



Año

# Looking into 2023

Webinar Santander

---



Shopping  
Centers  
cencosud

# 01

## Destacados



1

## Nuevos contratos de arriendo en Gran Torre Costanera

A finales del 3T22 se firmaron dos nuevos contratos para las **oficinas de la Torre Costanera Center** por un total de 2.165 m<sup>2</sup> con empresas líderes de los rubros de tecnología y banca internacional.

2

## Lanzamiento de Pantallas Gigantes 3D Interactivas en Chile

Se inauguraron las **pantallas 3D interactivas** en Cencosud Shopping Centers, proyecto que destaca la importancia de la innovación y de la creación de **experiencias memorables**. Estas entraron en funcionamiento en noviembre de 2022 en Alto las Condes, Costanera Center y Florida Center.

3

## Cencosud Shopping logra mejora en su calificación de DJSI y MSCI Ratings

La Compañía cerró el año con la mejora de su calificación en DJSI subiendo 21 y alcanzando un puntaje de 69 en 100, incorporándose así al **DJSI Mila**. Además, esta ha logrado una calificación "A" (desde "BBB") en MSCI Rating ESG, alcanzando su **nivel histórico**.



## 4

### Avances proyectos en la región

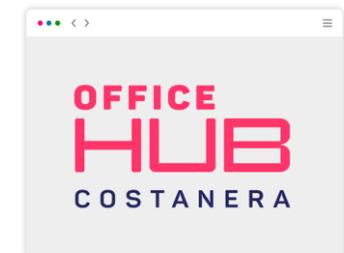
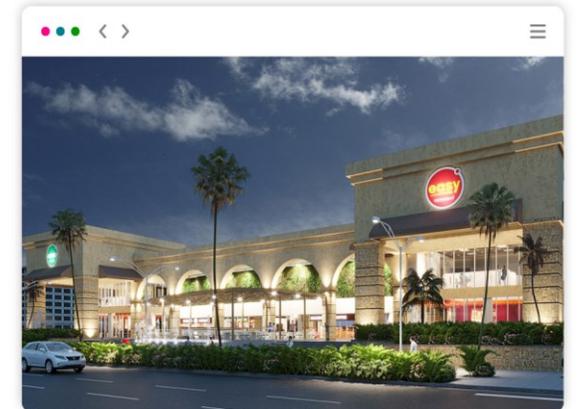
Al cierre del 2022 se logró el avance de varios proyectos de desarrollo en región, con la inauguración de la remodelación y ampliación de **Altos del Prado** en Colombia, la habilitación de la primera etapa de **La Molina** en Perú –próximo a su apertura- y ampliaciones para generar nuevos locales en la Planta Baja de **Costanera Center**, así como en los Shoppings de **Temuco** y **Osorno**.

Adicionalmente se desarrollaron nuevos negocios de parking en Florida Center y Puerto Montt, se pintaron las fachadas y cambiaron luminarias a LED en los principales Malls y se reconvirtieron espacios construidos a GLA firmando +10.000 m<sup>2</sup> en nuevos arriendos.

## 5

### Lanzamiento “Office HUB”

Este año la Compañía inauguró su Showroom de Oficinas en el Piso 45 de la Gran Torre Costanera e hizo el lanzamiento del nuevo concepto ‘**Office HUB Costanera**’, consolidando Costanera Center como un polo de negocios e innovando en la oferta de **espacios de trabajo flexibles** diseñado para clientes institucionales.



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

### 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

### Novedades App “Mi Mall”

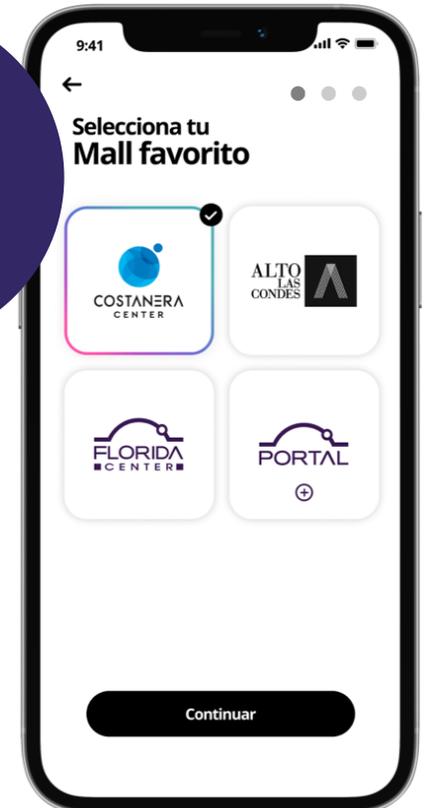
- Beneficios exclusivos para el festival **Lollapalooza 2023 Chile**
- Módulo dirigido a la **post venta** para evaluar la experiencia del cliente
- Opción para la compra de tickets **Sky Costanera**
- Módulo de **promociones customizado**
- Implementación de **Módulos Transaccionales Autoscan** y compra **Tickets Sky Costanera**



**+360 mil**

Descargas de la App

**+20%**  
(vs 3T22)



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

# 02

## Resultados



# 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.

## 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



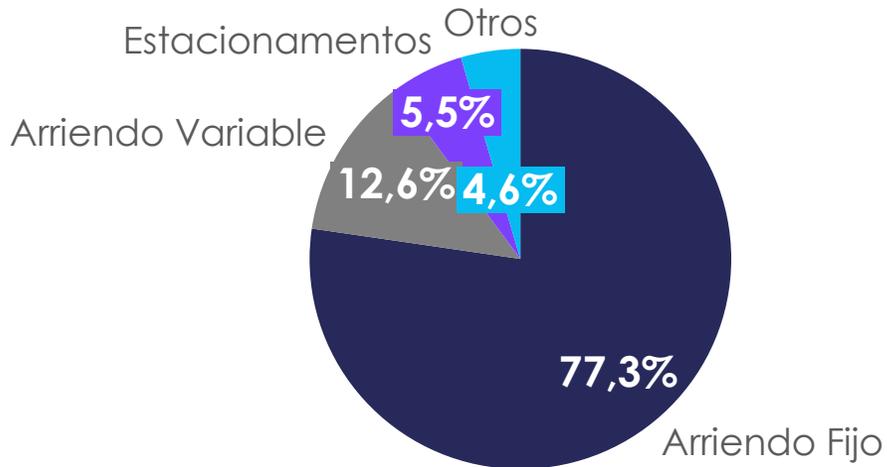
+4,2%

SSR en Chile

+19,3% SSR Perú

-3,3% SSR Colombia

## Composición de ingresos



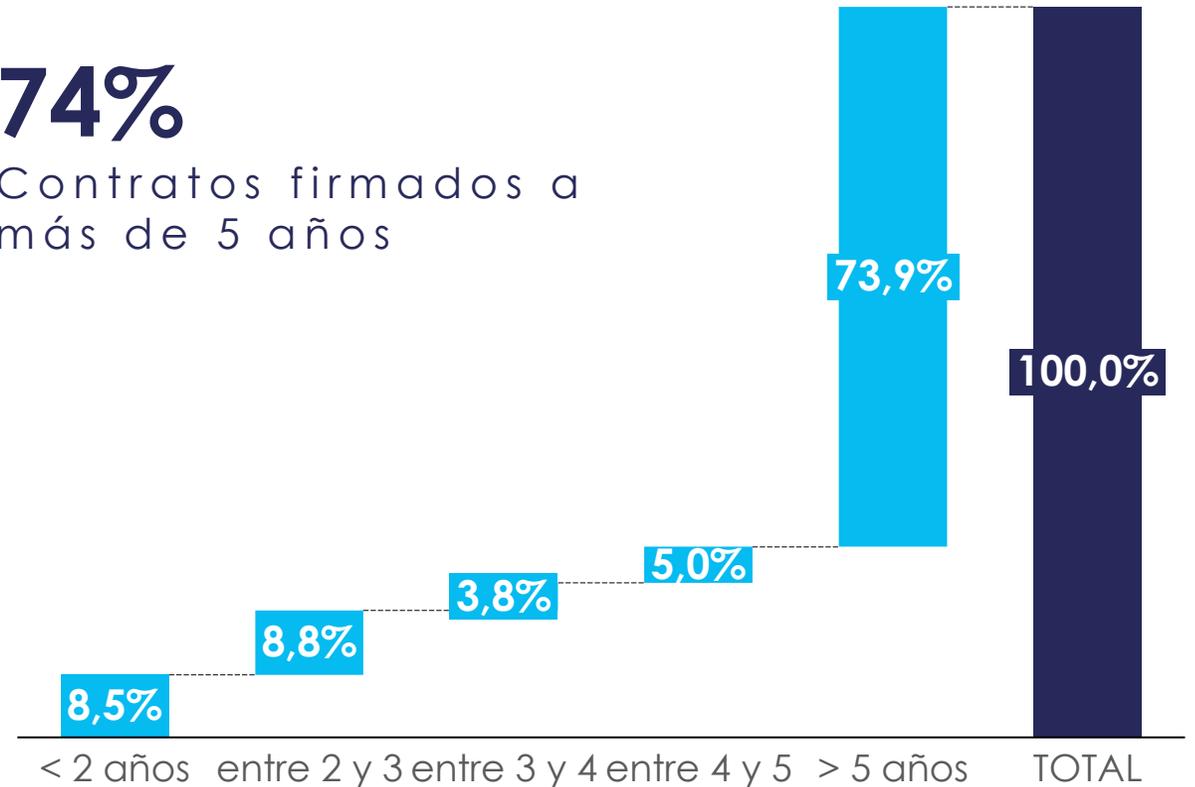
Tasa de Ocupación

**97,9%**  
+ 47 bps vs 3T21

Duración de los contratos<sup>1</sup>

**74%**

Contratos firmados a más de 5 años



# 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

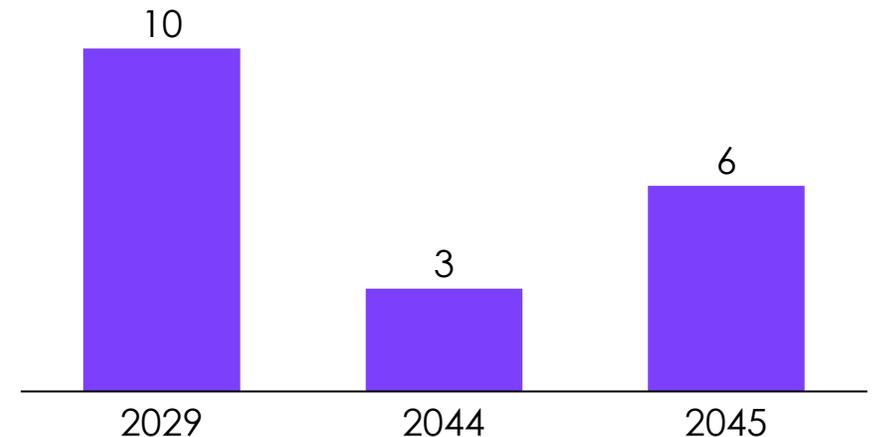
de los menores DFN/EBITDA Ajustado de la industria

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>

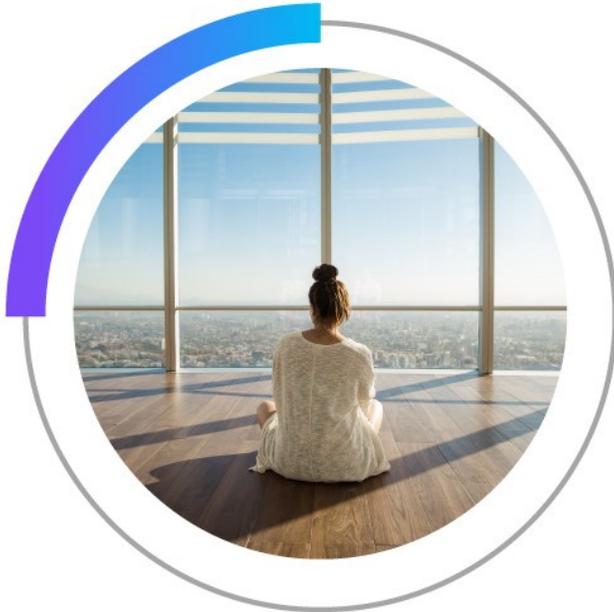
## Holgado

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.

Liderar el crecimiento, rentabilidad y transformación de la Industria, siendo el operador más querido en la Región:



- 1** Profundización de estrategias de crecimiento rentable, innovación, experiencia de clientes y ESG
- 2** Sólida posición en ocupación, portfollio de contratos y operación para enfrentar desafíos de ciclos económicos
- 3** Nuevos ingresos dados por ampliación de Altos del Prado, inauguración de primeras etapas de La Molina, ampliaciones de Planta Baja Costanera Center, Osorno y Temuco
- 4** Oportunidades de ingresos y rentabilidad adicionales en colocación de Oficinas y conversión de m2 de Shopping construidos en GLA
- 5** Situación financiera privilegiada para explorar nuevas oportunidades de crecimiento



*Shopping  
Centers*

cencosud