



ANÁLISIS RAZONADO

AL 31 DE MARZO 2019

Los resultados de Cencosud Shopping S.A. (la “Compañía”) reflejan los activos de Centros Comerciales en Chile. Hasta octubre de 2018 la Compañía sólo incluía el complejo Costanera Center (incluyendo dos torres de oficinas), a contar de noviembre 2018 la Compañía incluye 10 centros comerciales, 23 power centers y las Torres de Costanera Center anteriormente mencionadas, todos ellos en Chile.

ESTADO DE RESULTADOS (CLP MM AL 31 DE MARZO 2019)

	1T19	1T18	Var. a/a (%)
Ingresos	58.878	14.801	297,8%
Costo de Ventas	-253	-1.834	-86,2%
Ganancia Bruta	58.625	12.967	352,1%
<i>Margen Bruto</i>	<i>100%</i>	<i>88%</i>	<i>1196 bps</i>
Gasto de Administración y Ventas	-2.542	-838	203,3%
Otros ingresos, por función	160.146	14.425	1010,2%
Otras ganancias (pérdidas)	16	-4	-529,1%
Resultado Operacional	216.245	26.551	714,5%
Costo Financiero Neto	-13.102	-7.610	72,2%
Variaciones por diferencias de tipo de cambio	0	0	-100,0%
Resultado por Unidades de Reajuste	306	-3.845	-108,0%
Resultado No Operacional	-12.796	-11.455	11,7%
Resultado antes de impuestos	203.450	15.096	1247,7%
Impuesto a la renta	-55.196	-3.636	1418,2%
Ganancia (pérdida)	148.254	11.461	1193,6%

EBITDA			
Ingresos	58.878	14.801	297,8%
(+) Costo de venta	-253	-1.834	-86,2%
(+) Gasto de Administración y Venta	-2.542	-838	203,3%
(+) Depreciación y Amortización	12	210	-94,3%
EBITDA	56.095	12.339	354,6%
Margen EBITDA	95,3%	83,4%	1191 bps

- Los ingresos acumulados a marzo 2019 aumentan un 297,8% respecto al mismo periodo del año anterior explicado principalmente por la incorporación de 32 activos a la compañía en noviembre 2018. Adicionalmente el incremento se explica por la reclasificación del recupero de publicidad a ingresos (anteriormente contabilizada en gastos) y por un incremento en el cobro de arriendos (componente fijo) en Costanera Center.
- El resultado operacional aumenta en un 714,5%, explicado principalmente por la incorporación de los 32 centros comerciales producto de la reestructuración societaria efectuada en octubre de 2018. Adicionalmente, el aumento se explica por el incremento en el margen bruto como resultado de las liquidaciones retroactivas del gasto común durante el primer trimestre.
- El Resultado No Operacional (+11,7%) incluye el aumento del costo financiero por la mayor deuda incurrida con la matriz, mayor pago de intereses y por adopción de norma IFRS16. Lo anterior compensado parcialmente por una utilidad en el Resultado por Unidades de Reajuste que refleja la menor variación de la UF en comparación al mismo periodo del año anterior.

DESEMPEÑO DEL NEGOCIO

Ubicaciones	GLA TOTAL ¹			Ocupación			Visitas		
	1Q19	1Q18	Var%	1Q19	1Q18	bps	1Q19	1Q18	Var%
Costanera Center	144.829	144.829	0,0%	99,6%	99,5%	15	9.910.960	9.085.636	9,1%
Alto Las Condes	121.215	121.215	0,0%	99,8%	99,6%	21	5.145.521	4.973.910	3,5%
Portal Florida Center	123.188	123.188	0,0%	99,9%	99,9%	-3	4.227.337	4.096.077	3,2%
Portal La Dehesa	66.734	66.734	0,0%	99,0%	100,0%	-95	1.829.894	1.831.651	-0,1%
Portal La Reina	38.198	38.198	0,0%	99,3%	100,0%	-74	1.452.904	1.217.081	19,4%
Portal Rancagua	43.705	43.705	0,0%	100,0%	100,0%	-	1.988.553	1.987.631	0,0%
Portal Temuco	55.953	55.953	0,0%	99,7%	100,0%	-29	2.833.092	2.800.444	1,2%
Portal Ñuñoa	32.396	32.396	0,0%	92,8%	93,1%	-27	1.675.599	1.530.275	9,5%
Portal Belloto	42.414	42.414	0,0%	99,7%	99,3%	37	2.584.031	2.417.023	6,9%
Portal Osorno	22.891	22.891	0,0%	97,6%	97,5%	2	2.131.239	2.161.558	-1,4%
Power Centers	470.167	470.167	0,0%	99,7%	99,6%	6	n.a	n.a	
TOTAL CHILE	1.161.690	1.161.690	0,0%	99,4%	99,5%	-1	33.779.130	32.101.286	5,2%

¹ El GLA total incluye 15.000 m² en Costanera Center de las Torres 2 y 4 que se encuentran arrendadas a la fecha (GLA total de Costanera Center oficinas es 108.988 m²).

Ubicaciones	Ventas (MM CLP)			Ingresos ² (MM CLP)			% NOI 1Q19
	1Q19	1Q18	Var%	1Q19	1Q18	Var%	
Costanera Center	120.988	132.254	-9%	15.956	14.801	7,8%	91,6%
Alto Las Condes	85.345	86.057	-1%	11.215			96,9%
Portal Florida Center	51.635	51.332	1%	5.353			97,0%
Portal La Dehesa	33.915	35.337	-4%	3.470			107,4%
Portal La Reina	27.425	24.374	13%	1.463			107,1%
Portal Rancagua	31.560	29.896	6%	1.922			98,4%
Portal Temuco	35.769	36.650	-2%	2.690			95,9%
Portal Ñuñoa	17.013	16.727	2%	1.369			102,5%
Portal Belloto	20.277	19.295	5%	1.452			97,5%
Portal Osorno	15.856	16.883	-6%	1.240			94,6%
Power Center	242.753	248.618	-2%	12.748			91,4%
TOTAL CHILE	682.537	697.421	-2,1%	58.878	14.801	297,8%	95,3%

Chile	1T19
	var % a/a
Nominal Same Store Sales (SSS)	-4,8%
Nominal Same Store Rent (SSR)	2,2%
	1T19
Costo de ocupación ³	9,7%

CONCILIACIÓN NOI Y FFO (EN MILLONES DE PESOS CHILENOS AL 31 DE MARZO 2019)

NOI	1T19
Ingresos ordinarios	58.878
(+) Costo de ventas	-253
(+) Gasto de administración	- 2.413
(+) Otros gastos de administración	-129
(+) NOI Empresas relacionadas	-
NOI	56.083
FFO	1T19
Total ganancia (pérdida)	148.254
(-) Depreciación y amortización	- 12
(-) Participación empresas relacionadas	-
(+) FFO Empresas relacionadas	-
FFO	148.266
AFFO	1T19
EBITDA	56.095
(+) Ingresos Financieros	32
(+) Costos Financieros	-13.134
(+) Impuestos Corrientes	-
(+) FFO Ajustado Empresas Relacionadas	-
AFFO	42.993

² Los ingresos de 1T18 sólo incluyen los arriendos cobrados en Costanera Center al ser el único activo de la sociedad en esa fecha, para 1T19 se incluyen todos los ingresos generados por los activos de la sociedad (Chile).

³ No considera liquidación de gastos comunes y publicidad de periodos anteriores. El cálculo para el costo de ocupación es el siguiente: (ingresos fijos + ingresos variables + gastos comunes + fondos de promoción) / venta)

BALANCE CONSOLIDADO

(En millones de pesos chilenos al 31 de marzo 2019)

	mar-19	dic-18	Var. a/a (%)
Activos Corrientes	49.937	70.516	-29,2%
Activos No Corrientes	3.156.776	2.927.526	7,8%
TOTAL ACTIVOS	3.206.713	2.998.042	7,0%
Pasivos Corrientes	68.666	44.139	55,6%
Pasivos No Corrientes	1.524.561	1.488.671	2,4%
TOTAL PASIVOS	1.593.227	1.532.810	3,9%
PATRIMONIO TOTAL	1.613.486	1.465.233	10,1%
Total Pasivos y Patrimonio	3.206.713	2.998.042	7,0%

Al 31 de marzo 2019, el **Total de Activos** aumenta CLP 208.671 millones en comparación al 31 de diciembre 2018, explicado principalmente por:

- La disminución de Activos Corrientes en CLP 20.579 millones que se explica por la disminución en CLP 11.209 millones de Cuentas Comerciales por Cobrar y Otras Cuentas por Cobrar Corrientes y por la disminución en CLP 8.458 millones de Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas que refleja el mayor arriendo cobrado a locatarios en el mes de diciembre por el incremento de las ventas como efecto de navidad y año nuevo.
- El incremento de Activos No Corrientes en CLP 229.250 millones se explica por un aumento en Propiedades de Inversión como consecuencia de un mayor revalúo vs el año 2018 debido a la mejora en la tasa de descuento y el mejor resultado operacional de los centros comerciales.

Al 31 de marzo 2019, el **Total de Pasivos** aumenta CLP 60.417 millones en comparación al 31 de diciembre de 2018, explicado principalmente por:

- El aumento de Pasivos Corrientes en CLP 24.527 millones debido a la compra de un inmueble por CLP 14.328 millones y por el incremento de la deuda con la Matriz por CLP 12.875 millones
- El aumento de Pasivos No Corrientes en CLP 35.890 millones explicado por el aumento de Pasivos por Arrendamiento No Corrientes en CLP 51.142 millones reflejo de la adopción de Normativa IFRS16 y el incremento por Impuesto Diferidos en CLP 51.409 millones, compensado parcialmente por Cuentas por pagar a Entidades Relacionadas, No Corrientes en CLP 64.022 millones debido al pago de una porción de la deuda con la Matriz.

El **Patrimonio Total** a marzo 2019 aumenta en CLP 148.254 millones comparado con diciembre 2018, principalmente por el aumento de las Ganancias Acumuladas del período.

Endeudamiento

Para el período terminado al 31 de marzo de 2019, la única fuente de financiamiento de Cencosud Shopping fue el crédito intercompañía obtenido desde la matriz Cencosud S.A. Dicha deuda al 31 de marzo 2019 alcanza a CLP M\$ 993.705 millones, una disminución de 6,1% respecto al cierre de 2018.

Al 31 de marzo de 2019, el total de pasivos exigibles asciende a la suma de CLP 1.593.227 millones, lo que representa un aumento del 3,9% respecto al 31 de diciembre de 2018.

Ratios Financieros

(en veces)	mar-19	dic-18
Total Pasivos / Patrimonio	0,99	1,05
Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	0,73	1,60
Total Pasivos / Total Activos	0,50	0,51
Resultado / Total Activo	0,05	0,03
Resultado / Total Patrimonio	0,09	0,06

FLUJO DE EFECTIVO (EN MILLONES DE PESOS CHILENOS AL 31 DE MARZO 2019)

Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	mar-19	mar-18	Var. a/a (%)
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	80.317	24.642	225,9%
Otros cobros por actividades de operación	263	0	0,0%
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación	0	0	0,0%
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-10.043	-10.219	-1,7%
Pagos a y por cuenta de los empleados	-1.334	-267	400,2%
Otros pagos por actividades de operación	0	-520	n.a
Flujos de efectivo procedentes (utilizados en) operaciones	69.203	13.637	407,4%
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-52	-3.717	-98,6%
Otras entradas (salidas) de efectivo	23	-1	n.a
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	69.173	9.920	597,3%
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	mar-19	mar-18	Var. a/a (%)
Compras de propiedades, planta y equipo	0	-73	n.a
Compras de activos intangibles	-168	0	n.a
Compras de otros activos a largo plazo	-4.696	-714	557,3%
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	-4.864	-788	517,6%
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	mar-19	mar-18	Var. a/a (%)
Préstamos de entidades relacionadas	209.716	10.190	1958,2%
Pagos de pasivos por arrendamientos	-1.173	0	n.a
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-273.720	-19.844	1279,4%
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	-65.177	-9.654	575,1%
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	-868	-522	66,1%

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

- **Actividades de operación:** Las actividades de operación registraron un aumento de CLP 59.254 millones explicado por mayores cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios explicado por la incorporación de 32 centros comerciales. Lo anterior compensado parcialmente por la disminución en CLP 5.306 millones de pago a proveedores por suministro de bienes y servicios explicado por el menor pago de impuestos asociado a la reestructuración de la sociedad.
- **Actividades de Financiación:** Las actividades de financiación disminuyen por la disminución de Préstamos/Pagos de entidades relacionadas por CLP 55.522 millones asociado a mayores pagos realizados a la matriz.
- **Actividades de inversión:** Las actividades de inversión disminuyeron CLP 4.077 millones por mayores compras de otros activos de largo plazo.

EVENTOS RELEVANTES

1. Con fecha 6 de mayo de 2019 la Compañía se encuentra inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el número 1164.
2. Con fecha 14 de mayo de 2019 se han inscrito en la Comisión para el Mercado Financiero la emisión de 547.263.784 acciones de pago.
3. Con fecha 6 de mayo de 2019 fueron inscritas en la Comisión para el Mercado Financiero las series de Bonos al portador desmaterializados A y B, cada una por un valor máximo de UF 12.000.000 a plazos máximos de 10 y 30 años respectivamente.
4. Con fecha 17 de mayo de 2019 se realizó la Colocación Inaugural en el mercado de Bonos, por un total de UF 10.000.000 estructurado en Serie A por UF 7.000.000 a un plazo de 10 años y Serie B por UF 3.000.000 a un plazo de 25 años. Los fondos se destinarán a refinanciamiento de pasivos.
5. En Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 20 de mayo de 2019 se acordó un aumento de capital por la suma de CLP\$185.674.993.854 mediante la emisión de 122.719.758 acciones de pago. Adicionalmente la Junta acordó un reparto de dividendos de CLP\$228.749.598.560 a ser pagado a partir del 31 de mayo de 2019.