



PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

al 30 de septiembre,
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



	3T20	3T19	Var. (%)	9M20	9M19	Var. (%)
CLP millones						
Ingresos	26.415	57.935	-54,4%	102.317	172.685	-40,7%
EBITDA Ajustado/ NOI	18.061	52.125	-65,4%	84.201	161.135	-47,7%
% EBITDA Ajustado / NOI	68,4%	90,0%	-2160 bps	82,3%	93,3%	-1102 bps
Resultado no operacional	-4.236	-6.978	-39,3%	-17.549	-47.267	-62,9%
Utilidad sin revalúo	10.194	37.197	-72,6%	46.437	89.356	-48,0%
FFO	13.332	47.877	-72,2%	57.857	129.943	-55,5%

- Los **ingresos** decrecieron 54,4% por el funcionamiento parcial de los centros comerciales, parcialmente compensado por mayores ingresos de oficinas, la expansión de Portal El Llano y un mayor arriendo variable a tiendas relacionadas.
- El **EBITDA ajustado** decreció 65,4% como resultado de los menores ingresos y el incremento en la cuenta deudor incobrable. El margen EBITDA alcanzó 68,4%, reflejo de la menor dilución de gastos.
- El **resultado no operacional** mejoró por la menor pérdida por unidades de reajuste y un menor costo financiero.
- Excluyendo la revalorización de activos, la **utilidad** decreció en CLP 27.003 millones por el funcionamiento parcial de los centros comerciales.
- El **FFO** alcanzó CLP 13.332 millones, a pesar del cierre parcial de los centros comerciales y el incremento del deudor incobrable, debido al nivel de GLA abierto y los esfuerzos en reducción de gastos, además del menor costo financiero.

PRINCIPALES CIFRAS OPERACIONALES

	3T20	3T19	Var. (%)
GLA (m ²)	1.338.761	1.327.624	0,8%
Tasa de ocupación (%)	98,4%	99,0%	-63 bps
Visitas (miles)	12.538	35.426	-64,6%
Ventas locatarios (CLP millones)	673.769	731.756	-7,9%
SSR Chile	-51,4%	3,4%	
SSR Perú	-44,2%	0,9%	
SSR Colombia	-8,6%	-0,8%	

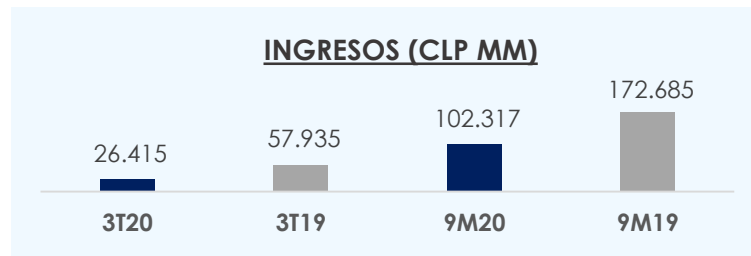
- El **GLA** mostró un incremento de 0,8% producto de la ampliación del centro comercial Portal El Llano y la incorporación de una tienda Easy en Portal Temuco.
 - La **tasa de ocupación** consolidada alcanzó 98,4% en 3T20, lo que refleja una leve reducción del nivel de ocupación en Chile y en Colombia.
- El **tráfico** en los centros comerciales decreció 64,6% en 3T20, reflejo del impacto que tuvo el cierre parcial de las operaciones por COVID-19. Este mostró una tendencia positiva dentro del trimestre, producto de la moderación gradual de las restricciones asociadas a la pandemia.
 - Las **ventas de los locatarios** decrecieron 7,9% en 3T20, reflejo del impacto que tuvo en la venta el cierre parcial de los centros comerciales durante el trimestre (COVID-19), parcialmente compensado por la reapertura gradual de los centros comerciales en las áreas no esenciales, el efecto positivo del retiro del 10% de los fondos de pensiones en Chile y el crecimiento sostenido de las ventas de tiendas relacionadas.
 - En Chile y Perú el **Same Store Rent** (SSR) se vio impactado por los descuentos al arriendo fijo por los días que los locales debieron permanecer cerrados producto de COVID-19. SSR de Colombia cae en menor medida que Chile y Perú, dada la mayor exposición a tiendas relacionadas.

RESULTADO CONSOLIDADO

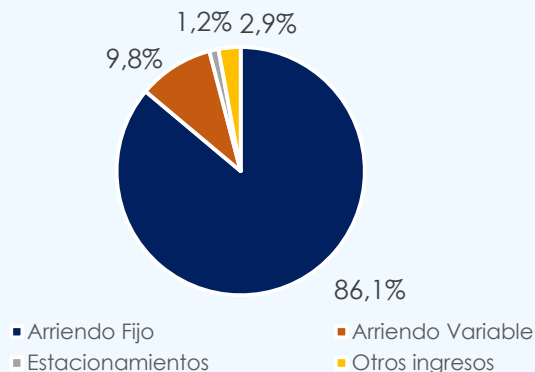
CLP MM AL 30 DE SEPTIEMBRE 2020

INGRESOS

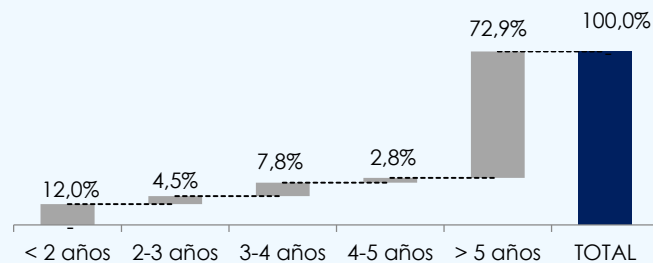
Los ingresos decrecieron 54,4% como consecuencia de los días cerrados (COVID-19) en los locales no considerados como esenciales, menores ingresos por estacionamientos y visitas al mirador Sky Costanera. Lo anterior, parcialmente compensado por mayores ingresos de oficinas en Costanera Center, el aumento de GLA en Portal El Llano y un mayor cobro de arriendo variable a tiendas relacionadas.



COMPOSICIÓN DE LOS INGRESOS 3T20



DURACIÓN DE LOS CONTRATOS^{1,2}



Duración promedio de los contratos de arriendo de 10,9 años, la más alta de la industria

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

RESULTADO CONSOLIDADO

CLP MM AL 30 DE SEPTIEMBRE 2020

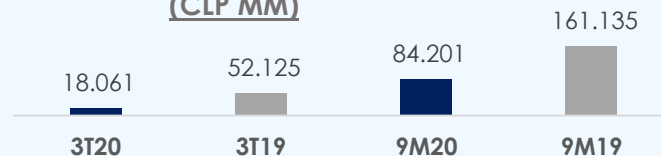
EBITDA AJUSTADO

El EBITDA ajustado decreció 65,4%, por la caída en ingresos (COVID-19) y el incremento en la cuenta deudor incobrable, parcialmente compensado por menores gastos de mantenimiento, seguridad, personal y menores gastos operativos asociados a estacionamientos.

FFO

El FFO decreció en CLP 34.544 millones por el menor EBITDA Ajustado debido al cierre parcial de los centros comerciales, parcialmente compensado por la reducción del costo financiero.

EBITDA AJUSTADO (CLP MM)



Margen EBITDA	68,4%	90,0%	82,3%	93,3%
---------------	-------	-------	-------	-------

FFO	3T20	3T19	Var. (%)	9M20	9M19	Var. (%)
Ganancia (pérdida)	41.772	162.281	-74,3%	68.415	368.596	-81,4%
Otros Ingresos	-42.694	-171.542	-75,1%	-29.359	-382.853	-92,3%
Resultado por Unidades de Reajuste	351	2.929	-88,0%	7.709	16.353	-52,9%
Variaciones por diferencias de TC	1.052	0	n.a.	2.355	1	434447,8%
Impuesto a la renta	12.850	54.209	-76,3%	8.737	127.846	-93,2%
FFO	13.332	47.877	-72,2%	57.857	129.943	-55,5%

RESULTADO NO OPERACIONAL



	3T20	3T19	Var. (%)	2020	2019	Var. (%)
Costo Financiero Neto	-2.832	-4.049	-30,1%	-7.485	-30.913	-75,8%
Variaciones por diferencias de tipo de cambio	-1.052	0	n.a.	-2.355	-1.434	447,8%
Resultado por Unidades de Reajuste	-351	-2.929	-88,0%	-7.709	-16.353	-52,9%
Resultado No Operacional	-4.236	-6.978	-39,3%	-17.549	-47.267	-62,9%

El resultado no operacional mejora en CLP 2.743 millones por:

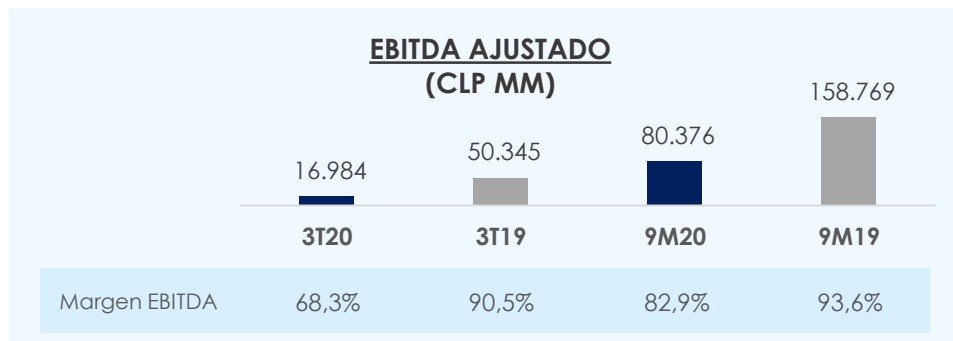
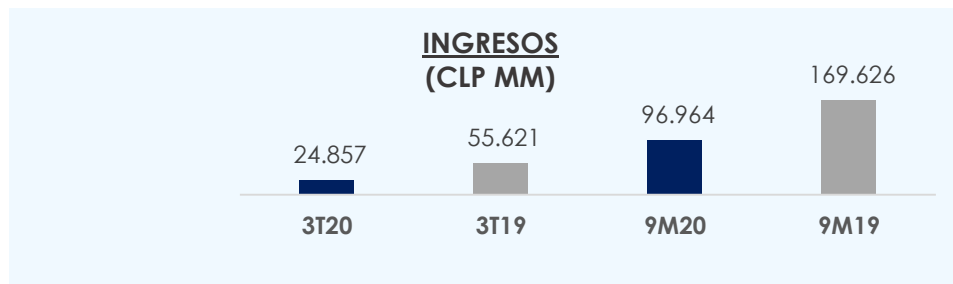
- Una menor pérdida en el resultado por unidades de reajuste asociada a una menor variación de la UF respecto al mismo periodo en 2019.
- Un menor costo financiero asociado al menor costo de financiamiento tras las emisiones de bonos en el mercado local en mayo y septiembre de 2019.

INGRESOS

Los ingresos decrecieron 55,3% en 3T20, reflejo del descuento al arriendo fijo por los días cerrados a locatarios de rubro no esencial, menores ingresos por estacionamientos y visitas al mirador Sky Costanera. Lo anterior, parcialmente compensado por las nuevas tiendas de Portal El Llano, mayor ingreso de oficinas en Costanera Center y un mayor cobro de arriendo variable a empresas relacionadas.

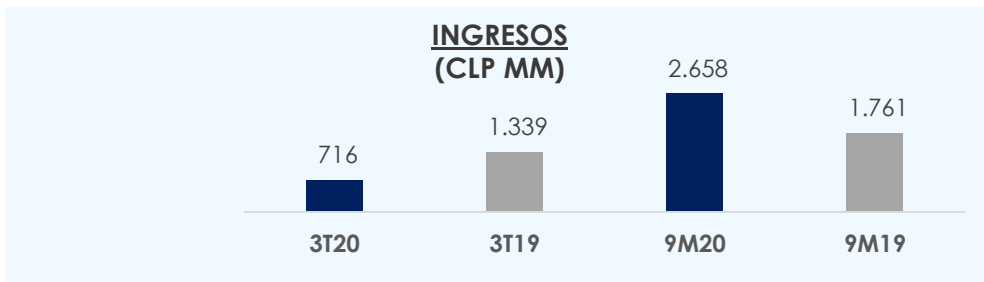
EBITDA AJUSTADO

El EBITDA ajustado decreció 66,3% en 3T20 producto del cierre parcial de los centros comerciales (COVID-19), un incremento en la cuenta deudor incobrable y mayores gastos comunes por los descuentos entregados a locatarios, parcialmente compensado por el ahorro en gastos de mantenimiento, seguridad, personal y gastos operativos asociados a estacionamientos.



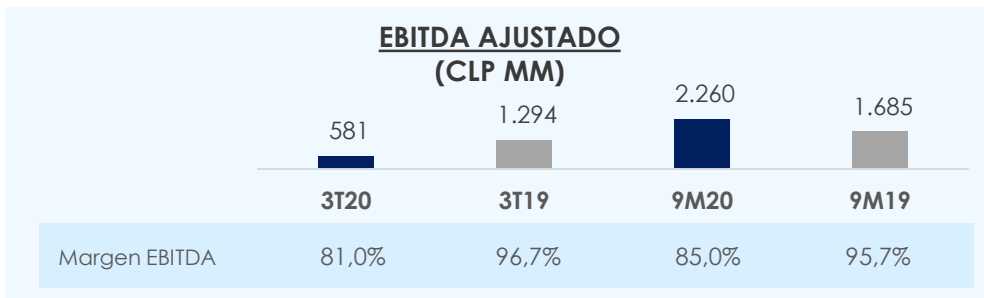
INGRESOS

Los ingresos decrecieron 48,6% en moneda local por el descuento efectuado sobre el arriendo fijo a las tiendas de formatos no esenciales por los días cerrados (COVID-19), parcialmente compensado por un mayor ingreso variable de supermercados.



EBITDA AJUSTADO

El EBITDA ajustado decreció 56,8% en moneda local producto del cierre parcial de los centros comerciales (COVID-19), un mayor gasto común por los descuentos entregados a locatarios y mayores contribuciones, parcialmente compensado por menores gastos de personal y administración de estacionamientos.



COLOMBIA

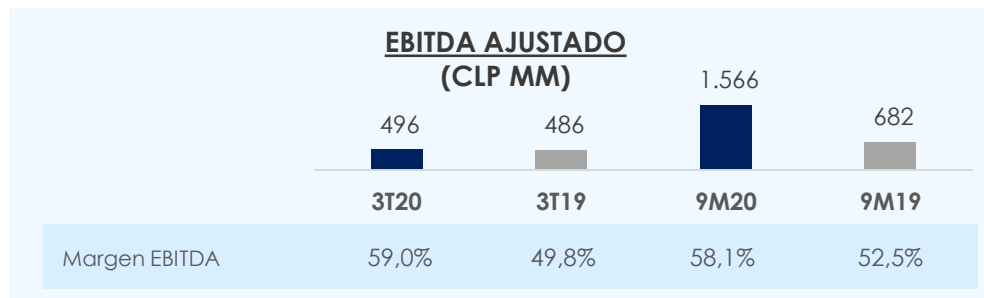
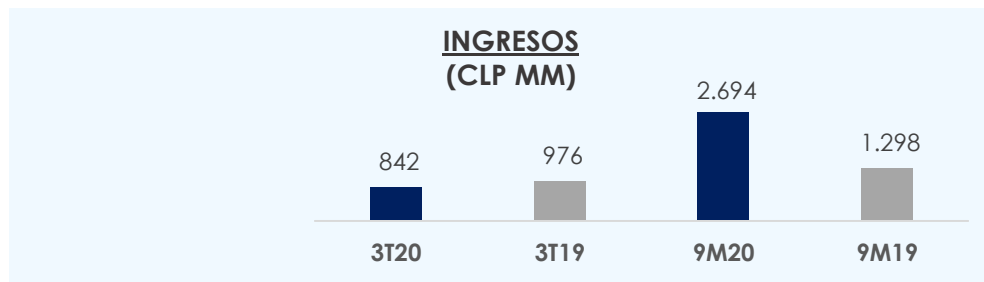
CLP MM AL 30 DE SEPTIEMBRE 2020

INGRESOS

Los ingresos decrecieron 15,2% en moneda local, explicado por los menores ingresos por arriendo asociados al cierre parcial de los centros comerciales (COVID-19) y menores ingresos por estacionamientos, parcialmente compensado por un mayor arriendo variable de supermercados.

EBITDA AJUSTADO

El EBITDA ajustado aumentó 0,4% en moneda local producto del cierre parcial de los centros comerciales (COVID-19), compensado por menores gastos de en la administración de los centros comerciales, seguros, impuestos y tasas y publicidad.

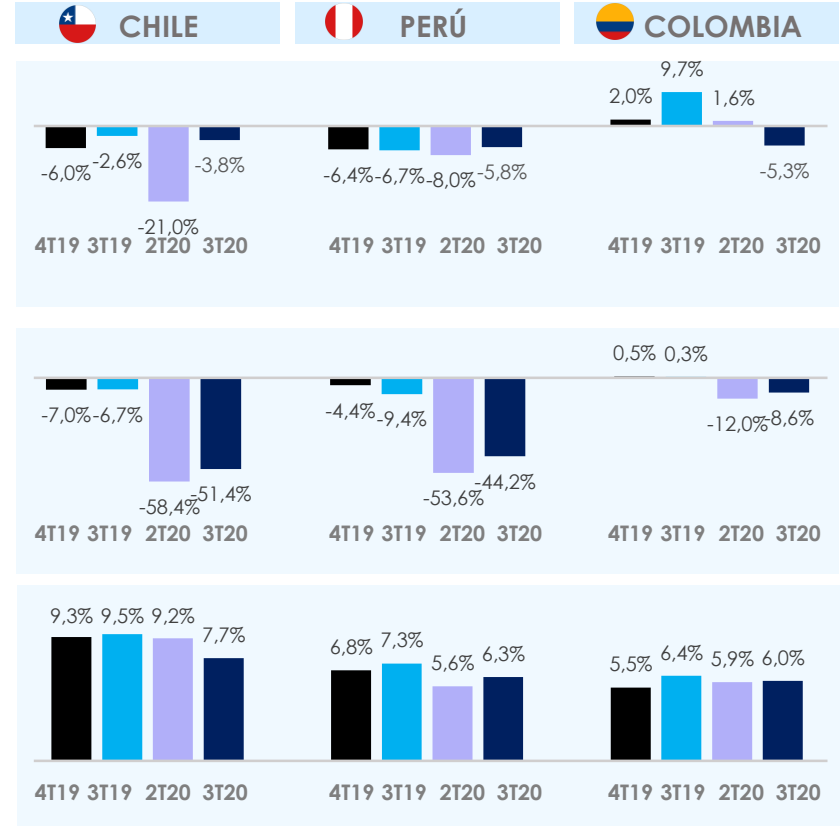


SSS, SSR Y COSTO DE OCUPACIÓN

- SAME STORE SALES (SSS)¹:** En Chile, Perú y Colombia se observó un SSS negativo explicado por el funcionamiento parcial de los centros comerciales. Se observa una tendencia positiva dentro del trimestre asociada a la reapertura gradual de los centros comerciales en sus áreas no esenciales y el efecto positivo en el consumo del retiro del 10% de los fondos de pensiones en Chile.

- SAME STORE RENT (SSR):** En Chile y Perú SSR impactado por los descuentos al arriendo fijo a locatarios. SSR de Colombia cae en menor medida que Chile y Perú, dada la mayor exposición a tiendas relacionadas de rubro esencial. Dentro del trimestre, el indicador muestra una tendencia positiva.

- COSTO DE OCUPACIÓN (%)²:** En Chile, Perú y Colombia, el costo de ocupación disminuye respecto a 3T19 debido al menor pago de arriendo de los locatarios, menor gasto común y menor cobro de fondo de publicidad. Todas estas variables caen en mayor medida que las ventas de los locatarios.



1. SSS del 3T20 considera sólo aquellos locales que tuvieron venta al menos un día en el segundo trimestre 2020.

2. Costo de ocupación se calcula como la división entre renta fija + renta variable + gastos comunes + fondo de publicidad sobre las ventas de los locatarios. En Chile, la cifra es determinada en forma acumulada al cierre de cada trimestre. En 4T19 se determina con información de los últimos doce meses. En Perú y Colombia se determina sobre las cifras del trimestre.

ESTRUCTURA DE CAPITAL

	sep-20	dic-19	sep-19
Deuda Financiera Bruta (CLP millones)	552.861	544.656	548.865
Duración (años)	13,7	14,2	14,0
Caja (CLP millones)	35.176	100.867	81.707
Deuda Financiera Neta (CLP millones)	517.685	443.789	467.158

(en veces) ³	sep-20	dic-19	sep-19
Total Pasivos / Patrimonio	0,49	0,50	0,55
Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	1,50	1,52	0,63
Total Pasivos / Total Activos	0,33	0,33	0,35
Resultado / Total Activo	0,03	0,11	0,04
Resultado / Total Patrimonio	0,04	0,16	0,07
Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado LTM	3,96	2,14	2,25

- Al 30 de septiembre de 2020, el 100% de la deuda de la Compañía expuesta a tasa de interés está pactada a tasa de interés fija. Esta deuda corresponde a obligaciones con el público en unidades de fomento.
- La duración de la deuda es 13,7 años, la que se compara con una duración de 14,2 años a diciembre 2019.
- El costo promedio de la deuda es 1,54%¹, comparado con 4,0%² en 2019.

PERFIL DE AMORTIZACIONES (UF millones)⁴



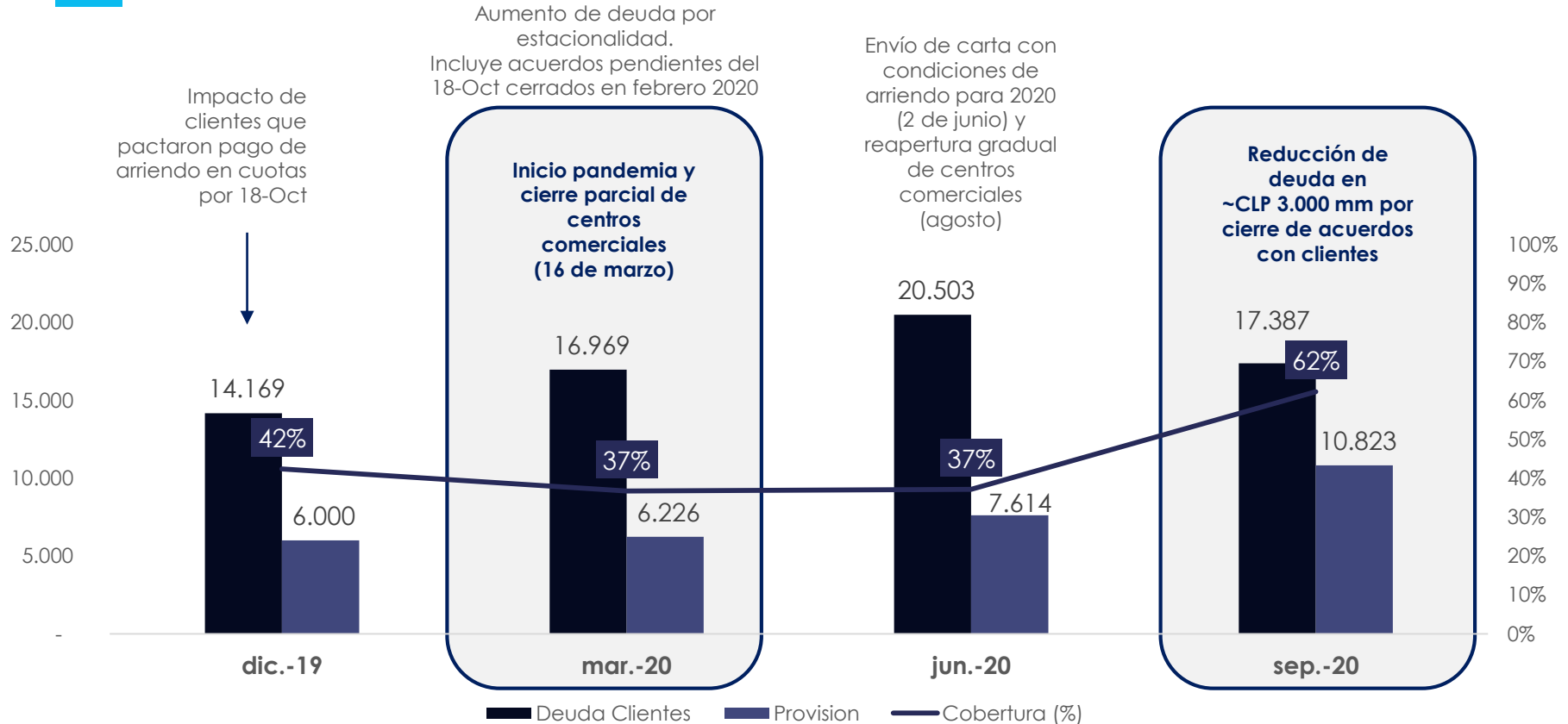
1. Costo anual de la deuda estimado como el promedio ponderado de la tasa cupón de cada una de las emisiones con los respectivos montos emitidos.

2. Costo anual de la deuda estimado como el costo financiero anual sobre la deuda promedio del año.

3. Ratios de resultado consideran la utilidad de los últimos doce meses.

4. Considera amortizaciones de capital.

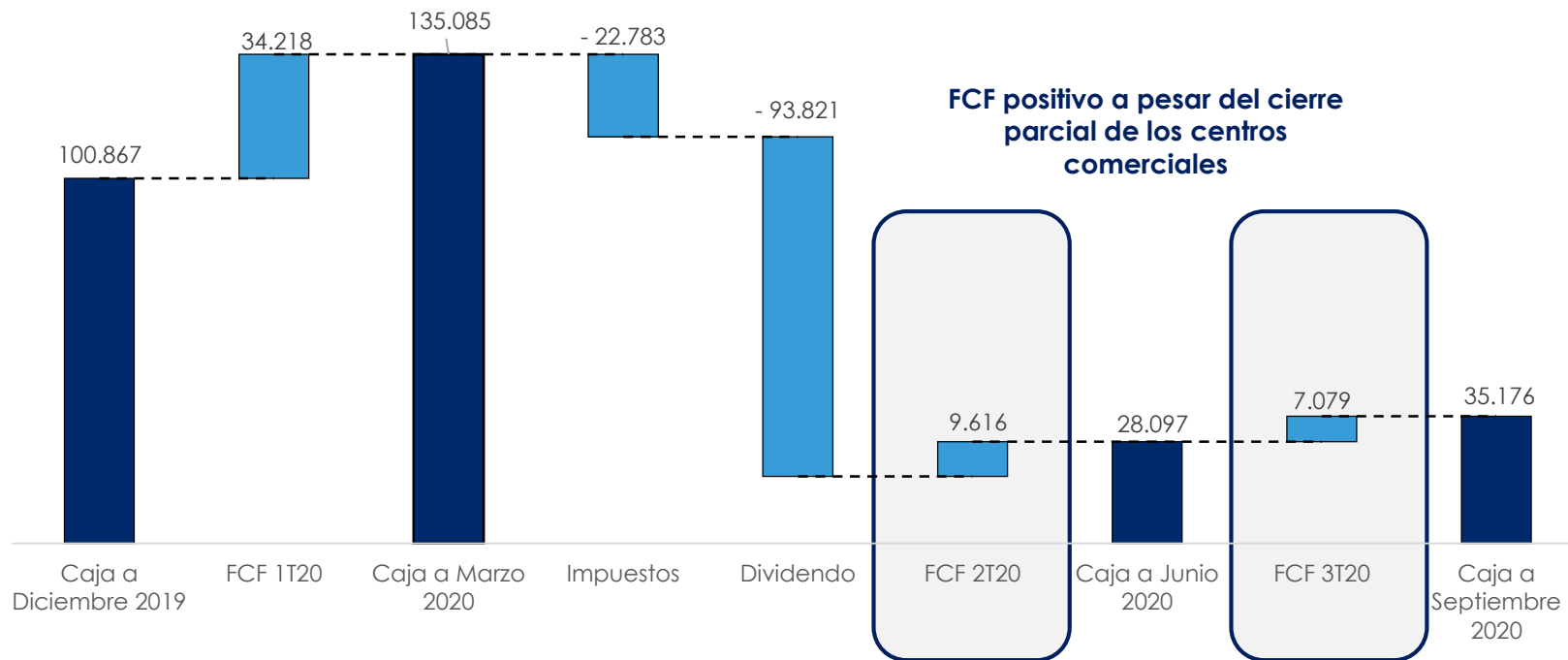
GESTIÓN PROACTIVA SOBRE LAS CUENTAS POR COBRAR¹



¹ Cifras de cuentas por cobrar incluye deuda de clientes de Chile, Perú y Colombia. No incluye provisiones, anticipos e impuestos por recuperar
² Medido como el total de provisiones sobre el total de la cartera de clientes.

FCF POSITIVO DURANTE EL TERCER TRIMESTRE

- Alto % de GLA operativo + Eficiencia en costos/gastos + Bajo capex + Menor costo financiero = Sin consumo de caja



Nota: Saldo de caja a diciembre incluye CLP 91.983 millones de fondos invertidos en cuotas de fondos mutuos (Otros activos financieros, corriente). Caja a Junio y Septiembre 2020 incluye Efectivo y equivalentes al efectivo y Otros activos financieros corriente.



2.
MEDIDAS
RELACIONADAS
CON LA
REAPERTURA

PLAN DE REAPERTURAS EN CHILE



- Reaperturas graduales, con horarios reducidos y bajo estrictos protocolos sanitarios de cumplimiento obligatorio por trabajadores, proveedores y clientes del Centro Comercial.

- Estatus reaperturas al 8 de noviembre 2020:

	Fecha reapertura	Fase	% GLA abierto
Portal Temuco	04/06/2020	1	29,1%
Portal Osorno	04/06/2020	1	39,3%
Portal La Reina	05/08/2020	3	98,0%
Portal La Dehesa	05/08/2020	3	89,8%
Portal Belloto	06/08/2020	3	98,3%
Portal Ñuñoa	10/08/2020	4	71,5%
Portal Rancagua	10/08/2020	3	96,3%
Alto Las Condes	11/08/2020	3	84,0%
Costanera Center	18/08/2020	3	84,0%
Portal Florida Center	31/08/2020	3	78,3%
Portal El Llano	07/09/2020	2	84,5%

- Plan paso a paso: es una estrategia gradual para enfrentar la pandemia según la situación sanitaria de cada zona, con 5 fases que van desde la Cuarentena hasta la Apertura Avanzada. El avance o retroceso de un paso particular a otro está sujeta a indicadores epidemiológicos, red asistencial y trazabilidad. Las fases son : Fase 1 "Cuarentena", Fase 2 "Transición", Fase 3 "Preparación", Fase 4 "Apertura Inicial" y Fase 5 "Apertura Avanzada".
- Desde la reapertura, el tráfico continúa con caídas promedio de 40%¹, pero las ventas de locatarios mostraron una tendencia positiva (-30% en julio, -5% en agosto y +13% en septiembre).

¹ Variación año contra año del tráfico en Chile en el mes de septiembre.

AVANCES EN COSTANERA CENTER



- Incorporación de 3 nuevos locatarios a la torre de oficinas Costanera Center durante la pandemia:
 - En el mes de agosto entran dos nuevos locatarios, ocupando aproximadamente un total de 2.800 m².
 - En el mes de octubre ingresa un nuevo locatario ocupando aproximadamente un total de 1.200 m².
 - Incorporando estos nuevos locatarios a la torre, la ocupación alcanza 57%.
 - 65.000 m² habilitados para el arriendo, de un total de 108.988 m² entre la Torre 2 y Torre 4.
- El 5 y 8 de octubre el Hotel y el mirador Sky Costanera realizan su reapertura, respectivamente.

REAPERTURAS EN PERÚ Y COLOMBIA



Perú

- La reapertura de GLA en rubros no esenciales en Lima se dio en forma gradual desde el mes de julio, alcanzando un 55% a fines de julio y agosto.
- Arequipa Center se mantuvo cerrado en áreas no esenciales por disposición de la autoridad hasta el 1 de septiembre. Como resultado de lo anterior, el GLA operativo aumentó a 74% al cierre de mes.
- Se mantienen cerrados espacios de cines, gimnasios y juegos para niños. Hasta septiembre se mantuvo cerrado el comercio los días domingo.
- A contar del 1 de noviembre se permite el ingreso a centros comerciales de niños mayores de 12 años y adultos mayores de 65 años.
- Reinicio de obras en La Molina.

Colombia

- Se mantiene el alto GLA operativo abierto durante todo el trimestre por la mayor exposición a tiendas relacionadas, catalogadas como rubro esencial.

APOYO A LOCATARIOS EN LA REGIÓN



- Condiciones de arriendo excepcionales para locales que no fueron considerados “rubros esenciales” por las autoridades y con superficies inferiores a 4.000 m²:
 - Descuentos al arriendo fijo en forma escalonada de junio a noviembre 2020:
 - 80% en junio, 60% en julio, agosto y septiembre, 40% en octubre y noviembre
 - Suspensión de cobro de la porción variable del arriendo hasta noviembre
 - Descuentos adicionales en los gastos comunes y en el arriendo fijo, sujeto a que tengan sus pagos al día.
 - Posibilidad de postular a pago en cuotas (sin intereses).

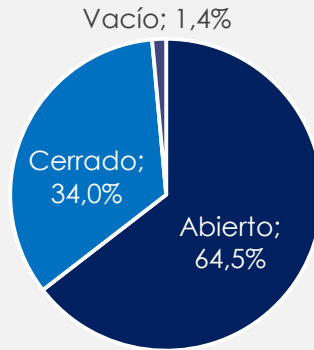
Mes	Pago de arriendo fijo	GLA operativo
Junio	20%	64%
Julio	40%	64%
Agosto	40%	71%
Septiembre	40%	85%
Octubre	60%	88%
Noviembre	60%	
Diciembre	100%	



INCREMENTO DEL GLA OPERATIVO EN 3T20

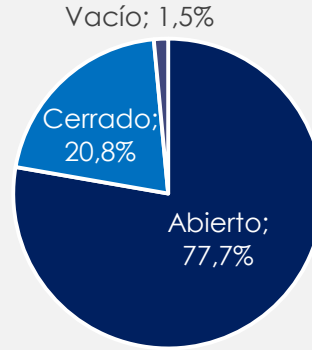
En promedio, el GLA operativo durante el tercer trimestre fue aproximadamente 73%, incrementando en forma gradual desde el mes de agosto, manteniendo flexibilidad y descuentos al arriendo a locatarios.

Julio



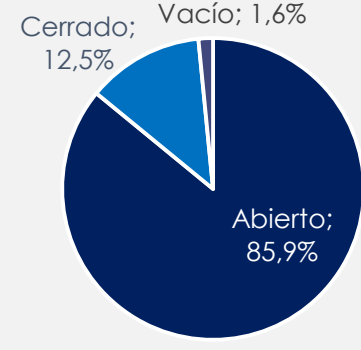
- **56%** del GLA total ocupado por empresas relacionadas.
 - 31% supermercados
 - 22% mejoramiento del hogar
 - 4% tiendas por departamento
- **4%** terceros retail y **4%** oficinas.

Agosto



- **59%** del GLA total ocupado por empresas relacionadas.
 - 31% supermercados
 - 22% mejoramiento del hogar
 - 6% tiendas por departamento
- **15%** por terceros retail y **4%** oficinas.

Septiembre



- **61%** del GLA total ocupado por empresas relacionadas.
 - 31% supermercados
 - 22% mejoramiento del hogar
 - 9% tiendas por departamento
- **21%** por terceros retail y **4%** oficinas.