



# ANÁLISIS RAZONADO

AL 30 DE JUNIO

# 2019



# REPORTE DE RESULTADOS

Webcast & Información sobre Teleconferencia:  
Viernes 30 de agosto 2019, 15:00 Hrs EST

Dial-IN Participantes:  
Sin costo: 1-(844) 602-0380  
Internacional: 1-(862) 298-0970  
ID Conferencia: CENCOSUDSHOPPING

Replay:  
Sin costo: 1-877-481-4010  
Internacional: 1-919-882-2331  
Código de acceso Replay: 53539  
Disponible hasta: 6 de septiembre 2019, 15:00 Hrs EST

Webcast disponible en:  
<https://www.investornetwork.com/event/presentation/53539>



# 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 representación o garantía, expresa o implícita, se proporciona en relación con la exactitud, integridad 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 tiene ninguna obligación de actualizar o mantener actualizada la información con tenida en el presente documento. La información contenida en este documento no pretende ser completa.

Cencosud Shopping y sus respectivas filiales, agentes, directores, socios y empleados aceptan 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 prospectivas no son garantías de rendimiento futuro. 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.



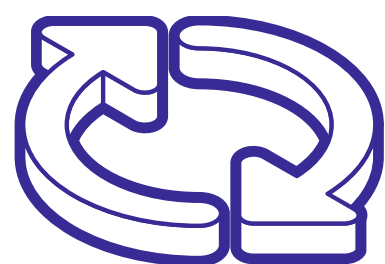
# RESUMEN EJECUTIVO



- Los ingresos aumentaron 298,6% en 2T19, alcanzando CLP 55.871 millones, reflejo de la incorporación de 32 activos en Chile en noviembre 2018, 4 activos en Perú y 4 activos en Colombia.
- El margen EBITDA ajustado alcanzó 94,7%, reflejo de la estructura de costos y esfuerzos en eficiencia de la compañía.
- Las ventas de los locatarios disminuyeron 1,2% en 2T19, reflejando la mayor presión promocional del mercado, sobre todo de grandes superficies, a pesar de que el tráfico en los malls aumenta 4,3%.
- El Same Store Rent muestra una evolución por sobre la inflación en Chile y Perú, y en el caso de Colombia logra un aumento de 0,8%.
- La Ocupación consolidada se mantiene estable en 99%, que incluye una mejora en los índices de Perú, un alto nivel de ocupación en Chile, que fue compensado parcialmente por Colombia.
- Continúa la ejecución de las obras Portal Angamos y Portal El Llano, este último se encuentra en etapa de comercialización; ambos proyectos suman 10.520 m2 adicionales de GLA. Por su parte, continúa el avance según cronograma definido de los proyectos La Molina en Perú y La 65 en Colombia.

1. Hasta octubre de 2018 la compañía sólo incluía el complejo Costanera Center (incluyendo dos torres de oficinas). A contar de noviembre 2018, tras la reorganización societaria, la Compañía incluye 10 centros comerciales, 23 power centers y las Torres de Costanera Center anteriormente mencionadas, todos estos activos ubicados en Chile. Posteriormente, en junio 2019 la Compañía realizó un aumento de capital para incorporar 1 centro comercial, 1 power center y 2 terrenos en Perú, y 1 centro comercial y 3 power centers en Colombia

# HECHOS RELEVANTES



Emisión Bonos Locales, Cencosud Shopping: Con fecha 17 de mayo 2019, la compañía concretó su colocación de bonos inaugural por un monto total de UF 10 millones. La transacción realizada contó con la clasificación de riesgo AA+ otorgadas por Feller-Rate y Humphreys. La operación se ejecutó a través de dos series de bonos:

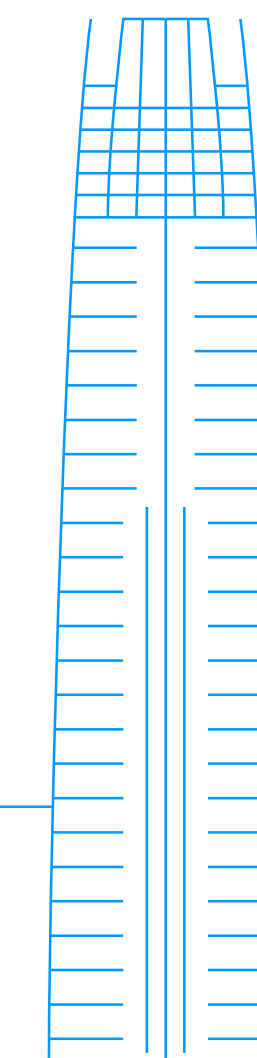
- Serie A, estructurada a 10 años bullet, se colocó a una tasa cupón de 1,79%, representando un spread de 64 pbs sobre la tasa de referencia.
- Serie B, estructurada a 25 años bullet, se colocó a una tasa cupón de 2,24%, representando un spread de 70 pbs sobre la tasa de referencia.



Con fecha 20 de mayo de 2019, en Junta Extraordinaria de Accionistas se acordó un reparto de dividendos de CLP 228.750 millones y que fueron pagados a partir del 31 de mayo de 2019.



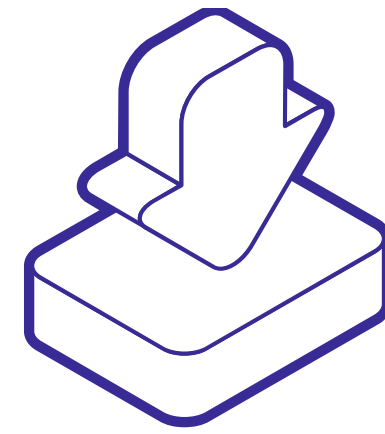
Con fecha 20 de junio Cencosud Shopping materializó un aumento de capital que se realizó con un aporte en especies para adquirir los activos de las sociedades que provienen de Perú y Colombia. En el caso de Perú se aportó 1 centro comercial, 1 Power Center y 2 terrenos; y 1 centro comercial y 3 Power Centers en Colombia.



# HECHOS RELEVANTES



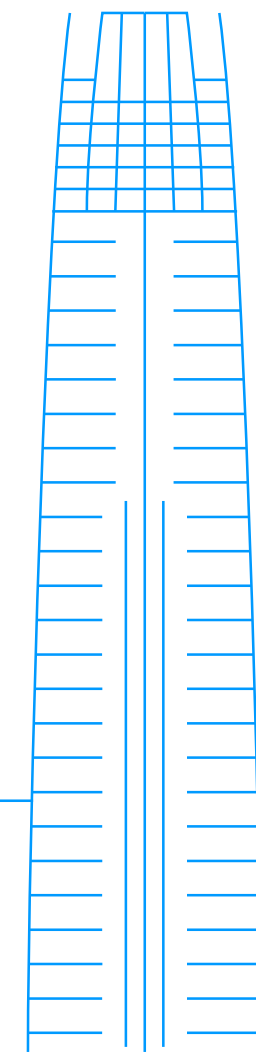
Con fecha 30 de junio, Cencosud Shopping realizó la apertura a la bolsa más grande en la historia de Chile, recaudando un equivalente de USD 1.055 millones, fondos que fueron utilizados para el pago de deuda con la Matriz.



Con fecha 09 de agosto de 2019 se realizó la recepción parcial de 25.000 m2 de GLA del complejo Costanera Center, para el arriendo de Oficinas y operación del Hotel AC Marriot.



Con fecha 23 de agosto de 2019 se celebró la Junta Extraordinaria de Accionistas en que se resolvió, entre otros acuerdos, elegir un nuevo Directorio conformado por 5 miembros designados por el controlador y 2 miembros independientes.



# ESTADO DE RESULTADOS

CLP MM AL 30 DE JUNIO 2019

- Los ingresos<sup>1</sup> aumentaron 298,6% respecto a 2T18, principalmente por la incorporación de 32 activos en Chile en noviembre 2018, además de 1 nuevo centro comercial, 1 power center y 2 terrenos en Perú y 1 nuevo centro comercial y 3 power centers en Colombia, a través de un aumento de capital realizado el 20 de junio, previo a la apertura a la bolsa.
- El resultado operacional aumenta 212,0% reflejo de la incorporación de los activos antes mencionados, generando un mayor resultado y un mayor revalúo de propiedades de inversión.
- El resultado no operacional disminuye 129,3% debido al mayor costo financiero asociado a la mayor deuda intercompañía producto de la incorporación de los activos antes mencionados y la adopción de IFRS16, además de una mayor pérdida resultado por unidades de reajuste, que refleja la mayor variación de la UF en 2T19 respecto al mismo periodo en 2018.

	2T19	2T18	Var. a/a (%)
Ingresos	55.871	14.017	298,6%
Costo de Ventas	-1.312	-2.160	-39,2%
Ganancia Bruta	54.559	11.858	360,1%
<b>Margen Bruto</b>	<b>98%</b>	<b>85%</b>	<b>1.306 bps</b>
Gastos de Administración y Ventas	-1.898	-342	454,6%
Otros ingresos, por función	51.165	21.814	134,6%
Otras ganancias (pérdidas)	226	19	1113,7%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>104.052</b>	<b>33.348</b>	<b>212,0%</b>
Costo Financiero Neto	-13.762	-7.742	77,8%
Variaciones por diferencias de tipo de cambio	-1	0	n.a.
Resultado por Unidades de Reajuste	-13.730	-4.248	223,2%
Resultado No Operacional	-27.493	-11.990	129,3%
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>76.558</b>	<b>21.358</b>	<b>258,5%</b>
Impuesto a la renta	-18.497	-8.074	129,1%
<b>Ganancia (pérdida)</b>	<b>58.062</b>	<b>13.284</b>	<b>337,1%</b>
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>52.900</b>	<b>11.732</b>	<b>350,9%</b>
<b>Margen EBITDA Ajustado</b>	<b>94,7%</b>	<b>83,7%</b>	<b>1.098 bps</b>

1. Los resultados del trimestre incorporan un mes de operación de los activos de Perú y Colombia (junio 2019), dado que el aumento de capital se materializó en el mismo mes.

# ESTADO DE RESULTADOS POR PAÍS

CLP MM AL 30 DE JUNIO 2019



Centros comerciales	SEGUNDO TRIMESTRE				SEIS MESES AL 30 DE JUNIO			
	2019 CLP MM	2018 CLP MM	Δ %	ML Δ %	2019 CLP MM	2018 CLP MM	Δ %	ML Δ %
Chile	55.128	14.017	293,3%	293,3%	114.005	28.819	295,6%	295,6%
Perú	422	0	n.a.	n.a.	422	0	n.a.	n.a.
Colombia	322	0	n.a.	n.a.	322	0	n.a.	n.a.
<b>Ingresos</b>	<b>55.871</b>	<b>14.017</b>	<b>298,6%</b>	<b>298,6%</b>	<b>114.749</b>	<b>28.819</b>	<b>298,2%</b>	<b>298,2%</b>
Chile	53.872	11.858	354,3%	354,3%	112.497	24.825	353,2%	353,2%
Perú	456	0	n.a.	n.a.	456	0	n.a.	n.a.
Colombia	230	0	n.a.	n.a.	230	0	n.a.	n.a.
<b>Resultado Bruto</b>	<b>54.559</b>	<b>11.858</b>	<b>360,1%</b>	<b>360,1%</b>	<b>113.184</b>	<b>24.825</b>	<b>355,9%</b>	<b>355,9%</b>
<b>Gastos de Adm. y Ventas</b>	<b>-1.672</b>	<b>-324</b>	<b>416,7%</b>	<b>416,7%</b>	<b>-4.198</b>	<b>-1.165</b>	<b>260,3%</b>	<b>260,3%</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>104.052</b>	<b>33.348</b>	<b>212,0%</b>	<b>212,0%</b>	<b>320.297</b>	<b>59.899</b>	<b>434,7%</b>	<b>434,7%</b>
Chile	52.313	11.732	345,9%	345,9%	108.424	24.071	350,4%	350,4%
Perú	391	0	n.a.	n.a.	391	0	n.a.	n.a.
Colombia	196	0	n.a.	n.a.	196	0	n.a.	n.a.
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>52.900</b>	<b>11.732</b>	<b>350,9%</b>	<b>350,9%</b>	<b>109.010</b>	<b>24.071</b>	<b>352,9%</b>	<b>352,9%</b>
<b>% EBITDA Ajustado</b>	<b>94,7%</b>	<b>83,7%</b>		<b>1.098 bps</b>	<b>95,0%</b>	<b>83,5%</b>		<b>1.147 bps</b>



# CONCILIACIÓN NOI Y FFO

EN MILLONES DE PESOS CHILENOS  
AL 30 DE JUNIO 2019

NOI / EBITDA AJUSTADO	2T19	2T18	Var. a/a (%)
Ingresos ordinarios	55.871	14.017	298,6%
(+) Costo de ventas	-1.312	-2.160	-39,2%
(+) Gasto de administración	-1.898	-342	454,6%
(+) Otros gastos de administración	226	19	1.113,7%
(+) Depreciación y Amortización	13	198	-93,4%
<b>NOI</b>	<b>52.900</b>	<b>11.732</b>	<b>350,9%</b>

FFO	2T19	2T18	Var. a/a (%)
Ganancia (pérdida)	58.062	13.284	337,1%
Otros ingresos	-51.165	-21.814	134,6%
Resultados por unidades de reajuste	13.730	4.248	223,2%
Variaciones por diferencia de tipo de cambio	1	0	n.a.
Impuesto a la renta	18.441	8.048	129,1%
<b>FFO</b>	<b>39.069</b>	<b>3.766</b>	<b>937,5%</b>

# DESEMPEÑO DEL NEGOCIO

Ubicaciones	GLA Total <sup>1</sup>			Ocupación			Visitas (miles)			Ventas (ML MM)			Ingresos <sup>2</sup> (ML MM)			% NOI <sup>3</sup>
	2T19	2T18	Var%	2T19	2T18	Δbps	2T19	2T18	Var%	2T19	2T18	Var%	2T19	2T18	Var%	2T19
Costanera Center	144.829	144.829	0,0%	99,6%	99,5%	17	10.034	9.107	10%	132.730	137.025	-3%	14.178	14.017	1,1%	88,1%
Alto Las Condes	121.215	121.215	0,0%	99,7%	99,4%	27	5.025	4.841	4%	94.512	95.733	-1%	10.813		n.a.	105,8%
Portal Florida Center	123.188	123.188	0,0%	99,8%	99,7%	6	4.377	4.343	1%	57.228	56.844	1%	4.977		n.a.	97,1%
Portal La Dehesa	66.734	66.734	0,0%	99,4%	99,1%	30	1.862	1.958	-5%	36.625	39.285	-7%	3.369		n.a.	77,8%
Portal La Reina	38.198	38.198	0,0%	99,5%	98,4%	108	1.405	1.448	-3%	28.559	29.436	-3%	1.410		n.a.	99,9%
Portal Rancagua	43.705	43.705	0,0%	100,0%	99,5%	52	1.897	1.935	-2%	32.360	31.468	3%	1.804		n.a.	101,1%
Portal Temuco	55.953	55.953	0,0%	99,5%	99,8%	-31	2.800	2.734	2%	35.140	34.425	2%	2.384		n.a.	103,3%
Portal Ñuñoa	32.396	32.396	0,0%	92,2%	93,0%	-80	1.791	1.578	13%	19.104	18.471	3%	1.267		n.a.	87,2%
Portal Belloto	42.414	42.414	0,0%	99,7%	99,6%	11	2.416	2.355	3%	20.032	19.666	2%	1.345		n.a.	103,5%
Portal Osorno	22.891	22.891	0,0%	97,9%	97,3%	56	1.966	1.910	3%	14.970	14.186	6%	1.127		n.a.	87,2%
Power Centers	470.167	470.167	0,0%	99,7%	99,7%	-2	n.a.	n.a.	n.a.	245.498	248.729	-1%	12.453		n.a.	94,3%
<b>Total Chile</b>	<b>1.161.690</b>	<b>1.161.690</b>	<b>0,0%</b>	<b>99,4%</b>	<b>99,3%</b>	<b>9</b>	<b>33.573</b>	<b>32.209</b>	<b>4,2%</b>	<b>716.761</b>	<b>725.267</b>	<b>-1,2%</b>	<b>55.128</b>	<b>14.017</b>	<b>293,3%</b>	<b>94,9%</b>
<b>Total Perú</b>	<b>50.073</b>	<b>50.073</b>	<b>0,0%</b>	<b>95,0%</b>	<b>92,8%</b>	<b>226</b>	<b>1.174</b>	<b>1.101</b>	<b>6,7%</b>	<b>99,3</b>	<b>105,2</b>	<b>-5,6%</b>	<b>2,0</b>	<b>0</b>	<b>n.a.</b>	<b>92,6%</b>
<b>Total Colombia</b>	<b>65.860</b>	<b>65.645</b>	<b>0,3%</b>	<b>94,9%</b>	<b>97,6%</b>	<b>-271</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>77.220</b>	<b>77.316</b>	<b>-0,1%</b>	<b>1.533</b>	<b>0</b>	<b>n.a.</b>	<b>60,8%</b>
<b>Cencosud Shopping<sup>4</sup></b>	<b>1.277.623<sup>1</sup></b>	<b>1.277.408</b>	<b>0,0%</b>	<b>99,0%</b>	<b>99,0%</b>	<b>3</b>	<b>34.747</b>	<b>33.310</b>	<b>4,3%</b>	<b>753.630</b>	<b>762.736</b>	<b>-1,2%</b>	<b>55.871</b>	<b>14.017</b>	<b>298,6%</b>	<b>94,7%</b>

Al 30 de junio de 2019 la compañía cuenta con 1.277.623 m<sup>2</sup> de GLA y una tasa de ocupación de 99,0% a nivel consolidado. Las visitas muestran una tendencia positiva, con un crecimiento de 4,3% impulsado principalmente por los centros comerciales Costanera Center, Alto Las Condes y Ñuñoa.

1. Al 30 de junio de 2019 el GLA Total no incluye 93.988 m<sup>2</sup> que a esa fecha no tenían la recepción de obras. Cabe mencionar que con fecha 14 de agosto de 2019, se han recepcionado 25.000 m<sup>2</sup> adicionales.

2. Los ingresos de 2T18 sólo incluyen los arriendos cobrados en Costanera Center, al ser el único activo de la sociedad a esa fecha. En 2T19 se incluyen los ingresos generados por todos los activos, incluyendo los de Perú y Colombia incorporados en junio 2019.

3. Para Portal La Dehesa, La Reina y Ñuñoa el %NOI cae debido a un ajuste de 6 meses por IFRS 16. El NOI ajustado de estas ubicaciones para el trimestre sería 91,7%, 114,4%, 97,4% respectivamente.

4. Valores de Ventas e Ingresos en \$CLP MM.

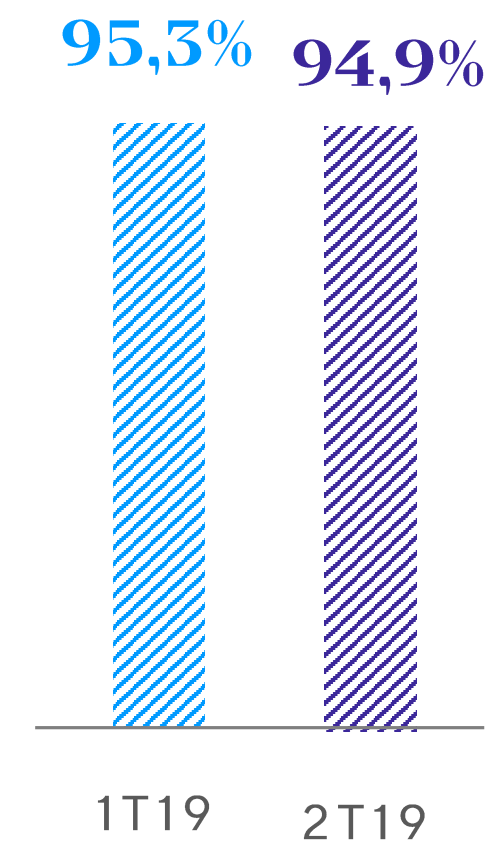
# MARGEN EBITDA AJUSTADO

% SEGUNDO TRIMESTRE 2019

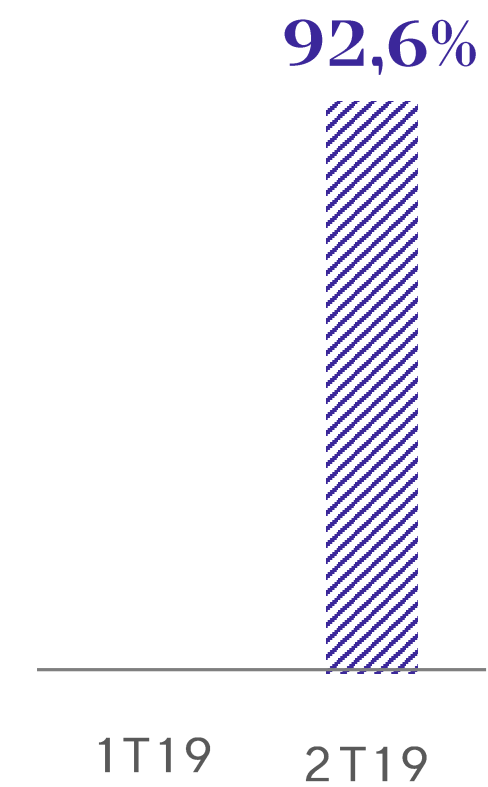
El margen EBITDA ajustado alcanza un 94,7%, reflejo de la estructura de costos y economías de escala de la Compañía.

En Perú el margen EBITDA se vio impactado positivamente por la implementación de la norma IFRS16.

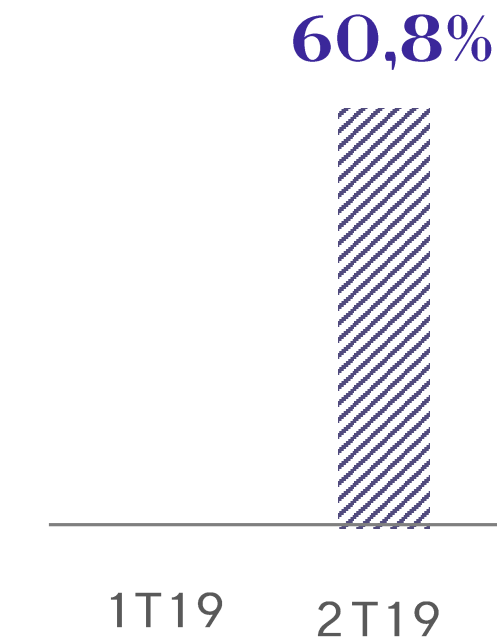
## CHILE



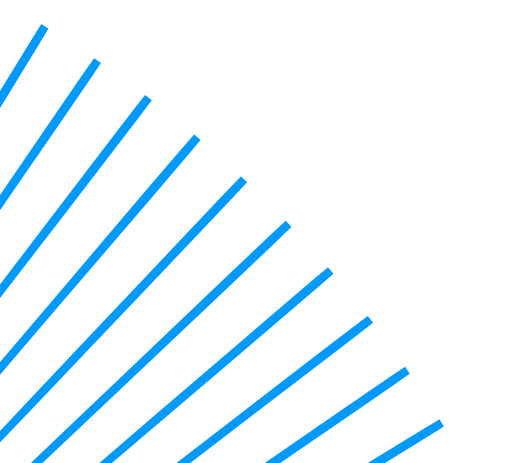
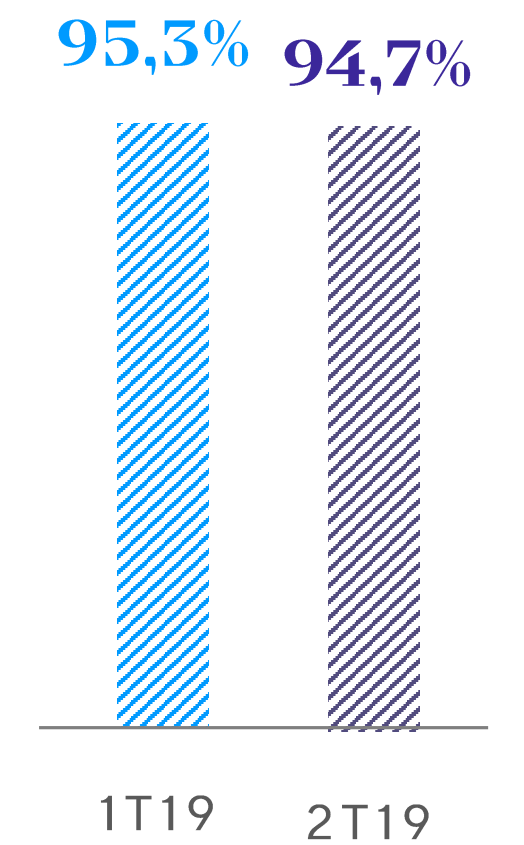
## PERÚ



## COLOMBIA



## CENCOSHOPP

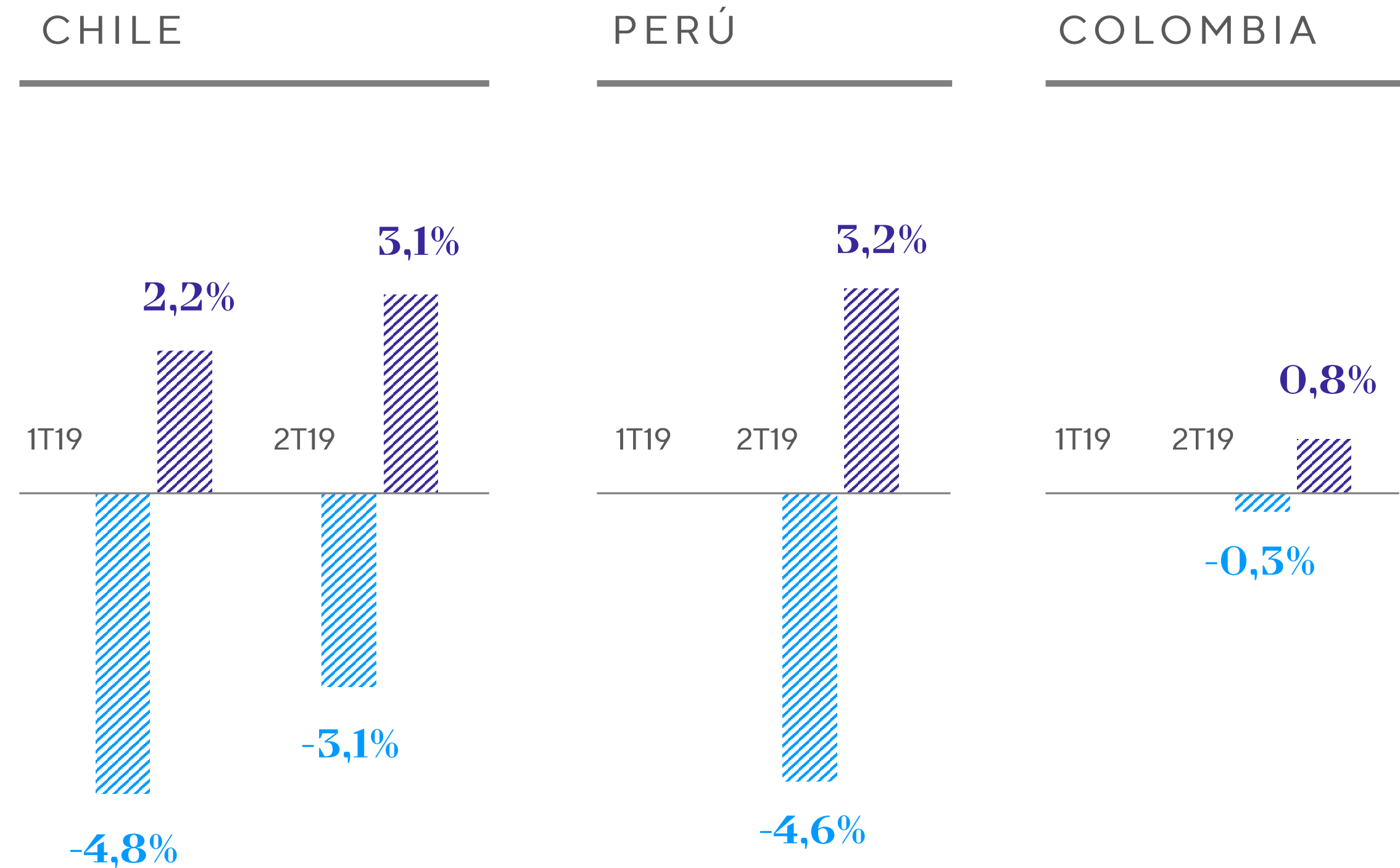


# SAME STORE SALES Y SAME STORE RENT

VAR% DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2019 VS AÑO ANTERIOR

- Same Store Sales (SSS): El SSS en Chile fue -3,1% en el segundo trimestre de 2019 comparado con un -4,8% en el primer trimestre del mismo año, reflejando un débil consumo interno. En Perú la alta base de comparación por el Mundial de Futbol en 2018 afectó el SSS del segundo trimestre.
- Same Store Rent (SSR): A pesar de los menores SSS, el SSR se mantuvo positivo en todos los países.

 NOMINAL SAME STORE SALES (SSS)  
 NOMINAL SAME STORE RENT (SSR)



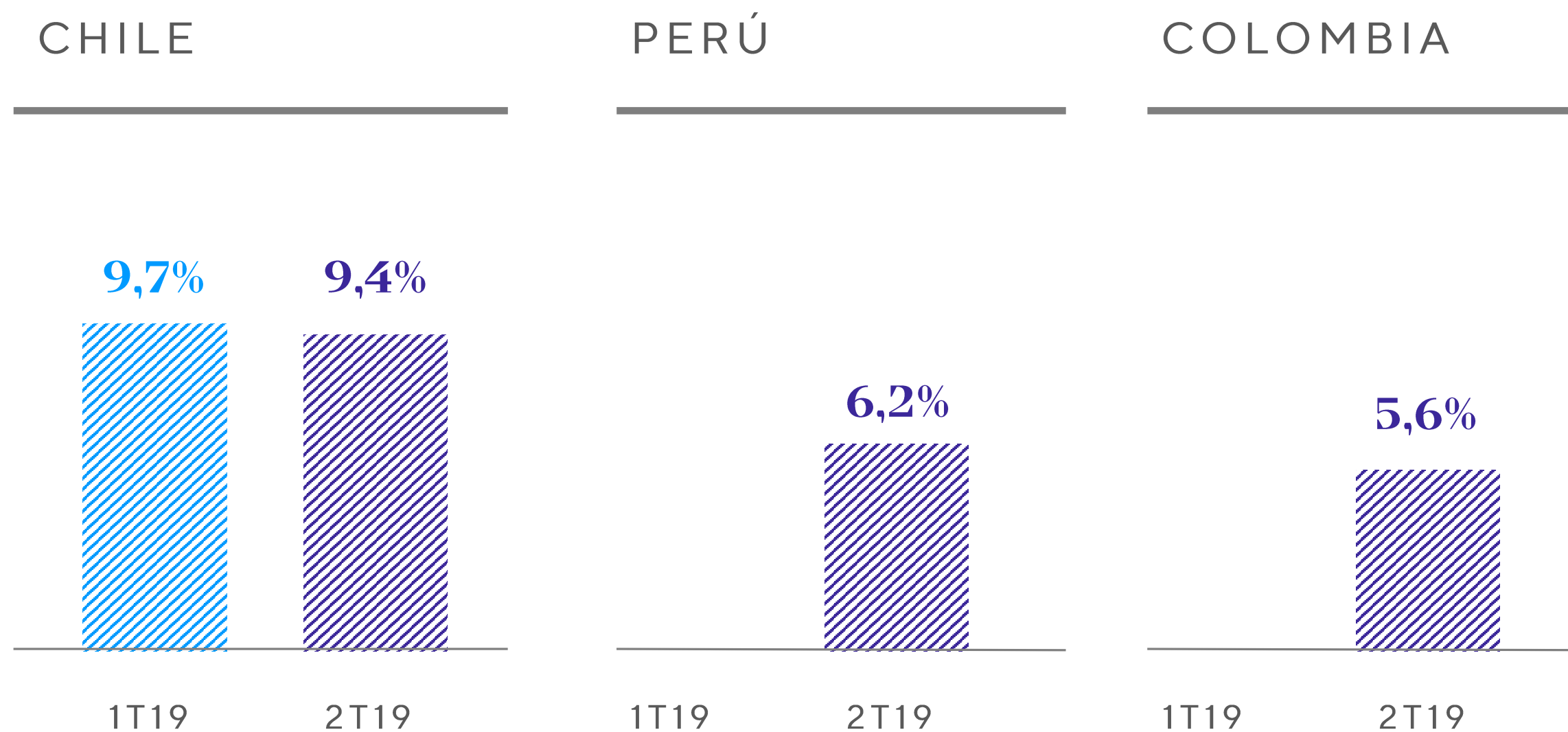
# COSTO DE OCUPACIÓN

% AL 30 DE JUNIO 2019

Cencosud Shopping continua con costos de ocupación competitivos en los 3 países donde mantiene operaciones.

En Chile el costo de ocupación<sup>1</sup> baja respecto a 1T19 debido a menores costos de gastos comunes, llegando a un 9,4%.

Por su parte en Perú y Colombia logran un costo de ocupación menor en comparación a Chile.



 COSTO DE OCUPACIÓN

1. Costo de ocupación se calcula como la división entre renta fija + renta variable + gastos comunes + fondo de publicidad sobre ventas.

# BALANCE CONSOLIDADO

## ACTIVOS

Al 30 de junio 2019 el Total de Activos aumentó CLP 1.180.060 millones en comparación al 31 de diciembre 2018, explicado por el incremento en CLP 653.265 millones en Activos Corrientes y en CLP 526.794 millones en Activos No Corrientes.

El incremento en Activos Corrientes se explica por:

- Un aumento de CLP 697.058 millones en Efectivo y Equivalentes al Efectivo como resultado de los fondos obtenidos por el aumento de capital y IPO en junio 2019.
- Lo anterior se vio compensado por menores Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar Corrientes en CLP 12.936 millones, debido a niveles más estables de deuda comercial posterior a la apertura en bolsa, menores Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas en CLP 8.003 millones debido a mejoras en el proceso de compensación con la matriz, y menores Activos por Impuestos Corrientes en CLP 22.441 millones por el proceso de devolución de impuestos en algunas sociedades en Chile.

El incremento en Activos no Corrientes se explica por:

- El aumento en CLP 523.609 millones en Propiedades de Inversión reflejo de la incorporación de los activos de Perú y Colombia, además un mayor valor de los activos por mejores resultados operacionales en Chile y una menor tasa de descuento (WACC).

	Jun-19	Dic-18	Var. (%)
<b>Activos Corrientes</b>	<b>723.782</b>	<b>70.516</b>	<b>926,4%</b>
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	702.828	5.770	12.081,4%
Otros Activos No Financieros, Corriente	1.281	1.694	-24,4%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	8.750	21.686	-59,7%
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente	5.714	13.717	-58,3%
Activos por impuestos corrientes, corrientes	5.209	27.650	-81,2%
<b>Activos No Corrientes</b>	<b>3.454.320</b>	<b>2.927.526</b>	<b>18,0%</b>
Activos intangibles distintos de la plusvalía	441	195	125,9%
Propiedades, planta y equipo	0	11.004	-100,0%
Propiedades de Inversión	3.392.947	2.869.338	18,2%
Activos por Impuestos Diferidos	55.770	41.894	33,1%
Otros activos no financieros no corrientes	5.163	5.096	1,3%
<b>Total Activos</b>	<b>4.178.102</b>	<b>2.998.042</b>	<b>39,4%</b>

# BALANCE CONSOLIDADO

## PASIVOS

Al 30 de junio 2019, el Total de Pasivos aumentó en CLP 309.270 millones en comparación al 31 de diciembre 2018, debido al aumento en CLP 18.427 millones en Pasivos Corrientes y CLP 290.843 millones en Pasivos no Corrientes.

- El aumento en Pasivos Corrientes se explica por el aumento en Otros pasivos no financieros corrientes en CLP 15.292 millones, debido a la provisión de dividendos por pagar y el incremento de Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas Corrientes en CLP 7.290 millones reflejo de la deuda con la matriz en Perú y Colombia. Lo anterior se vio parcialmente compensado por menores Cuentas por Pagar comerciales y otras cuentas por pagar, debido a un menor IVA débito por pagar.
- El aumento de Pasivos No Corrientes en CLP 290.843 millones se explica por el aumento de Otros pasivos financieros No Corrientes en CLP 276.763 millones debido a la colocación de dos series de bonos locales equivalentes a 10 millones de UF, un aumento de Pasivos por arrendamientos No Corrientes en CLP 58.655 millones debido a la adopción de la Norma IFRS 16, al incremento de Pasivos por Impuestos Diferidos en CLP 88.871 millones por el incremento en Propiedades de Inversión y la incorporación de ubicaciones en Perú y Colombia. Lo anterior fue parcialmente compensado por menores Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas en CLP 132.634 millones debido a la menor deuda con la matriz.

## PATRIMONIO

El Patrimonio Total a junio 2019 aumenta en CLP 870.790 millones comparado con diciembre 2018, principalmente por el aumento de Capital suscrito en CLP 588.291 millones y mayores Primas de Emisión en CLP 315.861 millones por sobreprecio de acciones. Todo estas variaciones se deben al aumento de capital producto de la apertura en Bolsa.

	Jun-19	Dic-18	Var. (%)
<b>Pasivos Corrientes</b>	<b>62.565</b>	<b>44.139</b>	<b>41,7%</b>
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17.684	29.513	-40,1%
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente	19.365	12.075	60,4%
Otros pasivos financieros corrientes	967	254	280,6%
Otras provisiones a corto plazo	925	211	338,9%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	1.012	1.140	-11,2%
Otros pasivos no financieros corrientes	16.237	945	1.617,5%
Pasivos por arrendamientos, corrientes	6.063	0	n.a.
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	312	0	n.a.
<b>Pasivos No Corrientes</b>	<b>1.779.514</b>	<b>1.488.671</b>	<b>19,5%</b>
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, No Corriente	925.092	1.057.726	-12,5%
Pasivo por impuestos diferidos	507.922	419.051	21,2%
Otros pasivos financieros no corrientes	278.338	1.575	17.572,3%
Otras provisiones no corrientes	0	874	-100,0%
Otros pasivos no financieros no corrientes	9.506	9.445	0,7%
Pasivos por arrendamientos no corrientes	58.655	0	n.a.
<b>Total Pasivos</b>	<b>1.842.080</b>	<b>1.532.810</b>	<b>20,2%</b>
Capital Emitido	707.171	118.880	494,9%
Primas de emisión	315.861	0	n.a.
Ganancias (pérdidas) acumuladas	1.295.716	1.335.139	-3,0%
Otras Reservas	12.222	12.972	-3,8%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	2.330.970	1.466.991	58,9%
Interés Minoritario en PN	5.052	-1.758	n.a.
<b>Patrimonio Total</b>	<b>2.336.022</b>	<b>1.465.233</b>	<b>59,4%</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>4.178.102</b>	<b>2.998.042</b>	<b>39,4%</b>

# FLUJO DE EFECTIVO

EN MILLONES DE PESOS CHILENOS AL 30 DE JUNIO 2019

Las variaciones del flujo de efectivo generado al 30 de junio 2019 respecto al mismo período del año anterior se explican a continuación:

- **Actividades de operación:** El flujo registró un aumento de CLP 123.166 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 30.685 millones.
- **Actividades de Financiación:** El flujo registró un aumento de CLP 591.011 millones por los mayores importes procedentes de la emisión de acciones en CLP 699.818 millones tras la apertura en bolsa de la Compañía. Adicionalmente, el aumento se explica por mayores importes procedentes de préstamos de largo plazo debido a la emisión local de bonos por CLP 278.338 millones y mayores préstamos de entidades relacionadas por CLP 662.405 millones, reflejo de los préstamos con la matriz. Lo anterior se vio parcialmente compensado por préstamos con la matriz, contrarestados parcialmente por Pagos de préstamos a entidades relacionadas por CLP 818.093 millones y Dividendos pagados por CLP 228.750 millones.
- **Actividades de inversión:** El flujo disminuye en CLP 15.301 millones por las inversiones realizadas en 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)

Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	Jun-19	Jun-18	Var. a/a (%)
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	159.345	46.230	244,7%
Otros cobros por actividades de operación	263	0	n.a.
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación	0	0	n.a.
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-40.354	-20.223	99,5%
Pagos a y por cuenta de los empleados	-2.110	-361	484,2%
Otros pagos por actividades de operación	-1.569	-862	82,0%
<b>Flujos de efectivo procedentes (utilizados en) operaciones</b>	<b>115.575</b>	<b>24.784</b>	<b>366,3%</b>
Intereses recibidos	0	1	-100,0%
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	23.803	-6.882	-445,9%
Otras entradas (salidas) de efectivo	1.176	-513	-329,1%
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>140.555</b>	<b>17.389</b>	<b>708,3%</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>			
Prestamos a entidades relacionadas	0	-19.844	-100,0%
Compras de propiedades, planta y equipo	-1.292	-728	77,6%
Compras de activos intangibles	-168	-9	1.716,5%
Compras de otros activos a largo plazo	-22.303	-714	3.021,9%
Cobros a entidades relacionadas	0	13.591	-100,0%
Otras entradas (salidas) de efectivo	758	0	n.a.
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>	<b>-23.005</b>	<b>-7.705</b>	<b>198,6%</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>			
Importes procedentes de la emisión de acciones	699.818	0	n.a.
Importes procedentes de prestamos de largo plazo	278.338	0	n.a.
Préstamos de entidades relacionadas	710.691	48.286	1.371,8%
Pagos de pasivos por arrendamiento	-2.709	0	n.a.
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-877.872	-59.780	1.368,5%
Dividendos pagados	-228.750	0	n.a.
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>	<b>579.517</b>	<b>-11.493</b>	<b>-5.142,2%</b>
<b>Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio</b>	<b>697.067</b>	<b>-1.809</b>	<b>38.630,3%</b>



# ENDEUDAMIENTO

Para el período terminado al 30 de junio de 2019, el total de pasivos asciende a CLP 1.842.080 millones de los cuales corresponden a deuda financiera CLP 1.223.763 millones.

Al cierre de este trimestre existen 2 fuentes de financiamiento:

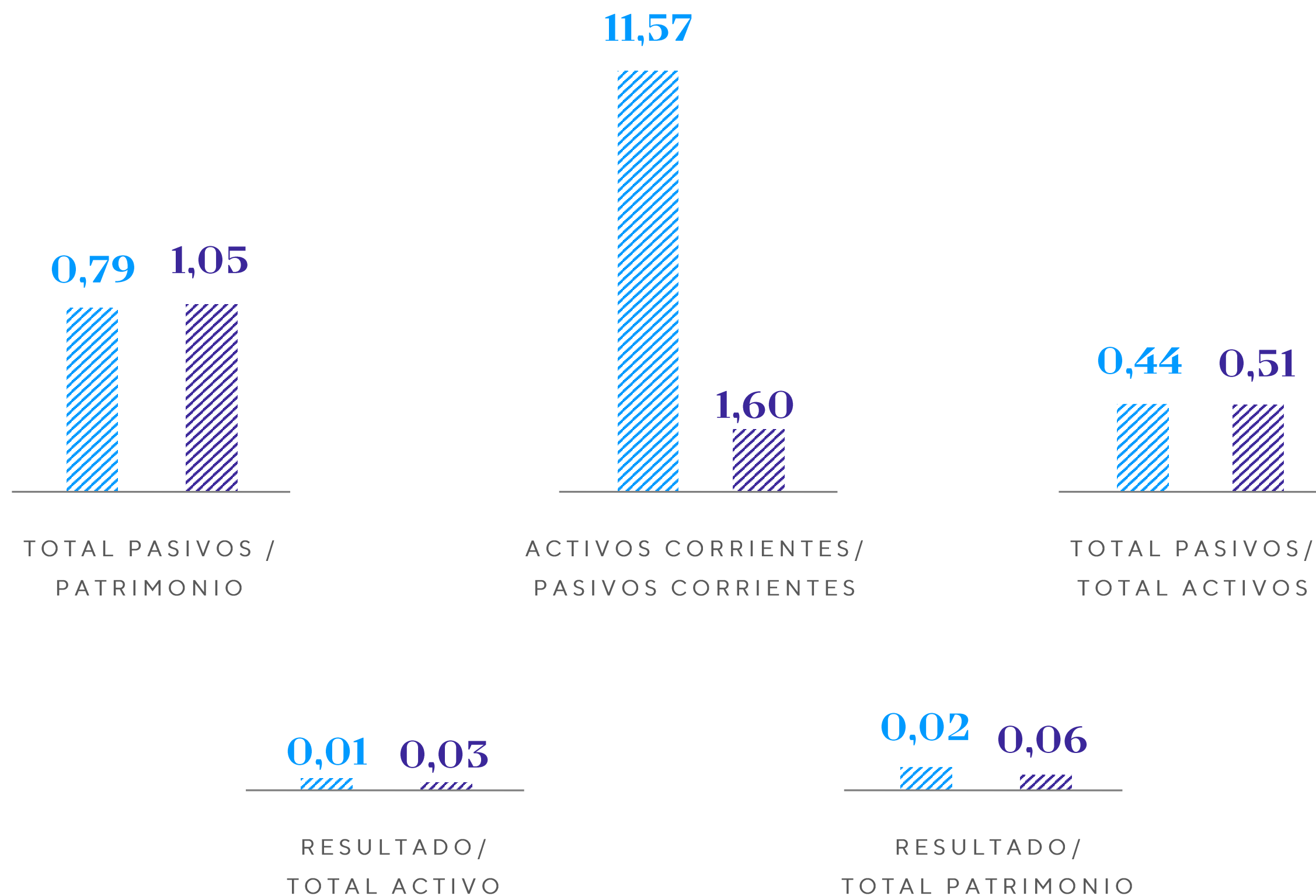
- Deuda intercompañía obtenida desde la matriz Cencosud S.A por un total de CLP 944.457 millones.
- Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes principalmente relacionados a la emisión de 2 líneas de bonos locales, realizada el 17 de mayo 2019. El monto emitido asciende a CLP 279.306 millones.

Para la Deuda Financiera Neta se considera: Otros Pasivos Financieros Corrientes + Otros Pasivos Financieros No Corrientes + Cuentas por Pagar a entidades relacionadas corriente + Cuentas por Pagar a entidades relacionadas no corriente - Efectivo y equivalentes al efectivo.

## RATIOS FINANCIEROS

JUN 19

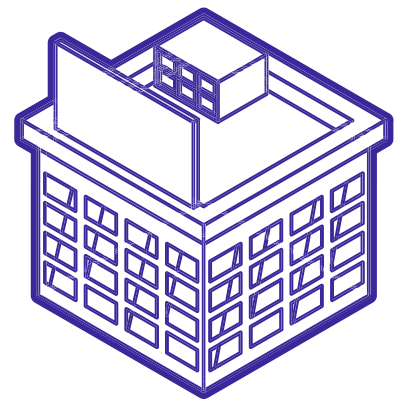
DIC 18



# PROYECTOS EN CURSO

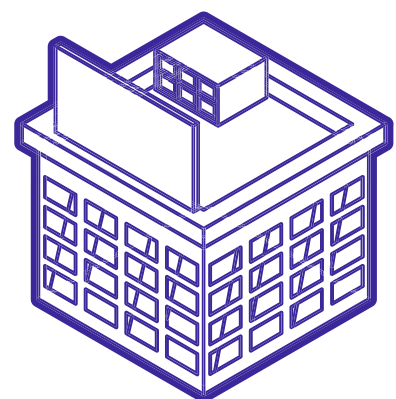
## EN CHILE

---



### EL LLANO, SANTIAGO

- GLA actual 15.654m<sup>2</sup>
- Inversión total: US\$9,0mm
- % avance: 98%
- GLA adicional: 9.150m<sup>2</sup>



### ANGAMOS, ANTOFAGASTA

- GLA actual 26.177m<sup>2</sup>
- Inversión total: US\$6,0mm
- % avance: 99%
- GLA adicional: 1.370m<sup>2</sup>

---

### POTENCIAL DE MEJORA MEDIANTE LA OPTIMIZACIÓN DE GLA EN LOCACIONES EXISTENTES

---

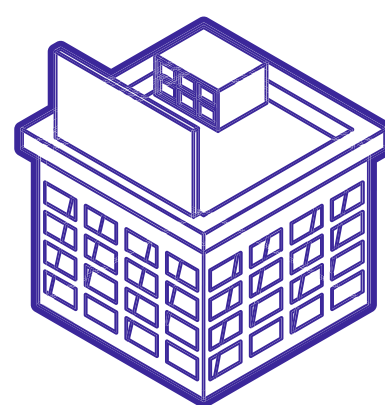
- GLA disponible en Chile de 40.000m<sup>2</sup>, de los que una parte significativa pertenece a Costanera Center



# PROYECTOS EN CURSO

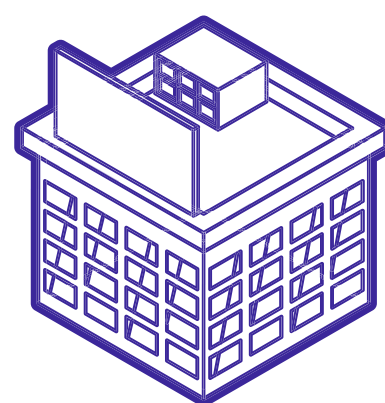
## EN PERÚ Y COLOMBIA

---



### LA MOLINA, LIMA, PERÚ

- GLA actual: 4.291m<sup>2</sup>
- Inversión total: US\$109mm
- % avance: 61%
- GLA al finalizar: 35.700m<sup>2</sup>



### LA 65, MEDELLÍN, COLOMBIA

- GLA actual: 22.200m<sup>2</sup>
- Inversión total: US\$167mm
- % avance: 39%
- GLA al finalizar: +78.000m<sup>2</sup>

## POTENCIAL DE MEJORA MEDIANTE LA OPTIMIZACIÓN DE GLA EN LOCACIONES EXISTENTES

---

- Potencial área arrendable disponible en Premier el Limonar (Colombia)
- GLA disponible: 11.000m<sup>2</sup>



# ADOPCIÓN INICIAL DE NIIF 16 - ARRENDAMIENTOS

Los estados financieros intermedios consolidados de Cencosud Shopping S.A. al 30 de junio de 2019 presentan las modificaciones derivadas de la adopción inicial de NIIF 16 - Arrendamientos a partir del 01 de enero de 2019, y sustituye las actuales directrices de la NIC 17 y las interpretaciones correspondientes a ella.

La adopción de la NIIF 16 requiere que los arrendatarios reconozcan un pasivo de arrendamiento que refleje los pagos de arrendamiento futuros y un "derecho de uso del activo" para prácticamente "todos los contratos de arrendamiento".

Como consecuencia de la adopción la Sociedad:

- Ha incrementado el rubro Propiedades de Inversión por ubicaciones arrendadas, así como los pasivos por arrendamiento basado en el valor actual de los pagos futuros del arrendamiento fijo de acuerdo con la nueva normativa.
- 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.
- En el Estado de Flujo de Efectivo, las variaciones del pasivo por arrendamiento se presentan en la sección de actividades de financiamiento, en vez de la sección actividades de operación.
- Se ha reclasificado los otros pasivos financieros (Leasing) existentes al 31 de diciembre de 2018, como parte de los pasivos por arrendamiento.

La Sociedad ha optado por aplicar al método retrospectivo modificado para la clasificación, medición y deterioro. Como consecuencia no se han re-expresados los ejercicios comparativos.

Los impactos iniciales por adopción de IFRS 16 antes de impuestos diferidos generaron al 01 de enero de 2019 el reconocimiento de activo propiedad de inversión y pasivos por arrendamientos corrientes y no corrientes por CLP 54.308 millones lo que representa un 1,8% del activo y 3,5% del pasivo respectivamente.

	CLP MM
<b>Al 01 de enero de 2019</b>	
Activos por Derecho de Uso	54.308
Valor razonable por Derecho de Uso	0
Pasivos por Arrendamientos	-54.308
Impuesto Diferido por Derecho de Uso	0
<b>Impacto en Patrimonio</b>	<b>0</b>

2T19	s/ IFRS 16	c/ IFRS 16
Chile	93,5%	94,9%
Perú	83,0%	92,6%
Colombia	60,8%	60,8%
<b>% Mg Ebitda Ajustado</b>	<b>93,3%</b>	<b>94,7%</b>

# 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.
- Mayor información respecto a Factores de Riesgo, se encuentran contenidos en el prospecto de bonos ingresados con fecha 26 de agosto 2019 en Comisión de Mercado Financiero (CMF). Para mayor detalle de Riesgos Financieros revisar Estados Financieros publicados (FECU).



# TIPO DE CAMBIO

## Tipo de Cambio Cierre

	2Q19	2Q18	Var%
CLP/PEN	206,24	198,33	4,0%
CLP/COP	0,21	0,22	-4,5%

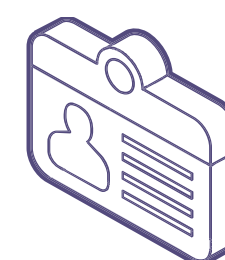
## Tipo de Cambio Promedio

	2Q19	2Q18	Var%
CLP/PEN	206,08	190,78	8,0%
CLP/COP	0,21	0,22	-4,5%

## Inflación

País	2Q19	2Q18
Chile	2,2%	2,2%
Perú	2,5%	0,9%
Colombia	3,3%	3,2%

## CONTACTO



Natalia Nacif  
 Head of Investor Relations  
 Tel: +562 2959 0368  
 Natalia.nacif@cencosud.cl

