



# REPORTE DE RESULTADOS

ANÁLISIS RAZONADO

al 30 de septiembre,

**2020**

*Shopping  
Centers*

cencosud

# RESUMEN EJECUTIVO

**Cencosud Shopping en el tercer trimestre mantuvo en promedio un 73% de su GLA abierto, finalizando el trimestre en 85%. A pesar de eso y debido al cierre parcial de las operaciones por COVID-19, los ingresos caen 54,4% y el margen EBITDA ajustado alcanza a 68,4%.**

- Los **ingresos** decrecieron 54,4% en 3T20 respecto al mismo periodo en 2019, como consecuencia de los días cerrados (COVID-19) en los locales no considerados como áreas de primera necesidad y los horarios de funcionamiento restringidos, menores ingresos por estacionamientos y visitas al mirador Sky Costanera. Todo lo anterior se vio parcialmente compensado por mayores ingresos respecto al año anterior de arriendos de oficinas en Costanera Center, el aumento de GLA en Portal El Llano y un mayor cobro de arriendo variable a Supermercados y Mejoramiento del Hogar.
- El **tráfico** decreció 64,6% y las **ventas de los locatarios** bajaron 7,9% en 3T20 respecto al mismo periodo 2019, reflejo del impacto que tuvo el cierre parcial de las operaciones por COVID-19. Sin embargo, mostraron una tendencia positiva dentro del trimestre, producto de la reapertura gradual de los centros comerciales en sus áreas no esenciales y el efecto positivo que tuvo en el consumo el retiro del 10% de los fondos de pensiones en Chile.
- El **EBITDA ajustado** decreció 65,4% en 3T20 comparado al 3T19, por la caída en ingresos (COVID-19) y el incremento en el gasto de administración y ventas explicado por el incremento de la cuenta de deudor incobrable, parcialmente compensado por menores gastos de mantenimiento, seguridad, personal<sup>1</sup> y menores gastos operativos asociados a estacionamientos. El margen EBITDA alcanzó 68,4% en el 3T20.
- El **resultado no operacional** mejoró en CLP 2.743 millones en 3T20 comparado al 3T19, producto de la menor pérdida por unidades de reajuste asociada a la menor variación de la UF en 3T20 respecto al mismo periodo en 2019 y un menor costo financiero tras el refinanciamiento de deuda en 2019.
- La **utilidad** decreció en CLP 120.508 millones en 3T20 respecto al 3T19, en gran parte explicado por la menor revalorización de activos en el periodo. Excluyendo dicho efecto, la utilidad decreció en CLP 27.003 millones, reflejo del menor EBITDA por el funcionamiento parcial de los centros comerciales, parcialmente compensado por la mejora del resultado no operacional.
- El **FFO** (Funds From Operations) alcanzó CLP 13.332 millones en 3T20, a pesar del cierre parcial de los centros comerciales por COVID-19 y el incremento del deudor incobrable. Lo anterior debido al nivel de GLA abierto generando renta y la

---

<sup>1</sup> Cencosud Shopping a comienzos del segundo trimestre 2020 realizó una revisión de su estructura organizacional, con el objetivo de lograr sinergias entre áreas y una toma de decisiones más dinámica. Esta reducción de dotación, tuvo un efecto no recurrente en gastos de administración y ventas en el segundo trimestre asociado al pago de indemnizaciones en un monto de \$171 MM.

reapertura gradual del GLA asociado a rubros no esenciales durante el mes de agosto y los esfuerzos en reducción de gastos, además del menor costo financiero.

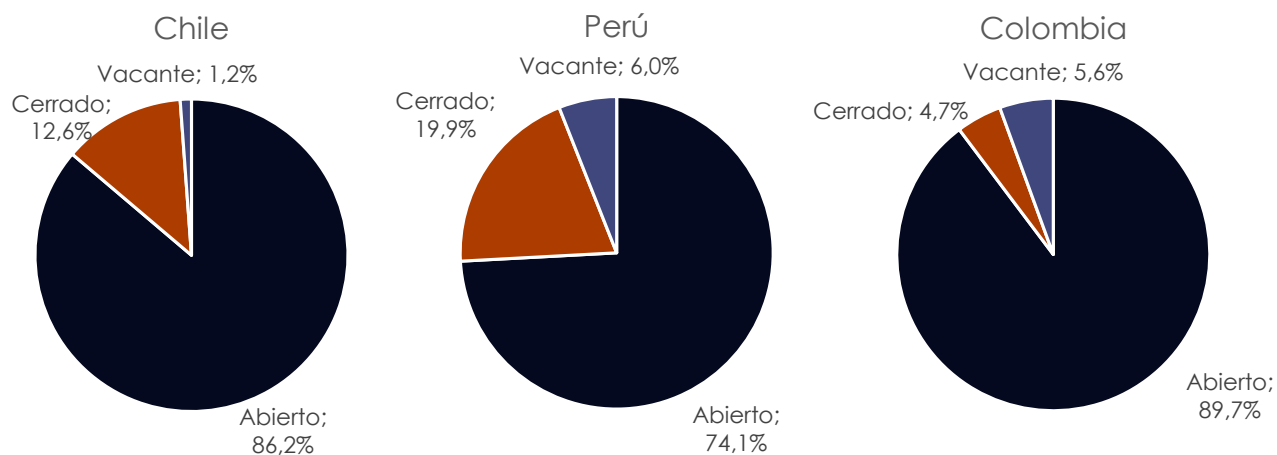
## PRINCIPALES CIFRAS

	3T20	3T19	Var. (%)	9M20	9M19	Var. (%)
CLP millones						
Ingresos	26.415	57.935	-54,4%	102.317	172.685	-40,7%
EBITDA Ajustado/ NOI	18.061	52.125	-65,4%	84.201	161.135	-47,7%
% EBITDA Ajustado / NOI	68,4%	90,0%	-2160 bps	82,3%	93,3%	-1102 bps
FFO	13.332	47.877	-72,2%	57.857	129.943	-55,5%
Utilidad neta de revaluación de activos	10.194	37.197	-72,6%	46.437	89.356	-48,0%
GLA (m <sup>2</sup> )						
GLA (m <sup>2</sup> )	1.338.761	1.327.624	0,8%	1.338.761	1.327.624	0,8%
Tasa de ocupación (%)	98,4%	99,0%	-63 bps	98,4%	99,0%	-63 bps
Visitas (miles)	12.538	35.426	-64,6%	50.055	105.075	-52,4%
Ventas locatarios (CLP millones)	673.769	731.756	-7,9%	1.847.649	2.204.017	-16,2%

## HECHOS RELEVANTES

### COVID-19

A nivel consolidado, durante el mes de julio el GLA operativo se mantuvo en promedio en 64%, aumentando a 71% en agosto y 85% en septiembre, siendo 73% el promedio del trimestre. A continuación el detalle por país al cierre de septiembre:



En Chile, durante el tercer trimestre, el GLA operativo aumentó en forma gradual desde el mes de agosto, tras el inicio del plan gradual de desconfinamiento y levantamiento de cuarentenas en las comunas de la región metropolitana y la consecuente reapertura del GLA en rubros no esenciales.

La reapertura de las principales ubicaciones en Chile se dio de la siguiente forma:

	Fecha reapertura	Fase <sup>2</sup>	% GLA abierto <sup>3</sup>
Portal Temuco	04/06/2020	1	29,1%
Portal Osorno	04/06/2020	1	39,3%
Portal La Reina	05/08/2020	3	98,0%
Portal La Dehesa	05/08/2020	3	89,8%
Portal Ñuñoa	10/08/2020	4	71,5%
Alto Las Condes	11/08/2020	3	84,0%
Portal Belloto	06/08/2020	3	98,3%
Portal Rancagua	10/08/2020	3	96,3%
Costanera Center	18/08/2020	3	84,0%
Portal Florida Center	31/08/2020	3	78,3%
Portal El Llano	07/09/2020	2	84,5%

En Perú, se mantuvo cerrado el mall Arequipa Center en sus áreas no esenciales por decisión de la autoridad hasta el 1 de septiembre.

En Colombia se mantiene el alto GLA operativo abierto por la mayor exposición a tiendas relacionadas, catalogadas como rubro esencial.

Adicionalmente, la Compañía ha tomado las siguientes medidas:

- Condiciones de arriendo excepcionales para locales que no fueron considerados "rubros esenciales" por las autoridades y con superficies inferiores a 4.000 m<sup>2</sup>:
  - Descuentos al arriendo fijo en forma escalonada de junio a noviembre 2020.
  - Suspensión de cobro de la porción variable del arriendo hasta noviembre y de publicidad hasta junio 2020.
  - Locales cerrados por definición de la autoridad pública o la no operación del Shopping, no se les cobrará el arriendo durante los días en que los locales permanezcan cerrados.
  - Descuentos adicionales en los gastos comunes y en el arriendo fijo, sujeto a que tengan sus pagos al día.
  - Posibilidad de postular a pago en cuotas (sin intereses).
- Plan de reducción de gastos de administración y ventas entre un 20% y 30%, principalmente en mantenimiento y gastos operativos.

### Aperturas en el período

- El **GLA** de la Compañía aumentó en 0,8%, por la adición de 7.319 m<sup>2</sup> asociados al proyecto de ampliación de Portal El Llano en Chile que fueron incorporados en 4T19 y la incorporación de una tienda Easy de 3.818 m<sup>2</sup> en Portal Temuco en junio 2020.
- El Hotel ubicado en el Complejo Costanera Center inició sus operaciones el 2 de enero 2020, cerró en abril 2020 por la pandemia y volvió a abrir con fecha 5 de octubre 2020.

<sup>2</sup> El Plan Paso a Paso es una estrategia gradual para enfrentar la pandemia según la situación sanitaria de cada zona en particular. Se trata de 5 escenarios o pasos graduales, que van desde la Cuarentena hasta la Apertura Avanzada, con restricciones y obligaciones específicas. El avance o retroceso de un paso particular a otro está sujeta a indicadores epidemiológicos, red asistencial y trazabilidad. Las fases son las siguientes: Fase 1 "Cuarentena", Fase 2 "Transición", Fase 3 "Preparación", Fase 4 "Apertura Inicial" y Fase 5 "Apertura Avanzada". Fuente: [www.gob.cl/pasoapaso](http://www.gob.cl/pasoapaso).

<sup>3</sup> Al 08 de noviembre 2020.

- En el mes de agosto entran dos nuevos locatarios a la torre de oficinas de Costanera Center, ocupando aproximadamente un total de 2.800 m<sup>2</sup>. En el mes de octubre ingresa un nuevo locatario ocupando aproximadamente un total de 1.200 m<sup>2</sup>.

## RESULTADOS TERCER TRIMESTRE 2020

### ESTADO DE RESULTADOS<sup>4</sup>

	3T20	3T19	Var. (%)	2020	2019	Var. (%)
<b>Ingresos</b>	26.415	57.935	-54,4%	102.317	172.685	-40,7%
Chile	24.857	55.621	-55,3%	96.964	169.626	-42,8%
Perú	716	1.339	-46,5%	2.658	1.761	51,0%
Colombia	842	976	-13,7%	2.694	1.298	107,6%
Costo de Ventas	-2.586	-2.319	11,5%	-6.013	-3.884	54,8%
Ganancia Bruta	23.829	55.616	-57,2%	96.304	168.800	-42,9%
<b>Margen Bruto</b>	90,2%	96,0%	-579 bps	94,1%	97,8%	-363 bps
Gasto de Administración y Ventas	-5.755	-3.388	69,9%	-12.336	-7.114	73,4%
Otros ingresos, por función	42.694	171.542	-75,1%	29.359	382.853	-92,3%
Otros gastos, por función	-69	-72	-4,3%	-32	-786	-96,0%
Otras ganancias (pérdidas)	31	-47	-167,2%	192	195	-1,4%
<b>Resultado Operacional</b>	60.730	223.651	-72,8%	113.488	543.948	-79,1%
Costo Financiero Neto	-2.832	-4.049	-30,1%	-7.485	-30.913	-75,8%
Variaciones por diferencias de tipo de cambio	-1.052	0	n.a.	-2.355	-1	434447,8%
Resultado por Unidades de Reajuste	-351	-2.929	-88,0%	-7.709	-16.353	-52,9%
Resultado No Operacional	-4.236	-6.978	-39,3%	-17.549	-47.267	-62,9%
<b>Resultado antes de impuestos</b>	56.494	216.673	-73,9%	95.938	496.681	-80,7%
Impuesto a la renta	-14.722	-54.392	-72,9%	-27.523	-128.085	-78,5%
<b>Ganancia (pérdida)</b>	41.772	162.281	-74,3%	68.415	368.596	-81,4%
<b>EBITDA Ajustado</b>	18.061	52.125	-65,4%	84.201	161.135	-47,7%
Chile	16.984	50.345	-66,3%	80.376	158.769	-49,4%
Perú	581	1.294	-55,1%	2.260	1.685	34,1%
Colombia	496	486	2,1%	1.566	682	129,7%
<b>Margen EBITDA</b>	68,4%	90,0%	-2160 bps	82,3%	93,3%	-1102 bps
Utilidad	41.772	162.281	-74,3%	68.415	368.596	-81,4%
Revalorización de activos	42.694	171.542	-75,1%	29.359	382.853	-92,3%
Impuesto diferido	-11.115	-46.458	-76,1%	-7.382	-103.613	-92,9%
<b>Utilidad Neta de Revalorización de activos</b>	10.194	37.197	-72,6%	46.437	89.356	-48,0%

### CHILE

Los **ingresos** decrecieron 55,3% en 3T20, alcanzando CLP 24.857 millones, reflejo del descuento efectuado sobre el arriendo fijo por los días cerrados durante el trimestre a los locatarios con actividad económica no esencial, menores ingresos por estacionamientos y visitas al mirador Sky Costanera. Todo lo anterior se vio parcialmente compensado por las nuevas tiendas de Portal El Llano, el inicio de cobro del arriendo de oficinas en Costanera Center a locatarios ingresados en 2019 y un mayor cobro de arriendo variable a empresas relacionadas (principalmente el formato de supermercados).

<sup>4</sup> Cifras en CLP millones al 30 de septiembre de 2020

El **EBITDA ajustado** decreció 66,3% en 3T20 producto del cierre parcial de los centros comerciales (COVID-19), el incremento de la cuenta deudor incobrable y mayores gastos comunes por los descuentos entregados a locatarios, parcialmente compensado por el ahorro en gastos de mantenimiento, seguridad, personal y gastos operativos asociados a estacionamientos.

## PERÚ

Los **ingresos** de 3T20 versus el mismo periodo del año anterior decrecieron 46,5% en CLP y 48,6% en moneda local. La variación en moneda local se explica por el descuento efectuado sobre el arriendo fijo a las tiendas de formatos no esenciales por los días cerrados durante el trimestre (COVID-19), parcialmente compensado por un mayor ingreso variable de supermercados.

El **EBITDA ajustado** decreció 55,1% en CLP y 56,8% en moneda local producto del cierre parcial de los centros comerciales (COVID-19), un mayor gasto común por los descuentos entregados a locatarios y mayores contribuciones, parcialmente compensado por menores gastos de personal y administración de estacionamientos.

## COLOMBIA

Los **ingresos** de 3T20 versus el mismo periodo del año anterior decrecieron 13,7% en CLP y 15,2% en moneda local. La variación en moneda local se explica por los menores ingresos por arriendo asociados al cierre parcial de los centros comerciales (COVID-19) y menores ingresos por estacionamientos, parcialmente compensado por un mayor ingreso por arriendo variable de empresas relacionadas (supermercados).

El **EBITDA ajustado** aumentó 2,1% en CLP y 0,4% en moneda local producto del cierre parcial de los centros comerciales (COVID-19), compensado por menores gastos de en la administración de los centros comerciales, seguros, impuestos y tasas y publicidad.

## RESULTADO OPERACIONAL

El resultado operacional decreció 72,8% principalmente debido a la menor revalorización de activos a/a. Excluyendo la revalorización de activos, el resultado operacional decreció 65,4% debido al cierre parcial de los centros comerciales por COVID-19, el aumento de la cuenta deudor incobrable, mayores gastos comunes por los descuentos entregados a locatarios y mayores contribuciones. La revaluación de activos del 3T20 se explica por una menor tasa de descuento asociada a un menor riesgo país, parcialmente compensado por el ajuste en la proyección de los flujos de 2021.

### Tasa de descuento Propiedades de Inversión

País	3T20	3T19
Chile	4,50%	5,00%
Perú	4,79%	5,39%

# CONCILIACIÓN NOI Y FFO

NOI / EBITDA AJUSTADO	3T20	3T19	Var. (%)	9M20	9M19	Var. (%)
Ingresos ordinarios	26.415	57.935	-54,4%	102.317	172.685	-40,7%
(+) Costo de ventas	-2.586	-2.319	11,5%	-6.013	-3.884	54,8%
(+) Gasto de administración	-5.755	-3.388	69,9%	-12.336	-7.114	73,4%
(+) Otros gastos de administración	-38	-119	-68,3%	160	-591	-127,1%
(+) Depreciación y Amortización	25	15	61,4%	73	40	80,2%
<b>NOI</b>	<b>18.061</b>	<b>52.125</b>	<b>-65,4%</b>	<b>84.201</b>	<b>161.135</b>	<b>-47,7%</b>

FFO	3T20	3T19	Var. (%)	9M20	9M19	Var. (%)
Ganancia (pérdida)	41.772	162.281	-74,3%	68.415	368.596	-81,4%
Otros Ingresos	-42.694	-171.542	-75,1%	-29.359	-382.853	-92,3%
Resultado por Unidades de Reajuste	351	2.929	-88,0%	7.709	16.353	-52,9%
Variaciones por diferencias de tipo de cambio	1.052	0	n.a.	2.355	1	434447,8%
Impuesto a la renta <sup>5</sup>	12.850	54.209	-76,3%	8.737	127.846	-93,2%
<b>FFO</b>	<b>13.332</b>	<b>47.877</b>	<b>-72,2%</b>	<b>57.857</b>	<b>129.943</b>	<b>-55,5%</b>

**Funds from Operations (FFO)** decreció en CLP 34.544 millones en 3T20 respecto al mismo periodo en 2019 por el menor EBITDA generado en el período debido al cierre parcial de los centros comerciales por COVID-19 y un mayor impuesto corriente<sup>6</sup> a/a, parcialmente compensado por la reducción del costo financiero.

## DESEMPEÑO DEL NEGOCIO

### GROSS LEASABLE AREA (GLA)

Ubicaciones	GLA Terceros			GLA Relacionadas			GLA Total		
	3T20	3T19	Var%	3T20	3T19	Var%	3T20	3T19	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	49.252	49.252	0,0%	15.748	15.748	0,0%	65.000	65.000	0,0%
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%	28.101	24.283	15,7%	59.771	55.953	6,8%
Portal Ñuñoa	14.723	14.723	0,0%	17.674	17.674	0,0%	32.396	32.396	0,0%
Portal Belloto	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 Centers	16.094	16.094	0,0%	438.420	438.420	0,0%	454.514	454.514	0,0%
<b>Total Chile</b>	<b>400.040</b>	<b>393.689</b>	<b>1,6%</b>	<b>822.788</b>	<b>818.001</b>	<b>0,6%</b>	<b>1.222.828</b>	<b>1.211.690</b>	<b>0,9%</b>
<b>Total Perú</b>	<b>20.279</b>	<b>20.279</b>	<b>0,0%</b>	<b>29.794</b>	<b>29.794</b>	<b>0,0%</b>	<b>50.073</b>	<b>50.073</b>	<b>0,0%</b>
<b>Total Colombia</b>	<b>11.367</b>	<b>11.367</b>	<b>0,0%</b>	<b>54.493</b>	<b>54.493</b>	<b>0,0%</b>	<b>65.860</b>	<b>65.860</b>	<b>0,0%</b>
<b>Cencosud Shopping</b>	<b>431.686</b>	<b>425.335</b>	<b>1,5%</b>	<b>907.075</b>	<b>902.288</b>	<b>0,5%</b>	<b>1.338.761</b>	<b>1.327.624</b>	<b>0,8%</b>

<sup>5</sup> Impuesto diferido

<sup>6</sup> El mayor impuesto corriente a/a se explica por el uso de pérdidas tributarias acumuladas de sociedades de Cencosud Shopping durante 2019.

Al 3T20 la compañía cuenta con 1.338.761 m<sup>2</sup> de GLA, los cuales incluyen 7.319 m<sup>2</sup> adicionales por el proyecto de ampliación de Portal El Llano en Chile que fueron incorporados en 4T19 y la adición de una tienda Easy de 3.818 m<sup>2</sup> en Portal Temuco en junio 2020.

## GLA POR RUBRO

Rubro <sup>7</sup>	Al 30 de septiembre 2020			
	Chile	Perú	Colombia	Total
Entretenimiento	5,5%	0,8%	0,4%	6,6%
Servicios esenciales	47,8%	1,9%	4,1%	53,6%
Retail	29,6%	0,8%	0,1%	30,4%
Servicios, Oficinas y Hotel	7,3%	0,1%	0,1%	7,4%
Vacante	1,2%	0,2%	0,3%	1,6%
<b>Total</b>	<b>91,4%</b>	<b>3,7%</b>	<b>4,9%</b>	<b>100,0%</b>

## PARTICIPACION EN INGRESOS DE TERCEROS Y RELACIONADAS

Ingresos	3T20		3T19		9M20		9M19	
	Terceros	EERR	Terceros	EERR	Terceros	EERR	Terceros	EERR
Total Chile	26,4%	73,6%	66,6%	33,4%	45,5%	54,5%	66,1%	33,9%
Total Perú	32,2%	67,8%	60,5%	39,5%	41,0%	59,0%	59,7%	40,3%
Total Colombia	16,0%	84,0%	31,4%	68,6%	20,2%	79,8%	31,2%	68,8%
<b>Cencosud Shopping</b>	<b>26,3%</b>	<b>73,7%</b>	<b>65,9%</b>	<b>34,1%</b>	<b>44,8%</b>	<b>55,2%</b>	<b>65,8%</b>	<b>34,2%</b>

## TIPO DE INGRESOS

	3T20	3T19	9M20	9M19
Arriendo Fijo	86,1%	81,1%	83,6%	79,8%
Arriendo Variable	9,8%	9,0%	9,1%	7,9%
Estacionamientos	1,2%	6,0%	3,3%	6,0%
Oficinas, Sky Costanera y otros	2,9%	3,9%	4,0%	6,3%
<b>Consolidado</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Al cierre del 3T20, el 95,9% del total de los ingresos proviene de ingresos por renta, de los cuales el 89,8% corresponden a arriendo fijo y 10,2% variable. La composición de los ingresos cambia a una mayor contribución variable reflejo a los descuentos entregados a locatarios por los días cerrados y el incremento de las ventas de tiendas relacionadas (supermercados).

<sup>7</sup> 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)<sup>8</sup>

<b>% Vencimiento (de acuerdo al GLA)</b>	<b>menor a 2</b>	<b>entre 2 y 3</b>	<b>entre 3 y 4</b>	<b>entre 4 y 5</b>	<b>sobre 5</b>
Chile	11,7%	4,9%	3,4%	2,8%	77,2%
Perú	23,9%	1,0%	6,7%	0,0%	68,5%
Colombia	11,0%	0,0%	85,3%	3,3%	0,4%
<b>Consolidado</b>	<b>12,0%</b>	<b>4,5%</b>	<b>7,8%</b>	<b>2,8%</b>	<b>72,9%</b>

<b>% Vencimiento (de acuerdo a los ingresos)<sup>9</sup></b>	<b>menor a 2</b>	<b>entre 2 y 3</b>	<b>entre 3 y 4</b>	<b>entre 4 y 5</b>	<b>sobre 5</b>
Chile	31,9%	11,4%	9,3%	4,0%	43,4%
Perú	35,6%	1,7%	5,9%	0,0%	56,9%
Colombia	23,7%	0,0%	74,3%	0,7%	1,2%
<b>Consolidado</b>	<b>31,8%</b>	<b>11,0%</b>	<b>10,6%</b>	<b>3,9%</b>	<b>42,7%</b>

Al cierre del tercer trimestre 2020, la duración ponderada de los contratos de arriendo es de 10,9 años según el GLA y de 6,9 años según los ingresos.

<sup>8</sup> Considera GLA del segmento retail (excluye oficinas, centros médicos y hotel) y los rangos dentro de los cuales caen los contratos se determinan según el periodo que les queda para vencer. Los contratos vencidos desde octubre 2019 caen dentro de la categoría menor a dos años.

<sup>9</sup> Considera los ingresos por arriendo asociados al valor mínimo mensual (arriendo fijo). En 3T20 se consideran los ingresos teóricos, correspondientes a los contratos, y los rangos dentro de los cuales caen los contratos se determinan según el periodo que les queda para vencer.

## DESEMPEÑO POR ACTIVO TERCER TRIMESTRE

Ubicaciones	Ingresos (ML MM)			Ocupación			Visitas (miles)			Ventas (ML MM)			NOI (ML MM)			NOI %		
	3T20	3T19	Var%	3T20	3T19	Δ BPS	3T20	3T19	Var%	3T20	3T19	Var%	3T20	3T19	Var%	3T20	3T19	Δ BPS
Costanera Center	2.200	14.221	-84,5%	99,5%	99,6%	-19	2.239	10.465	-78,6%	48.676	126.049	-61,4%	370	12.027	-96,9%	16,8%	84,6%	-6.775
Torres de Oficinas Costanera	833	795	4,8%	54,9%	47,8%	708	n.a	n.a	n.a.	0	0	n.a.	491	426	15,1%	58,9%	53,6%	530
Alto Las Condes	2.491	10.934	-77,2%	98,9%	99,9%	-107	1.572	4.795	-67,2%	52.481	88.811	-40,9%	1.594	10.097	-84,2%	64,0%	92,3%	-2.837
Portal Florida Center	1.365	5.183	-73,7%	98,7%	99,4%	-70	1.454	4.612	-68,5%	31.373	55.288	-43,3%	1.197	4.871	-75,4%	87,7%	94,0%	-627
Portal La Dehesa	1.311	3.422	-61,7%	99,3%	99,3%	-7	836	1.819	-54,0%	32.128	34.074	-5,7%	843	2.896	-70,9%	64,3%	84,6%	-2.029
Portal La Reina	921	1.446	-36,3%	99,2%	99,5%	-22	770	1.477	-47,9%	29.890	28.535	4,7%	787	1.349	-41,7%	85,4%	93,3%	-793
Portal Rancagua	1.143	1.741	-34,4%	99,4%	100,0%	-61	757	1.881	-59,8%	33.315	30.017	11,0%	909	1.628	-44,2%	79,5%	93,5%	-1.397
Portal Temuco	1.078	2.493	-56,8%	99,2%	99,6%	-38	1.327	2.809	-52,8%	35.043	33.771	3,8%	779	2.369	-67,1%	72,3%	95,0%	-2.274
Portal Ñuñoa	455	1.255	-63,8%	85,5%	92,0%	-645	543	1.773	-69,4%	14.418	18.834	-23,4%	117	1.180	-90,1%	25,8%	94,0%	-6.824
Portal Belloto	826	1.239	-33,3%	99,7%	99,7%	0	803	2.523	-68,2%	24.156	19.461	24,1%	496	1.114	-55,5%	60,0%	89,9%	-2.989
Portal Osorno	616	1.283	-52,0%	97,7%	97,9%	-20	1.117	2.048	-45,5%	14.568	14.880	-2,1%	128	1.170	-89,0%	20,8%	91,2%	-7.038
Portal El Llano	491	368	33,3%	90,5%	100,0%	-949	635	n.a	n.a	19.611	13.641	43,8%	479	344	39,2%	97,5%	93,3%	416
Power Centers	11.128	11.241	-1,0%	99,6%	99,7%	-7	0	0	n.a.	304.643	230.959	31,9%	8.795	10.874	-19,1%	79,0%	96,7%	-1.770
<b>Total Chile</b>	<b>24.857</b>	<b>55.621</b>	<b>-55,3%</b>	<b>98,7%</b>	<b>99,3%</b>	<b>-56</b>	<b>12.053</b>	<b>34.201</b>	<b>-64,8%</b>	<b>640.301</b>	<b>694.320</b>	<b>-7,8%</b>	<b>16.984</b>	<b>50.345</b>	<b>-66,3%</b>	<b>68,3%</b>	<b>90,5%</b>	<b>-2.219</b>
<b>Total Perú</b>	<b>3,3</b>	<b>6,3</b>	<b>-48,6%</b>	<b>95,2%</b>	<b>95,3%</b>	<b>-2</b>	<b>485</b>	<b>1.226</b>	<b>-60,4%</b>	<b>80,2</b>	<b>98,1</b>	<b>-18,2%</b>	<b>2,6</b>	<b>6,1</b>	<b>-56,8%</b>	<b>81,2%</b>	<b>96,7%</b>	<b>-1.542</b>
<b>Total Colombia</b>	<b>3.940</b>	<b>4.647</b>	<b>-15,2%</b>	<b>94,6%</b>	<b>94,9%</b>	<b>-34</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>n.a</b>	<b>73.900</b>	<b>79.636</b>	<b>-7,2%</b>	<b>2.325,0</b>	<b>2.314,8</b>	<b>0,4%</b>	<b>59,0%</b>	<b>49,8%</b>	<b>919</b>
<b>Cencosud Shopping</b>	<b>26.415</b>	<b>57.935</b>	<b>-54,4%</b>	<b>98,4%</b>	<b>99,0%</b>	<b>-63</b>	<b>12.538</b>	<b>35.426</b>	<b>-64,6%</b>	<b>673.769</b>	<b>731.756</b>	<b>-7,9%</b>	<b>18.061</b>	<b>52.125</b>	<b>-65,3%</b>	<b>68,4%</b>	<b>90,0%</b>	<b>-2.160</b>

La tasa de ocupación de centros comerciales alcanza 98,4% a nivel consolidado<sup>10</sup>. El menor nivel de ocupación de Portal El Llano, que al cierre de septiembre se encuentra con un 70% de avance en su comercialización se explica por la expansión de éste terminada en 14 de octubre de 2019.

Las visitas y las ventas cayeron 64,6% y 7,9%, respectivamente, impactadas por el cierre temporal de los centros comerciales en la región debido a la contingencia sanitaria (COVID-19). En Chile, las menores ventas se componen de menores ventas de tiendas satélites y tiendas ancla, parcialmente compensado por las mayores ventas de tiendas relacionadas. Las mayores ventas de relacionadas se explican por los crecimientos de Supermercados y Tiendas de Mejoramiento del Hogar, parcialmente compensado por Tiendas por Departamento. A su vez, las ventas mostraron una tendencia positiva dentro del trimestre, pasando de un decrecimiento de doble dígito en julio, a un dígito en agosto y crecimiento de doble dígito en septiembre.

<sup>10</sup> La ocupación consolidada de Chile y Cencosud Shopping refleja la ocupación de centros comerciales, excluyendo los metros cuadrados de oficinas.

En Perú, la variación de explica por las menores ventas de tiendas satélites, parcialmente compensado por un incremento en las ventas de tiendas relacionadas. En Colombia, la variación se explica por las menores ventas de tiendas satélites.

## DESEMPEÑO POR ACTIVO ACUMULADO A SEPTIEMBRE 2020

Ubicaciones	Ingresos (ML MM)			Visitas (miles)			Ventas (ML MM)			NOI (ML MM)			NOI %		
	9M20	9M19	Var%	9M20	9M19	Var%	9M20	9M19	Var%	9M20	9M19	Var%	9M20	9M19	Δ BPS
Costanera Center	15.102	42.787	-64,7%	11.405	30.409	-62,5%	164.856	379.767	-56,6%	10.064	38.274	-73,7%	66,6%	89,5%	-2.281
Torres de Oficinas Costanera	3.242	2.362	37,2%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2.036	1.291	57,6%	62,8%	54,7%	814
Alto Las Condes	14.135	32.962	-57,1%	6.296	14.966	-57,9%	154.313	268.667	-42,6%	12.282	32.408	-62,1%	86,9%	98,3%	-1.143
Portal Florida Center	7.573	15.514	-51,2%	5.871	13.216	-55,6%	98.101	164.151	-40,2%	6.865	14.899	-53,9%	90,7%	96,0%	-539
Portal La Dehesa	5.219	10.261	-49,1%	2.825	5.510	-48,7%	85.262	104.613	-18,5%	3.954	9.245	-57,2%	75,8%	90,1%	-1.434
Portal La Reina	3.172	4.319	-26,5%	2.740	4.335	-36,8%	80.372	84.520	-4,9%	2.913	4.325	-32,6%	91,8%	100,1%	-832
Portal Rancagua	3.922	5.467	-28,3%	3.204	5.766	-44,4%	88.549	93.937	-5,7%	3.638	5.343	-31,9%	92,8%	97,7%	-497
Portal Temuco	3.898	7.567	-48,5%	4.117	8.442	-51,2%	76.002	104.681	-27,4%	3.353	7.411	-54,8%	86,0%	97,9%	-1.192
Portal Ñuñoa	1.783	3.892	-54,2%	2.400	5.240	-54,2%	44.700	54.952	-18,7%	1.410	3.688	-61,8%	79,1%	94,8%	-1.570
Portal Belloto	2.800	4.035	-30,6%	3.646	7.523	-51,5%	56.666	59.771	-5,2%	2.293	3.921	-41,5%	81,9%	97,2%	-1.527
Portal Osorno	1.896	3.650	-48,1%	3.508	6.145	-42,9%	35.239	45.707	-22,9%	1.229	3.327	-63,1%	64,8%	91,1%	-2.631
Portal El Llano	1.807	1.027	76,0%	2.194	-	n.a.	54.343	39.899	36,2%	1.173	866	35,4%	64,9%	84,3%	-1.945
Power Centers	32.416	35.783	-9,4%	-	-	n.a.	803.477	692.951	16,0%	29.165	33.771	-13,6%	90,0%	94,3%	-432
<b>Total Chile</b>	<b>96.964</b>	<b>169.626</b>	<b>-42,8%</b>	<b>48.206</b>	<b>101.553</b>	<b>-52,5%</b>	<b>1.741.880</b>	<b>2.093.618</b>	<b>-16,8%</b>	<b>80.376</b>	<b>158.769</b>	<b>-49,4%</b>	<b>82,9%</b>	<b>93,6%</b>	<b>-1.069</b>
<b>Total Perú</b>	<b>11,4</b>	<b>8,4</b>	<b>36,8%</b>	<b>1.849</b>	<b>3.522</b>	<b>-47,5%</b>	<b>240,2</b>	<b>197,3</b>	<b>21,7%</b>	<b>9,73</b>	<b>8,00</b>	<b>21,6%</b>	<b>85,0%</b>	<b>95,7%</b>	<b>-1.066</b>
<b>Total Colombia</b>	<b>12.395</b>	<b>6.179</b>	<b>100,6%</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>233.504</b>	<b>156.856</b>	<b>48,9%</b>	<b>7.203,4</b>	<b>3.246,4</b>	<b>121,9%</b>	<b>58,1%</b>	<b>52,5%</b>	<b>558</b>
<b>Cencosud Shopping</b>	<b>102.317</b>	<b>172.685</b>	<b>-40,7%</b>	<b>50.055</b>	<b>105.075</b>	<b>-52,4%</b>	<b>1.847.649</b>	<b>2.204.017</b>	<b>-16,2%</b>	<b>84.201</b>	<b>161.135</b>	<b>-47,7%</b>	<b>82,3%</b>	<b>93,3%</b>	<b>-1.100</b>

## SSS, SSR Y COSTO DE OCUPACIÓN

Chile	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20 <sup>11</sup>
SSS	-3,1%	-0,1%	-6,0%	-2,6%	-21,0%	-3,8%
SSR	3,1%	3,4%	-7,0%	-6,7%	-58,4%	-51,4%
Costo de Ocupación	9,4%	9,5%	9,3%	9,5%	9,2%	7,7%

Perú	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20
SSS	-4,6%	-5,3%	-6,4%	-6,7%	-8,0%	-5,8%
SSR	3,2%	0,9%	-4,4%	-9,4%	-53,6%	-44,2%
Costo de Ocupación	7,2%	7,5%	6,8%	7,3%	5,6%	6,3%

Colombia	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20
SSS	-0,3%	3,6%	2,0%	9,7%	1,6%	-5,3%
SSR	0,8%	-0,8%	0,5%	0,3%	-12,0%	-8,6%
Costo de Ocupación	6,7%	6,5%	5,5%	6,4%	5,9%	6,0%

- SAME STORE SALES (SSS):** En Chile, Perú y Colombia se observó un SSS negativo de 3,8%, 5,8% y 5,3%, respectivamente, explicado por el funcionamiento parcial de los centros comerciales producto de la pandemia. Se observa una tendencia positiva en el trimestre asociada a la reapertura gradual de los centros comerciales en sus áreas no esenciales a contar del mes de agosto y el efecto positivo en el consumo del retiro del 10% de los fondos de pensiones en Chile. Adicionalmente, el desempeño se explica por la caída en el SSS de tiendas satélites y tiendas ancla, parcialmente compensado por el crecimiento de tiendas relacionadas.
- SAME STORE RENT (SSR):** En Chile y Perú, el SSR se vio impactado por los descuentos al arriendo fijo de los locatarios por los días que debieron permanecer cerrados en el trimestre producto de COVID-19. El SSR de Colombia cae en menor medida que Chile y Perú, dada la mayor exposición a tiendas relacionadas consideradas de rubro esencial y que por lo tanto permanecieron en funcionamiento. Dentro del trimestre, el indicador muestra una tendencia positiva, tras la reapertura gradual del GLA en rubros no esenciales a contar del mes de agosto y el inicio del cobro de renta a los locales abiertos.
- COSTO DE OCUPACIÓN (%)<sup>12</sup>:** En Chile, Perú y Colombia, el costo de ocupación disminuye respecto a 3T19 debido al menor pago de arriendo de los locatarios producto de los descuentos a los que debieron permanecer cerrados (COVID-19), menor gasto común como resultado de las medidas de eficiencia y el menor cobro de fondo de publicidad. Todas estas variables caen en mayor medida que las ventas de los locatarios.

<sup>11</sup> SSS del 2T20 y 3T20 considera sólo aquellos locales que tuvieron venta al menos un día en el trimestre 2020.

<sup>12</sup> 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 en Chile. Perú y Colombia se determinan sobre las cifras del trimestre.

# BALANCE CONSOLIDADO

CLP MM AL 30 DE SEPTIEMBRE 2020

	sep-20	dic-19	Var. (%)
Activos Corrientes	69.200	136.000	-49,1%
Activos No Corrientes	3.674.941	3.660.865	0,4%
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>3.744.141</b>	<b>3.796.865</b>	<b>-1,4%</b>
Pasivos Corrientes	46.288	89.744	-48,4%
Pasivos No Corrientes	1.180.129	1.169.588	0,9%
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>1.226.416</b>	<b>1.259.332</b>	<b>-2,6%</b>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	2.513.131	2.532.127	-0,8%
Participaciones no controladoras	4.594	5.406	-15,0%
<b>PATRIMONIO TOTAL</b>	<b>2.517.725</b>	<b>2.537.533</b>	<b>-0,8%</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>3.744.141</b>	<b>3.796.865</b>	<b>-1,4%</b>

## ACTIVOS

Al 30 de septiembre 2020 el Total de Activos disminuyó CLP 52.724 millones en comparación al 31 de diciembre 2019, explicado por la disminución de Activos Corrientes en CLP 66.800 millones, parcialmente compensada por el aumento de Activos No Corrientes en CLP 14.076 millones.

La disminución en Activos Corrientes se explica por:

- Una disminución de CLP 81.766 millones en Otros activos financieros, corriente, como resultado de la menor inversión en cuotas de fondos mutuos.
- Lo anterior se vio parcialmente compensado por un aumento de CLP 16.075 millones en Efectivo y equivalentes al efectivo como resultado de la caja generada por el negocio.

El aumento en Activos no Corrientes se explica por:

- El incremento en CLP 17.678 millones en Propiedades de Inversión como resultado de la revaluación de activos del periodo, parcialmente compensado por el efecto de cambio de moneda extranjera.
- Lo anterior se vio parcialmente compensado por la disminución en CLP 3.544 millones en Activos por Impuestos Diferidos por el uso de pérdidas fiscales.

## PASIVOS

Al 30 de septiembre 2020, el Total de Pasivos disminuyó en CLP 32.916 millones en comparación al 31 de diciembre 2019 debido a una disminución en Pasivos Corrientes en CLP 43.456 millones, parcialmente compensada por mayores Pasivos No Corrientes en CLP 10.540 millones.

- La disminución en Pasivos Corrientes se explica por la reducción de Otros pasivos no financieros corrientes en CLP 21.209 millones, debido a una menor provisión de dividendos por pagar (30% de la utilidad líquida distribuible), menores Cuentas por

Pagar en CLP 12.812 millones reflejo de la menor retención del IVA débito fiscal junto a menores servicios contratados, y menores Pasivos por Impuestos Corrientes en CLP 9.128 millones por mayores anticipos de pago de impuestos en 2020 respecto a 2019<sup>13</sup>.

- El aumento de Pasivos No Corrientes es el resultado del aumento de CLP 7.355 millones de Otros pasivos financieros reflejo de la variación de la UF sobre la deuda emitida en bonos y un mayor Pasivo por Impuestos Diferidos en CLP 5.147 millones relacionado a la revalorización de activos en el período, parcialmente compensado por una disminución de CLP 2.618 millones de Pasivos por arrendamientos.

## PATRIMONIO

El Patrimonio Total a septiembre 2020 disminuye en CLP 19.808 millones comparado con diciembre 2019, principalmente por la disminución de otras reservas en CLP 15.179 millones producto del efecto de la variación de la moneda sobre la inversión en Cencosud Shopping Internacional, y la disminución de Ganancias (pérdidas) acumuladas en CLP 3.817 millones reflejo del resultado del ejercicio y la provisión del dividendo mínimo.

# ESTRUCTURA DE CAPITAL

CLP MM AL 30 DE SEPTIEMBRE 2020

	Sep-20	Dic-19
Deuda Financiera Bruta (CLP millones)	552.861	544.656
Plazo promedio de vencimiento de la deuda (años)	13,7	14,2
Caja (CLP millones)	35.176	100.867
Deuda Financiera Neta (CLP millones) <sup>14</sup>	517.685	443.789
Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado LTM (veces)	4,0	2,1

En 3T20 la deuda financiera bruta de la Compañía aumentó en CLP 8.205 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. La disminución de la caja en CLP 65.690 millones esta explicado por el pago de dividendos en mayo 2020 y el pago de impuestos, parcialmente compensado por la generación de caja del negocio durante el período.

El endeudamiento neto aumentó a 4.0x reflejo de la disminución de la caja y el incremento de la deuda asociado a la variación de la UF, junto a un menor EBITDA ajustado para el período de los últimos doce meses, reflejo del impacto de la operación parcial de los centros comerciales producto de la pandemia. La duración de la deuda

<sup>13</sup> En 2019 la sociedad hizo uso de pérdidas fiscales por lo que en diciembre empezó a generar renta y no estaba obligada al pago de PPM (Pago Provisional Mensua). En 2020 se genera renta positiva, quedando afecta al pago mensual de PPM, el cual rebaja el impuesto a la renta a pagar. La generación de este PPM en 2020 se traduce en un menor pasivo por impuesto corriente.

<sup>14</sup> 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.

es 13,7 años y el costo promedio de la deuda es 1,54%<sup>15</sup>. Al 30 de septiembre de 2020, el 100% de la deuda expuesta a tasa de 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%
<b>UF 37 millones<sup>17</sup></b>	<b>5,00%</b>	<b>UF 19 millones</b>	<b>1,54%<sup>16</sup></b>

Ratios Financieros (en veces) <sup>18</sup>	sep-20	dic-19
Total Pasivos / Patrimonio	0,49	0,50
Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	1,50	1,52
Total Pasivos / Total Activos	0,33	0,33
Utilidad / Total Activo	0,03	0,11
Utilidad / Total Patrimonio	0,04	0,16
Deuda Financiera Neta / EBITDA	3,96	2,14

## FLUJO DE EFECTIVO

CLP MM AL 30 DE SEPTIEMBRE 2020

	sep-20	sep-19	Var. (%)
Flujos de efectivo actividades de operación	44.968	208.383	-78,4%
Flujos de efectivo actividades de inversión	79.444	-106.192	n.a.
Flujos de efectivo actividades de financiación	-105.747	-104.198	1,5%
<b>Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>	<b>18.665</b>	<b>-2.007</b>	<b>n.a.</b>

Las variaciones del **flujo de efectivo** generado al 30 de septiembre 2020 respecto al mismo período del año anterior se explican a continuación:

<sup>15</sup> 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.

<sup>16</sup> Considera amortizaciones de capital.

<sup>17</sup> Deuda con la matriz Cencosud S.A.

<sup>18</sup> Ratios de utilidad consideran la utilidad de los últimos doce meses.

- **Actividades de operación:** El flujo registró una disminución de CLP 163.416 millones explicado por el menor cobro procedente de las ventas de bienes y prestación de servicios reflejo de la operación parcial de los centros comerciales y los descuentos otorgados a locatarios que han debido permanecer cerrados (COVID-19) y un mayor pago de impuesto a la renta a/a<sup>19</sup>.
- **Actividades de inversión:** El flujo aumenta en CLP 185.637 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 (La Molina y La 65 en Perú y Colombia se encuentran sin avances producto de la pandemia).
- **Actividades de Financiación:** El flujo registró una disminución de CLP 1.549 millones por el menor importe procedente de préstamos de entidades relacionadas, emisiones de acciones (apertura a la bolsa) y de préstamos de largo plazo (emisión de deuda en mayo y septiembre 2019), parcialmente compensado por la menor salida de efectivo reflejo del pago de la deuda Inter compañía en 2019 y menores dividendos pagados a/a.

## 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

<sup>19</sup> El mayor pago de impuesto a la renta a/a se explica por el uso del beneficio tributario durante 2019, producto de las pérdidas tributarias acumuladas de la Sociedad de Costanera Center y por una devolución de renta del año tributario 2018 que ingresó en mayo 2019.



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.

- Desastres naturales o incendios podrían afectar nuestro negocio y resultados de operación: estamos expuestos a los desastres naturales en los países en los que operamos, como terremotos, erupciones volcánicas y/o inundaciones. En el caso de un desastre natural o incendio, nuestras operaciones podrían verse interrumpidas o limitar su funcionamiento por un periodo de tiempo determinado, o nuestros activos podrían experimentar daños, lo que podría tener un efecto adverso en los ingresos de Cencosud Shopping S.A. La Compañía mitiga este riesgo mediante pólizas de seguro estándar para la industria con cobertura para terremotos e incendios.

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

## ANEXOS

### Tipo de Cambio Cierre

	3T20	3T19	Var%
CLP/USD	788,15	728,21	8,2%
CLP/PEN	219,06	215,77	1,5%
CLP/COP	0,21	0,21	0,0%

### Tipo de Cambio Promedio

	3T20	3T19	Var%
CLP/USD	780,93	706,07	10,6%
CLP/PEN	220,41	211,35	4,3%
CLP/COP	0,21	0,21	1,6%

### Inflación

País	3T20	3T19
Chile	3,1%	2,2%
Perú	2,3%	2,0%
Colombia	2,0%	3,8%

### Tasa de descuento Propiedades de Inversión

País	3T20	3T19
Chile	4,50%	5,00%
Perú	4,79%	5,39%

### Margen EBITDA

País	3T20		9M20		3T19		9M19	
	Sin IFRS16	Con IFRS16	Sin IFRS16	Con IFRS16	Sin IFRS16	Con IFRS16	Sin IFRS16	Con IFRS16
Chile	59,6%	68,3%	78,2%	82,9%	88,4%	90,5%	92,2%	93,6%
Perú	59,3%	81,0%	67,0%	85,0%	79,2%	96,7%	95,7%	95,7%
Colombia	59,0%	59,0%	58,1%	58,1%	49,8%	49,8%	52,5%	52,5%
<b>Consolidado</b>	<b>59,6%</b>	<b>68,4%</b>	<b>77,3%</b>	<b>82,3%</b>	<b>87,5%</b>	<b>90,0%</b>	<b>91,9%</b>	<b>93,3%</b>

## BANCO DE TERRENOS

Ubicación	GLA (m <sup>2</sup> )	Valor libro (CLP M)	
		sep-20	dic-19
Chile	663.079	107.472.033	110.216.323
Perú	22.188	30.819.146	30.930.692
Colombia		117.329.348	131.668.413
<b>Cencosud Shopping</b>	<b>685.267</b>	<b>255.620.526</b>	<b>272.815.429</b>

- La Compañía cuenta con 4 terrenos en Chile y 2 terrenos en Perú.
- 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 nuestros Estados Financieros Consolidados.

## BALANCE CONSOLIDADO

CLP MM AL 30 DE SEPTIEMBRE 2020

	sep-20	dic-19	Var. (%)
<b>Activos Corrientes</b>	<b>69.200</b>	<b>136.000</b>	<b>-49,1%</b>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	24.959	8.883	181,0%
Otros activos financieros corrientes	10.217	91.983	-88,9%
Otros Activos No Financieros, Corriente	1.757	77	2195,9%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	23.864	25.687	-7,1%
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente	2.833	3.811	-25,7%
Activos por impuestos corrientes, corrientes	5.570	5.558	0,2%
<b>Activos No Corrientes</b>	<b>3.674.941</b>	<b>3.660.865</b>	<b>0,4%</b>
Otros activos no financieros no corrientes	5.250	5.235	0,3%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	330	403	-18,1%
Propiedades de Inversión	3.623.271	3.605.593	0,5%
Activos por Impuestos Diferidos	46.089	49.634	-7,1%
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>3.744.141</b>	<b>3.796.865</b>	<b>-1,4%</b>
	<b>sep-20</b>	<b>dic-19</b>	<b>Var. (%)</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>	<b>46.288</b>	<b>89.744</b>	<b>-48,4%</b>
Otros pasivos financieros corrientes	2.777	1.926	44,2%
Pasivos por arrendamientos, corrientes	6.147	5.371	14,4%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	16.471	29.283	-43,8%
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente	349	1.960	-82,2%
Otras provisiones corrientes	692	570	21,4%
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	2.995	12.123	-75,3%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	1.091	1.536	-29,0%
Otros pasivos no financieros corrientes	15.766	36.975	-57,4%
<b>Pasivos No Corrientes</b>	<b>1.180.129</b>	<b>1.169.588</b>	<b>0,9%</b>
Otros pasivos financieros no corrientes	550.084	542.730	1,4%
Pasivos por arrendamientos no corrientes	57.450	60.067	-4,4%
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, No Corriente	0	8	-100,0%
Pasivo por impuestos diferidos	562.297	557.150	0,9%
Otros pasivos no financieros no corrientes	10.298	9.633	6,9%
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>1.226.416</b>	<b>1.259.332</b>	<b>-2,6%</b>
Capital Emitido	707.171	707.171	0,0%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	1.470.311	1.474.129	-0,3%
Primas de emisión	317.986	317.986	0,0%
Otras Reservas	17.662	32.841	-46,2%
<b>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</b>	<b>2.513.131</b>	<b>2.532.127</b>	<b>-0,8%</b>
Participaciones no controladoras	4.594	5.406	-15,0%
<b>PATRIMONIO TOTAL</b>	<b>2.517.725</b>	<b>2.537.533</b>	<b>-0,8%</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>3.744.141</b>	<b>3.796.865</b>	<b>-1,4%</b>

## FLUJO DE EFECTIVO

CLP MM AL 30 DE SEPTIEMBRE 2020

	sep-20	sep-19	Var. (%)
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación</b>			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	130.435	231.870	-43,7%
Otros cobros por actividades de operación	492	263	87,0%
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-54.778	-43.711	25,3%
Pagos a y por cuenta de los empleados	-3.838	-2.664	44,1%
Otros pagos por actividades de operación	340	-1.750	-119,4%
<b>Flujos de efectivo procedentes operaciones</b>	<b>72.651</b>	<b>184.009</b>	<b>-60,5%</b>
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-28.597	23.289	-222,8%
Otras entradas (salidas) de efectivo	913	1.085	-15,8%
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación</b>	<b>44.968</b>	<b>208.383</b>	<b>-78,4%</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión</b>			
Compras de propiedades, planta y equipo	0	0	n.a.
Compras de activos intangibles	0	-168	-100,0%
Compras de otros activos a largo plazo	-2.948	-29.147	-89,9%
Intereses recibidos	715	0	n.a.
Otras entradas (salidas) de efectivo	81.677	-76.877	-206,2%
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión</b>	<b>79.444</b>	<b>-106.192</b>	<b>-174,8%</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación</b>			
Importes procedentes de la emisión de acciones	0	702.610	-100,0%
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	0	535.941	-100,0%
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	354	0	n.a.
Préstamos de entidades relacionadas	0	759.240	-100,0%
Pagos de préstamos	-354	0	n.a.
Pagos de pasivos por arrendamientos	-5.829	-3.549	64,3%
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-8	-1.856.137	-100,0%
Dividendos pagados	-93.821	-228.750	-59,0%
Intereses Pagados	-5.533	-13.554	-59,2%
Otras entradas (salidas) de efectivo	-556	0	n.a.
<b>Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación</b>	<b>-105.747</b>	<b>-104.198</b>	<b>1,5%</b>
<b>Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>	<b>18.665</b>	<b>-2.007</b>	<b>n.a.</b>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-2.589	-1 492	158,6%
<b>Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>16.075</b>	<b>-2.008</b>	<b>n.a.</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	8.883	5.770	54,0%
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	24.959	3.762	563,5%