



Press Release

Cuarto Trimestre 2023

Conferencia de resultados 4T23

Fecha



06 marzo 2024

Hora



Chile 10:00 AM
EST 08:00 AM
GMT 01:00 PM

Enlace



<https://events.teams.microsoft.com/event/5caf3a75-bc8a-491d-a53a-6fb24cf52de9@a50762c4-c5ad-413a-a05e-9ffe15752882>

cenco^o
malls

1. Resumen Ejecutivo

En el último trimestre de 2023, Cencosud Shopping S.A. alcanzó **ingresos por CLP 84.239 millones, un incremento del 2,7%** en comparación con el 4T22. En tanto los ingresos del año 2023 aumentaron un 9,7% respecto al año anterior. Durante el trimestre se registraron efectos retroactivos puntuales que impactaron los ingresos y costos. Excluyendo este impacto, los ingresos crecerían 3,7% en el 4T23 respecto al 4T22 y un 10,2% en el año 2023 respecto al año anterior. Este incremento trimestral se atribuye a cerca de 16.000 m² de GLA de nuevos proyectos y a la mejora en la tasa de ocupación en Perú que se expandió en 1.201 bps. Además, se registró un aumento en los ingresos provenientes de Sky Costanera y estacionamientos. Un incremento del 3,3% en el flujo peatonal durante el trimestre consolidó la posición de liderazgo de los centros comerciales de la Compañía, reconocidos por su enfoque en innovación, experiencias y mejora constante de su propuesta de valor en ubicaciones estratégicas.



CLP 84.239 millones

Ingresos 4T23

+2,7% a/a

Durante el trimestre continuamos avanzando con la estrategia digital de la Compañía. En este contexto, la app Mi Mall llegó a más de 250.000 usuarios registrados desde su lanzamiento, a fines de 2021, consolidándose como una herramienta atractiva para satisfacer las necesidades de los clientes.

En tanto, la Compañía ha continuado ejecutando el Plan de Inversión, avanzando en hitos clave. En Perú, se realizó la apertura de la primera etapa del centro comercial Cenco La Molina, incrementando el GLA total en más de 10.000 m². En Chile, el centro comercial Cenco Costanera inauguró un área de entretenimiento por cerca de 2.500 m² y continúan avanzando los trabajos de habilitación del *Darkstore* ubicado en el piso -5.

El **EBITDA Ajustado** del 4T23 alcanzó los CLP 75.889 millones, una disminución del 0,6% en comparación con el 4T22. El margen EBITDA del 4T23 llegó a 90,1%, una baja de -301 puntos base respecto al mismo periodo del año anterior. Esta disminución se explica principalmente por una alta base de comparación en el 4T22 y por efectos *one-time* en ingresos y costos en el 4T23. Al excluir estos efectos, el margen EBITDA Ajustado habría sido de 91,6% para el 4T23.

+11,3% Utilidad neta de revaluación de activos 4T23 vs 4T22

La **Utilidad Neta** del trimestre fue de CLP 45.123 millones, reflejando una disminución del 38,5% respecto al 4T22 como resultado del aumento de tasas de descuento asociadas al revalúo de propiedades de inversión. La **Utilidad neta de revaluación de activos del 4T23 crece 11,3%** respecto al

mismo periodo del año anterior. Por su parte, la **Utilidad Líquida Distribuible del 4T23 registró un alza de 9,0%** en comparación con el cuarto trimestre del año previo, mientras que desde una perspectiva anual crece 22,2%.

En cuanto a la **Estructura de Capital**, al cierre del trimestre, la Compañía reportó una **Posición de Caja de CLP 116.450 millones**, representando un aumento del 17,7% respecto a diciembre de 2022. Adicionalmente, la relación **Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado** se situó en 2,1 veces.



2. Mensaje del Gerente General

El 2023 ha sido un año de grandes desarrollos e hitos excepcionales para la Compañía, los cuales estoy encantado de comentar a través de este mensaje. Lo primero es destacar la nueva identidad de marca para la Compañía: Bienvenidos a **Cenco Malls**. Este cambio destaca el enfoque regional de la Compañía y es consistente con el propósito de liderar la generación de espacios y experiencias memorables para un mundo mejor. Nuestra nueva identidad nos permite potenciar el reconocimiento de marca a medida que continuamos expandiéndonos en la región, generando sinergias en la promoción y estrategia de marca de los centros comerciales al operar bajo un solo nombre reconocido en toda la región.

Durante el 2023, a pesar de la moderación de la inflación en Chile, que cerró el año en un 3,9% para los últimos doce meses, y sumado a un contexto de consumo aún desafiante en los países donde operamos, la Compañía **creció en ingresos un sólido 9,7% respecto al año anterior** (+2,7% en 4T23). Descontando el impacto *one off* en ingresos del 4T23, los ingresos hubieran crecido 10,2% a/a en 2023 y 3,7% a/a en 4T23. La solidez y liderazgo que la Compañía ha demostrado durante el año es fruto del fiel compromiso con nuestros locatarios y clientes.

Visitas 2023
+4,3% a/a



Durante 2023 se ocuparon aproximadamente 22.000 m² de GLA. Un importante hito para la Compañía fue la **apertura de Cenco La Molina en Perú**, donde actualmente contamos ya con 40 tiendas en funcionamiento y un total de 94 contratos firmados. Asimismo, hemos logrado cautivar a más de **116 millones de visitantes** durante el año (+4,3% a/a) con una mejorada experiencia en nuestros centros comerciales, gracias las variadas actividades de entretenimiento, las pantallas 3D interactivas y mayores facilidades y descuentos a través de la app Mi Mall.

Ocupación 2023
98,2%



El entorno económico y político en la región no han sido impedimento para que nuestra Compañía evidencie consistencia y fortaleza en sus principales métricas. El **margen EBITDA Ajustado superó el 90%** tanto en el 4T23 como en el año 2023. La ocupación, por su parte, cerró el año 2023 con una mejora de 48 bps frente a diciembre del año anterior, alcanzando un robusto 98,2%. Estos niveles de ocupación, sumado a un menor apalancamiento (DFN/EBITDA de 2,1x a diciembre) y una mayor caja (+14%) nos impulsan a seguir creciendo de forma segura y rentable junto a nuestros locatarios.

Nuestros esfuerzos en Sostenibilidad fueron reconocidos en 2023 al ser considerados tanto por *DJSI* como por el *S&P Global Yearbook 2024*, destacándonos como líderes ESG dentro de los operadores de centros comerciales en la región.

Por último, quisiera agradecer el tremendo compromiso y el permanente entusiasmo de nuestro equipo durante este desafiante 2023. Estamos todos comprometidos a **seguir liderando con excelencia el sector**, entregando nuevas experiencias a nuestros visitantes y ofreciendo las mejores oportunidades de desarrollo a nuestros locatarios.

Sebastián Bellocchio

Gerente General
Cencosud Shopping





US\$ 94,0

millones
Ingresos Totales
+2,7% a/a



US\$ 1.366

millones
Ventas de locatarios
-2,3% a/a



98,2%

Ocupación
+48 bps a/a



US\$ 84,7

millones EBITDA Aj.
-0,6% a/a
90,1% margen EBITDA
-301 bps a/a



US\$ 56,1

millones
Utilidad neta de
revalorización de activos
+11,3% a/a



32,4 MM

Visitas
+3,3% a/a

3. Destacados del Período

3.1 Principales Cifras

CLP millones	4T23	4T22	Var. (%)
Ingresos	84.239	82.032	2,7%
EBITDA Ajustado (NOI)	75.889	76.368	-0,6%
% EBITDA Ajustado (NOI)	90,1%	93,1%	-301 bps
FFO	56.820	61.469	-7,6%
Utilidad neta de revaluación de activos	50.218	45.126	11,3%
Utilidad Líquida Distribuible	49.387	45.294	9,0%
GLA (m ²)	1.361.925	1.346.057	1,2%
Tasa de ocupación (%)	98,2%	97,8%	48 bps
Visitas (miles)	32.448	31.399	3,3%
Ventas locatarios (CLP millones)	1.223.564	1.252.428	-2,3%

4. Eventos Relevantes 4T23

4.1 Hitos del Trimestre

Centro Comercial Cenco La Molina obtiene licencia de funcionamiento y abrió sus puertas al público

Con esta apertura, el centro comercial suma 10.037 m² de GLA incremental, totalizando 14.328 m². En su primera etapa contempla un supermercado Wong como tienda ancla y más de 70 locales, de los cuales 40 ya están abiertas al público, y otras 30 se sumarán durante 2024. En una segunda etapa, el nuevo centro comercial será el más grande y moderno del distrito, con más de 36.000 m² de GLA y que llegará a tener más de 120 tiendas.

Reconocimiento a Cenco La Dehesa por planta de reutilización de aguas grises

La Compañía ha sido reconocida con el 1^{er} lugar en el premio de innovación social por parte de la Cámara de Centros Comerciales por su proyecto de reutilización de aguas grises en Cenco La Dehesa. La iniciativa fue desarrollada en alianza con la *start-up* Yaku Biofiltro, en línea con la Estrategia de Sostenibilidad de La Compañía, buscando promover e impactar positivamente los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas.



Encuentro Nacional del Comercio en Sky Costanera

Sky Costanera fue el lugar escogido para el Encuentro Nacional del Comercio, organizado por la Cámara Nacional de Comercio, Servicios y Turismo de Chile, al que asistió el presidente de Chile, Gabriel Boric, junto a ministros, subsecretarios y autoridades de gobierno. En esta instancia se reconoció el aporte al turismo de la región y el valor de Sky Costanera para visitantes de todo el país y turistas del mundo. Además, este espacio reunió a líderes de destacadas empresas del mercado, quienes reconocieron la realización de este encuentro.

EtM day 2023, emprende tu mente

Con más de 25 mil personas, la Compañía fue patrocinadora Silver en el tercer encuentro internacional de innovación, emprendimiento e inversión organizado por “emprende tu mente”, que conecta el ecosistema de emprendimiento e innovación de Latinoamérica con grandes empresas, compañías y mentores. El evento permite compartir la experiencia y conocimiento práctico de negocios e industrias, contando con importantes líderes.

App Mi Mall llega a más de 250.000 usuarios

Durante el trimestre, la app Mi Mall llegó a más de 250.000 usuarios registrados desde su lanzamiento a fines de 2021, consolidándose como una solución atractiva para satisfacer las necesidades de los clientes.

4.2 Principales avances del Plan de Inversión 2023-2027

Apertura de Cenco La Molina

La Compañía abrió el nuevo centro comercial de La Molina, el cual fuera previamente un supermercado Wong junto a pequeños negocios adyacentes. El nuevo mall incorporó **10.037 m² de GLA y recibió a 40 nuevos locatarios**. Actualmente, la Compañía trabaja en las siguientes etapas, a través de las cuales busca transformar a Cenco La Molina en el principal mall del distrito a través de una **propuesta experiencial**. Se estima la apertura de las siguientes etapas en los próximos años.

10.037 m²
de GLA incremental
Cenco La Molina

Permisos de nuevo centro comercial Vitacura

La Compañía reactivó la tramitación de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA), con el objetivo de avanzar en los permisos requeridos para el proyecto. El centro comercial en Vitacura es un proyecto familiar, abierto y que ofrecerá **diversas opciones gastronómicas, un cine, una sala de teatro, entre otros, a través de más de 70.000 m² de GLA**.

Inauguración centro de entretenimiento en Cenco Costanera

Como parte del plan de colocación de nuevos metros cuadrados a través de proyectos *Brownfield*, Costanera Center habilitó más de 2.500 m² de GLA para inaugurar el nuevo centro de entretenimiento en el sexto piso de Cenco Costanera, **incrementando así su propuesta de entretenimiento**.

Darkstore en Cenco Costanera

En el piso -5 del centro comercial Cenco Costanera, en un espacio sin uso comercial previo, se han habilitado más de 8.000 m² para la incorporación de un Darkstore. El proyecto tiene sus permisos aprobados y obras en curso, con **apertura estimada para el segundo trimestre de 2024**.

Ampliación de Cenco Temuco y Cenco Rancagua

Se ingresaron las declaraciones de Impacto Ambiental (DIA) al Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental. En relación al proyecto de ampliación de Cenco Temuco, **se espera ampliar el centro comercial a 77.000 m² de GLA**.

Sobre la ampliación de Cenco Rancagua, el GLA se incrementará en aproximadamente 34.000 m².

Nuevo gimnasio en Cenco Florida

Con cerca de 1.500 m² de GLA, se ha inaugurado un nuevo gimnasio en Cenco Florida, como parte del foco en potenciar la propuesta de entretenimiento, esparcimiento y vida sana en el *mix* de GLA de la Compañía.



Avance en Obras en Cenco Limonar

La reconversión y ampliación de Cenco Limonar en Cali, Colombia se encuentra en pleno desarrollo y se espera su inauguración durante 2024. Esta ampliación llevará al centro comercial a un total de 23.000 m² de GLA hacia fines de año.

4.3 Avances de Sostenibilidad

Lanzamiento de Política Integrada de Gestión Ambiental y Energética

La Compañía ha dado un importante paso al crear la Política Integrada de Gestión Ambiental y Eficiencia Energética, donde se establecen lineamientos para revisar, medir y gestionar impactos ambientales y energéticos a nivel operacional, alineada a la estrategia de sostenibilidad.

Cencosud Shopping S.A. entra al DJSI Chile en 2023 y forma parte del DJSI MILA Pacific Alliance por 2° año consecutivo

Gracias a los avances en sostenibilidad, la Compañía ha sido incorporada dentro del DJSI Chile y DJSI MILA, índices que destacan a aquellas empresas con las clasificaciones de sostenibilidad más altas de la región, posicionando a la Compañía dentro del 4% de mejor desempeño en la industria de *Real Estate*, en el caso del DJSI MILA.

Cencosud Shopping S.A. formará parte del S&P Global Sustainability Yearbook 2024

Esta publicación internacional, promovida por la reconocida S&P Global, evalúa y destaca el desempeño ESG de las organizaciones líderes en sostenibilidad a nivel global. De esta forma, S&P reconoce los avances en el mundo de la sostenibilidad que la Compañía ha hecho, al destacarla entre miles de empresas que buscan ser parte de esta publicación.

Programa Alto al Cáncer

Se llevó a cabo una nueva edición del programa Alto al Cáncer junto a la Fundación Arturo López Pérez, a través del cual se ha logrado llegar a más de 1.600 mamografías preventivas en 5 regiones de Chile.

Navidad con Sentido

Se apadrinaron 10 fundaciones a las cuales se le entregó apoyo mediante la donación de regalos y celebraciones navideñas, realizando 4 fiestas (Cenco Costanera, Cenco Alto Las Condes, Cenco Florida y Cenco La Dehesa). Se logró recolectar más de 32.000 regalos que fueron en apoyo a las diferentes instituciones que se apadrinaron, impactando a más de 25.000 niños.



5. Resumen Financiero

5.1 Estado de Resultados Consolidado

CLP millones	4T23	4T22	Var. (%)	12M23	12M22	Var. (%)
Ingresos	84.239	82.032	2,7%	314.785	286.950	9,7%
Ganancia Bruta	81.155	80.391	1,0%	303.378	275.628	10,1%
Margen Bruto	96,3%	98,0%	-166 bps	96,4%	96,1%	32 bps
Gasto de Administración y Ventas	-5.126	-5.274	-2,8%	-19.928	-19.571	1,8%
Resultado Operacional	69.512	114.396	-39,2%	272.579	287.498	-5,2%
Resultado No Operacional	-12.826	-21.378	-40,0%	-30.427	-83.353	-63,5%
Impuesto a la renta	-11.573	-19.602	-41,0%	-54.050	-22.415	141,1%
Utilidad Neta	45.123	73.416	-38,5%	188.103	181.730	3,5%
Utilidad Líquida Distribuible	49.387	45.294	9,0%	195.361	159.829	22,2%
Utilidad Neta de Revalorización de activos	50.218	45.126	11,3%	196.134	159.683	22,8%
EBITDA Ajustado	75.889	76.368	-0,6%	283.307	258.153	9,7%
Margen EBITDA Ajustado	90,1%	93,1%	-301 bps	90,0%	90,0%	4 bps

5.2 Desempeño por Geografía



Ingresos a/a
+2,7%



Ocupación
98,2%
+ 48 bps a/a

	Ingresos (CLP MM)			NOI (CLP MM)			NOI %		
	4T23	4T22	Var %	4T23	4T22	Var %	4T23	4T22	Δ BPS
Chile	81.575	79.874	2,1%	74.359	74.885	-0,7%	91,2%	93,8%	-260
Perú	1.549	1.360	14,0%	1.106	1.160	-4,7%	71,3%	85,3%	-1396
Colombia	1.115	798	39,6%	425	323	31,5%	38,1%	40,5%	-236
TOTAL	84.239	82.032	2,7%	75.889	76.638	-0,6%	90,1%	93,1%	-301

	Ocupación ⁽¹⁾			Visitas (miles)			Ventas Locatarios (CLP MM)		
	4T23	4T22	Δ BPS	4T23	4T22	Var %	4T23	4T22	Var %
Chile	99,0%	98,9%	5	31.503	30.661	2,7%	1.176.094	1.207.601	-2,6%
Perú	94,1%	82,1%	1.201	946	738	28,1%	26.339	25.027	5,2%
Colombia	88,7%	89,5%	-87	N.A.	N.A.	N.A.	21.130	19.800	6,7%
TOTAL	98,2%	97,8%	48	32.448	31.339	3,3%	1.223.564	1.252.428	-2,3%

En 4T23, la tasa de ocupación consolidada aumentó 48 bps, explicado por un aumento en la demanda de m² en Chile y Perú, reflejado en la expansión en la tasa de ocupación de 5 bps en Chile y 1.201 bps en Perú. Este último, se debe a la ocupación de nuevos espacios (aproximadamente 7.000 m²) en Cenco Arequipa. En el caso de Colombia, la contracción de 87 bps se explica por los metros cuadrados que serán intervenidos para remodelación de espacios.

32 MM de visitas en 4T23

+3,3% a/a



Las visitas, por su parte, aumentaron 3,3% en el 4T23 frente al 4T22 debido a mejoras tanto en Perú como en Chile. En el caso de Chile, se registró un aumento de visitas en más de 1 millón de personas a/a como consecuencia de una normalización en los patrones de consumo postpandemia (aumento de la compra presencial), sumado a la recuperación del turismo desde comienzos de 2023. Destaca Cenco Osorno con un aumento de

18,2% a/a producto de la ampliación de en torno a 2.500 m² de GLA en 2023. En Perú, las visitas aumentaron 28,1% a/a reflejando una recuperación de las compras presenciales.

La venta de los locatarios reportó una caída en el trimestre de 2,3% a/a, explicado por la una alta base de comparación en el 4T22 y una disminución del consumo en *retail*, lo anterior, parcialmente compensado por la recuperación en ventas de rubros impactados durante la pandemia del COVID-19, tales como cines, entretención y restaurantes.

5.3 Resultados por País 4T23

Chile



Los **ingresos** aumentaron 2,1% frente al 4T22, como resultado de la colocación de casi 7.000 m² de GLA desde diciembre de 2022 y la mayor tasa de ocupación, la cual aumentó 5 bps a/a. Sumado a lo anterior, también se registraron mayores ingresos por estacionamientos y del Sky Costanera. Esto fue parcialmente compensado por una disminución de las ventas de locatarios en 2,6% respecto al año anterior, explicado principalmente por una contracción en el consumo.

El **EBITDA Ajustado** se mantuvo prácticamente sin variación a/a, logrando un margen EBITDA Ajustado fue de 91,2%.

¹ La ocupación de Chile y la total consolidada reflejan la ocupación de centros comerciales, excluyendo los metros cuadrados habilitados de oficinas.

Perú



Los **ingresos** aumentaron 13,0% en PEN y 14,0% en CLP. Este aumento se explica por el aumento de 1.201 bps en la ocupación vs 4T22, sumado a la incorporación de más de 10.000 m² de GLA en el centro comercial Cenco La Molina desde comienzos de diciembre. Lo anterior contribuye a un aumento de 16,4% a/a de los ingresos provenientes de terceros.

El **EBITDA Ajustado**, por su parte, disminuyó 5,4% en moneda local y 4,7% en CLP, producto de una mayor base de comparación frente a 2022 por un efecto *one off* positivo en los gastos de 4T22, a su vez que en 4T23 el gasto aumentó por mayor publicidad pre y post apertura de Cenco La Molina.

Colombia



En el 4T23, los **ingresos** aumentaron 20,6% en moneda local y 39,6% en CLP frente al 4T22. Lo anterior se explica en gran medida por un mejor desempeño del centro comercial Cenco Santa Ana producto de una actualización en la tarifa de contratos, sumado a un aumento en la venta de locatarios tanto en Cenco Santa Ana como en Cenco Altos del Prado.

Por su parte, el **EBITDA Ajustado** aumentó 13,6% en COP y 31,5% en CLP a/a. Esta mejora es reflejo de un aumento del 36,1% de la ganancia bruta a/a, parcialmente compensado por un aumento en los gastos de administración y ventas.

5.4 Conciliación NOI y FFO

CLP millones	4T23	4T22	Var. (%)	12M23	12M22	Var. (%)
Ingresos ordinarios	84.239	82.032	2,7%	314.785	286.950	9,7%
(+) Costo de ventas	-3.084	-1.640	88,0%	-11.407	-11.322	0,7%
(+) Gasto de administración	-5.126	-5.274	-2,8%	-19.928	-19.571	1,8%
(+) Otros gastos de administración	-204	1.214	N.A.	-356	1.917	N.A.
(+) Depreciación y Amortización	64	36	76,8%	213	179	19,1%
EBITDA Ajustado (NOI)	75.889	76.368	-0,6%	283.307	258.153	9,7%

CLP millones	4T23	4T22	Var. (%)	12M23	12M22	Var. (%)
(+) Ganancia (pérdida)	45.123	73.416	-38,5%	188.103	181.730	3,5%
(-) Otros Ingresos	-6.303	38.065	N.A.	-24.863	29.524	N.A.
(-) Unidades de Reajuste	-11.519	-16.463	-30,0%	-32.696	-78.978	-58,6%
(-) Diferencias de tipo de cambio	-1.109	-4.081	-72,8%	2.579	409	530,1%
(-) Impuesto diferido	7.234	-5.574	N.A.	-297	19.771	N.A.
FFO	56.820	61.469	-7,6%	229.032	211.005	8,5%

Funds From Operations (FFO): Durante el trimestre se registró una disminución de 7,6% a/a en el FFO, llegando a CLP 56.820 millones. La caída en comparación con el mismo periodo del año anterior se explica por un aumento de los impuestos corrientes de 34,1%, en adición al aumento del costo por ventas frente al 4T22.

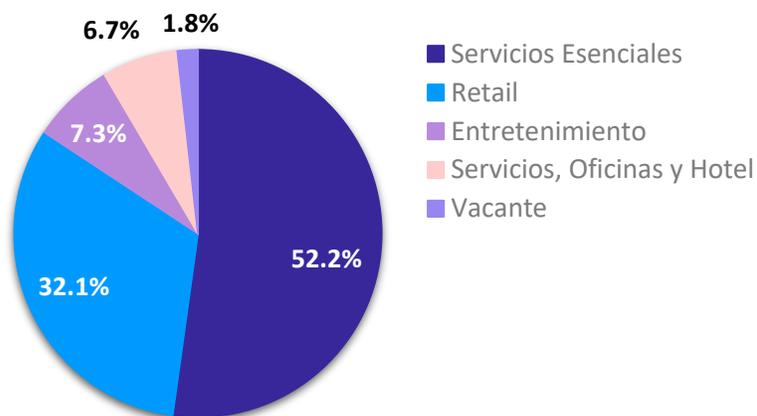


6. Desempeño del Negocio

6.1 Participación de GLA (*Gross Leasable Area*) – Terceros & Relacionadas



6.2 Participación de GLA Por Rubro



1,8%

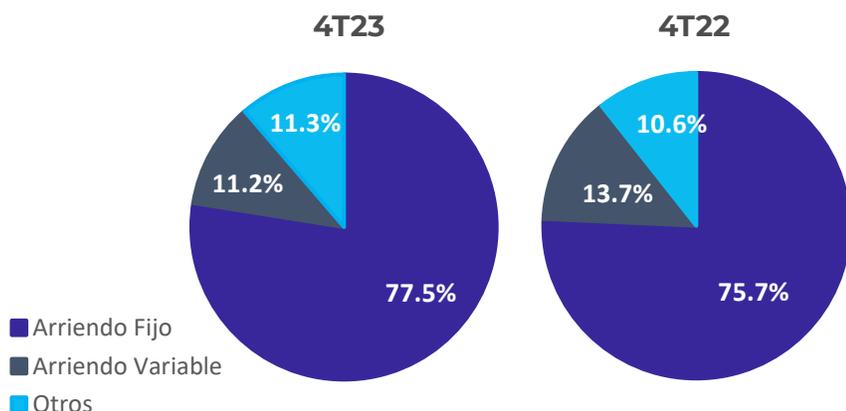
Vacancia consolidada



6.3 Participación de Ingresos – Terceros & Relacionadas

Ingresos	4T23		4T22	
	Terceros	Relacionadas	Terceros	Relacionadas
Chile	66,4%	33,6%	66,5%	33,5%
Perú	60,2%	39,8%	59,0%	41,0%
Colombia	28,6%	71,4%	30,3%	69,7%
Total	65,7%	34,3%	66,0%	34,0%

6.4 Distribución por tipo de Ingresos ⁽²⁾



Los ingresos provenientes de arriendo fijo continúan con una sólida participación dentro del total de ingresos, al representar un 77,5% del total, mientras que el arriendo variable disminuyó su participación de un 13,7% en 4T22 a un 11,2%, reflejando el menor consumo y la venta de locatarios.

6.5 Duración de los contratos (en años)

Duración de los contratos	menor a 5	sobre 5
Chile	26,5%	73,5%
Perú	55,2%	44,8%
Colombia	61,0%	39,0%
Consolidado	29,3%	70,7%

Al 31 de diciembre de 2023, la duración promedio de los contratos de los arriendos vigentes, según el GLA ⁽³⁾, fue de 10,9 años.

² Categoría Otros incluye Sky Mirador y estacionamientos.

³ No incorpora Oficinas.

6.6 Datos Operacionales ⁽⁴⁾

SSS	4T23	4T22
Chile (UF)	-7,9%	-1,6%
Perú (PEN)	-5,0%	4,4%
Colombia (COP)	-9,9%	-0,3%

SSR	4T23	4T22
Chile (UF)	-2,5%	-5,9%
Perú (PEN)	2,3%	8,5%
Colombia (COP)	40,0%	-18,9%

El SSS y SSR medido en UF disminuye en Chile, explicado por una desafiante base de comparación frente al 4T22, implicando menores ingresos por arriendos variables en 2023. En el caso de Colombia, el crecimiento de SSR a/a se explica principalmente por mejores condiciones comerciales, sumado a la mayor inflación. El aumento en el SSR de Perú es explicado principalmente por el aumento de la tasa de inflación.



Costo de Ocupación	4T23	4T22
Chile	8,9%	8,0%
Perú	7,3%	6,4%
Colombia	6,6%	5,8%



En 4T23, el **costo de ocupación** fue de 8,9% en Chile, reflejando un aumento de 93 bps a/a explicado principalmente por la disminución del consumo y por la alta base de comparación frente a 2022.

7. Balance Consolidado

CLP millones	Dic 23	Dic 22	Var. (%)
Activos Corrientes	163.242	148.859	9,7%
Activos No Corrientes	3.984.454	3.911.118	1,9%
TOTAL ACTIVOS	4.147.696	4.059.976	2,2%
Pasivos Corrientes	73.152	70.365	4,0%
Pasivos No Corrientes	1.323.797	1.305.036	1,4%
TOTAL PASIVOS	1.396.949	1.375.401	1,6%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	2.744.755	2.679.609	2,4%
Participaciones no controladoras	5.992	4.967	20,6%
PATRIMONIO TOTAL	2.750.747	2.684.576	2,5%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	4.147.696	4.059.976	2,2%

⁴ En Chile corresponde a cifras reales (UF). En Perú y Colombia corresponde a cifras nominales (PEN y COP respectivamente).

Activos

Al 31 de diciembre de 2023 el total de *Activos* fue de CLP 4.147.696 millones, representando un aumento de CLP 87.719 millones respecto a diciembre 2022, explicado por un crecimiento de CLP 14.383 millones de los *Activos Corrientes*, sumado a un aumento de CLP 73.336 millones de los *Activos No Corrientes*.

- El aumento frente a diciembre de 2022 de los *Activos Corrientes* se produce principalmente por el aumento de CLP 11.076 millones en *Otros activos financieros* debido a la mayor toma de fondos mutuos. Además, refleja el incremento de CLP 6.408 millones en *Efectivo y equivalentes al efectivo*, explicado por un aumento del saldo en las cuentas corrientes bancarias. Lo anterior, contrarrestado por la disminución en CLP 3.917 millones en cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.
- Respecto a los *Activos No Corrientes*, el aumento frente a diciembre de 2022 se explica por un aumento de CLP 83.827 millones en *Propiedades de inversión* producto de una revalorización de 2,2% frente a 2022. Lo anterior, parcialmente contrarrestado por menores *Activos por impuestos diferidos* por CLP 11.502 millones.

Pasivos

Al 31 de diciembre de 2023, el total de *Pasivos* aumentó CLP 21.548 millones respecto a diciembre de 2022 tanto por un aumento de los *Pasivos Corrientes* por CLP 2.787 millones, como de los *Pasivos No Corrientes* por CLP 18.761 millones.

- El crecimiento en *Pasivos Corrientes* refleja un aumento en *Pasivos por impuestos corrientes*, en CLP 7.387 millones, principalmente debido a un aumento en la provisión del impuesto a la renta. Por su parte, las *Cuentas por pagar comerciales* disminuyeron CLP 6.204 millones frente a diciembre de 2022, en gran medida producto de las facturas correspondientes al centro comercial Cenco La Molina, la cuales al cierre de diciembre de 2023 ya se encuentran pagadas.
- El incremento en *Pasivos No Corrientes* se explica principalmente por el incremento de *Otros Pasivos financieros no corrientes* por CLP 18.456 millones dado el alza de la UF frente a diciembre 2022, impactando la deuda de la Compañía.

Patrimonio

El Patrimonio total a diciembre 2023 se incrementó en CLP 66.171 millones frente a diciembre 2022. Esto se explica por el aumento de *Ganancias acumuladas* en CLP 25.276 millones, sumado a un aumento de *Otras reservas* en CLP 39.870 millones.

8. Estructura de Capital

Indicadores Financieros	Unidad	DIC 23	DIC 22
Deuda Financiera Bruta	CLP MM	706.458	674.550
Duración	años	10,8	11,7
Caja ⁽⁵⁾	CLP MM	116.450	98.965
Deuda Financiera Neta	CLP MM	590.008	575.585
DFN ⁽⁶⁾ / EBITDA Ajustado LTM	veces	2,1	2,2

⁵ Considera Efectivo y Otros activos financieros corrientes.

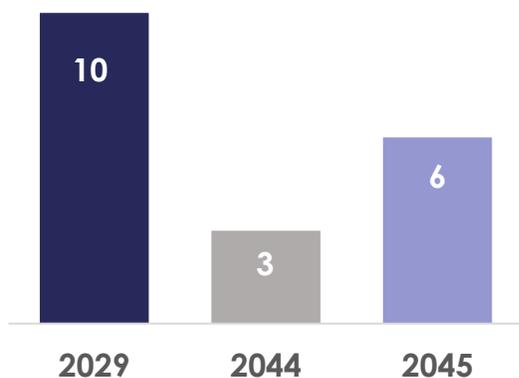
⁶ Deuda Financiera Neta.

La deuda financiera bruta de la Compañía aumentó CLP 31.908 millones desde diciembre 2022 impulsado por el aumento en valor de la UF. Por otra parte, el incremento de la caja en CLP 17.485 millones frente a diciembre de 2022 se explica tanto por un aumento en el *efectivo y equivalentes al efectivo* como por la toma de mayores posiciones líquidas a corto plazo.

A diciembre de 2023, el *leverage* neto es de 2,1x, representando una mejora frente a las 2,2x de diciembre de 2022, explicado principalmente por un mayor flujo operacional. Por otra parte, a diciembre de 2023 la duración de la deuda es de 10,8 años y el costo promedio de la deuda es de 1,54% ⁽⁷⁾.

Al 31 de diciembre de 2023, el 100% de la deuda expuesta estaba pactada a una tasa de interés fija y corresponde a obligaciones con el público pactadas en unidades de fomento (UF).

Perfil de Amortizaciones (UF millones)



8.1 Ratios Financieros

Indicadores Financieros	Unidad	DIC 23	DIC 22
Total Pasivos / Patrimonio	veces	0,5	0,5
Razón de Liquidez ⁽⁸⁾	veces	2,2	2,1
Razón de endeudamiento ⁽⁹⁾	veces	0,3	0,3
EBITDA LTM / Gastos Financieros LTM	veces	22,4	20,9
FFO LTM / DFN	%	40,0%	38,4%
Utilidad Neta LTM / Total Activo	%	4,5%	4,5%
Utilidad Neta LTM / Total Patrimonio	%	6,8%	6,8%

⁷ Costo anual de la deuda estimado como el promedio de la tasa cupón de cada una de las emisiones con los respectivos montos emitidos.

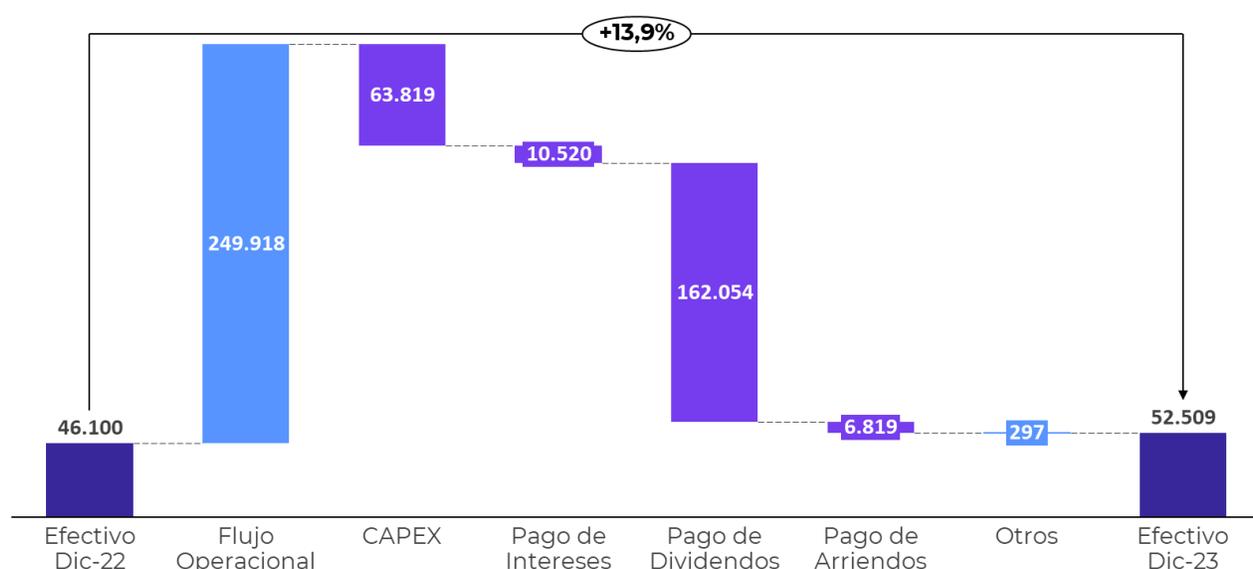
⁸ Activos corrientes / Pasivos corrientes.

⁹ Total Pasivos / Total Activos.

9. Flujo de Efectivo

CLP millones	DIC 23	DIC 22	Var. (%)
Flujos de efectivo actividades de operación	249.918	223.619	11,8%
Flujos de efectivo actividades de inversión	-67.560	-33.726	100,3%
Flujos de efectivo actividades de financiación	-179.394	-168.959	6,2%
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	2.964	20.934	-85,8%

Evolución del Flujo de Efectivo (diciembre 2022 vs diciembre 2023)



Actividades de Operación

Durante el 2023, el flujo registró un aumento de CLP 26.299 millones frente a diciembre de 2022. Esto se explica por los mayores *cobros procedentes de la prestación de servicios* por CLP 37.409 millones y una disminución de CLP 5.921 millones en *pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios*. Lo anterior fue contrarrestado parcialmente por el aumento de CLP 5.720 millones de *Impuestos a las ganancias* frente a 2022.

Actividades de Inversión

El flujo procedente de actividades de inversión disminuyó CLP 33.834 millones respecto a diciembre 2022 debido a una disminución de CLP 17.870 millones de *Otras entradas (salidas) de efectivo*, sumado al aumento de *Compras de otros activos a largo plazo* por CLP 16.971 millones, explicado por las mayores inversiones realizadas en los centros comerciales de la Compañía, producto de la aceleración del Plan de Inversión. El **Capex del período fue de CLP 63.819 millones**, por sobre los CLP 47.959 millones registrados en 4T22.

Actividades de Financiación

Al 31 de diciembre de 2023, el flujo de actividades de financiación registró una disminución de 6,2%, al disminuir CLP 10.435 millones frente a diciembre 2022. Esto se debe principalmente por un aumento de CLP 8.529 millones en el pago de dividendos.

10. Factores de Riesgo

En un entorno incierto y dado los constantes cambios de la industria, la gestión del riesgo es esencial para la viabilidad a largo plazo de las compañías. En este sentido, La Compañía aprobó una Política Corporativa de Gestión de Riesgos, que soporta un “Marco Metodológico para la Gestión de Riesgos”: económicos, ambientales y sociales.

Para la materialización de estas políticas y metodologías, Cencosud Shopping S.A. cuenta con una “Gerencia de Auditoría Interna, Control Interno y Riesgos”, la cual reporta directamente al Directorio y acompaña a la Gerencia General en su responsabilidad de promover la implementación y funcionamiento del modelo de Gestión de Riesgos, por lo que actúa como un elemento clave del ambiente de control en la estructura de *Governance* y planificación de la Compañía, lo cual ha permitido robustecerlas, estando a la altura de las mejores prácticas globales y locales, como las sugeridas por *Dow Jones Sustainability Index* (DJSI) y la Norma de Carácter General N.º 461 de la Comisión para el Mercado Financiero de Chile (CMF).

Se puede encontrar mayor detalle sobre estos en la Memoria Anual Integrada disponible en la página web de la Compañía:

<https://www.cencosudshoppingcenters.com/>



Anexo Resultados



Índice Anexo

(Índice Navegable)

1. Información Financiera	20
1.1 Estado de Resultados Consolidado.....	20
1.2 Ingresos y EBITDA Ajustado por activo	21
1.3 Margen EBITDA Ajustado sin IFRS 16.....	22
1.4 Detalle Impuesto FFO	22
1.5 Balance Consolidado	22
1.6 Flujo de Caja Consolidado.....	24
1.7 Costo Deuda Financiero por Emisión	24
2. Desempeño del Negocio	25
2.1 Indicadores operacionales por Activo.....	25
2.2 GLA por Activo	26
2.3 GLA por Rubro / País	26
2.4 Banco de Terreno	27
3. Indicadores Macroeconómicos	27
3.1 Tipo de Cambio	27
3.2 Inflación.....	27
3.3 Tasa de Descuento Propiedades de Inversión	27
4. Glosario	28

1. Información Financiera

1.1 Estado de Resultados Consolidado

	4T23	4T22	Var. (%)	12M23	12M22	Var. (%)
Ingresos	84.239	82.032	2,7%	314.785	286.950	9,7%
Chile	81.575	79.874	2,1%	305.184	278.429	9,6%
Perú	1.549	1.360	14,0%	5.512	4.804	14,7%
Colombia	1.115	798	39,6%	4.090	3.717	10,0%
Costo de Ventas	-3.084	-1.640	88,0%	-11.407	-11.322	0,7%
Ganancia Bruta	81.155	80.391	1,0%	303.378	275.628	10,1%
Margen Bruto	96,3%	98,0%	-166 bps	96,4%	96,1%	32 bps
Gasto de Administración y Ventas	-5.126	-5.274	-2,8%	-19.928	-19.571	1,8%
Otros ingresos, por función	-6.303	38.065	N.A.	-10.515	29.524	N.A.
Otros gastos, por función	-585	-212	175,6%	-678	-187	261,5%
Otras ganancias (pérdidas)	381	1.426	-73,3%	322	2.105	-84,7%
Resultado Operacional	69.522	114.396	-39,2%	272.579	287.498	-5,2%
Costo Financiero Neto	-198	-834	-76,3%	-310	-4.784	-93,5%
Variaciones por diferencias de tipo de cambio	-1.109	-4.081	-72,8%	2.579	409	530,1%
Resultado por Unidades de Reajuste	-11.519	-16.463	-30,0%	-32.696	-78.978	-58,6%
Resultado No Operacional	-12.826	-21.378	-40,0%	-30.427	-83.353	-63,5%
Resultado antes de impuestos	56.696	93.018	-39,0%	242.152	204.145	18,6%
Impuesto a la renta	-11.573	-19.602	-41,0%	-54.050	-22.415	141,1%
Ganancia (pérdida)	45.123	73.416	-38,5%	188.103	181.730	3,5%
EBITDA Ajustado	75.889	76.368	-0,6%	283.307	258.153	9,7%
Chile	74.359	74.885	-0,7%	276.774	252.037	9,8%
Perú	1.106	1.160	-4,7%	4.607	4.287	7,5%
Colombia	425	323	31,5%	1.926	1.829	5,3%
Margen EBITDA	90,1%	93,1%	-301 bps	90,0%	90,0%	4 bps
Utilidad	45.123	73.416	-38,5%	188.103	181.730	3,5%
Revalorización de activos	-6.303	38.065	N.A.	-10.515	29.524	N.A.
Impuesto diferido	1.208	-9.775	N.A.	2.484	-7.477	N.A.
Utilidad Neta de Revalorización de activos	50.218	45.126	11,3%	196.134	159.683	22,8%

1.2 Ingresos y EBITDA Ajustado por activo

Resultados por trimestre

Trimestre	Ingresos (CLP MM)			NOI (CLP MM)			NOI %		
	4T23	4T22	Var. %	4T23	4T22	Var. %	4T23	4T22	Δ BPS
Cenco Costanera	19.592	18.389	6,5%	16.564	16.731	-1,0%	84,5%	91,0%	-644
Torres de Oficinas	2.647	2.523	4,9%	1.382	1.741	-20,6%	52,2%	69,0%	-1.678
Cenco Alto Las Condes	14.579	15.474	-5,8%	13.999	14.973	-6,5%	96,0%	96,8%	-75
Cenco Florida Center	6.770	7.085	-4,4%	6.352	6.503	-2,3%	93,8%	91,8%	203
Cenco La Dehesa	4.568	4.691	-2,6%	4.321	4.332	-0,2%	94,6%	92,3%	226
Cenco La Reina	2.047	2.087	-1,9%	1.976	1.908	3,6%	96,5%	91,4%	511
Cenco Rancagua	2.814	2.968	-5,2%	2.756	2.700	2,0%	97,9%	91,0%	696
Cenco Temuco	3.778	3.676	2,8%	3.487	3.558	-2,0%	92,3%	96,8%	-450
Cenco Ñuñoa	1.750	1.576	11,1%	1.842	1.757	4,8%	105,3%	111,5%	-624
Cenco Belloto	2.000	1.875	6,6%	1.982	1.741	13,8%	99,1%	92,9%	625
Cenco Osorno	1.854	1.559	18,9%	1.694	1.440	17,7%	91,4%	92,3%	-96
Cenco El Llano	2.143	1.578	35,8%	2.047	1.139	79,8%	95,5%	72,2%	2.337
Power Centers	17.032	16.392	3,9%	15.957	16.361	-2,5%	93,7%	99,8%	-613
Chile	81.575	79.874	2,1%	74.359	74.885	-0,7%	91,2%	93,8%	-260
Perú	1.549	1.360	14,0%	1.106	1.160	-4,7%	71,3%	85,3%	-1396
Colombia	1.115	798	39,6%	425	323	31,5%	38,1%	40,5%	-236
TOTAL	84.239	82.032	2,7%	75.889	76.368	-0,6%	90,1%	93,1%	-301

Resultados Acumulados

Acumulado	Ingresos (CLP MM)			NOI (CLP MM)			NOI %		
	12M23	12M22	Var. %	12M23	12M22	Var. %	12M23	12M22	Δ BPS
Cenco Costanera	72.760	63.302	14,9%	64.876	54.814	18,4%	89,2%	86,6%	257
Torres de Oficinas	10.875	8.927	21,8%	6.708	5.319	26,1%	61,7%	59,6%	210
Cenco Alto Las Condes	53.961	51.533	4,7%	50.737	49.027	3,5%	94,0%	95,1%	-111
Cenco Florida Center	25.857	24.166	7,0%	22.881	21.903	4,5%	88,5%	90,6%	-214
Cenco La Dehesa	16.587	16.396	1,2%	14.684	14.483	1,4%	88,5%	88,3%	20
Cenco La Reina	7.724	7.225	6,9%	7.418	6.645	11,6%	96,0%	92,0%	406
Cenco Rancagua	10.389	9.869	5,3%	9.955	9.222	7,9%	95,8%	93,4%	238
Cenco Temuco	14.731	13.279	10,9%	14.048	12.823	9,5%	95,4%	96,6%	-120
Cenco Ñuñoa	6.260	5.644	10,9%	6.128	5.459	12,3%	97,9%	96,7%	116
Cenco Belloto	7.192	6.251	15,1%	7.000	5.991	16,8%	97,3%	95,8%	149
Cenco Osorno	6.687	5.673	17,9%	5.913	5.243	12,8%	88,4%	92,4%	-399
Cenco El Llano	7.544	6.530	15,5%	6.970	5.456	27,8%	92,4%	83,5%	884
Power Centers	64.617	59.634	8,4%	59.455	55.651	6,8%	92,0%	93,3%	-131
Chile	305.184	278.429	9,6%	276.774	252.037	9,8%	90,7%	90,5%	17
Perú	5.512	4.804	14,7%	4.607	4.287	7,5%	83,6%	89,2%	-564
Colombia	4.090	3.717	10,0%	1.926	1.829	5,3%	47,1%	49,2%	-213
TOTAL	314.785	286.950	9,7%	283.307	258.153	9,7%	90,0%	90,0%	4

1.3 Margen EBITDA Ajustado sin IFRS 16

	4T 2023		12M 2023	
	IFRS 16 / % EBITDA		IFRS 16 / % EBITDA	
	sin IFRS16	con IFRS16	sin IFRS16	con IFRS16
Chile	89,3%	91,2%	88,7%	90,7%
Perú	59,8%	71,3%	71,4%	83,6%
Colombia	38,1%	38,1%	47,1%	47,1%
TOTAL % EBITDA	88,0%	90,1%	87,8%	90,0%

	4T 2022		12M 2022	
	IFRS 16 / % EBITDA		IFRS 16 / % EBITDA	
	sin IFRS16	con IFRS16	sin IFRS16	con IFRS16
Chile	91,6%	93,8%	88,4%	90,5%
Perú	71,8%	85,3%	74,7%	89,2%
Colombia	40,5%	40,5%	49,2%	49,2%
TOTAL % EBITDA	90,8%	93,1%	87,7%	90,0%

1.4 Detalle Impuesto FFO

	4T23	4T22	Var. (%)	12M23	12M22	Var. (%)
Impuesto a la Renta						
Impuesto diferido revaluación activos	1.208	-9.775	N.A.	2.484	-7.477	N.A.
Impuesto diferido otros conceptos	6.026	4.201	43,5%	-2.781	27.247	N.A.
Impuesto corriente	-18.807	-14.028	34,1%	-53.753	-42.185	27,4%
Total	-11.573	-19.602	-41,0%	-54.050	-22.415	141,1%

1.5 Balance Consolidado

	DIC 23	DIC 22	Var. (%)
Activos Corrientes	163.242	148.859	9,7%
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	52.509	46.100	13,9%
Otros activos financieros corrientes	63.941	52.864	21,0%
Otros Activos No Financieros, Corriente	610	115	432,2%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	18.087	22.004	-17,8%
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente	10.072	8.863	13,6%
Activos por impuestos corrientes, corrientes	18.023	18.912	-4,7%
Activos No Corrientes	3.984.454	3.911.118	1,9%
Otros activos no financieros no corrientes	4.779	4.585	4,2%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	1.539	721	113,3%
Propiedades de Inversión	3.955.476	3.871.649	2,2%
Activos por Impuestos Diferidos	22.660	34.162	-33,7%
TOTAL ACTIVOS	4.147.696	4.059.976	2,2%

	DIC 23	DIC 22	Var. (%)
Pasivos Corrientes	73.152	70.365	4,0%
Otros pasivos financieros corrientes	3.704	3.415	8,5%
Pasivos por arrendamientos, corrientes	6.287	5.784	8,7%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	45.119	51.323	-12,1%
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente	608	533	14,2%
Otras provisiones corrientes	882	1.026	-14,0%
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	11.751	4.364	169,3%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	2.812	2.378	18,3%
Otros pasivos no financieros corrientes	1.988	1.543	28,9%
Pasivos No Corrientes	1.323.797	1.305.036	1,4%
Otros pasivos financieros no corrientes	702.753	671.135	4,7%
Pasivos por arrendamientos no corrientes	53.876	55.428	-2,8%
Pasivo por impuestos diferidos	553.748	564.834	-2,0%
Otros pasivos no financieros no corrientes	13.420	13.639	-1,6%
TOTAL PASIVOS	1.396.949	1.375.401	1,6%
Capital Emitido	707.171	707.171	0,0%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	1.676.443	1.651.168	1,5%
Primas de emisión	317.986	317.986	0,0%
Otras Reservas	43.155	3.284	1214,1%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	2.744.755	2.679.609	2,4%
Participaciones no controladoras	5.992	4.967	20,6%
PATRIMONIO TOTAL	2.750.747	2.684.576	2,5%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	4.147.696	4.059.976	2,2%

1.6 Flujo de Caja Consolidado

	DIC 23	DIC 22	Var. (%)
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	405.211	367.802	10,2%
Otros cobros por actividades de operación	378	3.754	-89,9%
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-89.074	-94.995	-6,2%
Pagos a y por cuenta de los empleados	-9.482	-7.680	23,5%
Otros pagos por actividades de operación	-15.322	-9.956	53,9%
Flujos de efectivo procedentes operaciones	291.711	258.926	12,7%
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-41.594	-35.875	15,9%
Otras entradas (salidas) de efectivo	-199	567	N.A.
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación	249.918	223.619	11,8%
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión			
Compras de activos intangibles	-1.030	-2.140	-51,9%
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	-	397	N.A.
Compras de otros activos a largo plazo	-62.789	-45.818	37,0%
Intereses recibidos	9.185	6.749	36,1%
Otras entradas (salidas) de efectivo	-12.926	7.086	N.A.
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión	-67.560	-33.726	100,3%
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación			
Préstamos de entidades relacionadas	-	725	N.A.
Pagos de pasivos por arrendamientos	-6.819	-6.465	5,5%
Dividendos pagados	-162.054	-153.525	5,6%
Intereses Pagados	-10.520	-9.685	8,6%
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-10	N.A.
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación	-179.394	-168.959	6,2%
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	2.964	20.934	-85,8%
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	3.444	-981	N.A.
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	6.408	19.953	-67,9%
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	46.100	26.148	76,3%
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	52.509	46.100	13,9%

1.7 Costo Deuda Financiero por Emisión

Deuda Financiera		
Post Emisiones		
	Deuda Financiera	Costo UF
	UF 7 millones	1,89%
	UF 3 millones	2,19%
	UF 3 millones	0,65%
	UF 6 millones	1,25%
Total	UF 19 millones	1,54%

2. Desempeño del Negocio

2.1 Indicadores operacionales por Activo

Indicadores por trimestre

	Ocupación			Visitas (miles)			Ventas (CLP MM)		
	4T23	4T22	Δ BPS	4T23	4T22	Var%	4T23	4T22	Var%
Cenco Costanera	98,6%	99,2%	-60	7.846	7.558	3,8%	193.004	191.185	1,0%
Torres de Oficinas	71,9%	67,8%	405	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
Cenco Alto Las Condes	99,3%	99,4%	-5	4.008	4.018	-0,3%	147.671	149.985	-1,5%
Cenco Florida Center	98,1%	98,4%	-27	3.848	4.051	-5,0%	78.027	81.957	-4,8%
Cenco La Dehesa	98,7%	98,1%	59	1.721	1.831	-6,0%	66.628	71.205	-6,4%
Cenco La Reina	99,3%	99,2%	13	1.485	1.476	0,6%	46.842	46.873	-0,1%
Cenco Rancagua	99,5%	99,6%	-10	2.053	1.972	4,1%	53.411	56.233	-5,0%
Cenco Temuco	99,7%	99,4%	25	2.621	2.583	1,5%	59.325	60.998	-2,7%
Cenco Ñuñoa	97,4%	96,3%	109	1.835	1.607	14,2%	32.681	32.707	-0,1%
Cenco Belloto	99,3%	99,4%	-9	2.270	2.117	7,2%	33.578	33.194	1,2%
Cenco Osorno	95,1%	97,8%	-273	2.123	1.796	18,2%	24.994	24.413	2,4%
Cenco El Llano	100,0%	99,3%	74	1.693	1.651	2,6%	36.293	35.452	2,4%
Power Centers	99,4%	99,0%	34	N.A.	N.A.	N.A.	403.640	423.399	-4,7%
Chile	99,0%	98,9%	5	31.503	30.661	2,7%	1.176.094	1.207.601	-2,6%
Perú	94,1%	82,1%	1201	946	738	28,1%	26.339	25.027	5,2%
Colombia	88,7%	89,5%	-87	N.A.	N.A.	N.A.	21.130	19.800	6,7%
TOTAL	98,2%	97,8%	48	32.448	31.399	3,3%	1.223.564	1.252.428	-2,3%

Indicadores Acumulados

	Visitas (miles)			Ventas (CLP MM)		
	12M23	12M22	Var%	12M23	12M22	Var%
Cenco Costanera	28.732	27.152	5,8%	650.068	635.911	2,2%
Torres de Oficinas	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
Cenco Alto Las Condes	14.453	14.061	2,8%	501.285	496.930	0,9%
Cenco Florida Center	14.222	14.598	-2,6%	260.220	276.684	-6,0%
Cenco La Dehesa	6.179	6.455	-4,3%	222.804	239.148	-6,8%
Cenco La Reina	5.369	5.179	3,7%	170.584	170.553	0,0%
Cenco Rancagua	7.229	6.998	3,3%	187.214	195.210	-4,1%
Cenco Temuco	9.673	9.344	3,5%	79.400	81.738	-2,9%
Cenco Ñuñoa	6.555	5.668	15,6%	118.253	115.326	2,5%
Cenco Belloto	7.585	7.223	5,0%	116.126	115.377	0,6%
Cenco Osorno	6.574	5.817	13,0%	90.131	86.434	4,3%
Cenco El Llano	6.063	5.691	6,5%	129.371	124.958	3,5%
Power Centers	N.A.	N.A.	N.A.	1.585.870	1.622.274	-2,2%
Chile	112.633	108.188	4,1%	4.111.325	4.160.542	-1,2%
Perú	3.279	2.896	13,2%	89.254	85.574	4,3%
Colombia	N.A.	N.A.	N.A.	71.233	75.507	-5,7%
TOTAL	115.912	111.084	4,3%	4.271.813	4.321.623	-1,2%

Participación en ingresos 12M

Ingresos	12M23		12M22	
	Terceros	Relacionadas	Terceros	Relacionadas
Total Chile	65,2%	34,8%	64,3%	35,7%
Total Perú	59,0%	41,0%	56,4%	43,6%
Total Colombia	26,7%	73,3%	25,4%	74,6%
Total	64,5%	35,5%	63,7%	36,3%

2.2 GLA por Activo

Ubicaciones	GLA Terceros			GLA Relacionadas			GLA Total		
	4T23	4T22	Var%	4T23	4T22	Var%	4T23	4T22	Var%
Cenco Costanera	103.428	92.506	11,8%	35.057	39.110	-10,4%	138.485	131.616	5,2%
Torres de Oficinas	50.302	50.302	0,0%	14.698	14.698	0,0%	65.000	65.000	0,0%
Cenco Alto Las Con.	73.544	73.683	-0,2%	48.312	48.311	0,0%	121.856	121.994	-0,1%
Cenco Florida Cent.	58.564	59.229	-1,1%	54.592	58.929	-7,4%	113.156	118.158	-4,2%
Cenco La Dehesa	32.696	31.740	3,0%	32.776	33.902	-3,3%	65.472	65.642	-0,3%
Cenco La Reina	9.200	9.136	0,7%	29.153	29.153	0,0%	38.353	38.289	0,2%
Cenco Rancagua	7.714	7.632	1,1%	36.331	36.331	0,0%	44.045	43.963	0,2%
Cenco Temuco	35.751	32.479	10,1%	26.116	27.888	-6,4%	61.868	60.367	2,5%
Cenco Ñuñoa	12.170	12.339	-1,4%	20.681	19.982	3,5%	32.850	32.321	1,6%
Cenco Belloto	9.500	9.033	5,2%	33.153	33.153	0,0%	42.653	42.186	1,1%
Cenco Osorno	10.667	7.588	40,6%	17.903	18.620	-3,8%	28.570	26.208	9,0%
Cenco El Llano	6.604	6.299	4,8%	17.035	17.035	0,0%	23.638	23.334	1,3%
Power Centers	22.029	21.919	0,5%	438.005	438.005	0,0%	460.034	459.924	0,0%
Total Chile	432.169	413.885	4,4%	803.811	815.117	-1,4%	1.235.980	1.229.002	0,6%
Total Perú	35.432	25.452	39,2%	25.620	25.102	2,1%	61.052	50.554	20,8%
Total Colombia	14.642	15.166	-3,5%	50.251	51.335	-2,1%	64.893	66.501	-2,4%
Total	482.243	454.504	6,1%	879.682	891.553	-1,3%	1.361.925	1.346.057	1,2%

2.3 GLA por Rubro / País

Rubro	Al 31 de diciembre 2023			
	Chile	Perú	Colombia	Total
Entretenimiento	7,0%	13,2%	6,2%	7,3%
Retail	33,6%	36,2%	2,0%	32,1%
Servicios Esenciales	51,2%	44,4%	79,3%	52,2%
Servicios, Oficinas y Hotel	7,3%	0,3%	1,2%	6,7%
Vacante	1,0%	5,9%	11,3%	1,8%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

2.4 Banco de Terreno

Ubicación	GLA (m ²)	Valor libro (CLP millones)	
		dic-23	dic-22
Chile	663.079	144.431	139.874
Perú	16.254	22.689	32.150
Colombia	70.792	143.350	104.332
Total	750.125	310.470	276.356

- La Compañía cuenta con 4 terrenos en Chile y 2 terrenos en Perú (incluyendo Cenco La Molina que está en proceso de construcción de su segunda etapa).
- Estos terrenos se encuentran a valor de mercado, el cual es actualizado mediante tasación una vez al año en el mes de diciembre.
- El valor razonable de las 4 ubicaciones de Colombia (productivas) es determinado por tasación, razón por la cual son incluidas en este recuadro y en el valor de terrenos revelado en la nota 10 (Propiedades de Inversión) de los Estados Financieros Consolidados.

3. Indicadores Macroeconómicos

3.1 Tipo de Cambio

Tipo de Cambio Cierre				Tipo de Cambio Promedio			
	4T23	4T22	Var%		4T23	4T22	Var%
CLP/USD	877,1	855,9	2,5%	CLP/USD	895,9	916,2	-2,2%
CLP/PEN	237,0	224,4	5,6%	CLP/PEN	237,0	235,1	0,8%
CLP/COP	0,23	0,18	27,8%	CLP/COP	0,22	0,19	15,8%

3.2 Inflación ⁽¹⁰⁾

Inflación		
País	4T23	4T22
Chile	3,9%	12,8%
Perú	3,4%	8,6%
Colombia	9,3%	13,1%

3.3 Tasa de Descuento Propiedades de Inversión

Tasa de descuento Propiedades de Inversión

País	4T23	4T22
Chile	6,34%	5,10%
Perú	6,55%	5,25%

¹⁰ Inflación anualizada a junio de 2023
 Chile: <https://www.ine.cl>
 Perú: <https://www.inei.gob.pe>
 Colombia: <https://www.dane.gov.co/>

4. Glosario

- **Banco de Terrenos:** ubicaciones de la Compañía correspondiente a terrenos
- **CLP:** peso chileno
- **COP:** peso colombiano
- **Costo Ocupación:** se calcula como la división entre arriendo fijo + arriendo variable + gastos comunes + publicidad sobre las ventas de los locatarios. Dicha cifra se calcula en forma acumulada al cierre de cada trimestre
- **Deuda Financiera Bruta:** otros pasivos financieros corrientes y no corrientes
- **Deuda Financiera Neta:** otros pasivos financieros corrientes y no corrientes – efectivo y equivalente de efectivo – otros activos financieros corrientes
- **EBITDA Ajustado:** resultado operativo – revalorización de activos – amortizaciones (intangibles)
- **EERR:** empresas relacionadas
- **Entretenimiento:** incluye categorías de restaurantes y patios de comidas, cines, gimnasios y juegos
- **FFO (Funds From Operations):** es el flujo de caja proveniente de las operaciones
- **GLA (Gross Leasable Area):** o superficie bruta alquilable, son los metros cuadrados de un espacio destinado al arriendo
- **IFRS16:** o NIIF 16 (en español), norma financiera/contable que regula el tratamiento contable de los arrendamientos operativos considerándolos como activos y no como gasto operativo
- **LTM (Last Twelve Months):** últimos doce meses
- **Ocupación:** son los metros cuadrados de locales ocupados sobre el total de metros cuadrados de locales disponibles para arriendo
- **NOI (Net Operating Income):** métrica utilizada para medir la rentabilidad de una propiedad, se calcula igual al EBITDA Ajustado
- **PEN:** sol peruano
- **Power Center:** centros comerciales entre 10.000 m² y 40.000 m² de GLA, cuya oferta está centrada en sus tiendas anclas (no más de dos) y un número reducido de locales comerciales y/o servicios
- **Retail:** incluye categorías de tiendas por departamento y tiendas satélites
- **Servicios:** incluye categorías de lavanderías, peluquerías, agencias de viaje, servicios de pago, entre otras
- **Servicios Esenciales:** incluye categorías de supermercados, centros médicos, farmacias, bancos y mejoramiento del hogar
- **SSR (Same Store Rent):** corresponde al arriendo cobrado a los mismos locatarios en ambos periodos
- **SSS (Same Store Sales):** corresponde a la variación de las ventas de locatarios de las mismas tiendas en ambos periodos, por lo que no considera nuevas aperturas
- **UF:** Unidad de Fomento, es la unidad de cuenta en Chile reajutable por inflación.



cenco^o
malls

