



PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

Cuarto trimestre - 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 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



	4T20	4T19	Var. (%)	12M20	12M19	Var. (%)
CLP millones						
Ingresos	44.438	56.306	-21,1%	146.755	228.990	-35,9%
EBITDA Ajustado/ NOI	37.691	46.675	-19,2%	121.892	207.810	-41,3%
% EBITDA Ajustado / NOI	84,8%	82,9%	192 bps	83,1%	90,8%	-769 bps
Resultado No Oper.	-11.442	-7.068	61,9%	-28.991	-54.335	-46,6%
Utilidad sin rev alúo	22.298	30.189	-26,1%	68.735	119.545	-42,5%
FFO	27.777	32.737	-15,2%	85.634	162.679	-47,4%

- Los **ingresos** decrecieron 21,1% por el funcionamiento parcial de los centros comerciales, compensado en parte por mayores ingresos de oficinas y un mayor arriendo variable de tiendas relacionadas.
- El **EBITDA Ajustado** decreció 19,2% como resultado de los menores ingresos. El margen EBITDA alcanzó 84,8%, reflejo de la menor dilución de gastos.
- 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 7.891 millones por el funcionamiento parcial de los centros comerciales.
- El **FFO** alcanzó CLP 27.777 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.

PRINCIPALES CIFRAS OPERACIONALES

	4T20	4T19	Var. (%/bps)
GLA (m ²)	1.338.761	1.334.943	0,3%
Tasa de ocupación (%)	98,1%	98,7%	-58 bps
Visitas (miles)	20.983	33.862	-38,0%
Ventas locatarios (CLP millones)	983.499	830.788	18,4%
SSR Chile	-13,0%	-7,0%	-601 bps
SSR Perú	-26,1%	-4,4%	-2173 bps
SSR Colombia	-9,9%	0,5%	-1035 bps

- El **GLA** mostró un incremento de 0,3% producto de la incorporación de una tienda Easy de 3.818m² en Portal Temuco durante el 3T20.
 - La **tasa de ocupación** consolidada alcanzó 98,1% en 4T20, impactado por una leve reducción principalmente en Perú y Colombia.
- El **tráfico** en los centros comerciales decreció 38,0% en 4T20, 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 positiva dentro del trimestre, producto de la moderación gradual de las restricciones asociadas a la pandemia.
 - Las **ventas de los locatarios** aumentaron 18,4% en 4T20, 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 mayor exposición a tiendas relacionadas.

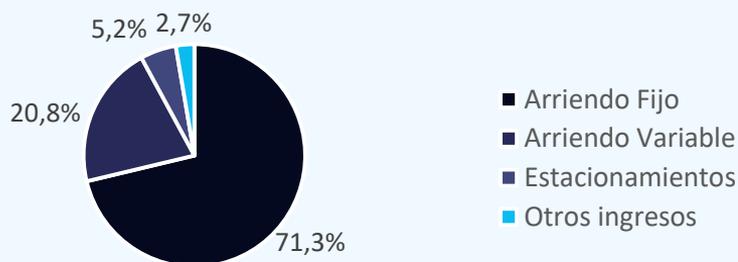
RESULTADO CONSOLIDADO

CLP MM AL 31 DE DICIEMBRE 2020

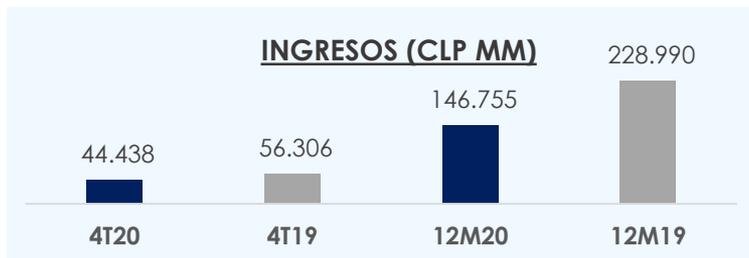
INGRESOS

Los ingresos decrecieron 21,1% como consecuencia de los días cerrados (COVID-19) en los locales no considerados como esenciales, descuentos en la renta fija a los locatarios y 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 4T20



INGRESOS (CLP MM)



DURACIÓN DE LOS CONTRATOS^{1,2}



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 31 DE DICIEMBRE 2020

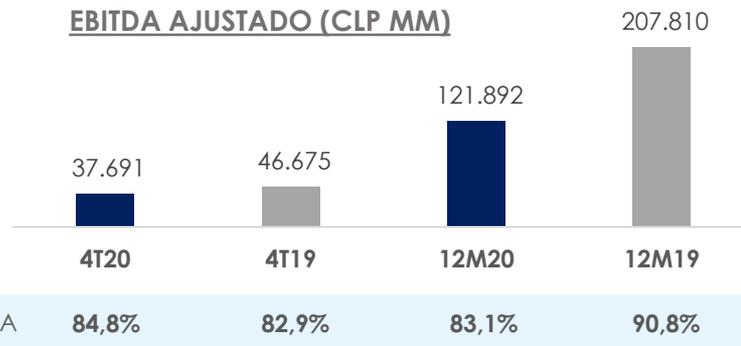
EBITDA AJUSTADO

El EBITDA ajustado decreció 19,2%, por la caída en ingresos (COVID-19), parcialmente compensado por menores gastos de mantenimiento, seguridad, personal y menores gastos operativos asociados a estacionamientos.

FFO

El FFO del trimestre alcanzó los CLP 27.777 millones una caída respecto al año anterior, debido principalmente a los menores ingresos percibidos producto del cierre parcial de los centros comerciales por COVID-19, contrarrestado en parte por la reapertura gradual de los rubros no esenciales y los esfuerzos en reducción de gastos

EBITDA AJUSTADO (CLP MM)



FFO	4T20	4T19	Var. (%)	12M20	12M19	Var. (%)
Ganancia (pérdida)	181.004	36.885	390,7%	249.419	405.481	-38,5%
Otros Ingresos	-218.701	-9.189	2280,0%	-248.061	-392.043	-36,7%
Unidades de Reajuste	6.967	5.039	38,3%	14.676	21.393	-31,4%
Diferencias de tipo de cambio	2.229	-41	-5582,3%	4.584	-40	-11527,8%
Impuesto a la renta	56.279	43	131602,1%	65.016	127.889	-49,2%
FFO	27.777	32.737	-15,2%	85.634	162.679	-47,4%

RESULTADO NO OPERACIONAL



RESULTADO NO OPERACIONAL	4T20	4T19	Var. (%)	2020	2019	Var. (%)
Costo Financiero Neto	-2.246	-2.069	8,5%	-9.731	-32.983	-70,5%
Diferencias de tipo de cambio	-2.229	41	-5582,3%	-4.584	40	-11527,8%
Resultado por Unidades de Reajuste	-6.967	-5.039	38,3%	-14.676	-21.393	-31,4%
Resultado No Operacional	-11.442	-7.068	61,9%	-28.991	-54.335	-46,6%

El **resultado no operacional** disminuyó en CLP 4.374 millones a/a, debido a:

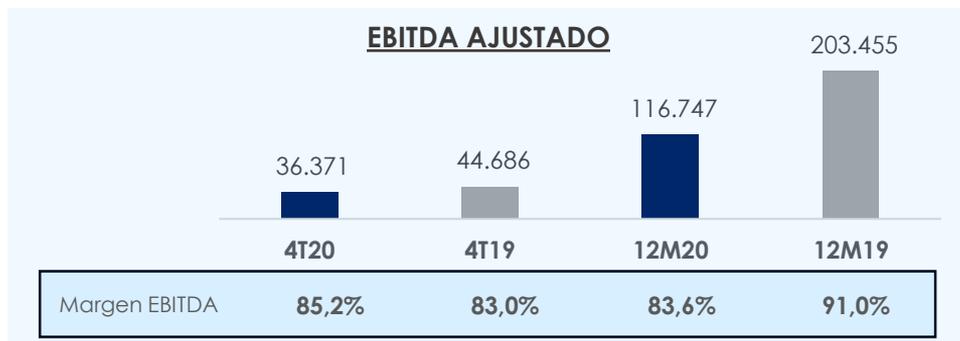
- Una mayor pérdida por diferencias de tipo de cambio; y
- Una mayor pérdida por unidades de reajuste asociada a una mayor variación de la UF respecto al mismo periodo en 2019.

INGRESOS

Los ingresos decrecieron 20,7% en 4T20, reflejo del descuento al arriendo fijo y devolución 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 un mayor ingreso de oficinas en Costanera Center y un mayor cobro de arriendo variable a empresas relacionadas.

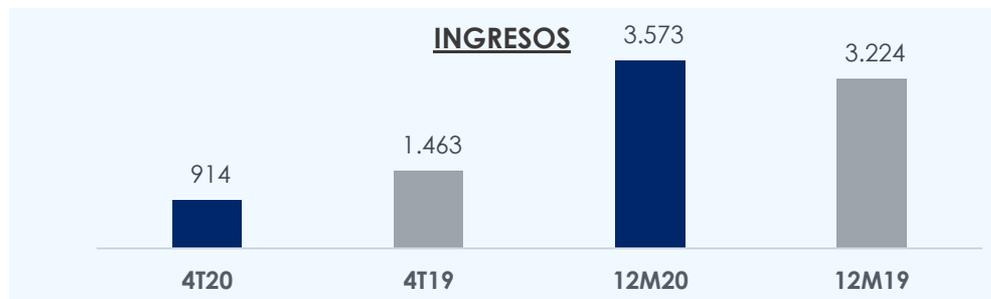
EBITDA AJUSTADO

El EBITDA ajustado decreció 18,6% en 4T20 producto del cierre parcial de los centros comerciales (COVID-19), y una menor dilución de gastos, parcialmente compensado por los esfuerzos de la compañía en la optimización de gastos de mantenimiento, seguridad, y personal.



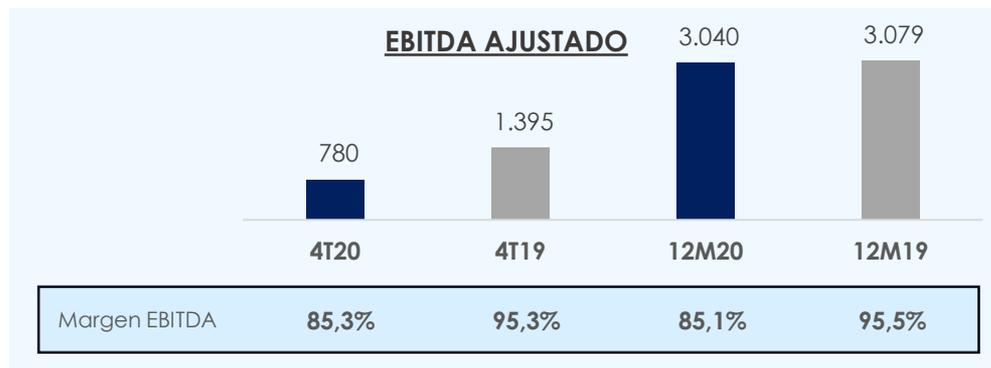
INGRESOS

Los ingresos decrecieron 33,3% en moneda local por el descuento efectuado sobre el arriendo fijo a las tiendas de formatos no esenciales (COVID-19), parcialmente compensado por un mayor ingreso variable de supermercados.



EBITDA AJUSTADO

El EBITDA ajustado decreció 40,2% 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 de seguros.

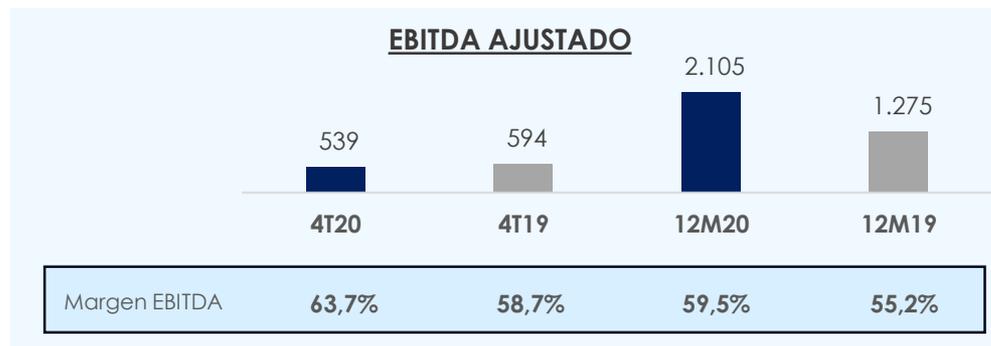


INGRESOS

Los ingresos decrecieron 11,0% en moneda local, explicado por los menores ingresos por arriendo asociados a los descuentos entregados a los locatarios durante octubre, noviembre y la doble renta fija en diciembre, parcialmente compensado por un mayor arriendo variable de supermercados.

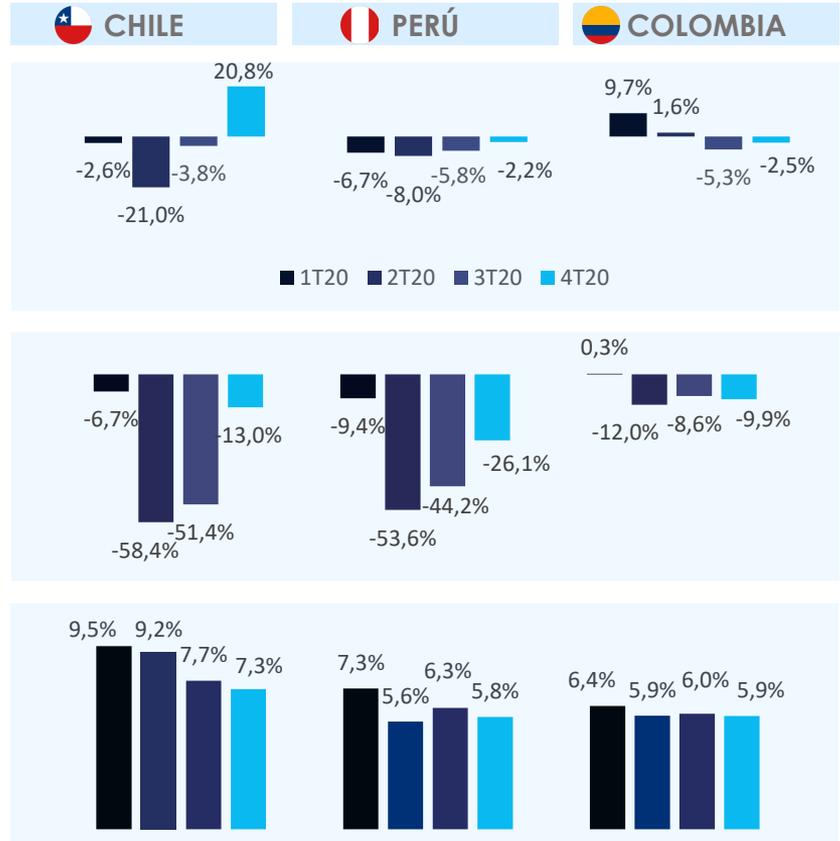
EBITDA AJUSTADO

El EBITDA ajustado decreció 3,4% 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 e impuestos.



SSS, SSR Y COSTO DE OCUPACIÓN

- SAME STORE SALES (SSS):** En Chile se observó un aumento en el SSS de 20,8%, explicado principalmente 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 crecimiento durante el año. En Perú y Colombia se observó un SSS negativo de 2,2% y 2,5% respectivamente, explicado por el funcionamiento parcial de los centros comerciales producto de la pandemia
- 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 (%):**¹ En Chile y Perú, el costo de ocupación disminuye respecto a 4T19 debido al menor pago de arriendo de los locatarios y menor gasto común. El costo de ocupación aumenta en Colombia, principalmente por la disminución de las ventas de los locatarios que es más significativa que el descuento proporcionado durante el trimestre.



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. En 4T19 se determina con información de los últimos doce meses. En Perú y Colombia se determina sobre las cifras del trimestre.

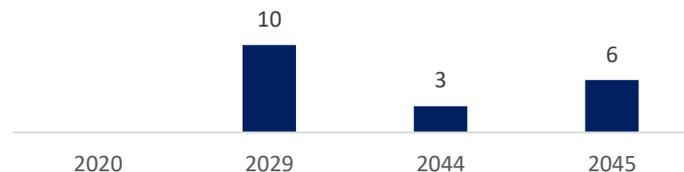
ESTRUCTURA DE CAPITAL

	dic-20	dic-19
Deuda Financiera Bruta (CLP millones)	559.022	544.656
Duración (años)	13,5	14,2
Caja (CLP millones)	65.170	100.867
Deuda Financiera Neta (CLP millones)	493.852	443.789
Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado LTM (veces)	4,1	2,1

(en veces) ³	dic-20	dic-19
Total Pasivos / Patrimonio	0,48	0,50
Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	1,86	1,52
Total Pasivos / Total Activos	0,33	0,33
Utilidad / Total Activo	0,06	0,11
Utilidad / Total Patrimonio	0,09	0,16
Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado LTM	4,05	2,14

- Al 31 de diciembre de 2020, 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 13,5 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.

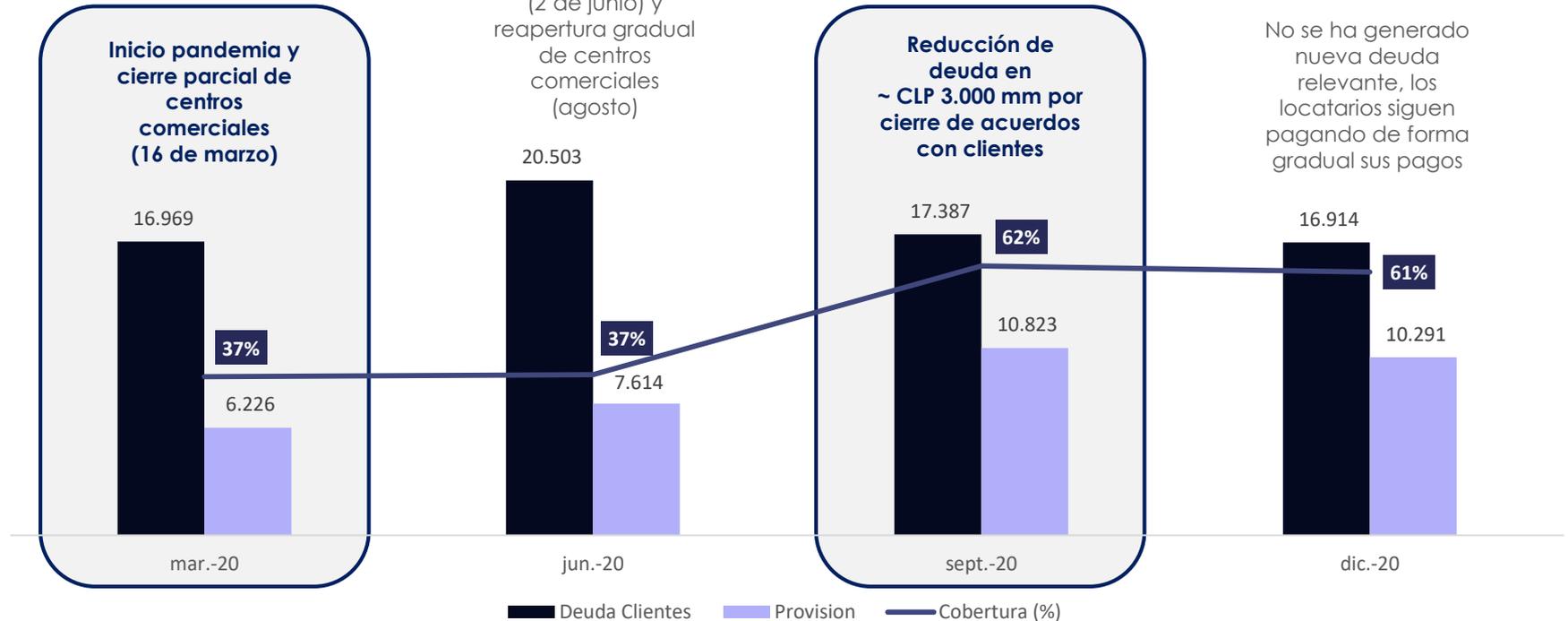
GESTIÓN PROACTIVA SOBRE LAS CUENTAS POR COBRAR^{1 2}

Aumento de deuda por estacionalidad. Incluye acuerdos pendientes del 18-Oct cerrados en febrero 2020

Envío de carta con condiciones de arriendo para 2020 (2 de junio) y reapertura gradual de centros comerciales (agosto)

Reducción de deuda en ~ CLP 3.000 mm por cierre de acuerdos con clientes

No se ha generado nueva deuda relevante, los locatarios siguen pagando de forma gradual sus pagos

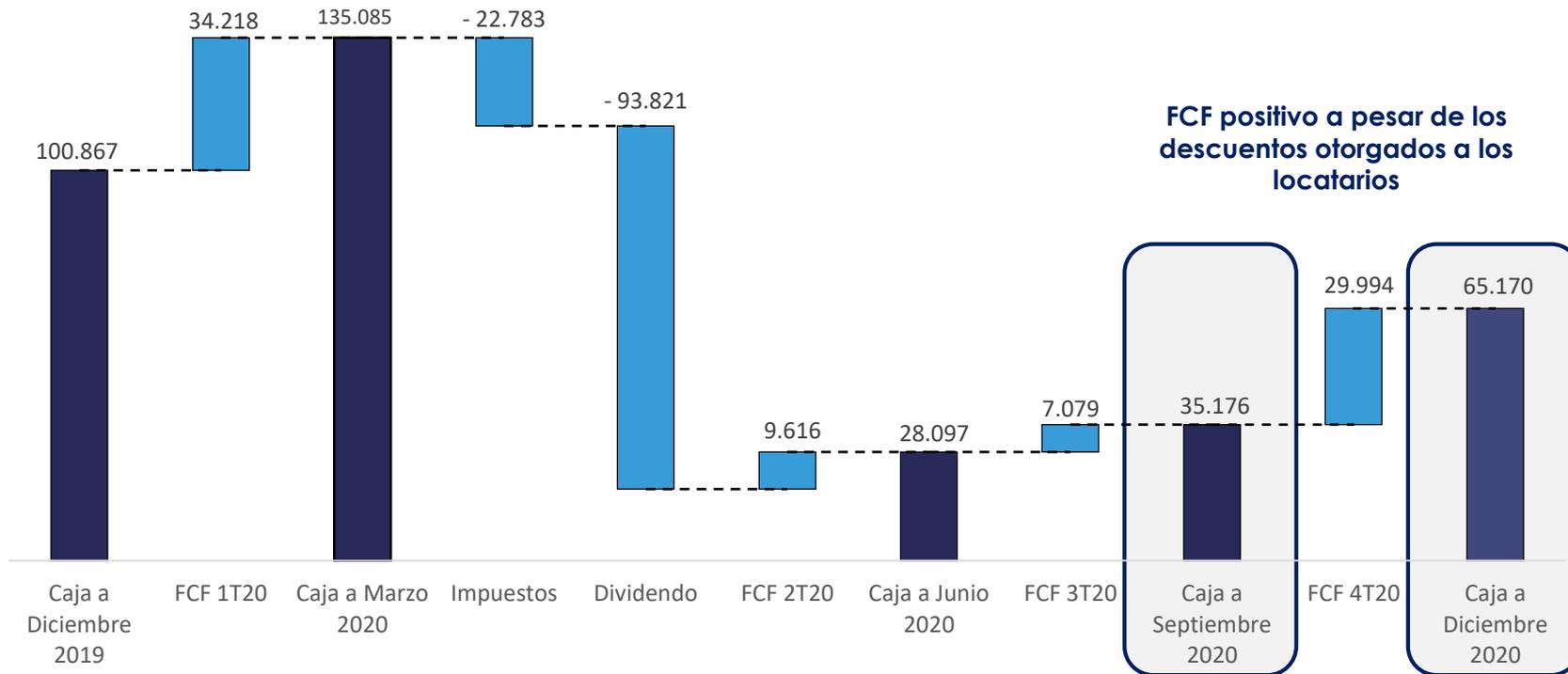


■ Deuda Clientes ■ Provision — Cobertura (%)

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

FCF POSITIVO DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE

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



Nota: Caja a Junio, Septiembre y Diciembre 2020 incluye Efectivo y equivalentes al efectivo y Otros activos financieros corrientes.



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;
- El proceso de reapertura y cierres de las principales ubicaciones en Chile se dio de la siguiente manera durante el trimestre:

	Días Cerrados ¹	Fase ²	% GLA abierto ³
Portal Temuco	49	2	91,3%
Portal Osorno	50	2	83,4%
Portal La Reina	6	2	98,0%
Portal La Dehesa	6	2	90,0%
Portal Belloto	0	3	98,3%
Portal Ñuñoa	6	2	76,0%
Portal Rancagua	0	3	96,7%
Alto Las Condes	6	2	84,5%
Costanera Center	6	2	86,8%
Portal Florida Center	6	2	78,2%
Portal El Llano	6	2	86,0%

1 Debido al cambio de fases durante el trimestre el Portal Temuco y Portal Osorno se vieron impactados en 50 días aproximadamente de cierre (fase 1).

2 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.

3 Al 31 de diciembre 2020.



AVANCES EN COSTANERA CENTER



- Incorporación de nuevos locatarios a la torre de oficinas Costanera Center durante la pandemia:
 1. En el mes de **octubre** ingresa un nuevo locatario ocupando aproximadamente un total de **1.200 m² adicionales**.
 2. Incorporando estos nuevos locatarios a la torre, la ocupación alcanza **56,4%**.
 3. 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 100% a fines de diciembre
- Se mantienen cerrados espacios de cines, gimnasios y juegos para niños
- 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
- A partir del 15 de febrero, Arequipa Center entró en cuarentena hasta fin de mes, con el funcionamiento de actividades esenciales y gastronomía a través de delivery y Click&Collect
- 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
- Se mantiene la medida de pico y cédula, donde solo pueden ingresar las personas dependiendo de finalización del número su documento

APOYO A LOCATARIOS EN LA REGIÓN



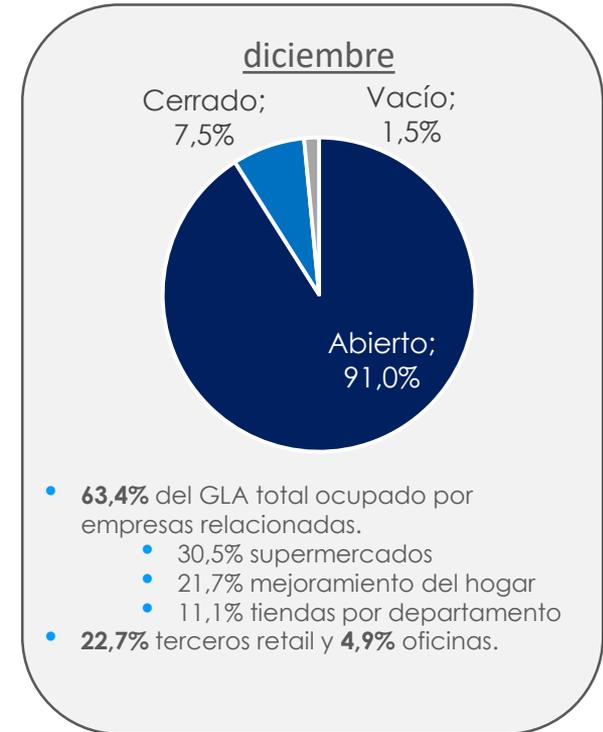
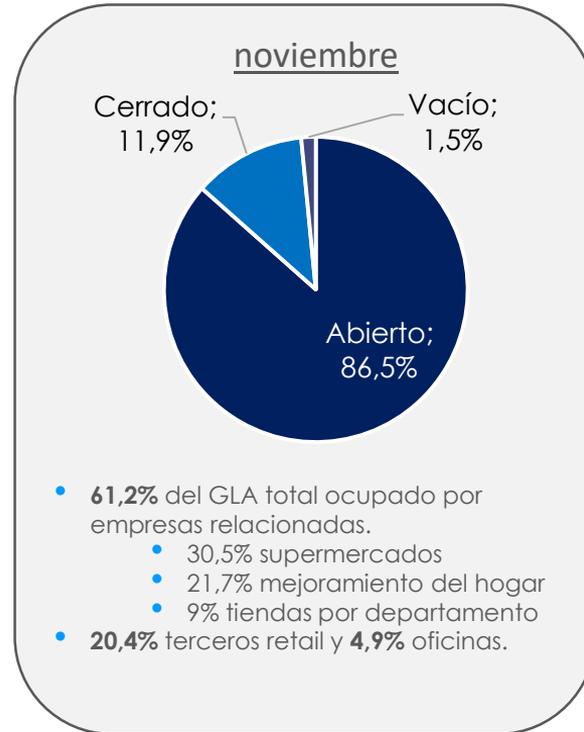
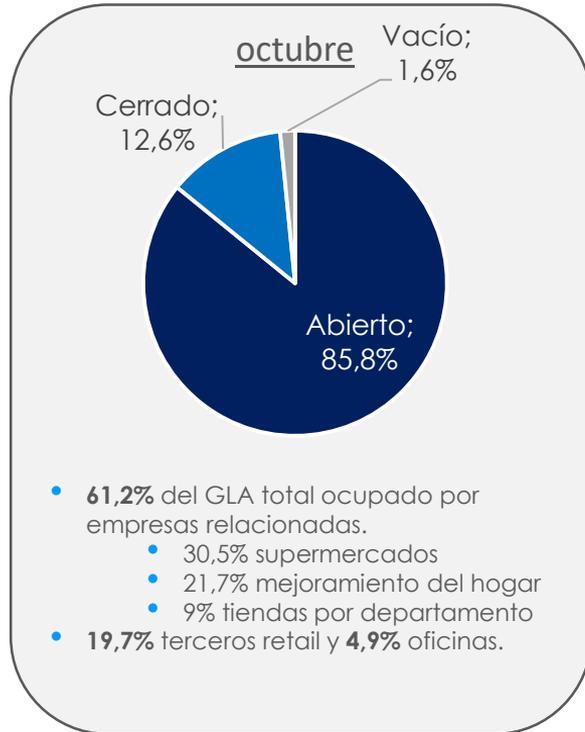
- Condiciones de arriendo excepcionales para locales que no fueron considerados “rubros esenciales” por las autoridades y con superficies inferiores a 4.000 m²:
 1. Suspensión de cobro de la porción variable del arriendo hasta noviembre
 2. Descuentos adicionales en los gastos comunes y en el arriendo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

Mes	Pago de arriendo fijo	GLA operativo
Junio	20%	64%
Julio	40%	64%
Agosto	40%	71%
Septiembre	40%	85%
Octubre	60%	88%
Noviembre	60%	87%
Diciembre	100%	91%



INCREMENTO DEL GLA OPERATIVO EN 4T20

En promedio, el GLA operativo durante el tercer trimestre fue aproximadamente 87,8%, incrementando en forma gradual desde el mes de agosto, manteniendo la flexibilidad y descuentos al arriendo a locatarios.



CENCOSHOP