



REPORTE DE RESULTADOS

ANÁLISIS RAZONADO

al 31 de marzo,
2020

*Shopping
Centers*

cencosud

RESUMEN EJECUTIVO

Cencosud Shopping mantiene un 58% de su GLA abierto por estar clasificados sus locatarios como actividad económica esencial, a pesar de eso y debido al cierre a contar del 16 de marzo el EBITDA ajustado cae un 12,6% en 1T20.

- Los **ingresos** decrecieron 9,5% en 1T20 como consecuencia de los días cerrados (COVID-19) en los locales no considerados como áreas de primera necesidad¹ y menores ingresos por estacionamientos y visitas al mirador Sky Costanera. Además, la Compañía efectuó descuentos en 1T20 sobre el recargo de diciembre 2019, como una forma de apoyar a los locatarios posterior al estallido social en Chile. Todo lo anterior se vio parcialmente compensado por la incorporación de los activos de Perú y Colombia, y el inicio del cobro de arriendo al Hotel ubicado en el Complejo Costanera Center y las nuevas tiendas de Portal El Llano.
- El **tráfico** decreció 12,6% y las **ventas de los locatarios** bajaron 0,6% en 1T20, reflejo del impacto que tuvo el cierre de las operaciones por COVID-19, parcialmente compensado por una mejor tendencia en los meses de enero y febrero.
- El **EBITDA ajustado** decreció 12,6%, por la caída en ingresos (COVID-19) y mayores gastos en contribuciones, seguros y seguridad. El margen EBITDA alcanzó 92,1% en el 1T20, reflejo de la menor dilución de gastos.
- El **resultado no operacional** mejoró en CLP 5.203 millones, producto del menor costo financiero por la reducción en la deuda y el menor costo de financiamiento tras las emisiones de bonos en el mercado local en 2019, parcialmente compensado por una mayor pérdida por unidades de reajuste luego de la mayor variación de la UF en 1T20 respecto al mismo periodo en 2019.
- La **utilidad** decreció 76,1%, principalmente debido a una menor revalorización de activos en el periodo. Excluyendo dicho efecto, la utilidad creció 4,9%.

PRINCIPALES CIFRAS

	1T20	1T19	Var. a/a (%)
CLP millones			
Ingresos	53.263	58.878	-9,5%
EBITDA Ajustado/ NOI	49.031	56.111	-12,6%
% EBITDA Ajustado / NOI	92,1%	95,3%	-325 bps
FFO	39.733	42.997	-7,6%
Utilidad neta de revalorización de activos	32.876	31.347	4,9%
GLA (m ²)	1.334.942	1.277.623	4,5%
Tasa de ocupación (%)	98,7%	99,1%	-42 bps
Ventas locatarios (CLP millones)	714.300	718.631	-0,6%
Visitas (miles)	30.489	34.901	-12,6%

¹ En 1T20 aproximadamente 58% del GLA total se mantuvo abierto, lo que representa el GLA ocupado por tiendas con ventas de bienes y servicios considerados de primera necesidad. Entre estos se encuentran los formatos de supermercados, mejoramiento del hogar (con la excepción de Costanera Center), centros médicos, farmacias y bancos.

HECHOS RELEVANTES

JUNTA DE ACCIONISTAS 2020

El 30 de abril 2020 se llevó a cabo la Junta Ordinaria de Accionistas en la cual se eligió el nuevo directorio de la Compañía. En reemplazo del Sr. Andreas Gebhardt fue nombrado el Sr. René Lehuedé.

Se aprobó distribuir un dividendo de \$55 por acción, con cargo a las utilidades del ejercicio 2019, a ser entregadas a los accionistas el 11 de mayo de 2020.

La remuneración del Directorio quedó en una remuneración mensual de 30 UF para cada director y 60 UF para el Presidente. Además, se fijó la remuneración del comité de directores en 10 UF mensual para cada Director y 2.500 UF anual como presupuesto de gastos del Comité de Directores para el año 2020.

COVID-19

Los centros comerciales se mantienen cerrados en sus áreas no esenciales desde el día 16 de marzo en Perú, 19 de marzo en Chile² y en Colombia de forma progresiva desde el 17 al 24 de marzo.



Adicionalmente, la Compañía ha tomado las siguientes medidas:

- Suspensión del cobro de la porción de arriendo fijo y fondo de promoción, por aquellos días en que el local deba permanecer cerrado.
- Plan de reducción de gastos entre un 20% y 30%, principalmente ahorros en seguridad, limpieza, servicios básicos (energía y agua), mantenimiento y gastos operativos asociados a tickets de estacionamientos y transporte de valores.

Aperturas en el período

- El **GLA** de la Compañía aumentó en 4,5%, por la incorporación de 50.000 m² de las Torres del Complejo Costanera Center en 2019 y 7.319 m² adicionales al proyecto de ampliación de Portal El Llano en Chile que fueron incorporados en 4T19.
- El Hotel ubicado en el Complejo Costanera Center inició sus operaciones el 2 de enero 2020.

² Con la excepción de Costanera Center, que se encuentra cerrado desde el 18 de marzo.

RESULTADOS PRIMER TRIMESTRE 2020

ESTADO DE RESULTADOS³

	1T20	1T19	Var. a/a (%)
Ingresos	53.263	58.878	-9,5%
Chile	50.885	58.878	-13,6%
Perú	1.335	-	n.a.
Colombia	1.042	-	n.a.
Costo de Ventas	-1.166	-253	361,0%
Ganancia Bruta	52.097	58.625	-11,1%
Margen Bruto	97,8%	99,6%	-176 bps
Gasto de Administración y Ventas	-3.232	-2.542	27,1%
Otros ingresos, por función	3.507	160.146	-97,8%
Otras ganancias (pérdidas)	143	16	804,0%
Resultado Operacional	52.515	216.245	-75,7%
Costo Financiero Neto	-2.081	-13.102	-84,1%
Variaciones por diferencias de tipo de cambio	27	0	n.a.
Resultado por Unidades de Reajuste	-5.538	306	N/A
Resultado No Operacional	-7.593	-12.796	-40,7%
Resultado antes de impuestos	44.922	203.450	-77,9%
Impuesto a la renta	-9.470	-55.196	-82,8%
Ganancia (pérdida)	35.452	148.254	-76,1%
EBITDA Ajustado	49.031	56.111	-12,6%
Chile	47.199	56.111	-15,9%
Perú	1.221	0	n.a.
Colombia	611	0	n.a.
Margen EBITDA	92,1%	95,3%	-325 bps
Utilidad	35.452	148.254	-76,1%
Revalorización de activos	3.507	160.146	-84,6%
Impuesto diferido	-931	-43.239	-84,6%
Utilidad Neta de Revalorización de activos	32.876	31.347	4,9%

CHILE

Los **ingresos** decrecieron 13,6% en 1T20, alcanzando CLP 50.885 millones, reflejo del descuento efectuado sobre el valor mínimo mensual por los días cerrados en marzo a los locatarios con actividad económica no esencial, además de una reclasificación de ingresos por publicidad, menores ingresos por estacionamientos y visitas al mirador Sky Costanera y el descuento sobre el recargo de diciembre asociado al estallido social. Todo lo anterior se vio parcialmente compensado por el inicio del cobro de arriendo al Hotel ubicado en el Complejo Costanera Center, que inauguró el 2 de enero 2020 y las nuevas tiendas de Portal El Llano.

El **EBITDA ajustado** decreció 15,9% en 1T20 producto del cierre de los centros comerciales a contar del 19 de marzo (COVID-19) y mayores gastos en contribuciones y seguridad.

³ Cifras en CLP millones al 31 de marzo de 2020

PERÚ

Los **ingresos** crecieron en CLP 1.335 millones por la incorporación de activos realizada en junio 2019. Proforma, los ingresos aumentaron 5,4% en CLP y decrecieron 10,3% en moneda local. La variación en moneda local se explica por los menores ingresos por arriendo de terceros, asociados al cierre de los centros comerciales a contar del 16 de marzo (COVID-19), parcialmente compensado por un aumento de los ingresos de relacionadas (formato de supermercados que continuó en funcionamiento).

El **EBITDA ajustado** aumentó en CLP 1.221 millones por la incorporación de activos. Proforma, decreció 1,7% en CLP y 16,2% en moneda local producto del mayor pago de contribuciones y mayores gastos de personal.

COLOMBIA

Los **ingresos** crecieron en CLP 1.042 millones por la incorporación de activos realizada en junio 2019. Proforma, los ingresos aumentaron 3,2% en CLP y decrecieron 4,5% en moneda local. La variación en moneda local se explica por los menores ingresos por arriendo asociados al cierre de los centros comerciales (COVID-19) y menores ingresos por estacionamientos.

El **EBITDA ajustado** aumentó en CLP 611 millones por la incorporación de activos. Proforma, a pesar de los menores ingresos, aumentó 32,1% en CLP y 22,3% en moneda local producto del menor pago del impuesto de valorización y estampillas, asociado a la apertura a la bolsa en junio 2019.

RESULTADO OPERACIONAL

El resultado operacional decreció 75,7% principalmente debido a la menor revalorización de activos en 1T20. Excluyendo la revalorización de activos, el resultado operacional decreció 12,6%. La revaluación de activos del 1T20 se explica por una proyección más conservadora de los flujos desde 2020, compensado por una menor tasa de descuento a/a.

País	1T20	1T19
Chile	4,8%	5,4%
Perú	5,2%	n.a.

CONCILIACIÓN NOI Y FFO

NOI / EBITDA AJUSTADO	1T20	1T19	Var. a/a (%)
Ingresos ordinarios	53.263	58.878	-9,5%
(+) Costo de ventas	-1.166	-253	361,0%
(+) Gasto de administración	-3.232	-2.542	27,1%
(+) Otros gastos de administración	143	16	804,0%
(+) Depreciación y Amortización	24	12	99,5%
NOI	49.031	56.111	-12,6%

FFO	1T20	1T19	Var. a/a (%)
Ganancia (pérdida)	35.452	148.254	-76,1%
Otros Ingresos	-3.507	-160.146	-97,8%
Resultado por Unidades de Reajuste	5.538	-306	n.a.
Variaciones por diferencias de tipo de cambio	-27	0	n.a.
Impuesto a la renta ⁴	2.276	55.196	-95,9%
FFO	39.733	42.997	-7,6%

Funds from Operations (FFO) decreció en CLP 3.264 millones por el menor EBITDA generado en el período debido al cierre de los centros comerciales por COVID-19 y un mayor impuesto corriente a/a.

DESEMPEÑO DEL NEGOCIO

GROSS LEASABLE AREA (GLA)

Ubicaciones	GLA Terceros			GLA Relacionadas			GLA Total		
	1T20	1T19	Var%	1T20	1T19	Var%	1T20	1T19	Var%
Costanera Center	90.020	90.020	0,0%	39.809	39.809	0,0%	129.829	129.829	0,0%
Torres de Oficinas Costanera	65.000	15.000	333,3%	-	-	n.a	65.000	15.000	333,3%
Alto Las Condes	72.150	72.150	0,0%	49.065	49.065	0,0%	121.215	121.215	0,0%
Portal Florida Center	53.687	53.687	0,0%	69.501	69.501	0,0%	123.188	123.188	0,0%
Portal La Dehesa	32.630	32.630	0,0%	34.104	34.104	0,0%	66.734	66.734	0,0%
Portal La Reina	9.045	9.045	0,0%	29.153	29.153	0,0%	38.198	38.198	0,0%
Portal Rancagua	7.295	7.295	0,0%	36.411	36.411	0,0%	43.705	43.705	0,0%
Portal Temuco	31.670	31.670	0,0%	24.283	24.283	0,0%	55.953	55.953	0,0%
Portal Ñuñoa	14.723	14.723	0,0%	17.674	17.674	0,0%	32.396	32.396	0,0%
Portal Bello	8.818	8.818	0,0%	33.596	33.596	0,0%	42.414	42.414	0,0%
Portal Osorno	7.771	7.771	0,0%	15.120	15.120	0,0%	22.891	22.891	0,0%
Portal El Llano	6.885	535	1188,0%	16.088	15.119	6,4%	22.973	15.654	46,8%
Power Center	16.094	16.094	0,0%	438.420	438.420	0,0%	454.514	454.514	0,0%
Total Chile	415.788	359.437	15,7%	803.222	802.253	0,1%	1.219.010	1.161.690	4,9%
Total Perú	20.279	20.279	0,0%	29.794	29.794	0,0%	50.073	50.073	0,0%
Total Colombia	11.367	11.367	0,0%	54.493	54.493	0,0%	65.860	65.860	0,0%
Cencosud Shopping	447.434	391.083	14,4%	887.509	886.540	0,1%	1.334.942	1.277.623	4,5%

Al 1T20 la compañía cuenta con 1.334.943 m² de GLA, los cuales incluyen 50.000 m² de oficinas del Complejo Costanera Center, recepcionados por la Municipalidad de Providencia el 09 de agosto 2019 (25.000 m²) y 8 de octubre 2019 (25.000 m²) y que se encuentran en proceso de

⁴ Impuesto Diferido

comercialización, y 7.319 m² adicionales al proyecto de ampliación de Portal El Llano en Chile que fueron incorporados en 4T19.

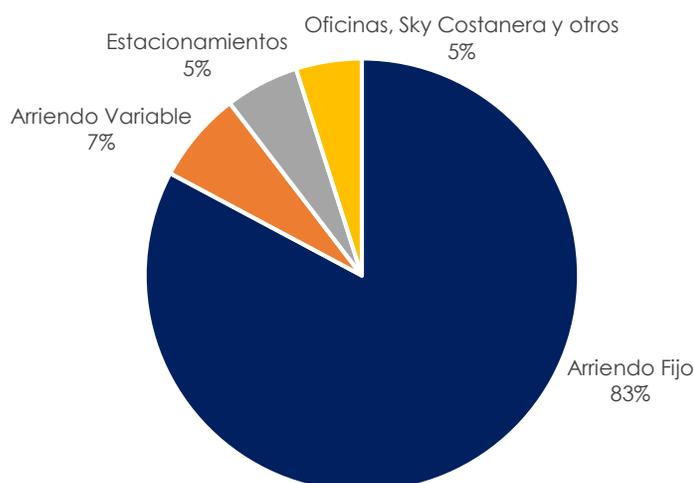
GLA POR RUBRO

Rubro ⁵	Al 31 de Marzo 2020			
	Chile	Perú	Colombia	Total
Entretenimiento	5,9%	0,8%	0,4%	7,1%
Servicios esenciales	47,8%	1,9%	4,1%	53,8%
Retail	30,4%	0,8%	0,1%	31,3%
Servicios, Oficinas y Hotel	6,2%	0,1%	0,1%	6,4%
Vacante	0,9%	0,2%	0,3%	1,3%
Total	91,3%	3,8%	5,0%	100,0%

PARTICIPACION EN INGRESOS DE TERCEROS Y RELACIONADAS

Ingresos	1T20		1T19	
	Terceros	Relacionadas	Terceros	Relacionadas
Total Chile	63,7%	36,3%	67,4%	32,6%
Total Perú	56,4%	43,6%	62,2%	37,8%
Total Colombia	28,7%	71,3%	33,7%	66,3%
Cencosud Shopping	62,9%	37,1%	64,7%	35,3%

TIPO DE INGRESOS



Al cierre del primer trimestre 2020, el 89,6% del total de los ingresos provienen de ingresos por renta, de los cuales el 92,4% corresponde a arriendo fijo y 7,6% variable.

⁵ El rubro Entretenimiento incluye cines, centros de juegos, locales de apuestas, gimnasios, patios de comida y restaurantes. El rubro servicios esenciales considera formatos de supermercado, mejoramiento del hogar, bancos, centros médicos, laboratorios y farmacias. El rubro retail incluye tiendas por departamento, grandes tiendas (H&M, Zara, Forever21, entre otras) y tiendas satélites. El rubro Servicios, Oficinas y Hotel considera lavanderías, peluquerías, servicios de pago y agencias de viaje, entre otros. El GLA de oficinas incluye los metros cuadrados recepcionados en Costanera Center y el GLA arrendado a empresas relacionadas en los centros comerciales Alto Las Condes, Costanera Center y Portal Florida Center.

DURACIÓN DE LOS CONTRATOS (AÑOS)

% Vencimiento, sobre GLA	% Vencimiento, sobre ingresos ⁶				
	menor a 2	entre 2 y 3	entre 3 y 4	entre 4 y 5	sobre 5
Chile	0,2%	0,4%	2,2%	10,3%	86,9%
Perú	1,9%	2,2%	4,1%	1,6%	90,2%
Colombia	1,2%	0,8%	0,3%	0,3%	97,4%
Consolidado	0,3%	0,5%	2,2%	9,4%	87,6%

Al cierre del primer trimestre 2020, la duración ponderada de los contratos de arriendo es de 13,5 años según el GLA y de 10,5 años según los ingresos.

DESEMPEÑO POR ACTIVO

Ubicaciones	Ingresos (ML MM)			Ocupación			Visitas (miles)			Ventas (ML MM)			NOI (ML MM)			NOI %		
	1T20	1T19	Var%	1T20	1T19	Δ BPS	1T20	1T19	Var%	1T20	1T19	Var%	1T20	1T19	Var%	1T20	1T19	Δ BPS
Costanera Center	11.234	15.160	-25,9%	99,6%	99,6%	-3	8.044	9.911	-18,8%	98.087	120.988	-18,9%	9.605	14.235	-32,5%	85,5%	93,9%	-840
Torres de Oficinas Costanera	1.438	796	80,7%	50,5%	97,8%	-4.726	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	1.048	383	173,5%	72,9%	48,2%	2.475
Alto Las Condes	9.650	11.215	-14,0%	99,8%	99,8%	-6	4.165	5.146	-19,0%	76.417	85.345	-10,5%	9.406	10.867	-13,4%	97,5%	96,9%	58
Portal Florida Center	4.794	5.353	-10,5%	99,1%	99,9%	-72	3.561	4.227	-15,8%	47.814	51.635	-7,4%	4.525	5.194	-12,9%	94,4%	97,0%	-263
Portal La Dehesa	3.080	3.470	-11,2%	99,5%	99,0%	41	1.507	1.830	-17,6%	33.086	33.915	-2,4%	2.657	3.727	-28,7%	86,3%	107,4%	-2.118
Portal La Reina	1.386	1.463	-5,2%	99,2%	99,3%	-3	1.340	1.453	-7,8%	28.349	27.425	3,4%	1.354	1.567	-13,6%	97,7%	107,1%	-944
Portal Rancagua	1.713	1.922	-10,8%	99,8%	100,0%	-19	1.766	1.989	-11,2%	31.522	31.560	-0,1%	1.785	1.891	-5,6%	104,2%	98,4%	576
Portal Temuco	2.130	2.690	-20,8%	99,2%	99,7%	-46	2.321	2.833	-18,1%	30.729	35.769	-14,1%	2.113	2.580	-18,1%	99,2%	95,9%	331
Portal Ñuñoa	1.053	1.369	-23,1%	91,0%	92,8%	-189	1.425	1.676	-15,0%	17.433	17.013	2,5%	1.050	1.404	-25,2%	99,7%	102,5%	-276
Portal Belloto	1.333	1.452	-8,2%	99,7%	99,7%	0	2.363	2.584	-8,6%	19.866	20.277	-2,0%	1.268	1.416	-10,4%	95,1%	97,5%	-238
Portal Osorno	1.007	1.240	-18,8%	97,3%	97,6%	-22	1.875	2.131	-12,0%	14.427	15.856	-9,0%	916	1.174	-22,0%	91,0%	94,6%	-362
Portal El Llano	798	259	207,8%	89,1%	100,0%	-1.089	1.019	n.a	n.a	17.431	12.676	37,5%	725	228	218,2%	90,9%	88,0%	297
Power Center	11.270	12.488	-9,8%	99,6%	99,7%	-9	0	0	n.a	258.047	230.076	12,2%	10.747	11.417	-5,9%	95,4%	91,4%	393
Total Chile	50.885	58.878	-13,6%	99,0%	99,4%	-40	29.387	33.779	-13,0%	673.209	682.537	-1,4%	47.199	56.083	-15,8%	92,8%	95,3%	-250
Total Perú	5,7	n.a	n.a	96,2%	94,2%	199	1.102	1.122	-1,8%	94,5	99,4	-5,0%	5,2	6,2	-16,2%	91,4%	n.a	n.a
Total Colombia	4.594	n.a	n.a	94,7%	97,3%	-256	n.a	n.a	n.a	82.732	75.718	9,3%	2.695	2.204	22,3%	58,7%	n.a	n.a
Cencosud Shopping	53.263	58.878	-9,5%	98,7%	99,1%	-42	30.489	34.901	-12,6%	714.300	718.631	-0,6%	49.031	56.111	-12,6%	92,1%	95,3%	-320

La tasa de ocupación de centros comerciales alcanza 98,7% a nivel consolidado⁷. El menor nivel de ocupación de Portal El Llano, que al cierre de marzo se encuentra con un 67% de avance en su comercialización, se explica por la expansión.

Las visitas y las ventas cayeron 12,6% y 0,6%, respectivamente, impactadas por el cierre temporal de los centros comerciales en la región debido a la contingencia sanitaria (COVID-19), sin embargo en los meses de enero y febrero se observó una tendencia positiva.

⁶ Considera los ingresos por arriendo asociados al valor mínimo mensual (arriendo fijo).

⁷ La ocupación consolidada de Chile y Cencosud Shopping refleja la ocupación de centros comerciales, excluyendo los metros cuadrados de oficinas.

SSS, SSR Y COSTO DE OCUPACIÓN

	1T19			4T19			1T20		
	Chile	Perú	Colombia	Chile	Perú	Colombia	Chile	Perú	Colombia
SSS	-4,8%	n.a	n.a	-6,0%	-6,4%	2,0%	-2,6%	-6,7%	9,7%
SSR	2,2%	n.a	n.a	-7,0%	-4,4%	0,5%	-6,7%	-9,4%	0,3%
Costo de Ocupación	9,7%	n.a	n.a	9,3%	6,8%	5,5%	9,5%	7,3%	6,4%

- SAME STORE SALES (SSS):** En Chile se observó un SSS negativo de 2,6% explicado por los días en que los centros comerciales estuvieron cerrados, parcialmente compensado por un SSS positivo en los meses de enero y febrero. La caída del SSS de 1T20 se compone de un SSS negativo de tiendas ancla y tiendas satélites, parcialmente compensado por un SSS positivo en tiendas relacionadas. El SSS de Perú se explica por los cierres, parcialmente compensado por una tendencia positiva en los primeros dos meses del año. Colombia muestra un incremento de 9,7% por el incremento en el SSS de tiendas relacionadas, parcialmente compensado por el SSS negativo de terceros producto del cierre de los centros comerciales (COVID-19).
- SAME STORE RENT (SSR):** En Chile SSR impactado por los descuentos al valor fijo del arriendo a los locatarios que permanecieron cerrados desde el 19 de marzo producto de COVID-19. Se destaca el desempeño positivo de los *power centers* asociado al crecimiento de tiendas relacionadas y una baja exposición a tiendas satélites y tiendas anclas. El desempeño de Perú también se explica por el descuento del arriendo a los locatarios por los días cerrados. Colombia con SSR levemente positivo por el ajuste por inflación a la porción fija de los contratos de algunos locatarios, parcialmente compensado por el descuento a los locatarios por los cierres (COVID-19).
- COSTO DE OCUPACIÓN (%):**⁸ En Chile, Perú y Colombia, el costo de ocupación aumenta respecto a 4T19 debido a las menores ventas de los locatarios, producto del cierre de los centros comerciales (COVID-19).

⁸ Costo de ocupación se calcula como la división entre renta fija + renta variable + gastos comunes + fondo de publicidad sobre las ventas de los locatarios. Cifra determinada en forma acumulada al cierre de cada trimestre. A contar de 4T19 se determina con información de los últimos doce meses.

BALANCE CONSOLIDADO

CLP MM AL 31 DE MARZO 2020

	mar-20	dic-19	Var. a/a (%)
Activos Corrientes	175.020	136.000	28,7%
Activos No Corrientes	3.671.646	3.668.442	0,1%
TOTAL ACTIVOS	3.846.666	3.804.442	1,1%
Pasivos Corrientes	100.733	89.744	12,2%
Pasivos No Corrientes	1.183.644	1.177.166	0,6%
TOTAL PASIVOS	1.284.376	1.266.909	1,4%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	2.556.392	2.532.127	1,0%
Participaciones no controladoras	5.898	5.406	9,1%
PATRIMONIO TOTAL	2.562.290	2.537.533	1,0%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	3.846.666	3.804.442	1,1%

ACTIVOS

Al 31 de marzo 2020 el Total de Activos aumentó CLP 42.224 millones en comparación al 31 de diciembre 2019, explicado por el incremento en CLP 39.020 millones en Activos Corrientes y en CLP 3.204 millones en Activos No Corrientes.

El incremento en Activos Corrientes se explica por:

- Un aumento de CLP 126.201 millones en Efectivo y equivalentes al efectivo como resultado de la caja realizada tras la desinversión en cuotas de fondos mutuos y la caja generada por el negocio.
- Un aumento de CLP 4.098 millones en Otros activos no financieros, corriente, por un mayor pago de seguros por adelantado, reflejo del incremento de las primas de seguros.
- Lo anterior se vio compensado por una disminución en CLP 91.951 millones de Otros activos financieros corrientes por la desinversión en cuotas de fondos mutuos.

El incremento en Activos no Corrientes se explica por:

- El aumento en CLP 7.290 millones en Propiedades de Inversión reflejo de la revalorización explicada por una menor tasa de descuento (WACC) y la apreciación de las monedas respecto al CLP.
- Lo anterior se vio parcialmente compensado por una disminución en CLP 4.115 millones en Activos por impuestos diferidos como resultado del menor activo por pérdidas tributarias.

PASIVOS

Al 31 de marzo 2020, el Total de Pasivos aumentó en CLP 17.467 millones en comparación al 31 de diciembre 2019 debido al aumento en CLP 10.989 millones en Pasivos Corrientes y en CLP 6.478 millones en Pasivos No Corrientes.

- El aumento en Pasivos Corrientes se explica por el aumento en Otros pasivos no financieros corrientes en CLP 9.840 millones, debido a la provisión de dividendos por pagar (30% de la utilidad líquida distribuible) y al incremento en CLP 7.108 millones en pasivos por impuestos corrientes debido al resultado del período. Lo anterior se vio parcialmente compensado por menores Cuentas por Pagar Comerciales y otras cuentas por pagar en CLP 5.028 millones debido a la menor retención del IVA débito fiscal.
- El aumento de Pasivos No Corrientes se explica por el incremento de Otros pasivos financieros en CLP 5.393 millones como resultado del incremento de la UF sobre la deuda emitida en bonos y el aumento de CLP 575 millones de Pasivos por arrendamientos no corrientes debido a la apreciación del PEN respecto al CLP y la variación de la UF.

PATRIMONIO

El Patrimonio Total a marzo 2020 aumenta en CLP 24.757 millones comparado con diciembre 2019, principalmente por el aumento de Ganancias (perdidas) acumuladas en CLP 25.579 millones reflejo del resultado del ejercicio y la provisión del dividendo mínimo, parcialmente compensado por menores reservas en CLP 1.314 millones producto del efecto de la variación de la moneda sobre la inversión en Cencosud Shopping Internacional.

ESTRUCTURA DE CAPITAL

CLP MM AL 31 DE MARZO 2020

	mar-20	dic-19
Deuda Financiera Bruta (CLP millones)	550.862	544.656
Plazo promedio de vencimiento de la deuda (años)	13,8	14,2
Caja (CLP millones)	135.117	100.867
Deuda Financiera Neta (CLP millones) ⁹	415.745	443.789
Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado LTM (veces)	2,1	2,1

En 1T20 la deuda financiera bruta de la Compañía aumentó en CLP 6.207 millones respecto a diciembre 2019, explicado por el impacto del incremento de la UF en el período sobre el total de deuda emitida en bonos con el público. El aumento de la caja en CLP 34.250 millones esta explicado por la generación de caja del negocio durante el período.

A pesar del incremento de la deuda, el endeudamiento neto se mantuvo en 2.1x reflejo del incremento de la caja. La duración de la deuda es 13,8 años y el costo promedio de la deuda es 1,54%¹⁰. Al 31 de marzo de 2020, el 100% de la deuda expuesta a tasa de

⁹ Para la Deuda Financiera Neta se considera: Otros Pasivos Financieros Corrientes + Otros Pasivos Financieros No Corrientes - Efectivo y equivalentes al efectivo y Otros activos financieros corriente.

¹⁰ 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.

interés está pactada a una tasa de interés fija. Esta deuda corresponde a obligaciones con el público pactadas en unidades de fomento.

Perfil de Amortizaciones (UF millones)



Deuda Financiera			
Pre-Emissiones		Post Emisiones	
Deuda Financiera	Costo (UF)	Deuda Financiera	Costo (UF)
		UF 7 millones	1,89%
		UF 3 millones	2,19%
		UF 3 millones	0,65%
		UF 6 millones	1,25%
UF 37 millones¹¹	5,00%	UF 19 millones	1,54%

Ratios Financieros (en veces)	mar-20	dic-19
Total Pasivos / Patrimonio	0,50	0,50
Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	1,74	1,52
Total Pasivos / Total Activos	0,33	0,33
Resultado / Total Activo	0,01	0,01
Resultado / Total Patrimonio	0,01	0,01
Deuda Financiera Neta / EBITDA	2,07	2,14

FLUJO DE EFECTIVO

CLP MM AL 31 DE MARZO 2020

	mar-20	mar-19	Var. a/a (%)
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación	37.624	69.173	-45,6%
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión	91.716	-4.864	n.a.
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación	-3.215	-65.177	-95,1%
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	126.125	-868	n.a.

Las variaciones del **flujo de efectivo** generado al 31 de marzo 2020 respecto al mismo período del año anterior se explican a continuación:

- **Actividades de operación:** El flujo registró una disminución de CLP 31.549 millones explicado por los mayores pagos a proveedores, reflejo del aumento del IVA facturado en diciembre y pagado en enero, y menores cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios por los descuentos a locatarios.

¹¹ Deuda con la matriz Cencosud S.A.

- **Actividades de inversión:** El flujo aumenta en CLP 96.580 millones por el rescate de las inversiones realizadas en cuotas en fondos mutuos (otras entradas/salidas de efectivo) y una menor ejecución en los proyectos de inversión de la Compañía (Portal Angamos y Portal El Llano en Chile ya se encontraban completados al 1T20, y La Molina y La 65 en Perú y Colombia siguen en ejecución).
- **Actividades de Financiación:** El flujo registró un aumento de CLP 61.961 millones por la menor salida de efectivo reflejo del pago de parte de la deuda Inter compañía en 2019. Lo anterior se vio parcialmente compensado por los menores importes procedentes de préstamos de empresas relacionadas.

FACTORES DE RIESGO

Los riesgos expuestos a continuación son algunos de los potenciales que enfrenta Cencosud Shopping. Un detalle de los mismos puede encontrarlos en la Memoria Anual Integrada 2019 disponible en la página web de la Compañía:

- **Sobre oferta del mercado inmobiliario:** existe la posibilidad de que en el mercado chileno la oferta de superficies arrendables supere a la demanda, lo que generaría un riesgo de vacancia y una disminución en los precios de arriendo, factores que podrían disminuir los ingresos de Cencosud Shopping S.A. Para mitigar este riesgo, la Sociedad procura celebrar contratos de arriendo a largo plazo (entre 5 y 20 años) y con vencimientos separados en el tiempo, lo cual minimiza ese riesgo. La tasa de vacancia actual es cercana al 0,5%. Se ha modificado la naturaleza de los gastos relacionados con el arrendamiento, eliminando el gasto de operación por renta fija generando un gasto financiero. No se reconoce gastos por depreciación. El menor valor asociado al uso del activo forma parte del revalúo neto de la propiedad de inversión.
- **Marco legal y regulatorio:** un cambio en el marco legal y regulatorio vigente podría afectar negativamente los ingresos y/o los costos de Cencosud Shopping S.A. Por ejemplo, un cambio en la normativa y regulación laboral podría cambiar los horarios de funcionamiento de los centros comerciales, lo que podría afectar los ingresos de la Sociedad asociados al nivel de venta de los arrendatarios de los mismos. Por otro lado, modificaciones a los planes reguladores o interpretaciones diversas de normas de urbanismo o construcción aplicables a un inmueble, podría incidir en el desarrollo, ejecución o puesta en marcha de proyectos inmobiliarios. Asimismo, nuevas regulaciones ambientales podrían imponer restricciones en las operaciones o costos adicionales a la Sociedad, por ejemplo, en materia de evaluaciones ambientales, medidas de mitigación, gestión de residuos y fomento al reciclaje. Respecto de Colombia, ésta ha afrontado más de diez reformas tributarias en los últimos 20 años; esa inestabilidad del régimen tributario eventualmente podría perjudicar el nivel de inversión y consumo. Para mitigar este

riesgo, la gerencia legal vela por el cumplimiento irrestricto de las normativas vigentes en cada uno de los países, encargándose de que la operación se desarrolle en absoluto respeto al marco legal. En este sentido, el apoyo y orientación constante y permanente de esta gerencia a cada unidad de negocio en el desarrollo de sus operaciones específicas resulta fundamental para el desenvolvimiento del negocio.

- **Disturbios económicos y sociales:** la situación sociopolítica de la región podría tener un impacto en las condiciones macroeconómicas, lo que podría también tener un impacto adverso en el PIB y en el consumo y, por lo tanto, afectar negativamente las ventas de nuestros arrendatarios. Si el crecimiento se desacelerara en los países en los que operamos, esto podría generar una mayor tensión política y protestas. Si estas situaciones se generalizaran, podrían tener un efecto adverso en nuestro negocio. Cencosud Shopping S.A. mitiga estos riesgos contando con cobertura de seguros para daños materiales y el impacto que ellos tengan a su vez en el negocio (lucro cesante). Además, cuenta con seguros de responsabilidad civil por posibles daños que pudieran sufrir terceros.
- **Comercio electrónico:** La venta online ha crecido consistentemente en los últimos años, tanto en Chile como a nivel mundial. Esta tendencia podría disminuir el número de visitas a nuestros centros comerciales y afectar las ventas de nuestros clientes (locatarios). Cencosud Shopping S.A. mitiga este riesgo al ofrecer a los consumidores una gama muy variada de actividades en sus centros comerciales, incluyendo restaurantes, cines, áreas de recreación y salud, entre otras.
- **Pandemias y enfermedades de rápida propagación:** La posibilidad de que algún virus o enfermedad de rápida propagación afecte a la población podría implicar una restricción en los horarios de apertura o cierre de los centros comerciales o limitar su funcionamiento por un periodo de tiempo determinado, lo que podría tener un efecto adverso en los ingresos de Cencosud Shopping S.A. La Compañía mitiga este riesgo mediante la implementación de campañas preventivas, asegurando el abastecimiento de productos especializados de limpieza para zonas de alto contacto y productos de limpieza para las personas. En el caso de Cencosud Shopping sobre el 50% del GLA es arrendado a supermercados, locales de salud y tiendas de mejoramiento del hogar (30% si se considera supermercados y locales de salud), los cuales, conforme a la experiencia, mantienen su funcionamiento en tiempos críticos. La Compañía en tiempos críticos, forma un comité de crisis para dar respuesta rápida y coordinar las medidas de mitigación ordenadas por las autoridades y medidas adicionales en resguardo de la salud de los colaboradores, clientes y proveedores.

Para mayor detalle de Riesgos Financieros revisar Estados Financieros publicados (FECU).

ANEXOS

Tipo de Cambio Cierre

	1T20	1T19	Var%
CLP/USD	852,03	678,53	25,6%
CLP/PEN	248,07	204,47	21,3%
CLP/COP	0,21	0,21	0,0%

Tipo de Cambio Promedio

	1T20	1T19	Var%
CLP/USD	802,80	667,01	20,4%
CLP/PEN	236,07	200,74	17,6%
CLP/COP	0,23	0,21	7,9%

Inflación

País	1T20	1T19
Chile	3,7%	2,5%
Perú	1,8%	2,4%
Colombia	3,9%	3,2%

Tasa de descuento Propiedades de Inversión

País	1T20	1T19
Chile	4,8%	5,4%
Perú	5,2%	n.a.

Margen EBITDA 1T20

País	Sin IFRS16	Con IFRS16
Chile	90,4%	92,8%
Perú	79,5%	91,4%
Colombia	58,7%	58,7%
Consolidado	89,5%	92,1%

BALANCE CONSOLIDADO

	mar-20	dic-19	Var. a/a (%)
Activos Corrientes	175.020	136.000	28,7%
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	135.084	8.883	1420,6%
Otros activos financieros corrientes	33	91.983	-100,0%
Otros Activos No Financieros, Corriente	4.175	77	5356,0%
Cuentas Comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar corrientes	28.850	25.687	12,3%
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente	1.226	3.811	-67,8%
Activos por impuestos corrientes, corrientes	5.652	5.558	1,7%
Activos No Corrientes	3.671.646	3.668.442	0,1%
Otros activos no financieros no corrientes	5.288	5.235	1,0%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	379	403	-5,9%
Propiedades, planta y equipo	0	0	n.a.
Propiedades de Inversión	3.612.883	3.605.593	0,2%
Activos por Impuestos Diferidos	53.096	57.211	-7,2%
TOTAL ACTIVOS	3.846.666	3.804.442	1,1%

	mar-20	dic-19	Var. a/a (%)
Pasivos Corrientes	100.733	89.744	12,2%
Otros pasivos financieros corrientes	2.740	1.926	42,3%
Pasivos por arrendamientos, corrientes	5.482	5.371	2,1%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	24.255	29.283	-17,2%
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente	485	1.960	-75,3%
Otras provisiones corrientes	685	570	20,1%
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	19.231	12.123	58,6%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	1.040	1.536	-32,3%
Otros pasivos no financieros corrientes	46.815	36.975	26,6%
Pasivos No Corrientes	1.183.644	1.177.166	0,6%
Otros pasivos financieros no corrientes	548.122	542.730	1,0%
Pasivos por arrendamientos no corrientes	60.642	60.067	1,0%
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, No Corriente	0	8	-100,0%
Pasivo por impuestos diferidos	565.090	564.728	0,1%
Otros pasivos no financieros no corrientes	9.789	9.633	1,6%
TOTAL PASIVOS	1.284.376	1.266.909	1,4%
Capital Emitido	707.171	707.171	0,0%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	1.499.708	1.474.129	1,7%
Primas de emisión	317.986	317.986	0,0%
Otras Reservas	31.527	32.841	-4,0%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	2.556.392	2.532.127	1,0%
Participaciones no controladoras	5.898	5.406	9,1%
PATRIMONIO TOTAL	2.562.290	2.537.533	1,0%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	3.846.666	3.804.442	1,1%

FLUJO DE EFECTIVO

Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	mar-20	mar-19	Var. a/a (%)
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	74.835	80.317	-6,8%
Otros cobros por actividades de operación	263	263	-0,1%
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-35.321	-10.043	251,7%
Pagos a y por cuenta de los empleados	-1.124	-1.334	-15,8%
Flujos de efectivo procedentes (utilizados en) operaciones	38.653	69.203	-44,1%
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-266	-52	410,2%
Otras entradas (salidas) de efectivo	-763	23	n.a.
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	37.624	69.173	-45,6%
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Compras de activos intangibles	0	-168	-100,0%
Compras de otros activos a largo plazo	-753	-4.696	-84,0%
Intereses recibidos	9	0	n.a.
Otras entradas (salidas) de efectivo	92.460	0	n.a.
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	91.716	-4.864	n.a.
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Préstamos de entidades relacionadas	0	209.716	-100,0%
Pagos de pasivos por arrendamientos	-1.307	-1.173	11,4%
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-8	-273.720	-100,0%
Intereses Pagados	-1.898	0	n.a.
Otras entradas (salidas) de efectivo	-2	0	n.a.
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	-3.215	-65.177	-95,1%
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	126.125	-868	n.a.