

REPORTE DE RESULTADOS

ANÁLISIS RAZONADO

al 31 de diciembre,
2019

*Shopping
Centers*
cencosud

DISCLAIMER

La información contenida en esta presentación ha sido preparada por Cencosud Shopping S.A. ("Cencosud Shopping") únicamente con fines informativos y no debe ser interpretado como una solicitud o una oferta para comprar o vender valores y no debe ser entendido como consejo de inversión o de otro tipo. Ninguna garantía, expresa o implícita, se proporciona en relación con la exactitud, integridad o confiabilidad de la información contenida en el presente documento.

Las opiniones expresadas en esta presentación están sujetas a cambios sin previo aviso y Cencosud Shopping no tiene ninguna obligación de actualizar o mantener actualizada la información contenida en el presente documento. La información contenida en este documento no pretende ser completa. Cencosud Shopping y sus respectivas filiales, directores y empleados no tendrán responsabilidad alguna por cualquier pérdida o daño de cualquier tipo que surjan de la utilización de la totalidad o parte de este material.

Esta presentación puede contener afirmaciones que son a futuro sujetas a riesgos e incertidumbres y factores, que se basan en las expectativas actuales y proyecciones sobre eventos futuros y tendencias que pueden afectar al negocio de Cencosud Shopping. Se le advierte que dichas declaraciones a futuro no son garantías de rendimiento. Hay varios factores que pueden afectar negativamente a las estimaciones y supuestos en que se basan estas declaraciones a futuro, muchos de los cuales están fuera de nuestro control.



RESUMEN EJECUTIVO



- Los **ingresos** aumentaron 30,2% en 4T19, alcanzando CLP 56.306 millones, reflejo de la incorporación de 32 activos en Chile en noviembre 2018, 4 activos en Perú y 4 activos en Colombia, ambos en junio 2019, además de los ingresos y GLA adicional asociados a la expansión del centro comercial Portal El Llano. En el año 2019, los ingresos aumentaron 164,9% a/a principalmente por las razones mencionadas anteriormente.
- El **EBITDA ajustado** creció 66,1%, por la incorporación de 40 activos luego de la reestructuración societaria para la apertura a la bolsa y la expansión de Portal El Llano. El margen alcanzó 82,9% en el 4T19, reflejo del efecto no-recurrente del incremento en el deudor incobrable y mayores gastos de seguridad relacionados a los eventos ocurridos en Chile. En el año 2019, el EBITDA aumentó 222,5% y el margen alcanzó 90,8%.
- Las **ventas de los locatarios** decrecieron 4,8% en 4T19, reflejo del impacto que tuvo en la venta los eventos ocurridos en Chile durante el trimestre, parcialmente compensado por el mejor desempeño del mes de diciembre. En el año 2019, las ventas de los locatarios tuvieron una variación de -2,1%, influenciada por los eventos ocurridos en Chile, los cuales se vieron parcialmente compensados por la tendencia positiva observada en los trimestres anteriores.
- El **tráfico** en los centros comerciales **decreció 14,3%** en 4T19, reflejo del impacto que tuvieron los cierres en los meses de octubre y noviembre en Chile, parcialmente compensado por una mejor tendencia en el mes de diciembre. En el año, el tráfico decreció 0,9%, por los eventos ocurridos en Chile, parcialmente compensado por la variación positiva observada los primeros trimestres del 2019.
- El **Same Store Rent** muestra una caída de 7,0% en Chile, principalmente producto del descuento voluntario que fijó CSSA en la porción fija de los arriendos como una forma de apoyar a los locatarios de la Compañía¹. En Perú el SSR mostró una variación de -4,4% y un aumento de 0,5% en Colombia.
- La **Ocupación** consolidada alcanzó 98,7% en 4T19, lo que refleja un alto nivel de ocupación en Chile y una mejora del índice en Perú, lo que fue parcialmente compensado por Colombia.

¹ Los descuentos realizados a los locatarios incluyen la porción fija de los arriendos por los días que los malls estuvieron cerrados y/o abiertos por menos de 6 horas, producto de los eventos ocurridos en Chile

HECHOS RELEVANTES

**Great
Place
To
Work®**

Cencosud Shopping fue reconocido dentro de los Mejores Lugares para Trabajar en Chile, obteniendo el puesto n° 11 a nivel nacional, dentro de la categoría de 251 a 1.000 colaboradores. En Cencosud Shopping, estamos convencidos de que la relación con nuestros colaboradores se basa en la confianza, el respeto mutuo y la cooperación, tanto a nivel individual como colectivo. El porqué hacemos las cosas, da sentido a nuestro trabajo e inspira a seguir estando orgullosos del lugar en el que trabajamos.

Apertura Hotel AC Marriot en Costanera

El 2 de enero se realizó la apertura del Hotel AC Marriot en Costanera Center. El hotel cuenta con 249 habitaciones, 7 salas de eventos y un bar terraza en el piso 17.



LATINFINANCE



La prestigiosa publicación LatinFinance distinguió a Cencosud con el Premio Oferta Pública Inicial del Año, por la apertura en bolsa de la división de centros comerciales que protagonizó en 2019, en la que recaudó USD 1.055 millones. El premio se otorgó teniendo en cuenta el tamaño, la complejidad, los elementos innovadores, la importancia del mercado y la ejecución de la transacción.

CENTRO COMERCIAL PORTAL EL LLANO



A contar del 4T19 se incorpora en los reportes 7.319 m² adicionales de GLA de Portal El Llano, ampliación del centro comercial ubicado en la comuna de San Miguel, Santiago. Actualmente se encuentra en proceso de comercialización y al 29 de febrero 2020 se encontraba con 66% de las tiendas con contratos firmados. El centro comercial tiene un GLA total de 22.973 m², cuenta con un total de 57 locales satélite y las tiendas ancla Jumbo, Easy y Johnson.



ESTADO DE RESULTADOS

CLP MM AL 31 DE DICIEMBRE 2019¹

	4T19	4T18	Var. a/a (%)	2019	2018	Var. a/a (%)
Ingresos	56.306	43.229	30,2%	228.990	86.448	164,9%
Chile	53.831	43.229	24,5%	223.457	86.448	158,5%
Perú	1.463	-	n.a.	3.224	-	n.a.
Colombia	1.011	-	n.a.	2.309	-	n.a.
Costo de ventas	-2.355	-9.397	-74,9%	-6.239	-15.378	-59,4%
Ganancia bruta	53.951	33.833	59,5%	222.751	71.070	213,4%
Margen bruto	95,8%	78,3%	1755 bps	97,3%	82,2%	1506 bps
Gasto de administración y ventas	-6.487	-5.975	8,6%	-14.387	-7.553	90,5%
Otros ingresos, por función	9.189	59.772	-84,6%	392.043	101.260	287,2%
Otras ganancias (pérdidas)	-811	30	n.a.	-616	51	n.a.
Resultado operacional	55.842	87.660	-36,3%	599.790	164.828	263,9%
Costo financiero neto	-2.069	-10.285	-79,9%	-32.983	-33.383	-1,2%
Variaciones por diferencias de tipo de cambio	41	1	7373,5%	40	1	7114,7%
Resultado por unidades de reajuste	-5.039	-5.867	-14,1%	-21.393	-18.333	16,7%
Resultado no operacional	-7.068	-16.151	-56,2%	-54.335	-51.715	5,1%
Resultado antes de impuestos	48.774	71.509	-31,8%	545.455	113.113	382,2%
Impuesto a la renta	-11.889	-18.251	-34,9%	-139.974	-31.520	344,1%
Ganancia (pérdida)	36.885	53.258	-30,7%	405.481	81.593	397,0%
EBITDA Ajustado	46.675	28.108	66,1%	207.810	64.442	222,5%
Chile	44.686	28.108	59,0%	203.455	64.442	215,7%
Perú	1.395	0	n.a.	3.079	-	n.a.
Colombia	594	0	n.a.	1.275	-	n.a.
Margen EBITDA	82,9%	65,0%	1788 bps	90,8%	74,5%	1621 bps
Utilidad	36.885	53.258	-30,7%	405.481	81.593	397,0%
Revalorización de activos	9.189	59.772	-84,6%	392.043	101.260	287,2%
Impuesto diferido	-2.493	-16.139	-84,6%	-106.107	-27.340	288,1%
Utilidad Neta de Revalorización de activos	30.189	9.624	213,7%	119.545	7.674	1457,8%

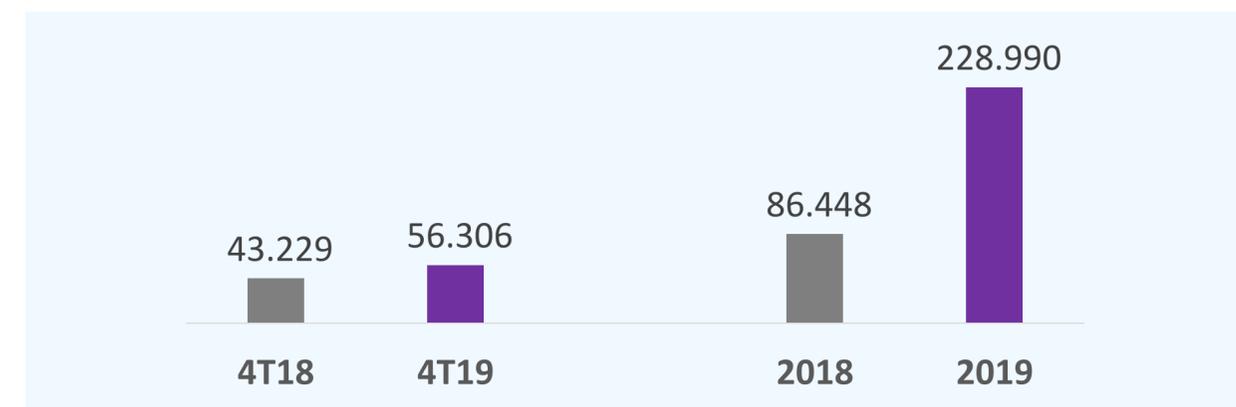
1 En 2019 las cifras incorporan el efecto de la implementación de la norma IFRS16

INGRESOS

CLP MM AL 31 DE DICIEMBRE 2019

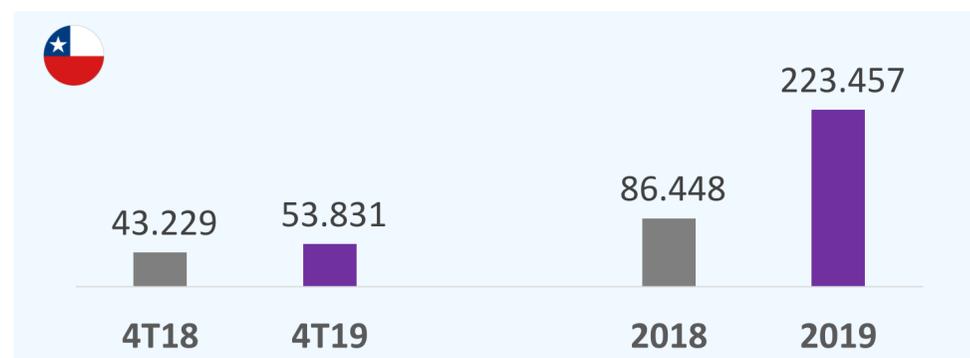
CONSOLIDADO

Los ingresos aumentaron 30,2% respecto a 4T18, principalmente por la incorporación de 32 activos en Chile en noviembre 2018, además de 4 activos en Perú y 4 activos en Colombia ambos en junio 2019, junto a la expansión de Portal El Llano. Lo anterior se vio parcialmente compensado por los eventos ocurridos en Chile a contar del 18 de octubre¹, un menor ingreso variable por la disminución en las ventas de los locatarios y menores ingresos por estacionamientos y visitas al mirador Sky Costanera. Proforma², los ingresos decrecieron 9,4% en 4T19 y 0,3% en el año, reflejo del crecimiento acumulado de 3,0% en los primeros 9 meses del año, compensado por los eventos ocurridos en Chile en el cuarto trimestre.



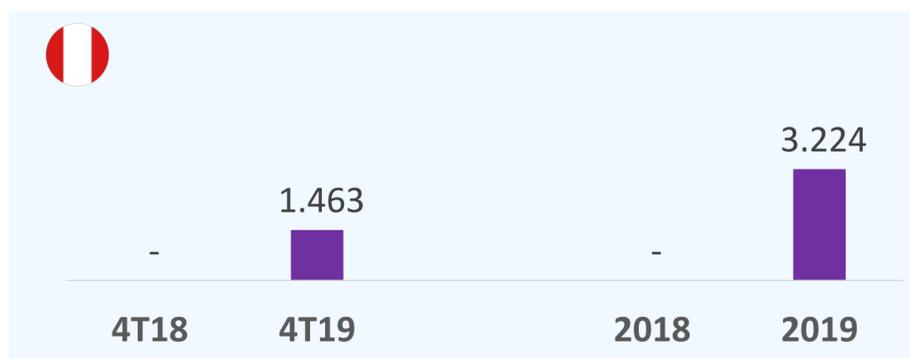
CHILE

Los ingresos crecieron 24,5% en 4T19 por la incorporación de 32 activos en noviembre 2018 y la expansión de Portal El Llano. Proforma², los ingresos decrecieron 10,1% en 4T19 y 0,5% en 2019, debido a los descuentos realizados por los días cerrados en octubre y noviembre, un menor ingreso variable por la disminución de las ventas de locatarios y menores ingresos por estacionamientos y visitas al mirador Sky Costanera.



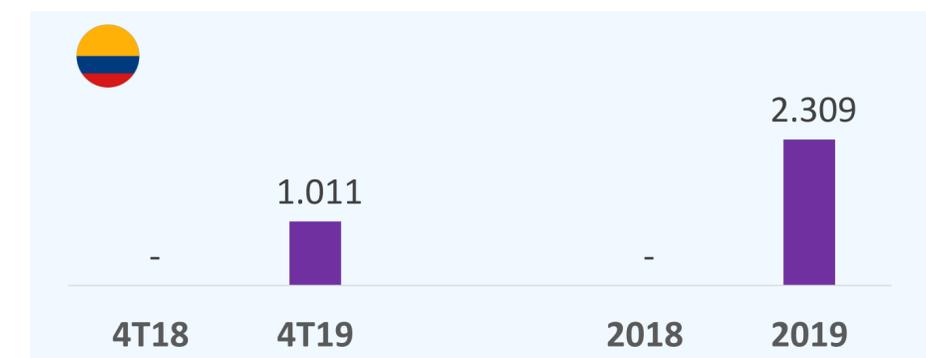
PERÚ

Los ingresos crecen por la incorporación de activos en junio 2019. Proforma, los ingresos crecieron 13,3% reflejo de la mayor ocupación y mayores ingresos de locales transitorios³, además de la apreciación de la moneda respecto al peso chileno. En moneda local el crecimiento fue 1,8%.



COLOMBIA

Los ingresos crecen por la incorporación de activos en junio 2019. Proforma los ingresos crecieron 1,6% reflejo de la apreciación de la moneda respecto al peso chileno. En moneda local, decrecieron 3,0% producto de la menor tasa de ocupación.



¹ Los descuentos realizados a los locatarios incluyen la porción fija de los arriendos por los días que los malls estuvieron cerrados y/o abiertos por menos de 6 horas, producto de los eventos ocurridos en Chile.

Adicionalmente a los descuentos y facilidades de pago a locatarios, también se descontó el fondo de publicidad del mes de diciembre (no afecta ingresos).

² Proforma considera los mismos activos del año 2019 para el año base (2018), para efectos de hacer las cifras comparables.

³ Locales de tránsito que cuentan con un contrato de arriendo menor a un año.

EBITDA AJUSTADO

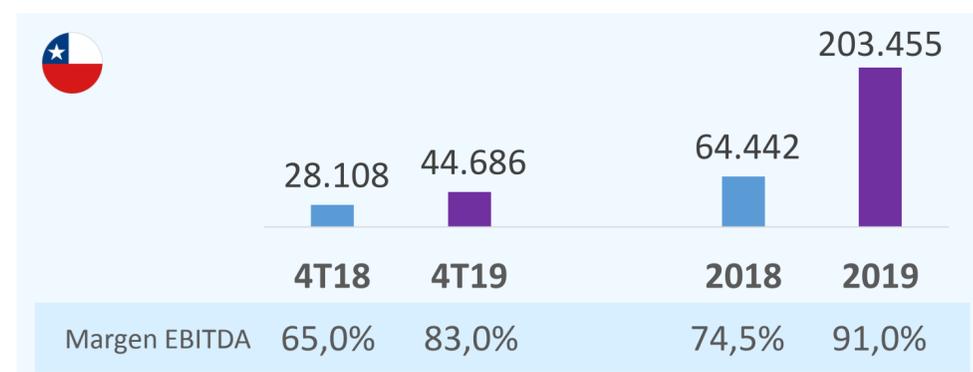
CLP MM AL 31 DE DICIEMBRE 2019

CONSOLIDADO

El EBITDA ajustado aumenta en CLP 18.567 millones en 4T19 alcanzando un margen de 82,9%. Lo anterior principalmente como reflejo de la incorporación de los activos antes mencionados, la expansión de Portal El Llano y la implementación de IFRS16. Proforma¹, el EBITDA Ajustado decrece 8,2%, reflejo del incremento en la provisión de deudor incobrable y mayores gastos de seguridad por los eventos ocurridos en Chile. La mayor provisión de deudor incobrable es el resultado de las facilidades de pago otorgadas a los locatarios en octubre, noviembre y diciembre. En 2019, el EBITDA Ajustado proforma crece 1,0% y el margen alcanza 90,8%.

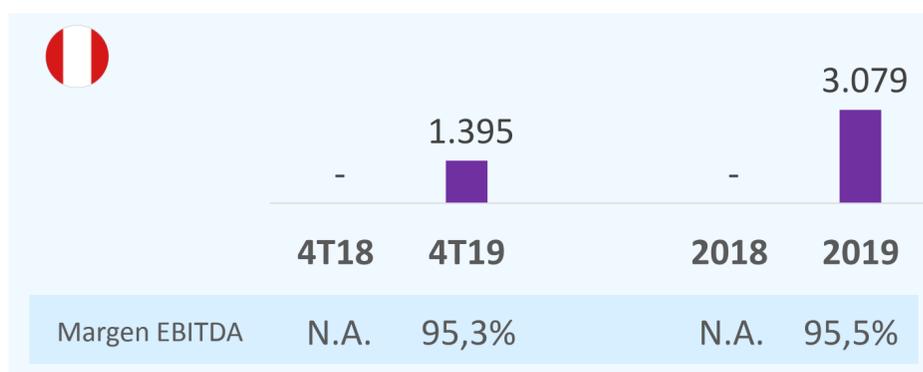
CHILE

El EBITDA Ajustado creció 59% en 4T19, principalmente producto de la incorporación de los activos anteriormente mencionados, la expansión de Portal El Llano y la implementación de IFRS16, alcanzando un margen de 83,0%. Proforma, el EBITDA Ajustado decrece 9,0% debido a la mayor provisión de deudor incobrable y mayores gastos de seguridad por los eventos ocurridos en Chile en el último trimestre del año.



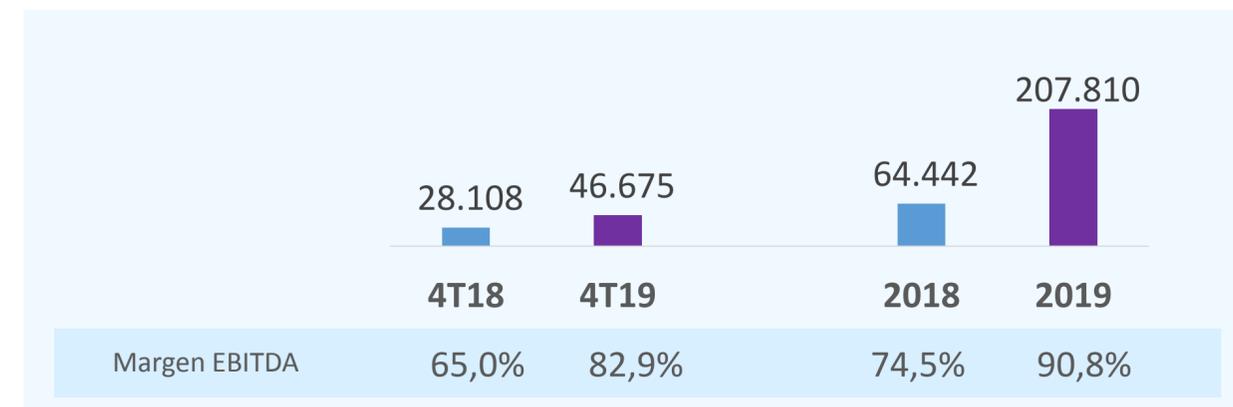
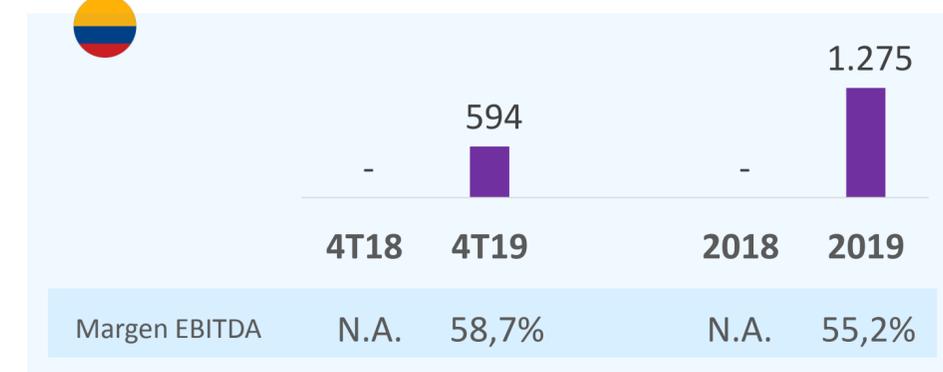
PERÚ

Proforma, el EBITDA ajustado creció 36,4%, reflejo de la implementación de IFRS16, menores contribuciones, menor deudor incobrable y la apreciación de la moneda respecto al peso chileno.



COLOMBIA

Proforma el EBITDA ajustado cayó 12,5% reflejo de mayores gastos de auditoría (que previamente asumía Cencosud S.A.) y mayores gastos de servicios básicos. Lo anterior se vio parcialmente compensado por la apreciación del COP respecto al CLP.



1 Proforma considera los mismos activos del año 2019 para el año base (2018), para efectos de hacer las cifras comparables.

RESULTADO OPERACIONAL Y NO OPERACIONAL

CLP MM AL 31 DE DICIEMBRE 2019



	4T19	4T18	Var. a/a (%)	2019	2018	Var. a/a (%)
Ganancia Bruta	53.951	33.833	59,5%	222.751	71.070	213,4%
Gasto de Administración y Ventas	-6.487	-5.975	8,6%	-14.387	-7.553	90,5%
Otros ingresos, por función	9.189	59.772	-84,6%	392.043	101.260	287,2%
Otras ganancias (pérdidas)	-811	30	n.a.	-616	51	n.a.
Resultado Operacional	55.842	87.660	-36,3%	599.790	164.828	263,9%
	4T19	4T18	Var. a/a (%)	2.019	2.018	Var. a/a (%)
Costo Financiero Neto	-2.069	-10.285	-79,9%	-32.983	-33.383	-1,2%
Variaciones por diferencias de tipo de cambio	41	1	7373,5%	40	1	7114,7%
Resultado por Unidades de Reajuste	-5.039	-5.867	-14,1%	-21.393	-18.333	16,7%
Resultado No Operacional	-7.068	-16.151	-56,2%	-54.335	-51.715	5,1%

- El resultado operacional decrece en 36,3% debido a una menor revaluación de activos a/a, que se explica por una proyección de flujos más conservadora. Excluyendo la revaluación de activos, el resultado operacional mejora 67,3%, explicado por la incorporación de activos en Chile, Perú y Colombia.
- El resultado no operacional mejora en CLP 9.083 millones en 4T19 debido a:
 - Un menor costo financiero asociado al prepago de la deuda intercompañía mediante la emisión de 2 bonos locales a menor tasa de interés y una reducción de la deuda a/a. El costo de la deuda intercompañía era de UF +5% y la nueva deuda se encuentra a UF +1,79% (UF 7 millones), UF +2,24% (UF 3 millones), UF +0,47% (UF 3 millones) y UF +1,08% (UF 6 millones).
 - Una menor pérdida en el resultado por unidades de reajuste asociada a una menor deuda respecto al mismo periodo en 2018.

CONCILIACIÓN NOI Y FFO

CLP MM AL 31 DE DICIEMBRE 2019



NOI / EBITDA AJUSTADO	4T19	4T18	Var. a/a (%)	2019	2018	Var. a/a (%)
Ingresos ordinarios	56.306	43.229	30,2%	228.990	86.448	164,9%
(+) Costo de ventas	-2.355	-9.397	-74,9%	-6.239	-15.378	-59,4%
(+) Gasto de administración	-6.487	-5.975	8,6%	-14.387	-7.553	90,5%
(+) Otros gastos de administración	-811	30	n.a.	-616	51	n.a.
(+) Depreciación y Amortización	22	220	-89,9%	63	846	-92,6%
NOI	46.675	28.108	66,1%	207.810	64.414	222,6%

FFO	4T19	4T18	Var. a/a (%)	2019	2018	Var. a/a (%)
Ganancia (pérdida)	36.885	53.258	-30,7%	405.481	81.593	397,0%
Otros Ingresos	-9.189	-59.772	-84,6%	-392.043	-101.260	287,2%
Resultado por Unidades de Reajuste	5.039	5.867	-14,1%	21.393	18.333	16,7%
Variaciones por diferencias de tipo de cambio	-41	-1	7373,5%	-40	-1	7114,7%
Impuesto a la renta ¹	43	18.867	-99,8%	127.889	31.555	305,3%
FFO	32.737	18.218	79,7%	162.680	30.221	438,3%

El FFO aumentó 79,7% en 4T19 debido al mayor resultado del ejercicio neto de revalorización de activos, explicado por la incorporación de 32 activos en Chile en noviembre 2018, además de 4 activos en Perú y 4 activos en Colombia desde junio 2019.

¹ Impuesto diferido

NUESTRO PORTFOLIO

Ubicaciones	GLA 3ros			GLA EERR			GLA Total		
	4T19	4T18	Var%	4T19	4T18	Var%	4T19	4T18	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%	0	0	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 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 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%	1.334.943	1.277.623	4,5%

Al 31 de diciembre de 2019 la compañía cuenta con 1.334.943 m² de GLA. Se incorporan 7.319 m² de asociados al proyecto de ampliación de El Llano en Chile, que está dentro de la agrupación de power centers. Incluye GLA de oficinas que fue recepcionado por la Municipalidad de Providencia el 09 de agosto 2019 (25.000 m²) y 8 de octubre 2019 (25.000 m²) totalizando 50.000 m² que están en proceso de comercialización.

1. Al 31 de diciembre de 2019 el GLA Total no incluye 43.988 m² que a esa fecha no tenían la recepción de obras (Costanera Center). Incorporando estos metros cuadrados, el GLA total construido de Cencosud Shopping es 1.378.931 m².

DESEMPEÑO DEL NEGOCIO 4T19

Ubicaciones	Ocupación ¹			Visitas (miles)			Ventas (ML MM) ²			Ingresos (ML MM) ^{2,3}			NOI (ML MM)			NOI %		
	4T19	4T18	Δ BPS	4T19	4T18	Var%	4T19	4T18	Var%	4T19	4T18	Var%	4T19	4T18	Var%	4T19	4T18	Δ BPS
Costanera Center	99,6%	99,6%	-3	8.231	11.465	-28,2%	115.180	156.017	-26,2%	12.044	15.835	-23,9%	8.110	13.235	-38,7%	67,3%	83,6%	-1.625
Torres de Oficinas Costanera	49,7%	97,8%	-4.808	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	847	803	5,5%	579	350	65,4%	68,3%	43,6%	2.474
Alto Las Condes	99,9%	99,6%	34	5.551	5.720	-2,9%	108.061	111.972	-3,5%	11.592	0	n.a	10.017	0	n.a	86,4%	n.a	n.a
Portal Florida Center	99,3%	99,9%	-58	4.246	4.964	-14,5%	65.280	69.772	-6,4%	5.215	0	n.a	4.355	0	n.a	83,5%	n.a	n.a
Portal La Dehesa	99,6%	99,4%	22	1.878	2.166	-13,3%	42.525	45.917	-7,4%	3.461	0	n.a	2.791	0	n.a	80,6%	n.a	n.a
Portal La Reina	99,5%	99,2%	31	1.545	1.573	-1,8%	32.383	31.762	2,0%	1.455	0	n.a	1.396	0	n.a	96,0%	n.a	n.a
Portal Rancagua	100,0%	99,9%	6	1.921	2.174	-11,7%	37.241	37.450	-0,6%	1.947	0	n.a	1.822	0	n.a	93,6%	n.a	n.a
Portal Temuco	99,8%	99,9%	-7	2.678	3.103	-13,7%	36.057	39.918	-9,7%	2.151	0	n.a	1.870	0	n.a	86,9%	n.a	n.a
Portal Ñuñoa	91,3%	93,0%	-166	1.665	1.955	-14,8%	20.104	20.761	-3,2%	1.184	0	n.a	1.171	0	n.a	98,9%	n.a	n.a
Portal Belloto	99,7%	99,6%	2	2.734	3.007	-9,1%	23.149	24.410	-5,2%	1.153	0	n.a	1.084	0	n.a	94,0%	n.a	n.a
Portal Osorno	97,7%	97,5%	14	2.044	2.198	-7,0%	15.388	16.342	-5,8%	1.114	0	n.a	900	0	n.a	80,8%	n.a	n.a
Portal El Llano	86,1%	100,0%	-1.394	n.a	n.a	n.a	17.823	15.257	16,8%	595	0	n.a	406	0	n.a	68,3%	n.a	n.a
Power Center	99,7%	99,7%	5	n.a	n.a	n.a	271.318	258.496	5,0%	11.073	0	n.a	10.185	0	n.a	92,0%	n.a	n.a
Total Chile	99,1%	99,4%	-30	32.494	38.325	-15,2%	784.510	828.073	-5,3%	53.831	43.229	24,5%	44.686	28.108	59,0%	83,0%	65,0%	1.799
Total Perú	95,7%	94,3%	142	1.369	1.182	15,8%	110,6	119,2	-7,2%	6,5	0	n.a	6,2	0	n.a	95,31%	n.a	n.a
Total Colombia	95,0%	97,4%	-241	n.a	n.a	n.a	95.677	93.393	2,4%	4.528	0	n.a	2.669	0	n.a	58,71%	n.a	n.a
Cencosud Shopping	98,7%	99,1%	-33	33.862	39.507	-14,3%	830.965	872.701	-4,8%	56.306	43.229	30,2%	46.675	28.108	66,1%	82,9%	65,0%	1.788

La tasa de ocupación de centros comerciales alcanza 98,7% a nivel consolidado. El menor nivel de ocupación de Portal El Llano, que al cierre de febrero se encuentra con un 66% de avance en su comercialización, se explica por la expansión. Las visitas cayeron 14,3% en el trimestre, impactadas por el cierre temporal de algunos de los centros comerciales en Chile, sin embargo se observa una tendencia positiva desde diciembre 2019.

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

2. Los ingresos de 4T18 sólo incluyen los arriendos cobrados en Costanera Center hasta octubre, al ser el único activo de la sociedad a esa fecha. Después de la re-estructuración societaria se incluyen los activos en Chile. En 4T19 se incluyen los ingresos generados por Perú y Colombia, incorporados en junio 2019. En 2018, el total de ingresos y NOI incorpora los valores del resto de las ubicaciones aparte de Costanera Center.

3. Valores de Ventas e Ingresos en CLP MM. En Perú y Colombia, Ventas e Ingresos en Moneda Local.

DESEMPEÑO DEL NEGOCIO 2019

Ubicaciones	Ocupación ¹			Visitas (miles)			Ventas (ML MM)			Ingresos (ML MM)			NOI (ML MM)			NOI %	NOI %
	DIC19	DIC18	Δ BPS	DIC19	DIC18	Var%	DIC19	DIC18	Var%	DIC19	DIC18	Var%	DIC19	DIC18	Var%	DIC19	DIC18
Costanera Center	99,6%	99,6%	-3	38.640	39.610	-2,4%	494.947	552.571	-10,4%	54.832	56.797	-3,5%	46.411	48.486	-4,3%	84,6%	85,4%
Torres de Oficinas Costanera	49,7%	97,8%	-4.808	0	0	0,0%	n.a	n.a	n.a	3.210	3.059	4,9%	1.870	1.409	32,8%	58,3%	46,1%
Alto Las Condes	99,9%	99,6%	34	20.517	20.013	2,5%	376.728	382.188	-1,4%	44.554	0	n.a	42.425	n.a	n.a	95,2%	n.a
Portal Florida Center	99,3%	99,9%	-58	17.462	17.899	-2,4%	229.432	232.830	-1,5%	20.729	0	n.a	19.254	n.a	n.a	92,9%	n.a
Portal La Dehesa	99,6%	99,4%	22	7.388	7.838	-5,7%	147.138	156.504	-6,0%	13.721	0	n.a	12.036	n.a	n.a	87,7%	n.a
Portal La Reina	99,5%	99,2%	31	5.881	5.692	3,3%	116.903	113.555	2,9%	5.774	0	n.a	5.721	n.a	n.a	99,1%	n.a
Portal Rancagua	100,0%	99,9%	6	7.687	8.030	-4,3%	131.179	129.722	1,1%	7.413	0	n.a	7.165	n.a	n.a	96,7%	n.a
Portal Temuco	99,8%	99,9%	-7	11.121	11.400	-2,4%	140.738	144.049	-2,3%	9.718	0	n.a	9.281	n.a	n.a	95,5%	n.a
Portal Ñuñoa	91,3%	93,0%	-166	6.905	6.672	3,5%	75.056	74.107	1,3%	5.076	0	n.a	4.859	n.a	n.a	95,7%	n.a
Portal Belloto	99,7%	99,6%	2	10.257	10.268	-0,1%	82.921	83.023	-0,1%	5.189	0	n.a	5.004	n.a	n.a	96,4%	n.a
Portal Osorno	97,7%	97,5%	14	8.190	8.280	-1,1%	61.095	61.923	-1,3%	4.765	0	n.a	4.227	n.a	n.a	88,7%	n.a
Portal El Llano	86,1%	100,0%	-1.394	0	0	0,0%	57.723	62.619	-7,8%	1.772	0	n.a	1.477	n.a	n.a	83,4%	n.a
Power Center	99,7%	99,7%	5	0	0	0,0%	964.269	949.792	1,5%	46.705	0	n.a	43.723	n.a	n.a	93,6%	n.a
Total Chile	99,1%	99,4%	-30	134.047	135.701	-1,2%	2.878.128	2.942.884	-2,2%	223.457	86.448	158,5%	203.455	64.442	215,7%	91,0%	74,5%
Total Perú	95,7%	94,3%	142	3.768	3.391	11,1%	308	330	-6,6%	15	0	n.a	14	n.a	n.a	95,6%	n.a
Total Colombia	95,0%	97,4%	-241	0	0	n.a	252.533	247.365	2,1%	10.708	0	n.a	5.916	n.a	n.a	55,2%	n.a
Cencosud Shopping	98,7%	99,1%	-33	137.815	139.091	-0,9%	2.998.886	3.063.313	-2,1%	228.990	86.448	164,9%	207.810	64.442	222,5%	90,8%	74,5%

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

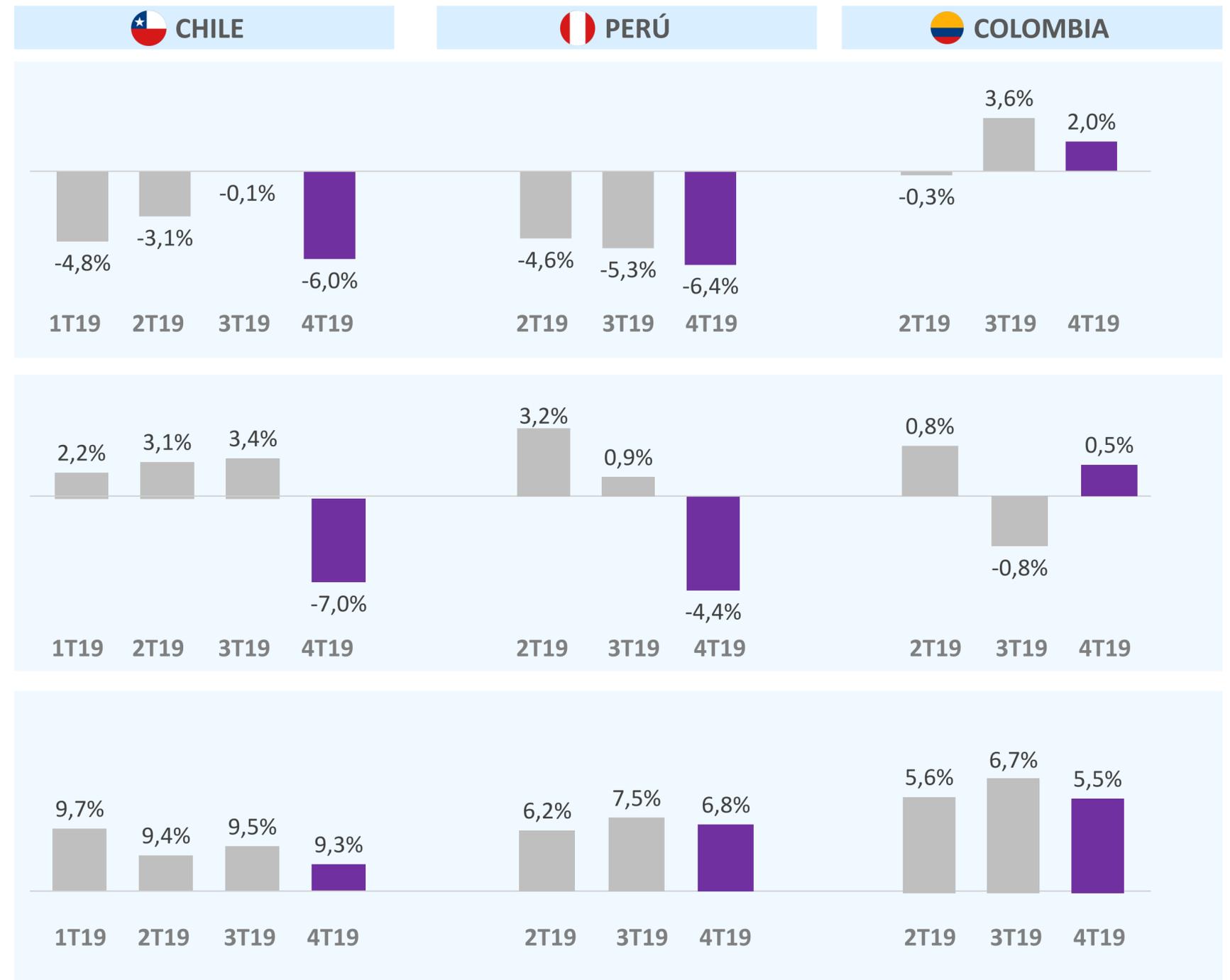
2. Los ingresos de 2018 sólo incluyen los arriendos cobrados en Costanera Center hasta octubre, al ser el único activo de la sociedad a esa fecha. Después de la re-estructuración societaria se incluyen el resto de los activos en Chile. En 2019 se incluyen los ingresos generados por todos los activos, incluyendo los de Perú y Colombia incorporados en junio 2019. En 2018, el total de ingresos y NOI incorpora los valores del resto de las ubicaciones.

3. Valores de Ventas e Ingresos en \$CLP MM. En Perú y Colombia, Ventas e Ingresos en Moneda Local.

SAME STORE SALES, SAME STORE RENT Y COSTO DE OCUPACIÓN

VAR % DEL CUARTO TRIMESTRE 2019 VS AÑO ANTERIOR

- SAME STORE SALES (SSS):** En Chile se observó un SSS negativo por el efecto de los días en que los malls estuvieron cerrados, parcialmente compensado por un mejor desempeño en el mes de diciembre. El SSS de Perú se explica principalmente por las menores ventas de tiendas ancla y locales satélite. Colombia muestra un incremento de 2,0% por las mayores ventas de tiendas ancla en Santa Ana.
- SAME STORE RENT (SSR):** En Chile SSR impactado por los descuentos al valor fijo del arriendo producto de los días cerrados. El desempeño de Perú se explica principalmente por las menores ventas de tiendas ancla (menor ingreso variable) y las menores ventas de locales satélite. Colombia con SSR positivo por el incremento en la porción fija del arriendo a algunos locatarios.
- COSTO DE OCUPACIÓN (%):**¹ En Chile el costo de ocupación baja levemente respecto al 3T19 debido a los descuentos del arriendo y publicidad, llegando a un 9,3%. En Perú y Colombia, el menor costo de ocupación en comparación al trimestre anterior se explica por el incremento de las ventas de los locatarios (fundamentalmente por Navidad), mientras que el arriendo fijo y gastos comunes se mantuvieron estables.



1. 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. En 4T19 se determina con información de los últimos doce meses.

BALANCE CONSOLIDADO

CLP MM AL 31 DE DICIEMBRE 2019

ACTIVOS

Al 31 de diciembre 2019 el Total de Activos aumentó CLP 806.400 millones en comparación al 31 de diciembre 2018, explicado por el incremento en CLP 65.484 millones en Activos Corrientes y en CLP 740.916 millones en Activos No Corrientes.

El incremento en Activos Corrientes se explica por:

- Un aumento de CLP 91.983 millones en Otros activos financieros corrientes como resultado de la mayor caja invertida en cuotas de fondos mutuos.
- Lo anterior se vio compensado por:
 - Menores Activos por Impuestos Corrientes en CLP 22.092 millones por el proceso de devolución de impuestos en algunas sociedades en Chile
 - Menores Cuentas por cobrar a entidades relacionadas debido a mejoras en el proceso de compensación con la Matriz.

El incremento en Activos no Corrientes se explica por:

- El aumento en CLP 736.256 millones en Propiedades de Inversión reflejo de la incorporación de los activos de Perú y Colombia, y una menor tasa de descuento (WACC).
- El aumento en CLP 15.317 millones en Activos por impuestos diferidos como resultado de la implementación de la norma IFRS16.
- Lo anterior se vio parcialmente compensado por una disminución en CLP 11.004 millones en Propiedades, planta y equipo explicada por la clasificación de Sky Costanera como Propiedad de Inversión.

	dic-19	dic-18	Var. a/a (%)
Activos Corrientes	136.000	70.516	92,9%
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	8.883	5.770	54,0%
Otros activos financieros corrientes	91.983	0	0,0%
Otros Activos No Financieros, Corriente	77	1.694	-95,5%
Deudores comerciales y otras cxc corrientes	25.687	21.686	18,5%
CxC a Entidades Relacionadas, Corriente	3.811	13.717	-72,2%
Activos por impuestos corrientes, corrientes	5.558	27.650	-79,9%
Activos No Corrientes	3.668.442	2.927.526	25,3%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	403	195	106,6%
Propiedades, planta y equipo	0	11.004	-100,0%
Propiedades de Inversión	3.605.593	2.869.338	25,7%
Activos por Impuestos Diferidos	57.211	41.894	36,6%
Otros activos no financieros no corrientes	5.235	5.096	2,7%
TOTAL ACTIVOS	3.804.442	2.998.042	26,9%

BALANCE CONSOLIDADO

CLP MM AL 31 DE DICIEMBRE 2019

PASIVOS

Al 31 de diciembre 2019, el Total de Pasivos se redujo en CLP 265.900 millones en comparación al 31 de diciembre 2018, debido a la disminución en CLP 311.506 millones en Pasivos No Corrientes, parcialmente compensado por el aumento en CLP 45.605 millones en Pasivos Corrientes.

- El aumento en Pasivos Corrientes se explica por el aumento en Otros pasivos no financieros corrientes en CLP 36.029 millones, debido a la provisión de dividendos por pagar (30% de la utilidad líquida distribuable), el incremento en CLP 12.123 millones en pasivos por impuestos corrientes debido al incremento del resultado del período y CLP 5.371 millones en pasivos por arrendamientos debido a la implementación de IFRS16.
- La disminución de Pasivos No Corrientes en CLP 322.839 millones se explica por la disminución de Cuentas por Pagar a entidades relacionadas reflejo del pago de la deuda intercompañía con fondos de las emisiones de bonos en mayo y septiembre 2019, y de la apertura a la bolsa en junio 2019. Lo anterior se vio parcialmente compensado por un aumento de CLP 541.155 millones de Otros pasivos financieros como resultado de las emisiones de bonos antes mencionadas, el aumento de CLP 145.677 millones en Pasivos por Impuestos Diferidos por el incremento en Propiedades de Inversión y la incorporación de las ubicaciones de Perú y Colombia, y el aumento de CLP 60.067 millones de Pasivos por arrendamientos debido a la adopción de la Norma IFRS 16.

PATRIMONIO

El **Patrimonio Total** a diciembre 2019 aumenta en CLP 1.072.300 millones comparado con diciembre 2018, principalmente por el aumento de Capital suscrito en CLP 588.291 millones y mayores Primas de Emisión en CLP 317.986 millones, ambas fluctuaciones asociadas a la apertura en Bolsa de la Compañía¹. Adicionalmente, el aumento del patrimonio se explica por mayores ganancias acumuladas, reflejo del mayor resultado del ejercicio, parcialmente compensado por el pago de dividendos.

	dic-19	dic-18	Var. a/a (%)
Pasivos Corrientes	89.744	44.139	103,3%
CxP comerciales y otras cuentas por pagar	29.283	29.513	-0,8%
CxP a Entidades Relacionadas, Corriente	1.960	12.075	-83,8%
Otros pasivos financieros corrientes	1.926	254	657,8%
Otras provisiones a corto plazo	570	211	170,6%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	1.536	1.140	34,7%
Otros pasivos no financieros corrientes	36.975	945	3811,0%
Pasivos por arrendamientos, corrientes	5.371	0	0,0%
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	12.123	0	0,0%
Pasivos No Corrientes	1.177.166	1.488.671	-20,9%
CxP a Entidades Relacionadas, No Corriente	8	1.057.726	-100,0%
Pasivo por impuestos diferidos	564.728	419.051	34,8%
Otros pasivos financieros no corrientes	542.730	1.575	34359,1%
Otras provisiones no corrientes	0	874	-100,0%
Otros pasivos no financieros no corrientes	9.633	9.445	2,0%
Pasivos por arrendamientos no corrientes	60.067	0	0,0%
TOTAL PASIVOS	1.266.909	1.532.810	-17,3%
Capital Emitido	707.171	118.880	494,9%
Primas de emisión	317.986	0	0,0%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	1.474.129	1.335.139	10,4%
Otras Reservas	32.841	12.972	153,2%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	2.532.127	1.466.991	72,6%
Interés Minoritario en PN	5.406	-1.758	-407,5%
Patrimonio Total	2.537.533	1.465.233	73,2%
Total Pasivos y Patrimonio	3.804.442	2.998.042	26,9%

FLUJO DE EFECTIVO

CLP MM AL 31 DE DICIEMBRE 2019

Las variaciones del **flujo de efectivo** generado al 31 de diciembre 2019 respecto al mismo período del año anterior se explican a continuación:

- **Actividades de operación:** El flujo registró un aumento de CLP 185.394 millones explicado por los mayores cobros procedentes de ventas de bienes y prestación de servicios asociados a la incorporación de 32 centros comerciales en Chile, y los activos de Perú y Colombia a contar del mes de junio. Adicionalmente, el mayor flujo se explica por mayores impuestos a las ganancias reembolsados en CLP 38.815 millones.
- **Actividades de inversión:** El flujo aumenta en CLP 95.556 millones por las inversiones realizadas en cuotas en fondos mutuos (otras entradas/salidas de efectivo) y los proyectos en curso de la Compañía (Portal Angamos y Portal El Llano en Chile, y La Molina y La 65 en Perú y Colombia, respectivamente).
- **Actividades de Financiación:** El flujo registró un aumento de CLP 43.845 millones por la mayor salida de efectivo reflejo del pago de la deuda intercompañía y los dividendos pagados. Lo anterior se vio parcialmente compensado por los mayores importes procedentes de la emisión de acciones en CLP 702.345 millones tras la apertura en bolsa de la Compañía y por mayores importes procedentes de préstamos de largo plazo debido a las emisiones locales de bonos por CLP 535.941 millones.

Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	dic-19	dic-18	Var. a/a (%)
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	283.318	102.949	175,2%
Otros cobros por actividades de operación	135	8	1505,1%
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-55.397	-21.178	161,6%
Pagos a y por cuenta de los empleados	-3.893	-919	323,6%
Otros pagos por actividades de operación	-13.170	-10.148	29,8%
Flujos de efectivo procedentes (utilizados en) operaciones	210.993	70.711	198,4%
Intereses pagados	0	-48	-100,0%
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	23.581	-15.234	-254,8%
Otras entradas (salidas) de efectivo	-107	-8	1197,3%
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	234.467	55.421	323,1%
Préstamos a entidades relacionadas	0	0	n.a
Compras de propiedades, planta y equipo	0	-2.455	-100,0%
Compras de activos intangibles	-240	-54	347,0%
Compras de otros activos a largo plazo	-31.600	-363	8606,2%
Otras entradas (salidas) de efectivo	-91.438	0	n.a
Intereses recibidos	4	4.118	-99,9%
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	-123.274	1.247	n.a
Importes procedentes de la emisión de acciones	702.345	0	n.a
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	535.941	0	n.a
Préstamos de entidades relacionadas	758.859	223.577	239,4%
Pagos de pasivos por arrendamientos	-5.248	0	n.a
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-1.868.745	-133.523	1299,6%
Dividendos pagados	-228.750	-150.000	52,5%
Intereses Pagados	-2.779	0	n.a
Otras entradas (salidas) de efectivo	1	6.595	-100,0%
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	-108.375	-53.350	103,1%
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	2.818	3.317	-15,0%

ENDEUDAMIENTO

CLP MM AL 31 DE DICIEMBRE 2019

Para el período terminado al 31 de diciembre de 2019, el total de pasivos asciende a CLP 1.266.909 millones de los cuales CLP 544.656 millones corresponden a deuda financiera.

Al cierre de este trimestre existe una fuente de financiamiento:

- Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes principalmente relacionados a dos emisiones de bonos locales, realizadas el 17 de mayo 2019 y 6 de septiembre 2019. El monto emitido asciende a CLP 544.656 millones.

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.

RATIOS FINANCIEROS

(en veces)	Dic 2019	Dic 2018
Total Pasivos / Patrimonio	0,50	1,05
Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	1,52	1,60
Total Pasivos / Total Activos	0,33	0,51
Resultado / Total Activo	0,01	0,03
Resultado / Total Patrimonio	0,01	0,06
Deuda Financiera Neta / EBITDA ²	2,14	n.a.

	Deuda Financiera	
	Pre-Emissiones	Post Emisiones
Deuda Financiera	UF 7 millones	UF +1,79%
UF +5%	UF 3 millones	UF +2,24%
	UF 3 millones	UF +0,47%
	UF 6 millones	UF +1,08%

CALENDARIO DE AMORTIZACIONES (UF MILLONES)¹

Duración: 13,7 años



1. Grafico de amortizaciones solo considera pagos de capital.

2. EBITDA considera 6 meses de operación de los activos de Perú y Colombia.

FACTORES DE RIESGO

Los principales riesgos que podrían afectar nuestra situación financiera o los resultados de nuestras operaciones y las medidas que hemos implementado para mitigarlos son los siguientes:

- **Sobre oferta del mercado inmobiliario:** 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 restringir los horarios de apertura o cierre 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 respecto 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 y las medidas gubernamentales para reducir la desigualdad fallaran, 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.
- **Enfermedades infecciosas de rápida propagación:** La autoridad por motivos de salud puede decretar la restricción horaria de tiendas y centros comerciales por un periodo de tiempo limitado, lo que podría tener un efecto adverso en los ingresos de la Compañía. En el caso de Cencosud Shopping S.A. aproximadamente el 53% del GLA es arrendado a supermercados, locales de salud, tiendas de mejoramiento del hogar (30% si se considera supermercados y salud), conforme a la experiencia, mantienen su funcionamiento en tiempos críticos. La Compañía en eventos críticos, forma un comité de crisis para dar respuesta rápida y coordinar a 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).

TIPO DE CAMBIO, INFLACIÓN E IMPACTO IFRS16

Tipo de Cambio Cierre

	4T19	4T18	Var%
USD/CLP	748,74	694,77	7,8%
CLP/PEN	226,14	206,35	9,6%
CLP/COP	0,23	0,21	9,5%

Tipo de Cambio Promedio

	4T19	4T18	Var%
USD/CLP	755,98	678,81	11,4%
CLP/PEN	224,78	202,32	11,1%
CLP/COP	0,22	0,21	4,7%

Inflación

País	2019	2018
Chile	3,0%	2,6%
Perú	1,9%	2,5%
Colombia	3,8%	3,2%

Margen EBITDA 4T19

País	Sin IFRS16	Con IFRS16
Chile	80,8%	83,0%
Perú	85,0%	95,3%
Colombia	58,7%	58,7%
Consolidado	80,5%	82,9%

CONTACTO



Natalia Nacif

Head of Investor Relations

Tel: +56 2 2916 9570

Natalia.nacif@cencosud.cl