

| | CLASIFICACIÓN | PERSP. |
|--|---------------|----------|
| SOLVENCIA | | |
| Mar-21 | AA+ | Estables |
| Mar-20 | AA+ | Estables |
| LÍNEA BONOS 940, 941 - A, B, C, D, E, Línea | | |
| Mar-21 | AA+ | Estables |
| Mar-20 | AA+ | Estables |

FELLER RATE CONFIRMA EN "AA+" LA SOLVENCIA DE CENCOSUD SHOPPING. LAS PERSPECTIVAS SON "ESTABLES".

18 MARCH 2021 - SANTIAGO, CHILE

Feller Rate ratificó en "AA+" la solvencia y las líneas de bonos de Cencosud Shopping S.A. Las perspectivas de la clasificación son "Estables".

La clasificación "AA+" asignada a la solvencia y líneas de bonos de Cencosud Shopping S.A. refleja un perfil de negocios "Satisfactorio" y una posición financiera "Sólida".

Cencosud Shopping S.A. realiza el desarrollo, construcción y administración de inmuebles de renta comercial, principalmente centros comerciales y oficinas en Chile, con participaciones menores en Perú y Colombia.

Actualmente, la entidad mantiene una superficie arrendable cercana a los 1,3 millones de metros cuadrados, concentrada en Chile (91,3%).

Los ingresos de la compañía presentaron una caída anual del 35,9% a diciembre de 2020, alcanzando los \$146.755 millones. La baja estuvo asociada a los efectos del cierre parcial de las operaciones debido a las medidas tomadas por la autoridad para contener la pandemia Covid-19.

Durante el cuarto trimestre de 2020, en Chile se observó una menor disminución porcentual de los ingresos en comparación al segundo y tercer trimestre del año. Ello evidencia una tendencia hacia la recuperación de resultados, en la medida que avance el desconfinamiento de la población.

La generación de Ebitda, por su parte, se situó en los \$121.613 millones a fines de 2020, exhibiendo una caída anual del 41,9%. Esta mayor disminución, en comparación a la de los ingresos, se debe a que existen gastos fijos que no lograron ser mitigados por las medidas implementadas por la empresa para disminuir los costos operacionales.

Lo anterior repercutió en que el margen Ebitda disminuyera desde el 91,4% obtenido en 2019, hasta el 82,9%. No obstante, dicho margen se considera alto y, en la medida en que disminuya el efecto de la pandemia, se espera que retorne hacia valores estructurales.

A fines de 2020, los pasivos financieros alcanzaron los \$622.194 millones, con un leve crecimiento asociado, principalmente, al impacto de la UF en los bonos.

La actual estructura de deuda financiera, sin considerar pasivos por arrendamiento, permite una mayor holgura financiera para la compañía, con amortizaciones en 2029 (UF 10 millones), 2044 (UF 3 millones) y 2045 (UF 6 millones).

Los indicadores de cobertura, a pesar de presentar mayores presiones en el último año debido a una baja en la generación de Ebitda, se mantienen acorde con los rangos de la clasificación. A diciembre de 2020, el ratio de deuda financiera neta ajustada sobre Ebitda se incrementó hasta las 4,6 veces (2,4 veces en 2019) y la cobertura de Ebitda sobre gastos financieros hasta las 11,7 veces (6,2 veces en 2019).

La liquidez de la compañía es "Robusta". Lo anterior considera, a diciembre de 2020, una generación de Ebitda por \$121.613 millones y un FCNOA por \$81.647 millones, sumado a una caja y otros activos financieros por \$65.170 millones. Ello, en comparación con vencimientos financieros de corto plazo por \$2.119 millones, sumado a un pago de dividendos acordes con la política de la compañía y un acotado plan de inversiones en el corto plazo.

PERSPECTIVAS: ESTABLES

ESCENARIO BASE: Feller Rate continuará monitoreando los efectos del avance de la pandemia sobre el perfil de negocios y la posición financiera de la entidad. Lo anterior, considerando un efecto transitorio en los indicadores financieros.

Además, se espera la mantención de una conservadora política financiera y de repartos de dividendos, que permita cubrir las necesidades financieras con generación propia.

ESCENARIO DE BAJA: Podría darse ante la existencia de políticas financieras más agresivas, que implicaran un debilitamiento en las coberturas financieras por sobre el rango esperado, o bien, de experimentarse un cambio adverso en las condiciones de mercado por sobre nuestras expectativas.

ESCENARIO DE ALZA: Se estima de baja probabilidad.

EQUIPO DE ANÁLISIS:

- ⦿ Felipe Pantoja – Analista principal
- ⦿ Esteban Sánchez – Analista secundario
- ⦿ Claudio Salin – Director Senior

Contacto: Thyare Garín - Tel. 56 2 2757 0400