

PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

al 31 de diciembre,
2019

*Shopping
Centers*
cencosud



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.



RESUMEN EJECUTIVO DE RESULTADOS



- Los **ingresos** aumentaron 30,2% en 4T19, alcanzando CLP 56.306 millones, reflejo de la incorporación de 32 activos en Chile en noviembre 2018, 4 activos en Perú y 4 activos en Colombia, ambos en junio 2019, además de los ingresos y GLA adicional asociados a la expansión del centro comercial Portal El Llano. En el año 2019, los ingresos aumentaron 164,9% a/a principalmente por las razones mencionadas anteriormente.
- El **EBITDA ajustado** creció 66,1%, por la incorporación de 40 activos luego de la restructuración societaria para la apertura a la bolsa, y la expansión del Portal El Llano. El margen alcanzó 82,9% en el 4T19, reflejo del efecto no-recurrente del incremento en el deudor incobrable y mayores gastos de seguridad relacionados a los eventos ocurridos en Chile. En el año 2019, el EBITDA aumentó 222,5% y el margen alcanzó 90,8%.
- Las **ventas** de los locatarios decrecieron 4,8% en 4T19, reflejo del impacto que tuvo en la venta los eventos ocurridos en Chile durante el trimestre, parcialmente compensado por el mejor desempeño del mes de diciembre. En el año 2019, las ventas de los locatarios tuvieron una variación de -2,1%, influenciada por los eventos ocurridos en Chile, los cuales se vieron parcialmente compensados por la tendencia positiva observada en los trimestres anteriores.
- El **tráfico** en los centros comerciales **decreció 14,3%** en 4T19, reflejo del impacto que tuvieron los cierres en los meses de octubre y noviembre en Chile, parcialmente compensado por una mejor tendencia en el mes de diciembre. En el año, el tráfico decreció 0,9%, por los eventos ocurridos en Chile, parcialmente compensado por la variación positiva observada los primeros trimestres del 2019.
- El **Same Store Rent** muestra una caída de 7,0% en Chile, principalmente producto del descuento voluntario que fijó CSSA en la porción fija de los arriendos como una forma de apoyar a los locatarios de la Compañía¹. En Perú el SSS mostró una variación de -4,4% y un aumento de 0,5% en Colombia.
- La **Ocupación** consolidada alcanzó 98,7% en 4T19, lo que refleja un alto nivel de ocupación en Chile y una mejora del índice en Perú, lo que fue parcialmente compensado por Colombia.

¹ Los descuentos realizados a los locatarios incluyen la porción fija de los arriendos por los días que los malls estuvieron cerrados y/o abiertos por menos de 6 horas, producto de los eventos ocurridos en Chile

HECHOS RELEVANTES

**Great
Place
To
Work®**

Cencosud Shopping fue reconocido dentro de los Mejores Lugares para Trabajar en Chile, obteniendo el puesto n° 11 a nivel nacional, dentro de la categoría de 251 a 1.000 colaboradores. En Cencosud Shopping, estamos convencidos de que la relación con nuestros colaboradores se basa en la confianza, el respeto mutuo y la cooperación, tanto a nivel individual como colectivo. El porqué hacemos las cosas, da sentido a nuestro trabajo e inspira a seguir estando orgullosos del lugar en el que trabajamos.

Apertura Hotel AC Marriot en Costanera

El 2 de enero se realizó la apertura del Hotel AC Marriot en Costanera Center. El hotel cuenta con 249 habitaciones, 7 salas de eventos y un bar terraza en el piso 17.



LATINFINANCE



La prestigiosa publicación LatinFinance distinguió a Cencosud con el Premio Oferta Pública Inicial del Año, por la apertura en bolsa de la división de centros comerciales que protagonizó en 2019, en la que recaudó USD 1.055 millones. El premio se otorgó teniendo en cuenta el tamaño, la complejidad, los elementos innovadores, la importancia del mercado y la ejecución de la transacción.

CENTRO COMERCIAL PORTAL EL LLANO



A contar del 4T19 se incorpora en los reportes 7.319 m² adicionales de GLA de Portal El Llano, ampliación del centro comercial ubicado en la comuna de San Miguel, Santiago. Actualmente se encuentra en proceso de comercialización y al 29 de febrero 2020 se encontraba con 66% de las tiendas con contratos firmados. El centro comercial tiene un GLA total de 22.973 m², cuenta con un total de 57 locales satélite y las tiendas ancla Jumbo, Easy y Johnson.

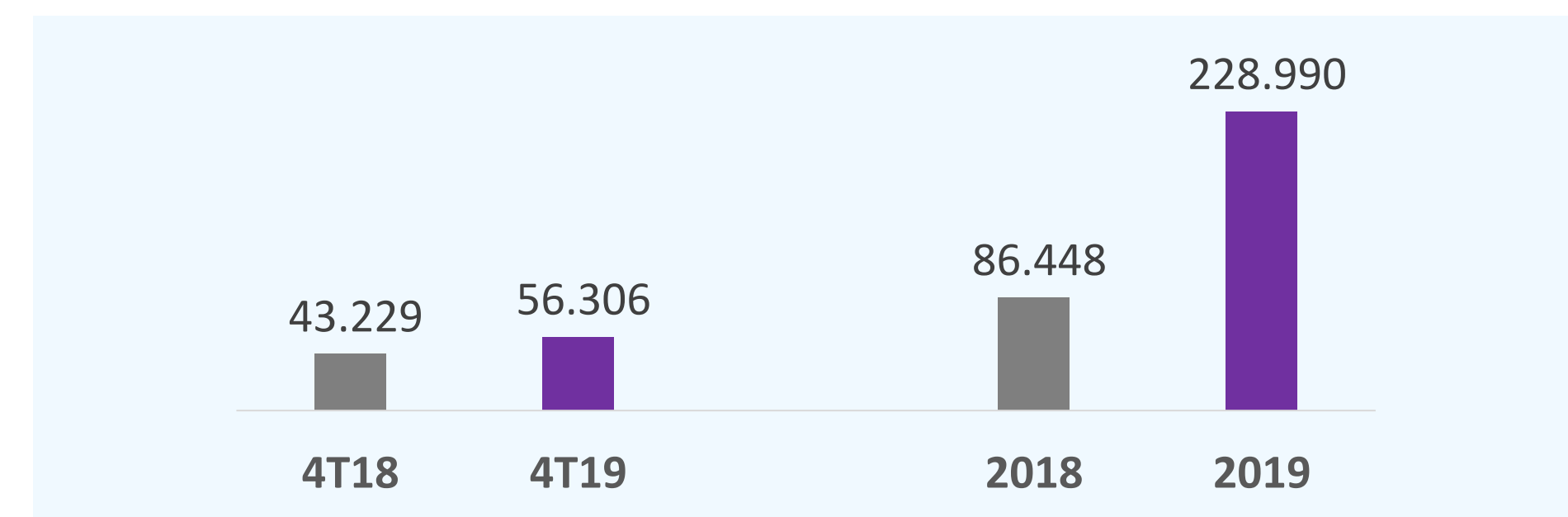


INGRESOS

CLP MM AL 31 DE DICIEMBRE 2019

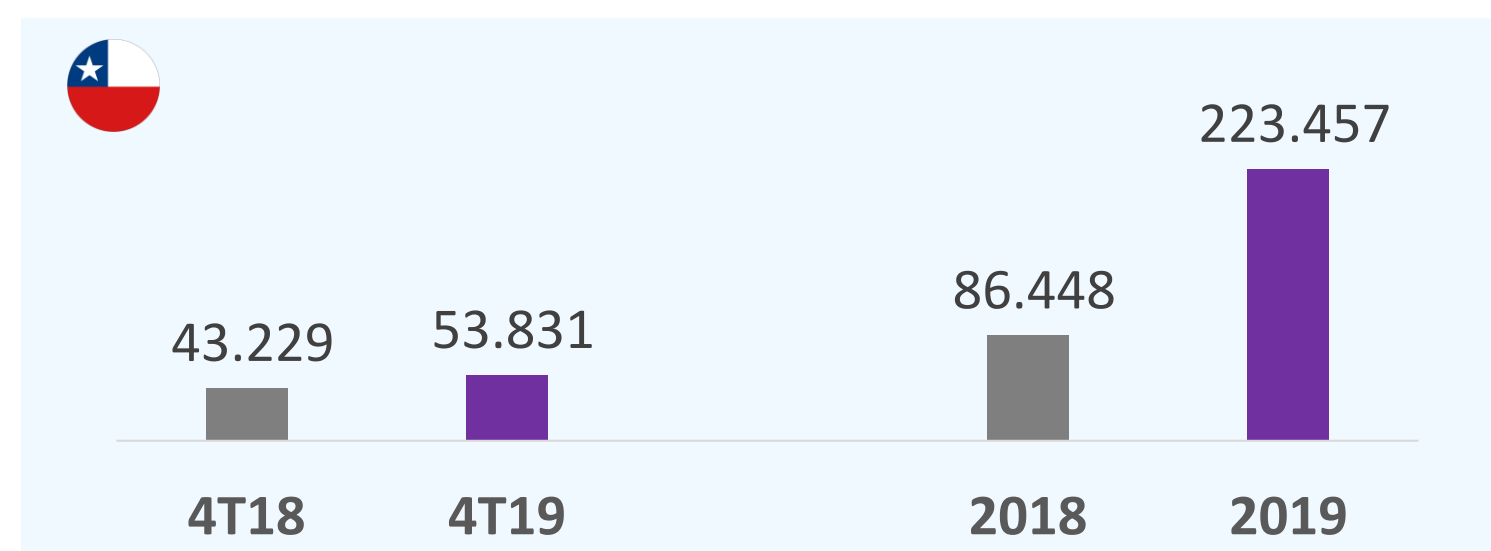
CONSOLIDADO

Los ingresos aumentaron 30,2% respecto a 4T18, principalmente por la incorporación de 32 activos en Chile en noviembre 2018, además de 4 activos en Perú y 4 activos en Colombia ambos en junio 2019, junto a la expansión de Portal El Llano. Lo anterior se vio parcialmente compensado por los eventos ocurridos en Chile a contar del 18 de octubre¹, un menor ingreso variable por la disminución en las ventas de los locatarios y menores ingresos por estacionamientos y visitas al mirador Sky Costanera. Proforma², los ingresos decrecieron 9,4% en 4T19 y 0,3% en el año, reflejo del crecimiento acumulado de 3,0% en los primeros 9 meses del año, compensado por los eventos ocurridos en Chile en el cuarto trimestre.



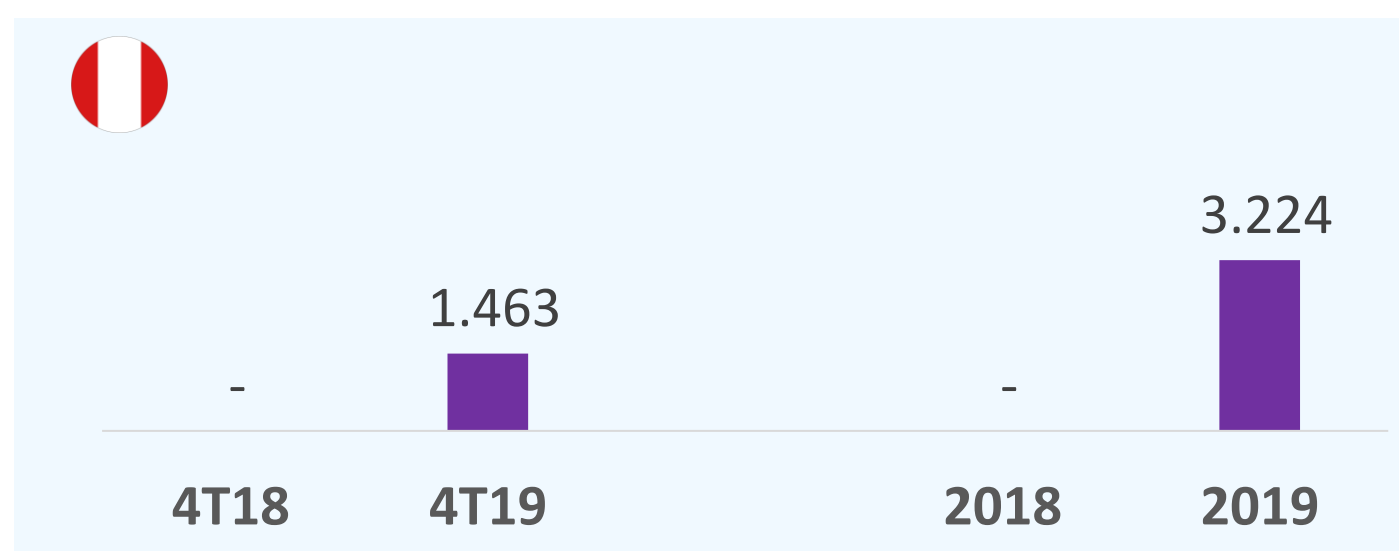
CHILE

Los ingresos crecieron 24,5% en 4T19 por la incorporación de 32 activos en noviembre 2018 y la expansión de Portal El Llano. Proforma², los ingresos decrecieron 10,1% en 4T19 y 0,5% en 2019, debido a los descuentos realizados por los días cerrados en octubre y noviembre, un menor ingreso variable por la disminución de las ventas de locatarios y menores ingresos por estacionamientos y visitas al mirador Sky Costanera.



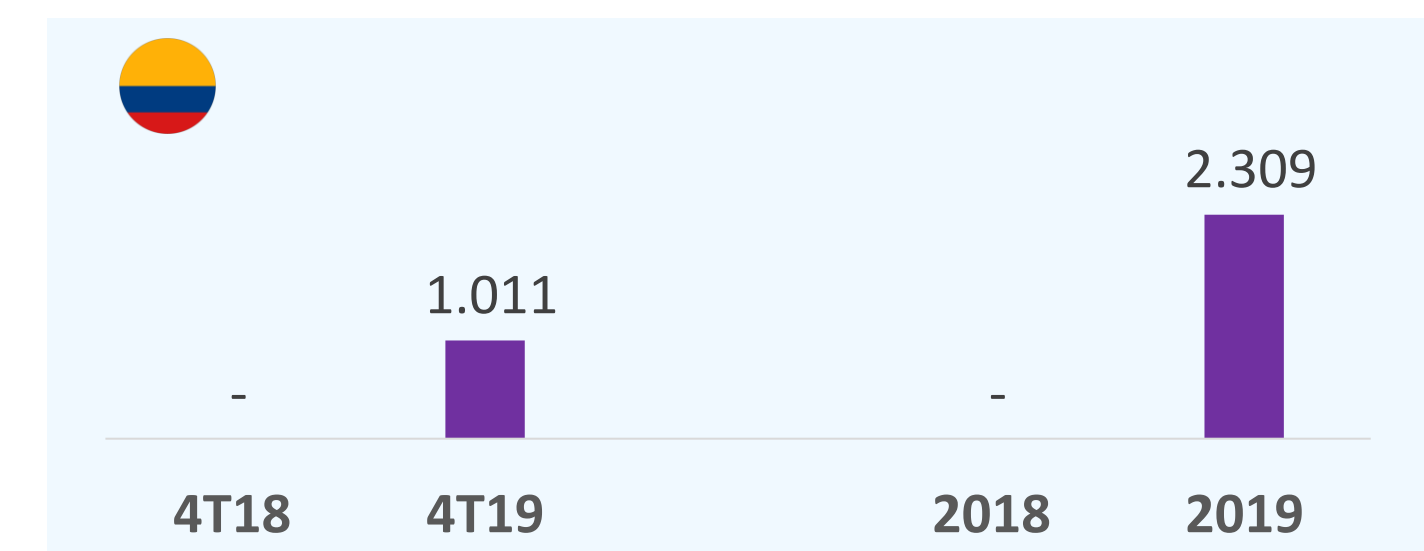
PERÚ

Los ingresos crecen por la incorporación de activos en junio 2019. Proforma, los ingresos crecieron 13,3% reflejo de la mayor ocupación y mayores ingresos de locales transitorios³, además de la apreciación de la moneda respecto al peso chileno. En moneda local el crecimiento fue 1,8%.



COLOMBIA

Los ingresos crecen por la incorporación de activos en junio 2019. Proforma los ingresos crecieron 1,6% reflejo de la apreciación de la moneda respecto al peso chileno. En moneda local, decrecieron 3,0% producto de la menor tasa de ocupación.



¹ Los descuentos realizados a los locatarios incluyen la porción fija de los arriendos por los días que los malls estuvieron cerrados y/o abiertos por menos de 6 horas, producto de los eventos ocurridos en Chile.

Adicionalmente a los descuentos y facilidades de pago a locatarios, también se descontó el fondo de publicidad del mes de diciembre (no afecta ingresos).

² Proforma considera los mismos activos del año 2019 para el año base (2018), para efectos de hacer las cifras comparables.

³ Locales de tránsito que cuentan con un contrato de arriendo menor a un año.

EBITDA AJUSTADO

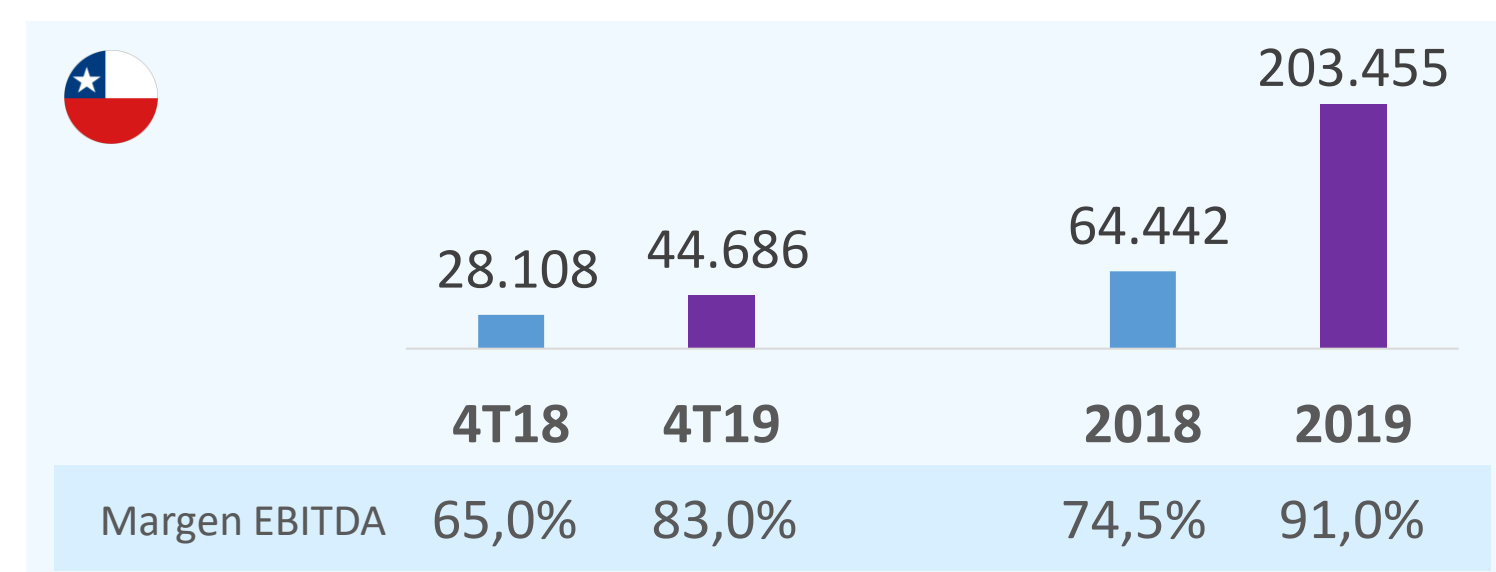
CLP MM AL 31 DE DICIEMBRE 2019

CONSOLIDADO

El EBITDA ajustado aumenta en CLP 18.567 millones en 4T19 alcanzando un margen de 82,9%. Lo anterior principalmente como reflejo de la incorporación de los activos antes mencionados, la expansión de Portal El Llano y la implementación de IFRS16. Proforma¹, el EBITDA Ajustado decrece 8,2%, reflejo del incremento en la provisión de deudor incobrable y mayores gastos de seguridad por los eventos ocurridos en Chile. La mayor provisión de deudor incobrable es el resultado de las facilidades de pago otorgadas a los locatarios en octubre, noviembre y diciembre. En 2019, el EBITDA Ajustado proforma crece 1,0% y el margen alcanza 90,8%.

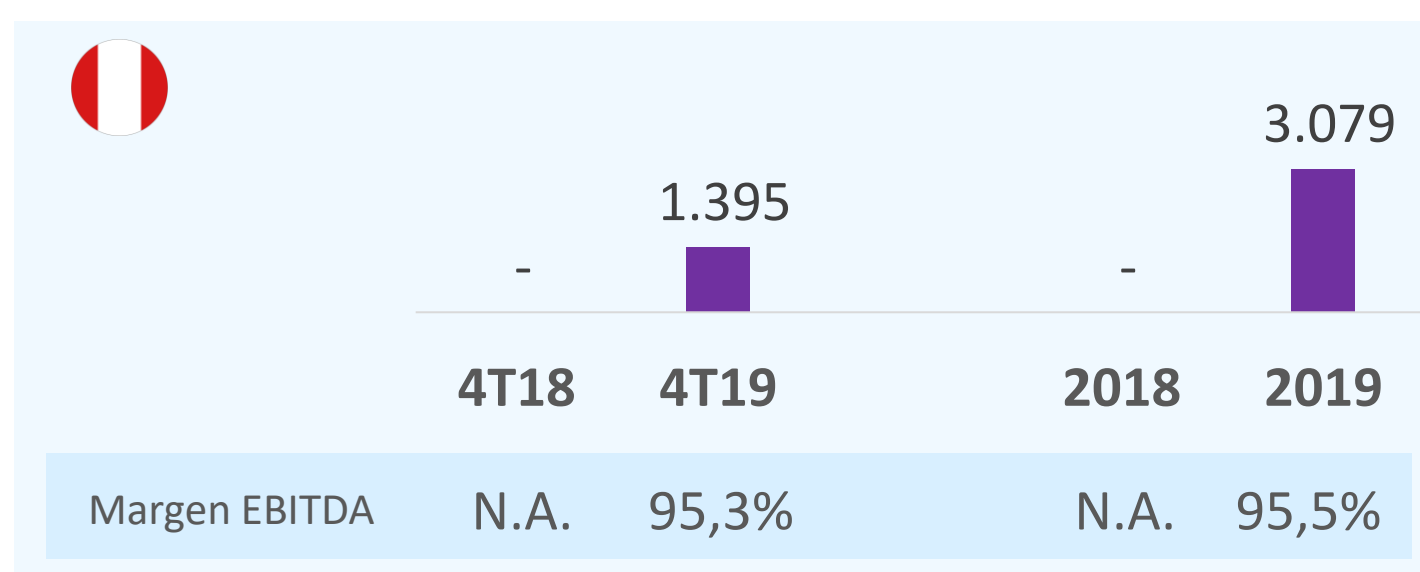
CHILE

El EBITDA Ajustado creció 59% en 4T19, principalmente producto de la incorporación de los activos anteriormente mencionados, la expansión de Portal El Llano y la implementación de IFRS16, alcanzando un margen de 83,0%. Proforma, el EBITDA Ajustado decrece 9,0% debido a la mayor provisión de deudor incobrable y mayores gastos de seguridad por los eventos ocurridos en Chile en el último trimestre del año.



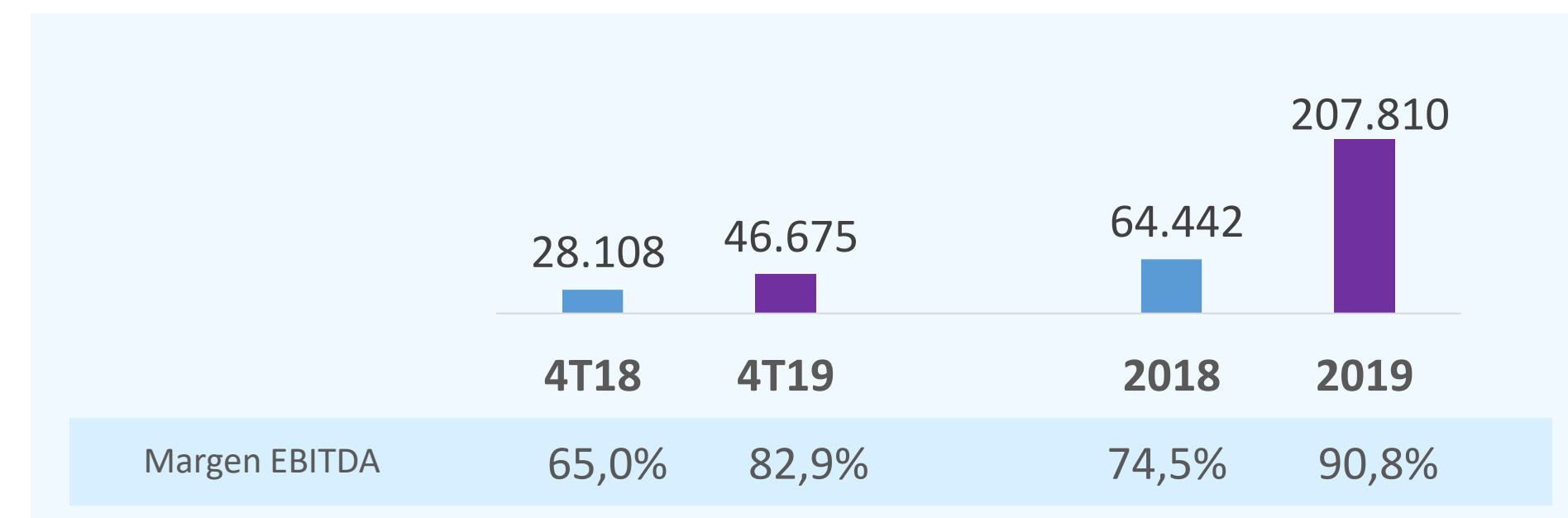
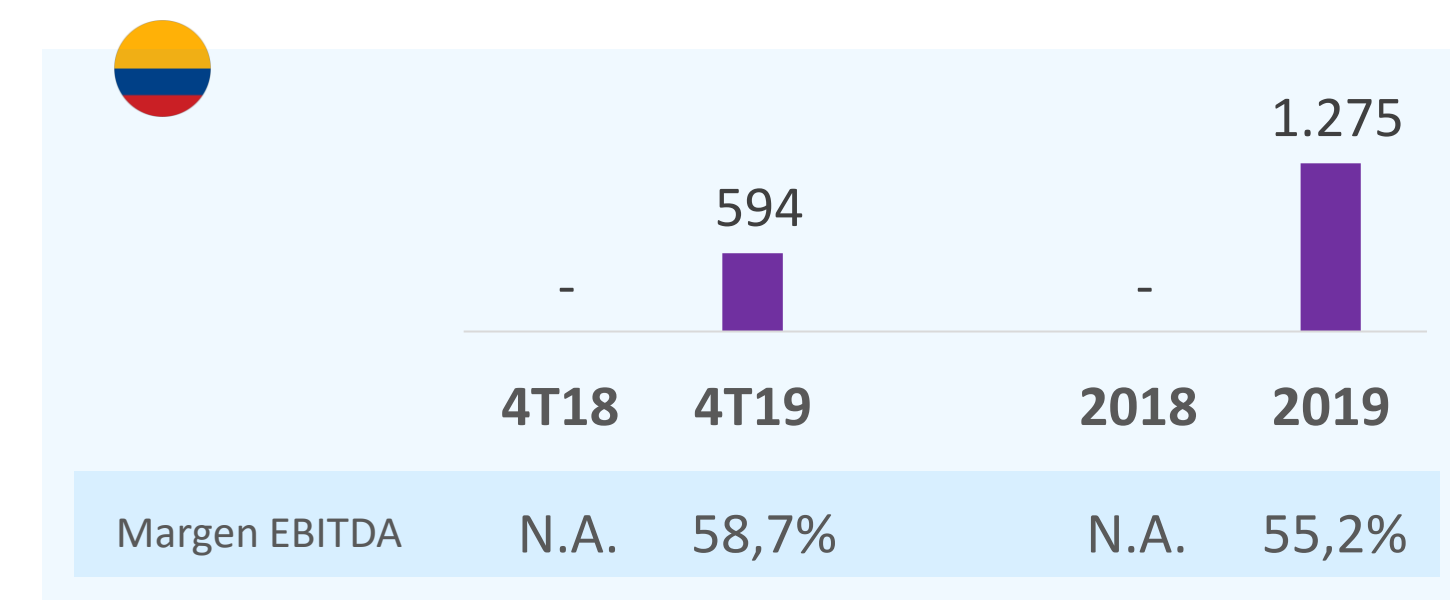
PERÚ

Proforma, el EBITDA ajustado creció 36,4%, reflejo de la implementación de IFRS16, menores contribuciones, menor deudor incobrable y la apreciación de la moneda respecto al peso chileno.



COLOMBIA

Proforma el EBITDA ajustado cayó 12,5% reflejo de mayores gastos de auditoría (que previamente asumía Cencosud S.A.) y mayores gastos de servicios básicos. Lo anterior se vio parcialmente compensado por la apreciación del COP respecto al CLP.



1 Proforma considera los mismos activos del año 2019 para el año base (2018), para efectos de hacer las cifras comparables.

RESULTADO OPERACIONAL, NO OPERACIONAL, NOI y FFO

CLP MM AL 31 DE DICIEMBRE 2019

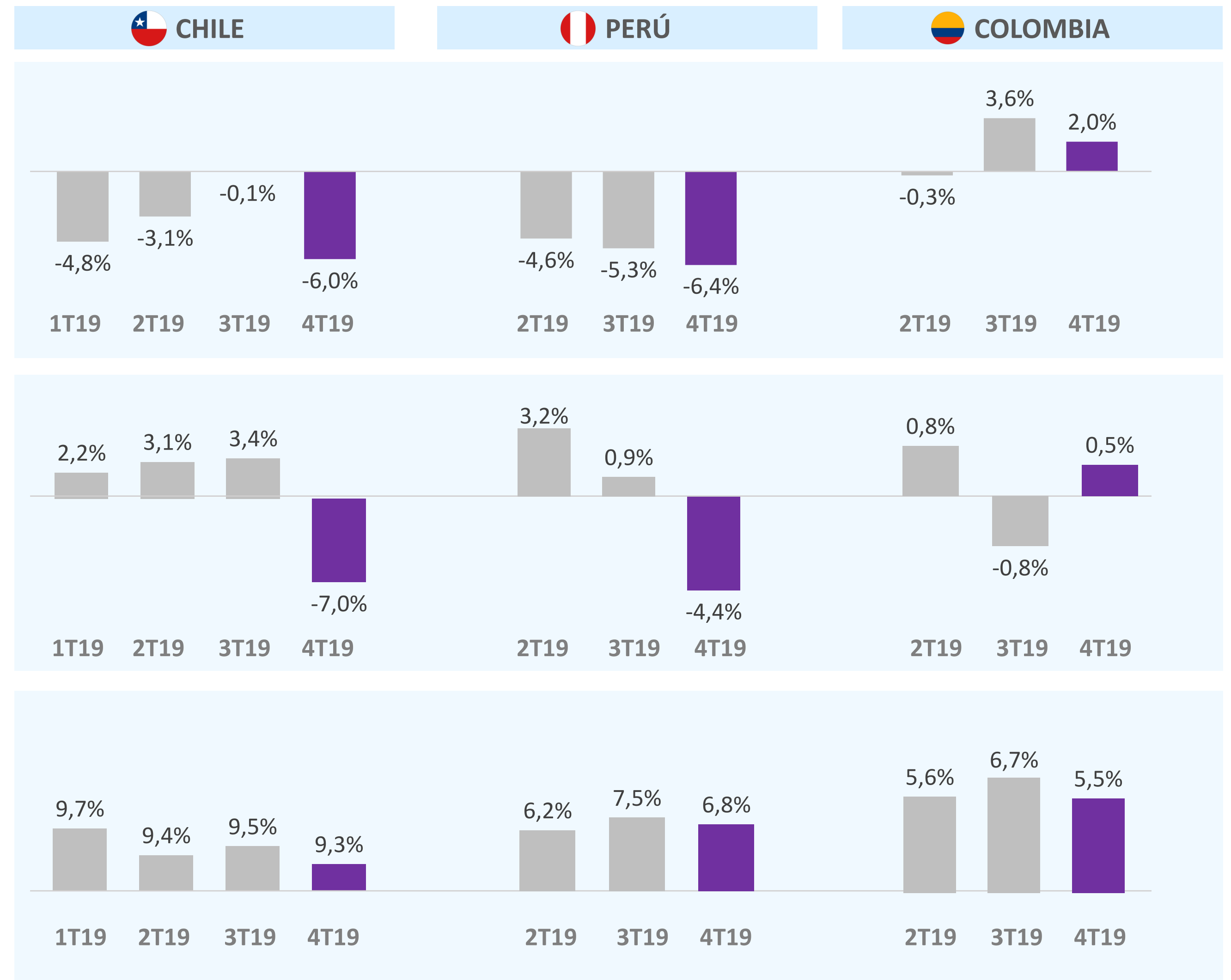


	4T19	4T18	Var. a/a (%)	2019	2018	Var. a/a (%)
Ganancia Bruta	53.951	33.833	59,5%	222.751	71.070	213,4%
Gasto de Administración y Ventas	-6.487	-5.975	8,6%	-14.387	-7.553	90,5%
Otros ingresos, por función	9.189	59.772	-84,6%	392.043	101.260	287,2%
Otras ganancias (pérdidas)	-811	30	n.a.	-616	51	n.a.
Resultado Operacional	55.842	87.660	-36,3%	599.790	164.828	263,9%
Costo Financiero Neto	-2.069	-10.285	-79,9%	-32.983	-33.383	-1,2%
Variaciones por diferencias de tipo de cambio	41	1	7373,5%	40	1	7114,7%
Resultado por Unidades de Reajuste	-5.039	-5.867	-14,1%	-21.393	-18.333	16,7%
Resultado No Operacional	-7.068	-16.151	-56,2%	-54.335	-51.715	5,1%
NOI / EBITDA AJUSTADO	4T19	4T18	Var. a/a (%)	2019	2018	Var. a/a (%)
Ingresos ordinarios	56.306	43.229	30,2%	228.990	86.448	164,9%
(+) Costo de ventas	-2.355	-9.397	-74,9%	-6.239	-15.378	-59,4%
(+) Gasto de administración	-6.487	-5.975	8,6%	-14.387	-7.553	90,5%
(+) Otros gastos de administración	-811	30	n.a.	-616	51	n.a.
(+) Depreciación y Amortización	22	220	-89,9%	63	846	-92,6%
NOI	46.675	28.108	66,1%	207.810	64.414	222,6%
FFO	4T19	4T18	Var. a/a (%)	2019	2018	Var. a/a (%)
Ganancia (pérdida)	36.885	53.258	-30,7%	405.481	81.593	397,0%
Otros Ingresos	-9.189	-59.772	-84,6%	-392.043	-101.260	287,2%
Resultado por Unidades de Reajuste	5.039	5.867	-14,1%	21.393	18.333	16,7%
Variaciones por diferencias de tipo de cambio	-41	-1	7373,5%	-40	-1	7114,7%
Impuesto a la renta ¹	43	18.867	-99,8%	127.889	31.555	305,3%
FFO	32.737	18.218	79,7%	162.680	30.221	438,3%

SAME STORE SALES, SAME STORE RENT Y COSTO DE OCUPACIÓN

VAR % DEL CUARTO TRIMESTRE 2019 VS AÑO ANTERIOR

- SAME STORE SALES (SSS):** En Chile se observó un SSS negativo por el efecto de los días en que los malls estuvieron cerrados, parcialmente compensado por un mejor desempeño en el mes de diciembre. El SSS de Perú se explica principalmente por las menores ventas de tiendas ancla y locales satélite. Colombia muestra un incremento de 2,0% por las mayores ventas de tiendas ancla en el centro comercial Santa Ana.
- SAME STORE RENT (SSR):** En Chile SSR impactado por los descuentos al valor fijo del arriendo producto de los días cerrados. El desempeño de Perú se explica principalmente por las menores ventas de tiendas ancla (menor ingreso variable) y las menores ventas de locales satélite. Colombia con SSR positivo por el incremento en la porción fija del arriendo a algunos locatarios.
- COSTO DE OCUPACIÓN (%):**¹ En Chile el costo de ocupación baja levemente respecto al 3T19 debido a los descuentos del arriendo y publicidad, llegando a un 9,3%. En Perú y Colombia, el menor costo de ocupación en comparación al trimestre anterior se explica por el incremento de las ventas de los locatarios (fundamentalmente por Navidad), mientras que el arriendo fijo y gastos comunes se mantuvieron estables.



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. Cifra determinada en forma acumulada al cierre de cada trimestre. En 4T19 se determina con información de los últimos doce meses.

ENDEUDAMIENTO

CLP MM AL 31 DE DICIEMBRE 2019

Para el período terminado al 31 de diciembre de 2019, el total de pasivos asciende a CLP 1.266.909 millones de los cuales CLP 544.656 millones corresponden a deuda financiera.

Al cierre de este trimestre existe una fuente de financiamiento:

- Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes principalmente relacionados a dos emisiones de bonos locales, realizadas el 17 de mayo 2019 y 6 de septiembre 2019. El monto emitido asciende a CLP 544.656 millones.

Para la Deuda Financiera Neta se considera: Otros Pasivos Financieros Corrientes + Otros Pasivos Financieros No Corrientes - Efectivo y equivalentes al efectivo y Otros activos financieros corriente.

RATIOS FINANCIEROS

(en veces)	Dic 2019	Dic 2018
Total Pasivos / Patrimonio	0,50	1,05
Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	1,52	1,60
Total Pasivos / Total Activos	0,33	0,51
Resultado / Total Activo	0,01	0,03
Resultado / Total Patrimonio	0,01	0,06
Deuda Financiera Neta / EBITDA ²	2,14	n.a.

	Deuda Financiera	
	Pre-Emissiones	Post Emisiones
Deuda Financiera	UF 7 millones	UF +1,79%
UF +5%	UF 3 millones	UF +2,24%
	UF 3 millones	UF +0,47%
	UF 6 millones	UF +1,08%

CALENDARIO DE AMORTIZACIONES (UF MILLONES)¹

Duración: 13,7 años



1. Grafico de amortizaciones solo considera pagos de capital.

2. EBITDA considera 6 meses de operación de los activos de Perú y Colombia.