

Año

20  
22

# Reporte de Resultados

Cuarto trimestre



# Destacados del Período

## 1.1 Resumen Ejecutivo

Durante el cuarto trimestre del año, la Compañía presentó un sólido desempeño, con **ingresos** creciendo 5,0% y **EBITDA Ajustado** un 2,0% a/a. El margen EBITDA Ajustado de 93,1% es resultado de las mejoras en las condiciones comerciales y de ocupación, que contrarrestaron la alta base de comparación del año anterior. Otro hito a destacar es el aumento de 28,5% de la duración promedio de los contratos respecto al 4T21, que alcanzó una duración de 12,4 años de acuerdo a su GLA.

**+7,2%**  
**FFO**

**93,1%**

Margen EBITDA Ajustado

Además, la tasa de ocupación aumentó 26 bps, llegando a 97,8%, demostrando así la calidad sobresaliente del portafolio de activos. Es así como la Compañía continúa con una posición financiera sólida, alcanzando una Deuda Financiera Neta/ EBITDA Ajustado LTM de 2,2x.

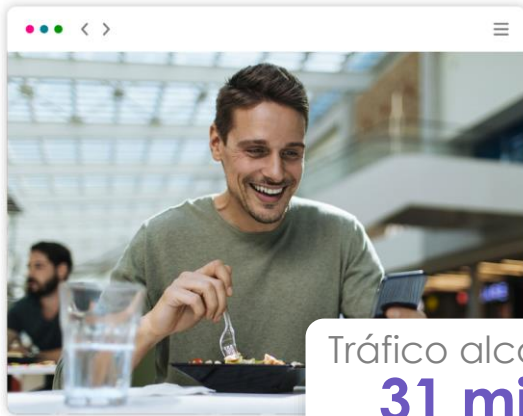
Cencosud Shopping mantiene su senda del crecimiento, incorporando más m<sup>2</sup> con la habilitación de la 1ª etapa del nuevo centro comercial en La Molina, Perú, y los proyectos de ampliación de 4 centros comerciales: Altos del Prado en Colombia, Planta Baja de Costanera Center, así como los Portales de Temuco y Osorno, en Chile, agregando alrededor de 8.000 m<sup>2</sup> a su GLA a diciembre 2022.

Finalmente, y como reflejo del compromiso de la Compañía respecto a la Sostenibilidad, se destaca la incorporación de Cencosud Shopping en la edición 2023 del Year Book de DJSI, confirmando el avance y compromiso en alcanzar los más altos estándares ASG.

La Utilidad Líquida Distribuible de la Compañía, para el año 2022, ascendió a CLP 159.829 millones, un crecimiento de 26,9% frente al año anterior.

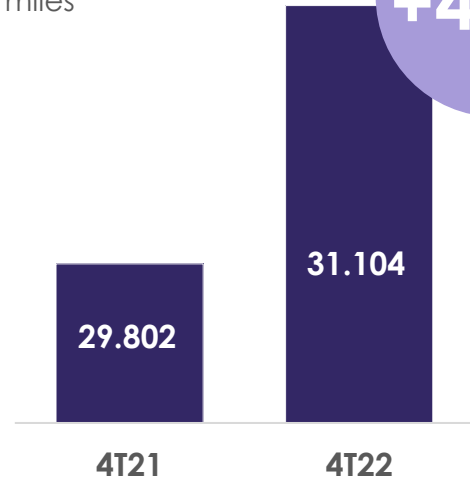
## 1.2 Principales Indicadores

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Ingresos</b><br/><b>+5%</b></p>  | <p><b>EBITDA Ajustado</b><br/><b>+2%</b></p>  |
| <p><b>CLP 45.126 millones</b><br/>Utilidad Neta de Revaluación de Activos</p>   | <p><b>CLP 61.469 millones</b><br/><b>FFO</b></p>   |



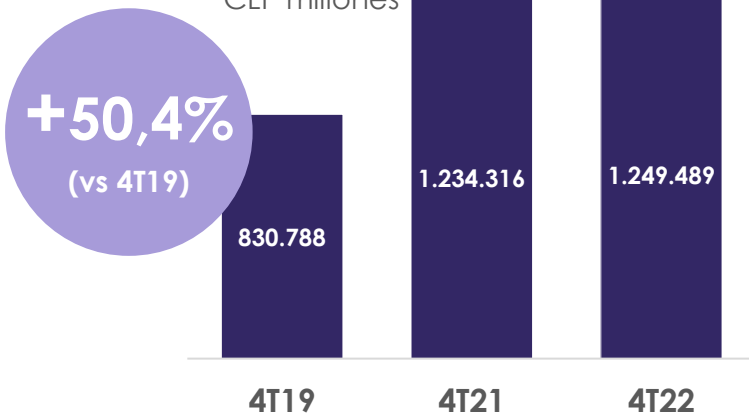
Tráfico alcanza a **31 millones** de visitas en 4T22

Visitas  
miles



Ventas Locatarios

CLP millones



### 1.3 Principales Cifras

| CLP millones                           | 4T 2022   | 4T 2021   | Δ %      | 12M 2022  | 12M 2021  | Δ %      |
|--|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|----------|
| • Ingresos                             | 82.032    | 78.127    | 5,0%     | 286.950   | 215.063   | 33,4%    |
| • EBITDA Ajustado (NOI)                | 76.368    | 74.906    | 2,0%     | 258.153   | 195.781   | 31,9%    |
| • % EBITDA Ajustado (NOI)              | 93,1%     | 95,9%     | -278 bps | 90,0%     | 91,0%     | -107 bps |
| • FFO                                  | 61.469    | 57.315    | 7,2%     | 211.005   | 153.808   | 37,2%    |
| • Utilidad neta Revaluación de activos | 45.126    | 47.231    | -4,5%    | 159.683   | 126.036   | 26,7%    |
| • Utilidad Liquida Distribuible        | 45.294    | 47.168    | -4,0%    | 159.829   | 125.987   | 26,9%    |
| • GLA (m <sup>2</sup> )                | 1.346.312 | 1.338.168 | 0,6%     | 1.346.312 | 1.338.168 | 0,6%     |
| • Tasa de Ocupación (%)                | 97,8%     | 97,5%     | 26 bps   | 97,8%     | 97,5%     | 26 bps   |
| • Visitas (miles)                      | 31.104    | 29.802    | 4,4%     | 110.578   | 88.719    | 24,6%    |
| • Venta locatarios (CLP millones)      | 1.249.489 | 1.234.316 | 1,2%     | 4.374.165 | 3.993.206 | 9,5%     |

## Mensaje del CEO

Concluimos el 2022 con una posición fortalecida e importantes avances en nuestra Hoja de Ruta, que nos permite mirar el futuro con optimismo. Es así como alcanzamos un margen Ebitda Ajustado anual de 90%, una tasa de ocupación del 97,8%, una duración promedio de los contratos de 12,4 años, con base en su GLA, y una Deuda Neta / Ebitda ajustado LTM de 2,2 veces.

Si bien hemos visto una desaceleración en las ventas del comercio en ciertas categorías asociadas a consumo discrecional, luego de la alta base de comparación del 4T21, se destaca una progresiva recuperación en tráfico y mejoras en las ventas de los rubros de gastronomía y entretenimiento, además del sólido desempeño de nuestras anclas de Supermercado. Asimismo, se han retomado las remodelaciones, ampliaciones de tiendas e ingreso de nuevas marcas, con lo cual seguimos fortaleciendo la propuesta de valor y confirmando el atractivo de nuestros Centros Comerciales.

Tenemos la convicción de que mejorar día a día la experiencia de clientes va de la mano con la innovación y el desafío permanente, es por esto que estamos muy entusiasmados con la recepción de los clientes de las nuevas funcionalidades y beneficios entregados a través de la app “Mi Mall”, así como en los avances en la digitalización y rediseño de procesos internos que nos permitirán alcanzar mayores eficiencias y soportar de mejor manera nuestro crecimiento futuro.

Por otra parte, hemos reimpulsado nuestra agenda de proyectos que nos permitirán acelerar el crecimiento y generación de valor de nuestra base de activos en la Región, con el desarrollo del nuevo Centro Comercial en La Molina, Perú, que contempla 40.828 m<sup>2</sup> de GLA y próximo a ser inaugurado en su 1ª etapa, así como con las ampliaciones y remodelaciones de otros 4 Centros Comerciales: Altos del Prado en Colombia, Planta Baja de Costanera Center y Portal Temuco y Osorno, en Chile.

Además, algo que nos tiene muy orgullosos es haber logrado una mejora sustancial en nuestra calificación en Dow Jones Sustainability Index (DJSI) y haber sido reconocidos con el Premio Red Pacto Global Chile (ONU) a la iniciativa Alto al Cáncer en alianza con FALP. Ambos reconocimientos muestran el compromiso y trabajo de todo el equipo en la generación de impacto positivo hacia nuestras comunidades.

Seguimos avanzando con fuerza y entusiasmo en nuestros pilares estratégicos: Experiencia de Clientes, Innovación, Crecimiento y Sostenibilidad en nuestro camino a liderar el crecimiento, transformación y rentabilidad de la industria y ser el operador más querido de la región.

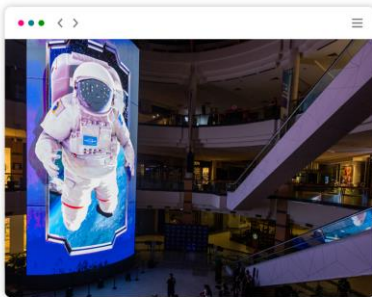
**Rodrigo Larraín**  
Gerente General



# Eventos Relevantes del 4T22

## Crecimiento orgánico en la región

Al cierre del 2022 se inauguró la remodelación y ampliación de Altos del Prado en Colombia, se completó la habilitación de la primera etapa de la Molina en Perú - próximo a su apertura- y se avanzó a la fase final de los proyectos de ampliación para generar nuevo GLA en la Planta Baja de Costanera Center, así como en los Portales de Temuco y Osorno, los 3 ubicados en Chile, agregando más de 8.000 m<sup>2</sup> al GLA de la Compañía a diciembre 2022.



## Inauguración de pantallas interactivas más grandes de Latinoamérica

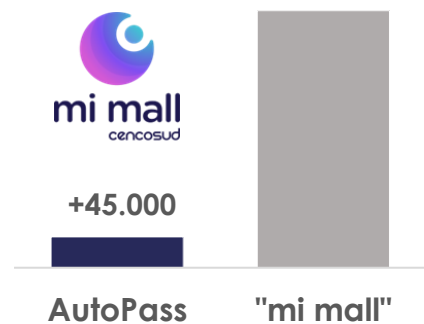
Dentro de los proyectos de innovación y para estar a la vanguardia en la generación de experiencias memorables en los centros comerciales, se inauguraron 3 pantallas 3D interactivas, las más grandes de Latinoamérica con tecnología de última generación, presente en los principales centros comerciales a nivel mundial. Estas entraron en funcionamiento en

noviembre de 2022, en los tres principales centros comerciales de Chile: Alto las Condes, Costanera Center y Florida Center.

## Mi mall – innovación y nuevas tendencias

La aplicación “mi mall” sigue creciendo e integrando funcionalidades. En los destacados de este trimestre, está la incorporación de canje de puntos Cencosud en el sistema de Parking, la venta de tickets para el Sky Costanera y el sistema de búsqueda de tiendas dentro del mall y navegación para clientes “wayfinder”, incorporando así, a diciembre 2022, **27.000 nuevos usuarios**. Las principales funciones siguen siendo *Autopass* y *Autoscan* -para el pago de estacionamiento de una forma más simple y rápida- que ya cuenta con más de **45.000 usuarios suscritos**.

### Cantidad de descargas



## Cencosud Shopping impulsa la innovación en Chile

El evento **Startups Latam Fest**, considerado como el evento de startups más relevantes de Latinoamérica, se realizó en Chile durante el mes de noviembre. Este contó con más de 15.000 participantes, desde startups, Venture Capitals y empresas. Cencosud Shopping fue uno de los principales patrocinadores, demostrando su compromiso con la innovación y su posicionamiento como marca vanguardista.

## Cencosud Shopping logra incorporarse a DJSI Mila

La Compañía cerró el año 2022 con la mejora de su calificación en *Dow Jones Sustainability Index (DJSI)*, logrando un aumento de 21 puntos, alcanzando así un puntaje de 69. De esta manera, se incorpora al **DJSI Mila**, el cual mide el desempeño de las emisoras de los mercados chilenos, colombiano, mexicano y peruano elegidas según criterio ASG, llegando a definir la selección de “los mejores de su clase”.

## Compromiso con la Comunidad: Iniciativa Alto al Cáncer recibe premio Red Pacto Global Chile (ONU) como la mejor valorada en alianza con FALP

Campaña **Alto al Cáncer**, efectuada en el mes de octubre, tiene como objetivo aportar a la detección precoz y tratamiento del cáncer de mama. Se realizaron diversas actividades para concientizar sobre el tema, además de entregar mamografías gratuitas a colaboradoras, locatarias del centro comercial y a la comunidad en general.

## Navidad en Cencosud Shopping Centers

Este año se realizó un trabajo conjunto con distintas fundaciones, para generar visibilidad y recolectar regalos para los niños que las distintas fundaciones apoyaban.

# Resumen Financiero

## 4.1 Estado de Resultados Consolidado

| CLP millones                  | 4T 2022       | 4T 2021       | Δ %             | 12M 2022       | 12M 2021       | Δ %             |
|-------------------------------|---------------|---------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|
| <b>Ingresos</b>               | <b>82.032</b> | <b>78.127</b> | <b>5,0%</b>     | <b>286.950</b> | <b>215.063</b> | <b>33,4%</b>    |
| Ganancia Bruta                | 80.391        | 76.332        | 5,3%            | 275.628        | 203.681        | 35,3%           |
| <b>Margen Bruto</b>           | <b>98,0%</b>  | <b>97,7%</b>  | <b>30 bps</b>   | <b>96,1%</b>   | <b>94,7%</b>   | <b>135 bps</b>  |
| GAV                           | -5.274        | -3.026        | 74,3%           | -19.571        | -9.892         | 97,9%           |
| Resultado Operacional         | 114.396       | 73.185        | 56,3%           | 287.498        | 134.000        | 114,6%          |
| Resultado No Operacional      | -21.378       | -18.662       | 14,6%           | -83.353        | -44.741        | 86,3%           |
| Impuesto a la renta           | -19.602       | -8.434        | 132,4%          | -22.415        | -8.155         | 174,9%          |
| Utilidad                      | 73.416        | 46.089        | 59,3%           | 181.730        | 81.104         | 124,1%          |
| Utilidad Neta Rev. de Activos | 45.126        | 47.231        | -4,5%           | 159.683        | 126.036        | 26,7%           |
| <b>EBITDA Ajustado</b>        | <b>76.368</b> | <b>74.906</b> | <b>2,0%</b>     | <b>258.153</b> | <b>195.781</b> | <b>31,9%</b>    |
| <b>Margen EBITDA Ajustado</b> | <b>93,1%</b>  | <b>95,9%</b>  | <b>-278 bps</b> | <b>90,0%</b>   | <b>91,0%</b>   | <b>-107 bps</b> |

## Chile

Los **ingresos** aumentaron 5,1% frente al 4T21 como resultado del aumento de la inflación en Chile, una mejora en la tasa de ocupación a/a, el aumento del flujo de clientes, tanto en los centros comerciales como del Mirador Sky Costanera -resultado del aumento del turismo y las menores restricciones-, y mayores ingresos en el negocio de estacionamientos. Las ventas de los locatarios, en los rubros de gastronomía y entretenimiento, presentan un crecimiento a/a, contrarrestado por menores ventas en tiendas anclas y retail, debido a las altas bases de comparación del año anterior.



El **EBITDA Ajustado** aumentó 2,3% a/a, producto de la mayor tasa de ocupación, y la renovación de contratos con mejores condiciones comerciales. Este desempeño se vio contrarrestado parcialmente por mayores costos de contribuciones de bienes raíces (sobre locales vacantes y terrenos) y gastos de administración y ventas indexados a inflación, además de pagos de patentes y gastos extraordinarios por la puesta en marcha del cobro del estacionamiento en Florida Center y Puerto Montt.

## Perú



Los **ingresos** aumentaron 25,4% en pesos chilenos y 9,4% en moneda local, explicado por las menores restricciones asociados al COVID-19 -aumento en los aforos permitidos a/a-, el término de los descuentos sobre el arriendo fijo otorgado a los locatarios, y un recupero gradual del flujo a los centros comerciales.

El **EBITDA Ajustado**, por su parte, creció 7,7% en pesos chilenos, producto del mejor desempeño del negocio, contrarrestado parcialmente por un aumento de las contribuciones de bienes raíces en algunos centros comerciales y mayores costos asociados a pólizas de seguros.

## Colombia

Los **ingresos** del 4T22 disminuyeron 23,0% en CLP y 14,1% en COP versus el mismo periodo del año anterior. La caída de ingresos en moneda local se explica principalmente por el cierre parcial del Portal Altos del Prado, durante su proceso de remodelación.



Por otro lado, el **EBITDA Ajustado** disminuyó 46,0% en CLP, producto de una caída en ingresos, sumado al aumento de contribuciones de bienes raíces, mayores honorarios por gastos comunes -por la reapertura de los centros comerciales- y el aumento de gastos de forma general explicado por el funcionamiento normalizado de los centros comerciales.

## 4.2 Conciliación NOI y FFO

| CLP millones                    | 4T 2022       | 4T 2021       | Δ %         | 12M 2022       | 12M 2021       | Δ %          |
|---------------------------------|---------------|---------------|-------------|----------------|----------------|--------------|
| <b>Ingresos</b>                 | <b>82.032</b> | <b>78.127</b> | <b>5,0%</b> | <b>286.950</b> | <b>215.063</b> | <b>33,4%</b> |
| (+) Costo de Venta              | -1.640        | -1.795        | -8,6%       | -11.322        | -11.382        | -0,5%        |
| (+) GAV                         | -5.274        | -3.026        | 74,3%       | -19.571        | -9.892         | 97,9%        |
| (+) Otros Gastos de Admin.      | 1.214         | 1.559         | -22,1%      | 1.917          | 1.878          | 2,1%         |
| (+) Depreciación y Amortización | 36            | 41            | -11,9%      | 179            | 114            | 57,5%        |
| <b>EBITDA Ajustado (NOI)</b>    | <b>76.368</b> | <b>74.906</b> | <b>2,0%</b> | <b>258.153</b> | <b>195.781</b> | <b>31,9%</b> |

| CLP millones                         | 4T 2022       | 4T 2021       | Δ %          | 12M 2022       | 12M 2021       | Δ %           |
|--------------------------------------|---------------|---------------|--------------|----------------|----------------|---------------|
| <b>Utilidad</b>                      | <b>73.416</b> | <b>46.089</b> | <b>59,3%</b> | <b>181.730</b> | <b>81.104</b>  | <b>124,1%</b> |
| (-) Otros Ingresos                   | 38.065        | -1.680        | N.A.         | 29.524         | -61.667        | N.A.          |
| (-) Unidades de Reajuste             | -16.463       | -17.369       | -5,2%        | -78.978        | -36.959        | 113,7%        |
| (-) Diferencias de T. Cambio         | -4.081        | 1.260         | N.A.         | 409            | 2.575          | -84,1%        |
| (-) Impuesto a la renta <sup>1</sup> | -5.574        | 6.561         | N.A.         | 19.771         | 23.348         | -15,3%        |
| <b>FFO</b>                           | <b>61.469</b> | <b>57.315</b> | <b>7,2%</b>  | <b>211.005</b> | <b>153.808</b> | <b>37,2%</b>  |

**Funds From Operations (FFO):** el 4T22 registró un FFO de CLP 76.368 millones, un crecimiento de 2,0% frente al 4T21, que refleja una mayor utilidad del período explicado por el buen desempeño que ha tenido el negocio durante el trimestre.

## Desempeño del Negocio

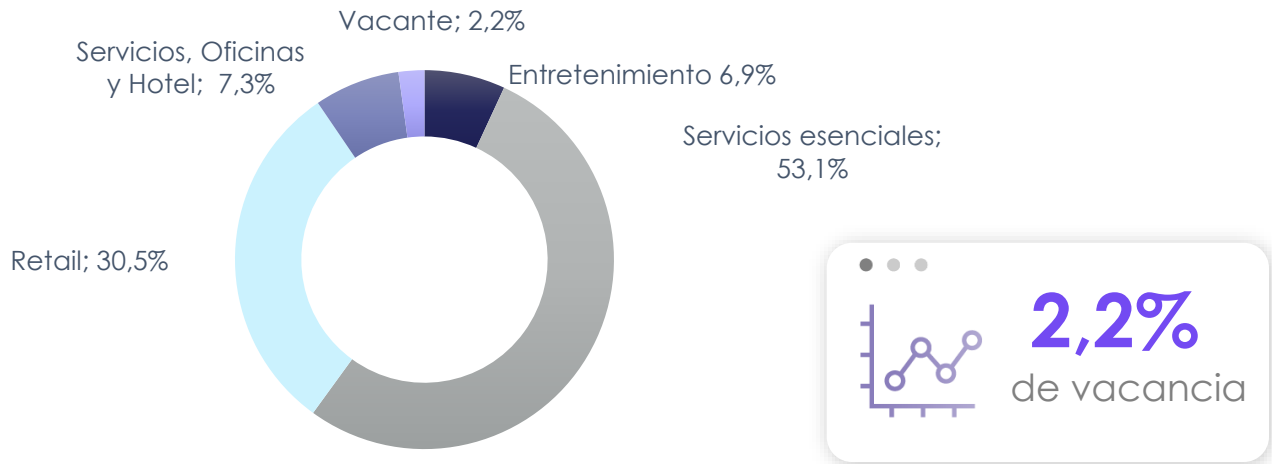
### 5.1 GLA (Gross Leasable Area)



<sup>1</sup> El detalle de cálculo del impuesto a la renta mencionado se encuentra en el anexo de este reporte.



## 5.2 GLA por Rubro

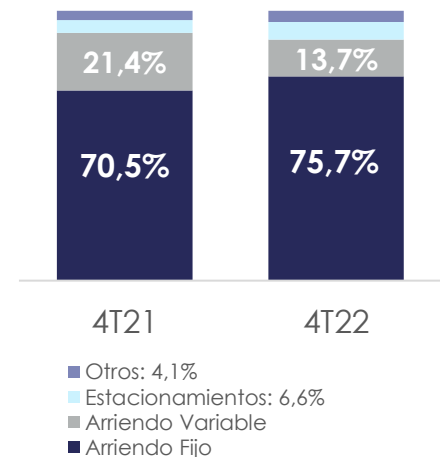
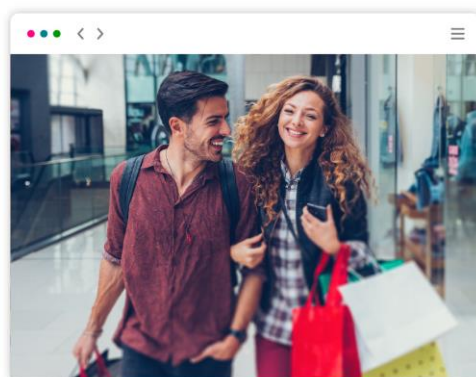


## 5.3 Participación de Ingresos – Terceros & Relacionadas

| Ingresos     | 4T 2022      |              | 4T 2021      |              |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|              | Terceros     | EERR         | Terceros     | EERR         |
| • Chile      | 66,5%        | 33,5%        | 64,1%        | 35,9%        |
| • Perú       | 59,0%        | 41,0%        | 57,1%        | 42,9%        |
| • Colombia   | 30,3%        | 69,7%        | 30,8%        | 69,2%        |
| <b>TOTAL</b> | <b>66,0%</b> | <b>34,0%</b> | <b>63,6%</b> | <b>36,4%</b> |

## 5.4 Distribución por tipo de Ingresos

Durante el 4T22, el 89,4% de los ingresos provino de ingresos por arriendo, de los cuales un 75,7% corresponde a ingresos de arriendo fijo, y 13,7% proviene del arriendo variable.



## 5.5 Duración de los contratos (en años)

| GLA          | Menor a 5    | Mayor a 5    |
|--------------|--------------|--------------|
| • Chile      | 24,5%        | 75,5%        |
| • Perú       | 37,2%        | 62,8%        |
| • Colombia   | 21,3%        | 78,7%        |
| <b>TOTAL</b> | <b>24,8%</b> | <b>75,2%</b> |

Al 31 de diciembre de 2022, la duración ponderada de vigencia de los contratos de arriendo mejoró en 28,5% según GLA, llegando a 12,4 años.

## 5.6 Desempeño por activo

|              | Ingresos      |               |             | NOI           |               |             | NOI %        |              |             |
|--------------|---------------|---------------|-------------|---------------|---------------|-------------|--------------|--------------|-------------|
|              | 4T22          | 4T21          | Δ %         | 4T22          | 4T21          | Δ %         | 4T22         | 4T21         | Δ %         |
| • Chile      | 79.874        | 76.007        | 5,1%        | 74.885        | 73.231        | 2,3%        | 93,8%        | 96,3%        | -259        |
| • Perú       | 1.360         | 1.084         | 25,4%       | 1.160         | 1.077         | 7,7%        | 85,3%        | 99,4%        | -1.405      |
| • Colombia   | 798           | 1.037         | -23,0%      | 323           | 598           | -46,0%      | 40,5%        | 57,7%        | -1.724      |
| <b>TOTAL</b> | <b>82.031</b> | <b>78.127</b> | <b>5,0%</b> | <b>76.368</b> | <b>74.906</b> | <b>2,0%</b> | <b>93,1%</b> | <b>95,9%</b> | <b>-278</b> |

Tanto el crecimiento en ingresos (+5,0%) como en EBITDA Ajustado (+2,0%) muestran la solidez y resiliencia de los centros comerciales de la Compañía, a pesar de los mayores costos asociados a la puesta en marcha de las ampliaciones y la alta base de comparación.

Margen NOI

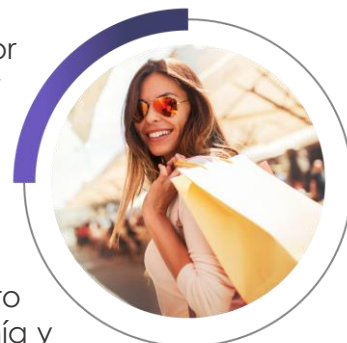
**93,1%**

|              | Ocupación <sup>2</sup> |              |           | Visitas       |               |             | Ventas           |                  |             |
|--------------|------------------------|--------------|-----------|---------------|---------------|-------------|------------------|------------------|-------------|
|              | 4T22                   | 4T21         | Δ bps     | 4T22          | 4T21          | Δ %         | 4T22             | 4T21             | Δ %         |
| • Chile      | 98,9%                  | 98,3%        | 57        | 30.366        | 29.101        | 4,3%        | 1.204.661        | 1.190.386        | 1,2%        |
| • Perú       | 82,1%                  | 81,8%        | 26        | 738           | 701           | 5,3%        | 25.027           | 21.003           | 19,2%       |
| • Colombia   | 89,5%                  | 95,4%        | -587      | N.A.          | N.A.          | N.A.        | 19.800           | 22.927           | -13,6%      |
| <b>TOTAL</b> | <b>97,8%</b>           | <b>97,5%</b> | <b>26</b> | <b>31.104</b> | <b>29.802</b> | <b>4,4%</b> | <b>1.249.489</b> | <b>1.234.316</b> | <b>1,2%</b> |

<sup>2</sup> La ocupación consolidada de Chile y Total refleja la ocupación de Centros Comerciales, excluyendo los metros cuadrados habilitados de oficinas.

Al 4T22 la **tasa de ocupación** consolidada aumentó 26 bps impulsada principalmente por una mejora en la ocupación del Costanera Center, Florida Center y Portal El Llano, en Chile. En el caso de Perú el alza refleja un aumento en la ocupación de Arequipa Center. La caída de Colombia se origina por el aumento del GLA a comercializar en la ampliación de Altos del Prado.

Las **visitas** crecieron 4,4% frente al 4T21, explicado principalmente por un aumento paulatino del turismo, el retorno parcial a las oficinas y una estabilización en el hábito de compra de los consumidores post pandemia.



Ocupación de **97,8%**  
demuestra portafolio de  
activos premium

La **venta de los locatarios** aumentó 1,2% frente al 4T21 por un recupero gradual de los rubros de gastronomía y entretenimiento, contrarrestado parcialmente por el menor consumo que afectó los rubros de tiendas por departamento y retail en general.

## 5.7 Datos Operacionales

| SSS        | 4T21  | 1T22  | 2T22  | 3T22   | 4T22  |
|------------|-------|-------|-------|--------|-------|
| • Chile    | 26,0% | 10,0% | 9,9%  | -14,8% | -1,6% |
| • Perú     | 7,2%  | 7,1%  | 13,8% | 0,3%   | 4,4%  |
| • Colombia | 11,8% | 17,3% | 22,2% | 4,9%   | -0,3% |

El **SSS** de los países refleja una alta base de comparación y una desaceleración en el consumo a nivel general.

| SSR        | 4T21  | 1T22  | 2T22  | 3T22  | 4T22   |
|------------|-------|-------|-------|-------|--------|
| • Chile    | 36,0% | 51,0% | 36,0% | 4,2%  | -5,9%  |
| • Perú     | 26,1% | 28,2% | 30,0% | 19,3% | 8,5%   |
| • Colombia | 18,2% | 18,4% | 7,5%  | -3,3% | -18,9% |

El **SSR** disminuye a/a en Chile, explicado por la alta base de comparación del 4T 2021, especialmente por el componente de ingresos variables que se vio impactado por las ventas. La caída en Colombia a/a, al igual que Chile, se debe a una desaceleración del consumo y una caída en la venta de los locatarios, sumado a cobros extraordinarios realizados el año anterior.

| Costo Ocupación | 4T21 | 1T22 | 2T22 | 3T22 | 4T22 |
|-----------------|------|------|------|------|------|
| • Chile         | 6,3% | 6,8% | 7,3% | 7,8% | 8,0% |
| • Perú          | 6,0% | 7,0% | 6,9% | 7,0% | 6,4% |
| • Colombia      | 6,0% | 5,9% | 5,9% | 5,8% | 5,8% |

El **costo de ocupación** en Chile de 8,0% se debe a los menores beneficios otorgados a los locatarios y una desaceleración en el consumo. A pesar de eso, se sigue manteniendo por debajo de los niveles promedio de 9,5% del año 2019. En Perú, la disminución del consumo, la actualización de contratos con inflación y el término gradual de los descuentos al arriendo fijo han impulsado el crecimiento del costo de ocupación, sin embargo aún se encuentra por debajo del promedio pre-pandemia de 6,8%. En Colombia, el costo de ocupación se ha mantenido estable durante los últimos trimestres.

## Balance Consolidado

| CLP millones                                     | dic 22           | dic 21           | Δ %         |
|--|------------------|------------------|-------------|
| Activos Corrientes                               | 148.859          | 129.576          | 14,9%       |
| Activos no Corrientes                            | 3.911.118        | 3.843.616        | 1,8%        |
| <b>Total Activos</b>                             | <b>4.059.976</b> | <b>3.973.192</b> | <b>2,2%</b> |
| Pasivos Corrientes                               | 70.365           | 47.745           | 47,4%       |
| Pasivos no Corrientes                            | 1.305.036        | 1.257.538        | 3,8%        |
| <b>Total Pasivos</b>                             | <b>1.375.401</b> | <b>1.305.283</b> | <b>5,4%</b> |
| <b>Patrimonio propietario de la controladora</b> | 2.679.609        | 2.663.058        | 0,6%        |
| <b>Participaciones no controladoras</b>          | 4.967            | 4.851            | 2,4%        |
| <b>Patrimonio Total</b>                          | <b>2.684.576</b> | <b>2.667.909</b> | <b>0,6%</b> |
| <b>Total Pasivos y Patrimonio</b>                | <b>4.059.976</b> | <b>3.973.192</b> | <b>2,2%</b> |

### Activos

Al 31 de diciembre de 2022 el total de **Activos** aumentó CLP 86.784 millones respecto a diciembre 2021, explicado por un aumento de CLP 19.283 millones en **Activos Corrientes** y CLP 67.501 millones en **Activos No Corrientes**.

El incremento de **Activos Corrientes** refleja el alza de CLP 19.953 millones en *Efectivo y Equivalentes al Efectivo*, producto del aumento de la cobranza a/a y el incremento del EBITDA generado en 2022.

Respecto a los **Activos No Corrientes**, se contabilizó un crecimiento de CLP 77.020 millones en *Propiedades de inversión* debido a la mejora en el desempeño de los centros comerciales con perspectivas de crecimiento.

### Pasivos

Al 31 de diciembre de 2022, el **Total de Pasivos** creció CLP 70.117 millones respecto a diciembre de 2021 (un aumento de 5,1% sobre el total de pasivos), debido a un crecimiento de **Pasivos Corrientes**, por CLP 22.620 millones y **Pasivos No Corrientes** por CLP 47.498 millones.

El crecimiento en **Pasivos Corrientes** refleja un aumento en *Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar*, en CLP 14.588 millones, producto de la estacionalidad del negocio.

El incremento en **Pasivos No Corrientes** refleja mayores *Otros Pasivos financieros no corrientes* por CLP 77.995 millones explicado por el incremento de la UF -que acompaña el aumento de inflación- impactando la deuda de la Compañía. Contrarrestado parcialmente por la disminución de *Pasivo por impuestos diferidos* por CLP 27.021 millones que se debe a una variación del activo fijo tributario que a su vez se ve de igual forma impactado por inflación.

## Patrimonio

El **Patrimonio** total a diciembre 2022 se incrementó en CLP 16.667 millones respecto a diciembre 2021 debido al aumento de *Ganancias acumuladas* en CLP 28.351 millones respaldado por el buen desempeño de la Compañía en los últimos trimestres y la baja en *Otras Reservas* de CLP 11.800 millones, lo cual corresponde principalmente a la actualización de activos y pasivos de sociedades del exterior por tipo de cambio.

## Estructura de Capital

| CLP millones   | dic 22      | dic 21      |
|--|-------------|-------------|
| Deuda Financiera Bruta                                     | 674.550     | 595.692     |
| Duración (años)  | 11,7        | 12,3        |
| Caja   | 98.965      | 78.353      |
| Deuda Financiera Neta                                      | 575.585     | 517.339     |
| <b>Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado LTM (veces)</b> | <b>2,23</b> | <b>2,64</b> |

La deuda financiera bruta de la Compañía aumentó CLP 78.857 millones respecto a diciembre 2021, explicado por el incremento de la UF durante el período sobre el total de deuda emitida en bonos. El aumento de caja en CLP 20.612 millones, desde diciembre 2021, es producto de los buenos resultados del negocio, además de su mejor desempeño en la capacidad generadora de caja.

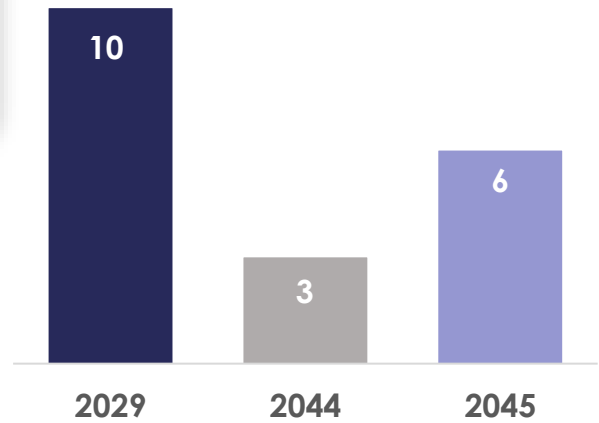
A diciembre de 2022, el leverage neto fue de 2,2 veces reflejando el crecimiento del EBITDA a/a. La duración de la deuda es de 11,7 años y el costo promedio de la deuda es de 1,54%<sup>3</sup>.

Al 31 de diciembre de 2022, el 100% de la deuda expuesta estaba pactada a una tasa de interés fija y corresponde a obligaciones con el público pactadas en unidades de fomento (UF).

<sup>3</sup> Costo anual de la deuda estimado como el promedio ponderado de la tasa cupón de cada una de las emisiones con los respectivos montos emitidos.



**Perfil Amortizaciones**  
(UF millones)



**7.1 Ratios Financieros**

| (veces)                                 | dic 22 | dic 21 |
|---|--------|--------|
| Total Pasivos / Patrimonio              | 0,51   | 0,49   |
| Activos Corrientes / Pasivos Corrientes | 2,12   | 2,71   |
| Total Pasivos / Total Activos           | 0,34   | 0,33   |
| Utilidad / Total Activo                 | 0,04   | 0,02   |
| Utilidad / Total Patrimonio             | 0,07   | 0,03   |

**7.2 Costo Deuda Financiera**



## Flujo de Efectivo

| CLP millones   | dic 22        | dic 21        | Δ %         |
|--|---------------|---------------|-------------|
| Flujo de efectivo: actividades de operación                        | 223.619       | 161.712       | 38,3%       |
| Flujo de efectivo: actividades de inversión                        | -33.726       | -25.066       | 34,5%       |
| Flujo de efectivo: actividades de financiación                     | -168.959      | -137.724      | 22,7%       |
| <b>Incremento (disminución) antes del efecto de tasa de cambio</b> | <b>20.934</b> | <b>-1.078</b> | <b>N.A.</b> |

Las variaciones del **flujo de efectivo** generado al 31 de diciembre 2022 respecto al mismo período del año anterior se explican a continuación.

### Actividades de Operación

El flujo registró un aumento de CLP 61.907 millones en comparación con diciembre 2021, producto de los mayores ingresos provenientes del cobro de arriendos (CLP 102.932 millones) -explicado por los menores descuentos otorgado a los locatarios y el termino de las restricciones. Este crecimiento se ve contrarrestado parcialmente por el mayor pago a proveedores por suministro de bienes y servicios (CLP 49.043 millones).

### Actividades de Inversión

El flujo procedente de actividades de inversión disminuyó CLP 8.660 millones respecto a diciembre 2021. Se presenta un aumento en *Compras de otros activos de largo plazo*, que se debe a desarrollos de inversiones en curso tanto en Chile como en Colombia. El Capex del periodo fue de CLP 47.959 millones, en comparación a CLP 14.847 millones del mismo periodo del año anterior.

### Actividades de Financiación

Al 31 de diciembre de 2022, el flujo registró una disminución de CLP 31.235 millones frente a diciembre de 2021, explicado principalmente por el pago de dividendos.

## Factores de Riesgo

Los riesgos expuestos a continuación son algunos de los potenciales que enfrenta Cencosud Shopping. Un detalle de estos pueden ser encontrados en la Memoria Anual Integrada disponible en la página web de la Compañía: <https://www.cencosudshoppingcenters.com/>:

- Sobre oferta del mercado inmobiliario: existe la posibilidad de que en el mercado chileno la oferta de superficies arrendables supere a la demanda, lo que generaría un riesgo de vacancia y una disminución en los precios de arriendo, factores que podrían disminuir los ingresos de Cencosud Shopping S.A. Para mitigar este riesgo, la Compañía procura celebrar contratos de arriendo a largo plazo (entre 5 y 20

años) y con vencimientos separados en el tiempo, lo cual minimiza ese riesgo. La tasa de vacancia actual es de 2,2%. Se ha modificado la naturaleza de los gastos relacionados con el arrendamiento, eliminando el gasto de operación por renta fija generando un gasto financiero. No se reconoce gastos por depreciación. El menor valor asociado al uso del activo forma parte del revalúo neto de la propiedad de inversión.

- Marco legal y regulatorio: un cambio en el marco legal y regulatorio vigente podría afectar negativamente los ingresos y/o los costos de Cencosud Shopping S.A. Por ejemplo, un cambio en la normativa y regulación laboral podría cambiar los horarios de funcionamiento de los centros comerciales, lo que podrían afectar los ingresos de la Compañía asociados al nivel de venta de los arrendatarios de estos. Por otro lado, modificaciones a los planes reguladores o interpretaciones diversas de normas de urbanismo o construcción aplicables a un inmueble, podría incidir en el desarrollo, ejecución o puesta en marcha de proyectos inmobiliarios. Asimismo, nuevas regulaciones ambientales podrían imponer restricciones en las operaciones o costos adicionales a la Sociedad, por ejemplo, en materia de evaluaciones ambientales, medidas de mitigación, gestión de residuos y fomento al reciclaje. Respecto de Colombia, ésta ha afrontado más de diez reformas tributarias en los últimos 20 años; esa inestabilidad del régimen tributario eventualmente podría perjudicar el nivel de inversión y consumo. Para mitigar este riesgo, la gerencia legal vela por el cumplimiento irrestricto de las normativas vigentes en cada uno de los países, encargándose de que la operación se desarrolle en absoluto respeto al marco legal. En este sentido, el apoyo y orientación constante y permanente de esta gerencia a cada unidad de negocio en el desarrollo de sus operaciones específicas resulta fundamental para el desenvolvimiento del negocio.
- Disturbios económicos y sociales: la situación sociopolítica de la región podría tener un impacto en las condiciones macroeconómicas, lo que podría originar un impacto adverso en el PIB y en el consumo y, por lo tanto, afectar negativamente las ventas de los arrendatarios. Si el crecimiento se desacelerara en los países en los que opera, esto podría generar una mayor tensión política y protestas. Si estas situaciones se generalizaran, podrían tener un efecto adverso en el negocio. Cencosud Shopping S.A. mitiga estos riesgos contando con cobertura de seguros para daños materiales y el impacto que ellos tengan a su vez en el negocio (lucro cesante). Además, cuenta con seguros de responsabilidad civil por posibles daños que pudieran sufrir terceros.
- Comercio electrónico: la venta online ha crecido consistentemente en los últimos años, tanto en Chile como a nivel mundial. Esta tendencia podría disminuir el número de visitas a los centros comerciales y afectar las ventas de los locatarios. Cencosud Shopping S.A. mitiga este riesgo al ofrecer a los consumidores una gama muy variada de actividades en sus centros comerciales, incluyendo restaurantes, cines, áreas de recreación y salud, entre otras. Además, en los últimos meses, se han abierto diversos Dark y Gray Stores de soporte a la venta online de los supermercados Jumbo, Santa Isabel y Spid, además de la Tienda Departamental Paris. Sumado a lo anterior se ha lanzado la app “mi mall” que viene a fortalecer el vínculo con los clientes generando una mejor experiencia en sus visitas.



- Pandemias y enfermedades de rápida propagación: la posibilidad de que algún virus o enfermedad de rápida propagación afecte a la población podría implicar una restricción en los horarios de apertura o cierre de los centros comerciales o limitar su funcionamiento por un periodo de tiempo determinado, lo que podría tener un efecto adverso en los ingresos de Cencosud Shopping S.A. La Compañía mitiga este riesgo mediante la implementación de campañas preventivas, asegurando el abastecimiento de productos especializados de limpieza para zonas de alto contacto y productos de limpieza para las personas. En el caso de Cencosud Shopping, sobre el 50% del GLA es arrendado a supermercados, locales de salud, bancos y tiendas de mejoramiento del hogar (30% si se considera supermercados y locales de salud), los cuales, conforme la experiencia, mantienen su funcionamiento en tiempos críticos. La Compañía, en tiempos críticos, forma un comité de crisis para dar respuesta rápida y coordinar las medidas de mitigación ordenadas por las autoridades y medidas adicionales en resguardo de la salud de los colaboradores, clientes y proveedores.
- Desastres naturales o incendios podrían afectar el negocio y resultados de la operación: la exposición a los desastres naturales en los países en los que opera, como terremotos, erupciones volcánicas y/o inundaciones. En el caso de un desastre natural o incendio, las operaciones podrían verse interrumpidas o limitar su funcionamiento por un periodo de tiempo determinado, o los activos podrían experimentar daños, lo que podría tener un efecto adverso en los ingresos de Cencosud Shopping S.A. La Compañía mitiga este riesgo mediante pólizas de seguro estándar para la industria con cobertura para terremotos e incendios.



# • Anexos

# Índice Anexo

## **1. Información Financiera**

- 1.1.** Estado de Resultados Consolidado
- 1.2.** Ingresos y EBITDA Ajustado por activo
- 1.3.** Margen EBITDA Ajustado Sin IFRS 16
- 1.4.** Detalle Impuesto FFO
- 1.5.** Balance Consolidado
- 1.6.** Flujo de Caja Consolidado
- 1.7.** Costo Deuda Financiera por Emisión

## **2. Desempeño del Negocio**

- 2.1.** Indicadores operacionales por activo
- 2.2.** GLA por Activo
- 3.1.** GLA por Rubro / País
- 2.3.** Banco de Terrenos

## **3. Índices Macroeconómicos**

- 3.2.** Tipo de Cambio
- 3.3.** Inflación
- 3.4.** Tasa de Descuento Propiedades de Inversión

## **4. Glosario e Información de Contacto**

- 4.1.** Glosario
- 4.2.** Información de Contacto

## Información Financiera

### 1.1 Estado de Resultados Consolidado

|  | 4T22           | 4T21           | Var. (%)        | 12M22          | 12M21          | Var. (%)        |
|--|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|
| <b>Ingresos</b>                                | <b>82.032</b>  | <b>78.127</b>  | <b>5,0%</b>     | <b>286.950</b> | <b>215.063</b> | <b>33,4%</b>    |
| Chile  | 79.874         | 76.007         | 5,1%            | 278.429        | 207.885        | 33,9%           |
| Perú   | 1.360          | 1.084          | 25,4%           | 4.804          | 3.625          | 32,5%           |
| Colombia                                       | 798            | 1.037          | -23,0%          | 3.717          | 3.553          | 4,6%            |
| Costo de Ventas                                | -1.640         | -1.795         | -8,6%           | -11.322        | -11.382        | -0,5%           |
| Ganancia Bruta                                 | 80.391         | 76.332         | 5,3%            | 275.628        | 203.681        | 35,3%           |
| <b>Margen Bruto</b>                            | <b>98,0%</b>   | <b>97,7%</b>   | <b>30 bps</b>   | <b>96,1%</b>   | <b>94,7%</b>   | <b>135 bps</b>  |
| Gasto de Administración y Ventas               | -5.274         | -3.026         | 74,3%           | -19.571        | -9.892         | 97,9%           |
| Otros ingresos, por función                    | 38.065         | -1.680         | N.A.            | 29.524         | -61.667        | N.A.            |
| Otros gastos, por función                      | -212           | -121           | 75,6%           | -187           | -23            | 724,1%          |
| Otras ganancias (pérdidas)                     | 1.426          | 1.680          | -15,1%          | 2.105          | 1.901          | 10,7%           |
| <b>Resultado Operacional</b>                   | <b>114.396</b> | <b>73.185</b>  | <b>56,3%</b>    | <b>287.498</b> | <b>134.000</b> | <b>114,6%</b>   |
| Costo Financiero Neto                          | -834           | -2.554         | -67,3%          | -4.784         | -10.356        | -53,8%          |
| Diferencias de tipo de cambio                  | -4.081         | 1.260          | N.A.            | 409            | 2.575          | -84,1%          |
| Resultado por Unidades de Reajuste             | -16.463        | -17.369        | -5,2%           | -78.978        | -36.959        | 113,7%          |
| <b>Resultado No Operacional</b>                | <b>-21.378</b> | <b>-18.662</b> | <b>14,6%</b>    | <b>-83.353</b> | <b>-44.741</b> | <b>86,3%</b>    |
| <b>Resultado antes de impuestos</b>            | <b>93.018</b>  | <b>54.522</b>  | <b>70,6%</b>    | <b>204.145</b> | <b>89.259</b>  | <b>128,7%</b>   |
| Impuesto a la renta                            | -19.602        | -8.434         | 132,4%          | -22.415        | -8.155         | 174,9%          |
| <b>Ganancia (pérdida)</b>                      | <b>73.416</b>  | <b>46.089</b>  | <b>59,3%</b>    | <b>181.730</b> | <b>81.104</b>  | <b>124,1%</b>   |
| <b>EBITDA Ajustado</b>                         | <b>76.368</b>  | <b>74.906</b>  | <b>2,0%</b>     | <b>258.153</b> | <b>195.781</b> | <b>31,9%</b>    |
| Chile  | 74.885         | 73.231         | 2,3%            | 252.037        | 190.594        | 32,2%           |
| Perú   | 1.160          | 1.077          | 7,7%            | 4.287          | 3.099          | 38,3%           |
| Colombia                                       | 323            | 598            | -46,0%          | 1.829          | 2.087          | -12,3%          |
| <b>Margen EBITDA Ajustado</b>                  | <b>93,1%</b>   | <b>95,9%</b>   | <b>-278 bps</b> | <b>90,0%</b>   | <b>91,0%</b>   | <b>-107 bps</b> |
| Utilidad                                       | 73.416         | 46.089         | 59,3%           | 181.730        | 81.104         | 124,1%          |
| Revalorización de activos                      | 38.065         | -1.680         | N.A.            | 29.524         | -61.667        | N.A.            |
| Impuesto diferido                              | -9.775         | 538            | N.A.            | -7.477         | 16.735         | N.A.            |
| <b>Utilidad Neta Revalorización de activos</b> | <b>45.126</b>  | <b>47.231</b>  | <b>-4,5%</b>    | <b>159.683</b> | <b>126.036</b> | <b>26,7%</b>    |
| <b>Utilidad x Acción</b>                       | <b>43,1</b>    | <b>27,0</b>    |                 | <b>106,6</b>   | <b>47,5</b>    |                 |

## 1.2 Ingresos y EBITDA Ajustado por activo

|                       | Ingresos      |               |               | NOI           |               |               | NOI %        |              |               |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
|                       | 4T22          | 4T21          | Δ %           | 4T22          | 4T21          | Δ %           | 4T22         | 4T21         | Δ bps         |
| Costanera Center      | 18.433        | 16.914        | 9,0%          | 16.810        | 17.038        | -1,3%         | 91,2%        | 100,7%       | -954          |
| Torres de Oficinas    | 2.521         | 1.919         | 31,4%         | 1.660         | 1.287         | 29,0%         | 65,9%        | 67,1%        | -124          |
| Alto Las Condes       | 15.462        | 13.939        | 10,9%         | 14.973        | 13.395        | 11,8%         | 96,8%        | 96,1%        | 74            |
| Portal Florida Center | 7.080         | 6.596         | 7,3%          | 6.503         | 5.968         | 9,0%          | 91,8%        | 90,5%        | 137           |
| Portal La Dehesa      | 4.688         | 4.883         | -4,0%         | 4.332         | 4.585         | -5,5%         | 92,4%        | 93,9%        | -150          |
| Portal La Reina       | 2.086         | 2.033         | 2,6%          | 1.908         | 2.044         | -6,7%         | 91,5%        | 100,6%       | -911          |
| Portal Rancagua       | 2.966         | 3.113         | -4,7%         | 2.700         | 3.063         | -11,8%        | 91,0%        | 98,4%        | -738          |
| Portal Temuco         | 3.673         | 4.137         | -11,2%        | 3.558         | 4.009         | -11,3%        | 96,9%        | 96,9%        | -6            |
| Portal Ñuñoa          | 1.574         | 1.603         | -1,8%         | 1.757         | 1.595         | 10,2%         | 111,6%       | 99,5%        | 1.214         |
| Portal Belloto        | 1.874         | 1.756         | 6,7%          | 1.741         | 1.853         | -6,0%         | 92,9%        | 105,5%       | -1.257        |
| Portal Osorno         | 1.558         | 1.537         | 1,4%          | 1.440         | 1.460         | -1,4%         | 92,4%        | 95,0%        | -263          |
| Portal El Llano       | 1.577         | 1.864         | -15,4%        | 1.139         | 1.783         | -36,1%        | 72,2%        | 95,7%        | -2.345        |
| Power Centers         | 16.380        | 15.715        | 4,2%          | 16.363        | 15.149        | 8,0%          | 99,9%        | 96,4%        | 350           |
| <b>• Chile</b>        | <b>79.874</b> | <b>76.007</b> | <b>5,1%</b>   | <b>74.885</b> | <b>73.231</b> | <b>2,3%</b>   | <b>93,8%</b> | <b>96,3%</b> | <b>-259</b>   |
| <b>• Perú</b>         | <b>1.360</b>  | <b>1.084</b>  | <b>25,4%</b>  | <b>1.160</b>  | <b>1.077</b>  | <b>7,7%</b>   | <b>85,3%</b> | <b>99,4%</b> | <b>-1.405</b> |
| <b>• Colombia</b>     | <b>798</b>    | <b>1.037</b>  | <b>-23,0%</b> | <b>323</b>    | <b>598</b>    | <b>-46,0%</b> | <b>40,5%</b> | <b>57,7%</b> | <b>-1.724</b> |
| <b>TOTAL</b>          | <b>82.031</b> | <b>78.127</b> | <b>5,0%</b>   | <b>76.368</b> | <b>74.906</b> | <b>2,0%</b>   | <b>93,1%</b> | <b>95,9%</b> | <b>-278</b>   |

## 1.3 Margen EBITDA Ajustado Sin IFRS 16

|                     | 4T 2022            |              | 12M 2022           |              | 4T 2021            |              | 12M 2021           |              |
|---------------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|
|                     | IFRS 16 / % EBITDA |              | IFRS 16 / % EBITDA |              | IFRS 16 / % EBITDA |              | IFRS 16 / % EBITDA |              |
|                     | sin IFRS16         | con IFRS16   | sin IFRS16         | con IFRS16   | sin IFRS16         | con IFRS16   | sin IFRS16         | con IFRS16   |
| Chile               | 91,6%              | 93,8%        | 88,4%              | 90,5%        | 94,6%              | 96,3%        | 89,2%              | 91,7%        |
| Perú                | 71,8%              | 85,3%        | 74,7%              | 89,2%        | 84,0%              | 99,4%        | 68,8%              | 85,5%        |
| Colombia            | 40,5%              | 40,5%        | 49,2%              | 49,2%        | 57,7%              | 57,7%        | 58,7%              | 58,7%        |
| <b>Total EBITDA</b> | <b>90,8%</b>       | <b>93,1%</b> | <b>87,7%</b>       | <b>90,0%</b> | <b>94,0%</b>       | <b>95,9%</b> | <b>88,4%</b>       | <b>91,0%</b> |

## 1.4 Detalle Impuesto FFO

| Impuesto a la Renta                   | 4T 2022        | 4T 2021       | 12M 2022       | 12M 2021      |
|---------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| Impuesto diferido revaluación activos | -9.775         | 538           | -7.477         | 16.735        |
| Impuesto diferido otros conceptos     | 4.201          | 6.023         | 27.247         | 6.613         |
| Impuesto corriente                    | -14.028        | -14.995       | -42.185        | -31.503       |
| <b>Total</b>                          | <b>-19.602</b> | <b>-8.434</b> | <b>-22.415</b> | <b>-8.155</b> |
| <b>Impuesto diferido total (FFO)</b>  | <b>-5.574</b>  | <b>6.561</b>  | <b>19.771</b>  | <b>23.348</b> |

## 1.5 Balance Consolidado

|  | dic-22           | dic-21           | Var. (%)     |
|--|------------------|------------------|--------------|
| <b>Activos Corrientes</b>  | <b>148.859</b>   | <b>129.576</b>   | <b>14,9%</b> |
| Efectivo y Equivalentes al Efectivo                                | 46.100           | 26.148           | 76,3%        |
| Otros activos financieros corrientes                               | 52.864           | 52.205           | 1,3%         |
| Otros Activos No Financieros, Corriente                            | 115              | 88               | 30,9%        |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes         | 22.004           | 20.765           | 6,0%         |
| Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente             | 8.863            | 9.708            | -8,7%        |
| Activos por impuestos corrientes, corrientes                       | 18.912           | 20.662           | -8,5%        |
| <b>Activos No Corrientes</b>                                       | <b>3.911.118</b> | <b>3.843.616</b> | <b>1,8%</b>  |
| Otros activos no financieros no corrientes                         | 4.585            | 5.556            | -17,5%       |
| Activos intangibles distintos de la plusvalía                      | 721              | 438              | 64,6%        |
| Propiedades de Inversión   | 3.871.649        | 3.794.629        | 2,0%         |
| Activos por Impuestos Diferidos                                    | 34.162           | 42.993           | -20,5%       |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>   | <b>4.059.976</b> | <b>3.973.192</b> | <b>2,2%</b>  |
|  | dic-22           | dic-21           | Var. (%)     |
| <b>Pasivos Corrientes</b>  | <b>70.365</b>    | <b>47.745</b>    | <b>47,4%</b> |
| Otros pasivos financieros corrientes                               | 3.415            | 2.553            | 33,8%        |
| Pasivos por arrendamientos, corrientes                             | 5.784            | 4.500            | 28,5%        |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar            | 51.323           | 36.735           | 39,7%        |
| Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente              | 533              | 568              | -6,3%        |
| Otras provisiones corrientes                                       | 1.026            | 563              | 82,3%        |
| Pasivos por impuestos corrientes, corrientes                       | 4.364            | 6                | 72288,9%     |
| Provisiones corrientes por beneficios a los empleados              | 2.378            | 1.541            | 54,3%        |
| Otros pasivos no financieros corrientes                            | 1.543            | 1.280            | 20,5%        |
| <b>Pasivos No Corrientes</b>                                       | <b>1.305.036</b> | <b>1.257.538</b> | <b>3,8%</b>  |
| Otros pasivos financieros no corrientes                            | 671.135          | 593.140          | 13,1%        |
| Pasivos por arrendamientos no corrientes                           | 55.428           | 59.739           | -7,2%        |
| Cuentas por Pagar, No Corriente                                    | 0                | 910              | N.A.         |
| Pasivo por impuestos diferidos                                     | 564.834          | 591.855          | -4,6%        |
| Otros pasivos no financieros no corrientes                         | 13.639           | 11.894           | 14,7%        |
| <b>TOTAL PASIVOS</b>   | <b>1.375.401</b> | <b>1.305.283</b> | <b>5,4%</b>  |
| Capital Emitido  | 707.171          | 707.171          | 0,0%         |
| Ganancias (pérdidas) acumuladas                                    | 1.651.168        | 1.622.817        | 1,7%         |
| Primas de emisión  | 317.986          | 317.986          | 0,0%         |
| Otras Reservas   | 3.284            | 15.084           | -78,2%       |
| <b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</b> | <b>2.679.609</b> | <b>2.663.058</b> | <b>0,6%</b>  |
| Participaciones no controladoras                                   | 4.967            | 4.851            | 2,4%         |
| <b>PATRIMONIO TOTAL</b>  | <b>2.684.576</b> | <b>2.667.909</b> | <b>0,6%</b>  |
| <b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>                                  | <b>4.059.976</b> | <b>3.973.192</b> | <b>2,2%</b>  |

## 1.6 Flujo de Caja Consolidado

|   | dic-22          | dic-21          | Var. (%)      |
|---|-----------------|-----------------|---------------|
| <b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación</b>   |                 |                 |               |
| Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios  | 367.802         | 264.870         | 38,9%         |
| Otros cobros por actividades de operación   | 3.754           | 778             | 382,7%        |
| Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios   | -94.995         | -45.952         | 106,7%        |
| Pagos a y por cuenta de los empleados   | -7.680          | -3.984          | 92,8%         |
| Otros pagos por actividades de operación  | -9.956          | -5.466          | 82,1%         |
| <b>Flujos de efectivo procedentes operaciones</b>   | <b>258.926</b>  | <b>210.246</b>  | <b>23,2%</b>  |
| Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)  | -35.875         | -50.835         | -29,4%        |
| Otras entradas (salidas) de efectivo  | 567             | 2.301           | n.a           |
| <b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación</b>   | <b>223.619</b>  | <b>161.712</b>  | <b>38,3%</b>  |
| <b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión</b>   |                 |                 |               |
| Importes procedentes de otros activos a largo plazo   | 397             | 0               | N.A.          |
| Compras de activos intangibles  | -2.140          | -247            | 767,8%        |
| Compras de otros activos a largo plazo  | -45.818         | -14.601         | 213,8%        |
| Intereses recibidos   | 6.749           | 5               | 130894,1%     |
| Otras entradas (salidas) de efectivo  | 7.086           | -10.224         | N.A           |
| <b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión</b>   | <b>-33.726</b>  | <b>-25.066</b>  | <b>34,5%</b>  |
| <b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación</b>  |                 |                 |               |
| Pagos de pasivos por arrendamientos   | -6.465          | -5.671          | 14,0%         |
| Pagos de préstamos a entidades relacionadas   | 725             | 0               | N.A           |
| Dividendos Pagados  | -153.525        | -123.332        | 24,5%         |
| Intereses Pagados   | -9.685          | -8.714          | 11,1%         |
| Otras entradas (salidas) de efectivo  | -10             | -8              | 25,8%         |
| <b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación</b>  | <b>-168.959</b> | <b>-137.724</b> | <b>22,7%</b>  |
| <b>Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b> | <b>20.934</b>   | <b>-1.078</b>   | <b>N.A</b>    |
| Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo                                       | -981            | 3.815           | N.A.          |
| <b>Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo</b>  | <b>19.953</b>   | <b>2.737</b>    | <b>629,1%</b> |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período  | 26.148          | 23.411          | 11,7%         |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período  | 46.100          | 26.148          | 76,3%         |

## 1.7 Costo Deuda Financiera 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%        |
| <b>UF 19 millones</b> | <b>1,54%</b> |

## Desempeño del Negocio

### 2.1. Indicadores operacionales por activo

|                       | Ocupación <sup>4</sup> |              |             | Visitas       |               |             | Ventas           |                  |               |
|-----------------------|------------------------|--------------|-------------|---------------|---------------|-------------|------------------|------------------|---------------|
|                       | 4T22                   | 4T21         | Δ bps       | 4T22          | 4T21          | Δ %         | 4T22             | 4T21             | Δ %           |
| Costanera Center      | 99,2%                  | 98,8%        | 36          | 7.558         | 6.973         | 8,4%        | 190.159          | 183.115          | 3,8%          |
| Torres de Oficinas    | 67,8%                  | 62,7%        | 506         | n.a           | n.a           | n.a         | n.a              | n.a              | n.a           |
| Alto Las Condes       | 99,4%                  | 98,3%        | 104         | 4.018         | 4.199         | -4,3%       | 149.457          | 147.574          | 1,3%          |
| Portal Florida Center | 98,4%                  | 94,6%        | 373         | 4.051         | 4.110         | -1,4%       | 81.667           | 89.975           | -9,2%         |
| Portal La Dehesa      | 98,1%                  | 99,6%        | -154        | 1.831         | 1.720         | 6,5%        | 70.984           | 68.242           | 4,0%          |
| Portal La Reina       | 99,2%                  | 99,4%        | -17         | 1.476         | 1.368         | 7,9%        | 46.824           | 46.322           | 1,1%          |
| Portal Rancagua       | 99,6%                  | 99,9%        | -32         | 1.972         | 2.079         | -5,1%       | 56.230           | 56.731           | -0,9%         |
| Portal Temuco         | 99,4%                  | 99,5%        | -9          | 2.583         | 2.425         | 6,6%        | 60.512           | 61.260           | -1,2%         |
| Portal Ñuñoa          | 96,3%                  | 95,6%        | 70          | 1.607         | 1.335         | 20,4%       | 32.560           | 28.615           | 13,8%         |
| Portal Belloto        | 99,4%                  | 98,6%        | 74          | 2.117         | 2.014         | 5,1%        | 33.376           | 28.784           | 16,0%         |
| Portal Osorno         | 97,8%                  | 97,4%        | 44          | 1.501         | 1.489         | 0,8%        | 24.247           | 23.452           | 3,4%          |
| Portal El Llano       | 99,3%                  | 96,1%        | 314         | 1.651         | 1.390         | 18,8%       | 35.423           | 33.025           | 7,3%          |
| Power Centers         | 99,0%                  | 99,0%        | 5           | n.a           | n.a           | n.a         | 423.223          | 423.289          | 0,0%          |
| • Chile               | <b>98,9%</b>           | <b>98,3%</b> | <b>57</b>   | <b>30.366</b> | <b>29.101</b> | <b>4,3%</b> | <b>1.204.661</b> | <b>1.190.386</b> | <b>1,2%</b>   |
| • Perú                | <b>82,1%</b>           | <b>81,8%</b> | <b>26</b>   | <b>738</b>    | <b>701</b>    | <b>5,3%</b> | <b>25.027</b>    | <b>21.003</b>    | <b>19,2%</b>  |
| • Colombia            | <b>89,5%</b>           | <b>95,4%</b> | <b>-587</b> | <b>n.a</b>    | <b>n.a</b>    | <b>n.a</b>  | <b>19.800</b>    | <b>22.927</b>    | <b>-13,6%</b> |
| <b>TOTAL</b>          | <b>97,8%</b>           | <b>97,5%</b> | <b>26</b>   | <b>31.104</b> | <b>29.802</b> | <b>4,4%</b> | <b>1.249.489</b> | <b>1.234.316</b> | <b>1,2%</b>   |

<sup>4</sup> La ocupación consolidada de Chile y Total refleja la ocupación de Centros Comerciales, excluyendo los metros cuadrados habilitados de oficinas.



## 2.2 GLA por activo

| Ubicaciones              | GLA Terceros   |                |              | GLA Relacionadas |                |              | GLA Total        |                  |             |
|--------------------------|----------------|----------------|--------------|------------------|----------------|--------------|------------------|------------------|-------------|
|                          | 4T22           | 4T21           | Var%         | 4T22             | 4T21           | Var%         | 4T22             | 4T21             | Var%        |
| Costanera Center         | 94.668         | 90.020         | 5,2%         | 36.973           | 39.809         | -7,1%        | 131.641          | 129.829          | 1,4%        |
| Torres de Oficinas       | 50.302         | 50.302         | 0,0%         | 14.698           | 14.698         | N.A          | 65.000           | 65.000           | 0,0%        |
| Alto Las Condes          | 82.954         | 72.150         | 15,0%        | 39.041           | 49.065         | -20,4%       | 121.994          | 121.215          | 0,6%        |
| Portal Florida Center    | 71.329         | 53.687         | 32,9%        | 46.829           | 69.501         | -32,6%       | 118.158          | 123.188          | -4,1%       |
| Portal La Dehesa         | 31.874         | 32.630         | -2,3%        | 33.902           | 34.104         | -0,6%        | 65.775           | 66.734           | -1,4%       |
| Portal La Reina          | 9.136          | 9.045          | 1,0%         | 29.153           | 29.153         | 0,0%         | 38.289           | 38.198           | 0,2%        |
| Portal Rancagua          | 7.632          | 7.295          | 4,6%         | 36.331           | 36.411         | -0,2%        | 43.963           | 43.705           | 0,6%        |
| Portal Temuco            | 32.479         | 31.670         | 2,6%         | 27.888           | 28.101         | -0,8%        | 60.367           | 59.771           | 1,0%        |
| Portal Ñuñoa             | 12.339         | 14.723         | -16,2%       | 19.982           | 17.674         | 13,1%        | 32.321           | 32.396           | -0,2%       |
| Portal Belloto           | 9.033          | 8.818          | 2,4%         | 33.153           | 33.596         | -1,3%        | 42.186           | 42.414           | -0,5%       |
| Portal Osorno            | 7.588          | 7.771          | -2,4%        | 18.620           | 15.120         | 23,1%        | 26.208           | 22.891           | 14,5%       |
| Portal El Llano          | 6.299          | 6.885          | -8,5%        | 17.035           | 16.088         | 5,9%         | 23.334           | 22.973           | 1,6%        |
| Power Centers            | 22.016         | 16.094         | 36,8%        | 438.005          | 438.420        | -0,1%        | 460.021          | 454.514          | 1,2%        |
| <b>Total Chile</b>       | <b>437.649</b> | <b>401.090</b> | <b>9,1%</b>  | <b>791.609</b>   | <b>821.738</b> | <b>-3,7%</b> | <b>1.229.258</b> | <b>1.222.828</b> | <b>0,5%</b> |
| <b>Total Perú</b>        | <b>25.452</b>  | <b>25.471</b>  | <b>-0,1%</b> | <b>25.102</b>    | <b>25.084</b>  | <b>0,1%</b>  | <b>50.554</b>    | <b>50.555</b>    | <b>0,0%</b> |
| <b>Total Colombia</b>    | <b>15.166</b>  | <b>10.292</b>  | <b>47,4%</b> | <b>51.335</b>    | <b>54.493</b>  | <b>-5,8%</b> | <b>66.501</b>    | <b>64.785</b>    | <b>2,6%</b> |
| <b>Cencosud Shopping</b> | <b>478.267</b> | <b>436.853</b> | <b>9,5%</b>  | <b>868.045</b>   | <b>901.315</b> | <b>-3,7%</b> | <b>1.346.312</b> | <b>1.338.168</b> | <b>0,6%</b> |

## 2.3. GLA por Rubro / País

| Rubro                       | Al 31 de diciembre 2022 |               |               |               |
|-----------------------------|-------------------------|---------------|---------------|---------------|
|                             | Chile                   | Perú          | Colombia      | Total         |
| Entretenimiento             | 6,4%                    | 20,0%         | 7,1%          | 6,9%          |
| Servicios esenciales        | 51,8%                   | 52,2%         | 79,8%         | 53,1%         |
| Retail                      | 32,9%                   | 9,7%          | 1,7%          | 30,5%         |
| Servicios, Oficinas y Hotel | 7,9%                    | 0,2%          | 1,0%          | 7,3%          |
| Vacante                     | 1,1%                    | 17,9%         | 10,5%         | 2,2%          |
| <b>Total</b>                | <b>100,0%</b>           | <b>100,0%</b> | <b>100,0%</b> | <b>100,0%</b> |

## 2.4. Banco de Terrenos

| Ubicación                | GLA (m <sup>2</sup> ) | Valor libro (CLP millones) |                |
|--------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|
|                          |                       | dic-22                     | dic-21         |
| Chile                    | 663.079               | 139.874                    | 121.347        |
| Perú                     | 16.254                | 32.150                     | 30.759         |
| Colombia                 | 70.792                | 104.332                    | 116.522        |
| <b>Cencosud Shopping</b> | <b>750.125</b>        | <b>276.356</b>             | <b>268.628</b> |

- La Compañía cuenta con 4 terrenos en Chile y 2 terrenos en Perú (incluyendo La Molina que se mantiene en proceso de habilitación para su pronta apertura).
- Estos terrenos se encuentran a valor de mercado, el cual es actualizado mediante tasación una vez al año en el mes de diciembre.
- El valor razonable de las 4 ubicaciones de Colombia (productivas) es determinado por tasación, razón por la cual son incluidas en este recuadro y en el valor de terrenos revelado en la nota 10 Propiedades de Inversión de nuestros Estados Financieros Consolidados.

## Índices Macroeconómicos

### 3.1. Tipo de Cambio

| Cierre  |       |       |        | Promedio |       |       |        |
|---------|-------|-------|--------|----------|-------|-------|--------|
|         | 4T22  | 4T21  | Var%   |          | 4T22  | 4T21  | Var%   |
| CLP/USD | 855,9 | 844,7 | 1,3%   | CLP/USD  | 916,2 | 825,2 | 11,0%  |
| CLP/PEN | 224,4 | 211,9 | 5,9%   | CLP/PEN  | 235,1 | 205,0 | 14,7%  |
| CLP/COP | 0,18  | 0,21  | -14,3% | CLP/COP  | 0,19  | 0,21  | -10,3% |

### 3.2. Inflación

| País     | 4T22  | 4T21 |
|----------|-------|------|
| Chile    | 12,8% | 7,2% |
| Perú     | 8,6%  | 7,0% |
| Colombia | 13,1% | 5,6% |

### 3.3. Tasa de Descuento Propiedades de Inversión

| País  | 4T22        | 4T21        |
|-------|-------------|-------------|
| Chile | 4,0% - 6,0% | 4,0% - 6,0% |
| Perú  | 4,5% - 6,5% | 4,5% - 6,5% |

## Glosario e Información de Contacto

### 4.1. Glosario

- **Banco de Terrenos:** ubicaciones de la Compañía correspondiente a terrenos
- **CLP:** peso chileno
- **COP:** peso colombiano
- **Costo Ocupación:** se calcula como la división entre arriendo fijo + arriendo variable + gastos comunes + publicidad sobre las ventas de los locatarios. Dicha cifra se calcula en 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 – revalorización de activos – amortizaciones (intangibles)
- **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
- **IFRS16:** o NIIF 16 -en español, 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 de entre 10.000 m<sup>2</sup> y 40.000 m<sup>2</sup> 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.

## 4.2. Información de Contacto

[IR@cencosud.cl](mailto:IR@cencosud.cl)

Marisol Fernández  
Gerente Relación con Inversionistas y Sostenibilidad

Mafalda Torres  
Subgerente Relación con Inversionistas

Andrés Guarda  
Analista Senior Relación con Inversionistas

María Trinidad Fuenzalida  
Analista Relación con Inversionistas

**Website:** <https://www.cencosudshoppingcenters.com/>