



—  
—  
Año

20  
22

# Presentación de Resultados

Tercer trimestre



Shopping  
Centers  
cencosud



01

# Información importante

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 no 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



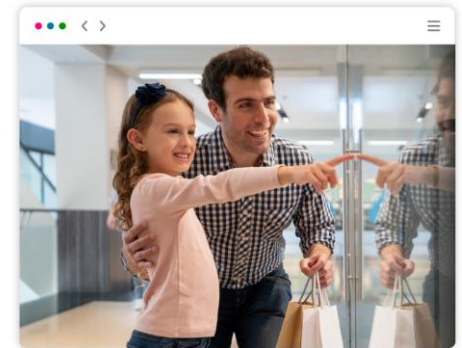


# 01 Avances Estratégicos del Trimestre

## 1

### Inauguración, Remodelación y Ampliación de Altos del Prado

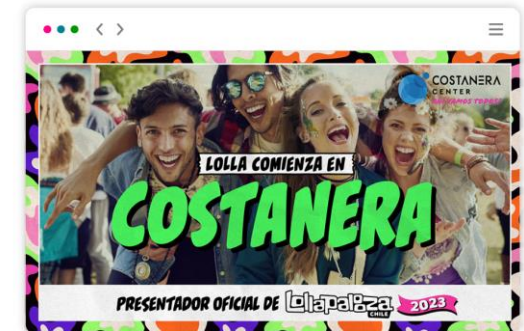
Reapertura del Centro Comercial en Colombia, de 14.900 m<sup>2</sup> **completamente remodelado** -con **1.500 m<sup>2</sup> de GLA incremental**. Cuenta con 45 locales comerciales sumando a Easy y Jumbo como sus principales anclas.



## 2

### Costanera Center como presentador oficial de Lollapalooza 2023

Costanera Center con **Lollapalooza** sigue potenciando la marca desde sus atributos diferenciadores y mejorando así el *loyalty* de los clientes suscritos a la app.



## 3

### Nuevos contratos de arriendo en Gran Torre Costanera

Durante el periodo se firmaron dos nuevos contratos para las **oficinas de la Torres Costanera Center** por un total de 2.165 m<sup>2</sup> con empresas líderes de los rubros de tecnología y banca internacional.

## 4

### Cencosud Shopping sube su calificación de MSCI ESG Rating a categoría "A", alcanzando su mayor nivel histórico



## 02 Avances de Omnicanalidad – App “mi mall”

 **+300 mil**  
Descargas de la App

### Destacados App “mi mall”

Fines de  
**2021**

Lanzamiento de app “Mi mall”

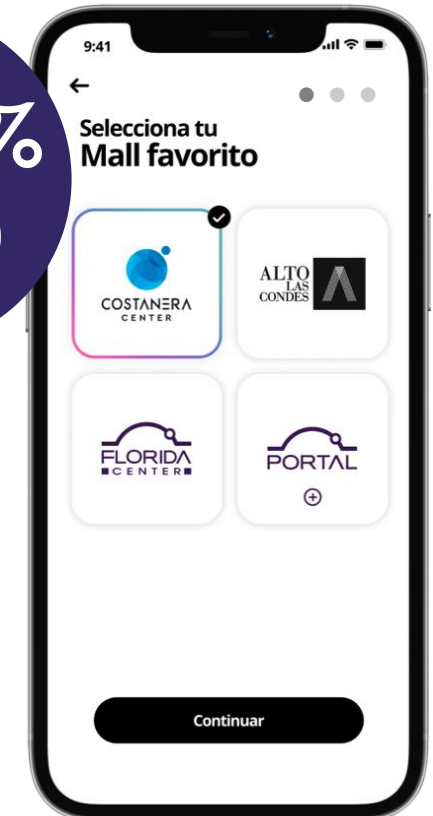
**+40.000**

Usuarios de “AutoPass”<sup>(1)</sup>

**“Disfrutar es  
más fácil”**

Propuesta de valor de la App dentro de nuestros malls

**+38,6%**  
(vs 2T22)



### Novedades App “Mi Mall”

- Beneficios exclusivos para el festival **Lollapalooza 2023 Chile**
- Módulo dirigido a la **post venta** para evaluar la experiencia del cliente
- Opción para la compra de tickets **Sky Costanera**

<sup>(1)</sup> AutoPass: pago automático del estacionamiento de una forma más rápida y sencilla.



# 02

## Resultados del Trimestre





# 01 Resumen Ejecutivo 3T22

CLP millones	3T22	3T21	Var. %	9M22	9M21	Var %
<b>Ingresos</b>	70.664	55.649	27,0%	204.918	136.936	49,6%
<b>EBITDA Ajustado (NOI)</b>	61.532	49.766	23,6%	181.785	120.875	50,4%
<b>% EBITDA Ajustado (NOI)</b>	87,1%	89,4%	-235 bps	88,7%	88,3%	44 bps
<b>Resultado No Operacional</b>	-20.927	-8.306	152,0%	-61.975	-26.079	137,6%
<b>Utilidad sin revalúo</b>	39.133	33.762	15,9%	114.107	78.805	45,4%
<b>FFO</b>	51.513	38.944	32,3%	149.536	96.492	55,0%



- > **Ingresos:**
  - + GLA autorizado para operar
  - + eliminación de los descuentos al arriendo fijo
  - + gestión comercial ha mejorado las condiciones promedio de los contratos
  - + fortaleza y desempeño en tráfico y ventas.
  
- > **FFO:** explicado por una mayor utilidad del periodo producto de una normalización a niveles pre pandemia y el buen desempeño del negocio.

- > **EBITDA Ajustado (NOI):** en línea con el crecimiento de ingresos, parcialmente contrarrestado por un mayor gasto de administración y venta, correspondiente al normal funcionamiento de las operaciones post pandemia.
  
- > **Utilidad sin revalúo:**
  - + buen desempeño del negocio
  - mayor inflación que impacta unidades de reajuste y variaciones por tipo de cambio.

02

## Principales Cifras Operacionales

**Tasa Ocupación:** recuperación gradual de la vacancia; comercialización de nuevos locales, y demanda de GLA incremental por parte de locatarios existentes.

**Visitas:** impacto positivo explicado por el término de restricciones a la movilidad en la región, y la normalización de la operación vs 2021.

**Ventas:** Caída del 1,4% a/a explicado por incremento en inflación, que impacta el consumo, y la alta base de comparación del año 2021 -gracias a las ayudas estatales y el retiro de fondos de pensiones que mantuvo un nivel de liquidez excepcional

**SSR:** crecimiento en la región debido al término del descuento al arriendo fijo otorgado a los locatarios. Además, durante el año 2022 los nuevos contratos y renovaciones se han cerrado con mejores condiciones.



1.341.268

de GLA total



97,9%

de ocupación,  
+47 bps vs 3T21



-1,4%

de ventas vs  
3T21



+5,9%

de visitas,  
alcanzando 27  
millones en 3T22



+4,2%

SSR en Chile

+19,3% SSR Perú

-3,3% SSR Colombia



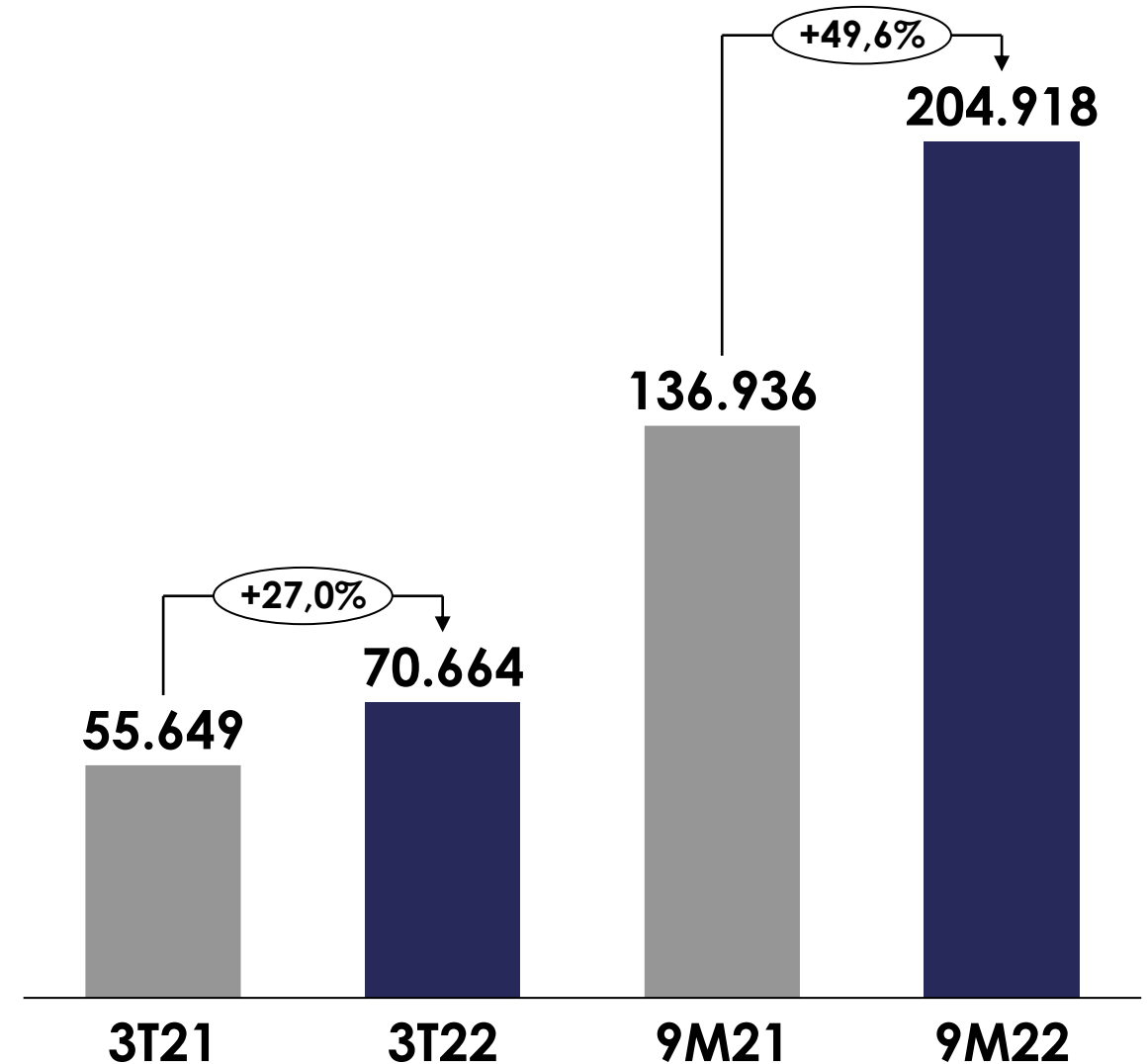
03

# Resultados Consolidados

CLP MILLONES AL 30 DE SEPTIEMBRE 2022

## Ingresos

- Gestión comercial logra cierre de contratos bajo mejores condiciones;
- Aumento en la tasa de ocupación;
- Fin de restricciones asociadas al COVID-19 generando la posibilidad de mayores aforos;
- Fin de los beneficios al arriendo fijo otorgados a los locatarios; y
- Recupero gradual del flujo en los centros comerciales.

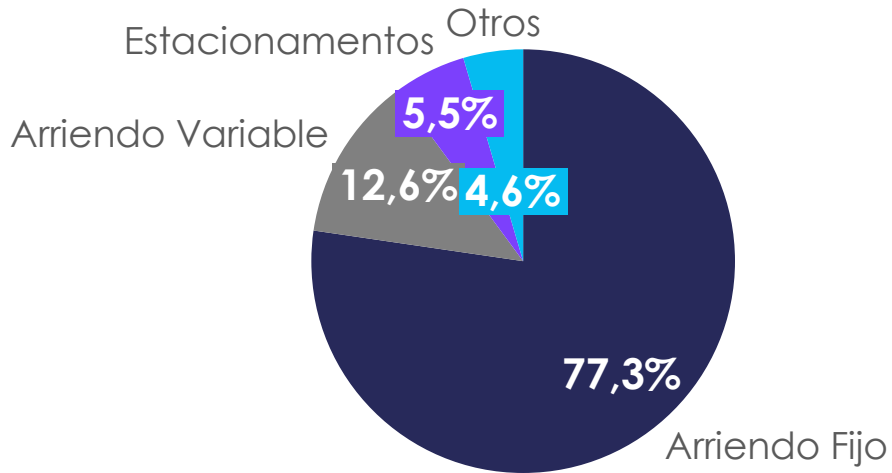


04

# Resultados Consolidados

CLP MILLONES AL 30 DE SEPTIEMBRE 2022

## Composición de ingresos



## Tasa de Ocupación

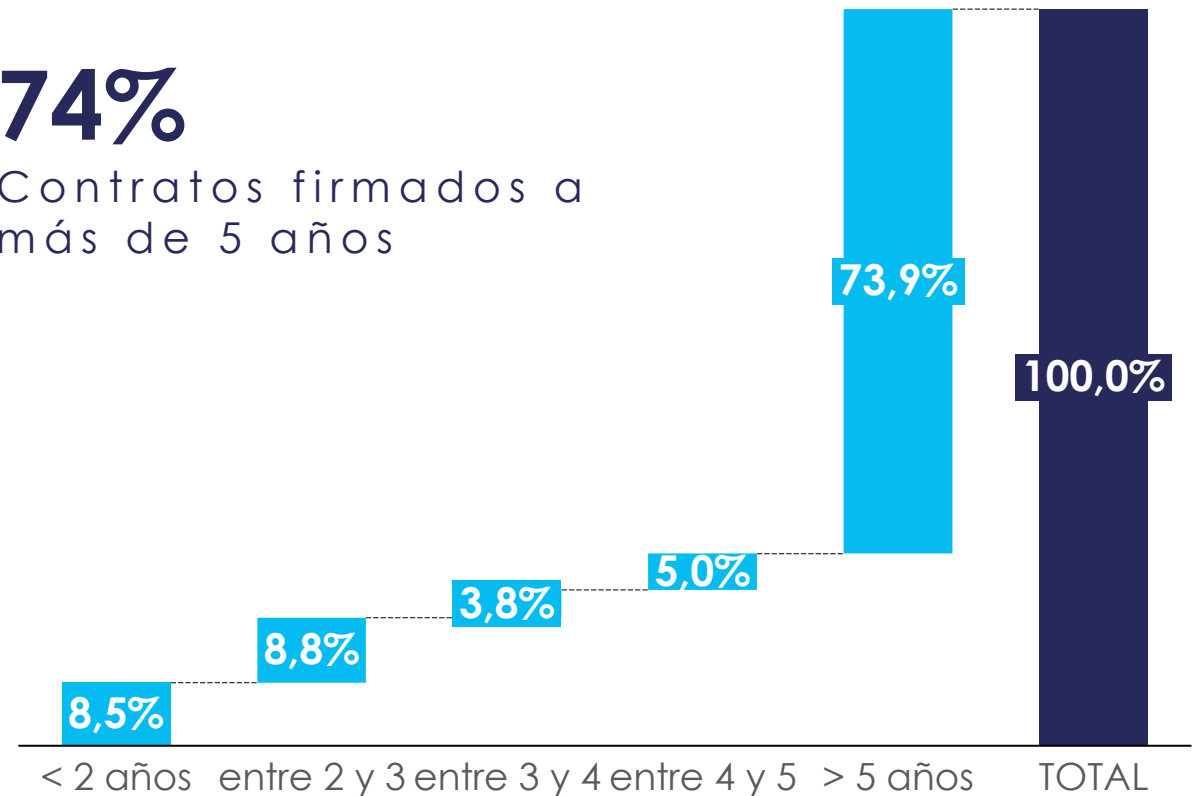
**97,9%**

+ 47 bps vs 3T21

## Duración de los contratos<sup>1</sup>

**74%**

Contratos firmados a más de 5 años





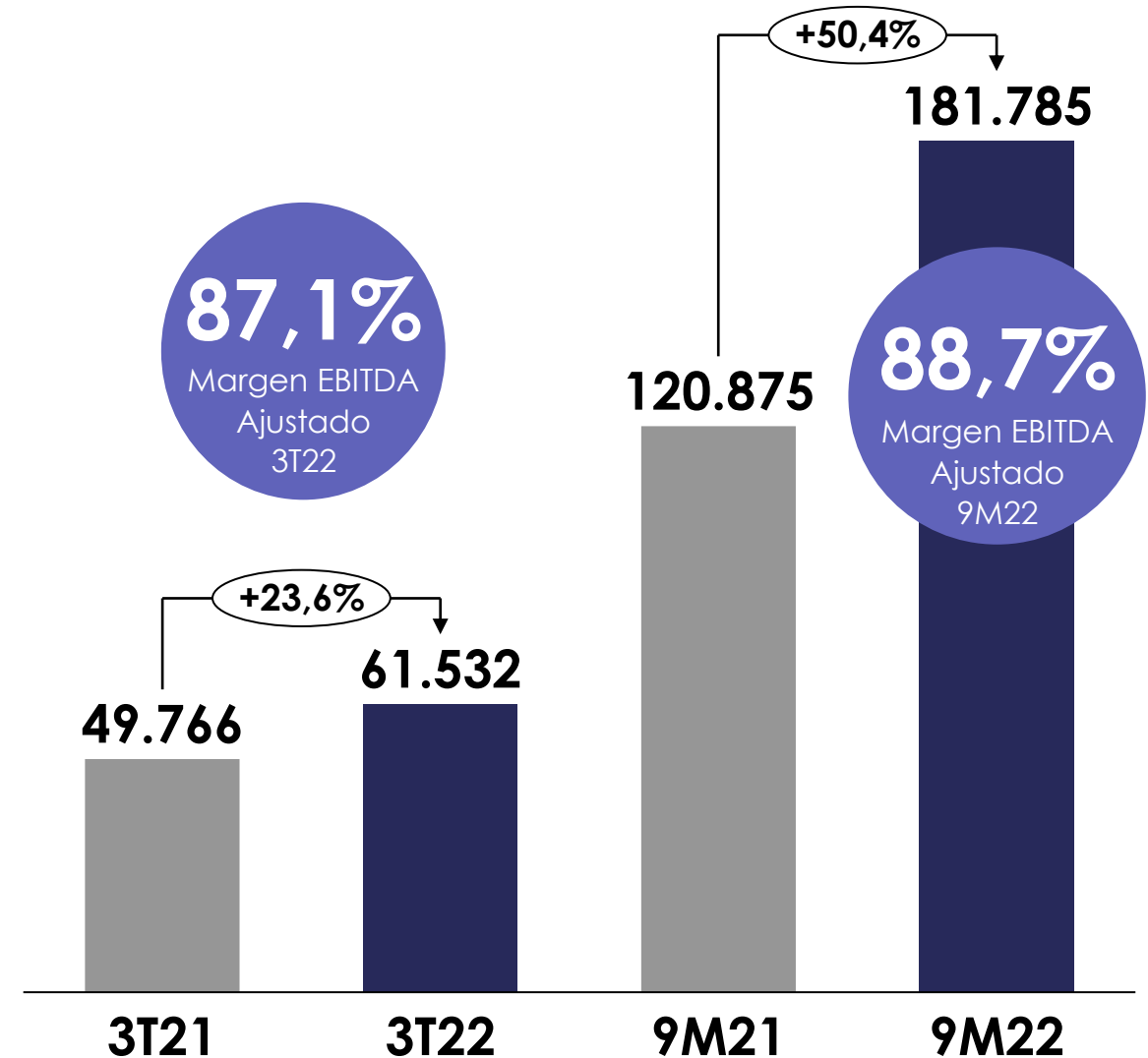
05

# Resultados Consolidados

CLP MILLONES AL 30 DE SEPTIEMBRE 2022

## EBITDA Ajustado

- Fin de restricciones asociadas al COVID-19 y el mayores aforos permitidos;
- Fin de los beneficios al arriendo fijo, otorgados a los locatarios; y
- Dilución gastos sobre ingresos, contrarrestado parcialmente por un reverso de provisiones por incobrable (comparado con un mayor reverso en 2021).



06

# Impuesto y Resultado No Operacional

CLP MILLONES AL 30 DE SEPTIEMBRE 2022

Resultado No Operacional	3T22	3T21	Var. %	9M22	9M21	Var. %
Costo Financiero Neto	-674	-2.568	-73,7%	-3.950	-7.802	-49,4%
Diferencias Tipo Cambio	1.949	1.559	25,0%	4.491	1.314	241,7%
Resultado Unidad Reajuste	-22.201	-7.297	204,3%	-62.515	-19.590	219,1%
<b>Resultado No Operacional</b>	<b>-20.927</b>	<b>-8.306</b>	<b>152,0%</b>	<b>-61.975</b>	<b>-26.079</b>	<b>137,6%</b>

Impuesto a la Renta	3T22	3T21	Var. %	9M22	9M21	Var. %
Impuesto diferido Reval. Activos	-450	11.624	N.A.	2.298	16.197	-85,8%
Impuesto diferido otros	7.873	557	1314,6%	23.046	589	3810,4%
Impuesto corriente	-9.308	-8.229	13,1%	-28.157	-16.508	70,6%
<b>Total</b>	<b>-1.886</b>	<b>3.951</b>	<b>N.A.</b>	<b>-2.813</b>	<b>279</b>	<b>N.A.</b>
<b>Impuesto diferido total (FFO)</b>	<b>7.423</b>	<b>12.180</b>	<b>39,1%</b>	<b>25.344</b>	<b>16.787</b>	<b>51,0%</b>

- Menor resultado No-Operacional explicado por una mayor pérdida por unidades de reajuste asociada a una **mayor variación de la UF** respecto al mismo periodo en 2021.
- Variación en la **diferencia de tipo de cambio**, por la devaluación del CLP frente al USD, respecto al mismo período de 2021.
- El mayor **costo financiero neto** se debe a los mayores intereses de la deuda por el aumento de la UF, contrarrestado parcialmente por el rendimiento positivo por parte de instrumentos financieros adquiridos en el periodo.
- Con proyecciones de inversión más conservadoras, no se presentan mayores variaciones entre trimestres, por lo tanto, el revaluó es menor y por consiguiente el **impuesto diferido** es menor.



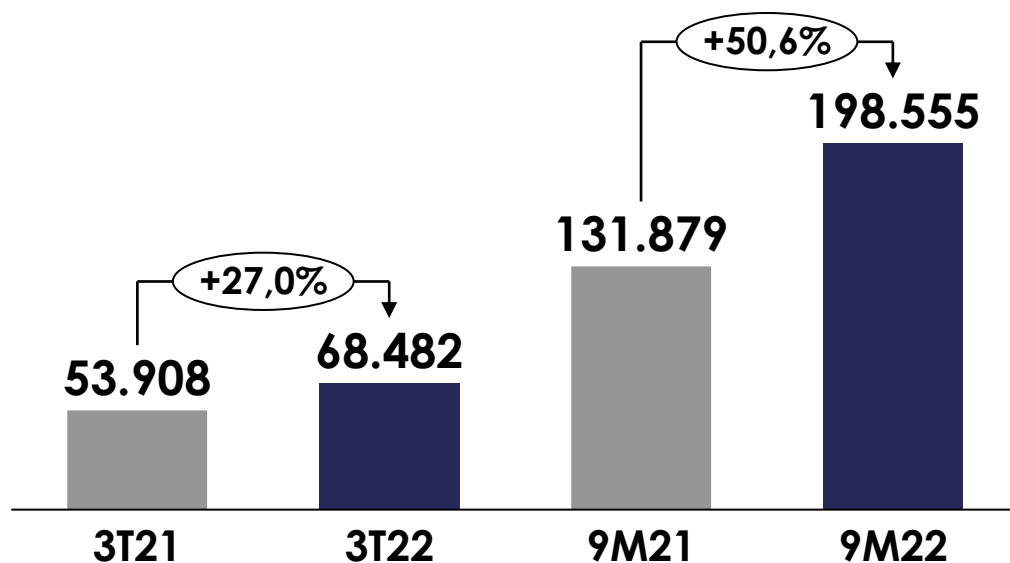


# Chile – Incrementos en Tasa de Ocupación

CLP MILLONES AL 30 DE SEPTIEMBRE 2022

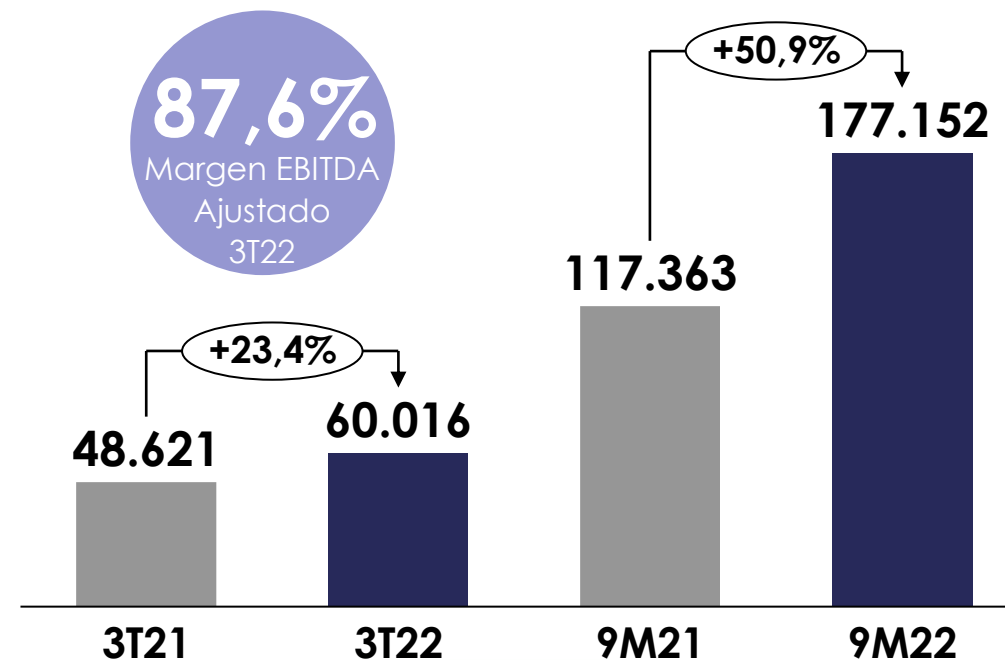
## Ingresos

- Mejores condiciones comerciales en el cierre de nuevos contratos y renovaciones;
- Altos niveles de consumo, a pesar de presentarse una desaceleración de consumo con respecto al periodo del año anterior;
- Fin de los descuentos otorgados a los locatarios sobre el arriendo fijo.



## EBITDA Ajustado

- Mejor desempeño del negocio retail, contrarrestado parcialmente por mayores gastos asociados a la normalización de las operaciones.



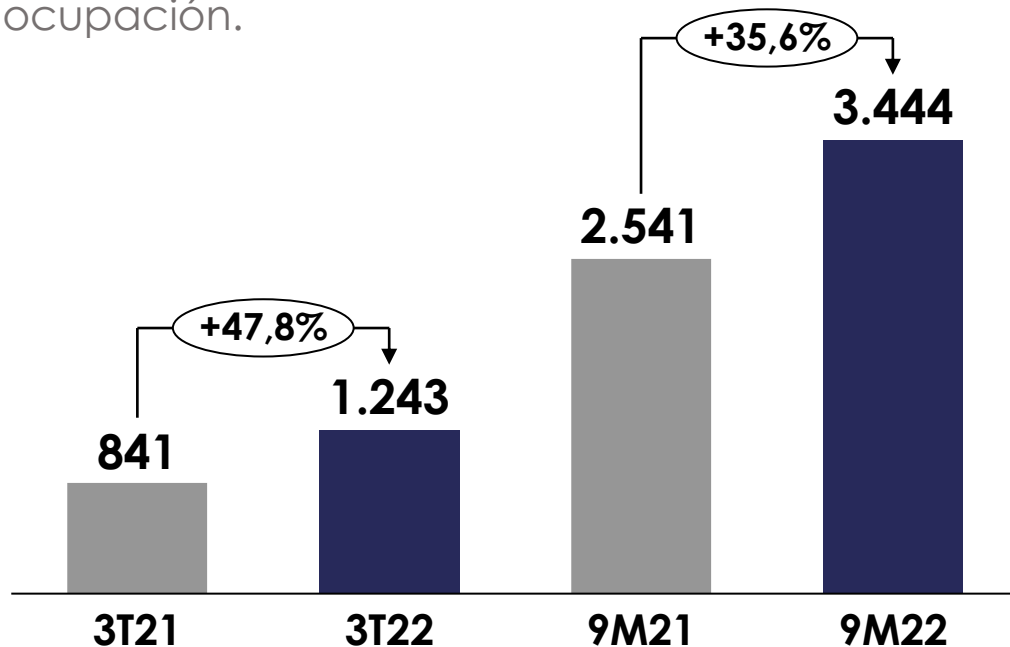


# Perú – Márgenes EBITDA por Sobre la Industria

CLP MILLONES AL 30 DE SEPTIEMBRE 2022

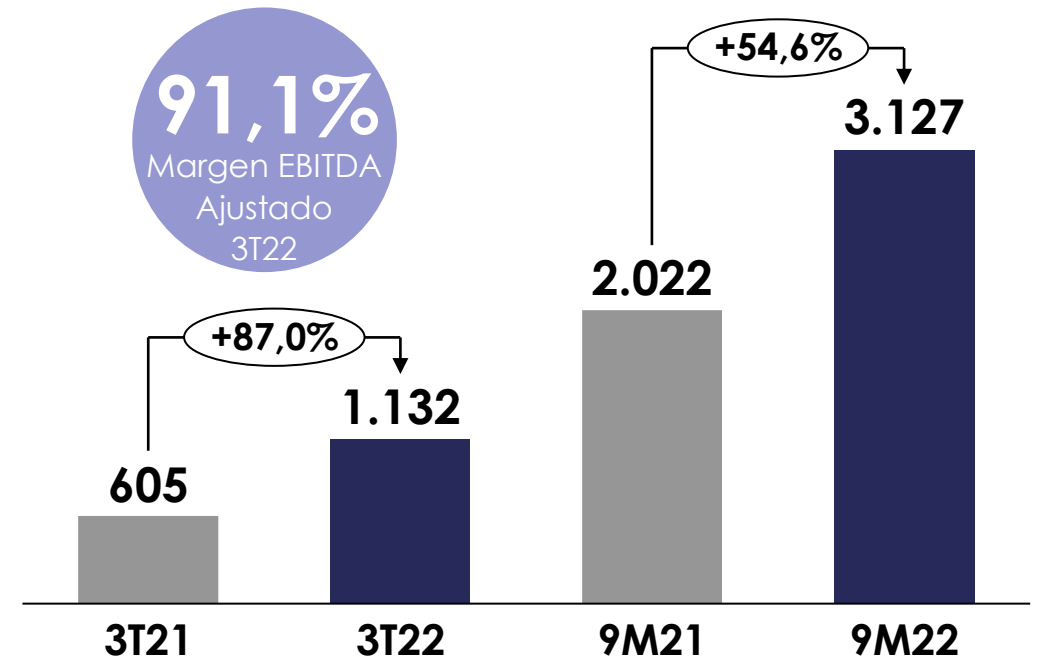
## Ingresos

- Menores restricciones y aforo asociados al COVID-19;
- Fin de los descuentos otorgados a los locatarios sobre el arriendo fijo;
- Crecimiento de 146 bps en la tasa de ocupación.



## EBITDA Ajustado

- Mayores ingresos, que a su vez son impulsados por el término de los descuentos al arriendo fijo, contrarrestado parcialmente por mayores gastos debido a la reapertura gradual de los centros comerciales.



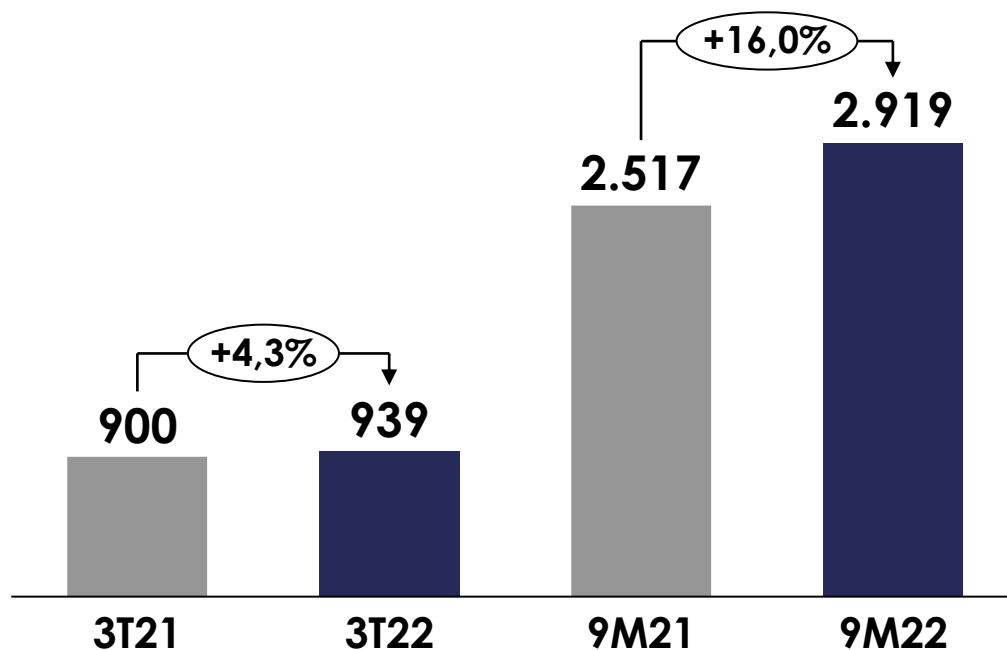


# Colombia – Recupero Gradual y Menores Descuentos

CLP MILLONES AL 30 DE SEPTIEMBRE 2022

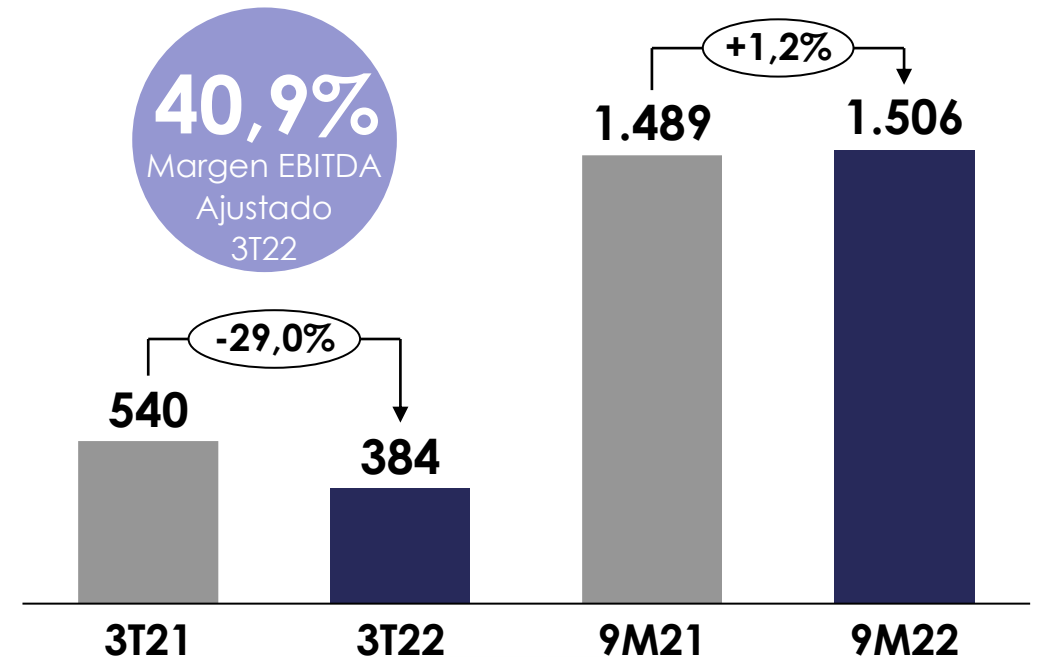
## Ingresos

- Fin de los descuentos otorgados a los locatarios sobre el arriendo fijo;
- Menor base de comparación por días cerrados del comercio no esencial durante 2021.

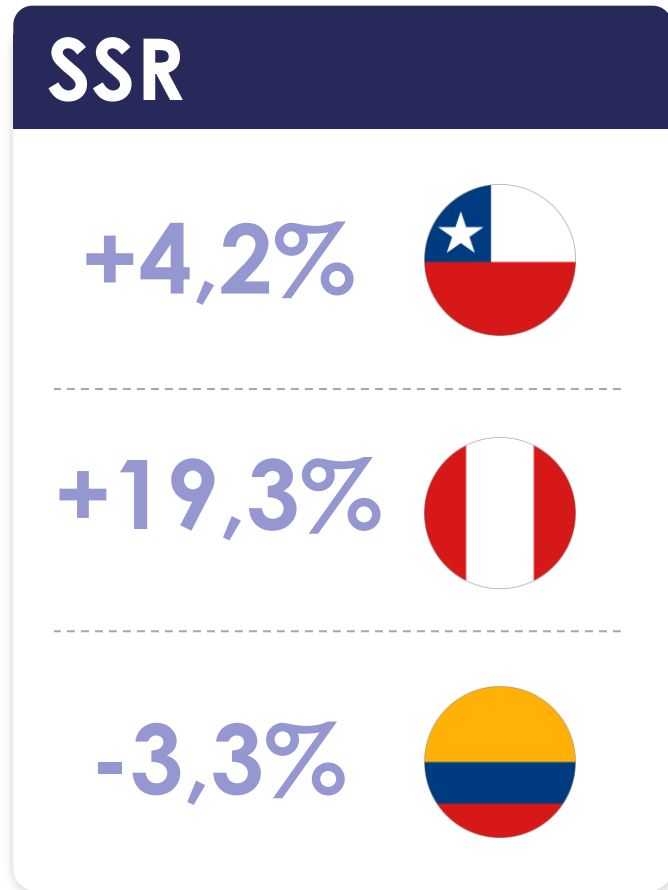
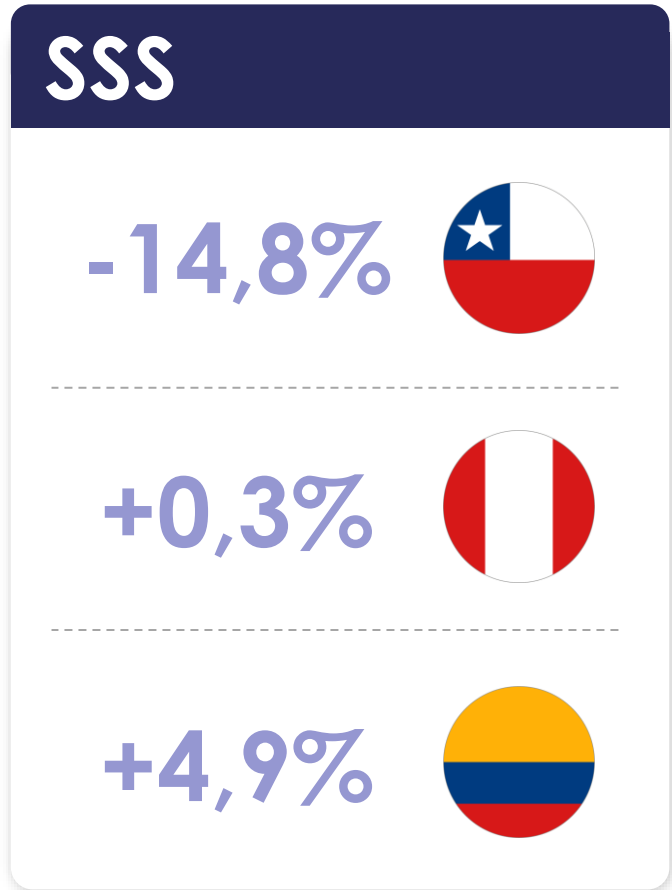


## EBITDA Ajustado

- Mayores ingresos y su consiguiente dilución de gastos, contrarrestado en parte por mayores amortizaciones, un mayor incobrable y gastos de administración de centros comerciales más altos.

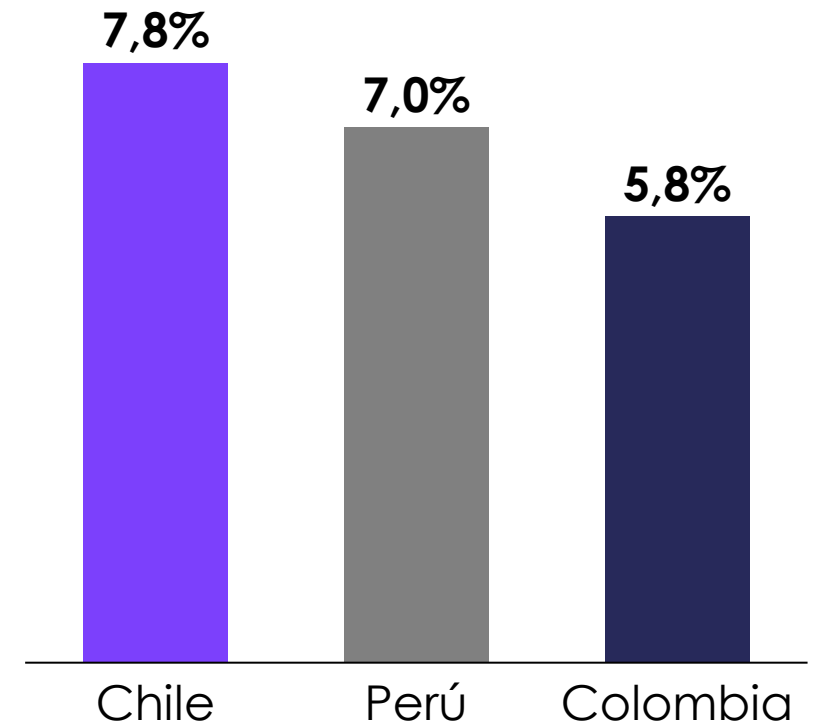


# 10 Sólidos Ratios Competitivos



## Costo Ocupación

- De los más **competitivos** del mercado.



# 11 Estructura de Capital Conservadora

CLP millones	sept 22	dic 21	sept 21
Deuda Financiera Bruta	659.133	595.692	579.177
Duración (años)	11,8	12,3	12,5
Caja	162.008	78.353	127.245
Deuda Financiera Neta	497.126	517.339	451.933

(en veces) <sup>3</sup>	sept 22	dic 21	sept 21
Utilidad / Total Activo	0,04	0,02	0,05
Utilidad / Total Patrimonio	0,06	0,03	0,08
DFN / EBITDA Ajustado LTM	1,94	2,64	2,85

## 1,9 veces

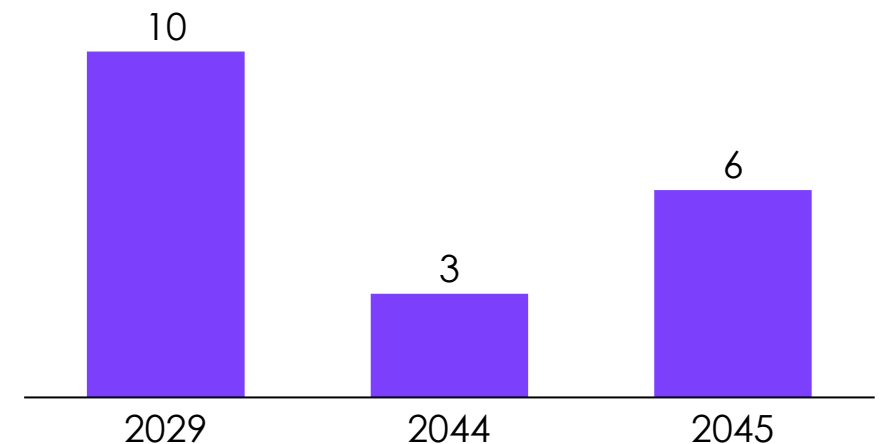
de los menores DFN/EBITDA Ajustado de la industria

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

- Al 30 de septiembre de 2022, **el 100% de la deuda** de la Compañía expuesta a tasa de interés está pactada a tasa fija. Esta deuda corresponde a obligaciones con el público en UF;
- La duración de la deuda es de **11,8 años**;
- El costo promedio de la deuda es 1,54%<sup>1</sup>

## Holgado

calendario de amortizaciones<sup>2</sup>



<sup>(1)</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. <sup>(2)</sup>Considera amortizaciones de capital. Valores en millones de UF. <sup>(3)</sup>Ratios de resultado consideran la utilidad de los últimos doce meses.





*Shopping  
Centers*

cencosud