



PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

al 30 de junio,
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 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.



1.
RESULTADOS
DEL TRIMESTRE

RESUMEN EJECUTIVO



	2T20	2T19	Var. (%)	6M20	6M19	Var. (%)
CLP millones						
Ingresos	22.639	55.871	-59,5%	75.902	114.749	-33,9%
EBITDA Ajustado/ NOI	17.109	52.900	-67,7%	66.140	109.010	-39,3%
% EBITDA Ajustado / NOI	75,6%	94,7%	-1911 bps	87,1%	95,0%	-786 bps
Resultado no operacional	-5.721	-27.493	-79,2%	-13.314	-40.289	-67,0%
Utilidad sin revalúo	3.367	20.812	-83,8%	36.243	52.159	-30,5%
FFO	4.792	39.069	-87,7%	44.525	82.066	-45,7%

- Los **ingresos** decrecieron 59,5% por el funcionamiento parcial de los centros comerciales, parcialmente compensado por la incorporación de activos de Perú y Colombia, entre otros.
- El **EBITDA ajustado** decreció 67,7% como resultado de los menores ingresos y el mayor deudor incobrable y la revisión de la estructura organizacional. El margen EBITDA alcanzó 75,6%, reflejo de la menor dilución de gastos.
- El **resultado no operacional** mejoró por la una menor pérdida por unidades de reajuste y el menor costo de financiamiento.
- Excluyendo la revalorización de activos, la **utilidad** decreció en CLP 17.445 millones por el funcionamiento parcial de los centros comerciales y un mayor impuesto corriente a/a.
- El **FFO** alcanzó CLP 4.792 millones, a pesar del cierre parcial de los centros comerciales y el incremento del deudor incobrable, debido al nivel de GLA abierto y los esfuerzos en reducción de gastos, además del menor costo financiero.

PRINCIPALES CIFRAS OPERACIONALES

	2T20	2T19	Var. a/a (%)
GLA (m ²)	1.338.761	1.277.623	4,8%
Tasa de ocupación (%)	98,50%	99,00%	-54 bps
Visitas (miles)	7.028	34.747	-79,8%
Ventas locatarios (CLP millones)	459.581	753.630	-39,0%
SSR Chile	-58,4 %	3,1%	
SSR Perú	-53,6%	3,2%	
SSR Colombia	-12,0%	0,8%	

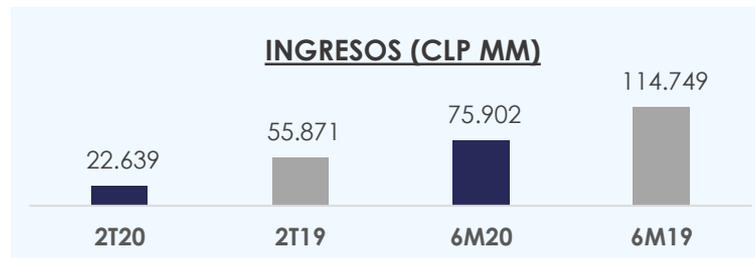
- El **GLA** mostró un incremento de 4,8% producto de la habilitación de 50.000 m² de las Torres de Oficinas del Completo Costanera Center en 2019, la ampliación del centro comercial Portal El Llano y la incorporación de una tienda Easy en Portal Temuco.
 - La **tasa de ocupación** consolidada alcanzó 98,5% en 2T20, lo que refleja un alto nivel de ocupación en Chile y una mejora del índice en Perú, parcialmente compensado por Colombia.
- El **tráfico** en los centros comerciales decreció 79,8% en 2T20, reflejo del impacto que tuvo el cierre parcial de las operaciones por COVID-19.
 - Las **ventas de los locatarios** decrecieron 39,0% en 2T20, reflejo del impacto que tuvo en la venta el cierre parcial de los centros comerciales durante el trimestre (COVID-19), parcialmente compensado por el crecimiento de la venta de supermercados.
 - En Chile y Perú el **Same Store Rent** (SSR) se vio impactado por los descuentos al arriendo fijo por los días que los locatarios debieron permanecer cerrados producto de COVID-19. SSR de Colombia cae en menor medida que Chile y Perú, dada la mayor exposición a tiendas relacionadas.

RESULTADO CONSOLIDADO

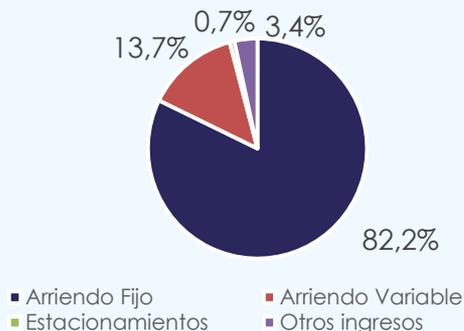
CLP MM AL 30 DE JUNIO 2020

INGRESOS

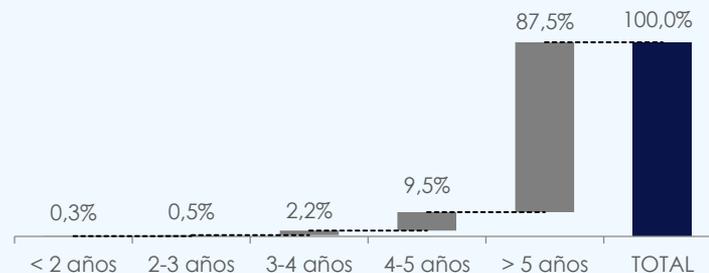
Los ingresos decrecieron 59,5% por la suspensión del cobro del arriendo fijo a los locatarios que debieron permanecer cerrados, menores ingresos por estacionamientos y Sky Costanera. Lo anterior se vio parcialmente compensado por la incorporación de los activos de Perú y Colombia, el mayor ingreso de oficinas, el mayor GLA de Portal El Llano y la mayor renta variable de supermercados.



COMPOSICIÓN DE LOS INGRESOS



DURACIÓN DE LOS CONTRATOS¹



Duración promedio de los contratos de arriendo de 13,6 años, la más alta de la industria

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 30 DE JUNIO 2020

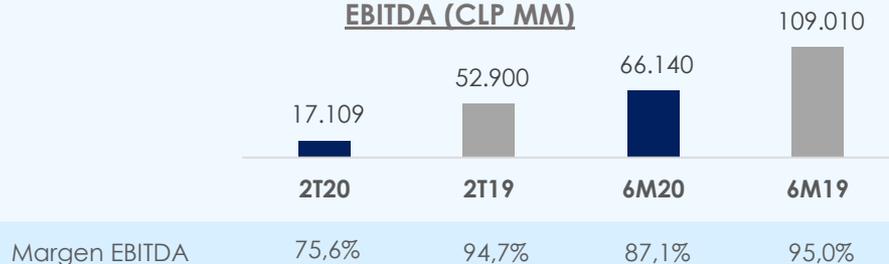
EBITDA

El EBITDA ajustado decreció 67,7%, por la caída en ingresos, un incremento en el deudor incobrable y revisión de la estructura organizacional (efecto no-recurrente). El margen EBITDA alcanzó 75,6% en el 2T20, reflejo de la menor dilución de gastos.

FFO

El FFO decreció en CLP 34.277 millones por el menor EBITDA debido al cierre parcial de los centros comerciales y un mayor impuesto corriente a/a, parcialmente compensado por la reducción del costo financiero.

EBITDA (CLP MM)



FFO	2T20	2T19	Var. (%)	6M20	6M19	Var. (%)
Ganancia (pérdida)	-8.809	58.062	n.a.	26.643	206.316	-87,1%
Otros Ingresos	16.841	-51.165	n.a.	13.334	-211.311	n.a.
Resultado por UR	1.819	13.730	-86,7%	7.358	13.424	-45,2%
Variaciones por diferencias de TC	1.330	1	155985,7%	1.303	1	152845,1%
Impuesto a la renta	-6.389	18.441	n.a.	-4.113	73.637	-94,4%
FFO	4.792	39.069	-87,7%	44.525	82.066	-45,7%

RESULTADO NO OPERACIONAL



	2T20	2T19	Var. (%)	6M20	6M19	Var. (%)
Costo Financiero Neto	-2.572	-13.762	-81,3%	-4.653	-26.864	-82,7%
Variaciones por diferencias de TC	-1.330	-1	155985,7%	-1.303	-1	152845,1%
Resultado por Unidades de Reajuste	-1.819	-13.730	-86,7%	-7.358	-13.424	-45,2%
Resultado No Operacional	-5.721	-27.493	-79,2%	-13.314	-40.289	-67,0%

El resultado no operacional mejora en CLP 21.773 millones por:

- Una menor pérdida en el resultado por unidades de reajuste asociada a una menor deuda y la menor variación de la UF respecto al mismo periodo en 2019.
- Un menor costo financiero asociado la menor deuda y menor costo de financiamiento tras las emisiones de bonos en el mercado local en mayo y septiembre de 2019

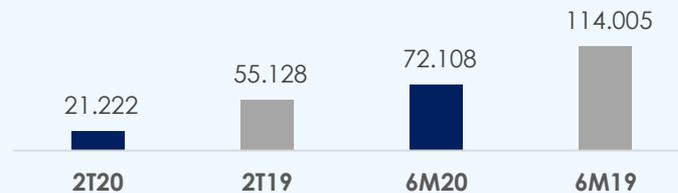
INGRESOS

Los ingresos decrecieron 61,5% en 2T20, reflejo del descuento sobre el arriendo fijo a locatarios que permanecieron cerrados, y menores ingresos por estacionamientos y Sky Costanera, parcialmente compensado por mayores ingresos de oficinas de Costanera Center, las nuevas tiendas de Portal El Llano y un mayor cobro de arriendo variable a supermercados.

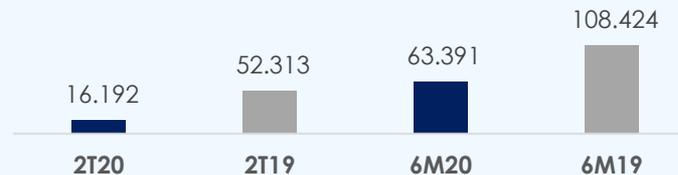
EBITDA

El EBITDA ajustado decreció 69,0% en 2T20 producto del cierre parcial de los centros comerciales, un mayor deudor incobrable y revisión de la estructura organizacional (efecto no-recurrente). Lo anterior, parcialmente compensado por el ahorro en gastos de mantenimiento y gastos operativos asociados a estacionamientos.

INGRESOS (CLP MM)



EBITDA (CLP MM)



Margen EBITDA	2T20	2T19	6M20	6M19
	76,3%	94,9%	87,9%	95,1%

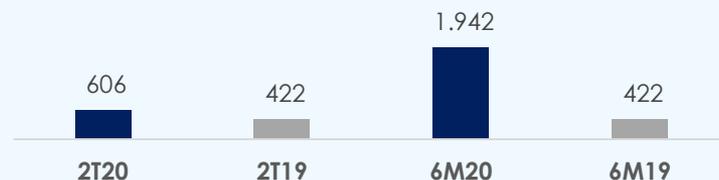
INGRESOS

Los ingresos crecieron en CLP 184 millones por la incorporación de activos en junio 2019. Proforma, los ingresos decrecieron 58% en moneda local, por el descuento efectuado sobre el arriendo fijo a las tiendas que debieron permanecer cerradas, parcialmente compensado por un mayor ingreso variable de supermercados.

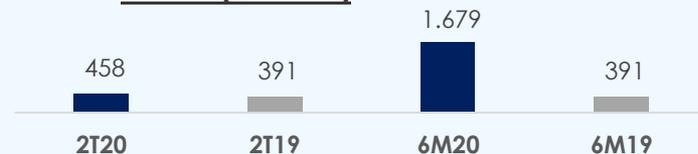
EBITDA

El EBITDA ajustado aumentó en CLP 68 millones por la incorporación de activos. Proforma, decreció 68,5% en moneda local producto del cierre parcial de los centros comerciales, un mayor gasto común, mayores contribuciones, deudor incobrable y gastos de personal.

INGRESOS (CLP MM)



EBITDA (CLP MM)



Margen EBITDA	75,6%	92,6%	86,5%	92,6%
---------------	-------	-------	-------	-------

COLOMBIA

CLP MM AL 30 DE JUNIO 2020

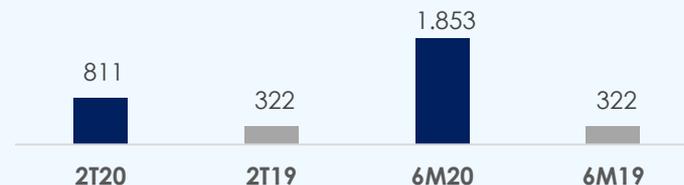
INGRESOS

Los ingresos crecieron por la incorporación de activos en junio 2019. Proforma, los ingresos decrecieron 17,7% en moneda local, por menores ingresos por arriendo por el cierre parcial de los centros comerciales y menores ingresos por estacionamientos, parcialmente compensado por un mayor arriendo variable de supermercados.

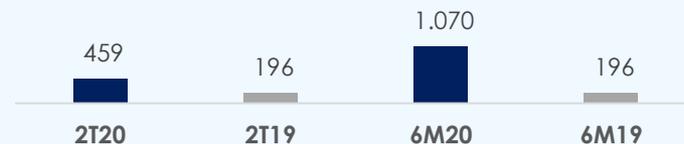
EBITDA

El EBITDA ajustado aumentó en CLP 263 millones por la incorporación de activos. Proforma, decreció 24,4% en moneda local producto del cierre parcial de los centros comerciales, el incremento del deudor incobrable, mayores gastos de seguridad y seguros.

INGRESOS (CLP MM)



EBITDA (CLP MM)



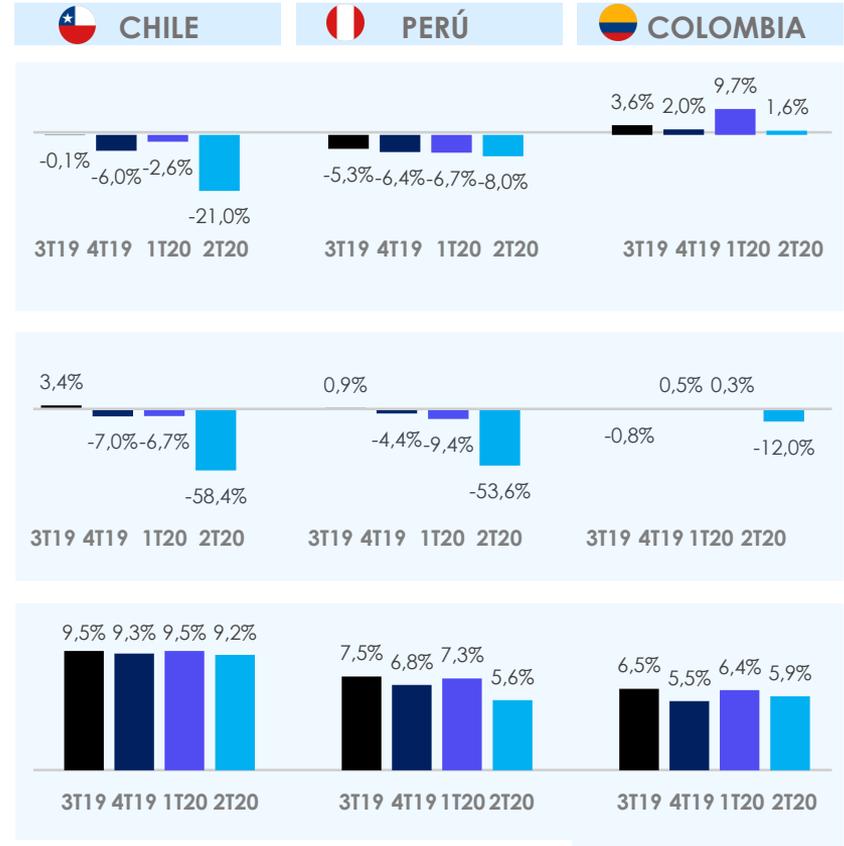
Margen EBITDA	2T20	2T19	6M20	6M19
	56,5%	60,8%	57,7%	60,8%

SSS, SSR Y COSTO DE OCUPACIÓN

- SAME STORE SALES (SSS)¹:** En Chile y Perú se observó un SSS negativo por el funcionamiento parcial de los centros comerciales, parcialmente compensado por el mejor desempeño de supermercados. Colombia muestra un SSS positivo impulsado por tiendas relacionadas, parcialmente compensado por terceros, producto del cierre parcial de los centros comerciales.

- SAME STORE RENT (SSR):** En Chile y Perú SSR impactado por los descuentos al arriendo fijo a locatarios que debieron permanecer cerrados. SSR de Colombia cae en menor medida que Chile y Perú, dada la mayor exposición a tiendas relacionadas consideradas de rubro esencial.

- COSTO DE OCUPACIÓN (%)²:** En Chile, Perú y Colombia, el costo de ocupación disminuye respecto a 2T19 y 1T20 debido al menor pago de arriendo de los locatarios, menor gasto común como resultado de las medidas de eficiencia y el menor cobro de fondo de publicidad. Todas estas variables caen en mayor medida que las ventas de los locatarios.



1. SSS del 2T20 considera sólo aquellos locales que tuvieron venta al menos un día en el segundo trimestre 2020.

2. 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

	jun-20	dic-19
Deuda Financiera Bruta (CLP millones)	552.314	544.656
Duración (años)	14,0	14,2
Caja (CLP millones)	28.097	100.867
Deuda Financiera Neta (CLP millones)	524.217	443.789

(en veces) ²	jun-20	dic-19
Total Pasivos / Patrimonio	0,49	0,50
Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	1,36	1,52
Total Pasivos / Total Activos	0,33	0,33
Resultado / Total Activo	0,06	0,11
Resultado / Total Patrimonio	0,09	0,16
Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado LTM	3,18	2,14

- Al 30 de junio de 2020, el 100% de la deuda expuesta a tasa de interés de la Sociedad está pactada a una tasa de interés fija. Esta deuda corresponde a obligaciones con el público pactadas en unidades de fomento.
- La duración de la deuda es 14,0 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.

PERFIL DE AMORTIZACIONES (UF millones)³

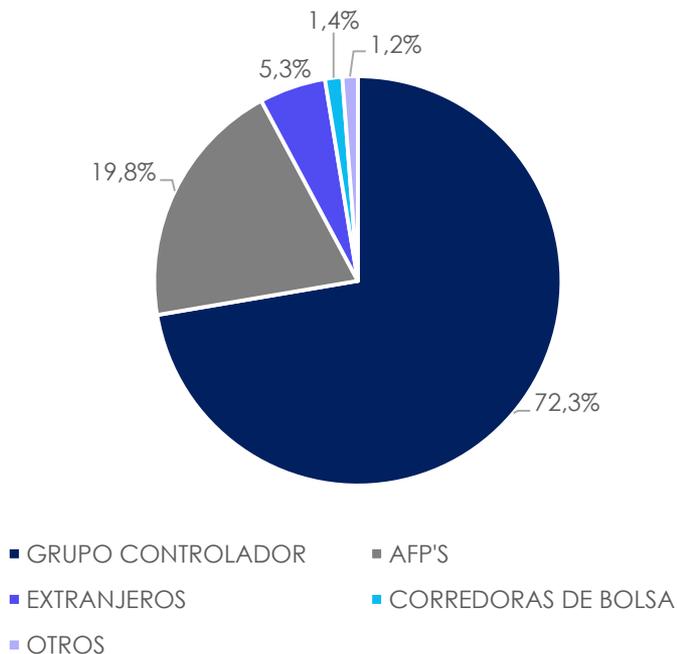


1. Costo anual de la deuda estimado como el promedio ponderado de la tasa cupón de cada una de las emisiones con los respectivos montos emitidos.

2. Ratios de resultado consideran la utilidad de los últimos doce meses.

3. Considera amortizaciones de capital.

ESTRUCTURA DE PROPIEDAD¹



- Directorio compuesto por 7 miembros
 - Elegido en la junta de accionistas del 30 de abril 2020 para un período de 3 años.
 - 2 directores independientes denominados por las administradoras de fondos de pensiones en Chile (AFP).
- Comité de Directores:
 - Matías Videla; director no independiente
 - Rafael Fernández: director independiente
 - Victoria Vásquez: director independiente
- Mayor volumen transado diario de los últimos 3 meses entre pares del mercado chileno (USD 5,2 millones)².

1. Estructura de propiedad a junio 2020.

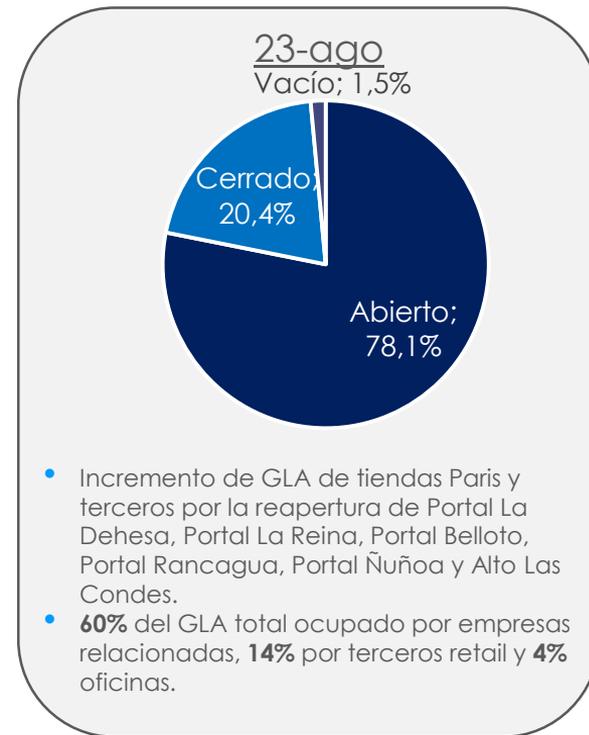
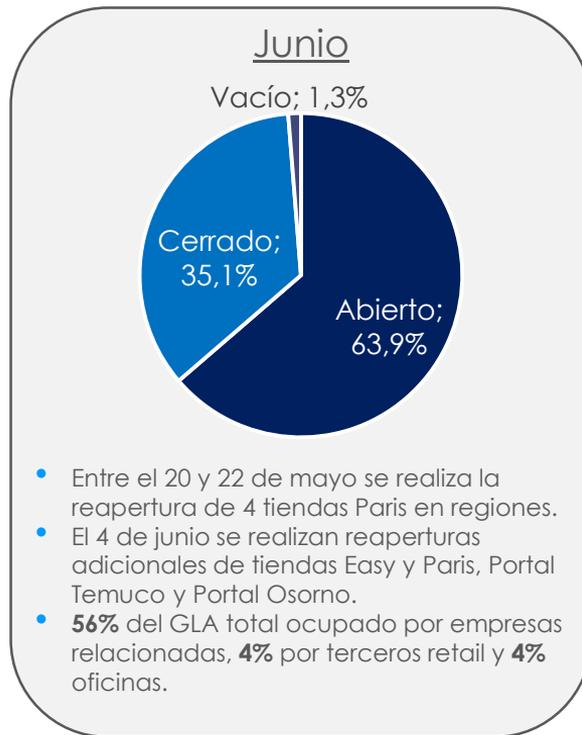
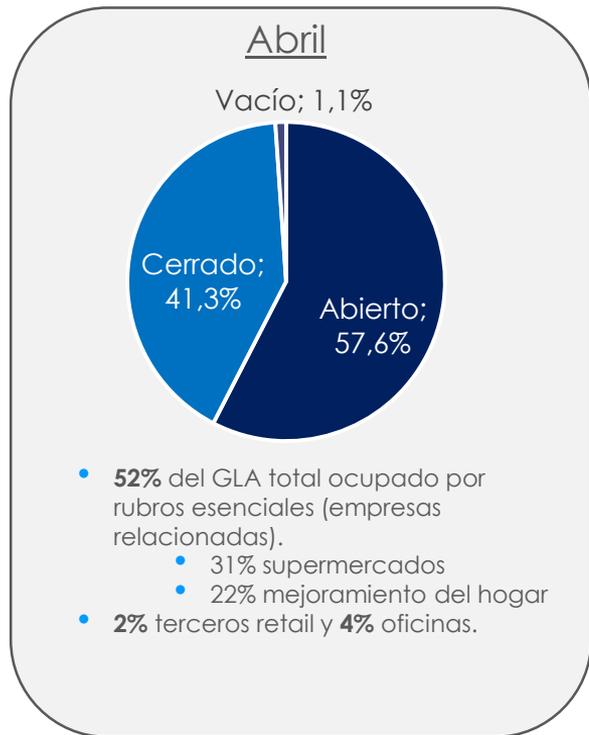
2. Volumen promedio transado diario para el periodo indicado hasta el 17/08/2020 convertido a USD con tipo de cambio diario. Fuente: Bloomberg.



2.
MEDIDAS
RELACIONADAS
CON LA
REAPERTURA

MAYOR GLA OPERATIVO DEL MERCADO LOCAL EN 2T20

En promedio, el GLA operativo durante el segundo trimestre fue aproximadamente 61%, permitiendo una generación de ingresos de aprox. 35% de un trimestre normal, principalmente por rubros esenciales.



PLAN DE REAPERTURAS



- Con inicio de plan paso a paso anunciado por el gobierno en julio, comienza la reapertura de ubicaciones en comunas en transición o más avanzadas.
- Reaperturas graduales, con horarios reducidos y bajo estrictos protocolos sanitarios de cumplimiento obligatorio por trabajadores, proveedores y clientes del Centro Comercial.
- Estatus reaperturas al 26 de agosto 2020:

	Fecha reapertura	% locales abiertos	% GLA abierto
Portal Temuco	04/06/2020	88,0%	92,0%
Portal Osorno	04/06/2020	77,8%	84,1%
Portal La Reina	05/08/2020	64,2%	96,4%
Portal La Dehesa	05/08/2020	63,6%	84,3%
Portal Ñuñoa	10/08/2020	28,7%	39,3%
Alto Las Condes	11/08/2020	57,2%	83,1%
Portal Belloto	06/08/2020	75,8%	96,4%
Portal Rancagua	10/08/2020	89,4%	97,5%
Costanera Center	18/08/2020	42,5%	69,8%
Perú		29,8%	55,3%
Colombia		41,1%	85,9%

- Desde la reapertura, si bien el tráfico continúa con caídas promedio de 60%, las ventas de locatarios mejoraron a un crecimiento de 5% (agosto¹), destacando el desempeño positivo de las categorías de artículos para el hogar, outdoor y deporte.

¹ Variación del tráfico y las ventas año contra año en la tercera semana de agosto, en las ubicaciones en las que se ha realizado reapertura de locales no esenciales en Chile, excepto Costanera Center.

MEDIDAS DE APOYO EN LA RELACIÓN DE LARGO PLAZO CON LOCATARIOS



- Condiciones de arriendo excepcionales para locales que no fueron considerados “rubros esenciales” por las autoridades y con superficies inferiores a 4.000 m²:
 - Descuento de arriendo fijo en forma escalonada de junio a noviembre 2020.
 - Suspensión de cobro de la porción variable del arriendo hasta noviembre y de publicidad hasta junio 2020.
 - Locales cerrados por definición de la autoridad pública o la no operación del Shopping, no se les cobrará el arriendo durante los días en que los locales permanezcan cerrados.
 - Descuentos adicionales en los gastos comunes y arriendo fijo, sujeto a que tengan sus pagos al día.
 - Posibilidad de postular a pago en cuotas (sin intereses).

VISIÓN PROACTIVA DE EFICIENCIA EN GASTOS



En marzo, a través del equipo de Procurement Cencosud, se negociaron contratos de servicios consiguiendo un ahorro de USD 6,6 millones trimestral.

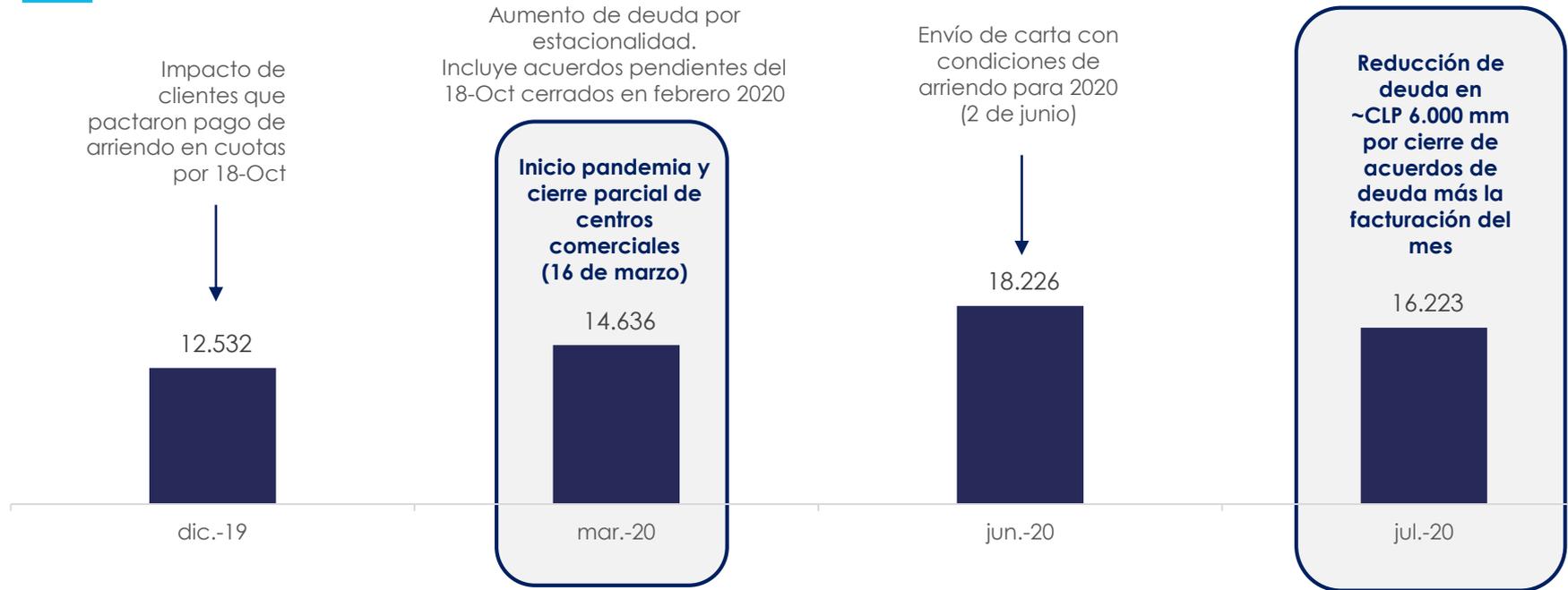
En costo de ventas el ahorro permitió:

- Reducir gastos comunes (20%-30%).
- La porción de ahorro del gasto común es trasladada a locatarios y se muestra neta del cobro en el costo de ventas.

En el gasto de administración y ventas permitió:

- Una reducción de 43% respecto al 1T20 (excluyendo incobrables y gasto por re estructuración organizacional), impulsado por ahorros en: mantenimiento, seguridad y vigilancia, servicios de consumo, gastos operativos asociados a estacionamientos, limpieza y aseo, entre otros.
- Revisión de estructura organizacional, fusionando gerencias y logrando ahorros a futuro.
- Se estima que en gasto de administración y ventas un 25% del ahorro sea permanente (CLP 360 millones trimestrales).

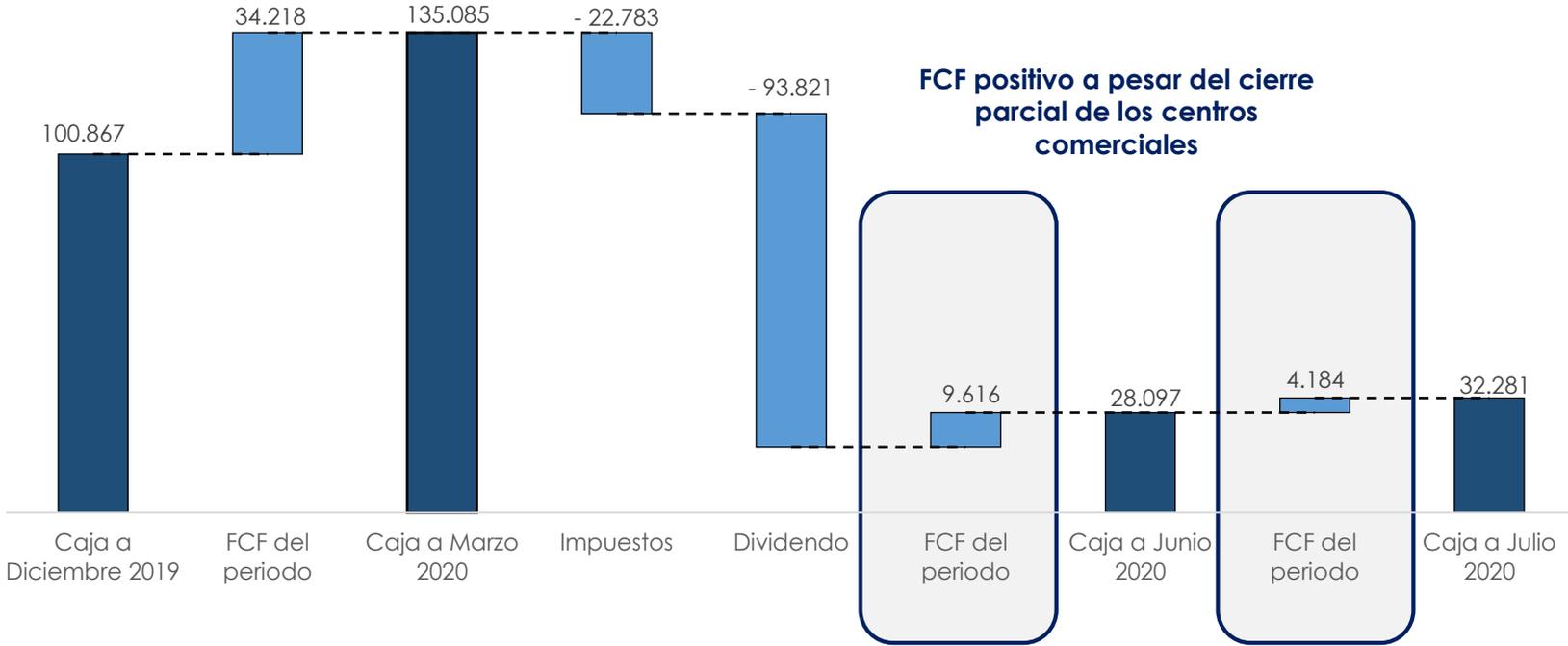
GESTIÓN PROACTIVA SOBRE LAS CUENTAS POR COBRAR



- Ofrecimiento de planes de pago a clientes y condiciones comerciales adaptadas a un retorno gradual de las operaciones.
- En el mes de agosto continúan negociaciones con clientes con el objetivo de adherirlos a planes de pago en cuotas.

FCF POSITIVO DURANTE EL SEGUNDO TRIMESTRE

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



Nota: Saldo de caja a diciembre incluye CLP 91.983 millones de fondos invertidos en cuotas de fondos mutuos (Otros activos financieros, corriente). Caja a Junio y Julio 2020 incluye Efectivo y equivalentes al efectivo y Otros activos financieros corriente.