruta	88.266	82.143	7,5%	175.849	161.166	9,1%
Margen Bruto	97,0%	96,8%	24 bps	97,0%	96,6%	45 bps
Gasto de Administración y Ventas	-6.640	-5.279	25,8%	-12.928	-10.681	21,0%
Otros ingresos (Revaluación)	26.943	22.834	18,0%	37.669	31.462	19,7%
Otros gastos, por función	-213	-149	42,9%	-360	-739	-51,2%
Otras ganancias (pérdidas)	447	573	-22,1%	535	677	-21,0%
Resultado Operacional	108.803	100.123	8,7%	200.765	181.886	10,4%
Costo Financiero Neto	-1.964	-996	97,3%	-3.652	-1.727	111,5%
Variaciones por diferencias de tipo de cambio	-457	-2.154	-78,8%	-2.428	3.521	N.A.
Resultado por Unidades de Reajuste	-7.548	-9.244	-18,3%	-16.887	-15.046	12,2%
Resultado No Operacional	-9.969	-12.393	-19,6%	-22.967	-13.252	73,3%
Resultado antes de impuestos	98.834	87.729	12,7%	177.798	168.634	5,4%
Impuesto a la renta	-35.387	-19.986	77,1%	-53.906	-40.038	34,6%
Ganancia (pérdida)	63.447	67.744	-6,3%	123.892	128.596	-3,7%
EBITDA Ajustado	82.003	77.379	6,0%	163.378	150.583	8,5%
Chile	80.065	75.066	6,7%	159.218	145.939	9,1%
Perú	1.506	1.654	-8,9%	3.409	3.258	4,6%
Colombia	432	660	-34,4%	751	1.386	-45,8%
Margen EBITDA	90,1%	91,2%	-103 bps	90,1%	90,2%	-9 bps

1.2 Ingresos por activo

Ubicaciones	Ingresos (CLP MM)					
	2T25	2T24	Var. %	6M25	6M24	Var. %
Costanera Center	22.262	20.831	6,9%	43.722	39.955	9,4%
Torres de Oficinas Costanera	3.611	2.855	26,5%	6.984	5.767	21,1%
Alto Las Condes	13.643	13.641	0,0%	28.747	27.428	4,8%
Portal Florida Center	7.184	6.746	6,5%	14.565	13.737	6,0%
Portal La Dehesa	4.596	4.275	7,5%	9.204	8.361	10,1%
Portal La Reina	2.049	2.063	-0,7%	4.141	3.898	6,2%
Portal Rancagua	2.748	2.760	-0,4%	5.541	5.373	3,1%
Portal Temuco	4.569	3.965	15,2%	8.943	7.814	14,4%
Portal Ñuñoa	1.918	1.589	20,7%	3.772	3.133	20,4%
Portal Belloto	1.994	1.935	3,1%	3.934	3.806	3,4%
Portal Osorno	2.384	2.093	13,9%	4.801	4.133	16,2%
Portal El Llano	2.061	2.050	0,6%	4.064	3.983	2,0%
<i>Power Centers</i>	18.679	16.765	11,4%	36.269	32.890	10,3%
Chile	87.699	81.567	7,5%	174.687	160.276	9,0%
Perú	1.977	1.971	0,3%	3.925	3.876	1,3%
Colombia	1.304	1.338	-2,6%	2.640	2.740	-3,7%
TOTAL	90.979	84.876	7,2%	181.252	166.892	8,6%

1.3 Margen EBITDA Ajustado sin IFRS 16

	2T 2025		6M 2025	
	IFRS 16 / % EBITDA		IFRS 16 / % EBITDA	
	sin IFRS16	con IFRS16	sin IFRS16	con IFRS16
Chile	89,4%	91,3%	89,2%	91,1%
Perú	66,6%	76,2%	77,1%	86,9%
Colombia	33,2%	33,2%	28,4%	28,4%
TOTAL % EBITDA	88,1%	90,1%	88,1%	90,1%

	2T 2024		6M 2024	
	IFRS 16 / % EBITDA		IFRS 16 / % EBITDA	
	sin IFRS16	con IFRS16	sin IFRS16	con IFRS16
Chile	90,1%	92,0%	89,1%	91,1%
Perú	74,5%	83,9%	74,4%	84,1%
Colombia	49,3%	49,3%	50,6%	50,6%
TOTAL % EBITDA	89,1%	91,2%	88,1%	90,2%

1.4 Detalle Impuesto

Impuesto a la Renta	2T25	2T24	Var. (%)	6M25	6M24	Var. (%)
Impuesto diferido total ⁽¹⁶⁾	-19.411	-8.856	119,2%	-20.843	-15.083	38,2%
<i>Impuesto diferido revaluación de activos</i>	<i>-7.252</i>	<i>-6.193</i>	<i>17,1%</i>	<i>-10.072</i>	<i>-8.498</i>	<i>18,5%</i>
<i>Impuesto diferido otros conceptos</i>	<i>-12.159</i>	<i>-2.663</i>	<i>356,5%</i>	<i>-10.771</i>	<i>-6.585</i>	<i>63,6%</i>
Impuesto corriente	-15.976	-11.129	43,5%	-33.063	-24.955	32,5%
Total	-35.387	-19.986	77,1%	-53.906	-40.038	34,6%

1.5 Balance Consolidado

CLP millones	Jun 25	Dic 24	Var. (%)
Activos Corrientes	113.860	151.627	-24,9%
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	79.714	115.012	-30,7%
Otros activos financieros corrientes	229	40	469,5%
Otros Activos No Financieros, Corriente	3.643	816	346,4%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	19.778	23.847	-17,1%
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente	6.211	10.739	-42,2%
Activos por impuestos corrientes, corrientes	4.285	1.173	265,3%
Activos No Corrientes	4.268.058	4.139.528	3,1%
Otros activos no financieros no corrientes	3.831	3.748	2,2%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	2.694	2.279	18,2%
Propiedades de Inversión	4.250.744	4.122.202	3,1%
Activos por Impuestos Diferidos	10.789	11.299	-4,5%
TOTAL ACTIVOS	4.381.919	4.291.156	2,1%

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

CLP millones	Jun 25	Dic 24	Var. (%)
Pasivos Corrientes	100.545	85.631	17,4%
Otros pasivos financieros corrientes	2.602	2.545	2,2%
Pasivos por arrendamientos, corrientes	7.297	6.915	5,5%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	44.456	52.459	-15,3%
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente	665	2.054	-67,6%
Otras provisiones corrientes	1.214	1.056	15,0%
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	10.120	14.641	-30,9%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	2.330	3.226	-27,8%
Otros pasivos no financieros corrientes	31.862	2.735	1064,8%
Pasivos No Corrientes	1.405.057	1.371.026	2,5%
Otros pasivos financieros no corrientes	750.894	734.812	2,2%
Pasivos por arrendamientos no corrientes	48.306	50.636	-4,6%
Pasivo por impuestos diferidos	591.918	571.639	3,5%
Otros pasivos no financieros no corrientes	13.939	13.940	0,0%
TOTAL PASIVOS	1.505.602	1.456.656	3,4%
Capital Emitido	707.171	707.171	0,0%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	1.782.460	1.740.402	2,4%
Primas de emisión	317.469	317.469	0,0%
Otras Reservas	62.761	62.989	-0,4%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	2.869.861	2.828.032	1,5%
Participaciones no controladoras	6.456	6.468	-0,2%
PATRIMONIO TOTAL	2.876.317	2.834.499	1,5%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	4.381.919	4.291.156	2,1%

1.6 Flujo de Caja Consolidado

	JUN 25	JUN 24	Var. (%)
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	231.539	227.036	2,0%
Otros cobros por actividades de operación	580	197	194,2%
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-51.170	-55.962	-8,6%
Pagos a y por cuenta de los empleados	-6.575	-6.368	3,2%
Otros pagos por actividades de operación	-12.650	-22.651	-44,2%
Flujos de efectivo procedentes operaciones	161.725	142.253	13,7%
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-40.970	-26.405	55,2%
Otras entradas (salidas) de efectivo	470	930	-49,5%
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación	121.225	116.778	3,8%
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión			
Compras de activos intangibles	-697	-547	27,5%
Compras de otros activos a largo plazo	-92.969	-26.433	251,7%
Intereses recibidos	2.592	5.044	-48,6%
Otras entradas (salidas) de efectivo	-189	1.985	N.A.
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión	-91.263	-19.951	357,4%
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación			
Pagos de pasivos por arrendamientos	-3.701	-3.549	4,3%
Dividendos Pagados	-52.881	-57.998	-8,8%
Intereses Pagados	-5.690	-5.425	4,9%
Otras entradas (salidas) de efectivo	-9	0	N.A.
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación	-62.281	-66.972	-7,0%
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	-32.319	29.854	N.A.
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-2.979	3.628	N.A.
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	-35.298	33.482	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	79.714	85.991	-7,3%

1.7 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

Ubicaciones	Ocupación			Ventas (CLP MM)		
	2T25	2T24	Var (bps)	2T25	2T24	Var%
Cenco Costanera	99,0%	98,1%	93	223.664	183.446	21,9%
Torres de Oficinas	73,0%	78,1%	-506	N.A.	N.A.	N.A.
Cenco Alto Las Condes	99,3%	98,5%	88	119.802	133.674	-10,4%
Cenco Florida Center	99,5%	97,4%	212	69.013	71.608	-3,6%
Cenco La Dehesa	99,4%	98,3%	109	64.262	55.817	15,1%
Cenco La Reina	99,4%	97,6%	178	44.324	44.592	-0,6%
Cenco Rancagua	99,1%	98,9%	13	48.643	46.939	3,6%
Cenco Temuco	99,9%	100,0%	-9	64.745	60.367	7,3%
Cenco Ñuñoa	97,7%	97,6%	14	33.805	33.179	1,9%
Cenco Belloto	98,8%	98,9%	-16	32.620	30.751	6,1%
Cenco Osorno	99,5%	98,4%	107	29.937	27.125	10,4%
Cenco El Llano	99,2%	99,6%	-42	34.320	34.115	0,6%
Power Centers	99,4%	99,4%	-8	382.901	366.004	4,6%
Chile	99,3%	98,8%	51	1.148.038	1.087.615	5,6%
Perú	89,0%	89,6%	-63	27.708	25.320	9,4%
Colombia	92,6%	92,2%	36	20.206	19.191	5,3%
TOTAL	98,5%	98,0%	46	1.195.952	1.132.126	5,6%

Participación en ingresos 6M

Ingresos	2T25		2T24		6M25		6M24	
	Terceros	EERR	Terceros	EERR	Terceros	EERR	Terceros	EERR
Total Chile	67,9%	32,1%	66,8%	33,2%	68,0%	32,0%	67,1%	32,9%
Total Perú	61,4%	38,6%	64,9%	35,1%	62,8%	37,2%	65,0%	35,0%
Total Colombia	25,8%	74,2%	27,5%	72,5%	26,8%	73,2%	29,4%	70,6%
Cenco Malls	67,2%	32,8%	66,1%	33,9%	67,3%	32,7%	66,4%	33,6%

2.2 GLA por Activo

Ubicaciones	GLA Terceros			GLA Relacionadas			GLA Total		
	2T25	2T24	Var%	2T25	2T24	Var%	2T25	2T24	Var%
Cenco Costanera	113.382	103.263	9,8%	44.398	43.879	1,2%	157.780	147.142	7,2%
Torres de Oficinas	75.302	50.302	49,7%	14.698	14.698	0,0%	90.000	65.000	38,5%
Cenco Alto Las Condes	60.502	73.301	-17,5%	48.350	48.312	0,1%	108.851	121.613	-10,5%
Cenco Florida Center	58.522	58.636	-0,2%	54.592	54.592	0,0%	113.114	113.228	-0,1%
Cenco La Dehesa	37.026	34.375	7,7%	34.189	32.776	4,3%	71.215	67.151	6,1%
Cenco La Reina	8.855	9.200	-3,7%	29.231	29.153	0,3%	38.086	38.353	-0,7%
Cenco Rancagua	8.038	7.714	4,2%	35.270	36.331	-2,9%	43.307	44.045	-1,7%
Cenco Temuco	36.329	35.749	1,6%	26.116	26.116	0,0%	62.445	61.865	0,9%
Cenco Ñuñoa	12.292	12.517	-1,8%	20.701	20.681	0,1%	32.993	33.198	-0,6%
Cenco Belloto	10.152	9.500	6,9%	33.206	33.153	0,2%	43.358	42.653	1,7%
Cenco Osorno	10.492	10.671	-1,7%	18.223	17.903	1,8%	28.715	28.574	0,5%
Cenco El Llano	6.635	6.701	-1,0%	17.035	17.035	0,0%	23.670	23.735	-0,3%
Power Centers	25.079	21.988	14,1%	438.219	438.080	0,0%	463.298	460.068	0,7%
Chile	462.606	433.918	6,6%	814.227	812.708	0,2%	1.276.833	1.246.626	2,4%
Perú	34.874	34.677	0,6%	24.690	25.835	-4,4%	59.564	60.512	-1,6%
Colombia	12.674	12.562	0,9%	50.583	50.251	0,7%	63.257	62.813	0,7%
TOTAL	510.153	481.157	6,0%	889.500	888.794	0,1%	1.399.653	1.369.951	2,2%

2.3 GLA por Rubro / País

Rubro ¹	Al 30 de junio 2025			
	Chile	Perú	Colombia	Total
Entretenimiento	8,0%	17,1%	7,3%	8,3%
Retail	30,5%	25,7%	2,5%	29,0%
Servicios Esenciales	51,6%	44,2%	81,4%	52,7%
Servicios, Oficinas y Hotel	9,2%	1,9%	1,4%	8,5%
Vacante	0,8%	11,1%	7,3%	1,5%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

2.4 Banco de Terreno

Ubicación	Superficie (m ²)		Valor Libro (CLP MM)	
	2T25	2T24	2T25	2T24
Chile	680.494	604.796	196.759	144.431
Perú	4.424	4.424	12.105	11.026
Cenco Malls	684.918	609.220	208.864	155.456

- La Compañía cuenta con 5 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		
	2T25	2T24	Var%	2T25	2T24	Var%
CLP/USD	933,4	944,3	-1,2%	947,0	934,7	1,3%
CLP/PEN	263,7	246,0	7,2%	259,1	249,9	3,7%
CLP/COP	0,23	0,23	0,0%	0,23	0,24	-5,6%

3.2 Inflación ⁽¹⁷⁾

País	2T25	2T24
Chile	4,1%	4,2%
Perú	1,7%	1,9%
Colombia	4,8%	7,2%

3.3 Tasa de Descuento Propiedades de Inversión

País	2T25	2T24
Chile	6,38%	6,43%
Perú	6,75%	6,75%

(17) 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