

## Ebitda del 1T23 de Cencoshopp en línea con nuestras estimaciones y el consenso de mercado

Felipe Molina R.  
felipe.molinar@security.cl

- Cencoshopp registró un alza de +12,8% a/a en su Ebitda Ajustado, alcanzando \$68.516 millones, impulsado principalmente por una mejora de +13,6% a/a en ingresos como consecuencia de mejoras en las condiciones comerciales de sus contratos y un aumento en la tasa de ocupación consolidada, contrarrestando la desaceleración en ventas de las categorías discrecionales y la alta base de comparación respecto del 1T22.
- En cuanto al margen Ebitda, este alcanzó 90,6% frente a 91,2% un año atrás, presentando un deterioro de -60 p.b. producto de mayores costos de venta ante la apertura del centro comercial Altos del Prado en Colombia. Con esto, el margen bruto disminuyó -184 p.b., hasta el 96,7%. Por su parte, el alza en los gastos de administración esta afectada, en parte, por mayores gastos de personal y pago de patentes. Por otro lado, el GLA alcanzó 1.338.626 m2 (-0,1% a/a), con una ocupación de 98,3% (97,5% 1T22) y una duración ponderada por GLA de 11,8 años (15,6 años al 1T22).
- Finalmente, la compañía reportó una utilidad de \$33.617 millones, frente a los \$39.534 millones registrados un año atrás, afectada por un menor resultado operacional y a pesar de la caída de -28,7% a/a en el resultado no operacional, el cual alcanzó los -\$12.197 millones, como consecuencia de un menor costo financiero neto y resultados por unidades de reajuste.

	I - 2023		I - 2022		% Var.	Estimaciones MM\$	
	MM\$	% Ing.	MM\$	% Ing.		Security	Consenso
Ingresos	75.632	-	66.594	-	13,6%		
Costos de Explotación	-2.512	3,3%	-986	1,5%	154,9%		
GAV	-4.758	6,3%	-4.859	7,3%	-2,1%		
Otros	-14.705	-19,4%	1.354	-2,0%	-1185,8%		
<b>Resultado Operacional</b>	<b>53.657</b>	<b>70,9%</b>	<b>62.104</b>	<b>93,3%</b>	<b>-13,6%</b>		
<b>Ebitda Ajustado</b>	<b>68.516</b>	<b>90,6%</b>	<b>60.725</b>	<b>91,2%</b>	<b>12,8%</b>	<b>67.388</b>	<b>67.739</b>
<b>Utilidad/Pérdida del Ejercicio *</b>	<b>33.617</b>	<b>44,4%</b>	<b>39.534</b>	<b>59,4%</b>	<b>-15,0%</b>	<b>55.619</b>	<b>43.654</b>

\*Considera Reevaluación de Activos

- Valoramos la alta exposición de la compañía a servicios esenciales (55,8% del GLA) otorgándole un mix de GLA de carácter más defensivo. Esperamos que la compañía continúe mostrando mejoras en resultados durante el 2023, aunque con un ritmo de crecimiento más contenido ante una base de comparación más normalizada y un escenario macroeconómico más desafiante. Seguimos monitoreando el costo de ocupación, que si bien se mantiene en niveles saludables, podría verse presionado producto de la alta inflación y una desaceleración en el consumo que podría impactar las ventas de locatarios.

# DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS

**Felipe Jaque S.**  
Economista Jefe  
[felipe.jaque@security.cl](mailto:felipe.jaque@security.cl)

**César Guzmán B.**  
Gerente Macroeconomía  
[cesar.guzman@security.cl](mailto:cesar.guzman@security.cl)

**Paulina Barahona N.**  
Subgerente Renta Fija Corporativa  
[paulina.barahona@security.cl](mailto:paulina.barahona@security.cl)

**Nicolás Libuy I.**  
Jefe Renta Variable Local  
[nicolas.libuy@security.cl](mailto:nicolas.libuy@security.cl)

**Eduardo Salas V.**  
Economista Senior  
[eduardo.salas@security.cl](mailto:eduardo.salas@security.cl)

**María José Castro D.**  
Economista  
[maria.castrod@security.cl](mailto:maria.castrod@security.cl)

**Roberto Valladares R.**  
Analista de Inversiones  
[roberto.valladares@security.cl](mailto:roberto.valladares@security.cl)

**Felipe Molina R.**  
Analista de Inversiones  
[felipe.molinar@security.cl](mailto:felipe.molinar@security.cl)

**Juan Ignacio Vicencio F.**  
Analista de Inversiones  
[juan.vicencio@security.cl](mailto:juan.vicencio@security.cl)

**Josefina Koljatic S.**  
Analista de Inversiones  
[josefina.koljatic@security.cl](mailto:josefina.koljatic@security.cl)

Este informe puedes descargarlo desde nuestro sitio web [inversionessecurity.cl](http://inversionessecurity.cl)

Av. Apoquindo #3150, Piso 7, Las Condes, Santiago, Chile.  
[inversionessecurity.cl](http://inversionessecurity.cl) • [@inv\\_security](https://www.instagram.com/inv_security) • (56 2) 2581 5600

INVERSIONES security

Este informe no constituye oferta a firme de compra ni venta de valores, no compromete a Grupo Security ni a sus filiales o empresas relacionadas. Este informe ha sido preparado en base a información pública, proveniente de fuentes a nuestro juicio confiables. Sin embargo, podría contener eventualmente algún error, que de modo alguno compromete la responsabilidad de los autores de este informe. Asimismo, los precios o valores indicados pueden presentar variaciones con respecto a lo informado. Las inversiones especificadas en este informe pueden no resultar adecuadas para todos los inversionistas. Éstos deben tomar sus propias decisiones según sus objetivos y sus niveles de riesgo específicos. Ninguna parte de este documento puede ser (i) copiada o duplicada por cualquier forma o medio, o (ii) redistribuida sin el previo consentimiento escrito de Grupo Security.