



# PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

---

al 31 de marzo,  
**2020**



# DISCLAIMER

---

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

Las opiniones expresadas en esta presentación están sujetas a cambios sin previo aviso y Cencosud Shopping tiene ninguna obligación de actualizar o mantener actualizada la información contenida en el presente documento. La información contenida en este documento no pretende ser completa. Cencosud Shopping y sus respectivas filiales, directores y empleados aceptan responsabilidad alguna por cualquier pérdida o daño de cualquier tipo que surjan de la utilización de la totalidad o parte de este material.

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



1.  
**RESULTADOS  
DEL TRIMESTRE**

---

# RESUMEN EJECUTIVO



	1T20	1T19	Var. a/a (%)
CLP millones			
Ingresos	53.263	58.878	-9,5%
EBITDA Ajustado/ NOI	49.031	56.111	-12,6%
% EBITDA Ajustado / NOI	92,1%	95,3%	-325 bps
FFO	39.733	42.997	-7,6%

- Los **ingresos** decrecieron 9,5% en 1T20 como consecuencia de los días cerrados (COVID-19), menores ingresos por estacionamientos y visitas al mirador Sky Costanera. Además, la Compañía efectuó descuentos en 1T20 sobre el recargo de diciembre 2019. Lo anterior, parcialmente compensado por la incorporación de los activos de Perú y Colombia, el inicio del cobro de arriendo al Hotel ubicado en el Complejo Costanera Center y las nuevas tiendas de Portal El Llano.
- El **EBITDA ajustado** decreció 12,6%, por los menores ingresos (COVID-19) y mayores gastos en contribuciones, seguros y seguridad. El margen EBITDA alcanzó 92,1% en el 1T20, reflejo de la menor dilución de gastos.
- El **resultado no operacional** mejoró por la reducción en la deuda y el menor costo de financiamiento tras las emisiones de bonos en el mercado local en 2019, parcialmente compensado por una mayor pérdida por unidades de reajuste.
- La **utilidad** decreció 76,1%, principalmente debido a una menor revalorización de activos en el periodo. Excluyendo dicho efecto, la utilidad creció 4,9%.

# PRINCIPALES CIFRAS OPERACIONALES

	1T20	1T19	Var. a/a (%)
GLA (m <sup>2</sup> )	1.334.942	1.277.623	4,5%
Tasa de ocupación (%)	99,0%	99,0%	5 bps
Visitas (miles)	30.489	34.901	-12,6%
Ventas locatarios (CLP millones)	714.300	718.631	-0,6%
SSR Chile	-6,7%	2,2%	
SSR Perú	-9,4%	n.a.	
SSR Colombia	0,3%	n.a.	

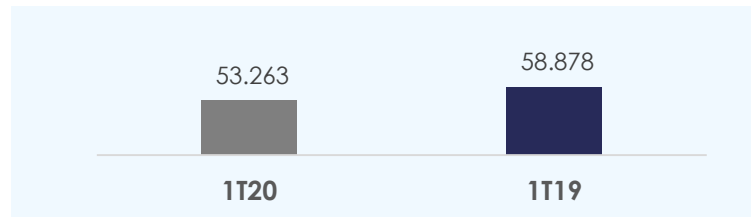
- El **GLA** mostró un incremento de 4,5% producto de la habilitación de 50.000 m<sup>2</sup> de las Torres de Oficinas del Completo Costanera Center en 2019 y la ampliación del centro comercial Portal El Llano.
  - La **tasa de ocupación** consolidada alcanzó 98,7% en 1T20, lo que refleja un alto nivel de ocupación en Chile y una mejora del índice en Perú, parcialmente compensado por Colombia.
- El **tráfico** en los centros comerciales decreció 12,6% en 1T20, reflejo del impacto que tuvo el cierre de las operaciones por COVID-19, parcialmente compensado por una mejor tendencia en los meses de enero y febrero.
  - Las **ventas de los locatarios** decrecieron 0,6% en 1T20, reflejo del impacto que tuvo en la venta el cierre de los centros comerciales desde el 19 de marzo en Chile, 16 de marzo en Perú y 17 de marzo en Colombia (COVID-19), parcialmente compensado por el mejor desempeño de los meses de enero y febrero.
  - En Chile y Perú el **Same Store Rent** (SSR) se vio impactado por los descuentos al valor fijo del arriendo a los locatarios que permanecieron cerrados producto de COVID-19. Colombia con SSR levemente positivo por el ajuste por inflación a la porción fija de los contratos de algunos locatarios, parcialmente compensado por el descuento a los locatarios por los cierres (COVID-19).

# RESULTADO CONSOLIDADO

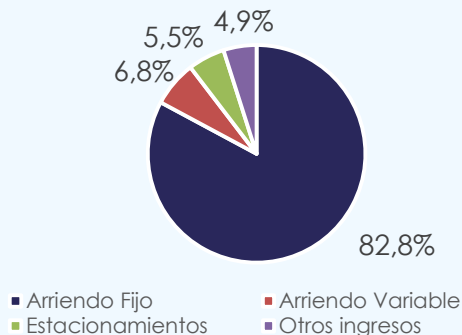
CLP MM AL 31 DE MARZO 2020

## INGRESOS

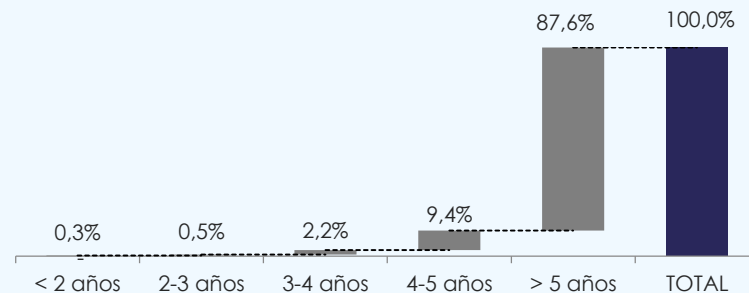
Los ingresos decrecieron 9,5% por los días cerrados (COVID-19), menores ingresos por estacionamientos y visitas al mirador Sky Costanera. Además, la Compañía efectuó descuentos en 1T20 sobre el cargo de diciembre 2019. Todo lo anterior se vio parcialmente compensado por la incorporación de los activos de Perú y Colombia, el inicio del cobro de arriendo al Hotel ubicado en el Complejo Costanera Center y las nuevas tiendas de Portal El Llano.



## COMPOSICIÓN DE LOS INGRESOS



## DURACIÓN DE LOS CONTRATOS<sup>1</sup>



Duración promedio de los contratos de arriendo de 13,5 años, la más alta de la industria

<sup>1</sup> Duración de los contratos basada en el % del GLA total de la Compañía.  
<sup>2</sup> Duración promedio ponderada de los contratos de arriendo basada en el GLA de la Compañía.

# RESULTADO CONSOLIDADO

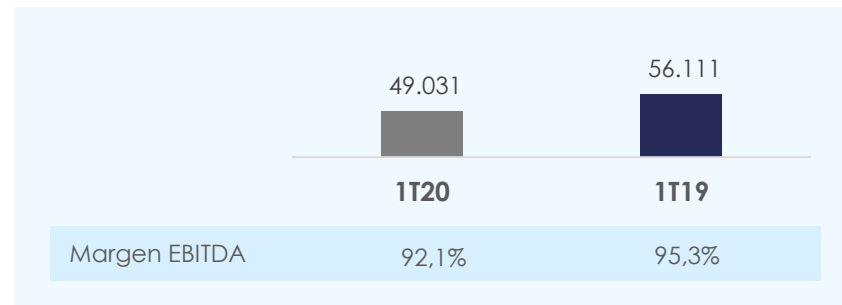
CLP MM AL 31 DE MARZO 2020

## EBITDA

El EBITDA ajustado decreció 12,6%, por los menores ingresos (COVID-19), mayores gastos en contribuciones, seguros y seguridad. El margen EBITDA alcanzó 92,1% en el 1T20, reflejo de la menor dilución de gastos.

## FFO

El FFO decreció en CLP 3.264 millones por el menor EBITDA generado en el período debido al cierre de los centros comerciales por COVID-19 y un mayor impuesto corriente a/a.



FFO	1T20	1T19	Var. a/a (%)
Ganancia (pérdida)	35.452	148.254	-76,1%
Otros Ingresos	-3.507	-160.146	-97,8%
Resultado por Unidades de Reajuste	5.538	-306	n.a.
Variaciones por diferencias de tipo de cambio	-27	0	n.a.
Impuesto a la renta	2.276	55.196	-95,9%
<b>FFO</b>	<b>39.733</b>	<b>42.997</b>	<b>-7,6%</b>

# RESULTADO NO OPERACIONAL



	1T20	1T19	Var. a/a (%)
Costo Financiero Neto	-2.081	-13.102	-84,1%
Variaciones por diferencias de tipo de cambio	27	0	n.a.
Resultado por Unidades de Reajuste	-5.538	306	n.a.
<b>Resultado No Operacional</b>	<b>-7.593</b>	<b>-12.796</b>	<b>-40,7%</b>

El resultado no operacional mejora en CLP 5.203 millones por:

- Un menor costo financiero asociado la menor deuda y menor costo de financiamiento tras las emisiones de bonos en el mercado local en mayo y septiembre de 2019
- Lo anterior parcialmente compensado por una mayor pérdida en el resultado por unidades de reajuste asociada a una mayor variación de la UF respecto al mismo periodo en 2019.





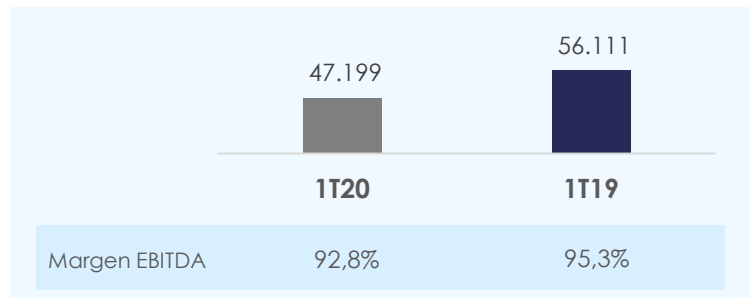
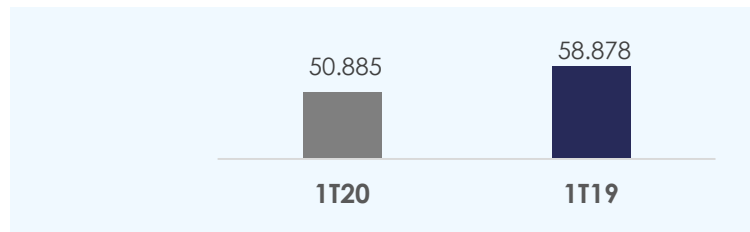
CLP MM AL 31 DE MARZO 2020

## INGRESOS

Los ingresos decrecieron 13,6% en 1T20, reflejo del descuento efectuado sobre el valor mínimo mensual por los días cerrados en marzo (COVID-19), además de una reclasificación de ingresos por publicidad, menores ingresos por estacionamientos y visitas al mirador Sky Costanera y el descuento sobre el recargo de diciembre asociado al estallido social. Todo lo anterior se vio parcialmente compensado por el inicio del cobro de arriendo al Hotel ubicado en el Complejo Costanera Center, que inauguró el 2 de enero 2020 y las nuevas tiendas de Portal El Llano.

## EBITDA

El EBITDA ajustado decreció 15,9% en 1T20 producto del cierre de los centros comerciales a contar del 19 de marzo (COVID-19) y mayores gastos en contribuciones y seguridad.





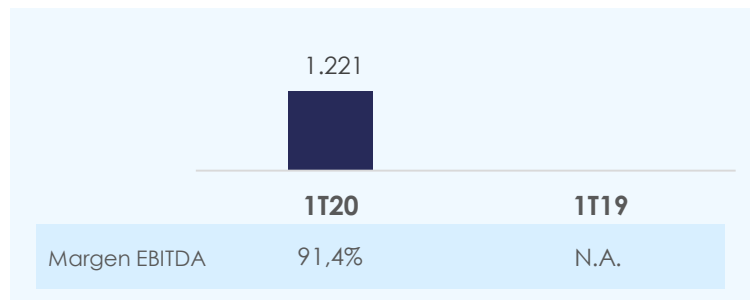
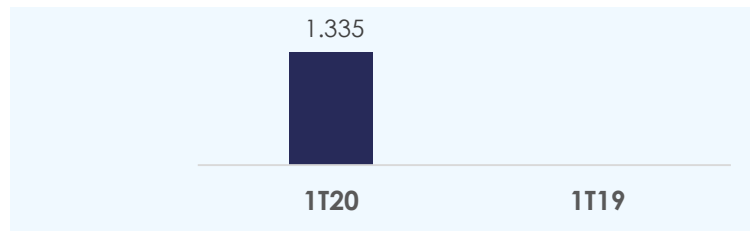
CLP MM AL 31 DE MARZO 2020

## INGRESOS

Los ingresos crecieron en CLP 1.335 millones por la incorporación de activos realizada en junio 2019. Proforma, los ingresos decrecieron 10,3% en moneda local por el descuento al valor del arriendo a terceros asociados al cierre de los centros comerciales a contar del 16 de marzo (COVID-19), parcialmente compensado por un aumento de los ingresos de relacionadas (formato de supermercados continuó en funcionamiento).

## EBITDA

El EBITDA ajustado aumentó en CLP 1.221 millones por la incorporación de activos. Proforma, decreció 16,2% en moneda local producto del mayor gasto en contribuciones y personal.



# COLOMBIA

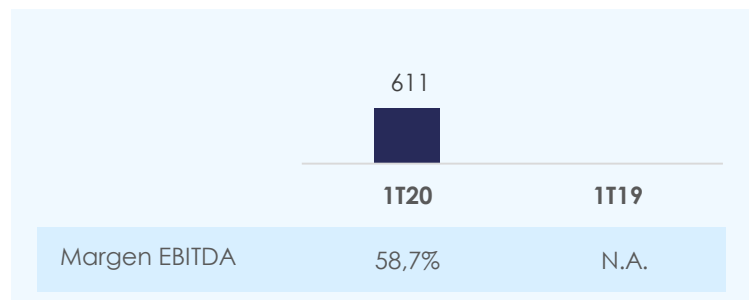
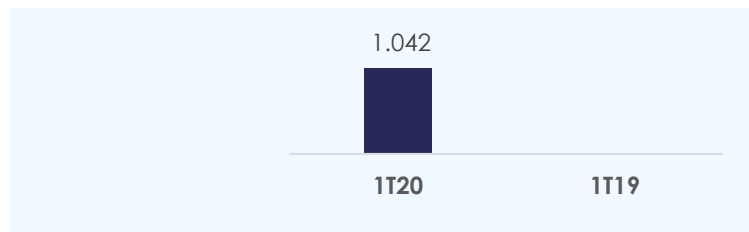
CLP MM AL 31 DE MARZO 2020

## INGRESOS

Los ingresos crecieron en CLP 1.042 millones por la incorporación de activos en junio 2019. Proforma decrecieron 4,5% en moneda local por los menores ingresos por arriendo (COVID-19) y estacionamientos.

## EBITDA

El EBITDA ajustado aumentó por la incorporación de activos. Proforma, a pesar de los menores ingresos, aumentó 22,3% en moneda local producto del menor pago del impuesto de valorización y estampillas, asociado a la apertura a la bolsa en junio 2019.

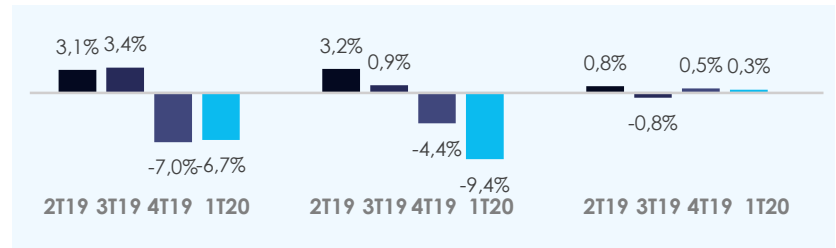


# SSS, SSR Y COSTO DE OCUPACIÓN

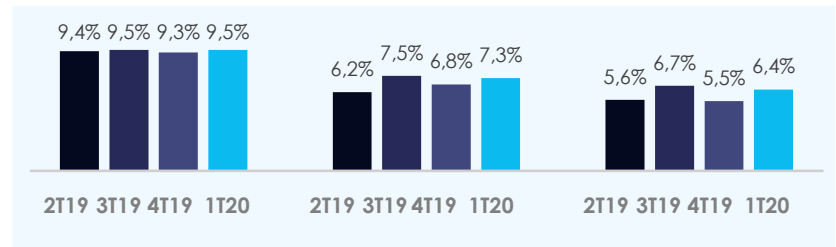
- SAME STORE SALES (SSS):** SSS de Chile y Perú explicado por los días en que los centros comerciales estuvieron cerrados, parcialmente compensado por un desempeño positivo en enero y febrero. Colombia muestra un incremento de 9,7% por el incremento en el SSS de tiendas relacionadas, parcialmente compensado por el SSS negativo de terceros producto del cierre de los centros comerciales (COVID-19).



- SAME STORE RENT (SSR):** SSR de Chile y Perú impactado por los descuentos al valor fijo del arriendo a los locatarios por los días cerrados (COVID-19). Colombia con SSR levemente positivo por el ajuste de la inflación, parcialmente compensado por el descuento a los locatarios por los cierres (COVID-19).



- COSTO DE OCUPACIÓN (%):** El costo de ocupación aumenta en los tres países respecto a 4T19, debido a las menores ventas de los locatarios, producto del cierre de los centros comerciales (COVID-19).



1. Costo de ocupación se calcula como la división entre renta fija + renta variable + gastos comunes + fondo de publicidad sobre las ventas de los locatarios. Cifra determinada en forma acumulada al cierre de cada trimestre. En 4T19 se determina con información de los últimos doce meses.

# BANCO DE TERRENOS

Ubicación	GLA (m <sup>2</sup> )	Valor libro (M\$)	
		mar-20	dic-19
Chile	663.079	107.472.033	110.216.323
Perú	22.188	34.053.809	30.930.692
Colombia	N.A.	117.329.348	131.668.413
<b>Cencosud Shopping</b>	<b>685.267</b>	<b>258.855.189</b>	<b>272.815.429</b>

- La Compañía cuenta con 4 terrenos en Chile y 2 terrenos en Perú.
- Estos terrenos se encuentran a valor de mercado, el cual es actualizado mediante tasación una vez al año en el mes de Diciembre.
- 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.

# ESTRUCTURA DE CAPITAL

	mar-20	dic-19
Deuda Financiera Bruta (CLP millones)	550.862	544.656
Duración (años)	13,8	14,2
Caja (CLP millones)	135.117	100.867
Deuda Financiera Neta (CLP millones)	415.745	443.789
Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado LTM (veces)	2,07	2,14

(en veces)	mar-20	dic-19
Total Pasivos / Patrimonio	0,50	0,50
Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	1,74	1,52
Total Pasivos / Total Activos	0,33	0,33
Resultado / Total Activo	0,01	0,01
Resultado / Total Patrimonio	0,01	0,01
Deuda Financiera Neta / EBITDA	2,07	2,14

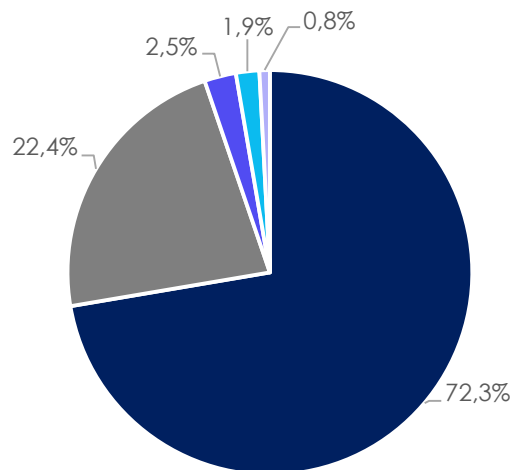
- Al 31 de marzo de 2020, el 100% de la deuda expuesta a tasa de interés de la Sociedad está pactada a una tasa de interés fija. Esta deuda corresponde a obligaciones con el público pactadas en unidades de fomento.
- La duración de la deuda es 13,8 años, la que se compara con una duración de 14,2 años a diciembre 2019.
- El costo promedio de la deuda es 1,54%<sup>1</sup>.

## PERFIL DE AMORTIZACIONES (UF millones)



1. 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

# ESTRUCTURA DE PROPIEDAD



- GRUPO CONTROLADOR
- AFP's
- EXTRANJEROS
- CORREDORAS DE BOLSA
- OTROS

	Cencoshopp	MallPlaza	Parauco
Número de acciones (MM)	1.705,8	1.960,0	905,7
Precio de cierre <sup>1</sup>	1.400	1.216	1.306
Market cap (USD MM) <sup>2</sup>	2.906	2.901	1.439
Volumen transado promedio diario <sup>3</sup>	4,0	1,8	3,0

Cencoshopp	MM USD <sup>4</sup>
Volumen promedio transado diario, desde IPO	4,0
Volumen promedio transado diario, últimos 3 meses	2,8
Volumen promedio transado diario, últimos 30 días	3,7

1. Precio de cierre al 13/05/2020

2. Market Cap trasladadas a USD con dólar observado de 13/05/2020

3. Determinado desde el 01/07/2019 hasta la fecha (13/05/2020)

4. Volumen promedio transado diario para el periodo indicado hasta el 13/05/2020.

Volúmenes transados determinados con el precio promedio de cada día y el número de acciones transadas dicho día.



**2.**  
**HECHOS  
RELEVANTES**

---



# JUNTA ORDINARIA DE ACCIONISTAS



En la Junta Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de abril 2020, ente otros temas, se acordó lo siguiente:

- Elección de directores, quedando compuesto de la siguiente forma:
  - Peter Paulmann Koepfer, Presidente
  - Matías Videla Solá, Director
  - Juan Antonio Gálmez, Director
  - José Raúl Fernández, Director
  - René Lehuedé Fuenzalida, Director
  - Victoria Vásquez García, Director independiente
  - Rafael Fernández Morandé, Director independiente
- Reparto de dividendos: se aprobó distribuir un dividendo de \$55 por acción, con cargo a las utilidades del ejercicio 2019, a ser entregadas a los accionistas el 11 de mayo de 2020.
- Remuneración del Directorio: 30 UF por mes para cada Director y 60 UF para el Presidente.
- Fijación de remuneración de los miembros del comité de directores y su presupuesto de gastos de funcionamiento y el de sus asesores: se acordó la suma de 10 UF por mes para cada Director y la suma de 2.500 UF anual como presupuesto de gastos de funcionamiento.

# COVID-19

---



- Los centros comerciales se mantienen cerrados desde el día 19 de marzo en Chile y 16 de marzo en Perú. En Colombia, los cierres se fueron realizando en forma progresiva, desde el 17 al 24 de marzo.
- Un 58% del GLA se mantuvo abierto, asociado a servicios esenciales como supermercados, mejoramiento del hogar, centros médicos, laboratorios, farmacias y bancos.
- Suspensión del cobro de la porción de arriendo fijo y fondo de promoción, por aquellos días en que el local deba permanecer cerrado.
- Plan de reducción de gastos entre un 20% y 30%, principalmente ahorros en seguridad, limpieza, servicios básicos (energía y agua), mantenimiento y gastos operativos asociados a tickets de estacionamientos y transporte de valores.
- Medidas de mitigación en nuestras operaciones:
  - Implementación de protocolos de acuerdo al Minsal y Ministerio de Hacienda
  - Trabajo en colaboración con las autoridades locales (alcaldes) y nacionales
  - Medidas de cuidado con nuestros colaboradores, clientes y locatarios