



# PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

Primer trimestre - 2021



# 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.



# 01. EVENTOS RELEVANTES

# 01. NOVEDADES DEL PERIODO

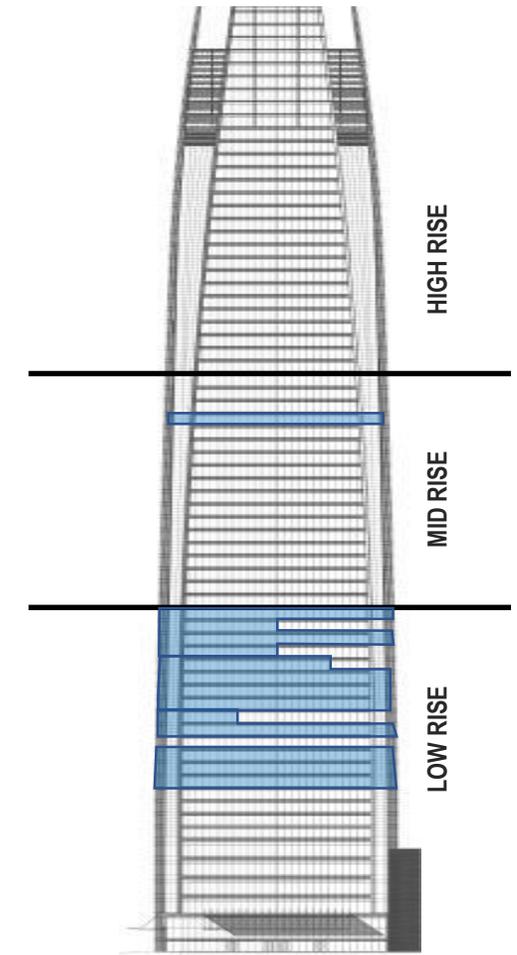
## OFICINAS TORRE COSTANERA CENTER

- En el mes de marzo ingresó un nuevo locatario a la Torre de Oficinas del complejo Costanera Center, ocupando aproximadamente 3.286 m<sup>2</sup>.
- A la fecha la ocupación de las oficinas es de un 60,3% de un total de 65.000m<sup>2</sup> habilitados.

## JUNTA ORDINARIA DE ACCIONISTAS

- El 23 de abril, se realizó la Junta Ordinaria de Accionistas de Cencosud Shopping S.A, donde se ratificó el nuevo Directorio de la Compañía, el cual quedó compuesto por 7 miembros: Manfred Paulmann, Peter Paulmann, Matías Videla, Stefan Krause, José Raúl Fernández , Rafael Fernández y Victoria Vásquez. Estos últimos dos corresponden a directores independientes.
- Además se aprobó repartir un dividendo de CLP 12,3 por acción, equivalentes al 30,39% de las utilidades liquidas distribuibles del año 2020

Total GLA: 108.988 m<sup>2</sup>  
Recepcionado: 65.000 m<sup>2</sup>



# 02. SOSTENIBILIDAD / ASG

## Sello Mutual COVID-19 Centros Comerciales

- El negocio de Centros Comerciales ha logrado el sello mutual COVID-19 en el 100% de sus instalaciones. Los equipos Cencosud Shopping y sus colaboradores han tomado todas las medidas de higiene y seguridad definidas por la autoridad sanitaria para que todos los locales sean lugares seguros y limpios para todos. El enfoque siempre será cuidar la salud de los colaboradores, clientes, locatarios y proveedores.



## S&P IPSA ESG Tilted Index

- El 20 de enero, S&P Dow Jones Índices, anunció el lanzamiento de S&P IPSA ESG Tilted Index, que tiene como base algunos de los benchmarks regionales más seguidos en el mundo. El índice sigue criterios de selección fundamentados en reglas que se basan en principios ASG relevantes con el fin de seleccionar y ponderar los componentes, provenientes del S&P IPSA y así medir el desempeño de algunas de las acciones de mayor tamaño y liquidez listadas en la Bolsa de Santiago. Como tal, al momento de su lanzamiento, el índice S&P IPSA ESG Tilted ha incluido a Cencosud Shopping S.A. como una de sus 26 empresas.





# 02. RESULTADOS DEL TRIMESTRE

# 01. RESUMEN EJECUTIVO



	1T21	1T20	Var. (%)
CLP millones			
Ingresos	43.951	53.263	-17,5%
EBITDA Ajustado/ NOI	39.381	49.031	-19,7%
% EBITDA Ajustado / NOI	89,6%	92,1%	-245 bps
Resultado No Oper.	-8.963	-7.593	18,0%
Utilidad sin revalúo	25.776	32.876	-21,6%
FFO	32.178	39.733	-19,0%

- Los **ingresos** decrecieron 17,5% reflejo de los descuentos ofrecidos a los locatarios y el cierre parcial de algunos centros comerciales durante el trimestre. Además incluye menores ingresos de estacionamiento y visitas al mirador Sky Costanera, parcialmente compensado por mayores ingresos de oficinas en Costanera Center y mayor cobro de arriendo variable a algunos rubros.
- El **EBITDA Ajustado** decreció 19,7% explicado por menores ingresos y dilución de costos y gastos, parcialmente compensado por menores gastos asociados a los planes de eficiencia. El margen EBITDA alcanzó 89,6%.
- El **resultado no operacional** disminuyó producto de una mayor pérdida por diferencias de tipo de cambio y por unidades de reajuste.
- Excluyendo la revalorización de activos, la **utilidad** decreció en CLP 7.100 millones por el funcionamiento parcial de los centros comerciales.
- El **FFO** alcanzó CLP 32.178 millones, a pesar de la caída en ingresos, debido al nivel de GLA abierto y los esfuerzos en reducción de gastos, además del menor costo financiero.

# 02. PRINCIPALES CIFRAS OPERACIONALES

	1T21	1T20	Var. (%/bps)
GLA (m <sup>2</sup> )	1.338.766	1.334.943	0,3%
Tasa de ocupación (%)	97,9%	98,7%	- 83
Visitas (miles)	18.624	30.489	-38,9%
Ventas locatarios (CLP millones)	844.758	714.239	18,3%
SSR Chile	-4,6%	-6,7%	207
SSR Perú	-21,2%	-9,4%	- 1.178
SSR Colombia	-11,2%	0,3%	- 1.148

- El **GLA** mostró un incremento de 0,3% producto de la incorporación de una tienda Easy de 3.818m<sup>2</sup> en Portal Temuco durante el 3T20.
- La **tasa de ocupación** consolidada alcanzó 97,9% en 1T21, impactado por una leve reducción principalmente en algunas ubicaciones de Chile impactadas por la pandemia COVID-19.

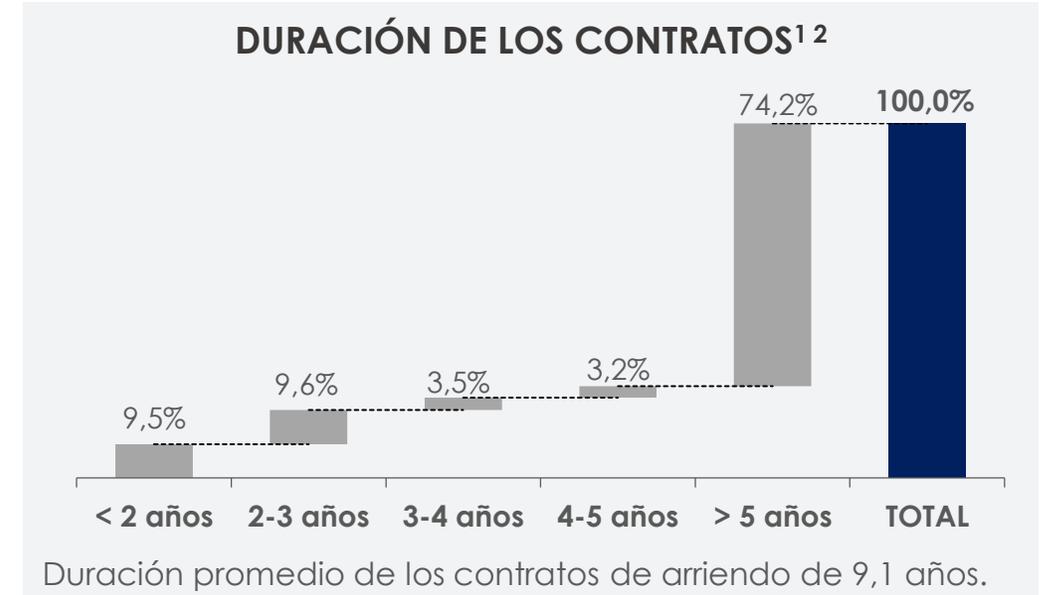
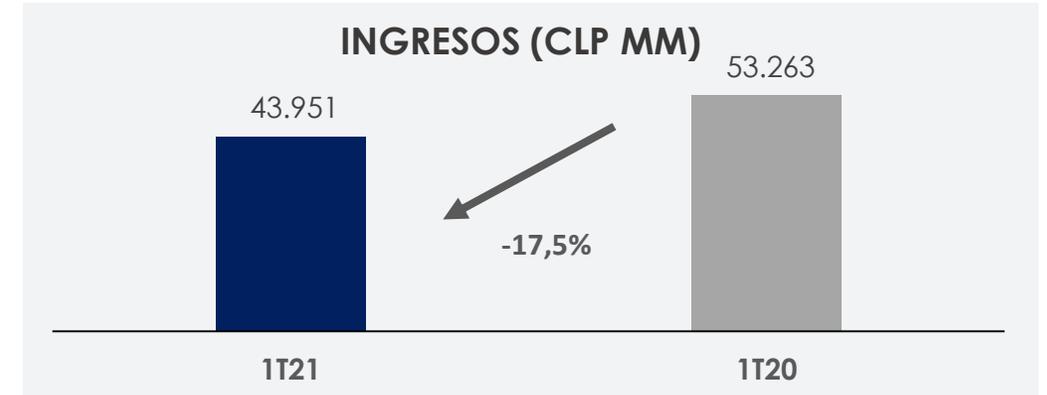
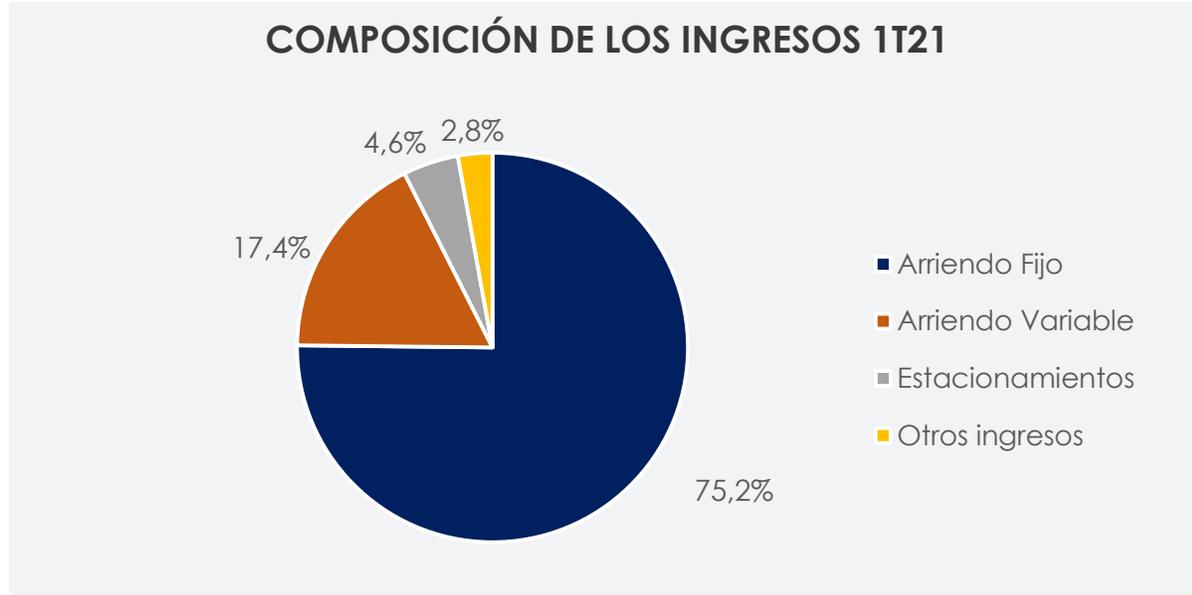
- El **tráfico** en los centros comerciales decreció 38,9% en 1T21, reflejo del impacto que tuvo el cierre parcial de las operaciones por COVID-19 y las restricciones en el aforo permitido. Este mostró una tendencia negativa dentro del trimestre, producto del cambio de fases en Chile a una cuarentena más restrictiva.
- Las **ventas de los locatarios** aumentaron 18,3% en 1T21, reflejo de 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.
- 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. En Chile cae en menor medida que Colombia y Perú, dada la menor cantidad de días cerrados durante el trimestre.

# 03. RESULTADO CONSOLIDADO

CLP MM AL 31 DE MARZO 2021

## INGRESOS

Los ingresos decrecieron 17,5% como consecuencia de los descuentos ofrecidos a los locatarios de rubros no esenciales, el cierre parcial de algunos centros comerciales. Además incluye menores ingresos de estacionamiento y visitas al mirador Sky Costanera. Todo lo anterior parcialmente compensado por mayores ingresos respecto al año anterior de arriendos de oficinas en Costanera Center y un mayor cobro de arriendo variable a Supermercados y tiendas de Mejoramiento del Hogar.



<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.

# 04. RESULTADO CONSOLIDADO

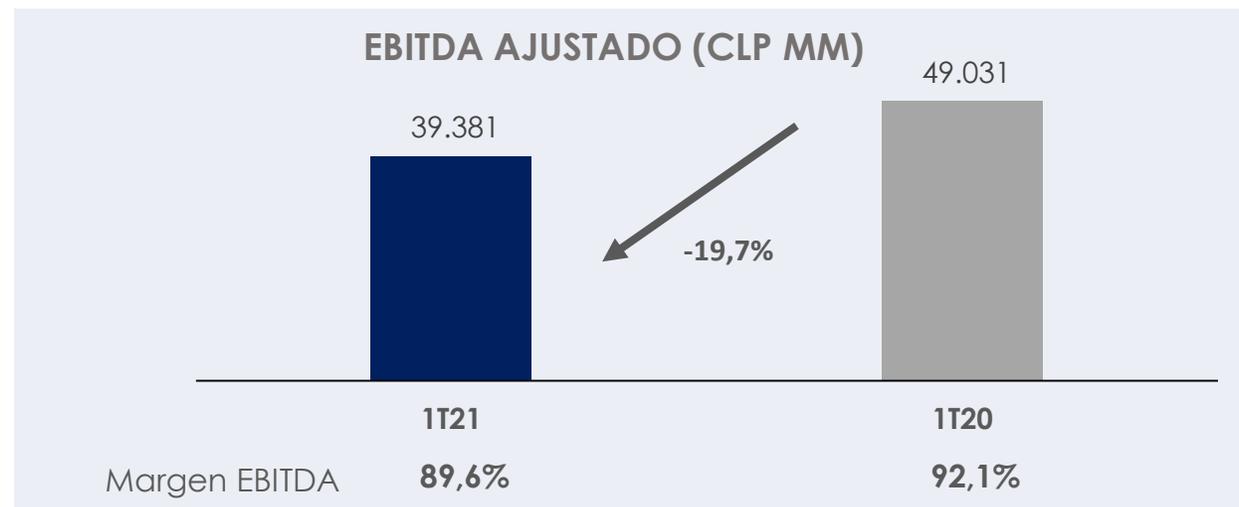
CLP MM AL 31 DE MARZO 2021

## EBITDA AJUSTADO

La caída del EBITDA es explicada por menores ingresos, parcialmente compensado por menores gastos de administración y ventas, luego de ahorros en mantenimiento y menores gastos asociados a los planes de eficiencia. **El margen EBITDA alcanzó 89,6% en el 1T21.**

## FFO

El FFO del trimestre alcanzó los CLP 32.178 millones como consecuencia de la reapertura gradual del GLA y los esfuerzos en reducción de gastos. Lo anterior a pesar de los menores ingresos generados en el trimestre.



FFO	1T21	1T20	Var. (%)
Ganancia (pérdida)	23.010	35.452	-35,1%
Otros Ingresos	3.791	-3.507	-208,1%
Unidades de Reajuste	6.253	5.538	12,9%
Diferencias de tipo de cambio	94	-27	-450,8%
Impuesto a la renta	-969	2.276	-142,6%
FFO	32.178	39.733	-19,0%

# 05. RESULTADO CONSOLIDADO

CLP MM AL 31 DE MARZO 2021



RESULTADO NO OPERACIONAL	1T21	1T20	Var. (%)
Costo Financiero Neto	-2.615	-2.081	25,7%
Diferencias de tipo de cambio	-94	27	-450,8%
Resultado por Unidades de Reajuste	-6.253	-5.538	12,9%
Resultado No Operacional	-8.963	-7.593	18,0%

El **resultado no operacional** disminuyó en CLP 1.370 millones a/a, debido a:

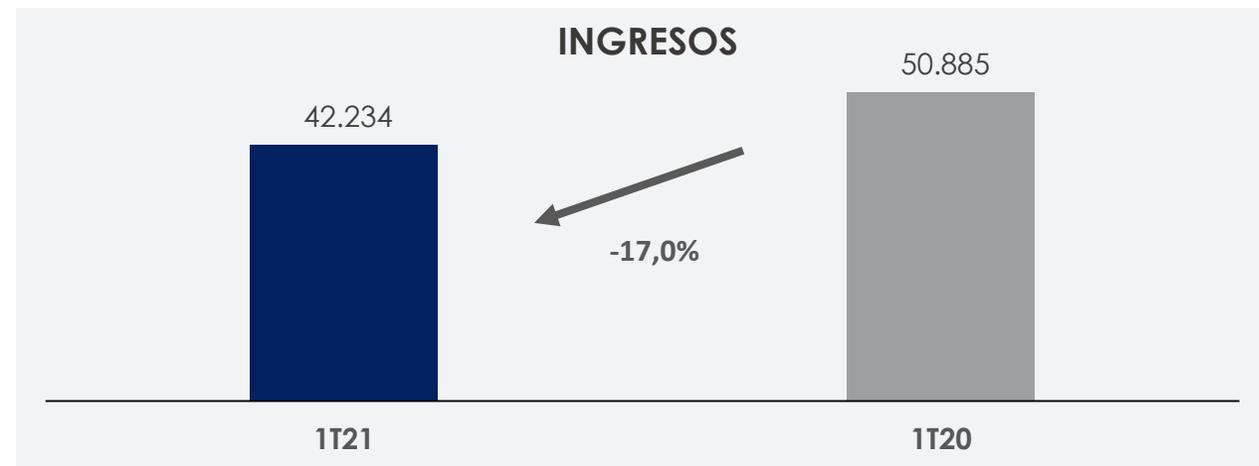
- Una mayor pérdida por diferencias de tipo de cambio;
- Una mayor pérdida por unidades de reajuste asociada a una mayor variación de la UF respecto al mismo periodo en 2020; y
- Un menor costo financiero neto debido a menores intereses ganados por inversión.



CLP MM AL 31 DE MARZO 2021

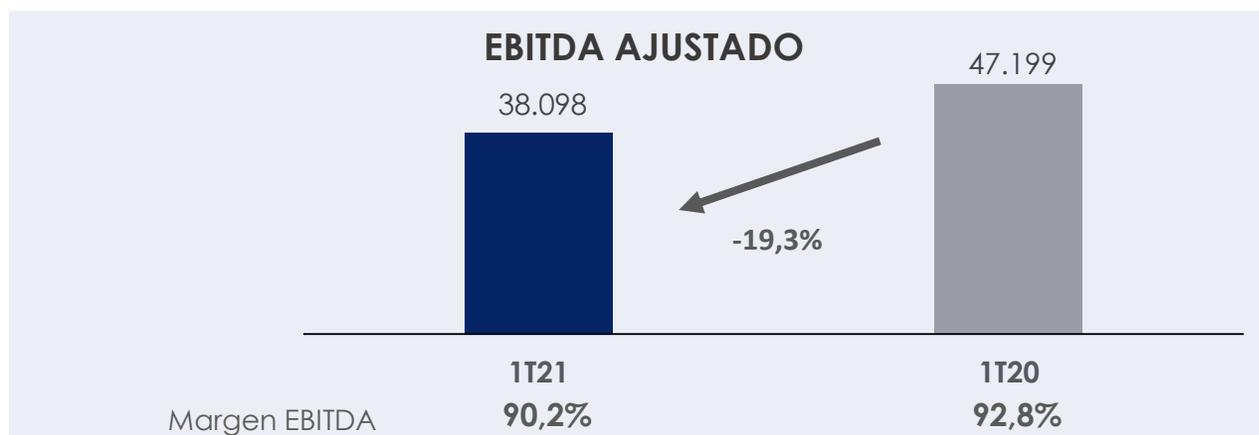
## INGRESOS

Decrecieron 17,0% reflejo de los descuentos de 20% efectuados sobre el arriendo fijo durante el primer trimestre. Además, Cencosud Shopping no cobró a locatarios de rubros no esenciales los días cerrados en las regiones en fase 1 y 2. El impacto en ingresos también incluyó menores cobros de estacionamiento y menores visitas al mirador Sky Costanera. Parcialmente compensado por el mayor arriendo respecto del año anterior de oficinas en Costanera Center y un mayor cobro de arriendo variable, principalmente locatarios relacionados a los rubros de supermercados y hogar.



## EBITDA AJUSTADO

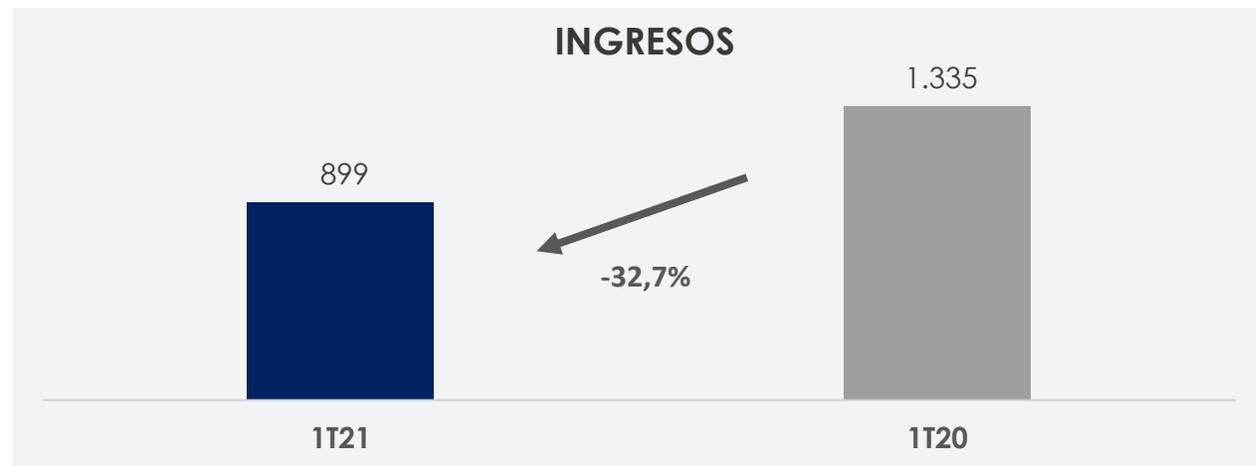
Cayó 19,3% en 1T21 producto de una menor dilución de gastos durante el período, compensado en parte por los esfuerzos de la Compañía en la optimización de gastos de mantenimiento, personal y seguridad.





## INGRESOS

Decrecieron 32,7% en CLP y 19,8% en moneda local. La caída en moneda local se explica por el descuento de 20% efectuado sobre el arriendo fijo a las tiendas de formatos no esenciales durante el trimestre, además de la devolución del arriendo por los días cerrados por restricciones dada la situación epidemiológica de COVID-19. Este impacto se ha visto parcialmente compensado por un mayor cobro variable en el rubro de Supermercados.



## EBITDA AJUSTADO

Decreció 34,5% en CLP y 21,9% en moneda local producto del cierre parcial de los centros comerciales (COVID-19), mayor gasto común debido a los descuentos de pronto pago entregados a los locatarios y mayores contribuciones, parcialmente compensado por menores gastos de personal y de seguros.

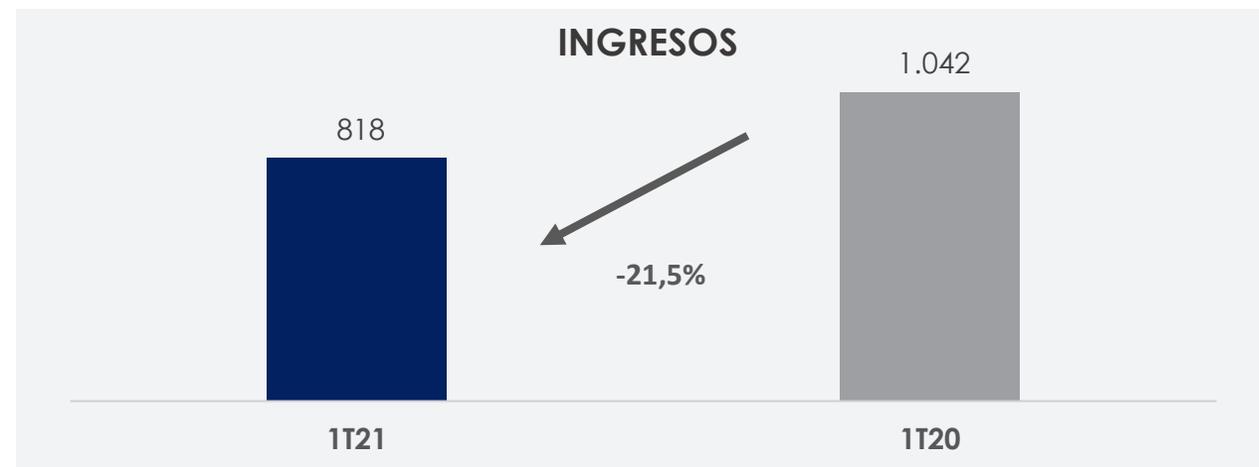




CLP MM AL 31 DE MARZO 2021

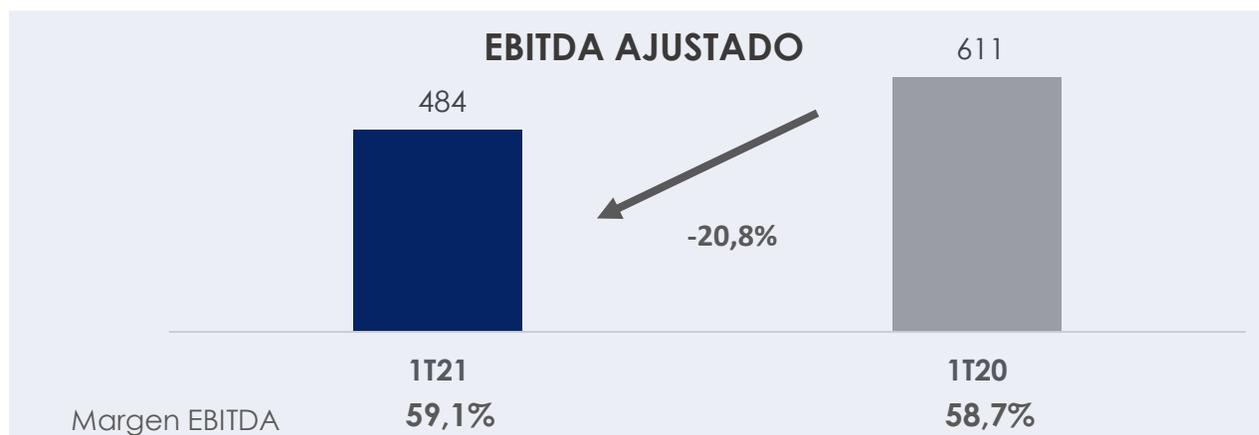
## INGRESOS

Decrecieron 21,5% en CLP y 12,5% en moneda local con respecto al mismo periodo del año anterior. La variación en moneda local se explica por los menores ingresos por arriendo asociados al descuento del 20% entregado a los locatarios durante enero, febrero y marzo, parcialmente compensado por un mayor ingreso por arriendo variable en el rubro de Supermercados.



## EBITDA AJUSTADO

Decreció 20,8% en CLP y 11,8% en moneda local producto de los menores ingresos percibidos por el cierre parcial de los centros comerciales (COVID-19), compensado en parte por menores gastos de administración, seguros e impuestos.

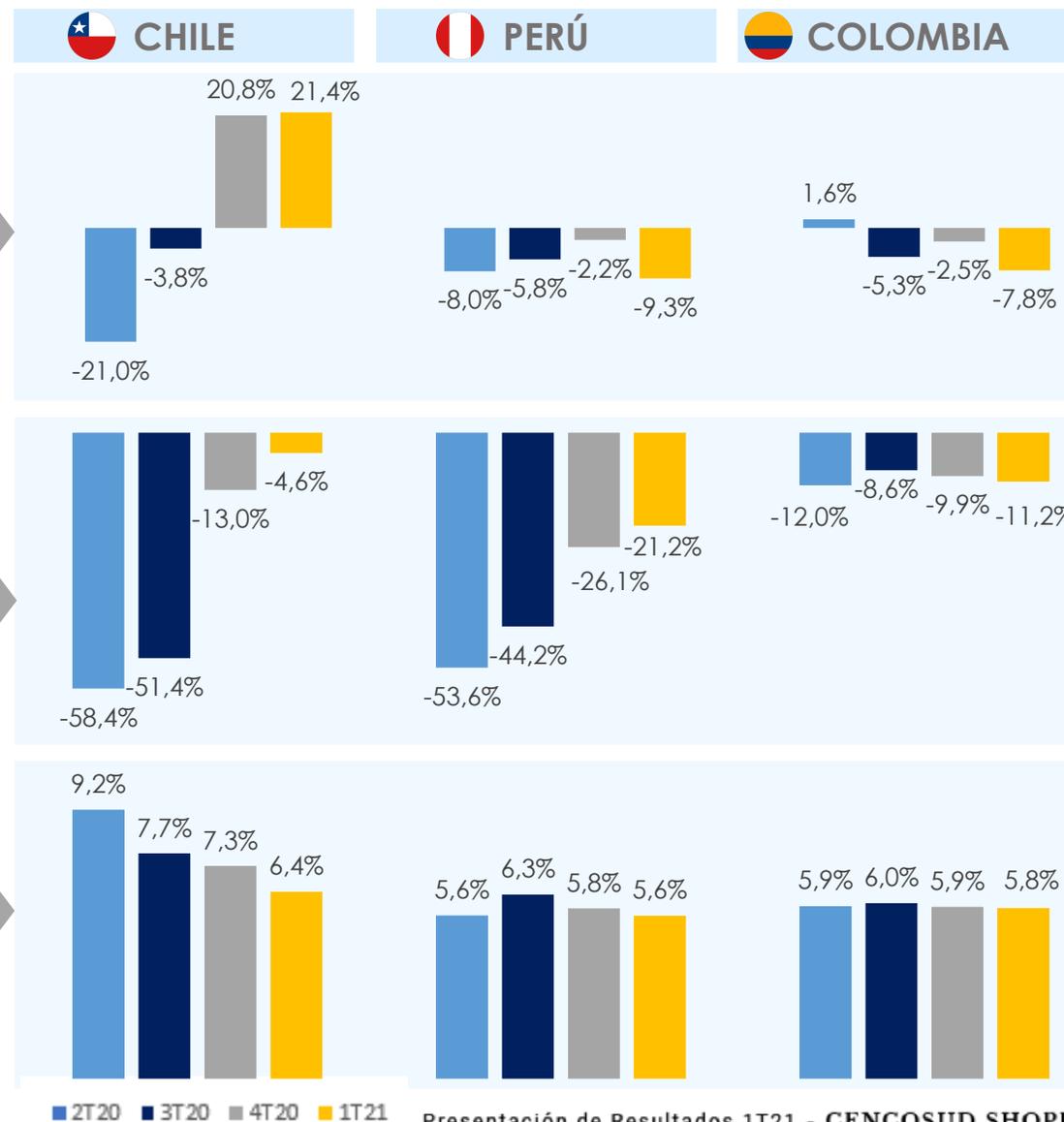


# 09. SSS, SSR Y COSTO DE OCUPACIÓN

- SAME STORE SALES (SSS):** En Chile se observó un aumento en el SSS, explicado por la reapertura gradual de los centros comerciales en sus áreas no esenciales y el efecto positivo del retiro del 10% en el consumo. Además, los rubros de Supermercado y Mejoramiento del Hogar han tenido un impacto positivo debido a su continuo crecimiento durante el trimestre. En Perú y Colombia se observó un SSS negativo explicado por el funcionamiento parcial de los centros comerciales producto de la pandemia.

- SAME STORE RENT (SSR):** Se vio impactado por los descuentos al arriendo fijo a los locatarios menores a 4.000 m<sup>2</sup> y la devolución en los días que debieron permanecer cerrados producto de COVID-19. En Chile cae en menor medida, dada la gran exposición a tiendas relacionadas consideradas de rubro esencial y el menor tiempo de cierre de Centros Comerciales durante el trimestre.

- COSTO DE OCUPACIÓN (%)<sup>1</sup>:** El costo de ocupación disminuye respecto a 1T20 debido al menor pago de arriendo de los locatarios producto de los descuentos (COVID-19) y menor gasto común como resultado de las medidas de eficiencia y renegociaciones de contratos con proveedores.



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. En Chile, la cifra es determinada en forma acumulada al cierre de cada trimestre.

# 10. ESTRUCTURA DE CAPITAL

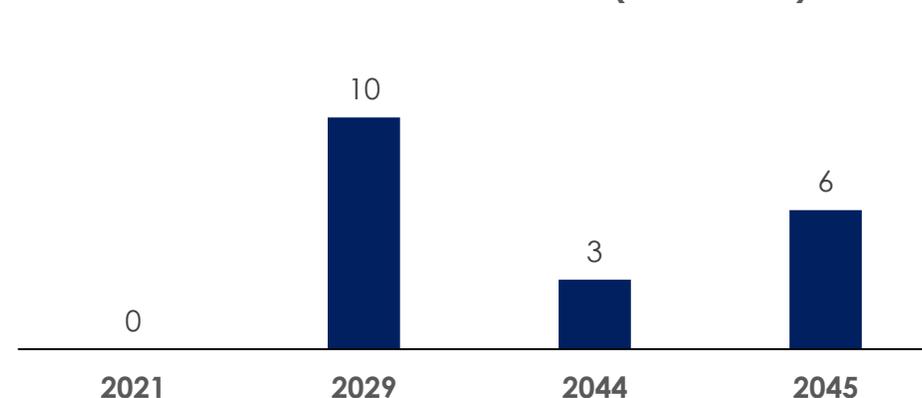
	mar-21	dic-20	mar-20
Deuda Financiera Bruta (CLP millones)	565.958	559.022	550.862
Duración (años)	13,3	13,5	13,8
Caja (CLP millones)	99.627	65.170	135.117
Deuda Financiera Neta (CLP millones)	466.331	493.852	415.745
Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado LTM (veces)	4,15	4,05	2,07

Clasificación de Riesgo Local: **Feller.Rate** AA+  **Humphreys** AA+

(en veces) <sup>3</sup>	mar-21	dic-20	mar-20
Total Pasivos / Patrimonio	0,49	0,48	0,50
Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	1,95	1,86	1,74
Total Pasivos / Total Activos	0,33	0,33	0,33
Utilidad / Total Activo	0,01	0,06	0,01
Utilidad / Total Patrimonio	0,01	0,09	0,01
Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado LTM	4,15	4,05	2,07

- Al 31 de marzo de 2021, el 100% de la deuda de la Compañía expuesta a tasa de interés está pactada a una tasa fija. Esta deuda corresponde a obligaciones con el público en unidades de fomento.
- La duración de la deuda es de 13,3 años
- El costo promedio de la deuda es 1,54%<sup>1</sup>.

Perfil de Amortizaciones (UF Millones)<sup>2</sup>

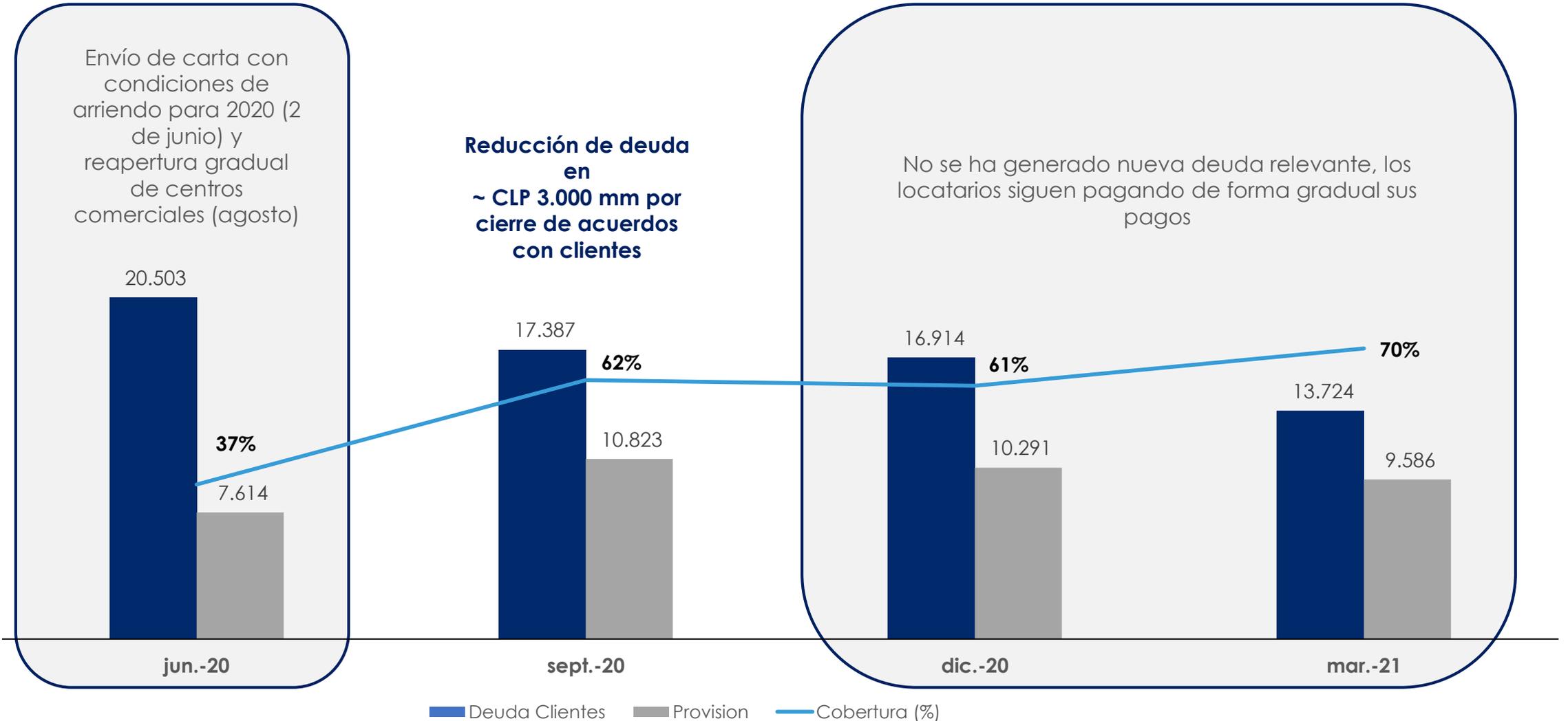


1. Costo anual de la deuda estimado como el promedio ponderado de la tasa cupón de cada una de las emisiones con los respectivos montos emitidos.

2. Considera amortizaciones de capital.

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

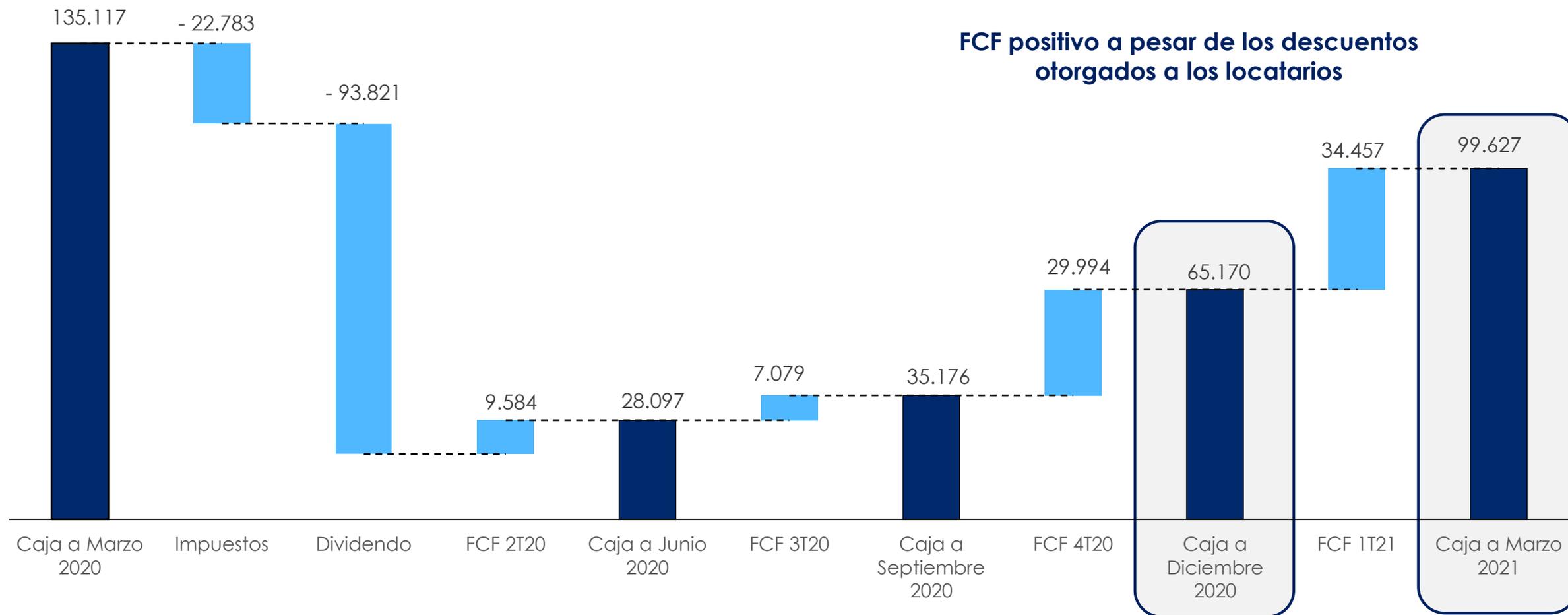
# 11. GESTIÓN PROACTIVA – CUENTAS POR COBRAR<sup>1 2</sup>



<sup>1</sup> Cifras de cuentas por cobrar incluye deuda de clientes de Chile, Perú y Colombia. No incluye provisiones, anticipos e impuestos por recuperar  
<sup>2</sup> Cobertura es medido como el total de provisiones sobre el total de la cartera de clientes.

# 12. FCF POSITIVO DURANTE EL PRIMER TRIMESTRE

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





# 03. MEDIDAS RELACIONADAS AL COVID-19

# 01. PLAN DE REAPERTURAS CHILE



- Reaperturas graduales, con horarios reducidos y bajo estrictos protocolos sanitarios de cumplimiento obligatorio por trabajadores, proveedores y clientes del Centro Comercial;
- El proceso de reapertura y cierres de las principales ubicaciones en Chile se dio de la siguiente manera durante el trimestre:

	Días Cerrados		Días Abiertos	% GLA abierto
	Fase 1	Fase 2		
Portal Temuco	54	10	26	52,40%
Portal Osorno	54	10	26	54,20%
Portal La Reina	7	14	69	89,80%
Portal La Dehesa	5	14	71	79,40%
Portal Belloto	12	14	64	82,00%
Portal Ñuñoa	7	16	67	63,10%
Portal Rancagua	12	7	71	81,40%
Alto Las Condes	5	14	71	63,80%
Costanera	14	5	71	63,50%
Portal Florida	14	16	60	51,30%
Portal El Llano	14	22	54	79,40%

1 El Plan Paso a Paso es una estrategia gradual para enfrentar la pandemia según la situación sanitaria de cada zona en particular. Se trata de 5 escenarios o pasos graduales, que van desde la Cuarentena hasta la Apertura Avanzada, con restricciones y obligaciones específicas. El avance o retroceso de un paso particular a otro está sujeta a indicadores epidemiológicos, red asistencial y trazabilidad. Las fases son las siguientes: Fase 1 “Cuarentena”, Fase 2 “Transición”, Fase 3 “Preparación”, Fase 4 “Apertura Inicial” y Fase 5 “Apertura Avanzada”. Fuente: [www.gob.cl/pasoapaso](http://www.gob.cl/pasoapaso).

2 GLA abierto promedio en el 1Q21.

# 02. PLAN DE REAPERTURAS PERÚ/COLOMBIA



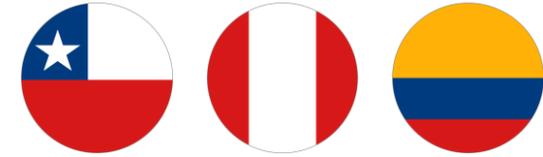
## PERÚ

- Lima con restricciones de “Nivel Extremo” que incluyen el cierre de rubros no esenciales y aforos mínimos del 40% en rubros esenciales. Se permite la movilización de una hora al día para compras esenciales y deporte (mismo distrito);
- Durante los domingos del mes de febrero, los centros comerciales han mantenido el 100% de su GLA cerrado;
- Arequipa con restricciones de “Nivel Muy Alto” equivalentes a la apertura de rubros en general (aforo del 20 y 30%);
- Se mantienen cerrados espacios de cines, gimnasios, casinos y juegos para niños y gastronomía mantiene sus labores a través de delivery y Click&Collect (23 horas);
- Durante el trimestre los rubros esenciales por restricciones han cerrado a las 18 horas, con toque de queda a partir de las 21 horas;
- Durante febrero se ha prohibido la movilización en auto, a nivel general;

## COLOMBIA

- Durante enero se han cerrado dos fines de semana, sujetos a restricciones de movilidad, dependiendo del número su documento;
- Febrero y marzo se ha prohibido la apertura de rubros no esenciales a los viernes, sábados y domingos;
- Durante el trimestre los centros comerciales han cerrado a las 20 horas, por toque de queda, incluyendo también la restricción por ley seca (venta bebidas alcohólicas);
- Se mantiene la medida de restricción a la movilidad, donde solo pueden ingresar las personas dependiendo del número su documento

# 03. APOYO A LOCATARIOS



- Condiciones de arriendo excepcionales para locales que no fueron considerados “rubros esenciales” por las autoridades y con superficies inferiores a 4.000 m<sup>2</sup>:
  - i. Descuentos adicionales en los gastos comunes, sujeto a que tengan sus pagos al día;
  - ii. No se facturará arriendo fijo los días en los cuales el shopping se encuentre cerrado;
  - iii. Posibilidad de postular a pago en cuotas (sin intereses).
  - iv. Descuentos en el arriendo fijo, sujeto a que tengan sus pagos al día, de acuerdo al siguiente cuadro:

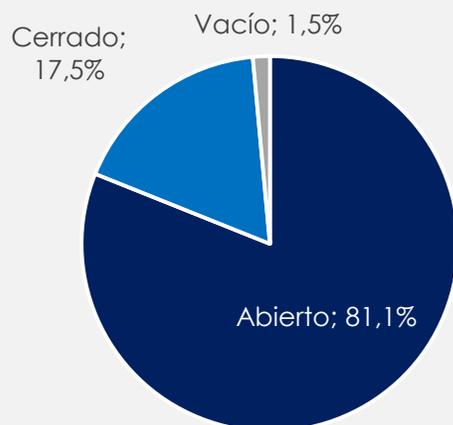
Mes	Pago de arriendo fijo
1T21	20%
2T21	20%

# 04. GLA OPERATIVO



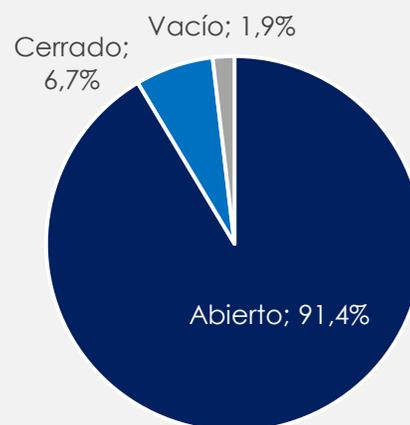
En promedio, el GLA operativo durante el primer trimestre fue aproximadamente 78,1%, incrementando en forma gradual desde el mes de agosto, manteniendo la flexibilidad y descuentos al arriendo a locatarios.

## ENERO



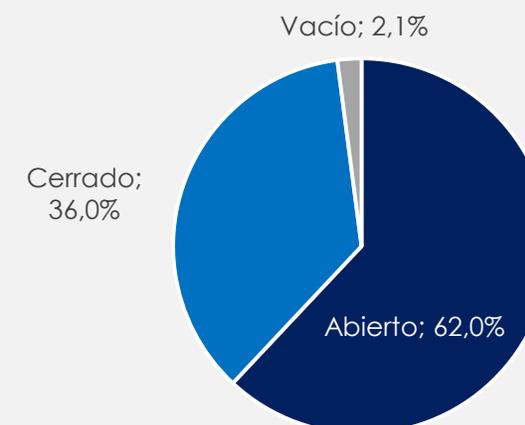
- **60,8%** del GLA total ocupado por empresas relacionadas.
  - 59,2% en Chile;
  - 67,3% en Perú; y
  - 87,5% en Colombia
- **16,6%** terceros retail y **4,9%** oficinas.

## FEBRERO



- **64,1%** del GLA total ocupado por empresas relacionadas.
  - 62,8% en Chile;
  - 67,3% en Perú; y
  - 87,4% en Colombia
- **24,1%** terceros retail y **4,9%** oficinas.

## MARZO



- **53,5%** del GLA total ocupado por empresas relacionadas.
  - 51,7% en Chile;
  - 52,5% en Perú; y
  - 87,7% en Colombia
- **4,9%** terceros retail y **5,0%** oficinas.

