

CENCOSUD INMOBILIARIA S.A. Y SUBSIDIARIA

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2019.

CONTENIDO

Informe del auditor independiente
Estado consolidado de situación financiera
Estado consolidado de resultados
Estado consolidado de resultados integrales
Estado consolidado de cambios en el patrimonio
Estado consolidado de flujos de efectivo
Notas de los estados financieros consolidados

\$ - Pesos chilenos
M\$ - Miles de pesos chilenos
UF - Unidades de fomento
US\$ - Dólar estadounidense





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Santiago, 19 de marzo del 2020

Señores Accionistas y Directores
Cencosud S.A.

Como auditores externos de Cencosud S.A., hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, sobre los que informamos con fecha 19 de marzo del 2020. Los estados financieros en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) N° 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), de la subsidiaria Cencosud Inmobiliaria S.A. y subsidiarias y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas”, adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros consolidados que hemos auditado.

La preparación de tales estados financieros en forma resumida, que incluye los criterios contables aplicados y las transacciones con partes relacionadas, es responsabilidad de la Administración de Cencosud S.A. y Cencosud Inmobiliaria S.A.

Informamos que los mencionados estados financieros en forma resumida y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas” de Cencosud Inmobiliaria S.A. y subsidiarias adjuntos, corresponden a aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Cencosud S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG 30, Sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la CMF y se relaciona exclusivamente con Cencosud S.A. y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.

INDICE

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS.

- ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA.
- ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS.
- ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES.
- ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO.
- ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS.

1. INFORMACION GENERAL.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.

- 2.1. Bases de presentación.
- 2.2. Nuevas normas e interpretaciones adoptadas por la Compañía.
- 2.3. Bases de consolidación.
- 2.4. Entidades subsidiarias.
- 2.5. Transacciones en moneda extranjera.
- 2.6. Estado de flujos de efectivo.
- 2.7. Propiedades, plantas y equipos.
- 2.8. Propiedad de inversión.
- 2.9. Activos intangibles.
- 2.10. Costos por intereses.
- 2.11. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros.
- 2.12. Cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar.
- 2.13. Efectivo y equivalentes al efectivo.
- 2.14. Préstamos y otros pasivos financieros.
- 2.15. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.
- 2.16. Provisiones.
- 2.17. Beneficio a los empleados.
- 2.18. Reconocimiento de ingresos.
- 2.19. Arrendamientos.
- 2.20. Impuesto a la renta corriente e impuestos a la renta diferidos.
- 2.21. Capital social.
- 2.22. Activos no corrientes para su disposición clasificados como mantenidos para la venta.
- 2.23. Costos de ventas.
- 2.24. Otros gastos por función.
- 2.25. Gastos de administración.
- 2.26. Cambios en políticas contables.
- 2.27. Transacciones que no representan movimiento de efectivo.

3. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

- 3.1. Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas.
- 3.2. Transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados.

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA
CLASIFICADO
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Expresado en miles de pesos chilenos (M\$)

ACTIVOS	31/12/2019 M\$	31/12/2018 M\$
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo	105.697	317.560
Otros activos no financieros corrientes	5.078	201.879
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar corrientes	901.363	17.962.358
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	1.412.642	5.264.488
Activos por impuestos corrientes, corrientes	-	3.652
Total activos corrientes distintos de los activos no corrientes para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	2.424.780	23.749.937
Activos no corrientes para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	19.041	1.231.377
Activos corrientes totales	2.443.821	24.981.314
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Otros activos no financieros no corrientes	889.485	866.165
Cuentas comerciales por cobrar a entidades relacionadas, no corriente	31.833.574	3.579.358
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	975.421	903.757
Activos intangibles distintos de la plusvalía	266.220	344.522
Propiedades, planta y equipo	303.722.781	208.836.256
Propiedades de inversión	112.209.915	85.564.611
Activos por impuestos diferidos	9.290.091	6.041.669
Total de activos no corrientes	459.187.487	306.136.338
TOTAL ACTIVOS	461.631.308	331.117.652

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA
CLASIFICADO
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
Expresado en miles de pesos chilenos (M\$)

PATRIMONIO Y PASIVOS	31/12/2019	31/12/2018
	M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES		
Otros pasivos financieros corrientes	-	675.594
Pasivos por arrendamientos, corrientes	10.505.929	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.569.928	985.302
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente	244.175	1.340.889
Pasivos por impuestos corrientes	625.364	3.453.063
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	843.900	864.929
Otros pasivos no financieros corrientes	99.345	95.369
Total pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	13.888.641	7.415.146
-		
PASIVOS NO CORRIENTES		
Otros pasivos financieros no corrientes	-	4.186.812
Pasivos por arrendamientos no corrientes	126.758.709	-
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, no corriente	410.898	3.113.364
Pasivo por impuestos diferidos	623.675	1.015.284
Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	24.392	3.770
Otros pasivos no financieros no corrientes	716.741	684.911
Total Pasivos No Corrientes	128.534.415	9.004.141
-		
PATRIMONIO		
Capital Emitido	57.977.671	57.977.671
Ganancias (pérdidas) acumuladas	255.563.598	251.241.935
Otras reservas	3.594.679	3.518.383
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	317.135.948	312.737.989
Participaciones no controladoras	2.072.303	1.960.376
PATRIMONIO TOTAL	319.208.251	314.698.365
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS	461.631.308	331.117.652

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS
POR FUNCION
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018
Expresado en miles de pesos chilenos (M\$)

ESTADO DE RESULTADOS	01/01/2019 al 31/12/2019 M\$	01/01/2018 al 31/12/2018 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	32.674.066	5.682.700
Costo de Ventas	2.746.640	(167.381)
Ganancia bruta	35.420.706	5.515.319
Otros ingresos	10.260.083	5.058.605
Gastos de administración	(28.043.366)	(4.539.271)
Otros gastos, por función	(203.399)	(12.555)
Otras ganancias (pérdidas)	3.354.171	11.640.588
Ganancias de actividades operacionales	20.788.195	17.662.686
Ingresos financieros	461.421	29.139
Costos financieros	(4.457.473)	(62.936)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	4.832	(7.686)
Diferencias de cambio	(24.732)	(544)
Resultados por Unidades de Reajuste	(115.407)	(16.846)
Ganancia antes de Impuesto	16.656.836	17.603.813
Gasto por impuestos a las ganancias	(1.575.865)	(4.068.373)
Ganancia procedente de operaciones continuadas	15.080.969	13.535.440
Ganancia	15.080.969	13.535.440
Ganancia atribuible a		
Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora	14.969.012	13.498.542
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	111.957	36.898
Ganancia (pérdida) total	15.080.969	13.535.440

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES
Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018
Expresado en miles de pesos chilenos (M\$)

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL	01/01/2019 al 31/12/2019 M\$	01/01/2018 al 31/12/2018 M\$
Ganancia (Pérdida)	15.080.969	13.535.440
Otro resultado integral		
Diferencias de cambio por conversión		
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	76.296	(31.646)
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión	76.296	(31.646)
Resultado Integral total	15.157.265	13.503.794
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	15.045.308	13.466.896
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	111.957	36.898
Resultado integral total	15.157.265	13.503.794

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por el período terminado al 31 de Diciembre de 2019

Expresado en miles de pesos chilenos (M\$)

Estado de cambios en el patrimonio	Capital Emitido M\$	Otras reservas			Ganancias (pérdidas acumuladas) M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
		Reservas de diferencias de cambio M\$	Otras Reservas M\$	Total Otras Reservas M\$				
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2019	57.977.671	(32.337)	3.550.720	3.518.383	251.241.935	312.737.989	1.960.376	314.698.365
Ajustes de Periodos Anteriores (Presentación)				-				
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables				-	(10.647.349)	(10.647.349)		(10.647.349)
Incremento (disminución) por corrección de errores				-				-
Ajustes de Periodos Anteriores					(10.647.349)	(10.647.349)		(10.647.349)
Patrimonio Reexpresado	57.977.671	(32.337)	3.550.720	3.518.383	240.594.586	302.090.640	1.960.376	304.051.016
Cambios en patrimonio								
Resultado Integral								
Ganancia(pérdida)					14.969.012	14.969.012	111.957	15.080.969
Otro resultado integral	-	76.296	-	76.296	-	76.296		76.296
Resultado Integral		76.296	-	76.296	14.969.012	15.045.308	111.957	15.157.265
Cambios (Presentación)								
Emisión de Acciones Liberadas de Pago		-				-		-
Incremento (disminución) por transferencias y otros		-	-	-			-	-
Total de cambios en Patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimonio al 31/12/2019	57.977.671	43.959	3.550.720	3.594.679	255.563.598	317.135.948	2.072.303	319.208.251

ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por el período terminado al 31 de Diciembre de 2018

Expresado en miles de pesos chilenos (M\$)

Estado de cambios en el patrimonio	Capital Emitido M\$	Otras reservas			Ganancias (pérdidas acumuladas) M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
		Reservas de diferencias de cambio por conversión M\$	Otras Reservas M\$	Total Otras Reservas M\$				
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2018	-	-	-	-	-	-	-	-
Patrimonio Reexpresado	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios en patrimonio								
Resultado Integral								
Ganancia(pérdida)					13.498.542	13.498.542	36.898	13.535.440
Otro resultado integral	-	(31.646)	-	(31.646)	-	(31.646)		(31.646)
Resultado Integral		(31.646)	-	(31.646)	13.498.542	13.466.896	36.898	13.503.794
Cambios (Presentación)								
Emisión de Acciones Liberadas de Pago	25.000.000	-			(25.000.000)	-		-
Incremento (disminución) por transferencias y otros	32.977.671	(691)	3.550.720	3.550.029	262.743.393	299.271.093	1.923.478	301.194.571
Total de cambios en Patrimonio	57.977.671	(691)	3.550.720	3.550.029	237.743.393	299.271.093	1.923.478	301.194.571
Patrimonio al 31/12/2018	57.977.671	(32.337)	3.550.720	3.518.383	251.241.935	312.737.989	1.960.376	314.698.365

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**METODO DIRECTO**

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Expresado en miles de pesos chilenos (M\$)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	31/12/2019	31/12/2018
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	41.487.364	206.290.435
Otros cobros por actividades de operación	121.080	2.204.089
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(2.471.330)	(11.609.341)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(7.209.216)	(9.438.080)
Otros pagos por actividades de operación	(13.334.330)	(65.952.391)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(3.967.072)	(31.498.369)
Otras entradas (salidas) de efectivo	2.533.380	1.288.848
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	17.159.876	91.285.191
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	20.229.292	2.326.569
Compras de propiedades, planta y equipo	(1.340.012)	(12.167.556)
Compras de activos intangibles	(2.149)	(205.984)
Intereses recibidos	-	13.581
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	(4.117.672)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	18.887.131	(14.151.062)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Préstamos de entidades relacionadas	48.291.992	408.036.226
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	(5.641.398)	(1.029.095)
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	(78.909.464)	(481.678.267)
Dividendos pagados	-	(1.387.923)
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	(2.939.858)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	(36.258.870)	(78.998.917)
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(211.863)	(1.864.788)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	3
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(211.863)	(1.864.785)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	317.560	2.182.345
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	105.697	317.560

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS.

1. INFORMACION GENERAL.

Cencosud Inmobiliaria S.A. es una Sociedad anónima cerrada que fue constituida por escritura pública de fecha 31 de octubre de 2018, ante el Notario Público, señora María Zaldivar Grass Notario titular de la 18°, Notaría de Santiago.

Con fecha 31 de octubre de 2018, en junta Extraordinaria de Accionistas de Cencosud Shopping S.A aprobó la división de la Sociedad en dos sociedades anónimas cerradas: “Cencosud Shopping S.A.” que se identifica como continuadora legal y una nueva sociedad bajo el nombre de “Cencosud Inmobiliaria S.A.”. Dicha división se realizó a través del aporte del capital estatutario por la suma de \$ 32.977.671.001 divididos en 25.252.530 acciones, sin valor nominal, suscrito y pagado.

Con fecha 21 de diciembre de 2018, en junta Extraordinaria de Accionistas se aprobó aumentar el capital en la suma de \$ 25.000.000.000, sin emisión de nuevas acciones , mediante la capitalización de utilidades retenidas.

El objeto de la Sociedad es la construcción de obras, bienes inmuebles y desarrollos inmobiliarios la compra, venta, arrendamiento, loteo, construcción y en general la realización y administración por cuenta propia o ajena de toda clase de inversiones inmobiliarias.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.

2.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros consolidados de Cencosud Inmobiliaria S.A. correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019 han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Los estados financieros consolidados se han preparado bajo el criterio del costo histórico, aunque modificado por la revalorización de propiedades de inversión.

La preparación de los estados financieros consolidados conforme a lo descrito precedentemente requiere el uso de ciertas estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables en el Grupo.

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos chilenos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la Sociedad. Todos los valores están redondeados a miles de pesos, excepto cuando se indica lo contrario.

2.2 Nuevas normas e interpretaciones adoptadas por la Compañía.

- a) Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 01 de enero de 2019.

La Sociedad ha adoptado las siguientes normas, interpretaciones y/o enmiendas por primera vez durante el ejercicio financiero que comienza a partir de 01 de enero de 2019:

Normas e interpretaciones

NIIF 16 “Arrendamientos” – Publicada en enero de 2016 establece el principio para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de arrendamientos. NIIF 16 sustituye a la NIC 17 actual e introduce un único modelo de contabilidad para el arrendatario y requiere que un arrendatario reconozca los activos y pasivos de todos los contratos de arrendamiento con un plazo de más de 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero 2019 y su aplicación anticipada está permitida para las entidades que aplican la NIIF 15 antes de la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 16.

CINIIF 23 “Posiciones tributarias inciertas”. Publicada en junio de 2017. Esta interpretación aclara cómo se aplican los requisitos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando hay incertidumbre sobre los tratamientos fiscales.

Enmiendas y mejoras

Enmienda a NIIF 9 “Instrumentos Financieros”. Publicada en octubre de 2017. La modificación permite que más activos se midan al costo amortizado que en la versión anterior de la NIIF 9, en particular algunos activos financieros prepagados con una compensación negativa. Los activos calificados, que incluyen algunos préstamos y valores de deuda, los que de otro modo se habrían medido a valor razonable con cambios en resultados (FVTPL). Para que califiquen al costo amortizado, la compensación negativa debe ser una "compensación razonable por la terminación anticipada del contrato".

Enmienda a NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”. Publicada en octubre de 2017. Esta modificación aclara que las empresas que contabilizan participaciones a largo plazo en una asociada o negocio conjunto - en el que no se aplica el método de la participación- deben contabilizarse utilizando la NIIF 9. El Consejo del IASB ha publicado un ejemplo que ilustra cómo las empresas aplican los requisitos de la NIIF 9 y la NIC 28 a los intereses de largo plazo en una asociada o una empresa conjunta.

Enmienda a NIIF 3 “Combinaciones de negocios” Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclaró que obtener el control de una empresa que es una operación conjunta, se trata de una combinación de negocios que se logra por etapas. La adquirente debe volver a medir su participación mantenida previamente en la operación conjunta al valor razonable en la fecha de adquisición.

Enmienda a NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos” Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclaró, que la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta.

Enmienda a NIC 12 “Impuestos a las Ganancias” Publicada en diciembre de 2017. La modificación aclaró que las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos sobre instrumentos financieros clasificados como patrimonio deben reconocerse de acuerdo donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron beneficios distribuibles.

Enmienda a NIC 23 “Costos por Préstamos” Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclaró que, si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado esté listo para su uso previsto o venta, se convierte en parte de los préstamos generales.

Enmienda a NIC 19 “Beneficios a los empleados” Publicado en febrero de 2018. La enmienda requiere que las entidades, utilicen suposiciones actualizadas para determinar el costo del servicio actual y el interés neto por el resto del período después de una modificación, reducción o liquidación del plan; y reconocer en ganancias o pérdidas como parte del costo del servicio pasado, o una ganancia o pérdida en la liquidación, cualquier reducción en un excedente, incluso si ese excedente no fue previamente reconocido debido a que no superaba el límite superior del activo.

La adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tienen un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Sociedad.

- b) Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya aplicación aún no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada.

Existen varias normas nuevas y modificaciones a normas e interpretaciones que han sido publicadas pero que no son obligatorias para los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y que no se han sido adoptadas anticipadamente por el grupo, según se detalla a continuación:

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
NIIF 17 “Contratos de Seguros”. Publicada en mayo de 2017, reemplaza a la actual NIIF 4. La NIIF 17 cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional. La norma se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, permitiéndose la aplicación anticipada siempre y cuando se aplique la NIIF 15, "Ingresos de los contratos con clientes" y NIIF 9, "Instrumentos financieros".	01/01/2021

Enmiendas a la NIC 1 “Presentación de estados financieros” y NIC 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones y errores contables” Publicada en octubre de 2018. Usa una definición consistente de materialidad en todas las NIIF y el Marco Conceptual para la Información Financiera; aclara la explicación de la definición de material; e incorporar algunas de las guías en la NIC 1 sobre información inmaterial. 01/01/2020

Enmienda a la NIIF 3 “Definición de un negocio” Publicada en octubre de 2018. Revisa la definición de un negocio. De acuerdo a la retroalimentación recibida por el IASB, la aplicación de la actual guía se piensa frecuentemente que es demasiado compleja, y resulta en demasiadas transacciones que califican como combinaciones de negocios. 01/01/2020

Enmienda a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 “Reforma de la tasa de interés de referencia” Publicado en septiembre 2019. Estas enmiendas brindan ciertas simplificaciones en relación con la reforma a las tasas de interés de referencia. Las simplificaciones se relacionan con la contabilidad de cobertura y tienen efecto en la reforma IBOR la cual generalmente no debería hacer que la contabilidad de coberturas finalice. Sin embargo, cualquier ineficacia de cobertura debe continuar registrándose en resultados. 01/01/2020

Enmienda a NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”. Publicada en septiembre 2014. Esta modificación aborda una inconsistencia entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. La principal consecuencia de las enmiendas es que se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria. Indeterminado

La administración de la Sociedad está evaluando la posible implicancia de la adopción de las referidas normas, interpretaciones y enmiendas, cuando entren en vigencia a partir de 2020 y posteriores.

2.3 Bases de consolidación.

2.3.1. Subsidiarias.

Subsidiarias son todas las entidades sobre las que Cencosud Inmobiliaria S.A. tiene control.

El control se logra cuando la Sociedad está expuesta, o tiene los derechos, a los rendimientos variables procedentes de su implicación en la sociedad participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta. Específicamente, la Sociedad controla una participada si y sólo si tiene todo lo siguiente:

- a) poder sobre la participada (es decir derechos existentes que le dan la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada, es decir, las actividades que afectan de forma significativa a los rendimientos de la participada.)
- b) exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada
- c) capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en el importe de los rendimientos del inversor.

Cuando la Sociedad tiene menos que la mayoría de los derechos a voto de una sociedad participada, tiene el poder sobre la sociedad participada cuando estos derechos a voto son suficientes para darle en la práctica la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada unilateralmente. La Sociedad considera todos los hechos y circunstancias para evaluar si los derechos a voto en una participada son suficientes para darle el poder, incluyendo:

(a) el número de los derechos de voto que mantiene el inversor en relación con el número y dispersión de los que mantienen otros tenedores de voto; (b) los derechos de voto potenciales mantenidos por el inversor, otros tenedores de voto u otras partes; (c) derechos que surgen de otros acuerdos contractuales; y (d) cualesquiera hechos y circunstancias adicionales que indiquen que el inversor tiene, o no tiene, la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento en que esas decisiones necesiten tomarse, incluyendo los patrones de conducta de voto en reuniones de accionistas anteriores.

La Sociedad reevaluará si tiene o no control en una participada si los hechos y circunstancias indican que ha habido cambios en uno o más de los tres elementos de control mencionados anteriormente.

La consolidación de una subsidiaria comenzará desde la fecha en que el inversor obtenga el control de la participada cesando cuando pierda el control sobre ésta.

2.3.2. Coligadas o asociadas.

Coligadas o asociadas son todas las entidades sobre las que el Grupo ejerce influencia significativa pero no tiene control, lo cual generalmente está acompañado por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Las inversiones en coligadas o asociadas se contabilizan por el método de participación e inicialmente se reconocen por su costo. La inversión del Grupo en coligadas o asociadas incluye el menor valor (plusvalía) identificado en la adquisición, neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada.

La participación del Grupo en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus coligadas o asociadas se reconoce en resultados, y su participación en los movimientos patrimoniales posteriores a la adquisición que no constituyen resultados, se imputan a las correspondientes reservas de patrimonio (y se reflejan según corresponda en el estado de otros resultados integrales).

Cuando la participación del Grupo en las pérdidas de una coligada o asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta a cobrar no asegurada, el Grupo no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la coligada o asociada.

Las ganancias no realizadas por transacciones entre el Grupo y sus coligadas o asociadas se eliminan en función del porcentaje de participación del Grupo en éstas. También se eliminan las pérdidas no realizadas, excepto si la transacción proporciona evidencia de pérdida por deterioro del activo que se transfiere. Cuando es necesario para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo, se modifican las políticas contables de las asociadas.

Las ganancias o pérdidas de dilución en coligadas o asociadas se reconocen en el estado de resultados.

A cada fecha de cierre, el Grupo determina si hay una evidencia objetiva para determinar que una inversión en coligada o asociada se ha deteriorado. Si este es el caso, el grupo calcula el monto deteriorado como la diferencia entre el monto recuperable de la asociada y su valor contable, y reconoce el impacto en el estado de resultados.

Las transacciones con accionistas no controladores que no resultan en pérdida de control son contabilizadas a patrimonio. La diferencia entre el valor justo de cualquier pago y el valor libro de los activos netos de la participación adquirida es reconocido en patrimonio.

2.4. Entidades subsidiarias.

2.4.1. Entidades de consolidación directa.

El siguiente es el detalle de las empresas subsidiarias incluidas en la consolidación.

País	Rut	Nombre Sociedad	Porcentaje de Participación			
			31-12-2019			31-12-2018
			Directo	Indirecto	Total	Total
Chile	96.732.790-5	Inmobiliaria Santa Isabel S.A.	75,0000%	0,0000%	75,0000%	75,0000%
Chile	84.658.300-9	Inmobiliaria Bilbao Ltda.	99,1100%	0,0000%	99,1100%	99,1100%
Chile	76.951.588-7	Sociedad Comercial de Tiendas II S.A.	99,0000%	0,0000%	99,0000%	99,0000%

2.5. Transacciones en moneda extranjera.

2.5.1. Moneda funcional y de presentación.

Las partidas incluidas en los estados financieros consolidados de cada una de las Sociedades se valorizan utilizando su moneda funcional, es decir, la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera. Los estados financieros consolidados se presentan en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Grupo.

2.5.2. Transacciones y saldos.

Las Transacciones en moneda extranjera y unidades reajustables como la Unidad de Fomento (U.F.) son registradas al tipo de cambio de la moneda o unidad reajutable correspondiente a la fecha en que la transacción cumple con los requerimientos de reconocimiento inicial. La U.F. es un índice de indexación chileno cuya unidad monetaria de denominación es el peso. La U.F. es determinada por adelantado en forma diaria, y se basa en los cambios de inflación del mes anterior. Al cierre de los Estados Financieros, los activos y pasivos denominados en moneda extranjera y unidades reajustables son trasladadas a pesos chilenos al tipo de cambio de la moneda o unidad reajutable correspondiente. La diferencia de cambio resultante, ya sea de liquidación de operaciones en moneda extranjera o de valuación de activos y pasivos monetarios es incluida en el Estado de Resultados en la línea Diferencia de cambio, mientras que las diferencias que provienen de unidades reajustables son registradas en el Estado de Resultados en la línea ganancias o pérdidas por unidad de reajuste.

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados.

Tipos de cambio.

Los activos y pasivos en moneda extranjera y aquellos pactados en unidades de fomento, se presentan a los siguientes tipos de cambios y valores de cierre respectivamente:

Fecha	\$CL/US\$	\$CL/UF
31-12-2019	748,74	28.309,94
31-12-2018	694,77	27.565,79

2.6. Estado de flujos de efectivo.

El estado de flujos de efectivo considera los movimientos de efectivo y efectivo equivalente realizados durante el período. En estos estados de flujos de efectivo se utilizan los siguientes conceptos en el sentido que figura a continuación:

Actividades de Operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos y egresos ordinarios del grupo, así como las actividades que no pueden ser calificados como de inversión o financiamiento.

Los movimientos de las actividades de operación son determinados por el método directo.

Actividades de Inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios, de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de Financiamiento: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

2.7. Propiedades, plantas y equipos.

Los ítems de propiedades, plantas y equipos se valorizan al costo de adquisición, que incluye los costos adicionales que se producen hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien, menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas.

Las pérdidas por deterioro de valor se registran como gasto en los resultados de la Sociedad.

El importe de la depreciación se registra en los resultados del ejercicio siguiendo un método lineal a partir de la vida útil de los diferentes componentes.

El grupo revisa el valor residual, la vida útil y el método de depreciación de las propiedades, plantas y equipos al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen, en su caso, como un cambio de estimación.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados en el ejercicio en que se incurren.

Los costos posteriores son incluidos en el monto en libros del activo o reconocidos como un activo separado si es apropiado, solamente cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con este ítem fluyan hacia el grupo y los ítems de costos pueden ser medidos en forma confiable. El valor libros de la parte reemplazada es reversado.

2.8. Propiedad de inversión.

La propiedad de inversión son activos mantenidos para generar ingresos por arrendamientos y corresponden a terrenos, edificios, proyectos inmobiliarios en curso y otras construcciones que se mantiene para explotarlos en régimen de arriendo o para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. La propiedad de inversión son reconocidas inicialmente a costo de adquisición lo que incluye principalmente su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. El grupo ha elegido como política contable para las valorizaciones subsecuentes de estos activos el modelo del valor razonable. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen y no son objeto de amortización anual. Los resultados generados por el revalúo, no forman parte de la base imponible del Impuesto a la renta y son excluidos en la determinación del resultado líquido distribuible y en la determinación de dividendos provisorios.

El Grupo posee centros comerciales en los cuales mantiene tiendas propias y tiendas arrendadas a terceros. En estos casos, sólo la porción arrendada a terceras partes se considera Propiedad de inversión, reconociéndose las tiendas propias como Propiedad, Planta y Equipo en el estado de situación financiera.

2.9. Activos intangibles.

2.9.1. General.

Se consideran activos intangibles aquellos activos no monetarios sin sustancia física susceptibles de ser identificados individualmente, ya porque sean separables o bien porque provengan de un derecho legal o contractual. Sólo se registran en el balance aquellos activos cuyo costo puede medirse de forma fiable y de los que el Grupo espera obtener beneficios económicos futuros.

Para el tratamiento de los intangibles con vida útil indefinida la Sociedad considera que estos mantienen su valor a través del tiempo, por lo que no son amortizables, sin embargo anualmente son sometidos a evaluación de deterioro.

2.9.2. Programas informáticos o licencias.

Las licencias para programas informáticos adquiridas, se capitalizan sobre la base de los costos en que se ha incurrido para adquirirlas y prepararlas para usar el programa específico. Estos costos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas.

Los gastos relacionados con el mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto cuando se incurre en ellos.

Los costos directamente relacionados con la producción de programas informáticos únicos e identificables controlados por el Grupo, se reconocen como activos intangibles, cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- Técnicamente, es posible completar la producción del activo intangible de forma que pueda estar disponible para su utilización;
- La dirección tiene intención de completar el activo intangible en cuestión, para usarlo;
- La entidad tiene capacidad para utilizar el activo intangible;
- Se puede demostrar la forma en que el activo intangible vaya a generar probables beneficios económicos en el futuro; superiores a los costos durante más de un año,
- Existe disponibilidad de los adecuados recursos técnicos, financieros o de otro tipo, para completar el desarrollo y para utilizar el activo intangible; y
- El desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo puede valorarse de forma fiable.

Los gastos que no cumplan estos criterios se reconocerán como un gasto en el momento en el que se incurran.

Los costos directamente atribuibles que se capitalizan incluyen los gastos del personal que desarrolla los programas informáticos.

Los costos de desarrollo de programas informáticos reconocidos como activos, se amortizan durante sus vidas útiles estimadas.

2.10. Costos por intereses.

Los costos financieros generales y específicos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo a los que necesariamente les lleva tiempo estar listos para el uso que se pretende, son sumados al costo de dichos activos hasta que éstos están completamente listos para su intención de uso o venta.

Los ingresos procedentes de inversiones temporales de préstamos específicos que aún no se han sumado al costo del activo, se deducen de los costos por intereses susceptibles de ser capitalizados.

Otros costos por intereses se reconocen en utilidad o pérdida en el ejercicio en que se incurren.

2.11. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros.

Los activos que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable.

Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, el Grupo compara el valor en libros de los mismos con su valor recuperable y reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable.

El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos.

En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, a efectos de calcular el valor de uso, el grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Los activos no financieros, distintos del menor valor (plusvalía), que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida. Si existe esta situación, el monto recuperable del activo específico es recalculado y su monto incrementado si es necesario, el incremento es reconocido en el Estado Consolidado de Resultados Integrales como un reverso de pérdidas por deterioro. El monto de incremento del activo producto del reverso de la pérdida por deterioro es limitado hasta el monto que hubiera sido reconocido de no haber existido el deterioro.

2.12. Cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable (valor nominal que incluye un interés implícito) y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

Excepto por los deudores de tarjeta de crédito, las cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar no tienen un componente financiero significativo que haga que su reconocimiento inicial difiera del precio.

Para determinar si existe o no deterioro de valor sobre la cartera, la Sociedad realiza análisis de riesgos de acuerdo a la experiencia histórica sobre la incobrabilidad de la misma, la cual es ajustada de acuerdo a variables macroeconómicas, con el objetivo de obtener información prospectiva suficiente para la estimación.

La Sociedad reconoce en el resultado del ejercicio, como una ganancia o pérdida por deterioro de valor, el importe de las pérdidas crediticias esperadas (o reversiones) en que se requiere que sea ajustada la corrección de valor por pérdidas en la fecha de presentación para reflejar el importe que se exige reconocer de acuerdo con la NIIF 9.

Como política contable, excepto por los deudores de tarjeta de crédito, la Sociedad aplica el modelo simplificado de pérdidas crediticias esperadas para cuentas por cobrar a clientes, de acuerdo a lo permitido por la NIIF 9.

2.13. Efectivo y equivalentes al efectivo.

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios. En el estado de situación financiera, los sobregiros, de existir, se clasifican como préstamos bancarios en Otros pasivos financieros corrientes.

2.14. Préstamos y otros pasivos financieros.

Los préstamos, obligaciones con el público y pasivos financieros, se reconocen inicialmente por su valor justo, menos los costos de transacción que son directamente atribuibles a la emisión de los mismos. Con posterioridad al reconocimiento inicial, los pasivos financieros mantenidos por el Grupo se valoran a costo amortizado utilizando el método de la tasa efectiva.

La tasa efectiva es la tasa que iguala exactamente los pagos futuros de caja con el valor neto inicial del pasivo.

Los pasivos financieros son dados de baja cuando la obligación es cancelada, liquidada o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestador bajo términos sustancialmente diferentes, o los términos de un pasivo existente son sustancialmente modificados, tal intercambio o modificación es tratada como baja contable del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los respectivos montos en libros es reconocida en el estado de resultados.

2.15. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe una diferencia relevante con su valor razonable.

Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes, si el pago es dentro del plazo de un año o menos (o en el ciclo normal de explotación de la empresa). Si no, se presentan como pasivos no corrientes.

Los acreedores comerciales se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente son valorados a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

2.16. Provisiones.

Las provisiones se reconocen en el balance cuando:

- a. el Grupo tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado,
- b. es probable una salida de recursos que incorporan beneficios económicos para cancelar tal obligación, y
- c. puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación teniendo en consideración la mejor información disponible y son reestimadas en cada cierre contable. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor actual es una tasa antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado, en la fecha del balance, del valor temporal del dinero, así como el riesgo específico relacionado con el pasivo en particular.

2.17. Beneficio a los empleados.

2.17.1 Vacaciones del personal.

La Sociedad reconoce el gasto por vacaciones del personal mediante el método del devengo. Este beneficio corresponde a todo el personal y equivale a un importe fijo según los contratos particulares de cada trabajador. Este beneficio es registrado a su valor nominal.

2.18. Reconocimiento de ingresos

Corresponde a la entrada bruta de beneficios económicos durante el ejercicio, surgidos en el curso de las operaciones del Grupo. El monto de los ingresos se muestra neto de los impuestos que las gravan, descuentos de precios y otros que afecten directamente el precio de venta.

El Grupo reconoce ingresos de conformidad con la metodología requerida en la NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, basado en el principio de que los ingresos se reconocen por un monto que refleje la contraprestación a la que la entidad espera tener derecho a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente. Este principio fundamental debe ser aplicado en base a un modelo de cinco pasos: (1) identificación del contrato con el cliente; (2) identificación de las obligaciones de desempeño del contrato; (3) determinación del precio de la transacción; (4) asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño; y (5) reconocimiento de los ingresos cuando (o a medida que) se satisfacen las obligaciones de desempeño.

El Grupo basa sus estimaciones de ganancia en resultados históricos, tomando en consideración el tipo de cliente, el tipo de transacción, y las especificaciones de cada contrato.

Ingresos por arrendamiento.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, excepto los ingresos mínimos que surgen del arriendo operativo de bienes inmuebles clasificados como propiedad de inversión, los que son reconocidos linealmente durante la vigencia del contrato de arrendamiento, de acuerdo a lo indicado en NIC 17 “Arrendamientos”.

2.19. Arrendamientos a contar del 01 de enero de 2019.

Contabilidad por los arrendatarios.

La Sociedad en su calidad de arrendatario identifica activos por derecho de uso asociados a contratos de arrendamiento de ubicaciones las cuales se encuentran clasificadas en el estado financiero como Propiedades, plantas y equipos y Propiedad de inversión.

Al comenzar el arrendamiento, la Sociedad reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento. Los activos y pasivos derivados de un contrato de arrendamiento se miden inicialmente a valor presente. Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos:

- Pagos fijos (incluyendo si lo son en sustancia), menos los incentivos de arrendamiento por cobrar;
- Pagos de arrendamiento variable que se basan en un índice o una tasa;
- Los importes que se espera sean pagaderos por el arrendatario en garantía de valor residual;
- Precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario está razonablemente seguro de ejercer esa opción, y
- Los pagos de multas por la terminación del contrato de arrendamiento, si el término del arrendamiento refleja al arrendatario que ejerce esa opción.

Los pagos del arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el contrato de arrendamiento, si se puede determinar, o la tasa de interés incremental del Grupo.

Cada pago de arrendamiento se asigna entre el pasivo y el costo financiero. El costo financiero se reconoce en resultados durante el período de arrendamiento, con el fin de producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada ejercicio.

Los pagos asociados a los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen bajo el método de línea recta como un gasto en resultados. Los arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos.

Pagos variables.

Algunos de los arrendamientos de propiedades contienen términos de pago variable que están vinculados a los ingresos por subarriendo. Los pagos variables de arrendamiento que dependen de los ingresos por subarriendos se reconocen en resultados en el periodo en que ocurre la condición que desencadena dichos pagos.

Plazo de arrendamientos - Opciones de extensión y terminación.

Las opciones de extensión y terminación están consideradas dentro de los plazos de arrendamiento establecidos.

Al determinar el plazo del arrendamiento, la Administración considera todos los hechos y circunstancias que crean un incentivo económico para ejercer una opción de extensión. Las opciones de extensión (o períodos después de las opciones de terminación) sólo se incluyen en el plazo del arrendamiento si se está razonablemente seguro de que el arrendamiento se va a extender (o no se va a terminar).

La evaluación se revisa si ocurre un evento significativo o un cambio significativo en las circunstancias que afecta a esta evaluación y que está dentro del control del arrendatario. Durante el ejercicio no se han identificado cambios o eventos que requieran de la revisión de las condiciones del arrendamiento para reflejar el efecto del ejercicio de las opciones de extensión y terminación.

Contabilidad por arrendadores.

La Sociedad en su calidad de arrendador clasifica cada arrendamiento como un arrendamiento operativo.

En el caso de arrendamientos operativos, el ingreso se contabiliza linealmente en función de la duración del contrato de arrendamiento para la parte de renta fija. Las rentas de carácter contingente se reconocen como ingreso del ejercicio en el que su pago resulta probable igual que los incrementos de renta fija indexados a la variación de precios al consumo.

Arrendamientos hasta el 31 de diciembre de 2018.

La sociedad clasificaba como arrendamientos financieros cuando se transferían sustancialmente todos los riesgos y beneficios asociados a la propiedad del bien. Todos los demás se consideraban operativos.

Los bienes adquiridos mediante arrendamiento financiero se registraban como activos no corrientes, valorándose inicialmente al valor presente de los pagos mínimos futuros o a su valor justo si es menor, reflejándose en el pasivo la correspondiente deuda con el arrendatario. Los pagos realizados se desglosaban entre la cancelación de la deuda y la carga financiera correspondiente, la cual se registra como gasto financiero del ejercicio.

En el caso de arrendamientos operativos, el gasto se contabilizaba linealmente en función de la duración del contrato de arrendamiento para la parte renta fija. Las rentas de carácter contingente se reconocían como gasto del ejercicio en el que su pago resulta probable igual que los incrementos de renta fija indexados a la variación de precios al consumo.

2.20. Impuesto a la renta corriente e impuestos a la renta diferidos.

El gasto por impuesto a la renta comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. El cargo por impuesto a la renta corriente es calculado sobre la base de las leyes tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera, en los países en los que las subsidiarias y asociadas del Grupo operan y generan renta gravable.

El impuesto a la renta (corriente y diferido) es registrado en el estado de resultados salvo que se relacione con un ítem reconocido en Otros resultados integrales, directamente en patrimonio o que proviene de una combinación de negocios. En esos casos, el impuesto también es contabilizado en Otros resultados integrales, directamente en resultados o con contrapartida en la plusvalía, respectivamente.

El impuesto corriente es el que se estima pagar o recuperar en el ejercicio, utilizando las tasas impositivas aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance de situación, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste de impuesto a pagar o a recuperar relativo a ejercicios anteriores.

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del pasivo que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los activos y pasivos reconocidos a efectos de información financiera y los usados a efectos fiscales. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. Los impuestos diferidos pasivos son los importes a pagar en el futuro sobre las diferencias temporarias imponibles, mientras que los impuestos diferidos activos son los importes a recuperar, debido a la existencia de diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas compensables o deducciones pendientes de aplicación.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se determinan usando las tasas de impuesto que van a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos por impuesto diferido o liquidar los pasivos por impuestos diferidos, a partir de la normativa aplicable aprobada o a punto de aprobarse en la fecha del balance y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivan de la forma en que el Grupo espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

Se reconoce un activo por impuestos diferidos, sólo en la medida en que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, contra las cuales cargar esas pérdidas o créditos fiscales no utilizados. Los activos por impuestos diferidos reconocidos contablemente, así como los no reconocidos, se someten, en cada fecha de balance, a revisión.

El impuesto a la renta diferido se provisiona por las diferencias temporales que surgen de las inversiones en subsidiarias y en asociadas, excepto cuando la oportunidad en que se revertirán las diferencias temporales es controlada por la Sociedad y es probable que la diferencia temporal no se revierta en el futuro.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros intermedios consolidados como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

2.21. Capital social.

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

2.22. Activos no corrientes para su disposición clasificados como mantenidos para la venta.

Un activo no corriente (o un grupo de activos para su disposición) será clasificado como mantenido para la venta, si su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado.

Tal activo no corriente (o grupos de activos para su disposición) clasificado como mantenido para la venta, será medido al menor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta.

Inmediatamente antes de la clasificación inicial del activo (o grupo de activos para su disposición) como mantenido para la venta, el importe en libros del tal activo (o de todos los activos y pasivos del grupo) se medirá de acuerdo con las NIIF que sean de aplicación. Se reconoce una pérdida por deterioro por cualquier baja inicial o subsecuente del activo (o grupo de activos), calculada como la diferencia entre su importe recuperable y su importe en libros. Se reconocerá una ganancia por cualquier aumento inicial o subsecuente del activo (o grupo de activos), calculada como la diferencia entre su importe recuperable y su importe en libros, sin que esta exceda el valor de cualquier deterioro previamente registrado. Las pérdidas o ganancias que no hayan sido registradas antes de la fecha de la venta del activo no corriente (o grupo de activos), serán reconocidas en la fecha de su disposición.

Los activos no corrientes no serán depreciados (o amortizados) mientras estén clasificados como mantenido para la venta, o mientras formen parte de un grupo de activos para su disposición clasificado como mantenido para la venta. No obstante, continuarán reconociéndose tanto los intereses como otros gastos atribuibles a los pasivos de un grupo de activos para su disposición que se haya clasificado como mantenido para la venta. La parte retenida de una inversión en una asociada o negocio conjunto que no haya sido clasificada como mantenida para la venta se contabilizará utilizando el método de la participación hasta que tenga lugar la disposición de la parte clasificada como mantenida para la venta.

2.23. Costos de venta.

Los costos de venta incluyen principalmente los costos por desembolso de contribuciones y otros costos de operación neto de los recuperos que se les hace a los arrendatarios.

2.24. Otros gastos por función.

Otros gastos por función comprenden, principalmente, otros gastos menores que la Sociedad realiza en la gestión y administración de los mall.

2.25. Gastos de administración.

Los gastos de administración comprenden las remuneraciones y compensaciones del personal, las depreciaciones de propiedades, plantas y equipos, las amortizaciones de activos no corrientes y otros gastos generales y de administración.

2.26. Cambios en políticas contables.

La Sociedad evalúa regularmente las políticas contables adoptadas, y opta por cambiar alguna de ellas sólo en el caso que tal cambio: i) se requiere por una NIIF; o ii) lleva a que los estados financieros suministren información más fiable y relevante sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones que afecten a la situación financiera, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo de la entidad.

2.27. Transacciones que no representan movimientos de efectivo.

El Grupo no ha registrado transacciones que no representan movimientos de efectivo relacionadas con inversión o financiamiento al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018.

3 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

3.1 Cuentas por cobrar y pagar a entidades relacionadas.

Expresado en miles de pesos chilenos (M\$)

RUT	Nombre Sociedad	Naturaleza de la relación	Tipo de Instrumento	Moneda de Origen	Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes		Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar no corrientes		Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes		Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	
					2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
					M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
77.312.480-9	Administradora de Servicios Cencosud Ltda.	Matriz Común	Saldos comerciales	Peso Chileno	-	-	-	-	4.857	-	-	-
93.834.000-5	Cencosud S.A.	Matriz Común	Traspaso de Fondos - Mercantil - LP	Peso Chileno	137.171	29.525	31.833.574	3.579.358	5.655	7.850	410.898	3.113.364
76.433.310-1	Cencosud Shopping S.A.	Matriz Común	Saldos comerciales	Peso Chileno	122.972	653	-	-	-	1.326.439	-	-
96.671.750-5	Easy S.A.	Matriz Común	Saldos comerciales	Peso Chileno	13.628	619.786	-	-	-	-	-	-
76.166.801-3	Administradora TMO S.A.	Matriz Común	Saldos comerciales	Peso Chileno	23.656	7.669	-	-	233.663	-	-	-
81.201.000-K	Cencosud Retail S.A.	Matriz Común	Saldos comerciales	Peso Chileno	1.115.215	4.583.089	-	-	-	-	-	-
96.732.790-5	Administradora de Servicios Paris Ltda.	Matriz Común	Saldos comerciales	Peso Chileno	-	-	-	-	-	6.600	-	-
79.829.500-4	Eurofashion Ltda.	Matriz Común	Saldos comerciales	Peso Chileno	-	23.766	-	-	-	-	-	-
					1.412.642	5.264.488	31.833.574	3.579.358	244.175	1.340.889	410.898	3.113.364

3.2 Transacciones con relacionadas y sus efectos en resultados.
Expresado en miles de pesos chilenos (M\$)

R.U.T.	Sociedad	Filial que recibe - Subsidiaria control común	Descripción de la transacción	Moneda de la transacción	País de origen	31-12-2019	Efecto en resultados Cargo / (Abono)	31-12-2018	Efecto en resultados Cargo / (Abono)
96.732.790-5	Inmobiliaria Santa Isabel S.A.	Cencosud Retail S.A.	Arriendos Cobrados	Peso Chileno	Chile	552.279	(552.279)	538.662	(538.662)
76.951.464-3	Cencosud Inmobiliaria S.A.	Cencosud S.A.	Gasto Común Cobrado	Peso Chileno	Chile	2.567	(2.567)	1.792	(1.792)
76.951.464-3	Cencosud Inmobiliaria S.A.	Cencosud Retail S.A.	Arriendos Cobrados	Peso Chileno	Chile	19.297.420	(19.297.420)	3.483.805	(3.483.805)
76.951.464-3	Cencosud Inmobiliaria S.A.	Cencosud Retail S.A.	Gasto Común Cobrado	Peso Chileno	Chile	1.883.032	(1.883.032)	342.081	(342.081)
76.951.464-3	Cencosud Inmobiliaria S.A.	Easy Retail S.A.	Arriendos Cobrados	Peso Chileno	Chile	4.912.592	(4.912.592)	579.454	(579.454)
76.951.464-3	Cencosud Inmobiliaria S.A.	Easy Retail S.A.	Gasto Común Cobrado	Peso Chileno	Chile	214.894	(214.894)	37.181	(37.181)
76.951.464-3	Cencosud Inmobiliaria S.A.	Eurofashion Ltda.	Arriendos Cobrados	Peso Chileno	Chile	91	(91)	18.808	(18.808)
76.951.464-3	Cencosud Inmobiliaria S.A.	Eurofashion Ltda.	Gasto Común Cobrado	Peso Chileno	Chile	(2.021)	2.021	4.042	(4.042)
76.951.464-3	Cencosud Inmobiliaria S.A.	Administradora TMO S.A	Arriendos Cobrados	Peso Chileno	Chile	67.411	(67.411)	12.200	(12.200)
76.951.464-3	Cencosud Inmobiliaria S.A.	Administradora TMO S.A	Gasto Común Cobrado	Peso Chileno	Chile	144.368	(144.368)	15.977	(15.977)
76.951.588-7	Sociedad Comercial de Tiendas 2 S.A.	Cencosud S.A.	Gasto Común Cobrado	Peso Chileno	Chile	(131)	131	428	(428)
76.951.588-7	Sociedad Comercial de Tiendas 2 S.A.	Cencosud Retail S.A.	Arriendos Cobrados	Peso Chileno	Chile	(210.326)	210.326	333.573	(333.573)
76.951.588-7	Sociedad Comercial de Tiendas 2 S.A.	Cencosud Retail S.A.	Gasto Común Cobrado	Peso Chileno	Chile	(1.976)	1.976	1.976	(1.976)
76.951.588-7	Sociedad Comercial de Tiendas 2 S.A.	Eurofashion Ltda.	Gasto Común Cobrado	Peso Chileno	Chile	918	(918)	918	(918)
76.433.310-1	Costanera Center S.A.	Cencosud S.A.	Traspaso de Fondos-Mercantil - Valor Girado	Peso Chileno	Chile	78.909.464	1.137.034	3.595.550	(75.053)
76.433.310-1	Costanera Center S.A.	Cencosud S.A.	Traspaso de Fondos-Mercantil - Valor Recaudado	Peso Chileno	Chile	48.291.992	(686.873)	3.113.363	9.642