



REPORTE DE RESULTADOS

Tercer trimestre
2021



01

Resultados Tercer Trimestre 2021



Ingresos: +110,7%

Los ingresos aumentaron 110,7% a/a, explicado principalmente por menores restricciones a la movilidad, mayores aforos y una alta tasa de conversión. Junto a lo anterior, se suma la recuperación en ventas de los locatarios, menores descuentos a/a y la mayor recaudación por estacionamientos asociados al incremento de las visitas.



Tráfico: +104,3%

Venta Locatarios: +57,3%

El crecimiento en tráfico se explica por menores restricciones a la movilidad y mayores aforos vs 2020. El incremento en ventas de locatarios refleja la apertura de la economía y el continuo crecimiento en consumo en categorías relacionadas a vestuario, deportes, alimentos y artículos para el hogar.



EBITDA Ajustado: +175,5%

El crecimiento en EBITDA es explicado por una mayor superficie abierta al público a/a y menores descuentos al cobro de arriendos a locatarios. Además, se sigue viendo una disminución de la provisión de incobrabilidad. **El margen EBITDA alcanzó 89,4% en el 3T21.**



Utilidad: CLP 2.324 millones

La utilidad del periodo refleja principalmente la mejora en el desempeño del negocio contrarrestado parcialmente por una caída en la revaluación de activos versus 3T20 por actualización de tasas de descuento.



FFO: CLP 38.944 millones

La Compañía logra casi triplicar su FFO en el período versus a/a como consecuencia de la reapertura gradual del GLA y la baja en deudores incobrables. Lo anterior, sin perjuicio de los descuentos brindados a los locatarios, los cuales han disminuido a/a.

PRINCIPALES CIFRAS

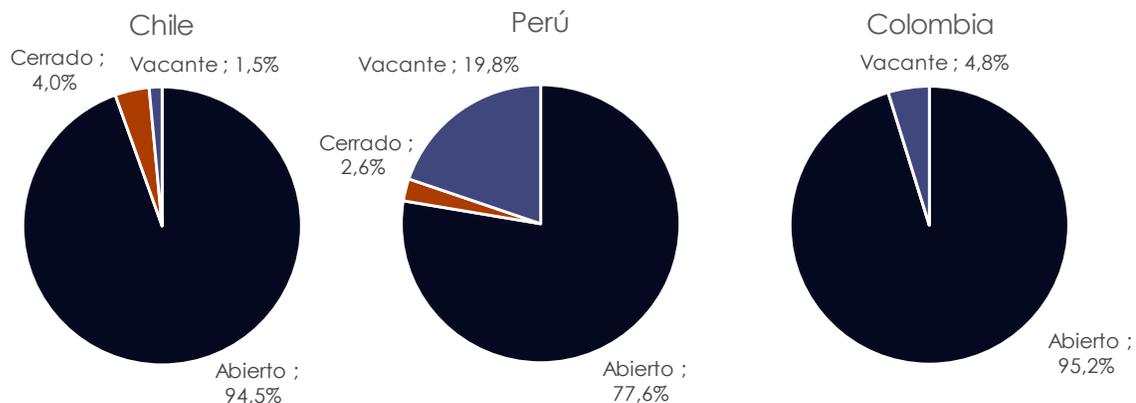
CLP millones	Tercer Trimestre		Var. %	9 meses		Var. %
	2021	2020	21 vs 20	2021	2020	21 vs 20
Ingresos	55.649	26.415	110,7%	136.936	102.317	33,8%
EBITDA Ajustado / NOI	49.766	18.061	175,5%	120.875	84.201	43,6%
% EBITDA Ajustado / NOI	89,4%	68,4%	2105 bps	88,3%	82,3%	598 bps
FFO	38.944	13.332	192,1%	96.492	57.857	66,8%
Utilidad Neta Rev. Activos	33.762	10.194	231,2%	78.805	46.437	69,7%
GLA (m²)	1.337.686	1.338.761	-0,1%	1.337.686	1.338.761	-0,1%
Tasa Ocupación (%)	97,4%	98,4%	-96 bps	97,4%	98,4%	-96 bps
Visitas (miles)	25.611	12.538	104,3%	58.917	50.055	17,7%
Ventas Locatario	1.059.843	637.769	57,3%	2.758.891	1.850.157	49,1%

02

Hechos Relevantes

Covid-19¹

A nivel consolidado, en el 3T21 se vio un alza en el GLA abierto respecto al 3T20 durante los meses de julio, agosto y septiembre debido a la reapertura y menores restricciones a la movilidad. El detalle por mes del tercer trimestre es: julio 92,5%, 93,7% en agosto y 93,9% en septiembre. A continuación, el detalle por país al cierre de septiembre:



¹ El GLA de Chile incluye oficinas.

En **Chile**, dadas las menores restricciones a la movilidad apoyadas por el avance en la vacunación de la población es que logramos un GLA abierto cercano al 100% durante el trimestre. En relación con el retroceso (25 de octubre de 2021) a fase 3 del Plan Paso a Paso de todas las comunas de la región Metropolitana, este no afecta significativamente las operaciones de Centros Comerciales de Cencosud Shopping.

Perú ha registrado restricciones menores a la movilidad y aforos en Centros Comerciales, viendo una apertura de casi el 100% del comercio. Esto incluye la recuperación de categorías golpeadas durante la pandemia como cines, gastronomía y comercio no esencial en general.

En **Colombia** los horarios y cierres de comercio han vuelto a ser similares a los vistos pre-pandemia. Por otra parte, los aforos en Centros Comerciales son actualmente cercanos al 60%, con posibilidad de ampliarse a 80% a medida que siga avanzando el calendario de vacunación.

Sostenibilidad / Progreso ASG

Reciclaje áreas comunes en los Shopping: se ha reinstalado contenedores de reciclaje diferenciados para plástico pet, latas, y papel en las áreas comunes de Costanera Center, Alto Las Condes, Portal La Dehesa, Portal Ñuñoa y Portal La Reina, promoviendo así la conciencia medioambiental y cumpliendo con la trazabilidad mediante certificados de disposición final. Entendemos que este es un trabajo que no podemos realizar solos, por lo que buscamos consolidar la gestión eficiente y responsable de los residuos desde nuestros colaboradores, clientes, locatarios y proveedores.

Juntos hagamos un Alto Al Cáncer: En alianza con la Fundación Arturo López Pérez (FALP) se realizó la 7^{ma} versión de esta campaña en el mall Alto Las Condes que busca generar conciencia durante el mes de octubre sobre la prevención y tratamiento del cáncer de mama. Por primera vez se unieron nuestras 3 marcas (Alto Las Condes, Costanera Center y Mall Portal) y se entregaron contenidos educativos a través de las RRSS, junto a espacios de captación de socios para la fundación en toda la RM, logrando 221 suscripciones en 16 días de campaña. Adicionalmente iluminamos la cúpula de torre costanera, siendo nuestro ícono de la concientización entorno al cáncer de mama y se entregaron mamografías gratuitas a nuestras colaboradoras, locatarias y proveedoras.

Estado de Resultados²

	3T21	3T20	Var. (%)	9M21	9M20	Var. (%)
Ingresos	55.649	26.415	110,7%	136.936	102.317	33,8%
Chile	53.908	24.857	116,9%	131.879	96.964	36,0%
Perú	841	716	17,4%	2.541	2.658	-4,4%
Colombia	900	842	6,9%	2.517	2.694	-6,6%
Costo de Ventas	-3.787	-2.586	46,5%	-9.587	-6.013	59,4%
Ganancia Bruta	51.862	23.829	117,6%	127.349	96.304	32,2%
Margen Bruto	93,2%	90,2%	298 bps	93,0%	94,1%	-112 bps
Gasto de Administración y Ventas	-2.306	-5.755	-59,9%	-6.865	-12.336	-44,3%
Otros ingresos, por función	-43.062	42.694	N.A.	-59.987	29.359	N.A.
Otros gastos, por función	37	-69	N.A.	98	-32	N.A.
Otras ganancias (pérdidas)	147	31	366,8%	221	192	15,0%
Resultado Operacional	6.678	60.730	-89,0%	60.815	113.488	N.A.
Costo Financiero Neto	-2.568	-2.832	-9,3%	-7.802	-7.485	4,2%
Variaciones por diferencias de tipo de cambio	1.559	-1.052	N.A.	1.314	-2.355	N.A.
Resultado por Unidades de Reajuste	-7.297	-351	1978,2%	-19.590	-7.709	154,1%
Resultado No Operacional	-8.306	-4.236	96,1%	-26.079	-17.549	48,6%
Resultado antes de impuestos	-1.628	56.494	N.A.	34.737	95.938	-63,8%
Impuesto a la renta	3.951	-14.722	N.A.	279	-27.523	N.A.
Ganancia (pérdida)	2.324	41.772	-94,4%	35.016	68.415	-48,8%
EBITDA Ajustado	49.766	18.061	175,5%	120.875	84.201	43,6%
Chile	48.621	16.984	186,3%	117.363	80.376	46,0%
Perú	605	581	4,2%	2.022	2.260	-10,5%
Colombia	540	496	8,8%	1.489	1.566	-4,9%
Margen EBITDA	89,4%	68,4%	2105 bps	88,3%	82,3%	598 bps
Utilidad	2.324	41.772	-94,4%	35.016	68.415	-48,8%
Revalorización de activos	-43.062	42.694	N.A.	-59.987	29.359	N.A.
Impuesto diferido	11.624	-11.115	N.A.	16.197	-7.382	N.A.
Utilidad Neta Revalorización de activos	33.762	10.194	231,2%	78.805	46.437	69,7%

Chile

Los **ingresos** aumentaron 116,9% frente a 2020, lo cual se explica por principalmente por una mayor apertura de la economía, mayores aforos, incremento del comercio presencial, menores descuentos a los locatarios y una mayor tasa de conversión de visitas respecto a ventas. A esto se suma una baja base de comparación contra 2020. Los ingresos de empresas relacionadas mejoraron, especialmente en Supermercados y Tiendas por

² Cifras en CLP millones al 30 de septiembre de 2021.

Departamento. Durante este trimestre se registran mayores ingresos por nuevas aperturas de Estacionamientos y Mirador Sky Costanera.

Por su parte, el **EBITDA Ajustado** aumentó 186,3% frente a 3T20, lo que se explica por una mayor dilución de gastos por mayores ingresos, sumado a menores cuentas incobrables en comparación a 2020.

Perú

Los **ingresos** aumentaron un 17,4% en CLP y 35,5% en moneda local, al igual que en Chile, impulsados por la reducción de restricciones a la movilidad, menores descuentos a los locatarios (actualmente se mantienen descuentos únicamente a locatarios con aforo restringido) y mayores ingresos de Parking. Sumado a lo anterior, durante el trimestre se registra un crecimiento en ventas de los locatarios impulsados por mayor ocupación. En comparación al año anterior, se observa una recuperación en categorías golpeadas por la pandemia, como por ejemplo cines y gastronomía. Por otra parte, y compensando a la baja, Supermercados registra menores ventas y Tiendas por Departamento se vio afectado por los cierres de las tiendas Paris

El **EBITDA Ajustado** creció 4,2% en pesos chilenos y 20,3% en moneda local producto de mayores niveles de venta a/a, compensado por un incremento en el gasto común y mayores desembolsos en algunos gastos vs el año anterior.

Colombia

Los **ingresos** del 3T21 frente al mismo trimestre del año anterior incrementaron 6,9% en CLP y 14,0% en moneda local, explicado por menores restricciones relacionados a la pandemia (como por ejemplo cierres los días domingo, restricciones de horario al comercio y mayores aforos en Centros Comerciales), menores descuentos a locatarios y apertura de comercio no esencial. Lo mencionado anteriormente impulsó el comercio presencial, resultando en mayores ingresos, especialmente de terceras partes.

El **EBITDA Ajustado** creció 8,8% en pesos chilenos y 16,0% en pesos colombianos, lo que se explica por una mayor dilución de gastos sobre ingresos, compensado parcialmente a la baja por mayores gastos de administración y ventas.

Resultado Operacional

El resultado operacional decreció un 89,0%, explicado principalmente por el revalúo de propiedades de inversión que se vio impactado por la actualización de la tasa de descuento de los países en la región.

Conciliación NOI y FFO

NOI / EBITDA AJUSTADO	3T21	3T20	Var. (%)	9M21	9M20	Var. (%)
Ingresos ordinarios	55.649	26.415	110,7%	136.936	102.317	33,8%
(+) Costo de ventas	-3.787	-2.586	46,5%	-9.587	-6.013	59,4%
(+) Gasto de administración	-2.306	-5.755	-59,9%	-6.865	-12.336	-44,3%
(+) Otros gastos de administración	184	-38	N.A.	319	160	99,1%
(+) Depreciación y Amortización	26	25	2,7%	72	73	-0,7%
NOI	49.766	18.061	175,5%	120.875	84.201	43,6%

FFO ³	3T21	3T20	Var. (%)	9M21	9M20	Var. (%)
Ganancia (pérdida)	2.324	41.772	-94,4%	35.016	68.415	-48,8%
(-) Otros Ingresos	-43.062	42.694	N.A.	-59.987	29.359	N.A.
(-) Unidades de Reajuste	-7.297	-351	1978,2%	-19.590	-7.709	154,1%
(-) Diferencias de tipo de cambio	1.559	-1.052	N.A.	1.314	-2.355	N.A.
(-) Impuesto a la renta	12.180	-12.850	N.A.	16.787	-8.737	N.A.
FFO	38.944	13.332	192,1%	96.492	57.857	66,8%

Funds from Operations (FFO) el trimestre registra un FFO de CLP 38.944 millones, a diferencia del mismo trimestre del año anterior donde se registró un FFO de CLP 13.332 millones. La mejora se debe principalmente a la mejora en desempeño de los centros comerciales en el trimestre.

³ El detalle del cálculo del impuesto a la renta mencionado se encuentra en el anexo del reporte.

05

Desempeño del Negocio

GLA (Gross Leasable Area)⁴

Ubicaciones	GLA Terceros			GLA Relacionadas			GLA Total		
	3T21	3T20	Var%	3T21	3T20	Var%	3T21	3T20	Var%
Costanera Center	90.020	90.020	0,0%	39.809	39.809	0,0%	129.829	129.829	0,0%
Oficinas Costanera	50.302	50.302	0,0%	14.698	14.698	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	28.101	0,0%	59.771	59.771	0,0%
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	6.885	0,0%	16.088	16.088	0,0%	22.973	22.973	0,0%
Power Centers	16.094	16.094	0,0%	438.420	438.420	0,0%	454.514	454.514	0,0%
Total Chile	415.788	415.788	0,0%	807.040	807.040	0,0%	1.222.828	1.222.828	0,0%
Total Perú	25.471	20.279	25,6%	24.602	29.794	-17,4%	50.073	50.073	0,0%
Total Colombia	10.292	11.367	-9,5%	54.493	54.493	0,0%	64.785	65.860	-1,6%
Cencosud Shopping	451.551	447.434	0,9%	886.135	891.327	-0,6%	1.337.686	1.338.761	-0,1%

GLA por Rubro⁵

Rubro	Al 30 de septiembre 2021			
	Chile	Perú	Colombia	Total
Entretenimiento	5,8%	20,2%	7,8%	6,4%
Servicios esenciales	51,8%	51,1%	85,3%	53,4%
Retail	31,3%	8,5%	1,6%	29,0%
Servicios, Oficinas y Hotel	7,9%	1,8%	0,5%	7,3%
Vacante	3,2%	18,3%	4,8%	3,9%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

⁴ El cambio de en el GLA de Perú se debe al cierre de Tiendas por Departamento Arequipa que deja de pertenecer a EERR.

⁵ Entretenimiento incluye cines, gimnasios, patios de comida y restaurantes. Servicios esenciales incluye Supermercado, Mejoramiento del Hogar, bancos, centros médicos y farmacias. Retail considera tiendas por departamento y tiendas satélites. Servicios incluye lavanderías, peluquerías, agencias de viajes, servicios de pago. Oficinas incluye torres (m2 habilitados) y oficinas Cencosud (ALC, CC, FLC).

Participación de Ingresos – Terceros & Relacionadas

Ingresos	3T21		3T20		9M21		9M20	
	3ros	EERR	3ros	EERR	3ros	EERR	3ros	EERR
Total Chile	57,6%	42,4%	26,4%	73,6%	52,5%	47,5%	45,5%	54,5%
Total Perú	51,2%	48,8%	32,2%	67,8%	46,4%	53,6%	41,0%	59,0%
Total Colombia	25,3%	74,7%	16,0%	84,0%	20,4%	79,6%	20,2%	79,8%
Cencosud Shopping	57,0%	43,0%	26,3%	73,7%	51,8%	48,2%	44,8%	55,2%

Distribución por Tipo de Ingresos

	3T21	3T20	9M21	9M20
Arriendo Fijo	70,7%	86,1%	71,8%	83,6%
Arriendo Variable	19,3%	9,8%	18,7%	9,1%
Estacionamientos	5,3%	1,2%	4,8%	3,3%
Oficinas, Sky Costanera y otros	4,7%	2,9%	4,7%	4,0%
Consolidado	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Durante el tercer trimestre de 2021, el 90,0% de los ingresos provino de ingresos por renta, los que se componen 70,7% por arriendo fijo y el restante 19,3% por arriendo variable. El aumento en la proporción de ingreso variable y disminución de arriendo fijo frente a 2020 se explica por menores descuentos y mayores ventas de los locatarios.

Duración de los contratos (años)

% Vencimiento (GLA) ⁶	menor a 2	entre 2 y 3	entre 3 y 4	entre 4 y 5	sobre 5
Chile	7,2%	4,6%	2,9%	2,1%	75,4%
Perú	3,7%	6,7%	0,0%	7,6%	60,8%
Colombia	2,6%	85,8%	3,3%	0,4%	0,0%
Consolidado	6,8%	9,0%	2,8%	2,2%	70,9%

% Vencimiento (ingresos) ⁷	menor a 2	entre 2 y 3	entre 3 y 4	entre 4 y 5	sobre 5
Chile	21,8%	10,4%	4,6%	1,7%	42,4%
Perú	6,1%	6,3%	0,0%	6,5%	50,3%
Colombia	1,3%	75,4%	0,8%	1,2%	0,0%
Consolidado	21,2%	11,6%	4,4%	1,7%	41,7%

Al 30 de septiembre de 2021, la duración ponderada de los contratos de arriendo era de 9,9 años según GLA y de 5,8 según los ingresos.

⁶ Considera los ingresos por arriendo fijo según el período que les queda para vencer.

⁷ Considera los ingresos por arriendo asociados al arriendo fijo, se determinan según el período que les queda para vencer.

Desempeño por activo Tercer Trimestre

Ubicaciones	Ingresos (CLP MM)			Ocupación ⁸			Visitas (miles)			Ventas (CLP MM)			NOI (CLP MM)		
	3T21	3T20	Var%	3T21	3T20	Δ BPS	3T21	3T20	Var%	3T21	3T20	Var%	3T21	3T20	Var%
Costanera Center	10.184	2.200	363,0%	98,8%	99,5%	-69	5.927	2.239	164,7%	138.272	48.676	184,1%	8.877	370	2299,2%
Oficinas Costanera	1.882	833	126,0%	62,7%	54,9%	783	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	1.214	491	147,4%
Alto Las Condes	9.297	2.491	273,2%	98,8%	98,9%	-7	3.663	1.572	133,0%	117.868	52.481	124,6%	8.911	1.594	459,1%
Portal Florida Center	4.187	1.365	206,8%	92,9%	98,7%	-572	3.597	1.454	147,4%	72.144	31.373	130,0%	3.876	1.197	223,9%
Portal La Dehesa	3.310	1.311	152,6%	99,6%	99,3%	36	1.515	836	81,2%	56.033	32.128	74,4%	2.598	843	208,1%
Portal La Reina	1.576	921	71,0%	98,5%	99,2%	-70	1.168	770	51,7%	41.559	29.890	39,0%	1.460	787	85,6%
Portal Rancagua	2.064	1.143	80,6%	99,5%	99,4%	13	1.770	757	133,8%	48.800	33.315	46,5%	1.894	909	108,4%
Portal Temuco	2.741	1.078	154,2%	98,8%	99,2%	-41	2.114	1.327	59,3%	53.454	35.043	52,5%	2.568	779	229,5%
Portal Ñuñoa	1.159	455	154,8%	96,3%	85,5%	1.075	1.027	543	89,0%	23.693	14.418	64,3%	971	117	728,5%
Portal Belloto	1.340	826	62,3%	99,2%	99,7%	-44	1.711	803	113,1%	29.388	24.156	21,7%	1.310	496	164,3%
Portal Osorno	1.320	616	114,2%	97,4%	97,7%	-26	1.349	1.117	20,8%	20.882	14.568	43,3%	1.173	128	813,9%
Portal El Llano	1.399	491	185,0%	94,7%	90,5%	424	1.140	635	N.A.	29.176	19.611	48,8%	1.229	479	156,8%
Power Centers	13.448	11.128	20,9%	99,4%	99,6%	-24	-	-	N.A.	394.849	304.643	29,6%	12.538	8.795	42,6%
Total Chile	53.908	24.857	116,9%	98,3%	98,7%	-44	24.980	12.053	107,3%	1.026.117	640.301	60,3%	48.621	16.984	186,3%
Total Perú	841	716	17,4%	80,2%	95,2%	-1.506	631	485	30,1%	17.394	17.679	-1,6%	605	581	4,2%
Total Colombia	900	842	6,9%	95,2%	94,6%	67	N.A.	N.A.	N.A.	16.332	15.789	3,4%	540	497	8,7%
Total Shopping	55.649	26.415	110,7%	97,4%	98,4%	-96	25.611	12.538	104,3%	1.059.843	673.769	57,3%	49.766	18.061	175,5%

Al final del 3T21, la tasa de ocupación de Centros Comerciales es de un 97,4% a nivel consolidado. Esto se debe principalmente por la menor ocupación en Perú por cierre de Tiendas por Departamento durante 2020.

Las visitas aumentaron 104,3% frente a 2020, explicado principalmente por los menores aforos y restricciones a la movilidad tanto en Chile como en Colombia y Perú. Esto se debe a los avances en los esquemas de vacunación de los países, sobre todo en Chile.

Las mayores ventas en Chile se deben al incremento en el consumo y reaperturas durante el trimestre.

⁸ La ocupación consolidada de Chile y Cencosud Shopping refleja la ocupación de Centros Comerciales, excluyendo los metros cuadrados de oficinas.

Desempeño por activo acumulado a septiembre

Ubicaciones	Ingresos (CLP MM)			Visitas (miles)			Ventas (CLP MM)			NOI (CLP MM)		
	9M21	9M20	Var%	9M21	9M20	Var%	9M21	9M20	Var%	9M21	9M20	Var%
Costanera Center	24.325	15.102	61,1%	14.014	11.405	22,9%	329.982	164.856	100,2%	20.166	10.064	100,4%
Oficinas Costanera	4.571	3.242	41,0%	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	1.983	2.036	-2,6%
Alto Las Condes	23.034	14.135	63,0%	8.198	6.296	30,2%	284.064	154.313	84,1%	21.553	12.282	75,5%
Florida Center	9.267	7.573	22,4%	7.429	5.871	26,5%	155.390	98.101	58,4%	8.171	6.865	19,0%
Portal La Dehesa	7.823	5.219	49,9%	3.797	2.825	34,4%	146.028	85.262	71,3%	6.107	3.954	54,5%
Portal La Reina	4.292	3.172	35,3%	3.235	2.740	18,1%	119.443	80.372	48,6%	3.986	2.913	36,9%
Portal Rancagua	5.163	3.922	31,6%	4.111	3.204	28,3%	126.629	88.549	43,0%	4.875	3.638	34,0%
Portal Temuco	5.382	3.898	38,1%	4.122	3.117	0,1%	112.710	76.002	48,3%	5.136	3.353	53,2%
Portal Ñuñoa	2.482	1.783	39,2%	2.711	2.400	12,9%	65.226	44.700	45,9%	2.199	1.410	56,0%
Portal Belloto	3.521	2.800	25,7%	3.878	3.646	6,4%	77.553	56.666	36,9%	3.406	2.293	48,6%
Portal Osorno	2.397	1.896	26,4%	2.856	3.508	-18,6%	48.001	35.239	36,2%	2.153	1.229	75,1%
Portal El Llano	2.965	1.807	64,1%	2.791	2.194	N.A.	78.452	54.343	44,4%	2.657	1.173	126,6%
Power Centers	36.656	32.416	13,1%	N.A.	N.A.	N.A.	1.118.491	803.477	39,2%	34.969	29.165	19,9%
Total Chile	131.879	96.964	36,0%	57.153	48.206	18,5%	2.661.968	1.741.880	52,8%	171.363	80.376	46,0%
Total Perú	2.541	2.658	-4,4%	1.744	1.849	-4,0%	50.895	55.065	-7,6%	2.023	2.259	-10,5%
Total Colombia	2.517	2.694	-6,6%	N.A.	N.A.	N.A.	46.027	53.212	-13,5%	1.489	1.566	-5,0%
Total Shopping	136.936	102.317	33,8%	58.917	50.055	17,7%	2.758.891	1.850.157	49,1%	120.875	84.201	43,6%

Datos Operacionales

Chile	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21
SSS	-2,6%	-21,0%	-3,8%	20,8%	21,4%	92,5%	59,5%
SSR	-6,7%	-58,4%	-51,4%	-13,0%	-4,6%	63,1%	105,4%
Costo de Ocupación	9,5%	9,2%	7,7%	7,3%	6,4%	6,0%	5,9%
Perú	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21
SSS	-6,7%	-8,0%	-5,8%	-2,2%	-9,3%	21,4%	10,2%
SSR	-9,4%	-53,6%	-44,2%	-26,1%	-21,2%	46,4%	37,0%
Costo de Ocupación	7,3%	5,6%	6,3%	5,8%	5,6%	6,5%	6,0%
Colombia	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21
SSS	9,7%	1,6%	-5,3%	-2,5%	-7,8%	-5,6%	10,2%
SSR	0,3%	-12,0%	-8,6%	-9,9%	-11,2%	3,0%	10,7%
Costo de Ocupación	6,4%	5,9%	6,0%	5,9%	5,8%	5,8%	5,9%

- Same Store Sales (SSS):** En Chile se observó un aumento en el SSS de 59,5%, explicado principalmente por la reapertura de los centros comerciales en sus áreas no esenciales y aumento del consumo en el trimestre. Además, los rubros de supermercado y mejoramiento del hogar han tenido un impacto positivo debido a su continuo crecimiento durante el trimestre. En Perú y Colombia se observó un SSS de 10,2% debido a una mayor apertura y activación de la economía.

06

Balance Consolidado

CLP MM AL 30 DE SEPTIEMBRE 2021	sept-21	dic-20	Var. (%)
Activos Corrientes	167.106	93.751	78,2%
Activos No Corrientes	3.827.926	3.884.647	-1,5%
TOTAL ACTIVOS	3.995.032	3.978.398	0,4%
Pasivos Corrientes	86.723	50.291	72,4%
Pasivos No Corrientes	1.242.664	1.246.122	-0,3%
TOTAL PASIVOS	1.329.387	1.296.413	2,5%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	2.661.172	2.677.478	-0,6%
Participaciones no controladoras	4.473	4.507	-0,8%
PATRIMONIO TOTAL	2.665.645	2.681.985	-0,6%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	3.995.032	3.978.398	0,4%

ACTIVOS

Al 30 de septiembre 2021 el Total de Activos aumentó CLP 16.634 millones en comparación con diciembre 2020, explicado por el aumento de Activos Corrientes en CLP 73.355 millones, contrarrestado parcialmente por una disminución en Activos No Corrientes en CLP 56.721 millones.

El aumento en Activos Corrientes se explica por:

- Un incremento de CLP 58.077 millones en *Otros activos financieros*, como resultado de la mayor inversión en cuotas de fondos mutuos debido a una mayor liquidez; y
- Un crecimiento de CLP 14.331 millones en *Activos por impuestos corrientes*, explicado por la mejor performance de los centros comerciales durante el trimestre.

La disminución en Activos No Corrientes se explica por:

- La caída en CLP 50.805 millones en *Propiedades de Inversión* como resultado de la revaluación de activos del periodo, actualizada en su tasa debido a la situación económica en los distintos países de la región.

⁹ 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.

PASIVOS

Al 30 de septiembre 2021, el Total de Pasivos creció CLP 32.974 millones en comparación con diciembre 2020 debido a un aumento de Pasivos Corrientes por CLP 36.431 millones, contrarrestado parcialmente por una disminución de Pasivos No Corrientes por CLP 3.457 millones.

El aumento de Pasivos Corrientes se explica por:

- El aumento de *Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar* en CLP 37.186 millones debido a dividendos por pagar hacia la matriz Cencosud S.A.

La disminución de Pasivos No Corrientes se explica por:

- *Mayores Pasivos financieros* en CLP 19.140 millones reflejo de la variación de la UF sobre la deuda emitida en bonos;
- Parcialmente contrarrestado por una disminución de CLP 22.818 millones en *Pasivos por impuesto diferido* relacionado a la variación relacionada a propiedades de inversión.

PATRIMONIO

El Patrimonio Total a septiembre 2021 disminuye en CLP 16.340 millones comparado con diciembre 2020, principalmente por la disminución de Ganancias (pérdidas) acumuladas en CLP 16.415 millones.

07

Estructura de Capital

CLP MM AL 30 DE SEPTIEMBRE 2021	sep-21	dic-20	sep-20
Deuda Financiera Bruta (CLP millones)	579.177	559.022	552.861
Duración (años)	12,5	13,5	13,7
Caja (CLP millones)	127.245	65.170	35.176
Deuda Financiera Neta (CLP millones) ¹⁰	451.933	493.852	517.685
Deuda Financiera Neta / EBITDA Ajustado LTM (veces)	2,85	4,05	3,96

En 3T21 la deuda financiera bruta de la Compañía aumentó CLP 20.155 millones respecto a diciembre 2020, explicado por la variación de la UF en el período sobre el total de deuda emitida en bonos con el público. El aumento en la caja en CLP 62.075 millones esta explicada por el gradual recupero del negocio generando caja durante el período.

El endeudamiento neto llegó a 2,85x reflejo de la disminución de la deuda neta gracias al aumento de la caja y el crecimiento del EBITDA ajustado para el período de los últimos doce meses, reflejo del impulso en la operación producto de la reapertura gradual y menores restricciones. La duración de la deuda es de 12,5 años y el costo promedio de la deuda es de 1,54%¹¹. Al 30 de septiembre de 2021, el 100% de la deuda expuesta está pactada a una

¹⁰ Para la Deuda Financiera Neta se considera: Otros Pasivos Financieros Corrientes + Otros Pasivos Financieros No Corrientes – Efectivo y Equivalentes de Efectivo – Otros Activos Financieros Corrientes.

¹¹ 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.

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

Perfil de Amortizaciones (UF Millones)¹⁴



Costo Deuda Financiera

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 millones	5,00%	UF 19 millones	1,54%

Ratios Financieros¹²

(en veces)	sep-21	dic-20	sep-20
Total Pasivos / Patrimonio	0,50	0,48	0,49
Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	1,93	1,86	1,50
Total Pasivos / Total Activos	0,33	0,33	0,33
Resultado / Total Activo	0,05	0,06	0,03
Resultado / Total Patrimonio	0,08	0,09	0,04
Deuda Financiera Neta / EBITDA	2,85	4,05	3,96

¹² Ratios de utilidad consideran la utilidad de los últimos doce meses.

08

Flujo de Efectivo

CLP MM AL 30 DE SEPTIEMBRE 2021	sep-21	sep-20	Var. (%)
Flujos de efectivo actividades de operación	98.902	44.968	119,9%
Flujos de efectivo actividades de inversión	-66.435	79.444	-183,6%
Flujos de efectivo actividades de financiación	-30.904	-105.747	-70,8%
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	1.563	18.665	-91,6%

Las variaciones del **flujo de efectivo** generado al 30 de septiembre 2021 respecto al mismo período del año anterior se explican a continuación:

Actividades de Operación

El flujo registró un aumento de CLP 53.934 millones explicado por un incremento de los ingresos producto del mayor cobro de arriendos y una disminución en el pago a proveedores de suministros de bienes y servicios.

Actividades de Inversión

El flujo disminuye en CLP 145.879 millones por una mayor inversión correspondiente a fondos mutuos durante el período. El Capex fue CLP 8.586 millones contra CLP 2.948 millones en el mismo período el año anterior.

Actividades de Financiación

El flujo registró una mejora de CLP 74.842 millones debido al menor pago de dividendos realizado durante el año por menores ganancias del año anterior y la distribución de un menor porcentaje.

09

Factores de Riesgo¹³

Los riesgos expuestos a continuación son algunos de los potenciales que enfrenta Cencosud Shopping. Un detalle de estos puede encontrarlos en la Memoria Anual Integrada 2020 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 Compañía 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

¹³ Para mayor detalle de Riesgos Financieros revisar Estados Financieros publicados (FECU).

actual es cercana al 2,6%. 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 Compañía asociados al nivel de venta de los arrendatarios de estos. 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 originar 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 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. Además, en los últimos meses, se han abierto diversos Dark y Gray Store de soporte a la venta online de los supermercados Jumbo, Santa Isabel y Spid.
- 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, bancos 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.

Anexos

Índices Macroeconómicos

Tipo de Cambio Cierre

	3T21	3T20	Var%
CLP/USD	811,90	788,15	3,0%
CLP/PEN	196,33	219,06	-10,4%
CLP/COP	0,21	0,21	0,0%

Tipo de Cambio Promedio

	3T21	3T20	Var%
CLP/USD	771,30	780,93	-1,2%
CLP/PEN	190,90	220,41	-13,4%
CLP/COP	0,20	0,21	-6,2%

Inflación Anual

País	3T21	3T20
Chile	5,3%	3,1%
Perú	5,4%	2,3%
Colombia	4,5%	2,0%

Tasa de descuento Propiedades de Inversión

País	3T21	3T20
Chile	4,0% - 6,0%	4,50%
Perú	4,5% - 6,5%	4,79%

Margen EBITDA

País	3T21		9M21		3T20		9M20	
	S/ IFRS16	C/ IFRS16						
Chile	87,7%	90,2%	86,1%	89,0%	59,6%	68,3%	78,2%	82,9%
Perú	53,9%	72,0%	62,4%	79,6%	59,3%	81,0%	67,0%	85,0%
Colombia	60,0%	60,0%	59,2%	59,2%	59,0%	59,0%	58,1%	58,1%
Consolidado	86,8%	89,4%	85,2%	88,3%	59,6%	68,4%	77,3%	82,3%

Banco de Terrenos

Ubicación	GLA (m ²)	Valor libro (CLP MM)	
		sep-21	dic-20
Chile	663.079	110.356	110.356
Perú	16.254	29.268	28.233
Colombia	70.792	113.226	113.226
Cencosud Shopping	750.125	252.850	251.814

- La Compañía cuenta con 4 terrenos en Chile y 2 terrenos en Perú (incluyendo La Molina que se mantiene en proceso de construcción).
- Estos terrenos se encuentran a valor de mercado, el cual es actualizado mediante tasación una vez al año en el mes de marzo.

- 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.

Calculo Impuesto FFO¹⁴

Impuesto a la Renta	3T21	3T20	9M21	9M20
Impuesto diferido revaluación activos	11.624	-11.115	16.197	-7.382
Impuesto diferido otros conceptos	557	-1.735	589	-1.356
Impuesto corriente	-8.229	-1.872	-16.508	-18.786
Total	3.951	-14.722	279	-27.523
Impuesto diferido total (FFO)	12.180	-12.850	16.787	-8.737

¹⁴ Millones de CLP.

Balance Consolidado

CLP MM AL 30 DE SEPTIEMBRE 2021	sept-21	dic-20	Var. (%)
Activos Corrientes	167.106	93.751	78,2%
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	27.409	23.411	17,1%
Otros activos financieros corrientes	99.836	41.759	139,1%
Otros Activos No Financieros, Corriente	1.604	91	1665,8%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	15.977	20.012	-20,2%
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente	5.283	5.811	-9,1%
Activos por impuestos corrientes, corrientes	16.997	2.667	537,4%
Activos No Corrientes	3.827.926	3.884.647	-1,5%
Otros activos no financieros no corrientes	5.394	5.317	1,5%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	319	305	4,4%
Propiedades, planta y equipo	0	0	N.A.
Propiedades de Inversión	3.780.456	3.831.260	-1,3%
Activos por Impuestos Diferidos	41.757	47.764	-12,6%
TOTAL ACTIVOS	3.995.032	3.978.398	0,4%
Pasivos Corrientes	86.723	50.291	72,4%
Otros pasivos financieros corrientes	3.134	2.119	47,9%
Pasivos por arrendamientos, corrientes	4.193	4.014	4,5%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	24.424	19.386	26,0%
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente	37.690	504	7381,6%
Otras provisiones corrientes	579	710	-18,4%
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	0	7	-98,8%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	1.333	1.229	8,4%
Otros pasivos no financieros corrientes	15.369	22.322	-31,1%
Pasivos No Corrientes	1.242.664	1.246.122	-0,3%
Otros pasivos financieros no corrientes	576.043	556.904	3,4%
Pasivos por arrendamientos no corrientes	59.057	59.158	-0,2%
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, No Corriente	0	0	0,0%
Pasivo por impuestos diferidos	596.168	618.986	-3,7%
Otros pasivos no financieros no corrientes	11.395	11.074	2,9%
TOTAL PASIVOS	1.329.387	1.296.413	2,5%
Capital Emitido	707.171	707.171	0,0%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	1.627.965	1.644.380	-1,0%
Primas de emisión	317.986	317.986	0,0%
Otras Reservas	8.050	7.941	1,4%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	2.661.172	2.677.478	-0,6%
Participaciones no controladoras	4.473	4.507	-0,8%
PATRIMONIO TOTAL	2.665.645	2.681.985	-0,6%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	3.995.032	3.978.398	0,4%

Flujo de Efectivo

CLP MM AL 30 DE SEPTIEMBRE 2021	sept-21	sept-20	Var. (%)
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	178.900	130.435	37,2%
Otros cobros por actividades de operación	608	492	23,6%
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-43.431	-54.778	-20,7%
Pagos a y por cuenta de los empleados	-2.763	-3.838	-28,0%
Otros pagos por actividades de operación	-4.812	340	N.A.
Flujos de efectivo procedentes operaciones	128.503	72.651	76,9%
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-31.643	-28.597	10,6%
Otras entradas (salidas) de efectivo	2.042	913	123,5%
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación	98.902	44.968	119,9%
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión			
Compras de activos intangibles	-86	0	N.A.
Compras de otros activos a largo plazo	-8.500	-2.948	188,3%
Intereses recibidos	5	715	-99,3%
Otras entradas (salidas) de efectivo	-57.854	81.677	N.A.
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión	-66.435	79.444	-183,6%
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación			
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	0	354	-100,0%
Pagos de préstamos	0	-354	-100,0%
Pagos de pasivos por arrendamientos	-4.207	-5.829	-27,8%
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	0	-8	-100,0%
Dividendos pagados	-20.982	-93.821	-77,6%
Intereses Pagados	-5.710	-5.533	3,2%
Otras entradas (salidas) de efectivo	-5	-556	-99,0%
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación	-30.904	-105.747	-70,8%
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	1.563	18.665	-91,6%
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	2.435	-2.589	N.A.
Incremento (disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo	3.998	16.075	-75,1%
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	23.411	8.883	163,5%
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	27.409	24.959	9,8%