

REPORTE DE RESULTADOS

ANÁLISIS RAZONADO

al 30 de septiembre,
2019

*Shopping
Centers*
cencosud



REPORTE DE RESULTADOS 3T19

Webcast & Información sobre Teleconferencia:

Lunes 2 de diciembre 2019, 13:30 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: 56829

Disponible hasta: 9 de diciembre 2019, 13:30 hrs. EST

Webcast disponible en:

<https://www.investornetwork.com/event/presentation/56829>



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 302,3% en 3T19, alcanzando CLP 57.935 millones, reflejo de la incorporación de 32 activos en Chile en noviembre 2018, 4 activos en Perú y 4 activos en Colombia en junio 2019. Proforma¹, los ingresos crecieron 4,1% a/a, principalmente explicado por un aumento en los ingresos asociados a la porción fija de los contratos de arriendo.
- El **margen EBITDA ajustado** alcanzó 90,0% en el 3T19. El trimestre incluye un efecto no-recurrente, relacionado con la inundación del nivel -4 en Costanera Center y tres meses completos de operación de Perú y Colombia. Excluyendo el efecto no-recurrente, proforma el EBITDA ajustado crece 5,4% y el margen alcanza 91,3%. La Compañía tiene seguros que están en proceso de liquidación.
- Las **ventas** de los locatarios aumentaron 0,2% en 3T19, mostrando una mejora respecto al trimestre anterior, reflejo de una tendencia positiva en los meses de julio y agosto, parcialmente compensado por septiembre que se vio impactado por Fiestas Patrias en Chile por la mayor salida de vehículos de Santiago. El **trafico** en los malls **aumentó 4,3%**.
- El **Same Store Rent** muestra una evolución por sobre la inflación en Chile, un aumento en de 0,9% en Perú y una disminución de 0,8% en Colombia.
- La **Ocupación** consolidada aumenta desde 96,3% en 3T18 a 98,9% en 3T19, lo que refleja un alto nivel de ocupación en Chile y una mejora del índice en Perú, lo que fue parcialmente compensado por Colombia.
- Portal Angamos y Portal El Llano se encuentran en etapa de comercialización y los metros cuadrados de GLA adicionales (10.520 m²) se verán reflejados en el 4T19. Por su parte, continúa el avance de los proyectos La Molina en Perú y La 65 en Colombia.
- Desde el 18 de octubre han ocurrido diversas manifestaciones con demandas sociales en Chile, en varias ocasiones con disturbios y daños a la propiedad pública y privada. Dado este contexto, para resguardar la seguridad de clientes, locatarios y colaboradores Cencosud Shopping ha debido cerrar sus ubicaciones en un rango entre 1 y 16 días. Algunos activos sufrieron daños menores los cuales no comprometen en absoluto su operación y la Compañía mantiene seguros que cubren razonablemente los riesgos de deterioro de los activos, paralización de actividades y otros relacionados. Cencosud Shopping se encuentra evaluando y cuantificando el impacto económico, el cual se verá reflejado en los estados financieros del cuarto trimestre.

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

HECHOS RELEVANTES

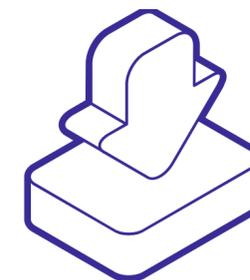


Con fecha 6 de septiembre 2019, la compañía concretó su segunda colocación de bonos en el mercado local, por un monto total de UF 9 millones. La transacción realizada contó con la clasificación de riesgo AA+ otorgadas por Feller-Rate y Humphreys. La operación se ejecutó a través de dos series de bonos:

- Serie C, estructurada a 9,5 años bullet, se colocó a una tasa cupón de 0,47%, representando un spread de 57 pbs sobre la tasa de referencia.
- Serie E, estructurada a 25,5 años bullet, se colocó a una tasa cupón de 1,08%, representando un spread de 80 pbs sobre la tasa de referencia.



Con fecha 14 de agosto se otorgó la recepción Municipal de 25.000 m² de GLA para el arriendo de oficinas en el Complejo Costanera Center. Luego, con fecha 9 de octubre, se otorgó la recepción Municipal de 25.000 m² adicionales, totalizando 50.000 m². Actualmente dichos metros cuadrados se encuentran en proceso de comercialización.



En temas de Sostenibilidad destacamos que dentro del trimestre la Compañía trabajó en colaboración con la Municipalidad de Providencia en un proyecto de apoyo a emprendedores de la comuna además de entregarles capacitación en temas de sostenibilidad. Por último, se realizaron capacitaciones a las áreas de operaciones relacionadas a la estrategia de relacionamiento comunitario como parte de nuestra planificación de seguir contribuyendo al desarrollo de las comunidades donde estamos insertos.

ESTADO DE RESULTADOS

CLP MM AL 30 DE SEPTIEMBRE 2019

- Los ingresos aumentaron 302,3% respecto a 3T18, principalmente por la incorporación de 32 activos en Chile en noviembre 2018, además de 4 activos en Perú y 4 activos en Colombia desde junio 2019. Proforma¹, los ingresos crecieron 4,1%, explicado por un aumento en los ingresos asociados a la porción fija de los contratos de arriendo, reflejo de cobros retroactivos y renovaciones de contratos en Costanera Center en Chile.
- El resultado operacional aumenta en CLP 206.382 millones, reflejo de la incorporación de los activos antes mencionados, generando un mayor resultado y un mayor revalúo de propiedades de inversión. Adicionalmente, la revaluación de activos aumentó producto de la reducción de la tasa de descuento en Chile y Perú, en 35 y 37 bps respectivamente en comparación al 2T19. La menor tasa se explica por el menor costo de financiamiento, dada la última emisión de deuda de la Compañía.
- El EBITDA aumenta en CLP 39.886 millones, reflejo de la incorporación de los activos antes mencionados y la implementación de IFRS16. Proforma, el EBITDA Ajustado aumenta 3,9% y el margen alcanza 90,0% en 3T19, el cual incluye un efecto no recurrente por la inundación del nivel -4 en Costanera Center y tres meses de operación de Perú y Colombia. Excluyendo el efecto no-recurrente, el EBITDA ajustado proforma crece 5,4% y el margen alcanza 91,3%.
- El resultado no operacional mejora 42,4% debido a un menor costo financiero asociado al refinanciamiento de la deuda intercompañía por deuda con el público a menores tasas de interés y a una menor pérdida en el resultado por unidades de reajuste, que refleja la menor variación de la UF en 3T19 respecto al mismo periodo en 2018.

	3T19	3T18	Var. a/a (%)	9M19	9M18	Var. a/a (%)
Ingresos	57.935	14.399	302,3%	172.685	43.218	299,6%
Costo de Ventas	-2.319	-1.987	16,7%	-3.884	-5.981	-35,1%
Ganancia Bruta	55.616	12.412	348,1%	168.800	37.237	353,3%
Margen Bruto	96,0%	86,2%	980 bps	97,8%	86,2%	4 bps
Gasto de Administración y Ventas	-3.460	-397	771,0%	-7.900	-1.578	400,8%
Otros ingresos, por función	171.542	5.248	3168,7%	382.853	41.487	822,8%
Otras ganancias (pérdidas)	-47	6	-832,3%	195	21	813,3%
Resultado Operacional	223.651	17.269	1195,1%	543.948	77.169	604,9%
Costo Financiero Neto	-4.049	-7.746	-47,7%	-30.913	-23.098	33,8%
Variaciones por diferencias de TC	0	0	n.a	-1	0	n.a.
Resultado por Unidades de Reajuste	-2.929	-4.373	-33,0%	-16.353	-12.466	31,2%
Resultado No Operacional	-6.978	-12.119	-42,4%	-47.267	-35.564	32,9%
Resultado antes de impuestos	216.673	5.150	4106,9%	496.681	41.604	1093,8%
Impuesto a la renta	-54.392	-1.559	3388,4%	-128.085	-13.269	865,3%
Ganancia (pérdida)	162.281	3.591	4418,9%	368.596	28.336	1200,8%
EBITDA Ajustado	52.125	12.239	325,9%	161.135	36.310	343,8%
Margen EBITDA	90,0%	85,0%	497 bps	93,3%	84,0%	98 bps

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

ESTADO DE RESULTADOS POR PAÍS

CLP MM AL 30 DE SEPTIEMBRE 2019

CHILE

- Los ingresos crecieron 286% por la incorporación de 32 activos en noviembre 2018. Proforma¹, los ingresos crecieron 4,1%, debido a un mayor valor mínimo mensual producto de cobros retroactivos y renovaciones de contrato de Costanera Center.
- El EBITDA Ajustado creció 311% producto de la incorporación de los activos anteriormente mencionados y la implementación de IFRS16, alcanzando un margen de 90,5%. Proforma, el EBITDA Ajustado aumenta 3,8%. Excluyendo el efecto no recurrente de Costanera, el EBITDA ajustado proforma crece 5,4% y el margen alcanza 91,9%.

PERÚ

- En 3T19 los ingresos y EBITDA crecen por la incorporación de activos en junio 2019 en comparación al mismo periodo 3T18.
- Proforma, los ingresos crecieron 11,1% reflejo de la apreciación del PEN vs el CLP (4,9%), la regularización de facturación a terceros y mayor ocupación.
- Proforma, el EBITDA ajustado creció 34,7%, reflejo de la apreciación del PEN vs el CLP (4,9%), la implementación de IFRS16 y menores gastos de personal.

COLOMBIA

- Los ingresos y EBITDA crecen por la incorporación de activos en junio 2019.
- Proforma los ingresos cayeron 6,6% reflejo de la devaluación del COP vs el CLP (-6,0%) y por la obra en curso La 65, que ha afectado las ventas de locatarios.
- Proforma el EBITDA ajustado cayó 32,3% reflejo de la devaluación del COP vs el CLP (-6,0%), mayores gastos asociados a publicidad en medios locales por el IPO, mayores gastos de auditoría, gastos que previamente asumía la matriz, y mayores gastos de personal por una mayor dotación. Adicionalmente se explica por un aumento en el deudor incobrable debido a la reestructuración societaria para el IPO.

	TERCER TRIMESTRE				NUEVE MESES AL 30 DE SEPTIEMBRE			
	2019 CLP MM	2018 CLP MM	Δ %	ML Δ %	2019 CLP MM	2018 CLP MM	Δ %	ML Δ %
Chile	55.621	14.399	286,3%	286,3%	169.626	43.218	292,5%	292,5%
Perú	1.339	0	0,0%	0,0%	1.761	0	0,0%	0,0%
Colombia	976	0	0,0%	0,0%	1.298	0	0,0%	0,0%
Ingresos	57.935	14.399	302,3%	302,3%	172.685	43.218	299,6%	299,6%
Chile	53.941	12.412	334,6%	334,6%	166.438	37.237	347,0%	347,0%
Perú	1.056	0	0,0%	0,0%	1.513	0	0,0%	0,0%
Colombia	619	0	0,0%	0,0%	850	0	0,0%	0,0%
Resultado Bruto	55.616	12.412	348,1%	348,1%	168.800	37.237	353,3%	353,3%
Gastos de Adm. Y Ventas	-3.460	-397	771,0%	771,0%	-7.900	-1.578	400,8%	400,8%
Resultado Operacional	223.651	17.269	1195,1%	1195,1%	543.948	77.169	604,9%	604,9%
Chile	50.345	12.239	311,3%	311,3%	158.769	36.335	337,0%	337,0%
Perú	1.294	0	0,0%	0,0%	1.685	0	0,0%	0,0%
Colombia	486	0	0,0%	0,0%	682	0	0,0%	0,0%
EBITDA Ajustado	52.125	12.239	325,9%	325,9%	161.135	36.335	343,5%	343,5%
% EBITDA Ajustado	90,0%	85,0%		497 bps	93,3%	84,1%		924 bps

1 Proforma considera los mismos activos del año 2019 para el año base, con efectos de hacer las cifras comparables

CONCILIACIÓN NOI Y FFO

CLP MM AL 30 DE SEPTIEMBRE 2019



NOI / EBITDA AJUSTADO	3T19	3T18	Var. a/a (%)	9M19	9M18	Var. a/a (%)
Ingresos ordinarios	57.935	14.399	302,3%	172.685	43.218	299,6%
(+) Costo de ventas	-2.319	-1.987	16,7%	-3.884	-5.981	-35,1%
(+) Gasto de administración	-3.460	-397	771,0%	-7.900	-1.578	400,8%
(+) Otros gastos de administración	-47	6	n.a.	195	21	813,3%
(+) Depreciación y Amortización	15	218	-92,9%	40	626	-93,6%
NOI	52.125	12.239	325,9%	161.135	36.307	343,8%

FFO	3T19	3T18	Var. a/a (%)	9M19	9M18	Var. a/a (%)
Ganancia (pérdida)	162.281	3.591	4418,9%	368.596	28.336	1200,8%
Otros Ingresos	-171.542	-5.248	3168,7%	-382.853	-41.487	822,8%
Resultado por Unidades de Reajuste	2.929	4.373	-33,0%	16.353	12.466	31,2%
Variaciones por diferencias de tipo de cambio	0	0	n.A	1	0	n.a.
Impuesto a la renta	54.209	1.026	5181,2%	127.846	12.689	907,6%
FFO	47.877	3.742	1179,3%	129.943	12.003	982,6%

DESEMPEÑO DEL NEGOCIO 3T19

Ubicaciones	GLA Total ¹			Ocupación ²			Visitas (miles)			Ventas (ML MM)			Ingresos (ML MM) ³			NOI %
	3T19	3T18	Var%	3T19	3T18	Δ BPS	3T19	3T18	Var%	3T19	3T18	Var%	3T19	3T18	Var%	3T19
Costanera Center	129.829	129.829	0,0%	99,6%	99,5%	12	10.465	9.952	5,2%	126.049	127.275	-1,0%	14.221	13.605	4,5%	84,6%
Torres de Oficinas Costanera	65.000	15.000	333,3%	47,8%	97,8%	-4.997	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	795	794	0,1%	53,6%
Alto Las Condes	121.215	121.215	0,0%	99,9%	99,3%	61	4.795	4.478	7,1%	88.811	88.426	0,4%	10.934	0	n.a	92,3%
Portal Florida Center	123.188	123.188	0,0%	99,4%	99,5%	-19	4.612	4.496	2,6%	55.288	54.883	0,7%	5.183	0	n.a	94,0%
Portal La Dehesa	66.734	66.734	0,0%	99,3%	98,9%	40	1.819	1.883	-3,4%	34.074	35.965	-5,3%	3.422	0	n.a	84,6%
Portal La Reina	38.198	38.198	0,0%	99,5%	99,2%	31	1.477	1.453	1,6%	28.535	27.984	2,0%	1.446	0	n.a	93,3%
Portal Rancagua	43.705	43.705	0,0%	100,0%	99,9%	6	1.881	1.932	-2,7%	30.017	30.908	-2,9%	1.741	0	n.a	93,5%
Portal Temuco	55.953	55.953	0,0%	99,6%	100,0%	-44	2.809	2.762	1,7%	33.771	33.057	2,2%	2.493	0	n.a	95,0%
Portal Ñuñoa	32.396	32.396	0,0%	92,0%	93,1%	-116	1.773	1.609	10,2%	18.834	18.148	3,8%	1.255	0	n.a	94,0%
Portal Belloto	42.414	42.414	0,0%	99,7%	99,6%	2	2.523	2.489	1,4%	19.461	19.652	-1,0%	1.239	0	n.a	89,9%
Portal Osorno	22.891	22.891	0,0%	97,9%	97,5%	34	2.048	2.010	1,9%	14.880	14.513	2,5%	1.283	0	n.a	91,2%
Power Center	470.167	470.167	0,0%	99,7%	99,6%	10	n.a	n.a	n.a	244.600	241.310	1,4%	11.609	0	n.a	96,6%
Total Chile	1.211.690	1.161.690	4,3%	99,3%	96,6%	273	34.201	33.065	3,4%	694.320	692.123	0,3%	55.621	14.399	286,3%	90,5%
Total Perú	50.073	50.073	0,0%	95,3%	92,9%	236	1.226	1.108	10,6%	98,1	105,4	-6,9%	6	0	n.a	96,7%
Total Colombia	65.860	65.645	0,3%	94,9%	97,6%	-270	n.a	n.a	n.a	79.636	76.656	3,9%	4.647	0	n.a	49,8%
Cencosud Shopping	1.327.623	1.277.408	3,9%	98,9%	96,3%	252	35.426	34.173	4,3%	731.756	730.456	0,2%	57.935	14.399	302,3%	90,0%

Al 30 de septiembre de 2019 la compañía cuenta con 1.327.623 m² de GLA y una tasa de ocupación de centros comerciales de 98,9% 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, Portal Ñuñoa y Portal Florida Center.

Al 30 de septiembre de 2019 se incorpora el GLA de oficinas que fue recepcionado por la Municipalidad de Providencia el 14 de agosto 2019 (25.000 m²) y 8 de octubre 2019 (25.000 m²) totalizando 50.000 m² que están en proceso de comercialización.

1. Al 30 de septiembre de 2019 el GLA Total no incluye 43.988 m² que a esa fecha no tenían la recepción de obras.

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

3. Los ingresos de 3T18 sólo incluyen los arriendos cobrados en Costanera Center, al ser el único activo de la sociedad a esa fecha. En 3T19 se incluyen los ingresos generados por todos los activos, incluyendo los de Perú y Colombia incorporados en junio 2019.

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

DESEMPEÑO DEL NEGOCIO 9M19

Ubicaciones	GLA Total ¹			Ocupación ²			Visitas (miles)			Ventas (ML MM)			Ingresos (ML MM) ³			NOI %
	Sep 19	Sep 18	Var%	Sep 19	Sep 18	Δ BPS	Sep 19	Sep 18	Var%	Sep 19	Sep 18	Var%	Sep 19	Sep 18	Var%	Sep 19
Costanera Center	129.829	129.829	0,0%	99,6%	99,5%	12	30.409	28.145	8,0%	379.767	396.554	-4,2%	42.787	42.424	0,9%	89,5%
Torres de Oficinas Costanera	65.000	15.000	333,3%	47,8%	97,8%	-4.997	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	2.362	0	n.a	54,7%
Alto Las Condes	121.215	121.215	0,0%	99,9%	99,3%	61	14.966	14.293	4,7%	268.667	270.216	-0,6%	32.962	0	n.a	98,3%
Portal Florida Center	123.188	123.188	0,0%	99,4%	99,5%	-19	13.216	12.935	2,2%	164.151	163.059	0,7%	15.514	0	n.a	96,0%
Portal La Dehesa	66.734	66.734	0,0%	99,3%	98,9%	40	5.510	5.672	-2,9%	104.613	110.587	-5,4%	10.261	0	n.a	90,1%
Portal La Reina	38.198	38.198	0,0%	99,5%	99,2%	31	4.335	4.118	5,3%	84.520	81.793	3,3%	4.319	0	n.a	100,1%
Portal Rancagua	43.705	43.705	0,0%	100,0%	99,9%	6	5.766	5.855	-1,5%	93.937	92.272	1,8%	5.467	0	n.a	97,7%
Portal Temuco	55.953	55.953	0,0%	99,6%	100,0%	-44	8.442	8.297	1,8%	104.681	104.131	0,5%	7.567	0	n.a	97,9%
Portal Ñuñoa	32.396	32.396	0,0%	92,0%	93,1%	-116	5.240	4.718	11,1%	54.952	53.346	3,0%	3.892	0	n.a	94,8%
Portal Belloto	42.414	42.414	0,0%	99,7%	99,6%	2	7.523	7.262	3,6%	59.771	58.613	2,0%	4.035	0	n.a	97,2%
Portal Osorno	22.891	22.891	0,0%	97,9%	97,5%	34	6.145	6.082	1,0%	45.707	45.581	0,3%	3.650	0	n.a	91,1%
Power Center	470.167	470.167	0,0%	99,7%	99,6%	10	n.a	n.a	n.a	732.851	738.658	-0,8%	36.810	0	n.a	94,0%
Total Chile	1.211.690	1.161.690	4,3%	99,4%	99,3%	10	101.553	97.375	4,3%	2.093.618	2.114.810	-1,0%	169.626	43.218	292,5%	93,6%
Total Perú	50.073	50.073	0,0%	95,3%	92,9%	236	2.400	2.209	8,6%	197	211	-6,3%	8	0	n.a	95,7%
Total Colombia	65.860	65.860	0,0%	94,9%	97,6%	-270	n.a	n.a	n.a	156.856	153.972	1,9%	6.180	0	n.a	52,5%
Cencosud Shopping	1.327.623	1.277.623	3,9%	99,0%	98,9%	6	103.953	99.584	4,4%	2.167.920	2.190.612	-1,0%	172.685	43.218	299,6%	93,3%

1. Al 30 de septiembre de 2019 el GLA Total no incluye 43.988 m2 que a esa fecha no tenían la recepción de obras.

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

3. Los ingresos de 9M18 sólo incluyen los arriendos cobrados en Costanera Center, al ser el único activo de la sociedad a esa fecha. En 9M19 se incluyen los ingresos generados por todos los activos, incluyendo los de Perú y Colombia incorporados en junio 2019.

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

MARGEN EBITDA AJUSTADO

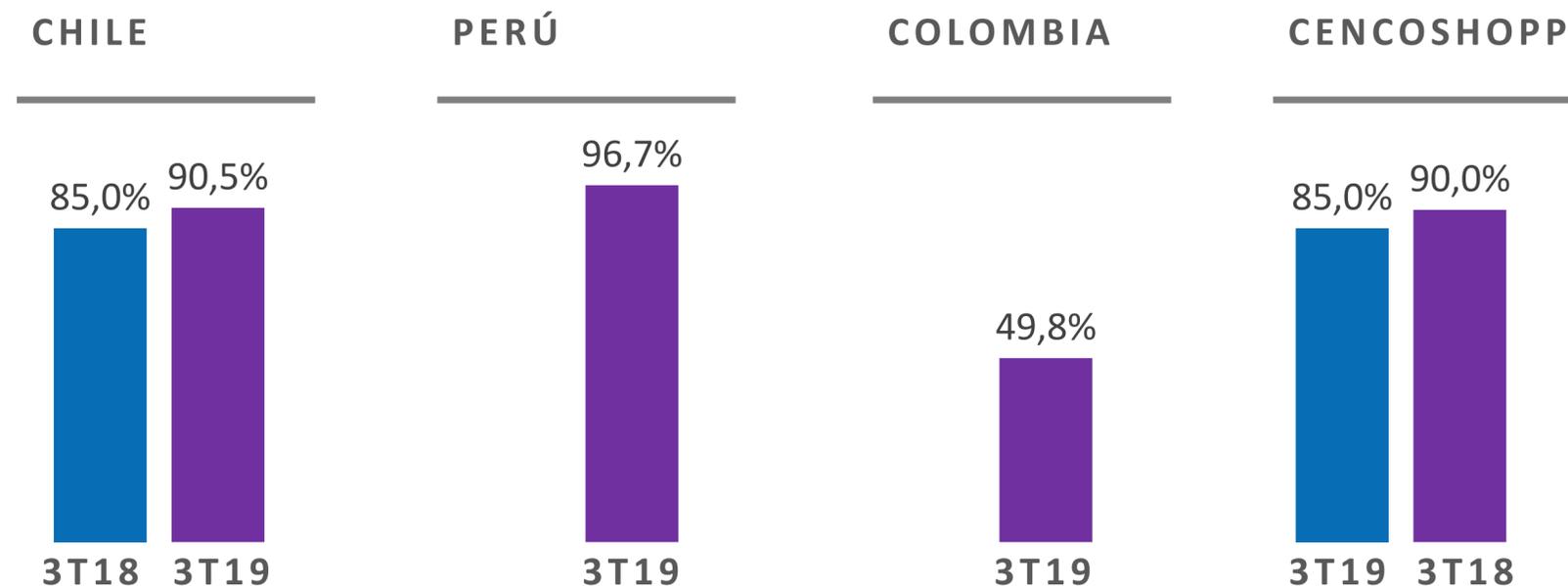
% TERCER TRIMESTRE 2019

El **margen EBITDA ajustado consolidado** alcanza un 90,0% en 3T19, una mejora respecto al 3T18 producto de un mayor margen en Chile tras la incorporación de todos los activos y la implementación de IFRS16.

En 3T19 el margen se vio afectado por un efecto no recurrente asociado a la inundación del nivel -4 en Costanera Center y tres meses de operación de Perú y Colombia. Excluyendo el efecto no-recurrente, el margen EBITDA alcanzó 91,3% reflejando un crecimiento proforma de 5,4% en comparación al 3T18.

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

En Colombia, El EBITDA Ajustado Proforma se vio impactado por mayores gastos asociados a publicidad del IPO en medio locales, mayores gastos de auditoría, personal y un aumento en el deudor incobrable debido a la re-estructuración societaria, que posterior al IPO se ha ido regularizando.

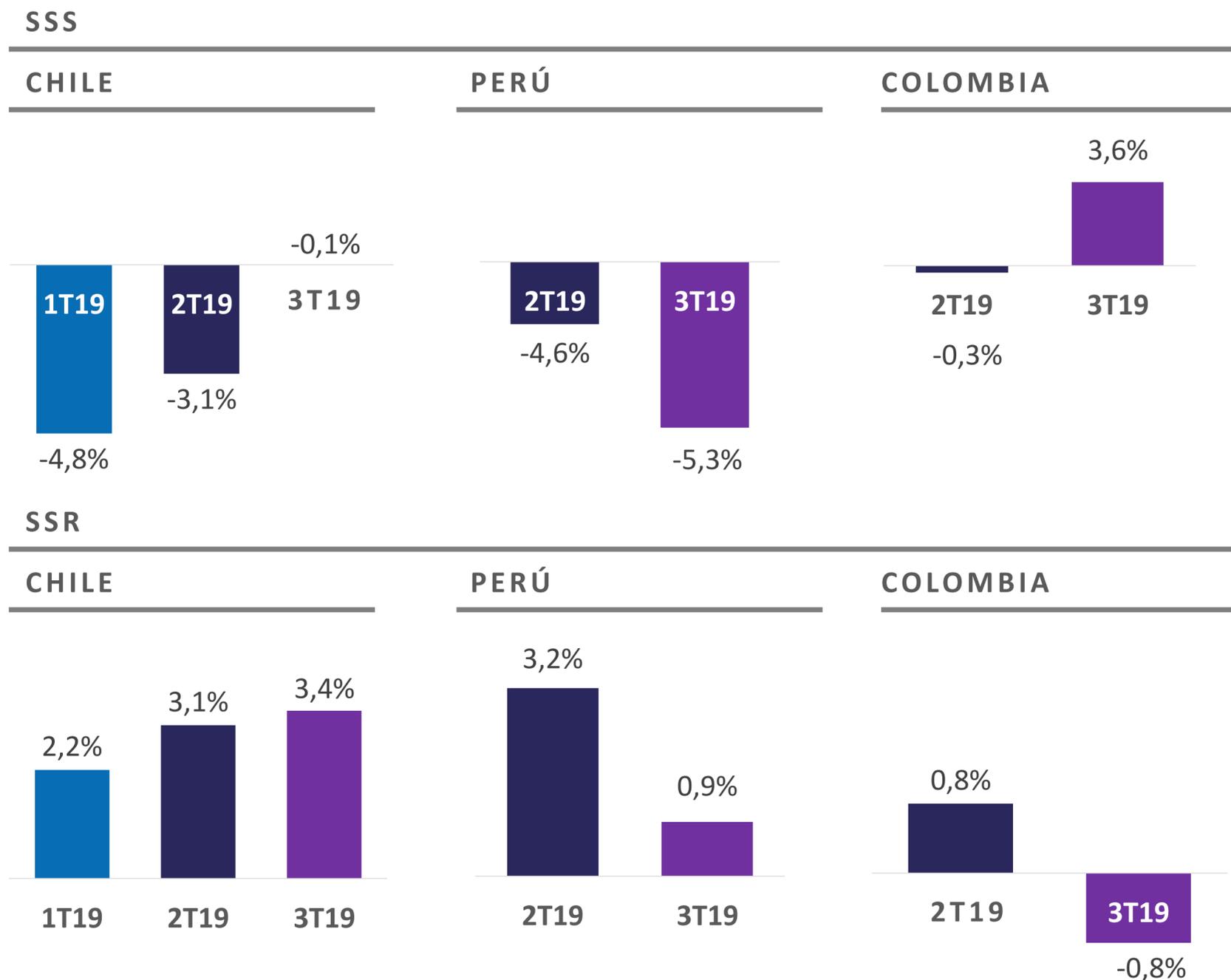


	3T 2019	
	MARGEN EBITDA (%)	
	sin IFRS16	con IFRS16
Chile	88,4%	90,5%
Perú	79,2%	96,7%
Colombia	49,8%	49,8%
CONSOLIDADO	87,5%	90,0%

SAME STORE SALES Y SAME STORE RENT

VAR% DEL TERCER TRIMESTRE 2019 VS AÑO ANTERIOR

- **Same Store Sales (SSS):** En Chile se observó una tendencia positiva en los meses de julio y agosto. Septiembre se vio impactado por el efecto de Fiestas Patrias (vehículos fuera de Santiago: 870.000 vs 600.000 en 2018). Perú empeora su SSS principalmente por las menores ventas de tiendas ancla. Colombia mejora su desempeño por las mayores ventas de tiendas ancla.
- **Same Store Rent (SSR):** SSR por arriba de la inflación en Chile. Perú con menor SSR principalmente por las caídas de ventas de tiendas ancla (menor ingreso variable). Colombia con SSR negativo por la obra en curso La 65, que ha afectado las ventas de locatarios.



COSTO DE OCUPACIÓN¹

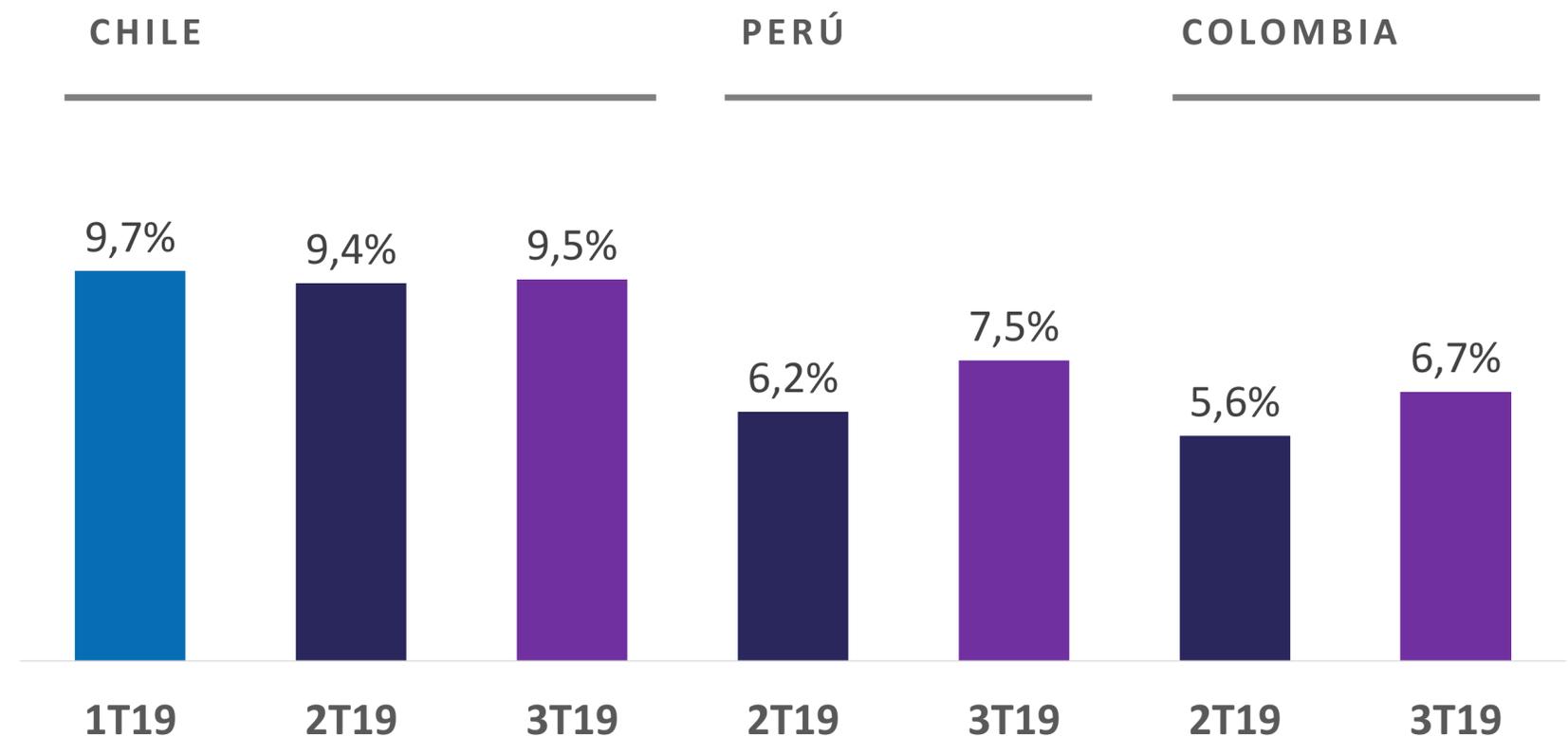
% AL 30 DE SEPTIEMBRE 2019

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

En Chile el **costo de ocupación** sube levemente respecto al 2T19 pero se mantiene debajo de 1T19 debido a menores costos de gastos comunes, llegando a un 9,5%.

En Perú, el mayor costo de ocupación se explica por las menores ventas de locatarios, mientras que el arriendo y gastos comunes se mantuvieron estables.

En Colombia, el mayor costo de ocupación refleja la regularización del cobro de gastos comunes.



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

BALANCE CONSOLIDADO

CLP MM AL 30 DE SEPTIEMBRE 2019

ACTIVOS

Al 30 de septiembre 2019 el Total de Activos aumentó CLP 733.299 millones en comparación al 31 de diciembre 2018, explicado por el incremento en CLP 26.983 millones en Activos Corrientes y en CLP 706.316 millones en Activos No Corrientes.

El incremento en Activos Corrientes se explica por:

- Un aumento de CLP 77.945 millones en Otros activos financieros corrientes como resultado de la mayor caja invertida en cuotas de fondos mutuos.
- Lo anterior se vio compensado por:
 - Menores Activos por Impuestos Corrientes en CLP 22.352 millones por el proceso de devolución de impuestos en algunas sociedades en Chile
 - Menores Cuentas Comerciales por Cobrar y otras cuentas por cobrar en CLP 14.724 millones debido a niveles más estables de deuda comercial.
 - Menores Cuentas por cobrar a entidades relacionadas debido a mejoras en el proceso de compensación con la Matriz.

El incremento en Activos no Corrientes se explica por:

- El aumento en CLP 707.151 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).

	sep-19	dic-18	Var. (%)
Activos Corrientes	97.500	70.516	38,3%
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3.762	5.770	-34,8%
Otros activos financieros corrientes	77.945	0	0,0%
Otros Activos No Financieros, Corriente	905	1.694	-46,6%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	6.962	21.686	-67,9%
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente	2.627	13.717	-80,8%
Activos por impuestos corrientes, corrientes	5.298	27.650	-80,8%
Activos No Corrientes	3.633.842	2.927.526	24,1%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	364	195	86,8%
Propiedades, planta y equipo	0	11.004	-100,0%
Propiedades de Inversión	3.576.488	2.869.338	24,6%
Activos por Impuestos Diferidos	51.800	41.894	23,6%
Otros activos no financieros no corrientes	5.190	5.096	1,8%
TOTAL ACTIVOS	3.731.342	2.998.042	24,5%

BALANCE CONSOLIDADO

CLP MM AL 30 DE SEPTIEMBRE 2019

PASIVOS

Al 30 de septiembre 2019, el Total de Pasivos se redujo en CLP 212.974 millones en comparación al 31 de diciembre 2018, debido a la disminución en CLP 322.839 millones en Pasivos No Corrientes, parcialmente compensado por el aumento en CLP 109.865 millones en Pasivos Corrientes.

- El aumento en Pasivos Corrientes se explica por el aumento en Otros pasivos no financieros corrientes en CLP 109.865 millones, debido a la provisión de dividendos por pagar. La administración de la sociedad está evaluando los ajustes que estime necesarios para determinar la utilidad distributable realizada a considerar para el cálculo del dividendo mínimo obligatorio y adicional.
- La disminución de Pasivos No Corrientes en CLP 322.839 millones se explica por la disminución de Cuentas por Pagar a entidades relacionadas reflejo del pago de la deuda intercompañía con fondos de las emisiones de bonos en mayo y septiembre 2019, y de la apertura a la bolsa en junio 2019. Lo anterior se vio parcialmente compensado por un aumento de CLP 536.256 millones de Otros pasivos financieros como resultado de las emisiones de bonos antes mencionadas, el aumento de CLP 139.291 millones en Pasivos por Impuestos Diferidos por el incremento en Propiedades de Inversión y la incorporación de las ubicaciones de Perú y Colombia, y el aumento de CLP 60.003 millones de Pasivos por arrendamientos debido a la adopción de la Norma IFRS 16.

PATRIMONIO

El **Patrimonio Total** a septiembre 2019 aumenta en CLP 946.273 millones comparado con diciembre 2018, principalmente por el aumento de Capital suscrito en CLP 588.291 millones y mayores Primas de Emisión en CLP 318.652 millones por sobreprecio de acciones. Todas estas variaciones se deben al aumento de capital producto de la apertura en Bolsa.

	sep-19	dic-18	Var. (%)
Pasivos Corrientes	154.004	44.139	248,9%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	24.751	29.513	-16,1%
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente	8.448	12.075	-30,0%
Otros pasivos financieros corrientes	2.586	254	917,5%
Otras provisiones a corto plazo	519	211	146,4%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	1.302	1.140	14,2%
Otros pasivos no financieros corrientes	110.694	945	11608,6%
Pasivos por arrendamientos, corrientes	5.290	0	0,0%
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes	414	0	0,0%
Pasivos No Corrientes	1.165.832	1.488.671	-21,7%
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, No Corriente	0	1.057.726	-100,0%
Pasivo por impuestos diferidos	558.342	419.051	33,2%
Otros pasivos financieros no corrientes	537.831	1.575	34048,1%
Otras provisiones no corrientes	0	874	-100,0%
Otros pasivos no financieros no corrientes	9.656	9.445	2,2%
Pasivos por arrendamientos no corrientes	60.003	0	0,0%
TOTAL PASIVOS	1.319.836	1.532.810	-13,9%
Capital Emitido	707.171	118.880	494,9%
Primas de emisión	318.652	0	0,0%
Ganancias (pérdidas) acumuladas	1.363.458	1.335.139	2,1%
Otras Reservas	17.225	12.972	32,8%
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	2.406.505	1.466.991	64,0%
Interés Minoritario en PN	5.001	-1.758	-384,4%
Patrimonio Total	2.411.506	1.465.233	64,6%
Total Pasivos y Patrimonio	3.731.342	2.998.042	24,5%

FLUJO DE EFECTIVO

CLP MM AL 30 DE SEPTIEMBRE 2019

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

- **Actividades de operación:** El flujo registró un aumento de CLP 176.059 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 33.341 millones.
- **Actividades de inversión:** El flujo aumenta en CLP 93.943 millones por las inversiones realizadas en cuotas en fondos mutuos (otras entradas/salidas de efectivo) y los proyectos en curso de la Compañía (Portal Angamos y Portal El Llano en Chile, y La Molina y La 65 en Perú y Colombia, respectivamente).
- **Actividades de Financiación:** El flujo registró un aumento de CLP 82.847 millones por la mayor salida de efectivo reflejo del pago de la deuda intercompañía y los dividendos pagados. Lo anterior se vio parcialmente compensado por los mayores importes procedentes de la emisión de acciones en CLP 702.610 millones tras la apertura en bolsa de la Compañía y por mayores importes procedentes de préstamos de largo plazo debido a las emisiones locales de bonos por CLP 535.941 millones.

	sep-19	sep-18	Var. a/a (%)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	231.870	64.312	260,5%
Otros cobros por actividades de operación	263	0	n.a
Clases de pagos en efectivo procedentes de actividades de operación			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-43.711	-20.921	108,9%
Pagos a y por cuenta de los empleados	-2.664	-455	485,8%
Otros pagos por actividades de operación	-1.750	-2.605	-32,8%
Flujos de efectivo procedentes (utilizados en) operaciones	184.009	40.331	356,2%
Intereses recibidos	0	1	-100,0%
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	23.289	-10.052	-331,7%
Otras entradas (salidas) de efectivo	1.085	2.044	-46,9%
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	208.383	32.325	544,7%
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Préstamos a entidades relacionadas	0	-23.974	-100,0%
Compras de propiedades, planta y equipo	0	-1.142	-100,0%
Compras de activos intangibles	-168	-9	1716,5%
Compras de otros activos a largo plazo	-29.147	-714	3979,9%
Cobros a entidades relacionadas	0	13.591	-100,0%
Otras entradas (salidas) de efectivo	-76.877	0	n.a
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	-106.192	-12.249	766,9%
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación			
Importes procedentes de la emisión de acciones	702.610	0	n.a
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	535.941	0	n.a
Préstamos de entidades relacionadas	759.240	51.523	1373,6%
Pagos de pasivos por arrendamientos	-3.549	0	n.a
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-1.856.137	-70.313	2539,8%
Dividendos pagados	-228.750	0	n.a
Intereses Pagados	-13.554	-2.561	429,2%
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	-104.198	-21.352	388,0%
Incremento (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	-2.007	-1.276	57,3%

ENDEUDAMIENTO

CLP MM AL 30 DE SEPTIEMBRE 2019

Para el período terminado al 30 de septiembre de 2019, el total de pasivos asciende a CLP 1.319.836 millones de los cuales corresponden a deuda financiera CLP 548.865 millones.

Al cierre de este trimestre existen 2 fuentes de financiamiento:

- Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes principalmente relacionados a dos emisiones de bonos locales, realizadas el 17 de mayo 2019 y 6 de septiembre 2019. El monto emitido asciende a CLP 540.417 millones.
- Deuda intercompañía obtenida desde la matriz Cencosud S.A por un total de CLP 8.448 millones.

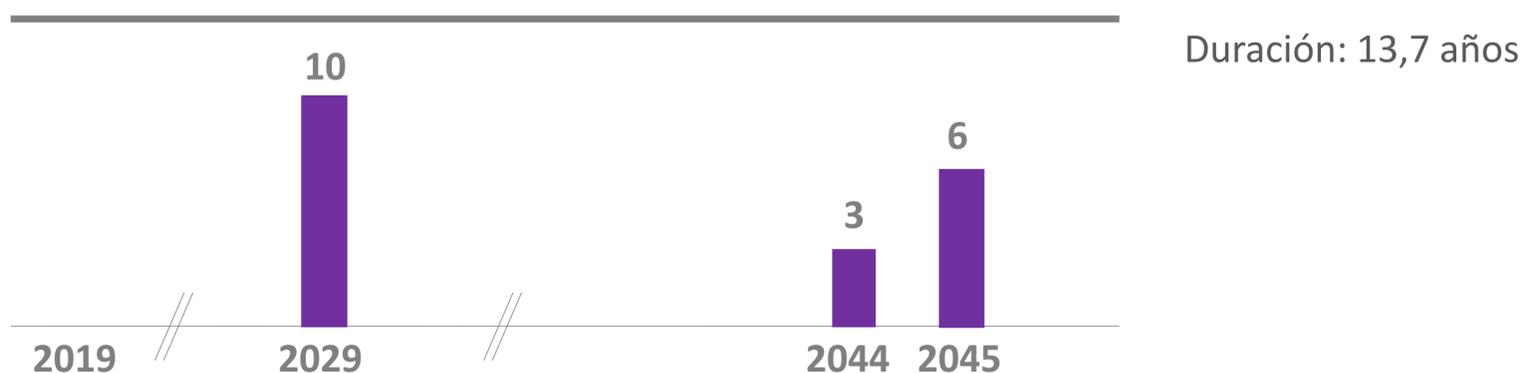
Para la Deuda Financiera Neta se considera: Otros Pasivos Financieros Corrientes + Otros Pasivos Financieros No Corrientes + Cuentas por Pagar a entidades relacionadas corriente + Cuentas por Pagar a entidades relacionadas no corriente - Efectivo y equivalentes al efectivo y Otros activos financieros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

RATIOS FINANCIEROS

(en veces)	Sep 2019	Jun 2019	Mar 2019	Dic 2018
Total Pasivos / Patrimonio	0,55	0,79	0,99	1,05
Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	0,63	11,57	0,73	1,60
Total Pasivos / Total Activos	0,35	0,44	0,50	0,51
Resultado / Total Activo	0,04	0,01	0,05	0,03
Resultado / Total Patrimonio	0,07	0,02	0,09	0,06

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

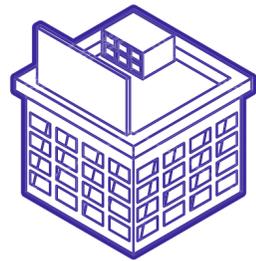
CALENDARIO DE AMORTIZACIONES (UF MILLONES)¹



1. Grafico de amortizaciones solo considera pagos de capital

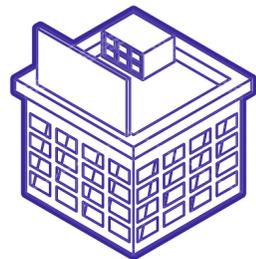
PROYECTOS EN CURSO

CHILE



EL LLANO, Santiago

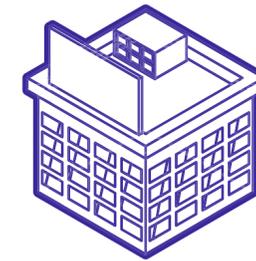
- GLA actual **15.654m²**
- Inversión total estimada: **US\$9,0mm**
- % avance: **100%**
- GLA adicional: **9.150m²**
- Se completó la recepción municipal definitiva. Metros cuadrados se incorporarán en el 4T19.
- En proceso de comercialización. Al 25 de noviembre tenemos un 54% de contratos firmados y un 14% de tiendas abiertas.



ANGAMOS, Antofagasta

- GLA actual **26.177m²**
- Inversión total estimada: **US\$6,0mm**
- % avance: **99%**
- GLA adicional: **1.370m²**
- Obra terminada. Pendiente la recepción municipal definitiva.
- En proceso de comercialización. Al 25 de noviembre tenemos un 52% de contratos firmados.

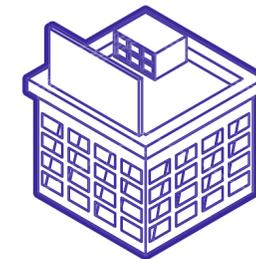
PERÚ Y COLOMBIA



Continúa el avance de los proyectos La Molina en Perú y La 65 en Colombia.

LA MOLINA, Lima

- GLA actual: **4.291m²**
- Inversión total estimada: **US\$109mm**
- GLA al finalizar: **35.700m²**



LA 65, Medellín

- GLA actual: **22.200m²**
- Inversión total estimada: **US\$167mm**
- GLA al finalizar: **+78.000m²**

FACTORES DE RIESGO

CLP MM AL 30 DE SEPTIEMBRE 2019

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.
- **Disturbios económicos y sociales:** los disturbios económicos y sociales en los países donde operamos y las medidas gubernamentales para abordarlos pueden afectar negativamente a la economía regional. A pesar de la recuperación económica y la relativa estabilización desde principios de 2000, las tensiones sociales y políticas y los altos niveles de pobreza y desempleo continúan en toda América Latina. Si el crecimiento se desacelerara en los países en los que operamos, esto podría generar una mayor tensión política y protestas. Si estas situaciones se generalizaran y las medidas gubernamentales para reducir la desigualdad fallaran, podrían tener un efecto adverso en nuestro negocio.
- **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

	3T19	3T18	Var%
CLP/PEN	215,77	200,22	7,77%
CLP/COP	0,21	0,22	-4,55%

Tipo de Cambio Promedio

	3T19	3T18	Var%
CLP/PEN	211,35	201,56	4,9%
CLP/COP	0,21	0,22	-6,0%

Inflación

País	3T19	3T18
Chile	2,5%	2,8%
Perú	2,8%	1,3%
Colombia	3,8%	3,1%

CONTACTO



Natalia Nacif
Head of Investor Relations
Tel: +56 2 2916 9570
Natalia.nacif@cencosud.cl