

cenco•malls



Reporte de Resultados

Tercer Trimestre 2025

Información de Conferencia de Resultados



Fecha

07 de noviembre
de 2025



Hora

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

[Ingresar](#)

Resumen Ejecutivo 3T25 ⁽¹⁾

Los **ingresos consolidados** alcanzaron CLP 92.335 millones (+7,5% a/a). Este desempeño se apalancó en la **expansión de 3,4% del GLA**, con crecimiento del **arriendo fijo** tras la incorporación de nuevos locatarios en Cenco Costanera, Cenco Portal La Dehesa y Cenco Florida, además del crecimiento del ingreso de **oficinas** por la colocación de aproximadamente 20.000 m² (*LTM*) en la Gran Torre Costanera. Adicionalmente, la operación de **estacionamientos** sigue creciendo, debido a ajustes tarifarios y nuevas operaciones. El **arriendo variable** mostró una moderación, reflejando el efecto de las intervenciones en los centros y un menor consumo en Chile. Operativamente, se sostienen bases saludables: ocupación 97,8%, visitas +1,8% a/a y ventas de locatarios +3,7% a/a.

El **EBITDA Ajustado** fue CLP 82.421 millones (+2,4% a/a, margen 89,3%). Esta variación interanual fue afectada por un *one-off* en 3T24 que elevó la base de comparación. Excluyendo ese efecto, el crecimiento habría sido de 7,4% a/a, consistente con el crecimiento de los ingresos. En costos, hubo un incremento a/a, debido a un efecto positivo en el gasto común del 3T24, además de un aumento en gastos por mayor inversión en equipos y operación de nuevos estacionamientos, parcialmente compensada por eficiencias y menor provisión de incobrables.

La **Utilidad Neta** alcanzó CLP 100.284 millones (+55,9% a/a), reflejando el mejor resultado operacional, el revalúo de Propiedades de Inversión durante el trimestre y una disminución en el cargo no operacional. Adicionalmente, se registró un menor cargo por impuestos. La **Utilidad Líquida Distribuible**, por su parte, alcanzó CLP 74.661 millones (+39,1% a/a).

Al cierre del trimestre, la Compañía mantiene una posición financiera holgada con una **Deuda Financiera Neta** que cerró en CLP 647.411 millones y con un *leverage* (DFN/EBITDA Ajustado) de 1,9x y una **posición de caja** que alcanzó CLP 111.211 millones, lo que respalda una posición sólida para seguir avanzando en el **plan de expansión** y capturar **nuevas oportunidades**.



92.335
CLP MM
+7,5% a/a
Ingresos



82.421
CLP MM
2,4% a/a
EBITDA Ajustado



89,3%
-448 bps a/a
Margen EBITDA Ajustado



74.661
CLP MM
Utilidad Líquida Distribuible

(1) Las cifras destacadas a la derecha del Resumen Ejecutivo corresponden a cifras del periodo 3T25. Para más detalle de los resultados YTD, revisar los anexos del documento.

Mensaje del Gerente General: Sebastián Bellocchio

En Cenco Malls seguimos una hoja de ruta consistente, afianzando nuestra propuesta de valor centrada en el cliente, ofreciendo espacios y experiencias memorables.

Cenco Costanera y Cenco Portal La Dehesa aumentaron su flujo de visitas, como consecuencia de una renovada propuesta gastronómica y de *retail* en línea con las nuevas tendencias y preferencias de nuestros clientes.

En nuestro Pilar de Innovación y búsqueda constante por mejorar la experiencia de nuestros visitantes, renovamos nuestra aplicación móvil, App Cenco Malls, que busca convertirse en un canal que potencie la visita a nuestros centros comerciales y fortalezca el vínculo con los usuarios.

Nuestro *pipeline* de proyectos sigue avanzando a paso firme: aperturas progresivas en Cenco Costanera (nuevo polo gastronómico), Centro Médico en Cenco Florida y expansión de ubicaciones (apertura *Stand-Alone* en Villarrica). En Perú, La Molina culminó obras de su segunda etapa y se prepara para su apertura oficial. En el caso de Colombia, se realizó la apertura del proyecto de remodelación y ampliación de Cenco Limonar, ubicado en la ciudad de Cali, habilitándose los primeros 11.000 m².

Referente al segmento de oficinas y proyectos de usos mixtos, continuamos avanzando con la comercialización, con una fuerte demanda que nos llevó a colocar más de 20.000 m² en los últimos 12 meses. Además, durante el trimestre iniciamos el proceso regulatorio para un proyecto habitacional *multifamily* en un terreno colindante a Cenco Florida, proyecto que aportará diversificación a nuestro portafolio.

“Con el cliente al centro, y mejorando la experiencia, cerramos un trimestre que trajo nuevas aperturas, proyectos, y lo más importante, que reflejó la esencia de Cenco Malls. Ahora nos encaminamos con compromiso al cierre del año, con avances concretos y apuntando a los nuevos desafíos.”

A estos avances se suman importantes reconocimientos que refuerzan el liderazgo de Cenco Malls en la industria. La Compañía obtuvo el Top 1 en *Best Branding Awards Chile 2025* por nuestro proceso de *rebranding* y el 1^{er} lugar en *Total Brands 2025* en la categoría Centros Comerciales. Además, avanzamos en Sostenibilidad con iniciativas de gestión de residuos orgánicos en Cenco Portal La Dehesa, y varias iniciativas de contribución social tales como programas de salud y deporte. Como resultado, alcanzamos una destacada evaluación en el Monitor de Sostenibilidad Empresarial (IPSE) 2025.

Mirando al cierre del año, seguiremos enfocados en dos frentes: elevar experiencia y ejecutar el crecimiento con disciplina siempre en línea con nuestro propósito de liderar la generación de espacios y experiencias para un mundo mejor.

1. Destacados del Período

1.1. Principales Cifras

CLP millones	3T25	3T24	Var. (%)	9M25	9M24	Var. (%)
Ingresos	92.335	85.872	7,5%	273.588	252.764	8,2%
EBITDA Ajustado (NOI)	82.421	80.495	2,4%	245.799	231.078	6,4%
% EBITDA Ajustado (NOI)	89,3%	93,7%	-448 bps	89,8%	91,4%	-158 bps
FFO	63.182	64.792	-2,5%	189.846	188.693	0,6%
Utilidad neta	100.284	64.329	55,9%	224.176	192.925	16,2%
Utilidad Líquida Distribuible	74.661	53.686	39,1%	170.864	159.325	7,2%
GLA (m²)	1.418.455	1.372.113	3,4%	1.418.455	1.372.113	3,4%
Tasa de ocupación (%)	97,8%	98,3%	-51 bps	97,8%	98,3%	-51 bps
Visitas (miles)	33.648	33.040	1,8%	98.505	96.672	1,9%
Ventas locatarios (CLP millones)	1.172.293	1.130.562	3,7%	3.563.658	3.347.101	6,5%

2. Eventos Relevantes 3T25

2.1 Avances en Plan de Crecimiento

Cenco Temuco

Avance en Obras de Expansión

Continúan las obras del proyecto de expansión iniciado en el segundo trimestre de 2025, el cual contempla una superficie total de 16.700 m² de GLA. Actualmente el proyecto se encuentra avanzando en su obra gruesa.

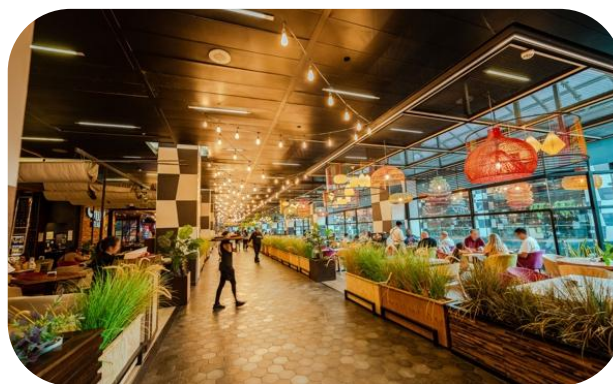
Cenco Costanera

Aperturas Progresivas en Galería Comercial

Durante el trimestre continuaron las aperturas en la nueva galería ubicada en el acceso por Av. Vitacura. A la fecha, ya se encuentran abiertas 15 de las 20 tiendas que contempla el proyecto.

Avance en Espacios Gastronómicos

Se completó la obra civil del nuevo espacio gastronómico en el sector Torre Andrés Bello, con una superficie de ~2.700 m² de GLA. El proyecto fue entregado a los locatarios para iniciar sus habilitaciones. En paralelo, avanza la apertura de ~1.000 m² de terrazas como áreas comunes conectadas a restaurantes y patio de comidas.



Por otro lado, continúa la obra del nuevo Rincón Jumbo ubicado en el quinto piso, con una superficie de ~1.400 m² de GLA. Este espacio gastronómico complementará la actual oferta del centro.

Avance Auto City

Se completó la construcción del proyecto Auto City, con una superficie de 4.600 m² de GLA destinados a locatarios del rubro automotriz. Actualmente se prepara el ingreso de locatarios para su habilitación.

Multifamily Florida

Inicio de proceso regulatorio

Durante el trimestre se inició la tramitación para un proyecto habitacional *multifamily* en la comuna de La Florida, Santiago de Chile.

Cenco Florida

Apertura centro de salud

Abrió al público el nuevo centro de salud MEDS, con una superficie de ~3.000 m² de GLA. Esta incorporación fortalece la propuesta de servicios del centro comercial, entregando a los visitantes una alternativa del rubro de la salud.

Avance Auto City

Se finalizó la obra del proyecto Auto City, que considera ~6.300 m² de GLA y se prepara para el ingreso de locatarios para habilitación.

Entrega de Nuevos Locales Gastronómicos

Se encuentra en etapa de habilitación el nuevo polo gastronómico en el sector desocupado tras la salida de una tienda por departamento con un GLA de 3.000 m².

Proyecto Parque

Durante octubre se inició el proceso de licitación para el nuevo parque al aire libre del centro comercial, espacio que será destinado a un polo de recreación y experiencia al aire libre para la familia y se conectará con la nueva zona gastronómica del Centro Comercial.

Propuesta Gastronómica en Zona Exterior

En paralelo con el desarrollo del parque, se llevará a cabo la construcción de dos nuevos espacios para restaurantes en la zona exterior. Este proyecto busca ampliar la propuesta gastronómica en línea con las nuevas áreas comunes del centro.

Cenco Alto Las Condes

Nuevo Patio de Comidas – Etapa de Habilitación

Finalizó la obra del nuevo patio de comidas, que considera 1.000 m² de GLA distribuidos en 12 locales y se inició el proceso de habilitación de locatarios. El proyecto incluye una nueva terraza y áreas comunes renovadas.



Rincón Jumbo y Acceso a Mirador

El nuevo Rincón Jumbo, ubicado en el tercer piso del centro comercial, se encuentra en una fase avanzada de obra y se prepara para iniciar habilitación. En paralelo, avanza la ejecución del nuevo acceso al Mirador del Alto, el cual mejorará la conectividad hacia la zona gastronómica y permitirá la incorporación de 8 nuevos locales comerciales.

Nueva Galería Comercial (ex Patio de Comidas)

Avanza la planificación de la nueva galería comercial que ocupará el espacio del antiguo patio de comidas. El inicio de obras en este espacio está sujeto a la apertura del nuevo patio de comidas y considera un GLA total de 3.600 m².

Reconfiguración de espacios

Avanza la reconversión del espacio desocupado tras la salida de una tienda por departamento, con un plan por niveles que integra usos complementarios. En el tercer piso se incorporará Alto Diseño, una galería de locales de especialidad en un nuevo formato. También se utilizarán estos espacios para incorporar nuevas oficinas corporativas de Cencosud, además de una propuesta de entretenimiento y *retail*.

Cenco La Molina (Lima, Perú)

Cierre de Obra Segunda Etapa

Durante el periodo finalizó la construcción y se inició la etapa de habilitación y tramitación de permisos de locatarios para su apertura. El centro comercial trabaja en los últimos preparativos para su apertura gradual, la cual incorporará más de 19.000 m².

Cenco Limonar (Cali, Colombia)

Apertura de la remodelación

Durante el trimestre se realizó la apertura del proyecto de remodelación y ampliación de Cenco Limonar. Este trimestre se habilitaron los primeros 11.000 m², con la incorporación de más de 120 marcas, nuevas experiencias gastronómicas y la inauguración de un nuevo Jumbo enfocado en productos frescos.



Villarrica Stand-Alone

Apertura nuevo Stand-Alone

Durante el 3T25 se habilitó e inauguró un nuevo activo *Stand-alone* con una tienda Easy en la ciudad de Villarrica. La ubicación tiene un GLA de ~7.000 m², desarrollados sobre un terreno propio adquirido en el 2T25 y que posee potencial de crecimiento.

2.2 Hitos del Trimestre

Top 1 en Best Branding Awards Chile 2025

El caso “Ahora somos parte de algo más grande: Cenco Malls” obtuvo el primer lugar en la categoría Best Rebrand / Posicionamiento de Marca en los Best Branding Awards Chile 2025. Este reconocimiento respalda la estrategia de posicionamiento y la conexión de marca con su público.



Premio Estudio Total Brands 2025 – Critería

Cenco Malls obtuvo el primer lugar en el estudio Total Brands 2025 de Critería, BBK Group y El Mercurio, en la categoría Centros Comerciales, entre más de 150 marcas y 30 categorías. El resultado refleja la valoración de clientes respecto de la propuesta de valor, experiencia, identidad y propósito de la marca.

Demo Day Start-Up Chile

En el marco de los 15 años de Start-Up Chile, Cenco Malls participó por segundo año consecutivo como *partner* institucional en Demo Day realizado en Sky Costanera, a 300 metros de altura. Quince *startups* de Chile, Argentina, Brasil, Rusia y Suiza —seleccionadas entre más de 3.000 proyectos del portafolio desde 2010— presentaron soluciones con potencial de impacto en ciudades y comunidades.

Décima edición de Mercado Emprende

En su décimo año, la campaña “Mercado Emprende; Sabores & Tradiciones” consolidó su alcance social, acumulando apoyo a más de 7.850 emprendedores mediante alianzas público-privadas desde 2015. Por segundo año consecutivo tuvo presencia regional en Perú y Colombia, destacando la cultura y economía local de cada país.

Lanzamiento EtM Day 2025

El lanzamiento de Emprende Tu Mente 2025 se realizó en Sky Costanera, reuniendo a más de 250 líderes y aliados del ecosistema de emprendimiento e innovación. EtM Day se llevará a cabo el 20, 21 y 22 de noviembre de 2025, convocando a líderes y emprendedores para compartir experiencias y oportunidades.

Nuevas funciones App Cenco Malls

Se lanzaron nuevas funciones en la App Cenco Malls, incorporando la funcionalidad de escaneo de boletas. La herramienta permite a los clientes participar por premios y descuentos, mejorando la experiencia y fidelizando a los usuarios de la aplicación.



Continuidad Campaña Vacaciones de Invierno

Durante julio continuaron las actividades de la campaña Vacaciones de Invierno en 11 centros comerciales, con programación diurna “Guardianes Capibara” que registró más de 78.000 participantes a lo largo de los centros.

2.3 Hitos posteriores al cierre de trimestre

Aprobación de dividendos con cargo a Utilidades 2025

El 27 de octubre de 2025, por acuerdo del Directorio se aprobó la distribución de un dividendo provisorio con cargo a la Utilidad Líquida Distribuible del ejercicio 2025 por un total de CLP 102.350 millones, equivalente a \$60 por acción. Con esto, la Compañía alcanzó los \$91 por acción en lo que va del año, representando un *dividend yield* de 4,1% al día del anuncio. Se pagará el día 27 de noviembre de 2025.

2.4 Avances de Sostenibilidad

Gobierno Corporativo

Monitor de Sostenibilidad Empresarial IPSE (Ipsos)

Cenco Malls fue destacado en el Monitor de Sostenibilidad Empresarial (IPSE) 2025 de Ipsos Chile. Este monitor entrega una medición anual de percepción ciudadana que evalúa la sostenibilidad de empresas en Chile bajo criterios ASG —como huella de carbono, diversidad, ética, apoyo a comunidades y transparencia— y en su versión 2025 encuestó a más de 5.000 personas sobre un universo superior a 100 empresas.



Planeta

Gestión de residuos orgánicos en Cenco Portal La Dehesa

Cenco Portal La Dehesa inició un proyecto de reciclaje de residuos orgánicos junto a sus locatarios gastronómicos, recuperando más de 1.000 kg en una semana. En alianza con De Raíz, estos residuos se transforman en compost para uso en jardines del centro comercial y para entrega gratuita a clientes y locatarios, fomentando la separación en origen y la conciencia ambiental. Esta iniciativa refuerza la estrategia de economía circular del activo y se suma a medidas en curso como la reutilización de aguas grises, jardines de bajo consumo hídrico y uso de energía renovable.

Personas

Proyecto 3xi + Providencia

Cenco Costanera forma parte del Grupo Movilizador 3xi+ de Providencia, instancia que reúne a más de 30 instituciones públicas, privadas y de la sociedad civil para co-crear soluciones con impacto territorial en cinco encuentros. En alianza con Gulliver⁽²⁾, se aplica una metodología de articulación y movilización de actores locales que genera espacios de confianza y trabajo colaborativo en torno a tercera edad, seguridad y calidad de vida.

Feria del Libro Usado en Cenco Temuco

Junto a la Parroquia del Espíritu Santo se realizó la quinta versión de la feria del libro en apoyo a familias de la comunidad, con foco en lectura, cultura y economía circular. La actividad registró más de 4.000 libros vendidos y benefició a 80 familias apadrinadas.

(2) Empresa B dedicada al diseño de estrategias de transformación y movilización de stakeholders, a través de alianzas público - privadas.

DEA Chile – Mes del Corazón

Por tercer año consecutivo, en agosto se efectuó una jornada de aprendizaje con DEA Chile en Cenco Costanera, enfocada en prácticas de reanimación cardiopulmonar para clientes. Participaron más de 100 personas, aportando a la educación en salud y prevención.

Torneo Comunal de Tenis de Mesa y 3x3 – Cenco Florida

En conjunto con la Comudéf se desarrolló la IV versión del Campeonato de Tenis de Mesa y el Torneo de Básquetbol 3x3 en Cenco Florida, promoviendo el bienestar mediante el deporte escolar. Tomaron parte 182 estudiantes de más de 20 establecimientos de la comuna de La Florida.



3. Resumen Financiero

3.1 Estado de Resultados Consolidado

CLP millones	3T25	3T24	Var. (%)	9M25	9M24	Var. (%)
Ingresos	92.335	85.872	7,5%	273.588	252.764	8,2%
Ganancia Bruta	89.410	83.534	7,0%	265.258	244.699	8,4%
Margen Bruto	96,8%	97,3%	-45 bps	97,0%	96,8%	15 bps
Gasto de Administración y Ventas	-6.891	-6.600	4,4%	-19.819	-17.281	14,7%
Resultado Operacional	117.349	94.835	23,7%	318.114	276.720	15,0%
Resultado No Operacional	-3.852	-9.315	-58,7%	-26.819	-22.567	18,8%
Impuesto a la renta	-13.214	-21.191	-37,6%	-67.120	-61.228	9,6%
Utilidad Neta	100.284	64.329	55,9%	224.176	192.925	16,2%
EBITDA Ajustado	82.421	80.495	2,4%	245.799	231.078	6,4%
Margen EBITDA	89,3%	93,7%	-448 bps	89,8%	91,4%	-158 bps
Utilidad Líquida Distribuible	74.661	53.686	39,1%	170.864	159.325	7,2%

3.2 Desempeño por Geografía



Ingresos
+7,5% a/a



Ocupación
97,8%



Mg. EBITDA Aj.
89,3%

	Ingresos (CLP MM)			EBITDA Aj. (CLP MM)			Mg. EBITDA Aj. (%)		
	3T25	3T24	Var. (%)	3T25	3T24	Var. (%)	3T25	3T24	Var. (bps)
Chile	88.903	82.796	7,4%	80.654	78.390	2,9%	90,7%	94,7%	-396
Perú	2.065	1.823	13,3%	1.516	1.635	-7,3%	73,4%	89,7%	-1630
Colombia	1.367	1.253	9,2%	251	470	-46,6%	18,4%	37,5%	-1916
Cenco Malls	92.335	85.872	7,5%	82.421	80.495	2,4%	89,3%	93,7%	-448

	Ocupación ⁽³⁾			Visitas (miles)			Ventas (CLP MM)		
	3T25	3T24	Var (bps)	3T25	3T24	Var. (%)	3T25	3T24	Var. (%)
Chile	99,0%	99,0%	-3	31.625	31.166	1,5%	1.120.986	1.084.496	3,4%
Perú	89,1%	89,5%	-34	1.658	1.578	5,1%	28.741	27.154	5,8%
Colombia	84,7%	92,1%	-737	365	296	23,2%	22.565	18.911	19,3%
Cenco Malls	97,8%	98,3%	-51	33.648	33.040	1,8%	1.172.293	1.130.562	3,7%

1,2

CLP billones

Venta de Locatarios
+3,7 vs 3T24

La ocupación consolidada de Cenco Malls alcanzó 97,8% en el trimestre (-51 bps a/a), manteniéndose en niveles altos pese al proceso de reapertura de Cenco Limonar que incorporó 7.000 m² vacantes. En Chile, la ocupación se ubicó en 99,0% (-3 bps a/a), destacando los avances en Cenco Costanera y Cenco Portal La Dehesa que compensaron los efectos transitorios de remodelaciones en Cenco Alto Las Condes y Cenco Florida. En Perú, la ocupación fue 89,1% (-34 bps a/a), explicada mayormente por Cenco La Molina, afectado por la construcción de la fase 2 del proyecto. En Colombia, la ocupación promedió 84,7% (-737 bps a/a), debido a la apertura de Cenco Limonar que habilitó 11.000 m², ingresando con 4.000 m² colocados.

Las visitas alcanzaron 33,6 millones en el trimestre, un crecimiento de 1,8% a/a. En Chile las visitas aumentaron 1,5% a/a hasta 31,6 millones, reflejando la consolidación de obras y nuevas propuestas gastronómicas y de *retail* en Cenco Costanera y Cenco Portal La Dehesa, parcialmente compensadas por intervenciones en Cenco Alto Las Condes y Cenco Florida. En Perú, las visitas avanzaron 5,1% a/a, apoyadas por una mayor tracción de Cenco La Molina pese a las obras de la segunda etapa. En Colombia ⁽⁴⁾, el tráfico creció 23,2% a/a), explicado por mayor actividad comercial.

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

(4) En Colombia solo se contabilizan las visitas de Altos del Prado.

Las ventas consolidadas de locatarios alcanzaron CLP 1.172.293 millones, con un crecimiento de 3,7% a/a. En Chile, el avance fue de 3,4% a/a, apoyado principalmente por el mayor flujo en Cenco Costanera y Cenco Portal la Dehesa. Por otro lado, este trimestre tuvimos un impacto acotado en ventas por las intervenciones en Cenco Alto Las Condes y Cenco Florida que afectaron el desempeño de algunas tiendas de los respectivos Centros Comerciales. En Perú, las ventas crecieron 5,8% a/a (en CLP), mostrando resiliencia a pesar del entorno competitivo y la ejecución de proyectos. En Colombia, las ventas se expandieron 19,3% a/a (en CLP), reflejando el mayor dinamismo comercial de los activos de Cenco Malls durante el trimestre.

3.3 Resultados por país

Chile



Los ingresos en Chile totalizaron CLP 88.903 millones, un crecimiento de 7,4% a/a. El avance provino principalmente del componente fijo, impulsado por la incorporación de nuevos locatarios tras los proyectos de reconversión y expansión en Cenco Costanera, Cenco Portal La Dehesa y Cenco Florida. Adicionalmente, la Compañía percibió mayores ingresos tras la incorporación de un nuevo activo con la apertura del *Stand-Alone* en Villarrica.

La operación de estacionamientos tuvo un crecimiento interanual de 26,0%, explicado por mayor tráfico, ajustes tarifarios y la implementación de cobro en tres ubicaciones nuevas. Por su parte, el ingreso de oficinas mostró una expansión significativa (35,7% a/a), tras la colocación de +20.000 m² en la Gran Torre Costanera. Estos factores positivos fueron parcialmente compensados por un menor ingreso variable, coherente con las intervenciones en Cenco Alto Las Condes y Cenco Florida, y una desaceleración en el consumo durante el trimestre.

El EBITDA Ajustado de Chile alcanzó CLP 80.654 millones (+2,9% a/a, margen 90,7%), a pesar de un efecto no recurrente registrado en 3T24, que se reconoció en Otras Ganancias y elevó la base de comparación del año anterior.

Excluyendo ese efecto, el EBITDA habría crecido 8,0% a/a, impulsado por el buen desempeño de ingresos fijos, *parking* y oficinas.

Perú

Los ingresos crecieron +3,4% a/a en PEN y un +13,3% en pesos chilenos. El mejor desempeño se sustentó en mayores arriendos fijos tras las nuevas aperturas, un mejor desempeño de la operación de *parking*, así como un aumento en el ingreso variable del 29,9% a/a.

En PEN, **el EBITDA Ajustado** disminuyó 15,5% a/a, mientras que en CLP retrocedió 7,3% a/a. La baja fue impulsada por mayores costos, en especial energía en La Molina, que fueron absorbidos por la Compañía. También hubo un aumento en el gasto de servicios de administración, además de un aumento en publicidad en Cenco La Molina previo a la apertura de la fase dos.

Colombia

En Colombia, **los ingresos** crecieron 3,2% a/a en moneda local (COP), mientras que en CLP aumentaron 9,2% a/a (CLP 1.367 millones). El avance respondió principalmente a mayores arriendos fijos por nuevas ocupaciones en Cenco Altos del Prado, junto con una mejora del ingreso variable del 51,9% a/a, apalancado en mayores ventas de locatarios en todas las ubicaciones.

El EBITDA Ajustado disminuyó 49,2% a/a en COP y 46,6% a/a en CLP, bajando el margen EBITDA a 18,4%. Esta disminución estuvo asociada principalmente a mayores costos asociados a contribuciones, con un alza relevante en Altos del Prado, parcialmente compensado por un menor costo por gastos comunes. Los gastos por su parte incrementaron a/a, efecto vinculado al refuerzo de equipos, en parte explicados por la apertura de Cenco Limonar.

3.4 Conciliación EBITDA Ajustado y FFO

CLP millones	3T25	3T24	Var. (%)	9M25	9M24	Var. (%)
Ingresos ordinarios	92.335	85.872	7,5%	273.588	252.764	8,2%
(+) Costo de ventas	-2.926	-2.338	25,1%	-8.329	-8.065	3,3%
(+) Gasto de administración	-6.891	-6.600	4,4%	-19.819	-17.281	14,7%
(+) Otros gastos de administración	-229	3.443	N.A.	-54	3.381	N.A.
(+) Depreciación y Amortización	131	118	10,6%	413	278	48,4%
EBITDA Ajustado	82.421	80.495	2,4%	245.799	231.078	6,4%

CLP millones	3T25	3T24	Var. (%)	9M25	9M24	Var. (%)
(+) Ganancia (pérdida)	100.284	64.329	55,9%	224.176	192.925	16,2%
(-) D&A	-131	-118	10,6%	-413	-278	48,4%
(-) Otros Ingresos	35.059	14.458	142,5%	72.728	45.921	58,4%
(-) Unidades de Reajuste	-2.703	-6.646	-59,3%	-19.590	-21.692	-9,7%
(-) Diferencias de tipo de cambio	799	-1.920	N.A.	-1.629	1.601	N.A.
(-) Impuesto diferido	4.077	-6.237	N.A.	-16.766	-21.319	-21,4%
FFO	63.182	64.792	-2,5%	189.846	188.693	0,6%

Funds From Operations (FFO): Durante el tercer trimestre de 2025, el FFO cerró en CLP 63.182 millones, un 2,5% inferior al mismo trimestre del año anterior. Esta caída se explica principalmente por un efecto *one-off* en el 3T24, el cual impactó positivamente al EBITDA de dicho periodo. Excluyendo este efecto, el FFO hubiese crecido alrededor de un 3,5% a/a, pese a un mayor impuesto corriente y costos financieros netos.

4. Desempeño del Negocio

4.1 Participación de GLA – Terceros & Relacionadas ⁽⁵⁾



Terceros

525.004 m²

Relacionadas

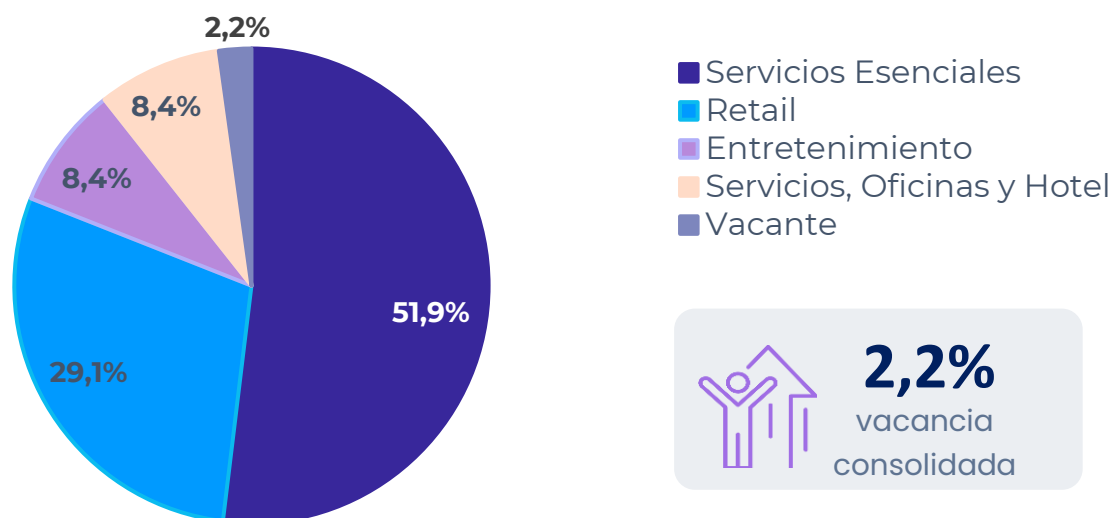
893.451 m²

TOTAL

1.418.455 m²

(5) GLA vacante asignado a terceros.

4.2 Participación de GLA por rubro ⁽⁶⁾



4.3 Participación de Ingresos – Terceros & Relacionadas

Ingresos	3T25		3T24	
	Terceros	Relacionadas	Terceros	Relacionadas
Total Chile	68,5%	31,5%	66,6%	33,4%
Total Perú	64,8%	35,2%	67,2%	32,8%
Total Colombia	29,5%	70,5%	26,9%	73,1%
Cenco Malls	67,8%	32,2%	66,0%	34,0%

(6) 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.

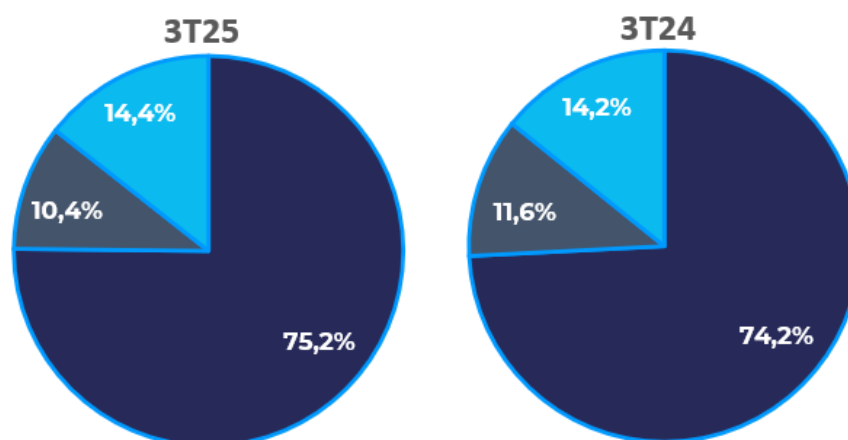
* Retail: tiendas por departamento, H&M, Zara, tiendas satélites, entre otras.

* Servicios: lavanderías, peluquerías, Chilexpress, agencias de viajes, oficinas de aerolíneas, servicios de pago.

* Oficinas: torres (m² habilitados) y oficinas para colaboradores (Cenco Costanera, Cenco Alto Las Condes y Cenco Florida).

4.4 Distribución por tipo de Ingresos ⁽⁷⁾

■ Arriendo Fijo
■ Arriendo Variable
■ Otros



Durante el trimestre, la participación del **ingreso fijo** alcanzó 75,2% del total (+98 bps a/a), consistente con la entrada de nuevos locatarios y la colocación de m² de oficinas en la Gran Torre Costanera. El **ingreso variable** representó 10,4% (-114 bps a/a), reflejando un ritmo de ventas más moderado en ciertos formatos y los efectos transitorios de obras en Cenco Alto Las Condes y Cenco Florida.

La categoría “**otros**” llegó a 14,4% (+16 bps a/a). La mayor participación de la categoría dentro de los ingresos fue impulsada principalmente por estacionamientos, que crecieron 26,3% a/a (mayor tráfico, ajustes tarifarios e implementación de cobro en nuevas ubicaciones). Por su parte, Sky Costanera mostró una leve caída de 1,5% a/a por menor venta de *tickets*.

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

Duración de los contratos	menor a 5	sobre 5
Chile	24,1%	75,9%
Perú	54,1%	45,9%
Colombia	98,7%	1,3%
Cenco Malls	29,2%	70,8%



Al 30 de septiembre de 2025, la duración promedio de los contratos de los arriendos vigentes, según el GLA ⁽⁹⁾, fue de 9,6 años.

(7) Categoría “Otros” incluye Sky Costanera, estacionamientos y otros ingresos varios.

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

(9) No incorpora Oficinas

4.6 Datos Operacionales

SSS ⁽¹⁰⁾	3T24	4T24	1T25	2T25	3T25
Chile	5,2%	7,3%	7,6%	3,0%	2,5%
Perú	-4,1%	0,2%	0,7%	2,6%	-3,0%
Colombia	-9,6%	-2,8%	1,5%	10,0%	15,2%



En Chile, el **SSS** creció 2,5% a/a, mostrando resiliencia pese a las intervenciones en Cenco Alto Las Condes y Cenco Florida y al menor gasto de consumo frente al año anterior. En Perú, el SSS retrocedió 3,0% a/a, afectado por Cenco Lima y Cenco La Molina; el mayor tráfico y activaciones ayudaron a atenuar la caída. En Colombia, el SSS creció 15,2% a/a, impulsado por mayor tráfico y activación comercial en todas las ubicaciones, con Cenco Limonar beneficiado por el dinamismo de la reapertura en septiembre.

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



El **SSR** en Chile avanzó 3,5% a/a, reflejando una dinámica saludable de arriendo fijo, con variable contenido por las obras. En Perú, el SSR cayó 2,9% a/a mientras que en Colombia retrocedió un 2,4% a/a, reflejando renovaciones selectivas y apoyos comerciales, en un contexto de entorno competitivo, proyectos en ejecución en etapa de finalización y ajuste del *mix* buscando la maduración de los activos.

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



Respecto al **costo de ocupación**, Chile registró 8,8%, estable y consistente con los últimos trimestres. Perú se ubicó en 8,9%, también en línea con la serie reciente, pese a presiones en la Cenco La Molina. En Colombia, el costo de ocupación se ubicó en 7,1%, mostrando una mejora frente a trimestres previos, explicada por mayores ventas reportadas y menores cobros contractuales derivados de las renegociaciones puntuales.

(10) 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 -0,8%.

5. Balance Consolidado

CLP millones	Sep 25	Dic 24	Var. (%)
Activos Corrientes	144.625	151.627	-4,6%
Activos No Corrientes	4.371.718	4.139.528	5,6%
TOTAL ACTIVOS	4.516.343	4.291.156	5,2%
Pasivos Corrientes	129.227	85.631	50,9%
Pasivos No Corrientes	1.406.049	1.371.026	2,6%
TOTAL PASIVOS	1.535.277	1.456.656	5,4%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	2.974.271	2.828.032	5,2%
Participaciones no controladoras	6.795	6.468	5,1%
PATRIMONIO TOTAL	2.981.066	2.834.499	5,2%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	4.516.343	4.291.156	5,2%

Activos

Al 30 de septiembre de 2025, el **total de activos** ascendió a CLP 4.516.343 millones, lo que representa un aumento de CLP 225.187 millones desde diciembre de 2024. Este crecimiento fue impulsado por un incremento de CLP 232.189 millones en los activos no corrientes, compensado parcialmente por una disminución de CLP 7.002 millones en los activos corrientes.

- La caída en los **activos corrientes** se explica principalmente por una disminución de CLP 4.001 millones en Efectivo y equivalentes al efectivo, junto con menores cuentas por cobrar, tanto comerciales como a entidades relacionadas, en línea con la estacionalidad del negocio; este efecto fue parcialmente compensado por mayores activos por impuestos corrientes y otros activos no financieros.
- En los **activos no corrientes**, el aumento se debe principalmente a un alza de CLP 231.429 millones en Propiedades de inversión, reflejando tanto la revaluación de los activos existentes como el avance de proyectos y adquisición de terrenos; adicionalmente, se registra un aumento en intangibles.

Pasivos

El **total de pasivos** al cierre de septiembre 2025 alcanzó los CLP 1.535.277 millones, registrando un aumento de CLP 78.620 millones respecto a diciembre del año anterior. Este incremento se explica por un alza de CLP 43.597 millones en pasivos corrientes y CLP 35.024 millones en pasivos no corrientes.

- El crecimiento en los **pasivos corrientes** se debe, en gran parte, al aumento de CLP 51.991 millones en otros pasivos no financieros corrientes, por el devengo del dividendo mínimo del semestre, potenciado por el crecimiento de la utilidad líquida distribuible. Esto fue parcialmente compensado por menores cuentas por pagar y pasivos por arrendamientos.
- En los **pasivos no corrientes**, el alza se asocia a un incremento en pasivos financieros de largo plazo producto de la actualización de la deuda ajustable por inflación (UF), y en el pasivo por impuestos diferidos asociado a mayores propiedades de inversión; lo anterior fue parcialmente compensado por una disminución de pasivos por arrendamientos.

Patrimonio

El **patrimonio** total aumentó CLP 146.567 millones durante el período (+5,2%), totalizando CLP 2.981.066 millones al 30 de septiembre de 2025. Este crecimiento se explica principalmente por un incremento de CLP 119.960 millones en ganancias acumuladas, junto con una variación positiva en otras reservas (CLP 26.280 millones), consistentes con la utilidad generada en el período y la revaluación de activos; el capital emitido y la prima se mantuvieron sin cambios.

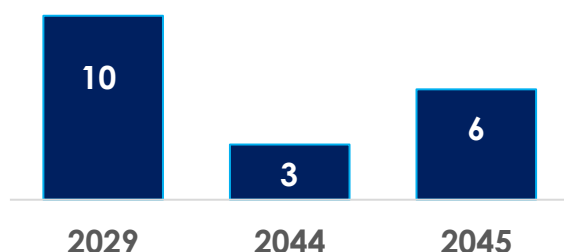
6. Estructura de Capital

Indicadores Financieros	Unidad	SEP 25	DIC 24	SEP 24
Deuda Financiera Bruta	CLP MM	758.622	737.357	728.712
Duración (años)	años	9,5	10,1	10,3
Posición de Caja ⁽¹¹⁾	CLP MM	111.211	115.052	212.813
Deuda Financiera Neta	CLP MM	647.411	622.305	515.898
DFN ⁽¹²⁾ / EBITDA Ajustado LTM	veces	1,9	1,9	1,7

Al cierre de septiembre de 2025, la deuda financiera bruta totalizó CLP 758.622 millones (+CLP 21.265 millones vs dic-24), variación explicada por el ajuste inflacionario de las obligaciones denominadas en UF. La posición de caja se ubicó en CLP 111.211 millones (-CLP 3.841 millones *YTD*), explicado principalmente por un nivel de inversión más agresivo en lo que va del año. Con ello, la deuda financiera neta alcanzó CLP 647.411 millones (+4,0% *YTD*).

El apalancamiento medido como DFN/EBITDA Ajustado LTM se mantuvo en 1,9x, consistente con los niveles históricos de la Compañía. La duración promedio de la deuda fue 9,5 años, y el perfil financiero continúa 100% a tasa fija, denominado en UF, con un costo promedio de 1,54% ⁽¹³⁾. La cobertura de gastos financieros ⁽¹⁴⁾ se situó en 25,0x, reflejando la solidez del flujo operacional.

Perfil Amortizaciones
(UF millones)



(11) Considera Efectivo y Otros activos financieros corrientes.

(12) Deuda Financiera Neta.

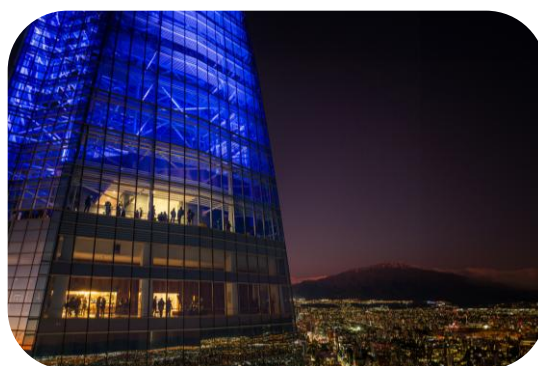
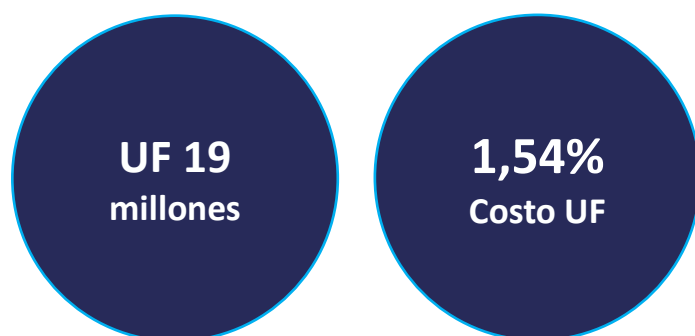
(13) Costo anual de la deuda estimado como el promedio de la tasa cupón de cada una de las emisiones con los respectivos montos emitidos.

(14) Calculado como EBITDA LTM / Gasto financiero LTM.

6.1 Ratios Financieros

Ratios Financieros	Unidad	SEP 25	DIC 24	SEP 24
Total Pasivos / Patrimonio	veces	0,5	0,5	0,5
Razón de Liquidez ⁽¹⁵⁾	veces	1,1	1,8	2,0
Razón de Endeudamiento ⁽¹⁶⁾	veces	0,3	0,3	0,3
EBITDA / Gastos Financieros	veces	25,0	24,5	23,6
FFO LTM / DFN	%	39,1%	40,5%	47,6%
Utilidad LTM / Total Activo	%	6,8%	6,2%	5,5%
Utilidad LTM / Total Patrimonio	%	10,4%	9,4%	8,4%

6.2 Costo Deuda Financiera



(15) Activos corrientes / Pasivos corrientes.

(16) Total Pasivos / Total Activos.

7. Flujo de Efectivo

CLP millones	SEP 25	SEP 24	Var. (%)
Flujos de efectivo actividades de operación	197.414	193.056	2,3%
Flujos de efectivo actividades de inversión	-134.580	17.776	N.A
Flujos de efectivo actividades de financiación	-66.010	-70.548	-6,4%
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	-3.177	140.284	N.A

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

Actividades de operación

Al cierre de septiembre de 2025, el flujo neto por actividades de operación alcanzó CLP 197.414 millones, superando en CLP 4.358 millones al mismo período de 2024. El aumento se explica por mayores cobros por ventas y servicios por CLP 23.468 millones, y por otros cobros operacionales por CLP 3.976 millones, además de una mejor evolución del capital de trabajo, reflejada en menores otros pagos operacionales por CLP 10.690 millones respecto del año anterior. Este avance fue parcialmente contrarrestado por pagos de impuestos, que fue CLP 34.814 millones más que el mismo periodo de 2024.

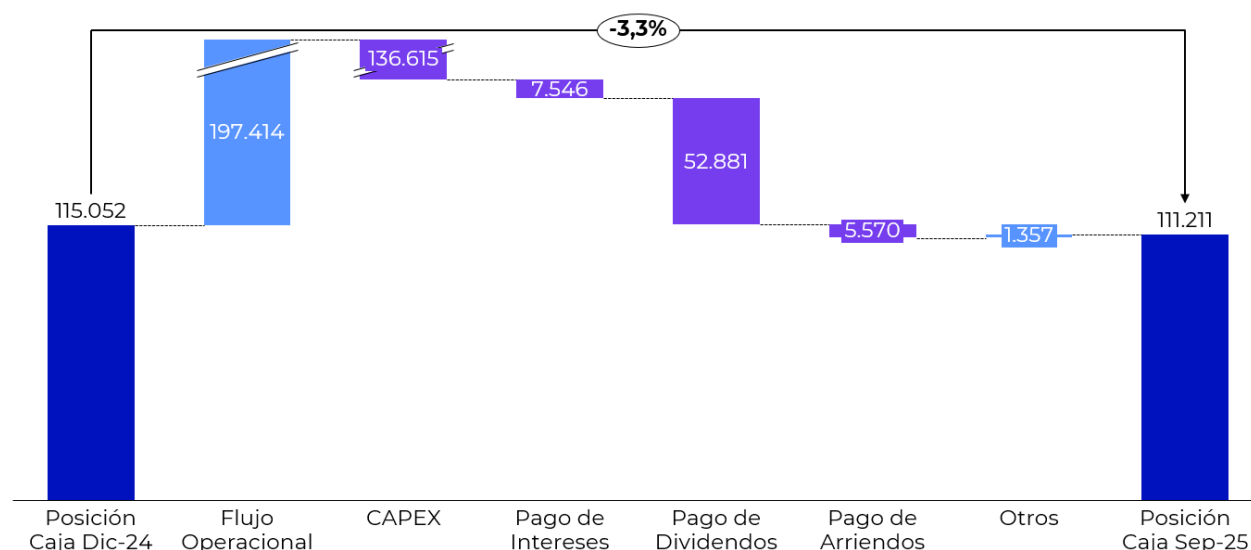
Actividades de inversión

El flujo neto de inversión registró salidas por CLP 134.580 millones, frente a entradas por CLP 17.776 millones en 2024. La variación se explica, principalmente, por compras de activos a largo plazo por CLP 135.543 millones, en línea con la aceleración de la ejecución de proyectos y la adquisición de terrenos. Además, en 2024 se había registrado un rescate de fondos mutuos en "otras entradas de efectivo", lo que también impactó la diferencia interanual; consecuentemente, en 2025 se observaron menores intereses recibidos al existir menores saldos invertidos y menores tasas de interés. Los intangibles y otras partidas tuvieron un impacto acotado en el comparativo.

Actividades de financiación

Durante el año, el flujo neto por actividades de financiación ha tenido salidas de CLP 66.010 millones, CLP 4.538 millones menos que el mismo periodo en 2024, explicado por un menor pago de dividendos (-CLP 5.117 millones). Los pagos de arrendamientos e intereses se incrementaron levemente respecto del año anterior.

7.1 Evolución de la posición de caja acumulada a septiembre 2025 ⁽¹⁷⁾



Al cierre de septiembre de 2025, la posición de caja de la Compañía fue de CLP 111.211 millones, por debajo del saldo de diciembre de 2024. La variación YTD se explica, principalmente, por el pago de dividendos por CLP 52.881 millones y por el aumento de la inversión en activos de largo plazo, destinados tanto al plan de inversión, como a la adquisición de terrenos, ambos mayoritariamente financiados con el flujo de caja generado por las operaciones, que alcanzó CLP 197.414 millones a septiembre.

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

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

8. Factores de Riesgo

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

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

Se puede encontrar mayor detalle sobre estos en la Memoria Anual Integrada 2024 disponible en la página web de la Compañía:

<https://www.cencomalls.cl/>



Anexo Resultados

Tabla de contenido

1. Información Financiera	27
1.1 Estado de Resultados Consolidado	27
1.2 Ingresos por activo	28
1.3 Margen EBITDA Ajustado sin IFRS 16	28
1.4 Detalle Impuesto	29
1.5 Balance Consolidado	29
1.6 Flujo de Caja Consolidado	31
1.7 Costo Deuda Financiero por Emisión	31
2. Desempeño del Negocio	32
2.1 Indicadores operacionales por Activo	32
2.2 GLA por Activo	33
2.3 GLA por Rubro / País	34
2.4 Banco de Terreno	34
3. Indicadores Macroeconómicos	34
3.1 Tipo de Cambio	34
3.2 Inflación ⁽¹⁾	34
3.3 Tasa de Descuento Propiedades de Inversión	34
4 Glosario	35

1. Información Financiera

1.1 Estado de Resultados Consolidado

	3T25	3T24	Var. (%)	9M25	9M24	Var. (%)
Ingresos	92.335	85.872	7,5%	273.588	252.764	8,2%
Chile	88.903	82.796	7,4%	263.589	243.072	8,4%
Perú	2.065	1.823	13,3%	5.991	5.699	5,1%
Colombia	1.367	1.253	9,2%	4.008	3.993	0,4%
Costo de Ventas	-2.926	-2.338	25,1%	-8.329	-8.065	3,3%
Ganancia Bruta	89.410	83.534	7,0%	265.258	244.699	8,4%
Margen Bruto	96,8%	97,3%	-45 bps	97,0%	96,8%	15 bps
Gasto de Administración y Ventas	-6.891	-6.600	4,4%	-19.819	-17.281	14,7%
Otros ingresos (Revaluación)	35.059	14.458	142,5%	72.728	45.921	58,4%
Otros gastos, por función	-543	-446	21,8%	-903	-1.184	-23,8%
Otras ganancias (pérdidas)	314	3.888	-91,9%	849	4.566	-81,4%
Resultado Operacional	117.349	94.835	23,7%	318.114	276.720	15,0%
Costo Financiero Neto	-1.948	-749	160,1%	-5.600	-2.476	126,2%
Variaciones por diferencias de tipo de cambio	799	-1.920	N.A.	-1.629	1.601	N.A.
Resultado por Unidades de Reajuste	-2.703	-6.646	-59,3%	-19.590	-21.692	-9,7%
Resultado No Operacional	-3.852	-9.315	-58,7%	-26.819	-22.567	18,8%
Resultado antes de impuestos	113.498	85.520	32,7%	291.295	254.154	14,6%
Impuesto a la renta	-13.214	-21.191	-37,6%	-67.120	-61.228	9,6%
Ganancia (pérdida)	100.284	64.329	55,9%	224.176	192.925	16,2%
EBITDA Ajustado	82.421	80.495	2,4%	245.799	231.078	6,4%
Chile	80.654	78.390	2,9%	239.872	224.329	6,9%
Perú	1.516	1.635	-7,3%	4.925	4.893	0,6%
Colombia	251	470	-46,6%	1.002	1.856	-46,0%
Margen EBITDA	89,3%	93,7%	-448 bps	89,8%	91,4%	-158 bps

1.2 Ingresos por activo

Ubicaciones	Ingresos (CLP MM)					
	3T25	3T24	Var. %	9M25	9M24	Var. %
Cenco Costanera	23.333	21.408	9,0%	67.055	61.363	9,3%
Torres de Oficinas	4.055	2.988	35,7%	11.039	8.754	26,1%
Cenco Alto Las Condes	13.023	13.670	-4,7%	41.770	41.097	1,6%
Cenco Florida Center	7.456	6.873	8,5%	22.022	20.610	6,9%
Cenco La Dehesa	4.909	4.103	19,7%	14.113	12.463	13,2%
Cenco La Reina	2.137	1.964	8,8%	6.277	5.863	7,1%
Cenco Rancagua	2.767	2.615	5,8%	8.308	7.988	4,0%
Cenco Temuco	4.210	4.062	3,6%	13.153	11.877	10,7%
Cenco Ñuñoa	2.011	1.930	4,2%	5.783	5.063	14,2%
Cenco Belloto	2.010	1.848	8,8%	5.944	5.654	5,1%
Cenco Osorno	2.321	2.223	4,4%	7.122	6.355	12,1%
Cenco El Llano	2.165	2.024	7,0%	6.229	6.007	3,7%
Power Centers/Otras ubicaciones	18.505	17.088	8,3%	54.774	49.979	9,6%
Chile	88.903	82.796	7,4%	263.589	243.072	8,4%
Perú	2.065	1.823	13,3%	5.991	5.699	5,1%
Colombia	1.367	1.253	9,2%	4.008	3.993	0,4%
TOTAL	92.335	85.872	7,5%	273.588	252.764	8,2%

1.3 Margen EBITDA Ajustado sin IFRS 16

	3T 2025		9M 2025	
	IFRS 16 / % EBITDA		IFRS 16 / % EBITDA	
	sin IFRS16	con IFRS16	sin IFRS16	con IFRS16
Chile	88,8%	90,7%	89,1%	91,0%
Perú	64,1%	73,4%	72,6%	82,2%
Colombia	18,4%	18,4%	25,0%	25,0%
TOTAL % EBITDA	87,2%	89,3%	87,8%	89,8%

	3T 2024		9M 2024	
	IFRS 16 / % EBITDA		IFRS 16 / % EBITDA	
	sin IFRS16	con IFRS16	sin IFRS16	con IFRS16
Chile	92,7%	94,7%	90,3%	92,3%
Perú	79,5%	89,7%	76,0%	85,9%
Colombia	37,5%	37,5%	46,5%	46,5%
TOTAL % EBITDA	91,6%	93,7%	89,3%	91,4%

1.4 Detalle Impuesto

Impuesto a la Renta	3T25	3T24	Var. (%)	9M25	9M24	Var. (%)
Impuesto diferido total ⁽¹⁸⁾	4.077	-6.237	N.A.	-16.766	-21.319	-21,4%
<i>Impuesto diferido revaluación de activos</i>	<i>-9.420</i>	<i>-3.894</i>	<i>141,9%</i>	<i>-19.492</i>	<i>-12.392</i>	<i>57,3%</i>
<i>Impuesto diferido otros conceptos</i>	<i>13.497</i>	<i>-2.343</i>	<i>N.A.</i>	<i>2.726</i>	<i>-8.927</i>	<i>N.A.</i>
Impuesto corriente	-17.291	-14.954	15,6%	-50.353	-39.909	26,2%
Total	-13.214	-21.191	-37,6%	-67.120	-61.228	9,6%

1.5 Balance Consolidado

CLP millones	Sep 25	Dic 24	Var. (%)
Activos Corrientes	144.625	151.627	-4,6%
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	111.011	115.012	-3,5%
Otros activos financieros corrientes	200	40	399,0%
Otros Activos No Financieros, Corriente	2.901	816	255,5%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	16.847	23.847	-29,4%
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente	6.977	10.739	-35,0%
Activos por impuestos corrientes, corrientes	6.689	1.173	470,3%
Activos No Corrientes	4.371.718	4.139.528	5,6%
Otros activos no financieros no corrientes	3.853	3.748	2,8%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	2.938	2.279	28,9%
Propiedades de Inversión	4.353.631	4.122.202	5,6%
Activos por Impuestos Diferidos	11.296	11.299	0,0%
TOTAL ACTIVOS	4.516.343	4.291.156	5,2%

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

CLP millones	Sep 25	Dic 24	Var. (%)
Pasivos Corrientes	129.227	85.631	50,9%
Otros pasivos financieros corrientes	3.640	2.545	43,0%
Pasivos por arrendamientos, corrientes	5.895	6.915	-14,7%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	44.506	52.459	-15,2%
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente	590	2.054	-71,3%
Otras provisiones corrientes	1.035	1.056	-2,0%
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	15.777	14.641	7,8%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	3.057	3.226	-5,2%
Otros pasivos no financieros corrientes	54.726	2.735	1900,7%
Pasivos No Corrientes	1.406.049	1.371.026	2,6%
Otros pasivos financieros no corrientes	754.982	734.812	2,7%
Pasivos por arrendamientos no corrientes	47.228	50.636	-6,7%
Pasivo por impuestos diferidos	589.536	571.639	3,1%
Otros pasivos no financieros no corrientes	14.303	13.940	2,6%
TOTAL PASIVOS	1.535.277	1.456.656	5,4%
Capital Emitido	707.171	707.171	0,0%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	1.860.362	1.740.402	6,9%
Primas de emisión	317.469	317.469	0,0%
Otras Reservas	89.269	62.989	41,7%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	2.974.271	2.828.032	5,2%
Participaciones no controladoras	6.795	6.468	5,1%
PATRIMONIO TOTAL	2.981.066	2.834.499	5,2%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	4.516.343	4.291.156	5,2%

1.6 Flujo de Caja Consolidado

	SEP 25	SEP 24	Var. (%)
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	341.015	317.547	7,4%
Otros cobros por actividades de operación	4.366	390	1019,3%
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-67.804	-69.718	-2,7%
Pagos a y por cuenta de los empleados	-9.203	-8.680	6,0%
Otros pagos por actividades de operación	-16.533	-27.224	-39,3%
Flujos de efectivo procedentes operaciones	251.840	212.315	18,6%
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-55.012	-20.198	172,4%
Otras entradas (salidas) de efectivo	586	939	-37,6%
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación	197.414	193.056	2,3%
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión			
Compras de activos intangibles	-1.071	-743	44,3%
Compras de otros activos a largo plazo	-135.543	-35.231	284,7%
Intereses recibidos	2.177	5.844	-62,7%
Otras entradas (salidas) de efectivo	-142	47.906	N.A.
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión	-134.580	17.776	N.A.
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	0.03	0	N.A.
Pagos de préstamos	-0.03	0	N.A.
Pagos de pasivos por arrendamientos	-5.570	-5.345	4,2%
Dividendos Pagados	-52.881	-57.998	-8,8%
Intereses Pagados	-7.546	-7.204	4,7%
Otras entradas (salidas) de efectivo	-14	0	N.A.
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación	-66.010	-70.548	-6,4%
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	-3.177	140.284	N.A.
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-824	1.199	N.A.
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	-4.001	141.482	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	111.011	193.991	-42,8%

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)		
	3T25	3T24	Var (bps)	3T25	3T24	Var%
Cenco Costanera	98,8%	99,0%	-24	219.758	186.808	17,6%
Torres de Oficinas	81,6%	81,7%	-13	N.A.	N.A.	N.A.
Cenco Alto Las Condes	99,2%	99,6%	-41	112.488	126.224	-10,9%
Cenco Florida Center	99,6%	98,2%	136	66.248	69.244	-4,3%
Cenco La Dehesa	99,3%	98,1%	122	63.966	55.511	15,2%
Cenco La Reina	97,9%	97,8%	9	44.736	47.070	-5,0%
Cenco Rancagua	99,1%	99,2%	-4	47.021	46.269	1,6%
Cenco Temuco	99,9%	99,9%	-2	57.550	56.933	1,1%
Cenco Ñuñoa	97,7%	97,6%	11	33.857	32.447	4,3%
Cenco Belloto	98,6%	98,5%	10	32.392	31.156	4,0%
Cenco Osorno	94,5%	98,3%	-386	28.685	26.677	7,5%
Cenco El Llano	94,6%	99,6%	-502	33.922	34.149	-0,7%
Power Centers/Otras ubicaciones	99,4%	99,3%	10	380.362	372.008	2,2%
Chile	99,0%	99,0%	-3	1.120.986	1.084.496	3,4%
Perú	89,1%	89,5%	-34	28.741	27.154	5,8%
Colombia	84,7%	92,1%	-737	22.565	18.911	19,3%
TOTAL	97,8%	98,3%	-51	1.172.293	1.130.562	3,7%

Participación en ingresos 9M

Ingresos	3T25		3T24		9M25		9M24	
	Terceros	EERR	Terceros	EERR	Terceros	EERR	Terceros	EERR
Total Chile	68,5%	31,5%	66,6%	33,4%	68,2%	31,8%	66,9%	33,1%
Total Perú	64,8%	35,2%	67,2%	32,8%	63,5%	36,5%	65,7%	34,3%
Total Colombia	29,5%	70,5%	26,9%	73,1%	27,7%	72,3%	28,6%	71,4%
Cenco Malls	67,8%	32,2%	66,0%	34,0%	67,5%	32,5%	66,3%	33,7%

2.2 GLA por Activo

Ubicaciones	GLA Total			M² Colocados		
	3T25	3T24	Var%	3T25	3T24	Var%
Cenco Costanera	155.026	149.052	4,0%	153.153	147.613	3,8%
Torres de Oficinas	90.000	65.000	38,5%	73.408	53.101	38,2%
Cenco Alto Las Condes	108.223	120.865	-10,5%	107.390	120.429	-10,8%
Cenco Florida Center	113.809	113.278	0,5%	113.348	111.285	1,9%
Cenco La Dehesa	71.153	68.791	3,4%	70.678	67.490	4,7%
Cenco La Reina	38.566	38.189	1,0%	37.771	37.366	1,1%
Cenco Rancagua	43.306	43.930	-1,4%	42.934	43.572	-1,5%
Cenco Temuco	62.445	61.865	0,9%	62.388	61.824	0,9%
Cenco Ñuñoa	32.948	33.254	-0,9%	32.194	32.454	-0,8%
Cenco Belloto	43.357	42.441	2,2%	42.765	41.819	2,3%
Cenco Osorno	30.237	28.298	6,9%	28.570	27.831	2,7%
Cenco El Llano	23.723	23.735	-0,1%	22.436	23.638	-5,1%
Power Centers/Otras ubicaciones	470.291	460.065	2,2%	467.694	457.073	2,3%
Chile	1.283.083	1.248.764	2,7%	1.254.731	1.225.495	2,4%
Perú	60.413	60.534	-0,2%	53.836	54.152	-0,6%
Colombia	74.959	62.815	19,3%	63.510	57.848	9,8%
TOTAL	1.418.455	1.372.113	3,4%	1.372.077	1.337.496	2,6%

Ubicaciones	M² Colocados (EERR)			M² Colocados (3ros)		
	3T25	3T24	Var%	3T25	3T24	Var%
Cenco Costanera	41.644	44.605	-6,6%	111.510	103.009	8,6%
Torres de Oficinas	14.698	14.698	0,0%	58.710	38.403	49,7%
Cenco Alto Las Condes	48.348	48.312	0,1%	59.042	72.117	-17,5%
Cenco Florida Center	54.592	54.592	0,0%	58.756	56.693	0,9%
Cenco La Dehesa	34.189	34.187	0,0%	36.489	33.303	6,8%
Cenco La Reina	29.231	29.153	0,3%	8.540	8.213	3,3%
Cenco Rancagua	35.270	36.331	-2,9%	7.665	7.241	5,8%
Cenco Temuco	26.116	26.116	0,0%	36.272	35.707	1,6%
Cenco Ñuñoa	20.700	20.681	0,1%	11.494	11.773	-2,6%
Cenco Belloto	33.205	33.153	0,2%	9.560	8.666	9,3%
Cenco Osorno	18.223	17.903	1,8%	10.347	9.928	15,6%
Cenco El Llano	17.089	17.035	0,3%	5.347	6.604	-1,0%
Power Centers/Otras ubicaciones	445.342	438.091	1,7%	22.352	18.981	13,5%
Chile	818.646	814.856	0,5%	436.085	410.639	7,0%
Perú	24.690	25.835	-4,4%	29.146	28.318	3,0%
Colombia	50.115	50.583	-0,9%	13.396	7.265	103,1%
TOTAL	893.451	891.274	0,2%	478.626	446.222	7,3%

2.3 GLA por Rubro / País

Rubro	Al 30 de septiembre 2025			
	Chile	Perú	Colombia	Total
Entretenimiento	7,9%	16,8%	9,3%	8,4%
Retail	30,7%	26,7%	5,8%	29,1%
Servicios Esenciales	51,4%	43,6%	68,1%	51,9%
Servicios, Oficinas y Hotel	9,2%	2,0%	1,6%	8,4%
Vacante	0,9%	10,9%	15,3%	2,2%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

2.4 Banco de Terreno

Ubicación	Superficie (m ²)		Valor Libro (CLP MM)	
	3T25	3T24	3T25	3T24
Chile	636.296	604.794	183.137	147.489
Perú	0	4.424	0	11.135
Cenco Malls	636.296	609.218	183.137	158.624

- La Compañía cuenta con 4 terrenos en Chile
- Estos terrenos se encuentran a valor de mercado, el cual es actualizado mediante tasación una vez al año en el mes de diciembre.

3. Indicadores Macroeconómicos

3.1 Tipo de Cambio

Tipo de Cambio Cierre				Tipo de Cambio Promedio			
	3T25	3T24	Var%		3T25	3T24	Var%
CLP/USD	962,4	897,7	7,2%	CLP/USD	959,4	931,2	3,0%
CLP/PEN	277,5	242,6	14,4%	CLP/PEN	271,5	247,8	9,6%
CLP/COP	0,3	0,2	19,0%	CLP/COP	0,2	0,2	5,9%

3.2 Inflación ⁽¹⁹⁾

País	3T25	3T24
Chile	4,4%	4,1%
Perú	1,2%	1,5%
Colombia	5,2%	5,8%

3.3 Tasa de Descuento Propiedades de Inversión

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

(19) Inflación anualizada a septiembre de 2025

Chile: <https://www.inec.cl>

Perú: <https://www.inei.gob.pe>

Colombia: <https://www.dane.gov.co/>

4 Glosario

- **Banco de Terrenos:** ubicaciones de la Compañía correspondiente a terrenos
- **CLP:** peso chileno
- **COP:** peso colombiano
- **Costo Ocupación:** arriendo fijo + arriendo variable + gastos comunes + publicidad, dividido en la venta de los locatarios, de forma acumulada al cierre de cada trimestre
- **Deuda Financiera Bruta:** otros pasivos financieros corrientes y no corrientes
- **Deuda Financiera Neta:** otros pasivos financieros corrientes y no corrientes – efectivo y equivalente de efectivo – otros activos financieros corrientes
- **EBITDA Ajustado:** Ingresos consolidados – Costo de venta – Gastos de administración y ventas + Depreciación y Amortización.
- **EERR:** empresas relacionadas
- **Entretenimiento:** incluye categorías de restaurantes y patios de comidas, cines, gimnasios y juegos
- **FFO (Funds From Operations):** es el flujo de caja proveniente de las operaciones.
- **GLA (Gross Leasable Area):** o superficie bruta alquilable, son los metros cuadrados de un espacio destinado al arriendo
- **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