

An aerial photograph of a city, likely Santiago, Chile, featuring a prominent blue glass skyscraper (Torre Costanera Center) on the right side. The city is densely packed with buildings, and the sky is overcast with grey clouds. A large white semi-circle is overlaid on the left side of the image, containing the main title and date.

# PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

---

al 30 de septiembre,

**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 representación o 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 con tenida en el presente documento. La información contenida en este documento no pretende ser completa. Cencosud Shopping y sus respectivas filiales, agentes, directores, socios 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 prospectivas no son garantías de rendimiento futuro. 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



- Los **ingresos** aumentaron 302,3% en 3T19, reflejo de la incorporación de activos en Chile, Perú y Colombia. Proforma<sup>1</sup>, los ingresos crecieron 4,1% a/a, explicado por un aumento en la porción fija de los contratos de arriendo.
- El **margen EBITDA ajustado** alcanzó 90,0% en el 3T19. El trimestre incluye un efecto no-recurrente y tres meses completos de operación de Perú y Colombia. Excluyendo el efecto no-recurrente, proforma el EBITDA ajustado crece 5,4% y el margen alcanza 91,3%. La Compañía tiene seguros que están en proceso de liquidación.
- Las **ventas de los locatarios** aumentaron 0,2% en 3T19, mostrando tendencia positiva parcialmente compensada por septiembre que se vio impactado por Fiestas Patrias en Chile. El **trafico** en los malls **aumentó 4,3%**.
- El **Same Store Rent** muestra una evolución por sobre la inflación en Chile, creció 0,9% en Perú y decreció 0,8% en Colombia.
- La **Ocupación consolidada** aumenta desde 96,3% en 3T18 a 98,9% en 3T19, lo que refleja un alto nivel de ocupación en Chile y una mejora del índice en Perú, lo que fue parcialmente compensado por Colombia.
- Portal Angamos y Portal El Llano se encuentran en etapa de comercialización y los metros cuadrados de GLA adicionales se verán reflejados en el 4T19. Continúa el avance según cronograma definido de los proyectos La Molina en Perú y La 65 en Colombia.
- Desde el 18 de octubre han ocurrido diversas manifestaciones con demandas sociales en Chile, en varias ocasiones con disturbios y daños a la propiedad pública y privada. Dado este contexto, para resguardar la seguridad de clientes, locatarios y colaboradores Cencosud Shopping ha debido cerrar sus ubicaciones en un rango entre 1 y 16 días. Algunos activos sufrieron daños menores los cuales no comprometen en absoluto su operación y la Compañía mantiene seguros que cubren razonablemente los riesgos de deterioro de los activos, paralización de actividades y otros relacionados. Cencosud Shopping se encuentra evaluando y cuantificando el impacto económico, el cual se verá reflejado en los estados financieros del cuarto trimestre.

<sup>1</sup> Proforma considera los mismos activos del año 2019 para el año base, para efectos de hacer las cifras comparables

# HECHOS RELEVANTES

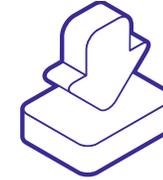


Con fecha 6 de septiembre 2019, la compañía concretó su segunda colocación de bonos en el mercado local, por un monto total de UF 9 millones. La operación se ejecutó a través de dos series de bonos:

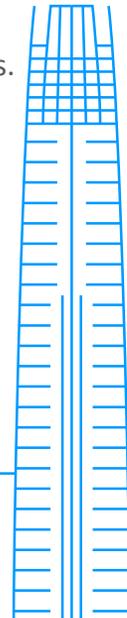
- Serie C, estructurada a 9,5 años bullet, se colocó a una tasa cupón de 0,47%.
- Serie E, estructurada a 25,5 años bullet, se colocó a una tasa cupón de 1,08%.



Con fecha 14 de agosto se otorgó la recepción Municipal de 25.000 m<sup>2</sup> de las torres del Complejo Costanera Center. Luego, con fecha 9 de octubre, se otorgó la recepción Municipal de 25.000 m<sup>2</sup> adicionales. Actualmente dichos metros cuadrados se encuentran en proceso de comercialización.



La Compañía trabajó en colaboración con la Municipalidad de Providencia en un proyecto de apoyo a emprendedores de la comuna, además de entregarles capacitación en temas de sostenibilidad. Se realizaron capacitaciones a las áreas de operaciones relacionadas a la estrategia de relacionamiento comunitario como parte de nuestra planificación de seguir contribuyendo al desarrollo de las comunidades donde estamos insertos.



# ESTADO DE RESULTADOS

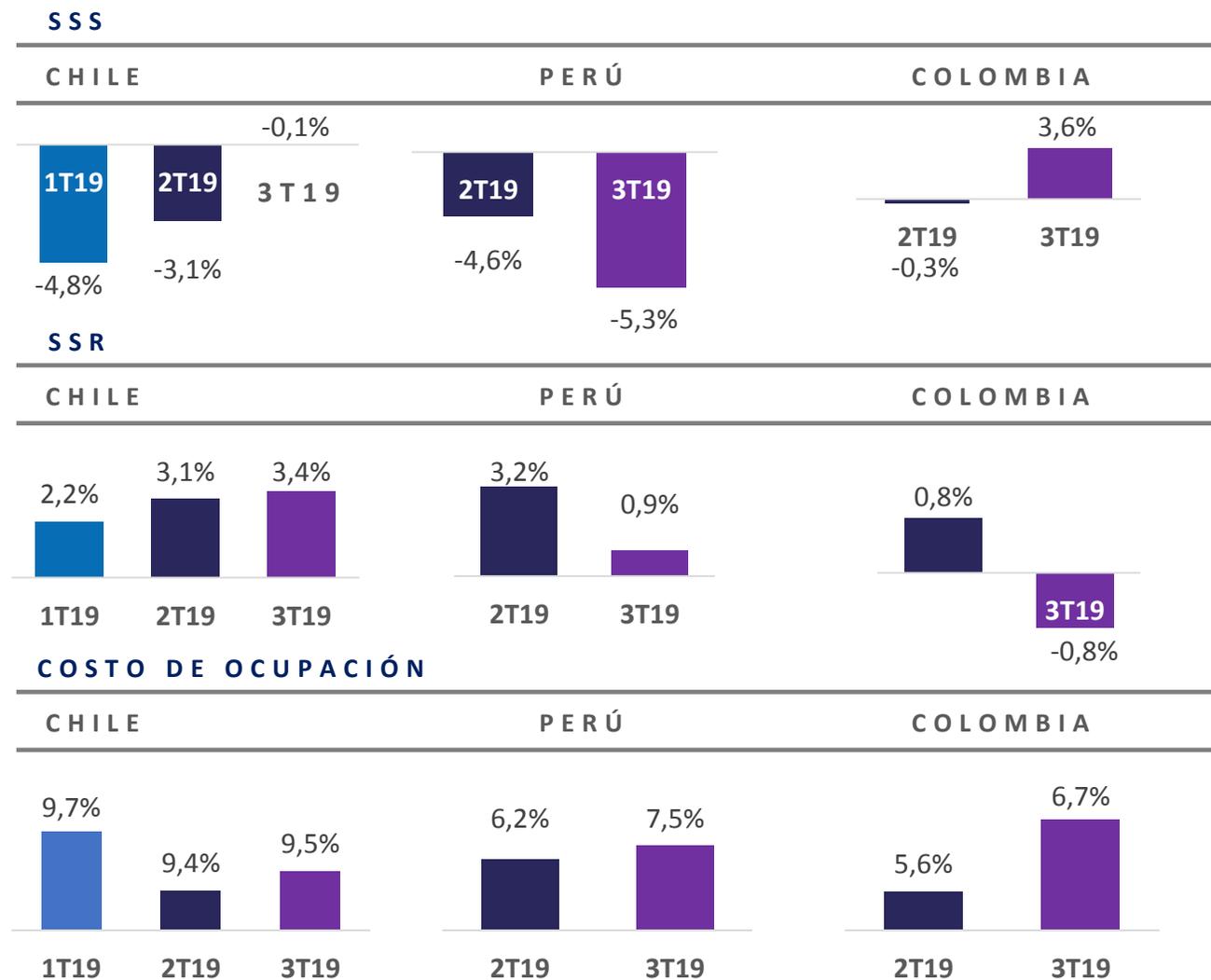
- Los **ingresos** aumentaron 302,3% respecto a 3T18, principalmente por la incorporación de los activos en Chile, Perú y Colombia. Proforma<sup>1</sup>, los ingresos crecieron 4,1%, por cobros retroactivos y renovaciones de contratos en Costanera Center en Chile.
- El **resultado operacional** aumenta en CLP 206.382 millones, reflejo de la incorporación de los activos antes mencionados, generando un mayor resultado y un mayor revalúo de propiedades de inversión.
- El **EBITDA** aumenta en CLP 39.886 millones, reflejo de la incorporación de los activos antes mencionados y la implementación de IFRS16. Proforma, el EBITDA Ajustado aumenta 3,9% y el margen alcanza 90,0% en 3T19, el cual incluye un efecto no recurrente por la inundación del nivel -4 en Costanera Center y tres meses de operación de Perú y Colombia. Excluyendo el efecto no-recurrente, el EBITDA ajustado crece 5,4% y el margen alcanza 91,3%.
- El **resultado no operacional** mejora 42,4% debido a un menor costo financiero y a una menor pérdida en el resultado por unidades de reajuste.

	3T19	3T18	Var. a/a (%)
Ingresos	57.935	14.399	302,3%
Costo de Ventas	-2.319	-1.987	16,7%
Ganancia Bruta	55.616	12.412	348,1%
<i>Margen Bruto</i>	<i>96%</i>	<i>86%</i>	<i>980 bps</i>
Gasto de Administración y Ventas	-3.460	-397	771,0%
Otros ingresos, por función	171.542	5.248	3168,7%
Otras ganancias (pérdidas)	-47	6	-832,3%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>223.651</b>	<b>17.269</b>	<b>1195,1%</b>
Costo Financiero Neto	-4.049	-7.746	-47,7%
Variaciones por diferencias de tipo de cambio	0	0	n.a
Resultado por Unidades de Reajuste	-2.929	-4.373	-33,0%
Resultado No Operacional	-6.978	-12.119	-42,4%
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>216.673</b>	<b>5.150</b>	<b>4106,9%</b>
Impuesto a la renta	-54.392	-1.559	3388,4%
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>162.281</b>	<b>3.591</b>	<b>4418,9%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>52.125</b>	<b>12.239</b>	<b>325,9%</b>
<b>Margen EBITDA</b>	<b>90,0%</b>	<b>85,0%</b>	<b>497 bps</b>

<sup>1</sup> Proforma considera los mismos activos del año 2019 para el año base, para efectos de hacer las cifras comparables

# DESEMPEÑO DEL NEGOCIO

- **Same Store Sales (SSS):** En Chile se observó una tendencia positiva en el trimestre. Septiembre se vio impactado por el efecto de Fiestas Patrias. Perú empeora su SSS principalmente por las menores ventas de tiendas ancla. Colombia mejora su desempeño por las mayores ventas de tiendas ancla.
- **Same Store Rent (SSR):** SSR por arriba de la inflación en Chile. Perú con menor SSR principalmente por las caídas de ventas de tiendas ancla (menor ingreso variable). Colombia con SSR negativo por la obra en curso La 65, que ha afectado las ventas de locatarios.
- En Chile, el **Costo de Ocupación** aumentó levemente en comparación a 2T19 pero se mantiene debajo de 1T19 debido a menores costos de gastos comunes. En Perú, el mayor costo de ocupación se explica por las menores ventas de locatarios, mientras que el arriendo y gastos comunes se mantuvieron estables. En Colombia, el mayor costo de ocupación refleja la regularización del cobro de gastos comunes.
- Las **visitas** a nuestros centros comerciales y power centers mostraron una tendencia positiva en 3T19 vs 3T18, aumentando 3,4%, 10,6% y 4,3% en Chile, Perú y Cencosud Shopping, respectivamente.



# RENTABILIDAD POR PAÍS

- En **Chile**, el EBITDA ajustado Proforma<sup>1</sup> aumenta 3,8% y el margen alcanza 90,5% en 3T19, impactado por la inundación del nivel -4 en Costanera. Excluyendo este efecto, el EBITDA ajustado Proforma crece 5,4% y el margen alcanza 91,9%.
- En **Perú**, el EBITDA ajustado proforma se vio impactado positivamente por la implementación de IFRS16 y menores gastos de personal.
- En **Colombia**, el EBITDA Ajustado proforma se vio impactado por mayores gastos asociados a auditoría, personal y un aumento en el deudor incobrable debido a la re-estructuración societaria para el IPO.

	TERCER TRIMESTRE				NUEVE MESES AL 30 DE SEPTIEMBRE			
	2019 CLP MM	2018 CLP MM	Δ %	ML Δ %	2019 CLP MM	2018 CLP MM	Δ %	ML Δ %
Chile	55.621	14.399	286,3%	286,3%	169.626	43.218	292,5%	292,5%
Perú	1.339	0	0,0%	0,0%	1.761	0	0,0%	0,0%
Colombia	976	0	0,0%	0,0%	1.298	0	0,0%	0,0%
<b>Ingresos</b>	<b>57.935</b>	<b>14.399</b>	<b>302,3%</b>	<b>302,3%</b>	<b>172.685</b>	<b>43.218</b>	<b>299,6%</b>	<b>299,6%</b>
Chile	53.941	12.412	334,6%	334,6%	166.438	37.237	347,0%	347,0%
Perú	1.056	0	0,0%	0,0%	1.513	0	0,0%	0,0%
Colombia	619	0	0,0%	0,0%	850	0	0,0%	0,0%
<b>Resultado Bruto</b>	<b>55.616</b>	<b>12.412</b>	<b>348,1%</b>	<b>348,1%</b>	<b>168.800</b>	<b>37.237</b>	<b>353,3%</b>	<b>353,3%</b>
<b>Gastos de Adm. Y Ventas</b>	<b>-3.460</b>	<b>-397</b>	<b>771,0%</b>	<b>771,0%</b>	<b>-7.900</b>	<b>-1.578</b>	<b>400,8%</b>	<b>400,8%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>223.651</b>	<b>17.269</b>	<b>1195,1%</b>	<b>1195,1%</b>	<b>543.948</b>	<b>77.169</b>	<b>604,9%</b>	<b>604,9%</b>
Chile	50.345	12.239	311,3%	311,3%	158.769	36.335	337,0%	337,0%
Perú	1.294	0	0,0%	0,0%	1.685	0	0,0%	0,0%
Colombia	486	0	0,0%	0,0%	682	0	0,0%	0,0%
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>52.125</b>	<b>12.239</b>	<b>325,9%</b>	<b>325,9%</b>	<b>161.135</b>	<b>36.335</b>	<b>343,5%</b>	<b>343,5%</b>
<b>% EBITDA Ajustado</b>	<b>90,0%</b>	<b>85,0%</b>		<b>497 bps</b>	<b>93,3%</b>	<b>84,1%</b>		<b>924 bps</b>

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

# ENDEUDAMIENTO

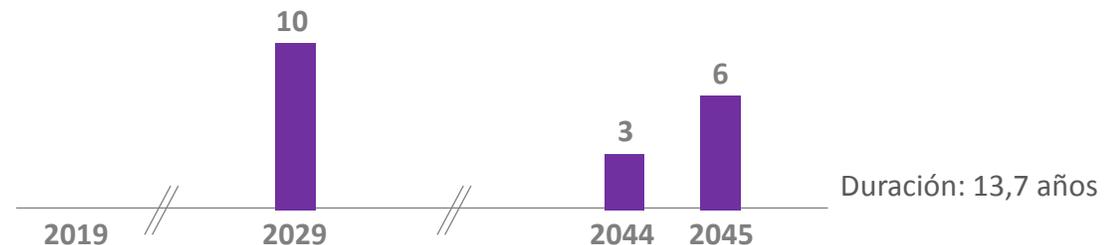
- El día 6 de septiembre, 2019 la Compañía colocó su segundo bono en el Mercado local por un monto total de UF 9 millones, con la cual se pagó deuda intercompañía.
  - Ahorro anual en Costo Financiero de más de USD 30 millones por refinanciamiento total y pago de deuda con fondos del IPO.
- Al 30 de septiembre, 2019 el total de pasivos asciende a CLP 1.319.836 millones de los cuales corresponden a deuda financiera CLP 548.865 millones.
- Al cierre de 3T19 existían dos Fuentes 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 540.417 millones.
  - Deuda intercompañía obtenida desde la matriz Cencosud S.A por un total de CLP 8.448 millones.

## RATIOS FINANCIEROS

(en veces)	Sep 2019	Jun 2019	Mar 2019	Dic 2018
Total Pasivos / Patrimonio	0,55	0,79	0,99	1,05
Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	0,63	11,57	0,73	1,60
Total Pasivos / Total Activos	0,35	0,44	0,50	0,51
Resultado / Total Activo	0,04	0,01	0,05	0,03
Resultado / Total Patrimonio	0,07	0,02	0,09	0,06

	Deuda Financiera	
	Pre-Emisiones	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)



# PROYECTOS EN CURSO

## CHILE



### EL LLANO, Santiago

- GLA actual **15.654m<sup>2</sup>**
- Inversión total estimada: **US\$9,0mm**
- % avance: **100%**
- GLA adicional: **9.150m<sup>2</sup>**
- Se completó la recepción municipal definitiva. Los metros cuadrados serán incorporados en 4T19.
- En proceso de comercialización. Al 25 de noviembre tenemos un 54% de contratos firmados y un 14% de las tiendas abiertas.



### ANGAMOS, Antofagasta

- GLA actual **26.177m<sup>2</sup>**
- Inversión total estimada: **US\$6,0mm**
- % avance: **99%**
- GLA adicional: **1.370m<sup>2</sup>**
- Obra terminada. Pendiente la recepción municipal definitiva.
- En proceso de comercialización. Al 25 de noviembre tenemos un 52% de contratos firmados.

## PERÚ Y COLOMBIA

Continúa el avance de los proyectos La Molina en Perú y La 65 en Colombia.



### LA MOLINA, Lima

- GLA actual: **4.291m<sup>2</sup>**
- Inversión total estimada: **US\$109mm**
- GLA al finalizar: **35.700m<sup>2</sup>**



### LA 65, Medellín

- GLA actual: **22.200m<sup>2</sup>**
- Inversión total estimada: **US\$167mm**
- GLA al finalizar: **+78.000m<sup>2</sup>**

# COMENTARIOS DE CIERRE



## DESTACADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2019

- Colocación del segundo bono en el Mercado local
  - Pago deuda intercompañía
  - Mejora de la posición financiera con el pago de deuda
- Recepción Municipal de 50.000 m<sup>2</sup> de las torres del Complejo Costanera Center.

## A FUTURO

Seguiremos evaluando alternativas de:

- Optimización de GLA
- Expansión a través de proyectos Brownfield
- Greenfield