

VIVOCORP

Análisis Razonado

Estados Financieros Consolidados al
30 de septiembre de 2018



Analisis Razonado
VivoCorp S.A.
al 30 de septiembre de 2018

CONTENIDO

ANALISIS DE RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2018	2
ANALISIS DE BALANCE	8
ANÁLISIS FLUJO DE EFECTIVO	12
PRINCIPALES INDICADORES	14
PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES POR CATEGORÍA	15
GLOSARIO	17

Contacto Inversionistas:

Nombre: Juan Pablo Lavín, Carlos Pascual, Jorge Laborde
Correo electrónico: investor@vivocorp.cl
Teléfono: +56 2 2660 7250

ANALISIS DE RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2018 VIVOCORP S.A.

Santiago, Chile, 29 de noviembre de 2018 – VivoCorp S.A. (“VivoCorp” o “Compañía”), operador líder en Chile de rentas comerciales, anuncia hoy sus resultados financieros consolidados para el tercer trimestre finalizado el 30 de septiembre de 2018. Todos los valores se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad (International Financial Reporting Standards – IFRS) en pesos chilenos (\$). Todas las comparaciones de variación se refieren al mismo período del año anterior a menos que se indique otro valor de comparación.

DESTACADOS DEL TRIMESTRE

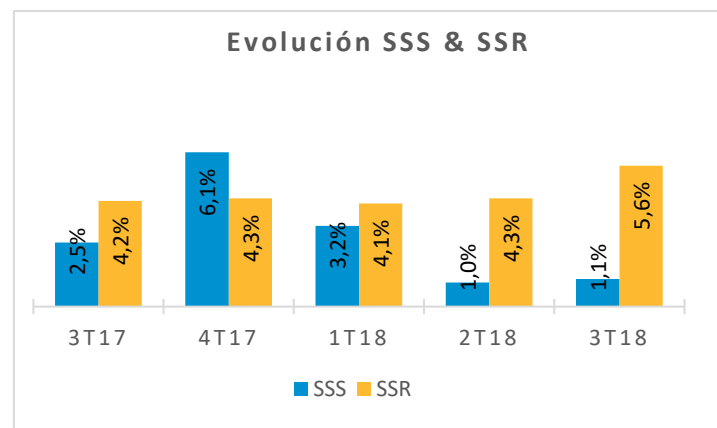
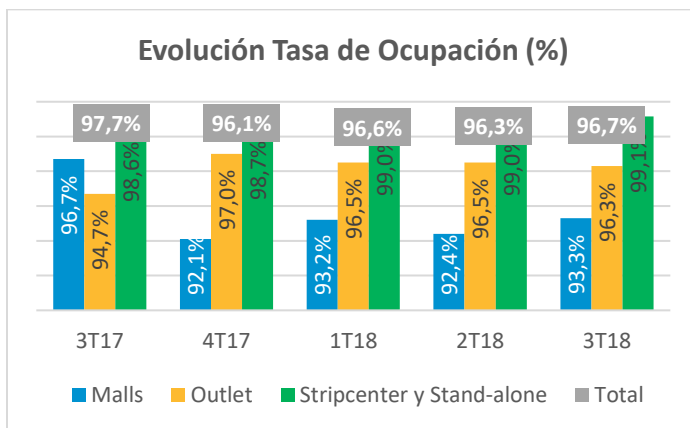
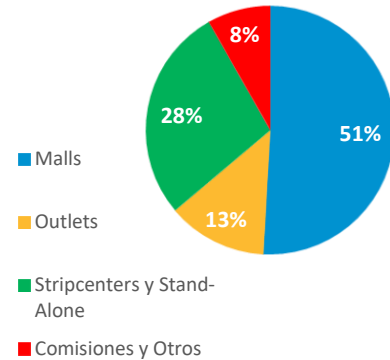
- El Area Arrendable Total (ABL) al cierre del período alcanzó a 394.088 m², con un aumento del 13,0% vs. año anterior, como resultado de la apertura al público de nuevos centros comerciales durante los últimos doce meses.
- Incremento en ventas contra el trimestre del año anterior de un 51,4%
- Crecimiento de Same Store Rent (SSR) de malls y outlets de 5,6% vs el 3T17
- Crecimiento de Same Store Sales (SSS) de malls y outlets de 1,1% vs el 3T17
- Ingresos consolidados alcanzaron a \$12.127 millones, aumentando 29,3% vs el 3T17
- Importante aumento de 34,1% en el EBITDA consolidado, alcanzando a \$7.920 millones, con un margen EBITDA sobre ingresos de 65,3% comparado con 63,0% el año anterior

ANALISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE

Los **Ingresos Consolidados** de \$12.127 millones para el 3T18 reflejan un incremento de 29,3% respecto al 3T17, lo que se explica principalmente por un aumento de 13,0% en el ABL consolidado, impulsado por las aperturas en los últimos 12 meses de los proyectos: Vivo Imperio en Santiago (noviembre 2017) y Vivo Outlet Temuco (noviembre 2017). Lo anterior se complementa con un mayor SSR (malls y outlets) de 5,6%. Como resultado de lo anterior y de la maduración de centros comerciales abiertos entre los años 2014 y 2016, la capacidad de generación de negocios continua estable, con una tasa de ocupación de 96,7% al 3T18.

A modo de referencia, las ventas de locatarios (malls y outlets) aumentaron un 51,4% con un crecimiento en SSS de 1,11%, por sobre el contexto actual del sector Retail en Chile. Para lograr lo anterior, destacan activas campañas de marketing como “Vacaciones de Invierno” y “Bendito fin de mes” entre otras.

Ingresos 3T18



* SSR considera un cambio en la metodología de cálculo donde la comparación se realiza no solamente entre trimestres, sino que también de manera mensual.

** SSS no considera la base comparable de Mall Vivo Coquimbo al haber entrado en operación a finales de septiembre.

El **Costo de Ventas** del 3T18 alcanzó \$1.329 millones, comparado con los \$513 millones en el 3T17. El aumento se explica principalmente por el aumento de superficie operada, asociada a los centros comerciales que entraron en operación durante los últimos 12 meses (Vivo Imperio en Santiago y Vivo Outlet Temuco). Lo anterior está en línea con el proceso normal de apertura de centros comerciales, en los cuales los primeros meses de funcionamiento, el desarrollador asume el costo de la puesta en marcha del centro comercial, y donde a pesar de ya tener arrendados los locales, los contratos no han generado aún facturación, y por ende asume el déficit que genera la no facturación de los gastos comunes y gastos de marketing a estos locatarios hasta completar el plazo de habilitación o apertura.

Los **Gastos de Administración** (netos de depreciación y amortización) disminuyeron levemente en un 2,8% alcanzando \$2.878 millones. Cabe destacar el importante apalancamiento de los gastos de administración sobre ingresos en el período, que disminuyó significativamente en 780 puntos base llegando a 23,7% en el 3T18.

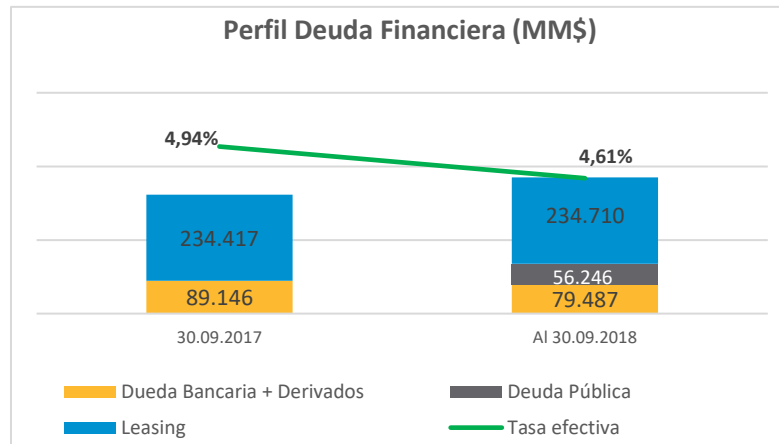
Como consecuencia de todo lo anterior, el **EBITDA** consolidado aumentó 34,1% y totalizó \$7.920 millones, con un margen de EBITDA sobre ingresos de 65,3%, reflejando una mejora de 230 puntos base respecto del 63,0% el año anterior.

Asimismo, el **Resultado Operacional** fue de \$7.865 millones, con un aumento de 34,0% respecto de los \$5.868 millones del 3T17.

Resultado No-Operacional:

Los **Costos Financieros** aumentaron 49,0% llegando a \$4.344 millones, principalmente explicado por:

- (i) Un aumento en la deuda financiera promedio debido a:
 - La exitosa emisión en enero 2018 de dos series de bonos, la primera a 5 años bullet y la segunda a 21 años (con 10 años de gracia) por UF 1 millón cada uno, con una tasa efectiva de UF+2,41% y UF+3,39%, respectivamente. Esta emisión permitió principalmente refinanciar pasivos y disminuir la tasa promedio anual de la deuda financiera, desde 4,94% a 4,61%.
 - El aumento de la deuda, en \$ 46.880 millones entre Septiembre del 2017 y Septiembre del 2018, el cual está asociado a los proyectos inaugurados recientemente, además de que la deuda se encuentra indexada en UF y se reconoce su variación en CLP.
- (ii) Al 30 de septiembre del año 2017, se habían activado la suma de \$2.158 millones por los gastos financieros de la puesta en marcha de los centros comerciales Vivo Coquimbo y Vivo Imperio que se encontraban en etapa de construcción durante el 3T17. Esto produjo un mayor gasto financiero en el 3T18, debido al costo financiero de la deuda asociada a estos proyectos que ya se encuentran operativos.



Lo anterior fue parcialmente compensado por un aumento de 4,8% de los **Ingresos Financieros**, debido a un mayor nivel de caja promedio, principalmente asociado a la operación, que considera un mayor número de centros comerciales.

La **Utilidad por revaluación de propiedades** disminuyó en un 69,7% debido principalmente al reconocimiento en el 3T 2017 del cambio a valor justo de Mall Vivo Coquimbo, que entró en operación durante ese trimestre, pasando desde los \$12.807 millones en el 3T17 a los \$3.886 millones del 3T18. Por otro lado, se registró un menor resultado por unidad de reajuste de \$2.126 millones, asociado al mayor nivel promedio de pasivos indexados en UF durante el 3T18 vs 3T17 y a una menor inflación en el 3T17 en comparación con el 3T18.

Los **Impuestos** del período alcanzaron \$1.453 millones comparado con \$4.448 millones el año anterior, debido principalmente a menores utilidades generadas, producto de una menor reevaluación de propiedades de inversión y un menor resultado por unidad de reajuste.

El **Resultado Neto** del 3T18 fue una utilidad de \$4.914 millones, disminuyendo 59,7% versus una utilidad de \$12.376 millones registrada durante el mismo periodo del año anterior, lo anterior explicado principalmente por la revalorización a valor justo de Vivo Coquimbo en el 3T17.

NUEVOS DESARROLLOS:

Durante el primer semestre del año se adquirió un terreno de 71.124 m² en la comuna de Puente Alto, Santiago, por un valor de aproximadamente UF 409.000, para el desarrollo de un proyecto inmobiliario que incluiría un Outlet.

OTRAS NOTICIAS:

Durante el mes de abril y noviembre 2018 la clasificadora de riesgo ICR ratificó en categoría “A” y durante el mes de abril la clasificadora de riesgo Feller Rate también ratificó en categoría “A”, ambas con tendencia estable la solvencia y bonos de VivoCorp, basado en la calidad de activos, portafolio, diversificación, madurez de activos, calidad crediticia de los locatarios y la situación financiera de la Compañía.

ANALISIS DE RESULTADOS ACUMULADOS

Los **Ingresos Consolidados** acumulados los primeros nueve meses (9M18) totalizaron \$37.972 millones, aumentando un 23,7% respecto el año anterior, principalmente explicado por el importante aumento de 34,6% en el ABL entre el inicio del 2017 y el tercer trimestre del 2018, impulsado por las aperturas del 2017 (Vivo Outlet La Florida en marzo, Vivo Coquimbo en septiembre, y Vivo Imperio-Vivo Outlet Temuco en noviembre. Asimismo, a septiembre de 2018 la tasa de ocupación fue de un 96,7% similar al periodo anterior. Cabe mencionar que durante los primeros 9 meses del año 2017, VivoCorp registró ingresos no-recurrentes de \$3.508 millones relacionados al proyecto edificio consistorial de la Municipalidad de Lo Barnechea en Santiago cuya construcción concluyó en junio 2017, afectando la base de comparación interanual, ya que en el año 2018 no se han realizado proyectos relevantes de construcción por cuenta de terceros. Excluyendo estos ingresos no-recurrentes de los 9M17, los ingresos consolidados aumentaron en un 39,7%.

El **Costo de Ventas** de los 9M18 ascendió a \$6.183 millones comparado con los \$5.997 millones del año anterior, principalmente afectado por los costos asociados a las aperturas antes mencionadas, compensado con nulos costos de proyectos en construcción en comparación con 9M17.

El **EBITDA consolidado** para los 9M18 aumentó en un 39,9%, alcanzando \$23.392 millones como consecuencia de los mayores ingresos junto con (i) un nulo costo de ventas por proyectos en construcción (asociado al proyecto consistorial de la municipalidad de Lo Barnechea) durante el 2018 comparado con el año anterior y (ii) una mayor eficiencia de gasto de administración sobre ventas de 22,1% en los 9M18 vs. 26,0% en los 9M17. Compensando parcialmente con un mayor costo por arriendo de locales asociados a las aperturas. Asimismo, el **Resultado Operacional** aumentó en un 40,0% respecto el mismo período del año anterior, alcanzando los \$23.217 millones.

Resultado No-Operacional

Durante los 9M18, los **costos financieros** aumentaron en un 55,4%, totalizando \$13.184 millones, debido principalmente a: (i) la emisión de bonos en enero 2018; (ii) los costos financieros de prepago asociados a la amortización anticipada de deuda con los recursos recaudados por la emisión antes mencionada; (iii) una mayor deuda promedio; y (iv) los menores gastos financieros activados respecto de los proyectos en construcción durante el año 2017. Por otra parte, la **utilidad por revaluación de propiedades** disminuyó en un 43,5%, llegando a \$11.040 millones en los 9M18, debido a la entrada en operación de Vivo Coquimbo durante el 3T17 y de Vivo Outlet La Florida durante el 1T17, lo que significó el reconocimiento de revalorización a valor justo. Lo anterior fue compensado por un mayor cargo de \$3.452 millones correspondiente a **resultados por unidad de reajuste** asociados al mayor nivel de deuda indexada a UF.

Los **impuestos** del período alcanzaron \$4.452 millones comparado con \$7.014 millones el año anterior.

Como consecuencia de los menores resultados no operacionales, parcialmente compensados por los mayores resultados operacionales antes explicados-, la **utilidad neta** en los 9M18 alcanzó a \$14.756 millones, un 31,1% inferior a los \$21.413 millones registrados el año anterior. Cabe mencionar nuevamente, que este efecto tiene como principal explicación el reconocimiento a valor justo de Vivo Coquimbo y Vivo Outlet La Florida en los 9M17.

TABLAS:
Estado de Resultados Consolidado:

Millones CLP	3T18	3T17	Var. %	9M18	9M17	Var. %	UDM 3T18	UDM 3T17	Var. %
Ingresos de Actividades Ordinarias	12.127	9.379	29,3%	37.972	30.699	23,7%	51.089	43.707	16,89%
Costo de Ventas	(1.329)	(513)	159,1%	(6.183)	(5.997)	3,1%	(8.877)	(10.137)	-12,4%
Margen Bruto	10.798	8.865	21,8%	31.790	24.702	28,7%	42.212	33.570	25,7%
<i>Margen Bruto (%)</i>	89,0%	94,5%		83,7%	80,5%		82,6%	76,8%	
Gastos de Administración (Sin Depreciación)	(2.878)	(2.959)	-2,8%	(8.397)	(7.980)	5,2%	(11.086)	(10.791)	2,7%
EBITDA	7.920	5.906	34,1%	23.392	16.722	39,9%	31.127	22.779	36,6%
<i>Margen EBITDA (%)</i>	65,3%	63,0%		61,6%	54,5%		60,9%	52,1%	
Depreciación y amortización	(55)	(38)	47,2%	(176)	(141)	24,6%	(316)	(212)	53,4%
Resultado Operacional	7.865	5.868	34,0%	23.217	16.581	40,0%	30.811	22.567	36,5%
Costos financieros	(4.344)	(2.868)	49,0%	(13.184)	(8.484)	55,4%	(17.051)	(11.603)	46,9%
Otras ganancias (pérdidas)	27	(4)	N/A	582	139	N/A	582	11	N/A
Ingresos financieros	920	878	4,8%	2.889	2.667	8,3%	3.769	3.612	4,4%
Utilidad por revaluación de propiedades de inversión	3.886	12.807	-69,7%	11.040	19.545	-43,5%	27.028	42.436	-36,3%
Participación en ganancias (pérdidas) de asociadas registradas por el método de la participación	149	156	-4,4%	657	520	26,3%	1.221	2.084	-41,4%
Resultados por unidad de reajuste	(2.138)	(12)	N/A	(5.993)	(2.541)	135,9%	(7.409)	(3.522)	110,4%
Resultado No Operacional	(1.499)	10.956	-113,0%	(4.009)	11.846	-133,8%	8.141	33.018	-75,3%
Utilidad antes de impuesto	6.366	16.824	-61,7%	19.208	28.427	-32,4%	38.952	55.586	-29,9%
Gasto por impuesto a las ganancias	(1.453)	(4.448)	-67,3%	(4.452)	(7.014)	-36,5%	(14.696)	(9.172)	60,2%
Utilidad del período	4.914	12.376	-59,7%	14.756	21.413	-31,1%	24.256	46.414	-47,7%

Desempeño por Categoría:
Trimestre

MM CLP	Malls			Outlets			Stripcenter y Standalone			Comisiones y otros			Total		
	3T18	3T17	Var (%)	3T18	3T17	Var (%)	3T18	3T17	Var (%)	3T18	3T17	Var (%)	3T18	3T17	Var (%)
Ingresos	6.171	3.907	58,0%	1.571	1.185	32,6%	3.393	3.330	1,9%	993	958	3,7%	12.127	9.379	29,3%
EBITDA	5.118	3.485	46,9%	1.298	1.073	21,0%	3.083	3.049	1,1%	-1.579	-1.701	-7,2%	7.920	5.906	34,1%
Margen EBITDA (%)	83%	89%	-7,0%	83%	91%	-8,8%	91%	92%	-0,8%	-159%	-178%	-10,4%	65%	63%	3,7%
ABLS (m2)	141.518	112.647	25,6%	50.431	33.850	49,0%	202.139	202.139	0,0%	N/A	N/A	N/A	394.088	348.637	13,0%
Tasa de Ocupación (%)	93,3%	96,7%	-3,5%	96,3%	94,7%	1,7%	99,1%	98,6%	0,4%	N/A	N/A	N/A	96,7%	97,7%	-0,0%
Ventas Locatarios	51.626	33.328	54,9%	16.820	11.876	41,6%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	68.446	45.204	51,4%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$)	454.908	459.111	-0,9%	404.487	396.271	2,1%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	441.322	440.559	0,2%

Ultimos Doce Meses

MM CLP	Malls			Outlets			Stripcenter y Standalone			Comisiones y otros			Total		
	UDM 3T18	UDM 3T17	Var (%)	UDM 3T18	UDM 3T17	Var (%)	UDM 3T18	UDM 3T17	Var (%)	UDM 3T18	UDM 3T17	Var (%)	UDM 3T18	UDM 3T17	Var (%)
Ingresos	24.399	15.206	60,5%	6.050	3.651	65,7%	13.364	13.504	-1,0%	7.276	11.347	-35,9%	51.089	43.707	16,9%
EBITDA	19.707	12.798	54,0%	4.985	3.176	57,0%	12.075	12.281	-1,7%	-5.641	-5.475	3,0%	31.127	22.779	36,6%
Margen EBITDA (%)	81%	84%	-4,0%	82%	87%	-5,3%	90%	91%	-0,6%	-78%	-48%	60,7%	61%	52%	16,9%
ABLS (m2)	141.518	112.647	25,6%	50.431	33.850	49,0%	202.139	202.139	0,0%	N/A	N/A	N/A	394.088	348.637	13,0%
Tasa de Ocupación (%)	93,3%	96,7%	-3,5%	96,3%	94,7%	1,7%	99,1%	98,6%	0,5%	N/A	N/A	N/A	96,7%	97,7%	-1,1%
Ventas Locatarios	188.128	129.439	58,0%	58.147	38.151	58,9%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	246.275	167.589	58,2%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$)	1.978.878	2.057.465	-1,9%	1.691.165	1.686.740	0,6%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	1.898.939	1.959.429	-2,2%

- Comisiones y Otros: incluye comisiones de administración de activos, ingresos por proyectos de construcción, entre otros
- Ventas Locatarios/M2 Ajustado: Ventas de locatarios en pesos, del periodo correspondiente, sobre el promedio de metros cuadrados ajustados de ese periodo.

ANALISIS DE BALANCE

Millones CLP	sep-18	dic-17	Var %
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4.698	2.964	58,5%
Otros activos financieros, corrientes	-	111	N/A
Otros activos no financieros, corrientes	288	175	64%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	14.791	12.147	21,8%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	2.119	2.266	-6,5%
Activos por impuestos, corrientes	932	1.368	-32%
Total activos, corrientes	22.828	19.031	20,0%
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	60	83	-27,2%
Derechos por cobrar, no corrientes	836	790	5,8%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	78.809	75.582	4,3%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	10.838	10.149	6,8%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	675	315	114,6%
Propiedades, planta y equipos	868	993	-12,6%
Propiedades de inversión	598.375	565.540	5,8%
Total activos, no corrientes	690.461	653.452	5,7%
Total Activos	713.290	672.483	6,1%
Pasivos corrientes:			
Otros pasivos financieros, corrientes	19.761	28.557	-30,8%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	12.633	15.081	-16,2%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	4.085	3.896	4,9%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.913	799	139,5%
Total pasivos corrientes	38.391	48.332	-20,6%
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	350.683	312.491	12,2%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	8.969	8.766	2,3%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	1.837	1.391	32,1%
Pasivo por impuestos diferidos	49.679	46.600	6,6%
Total pasivos, no corrientes	411.168	369.248	11,4%
Total pasivos	449.560	417.580	7,7%
Patrimonio:			
Capital pagado	119.576	119.576	0,0%
Resultados acumulados	137.024	128.553	6,6%
Otras reservas	676	1.186	-43,0%
Participaciones no controladoras	6.454	5.588	15,5%
Total patrimonio	263.730	254.903	3,5%
Total Pasivos y Patrimonio	713.290	672.483	6,1%

ACTIVOS

El **total de activos** a septiembre 2018, alcanzó \$713.290 millones, lo que representa un incremento de 6,1% en comparación a diciembre 2017.

Los activos corrientes a septiembre del 2018 aumentaron en \$3.798 millones, que representa un 20,0% superior en comparación con lo registrado a diciembre 2017, totalizando \$22.828 millones. Esta diferencia se explica principalmente por:

- Aumento de efectivo y equivalentes al efectivo desde los \$2.964 millones registrados a diciembre 2017, a \$4.698 millones en 3T18, producto principalmente del mayor flujo operacional propio del periodo.
- Aumento de los deudores por venta, que alcanzaron los \$12.751 millones a septiembre 2018, en comparación con los \$9.328 millones registrados a diciembre 2017, explicado principalmente por el aumento en la facturación del periodo por la entrada en operación de los nuevos centros comerciales de finales del año anterior, compensado en menor medida, por una disminución del remanente del IVA crédito fiscal, que disminuyó desde los \$1.922 millones a diciembre 2017, en comparación con los \$1.121 millones a septiembre 2018.

Los activos no corrientes al 30 de septiembre 2018 experimentaron un incremento de \$37.009 millones, que representa un 5,7% más que lo registrado a diciembre 2017, totalizando \$690.461 millones. Esta diferencia se explica principalmente por:

- Aumento de 5,8% en propiedades de inversión entre diciembre 2017 y septiembre 2018, reflejando un incremento de \$32.835 millones, por las adiciones a las propiedades de inversión de las obras de construcción Vivo Imperio, Vivo Coquimbo, Vivo Outlet Temuco, Vivo Outlet La Florida, el proyecto Vivo Santiago, entre otros y la compra del terreno de Puente Alto, que en total suman adiciones por \$22.757 millones. Esto se suma a los cambios en valor justo, producto de la variación de la inflación, que generó una diferencia positiva de \$11.040 millones.
- Aumento de 6,8% en inversiones contabilizadas por el método de la participación entre diciembre 2017 y septiembre 2018, totalizando un aumento de \$689 millones. Este aumento se explica principalmente por un aumento en la valorización de Inmobiliaria BNC por \$421 millones, sumado a la sociedad Desarrollos Comerciales por \$257 millones y adiciones por \$32 millones.
- Aumento de 4% en cuentas por cobrar a entidades relacionadas no corrientes, lo que representa un aumento de \$3.227 millones en comparación a diciembre 2017, explicado principalmente por un aumento de \$995 millones de la cuenta por cobrar con Corpgroup Inversiones, asociado al devengo de los intereses del periodo.

PASIVOS

El total de pasivos entre diciembre 2017 y septiembre 2018 aumentó en un 7,7%, desde los \$417.580 millones a diciembre 2017, hasta los \$449.560 millones a septiembre 2018.

Los pasivos corrientes registraron una disminución de \$9.940 millones, pasando de los \$48.332 millones en diciembre 2017, a \$38.391 millones a septiembre 2018. Esta disminución se explica principalmente por:

- Disminución de pasivos financieros corrientes de \$8.796 millones (30,8% de disminución) entre diciembre 2017 y septiembre 2018, explicado por el pago de las líneas de crédito y préstamos bancarios que se mantenían con Banco Security, Banco Internacional, BTG Pactual, Banco Estado, Banco Itaú-Corpbanca y parte de la deuda con Banco Santander, que totalizaban \$8.991 millones a diciembre 2017.

Las deudas mencionadas anteriormente, fueron prepagadas con los fondos provenientes del bono emitido por la Compañía durante el mes de enero 2018, los cuales estaban destinados en un 80% para el prepago de deudas. Cabe señalar que al 30 de septiembre 2018 no se habían prepagado la totalidad de deudas comprometidas por el bono para prepago, lo cual ocurrirá en el próximo periodo.

- Disminución de cuentas por pagar comerciales en 16,2%, pasando desde los \$15.081 millones a diciembre 2017, a los \$12.633 millones registrados a septiembre 2018. Esto se explica principalmente por una disminución de cuentas por pagar asociadas a servicios de construcción, que disminuyeron desde los \$3.982 millones en diciembre 2017, a los \$1.616 millones a septiembre 2018, producto del pago de los estados de pago a las constructoras de los distintos proyectos que entraron en operación durante fines del 2017.
- Aumento de cuentas por pagar a entidades relacionadas en 139,5%, pasando desde los \$799 millones a diciembre 2017, a los \$1.913 millones registrados a septiembre 2018, lo que se explica principalmente por un aumento del dividendo provisorio a la matriz VivoCorp Holding SpA, desde los \$486 millones en diciembre 2017 a los \$1.909 millones a septiembre 2018.

Los pasivos no corrientes registraron un aumento de un 11,4%, desde los \$369.248 millones en diciembre 2017, a los \$411.168 millones en septiembre 2018, explicado principalmente por:

- Aumento de pasivos financieros no corrientes de 12,2% desde los \$312.491 millones registrados a diciembre 2017, hasta los \$350.683 millones registrados a septiembre 2018. Este aumento se explica principalmente por el bono emitido por VivoCorp SA, durante el mes de enero del 2018, que totalizó la suma de UF 2 millones (\$54.734 millones en el pasivo no corriente), el cual como se menciona en su prospecto, se emitió en un 80% para refinanciar deuda y en un 20% para nuevas inversiones. El aumento de \$55.620 millones del pasivo no corriente por el bono, se vio compensado con el prepago de las deudas financieras antes mencionadas que impactaron a los préstamos bancarios con una disminución de \$9.232 millones (13,8% disminución), y en el mismo sentido, mediante el prepago de arrendamientos financieros que mantenía VivoCorp con la compañía de seguros Confuturo y la compañía de seguros Corpvida, esto se vio disminuido mediante el prepago en un monto de \$12.309 millones durante el primer trimestre del 2018.

- Los pasivos por impuestos diferidos aumentaron en un 6,6% (\$3.079 millones) entre diciembre 2017 y septiembre 2018, esto explicado principalmente por los impuestos asociados al reconocimiento del valor justo de las propiedades de inversión.

El Patrimonio alcanzó los \$263.730 millones a septiembre 2018, reflejando un aumento de un 3,5% en comparación a diciembre 2017, explicado principalmente por el aumento en los resultados acumulados de la Compañía que se incrementaron en \$8.471 millones a septiembre 2018, que representa un 6,6% superior que diciembre 2017, producto de la utilidad de los primeros nueve meses del 2018, compensada parcialmente por los dividendos provisorios a repartir a los accionistas.

ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA

Flujo de efectivo CLP millones	9M18	9M17	Dif
De la operación	20.891	17.594	3.297
De la inversión	(22.483)	(32.283)	9.800
De financiamiento	3.326	13.336	(10.010)
Flujo de período	1.734	(1.353)	3.087
Efectivo y equiv. al ppio. del período	2.964	3.247	(282)
Efectivo y equiv. al final del período	4.698	1.894	2.804

Entre enero y septiembre del 2018, la Compañía generó un flujo positivo por \$1.734 millones, un aumento de \$3.087 millones en comparación con igual periodo del año 2017.

Durante los primeros 9 meses del año 2018, la Compañía generó flujos provenientes de la operación por \$20.891 millones, un aumento de \$3.297 millones en comparación con los primeros 9 meses del año 2017, esto se explica principalmente por:

- Cobros provenientes de la venta de prestación de servicios, que incrementó desde los \$45.655 millones en el periodo 9M17 a los \$58.483 millones registrados en los 9M18. Cabe señalar que los cobros de ambos periodos no son completamente comparables, ya que en los 9M17 se incluyeron ingresos no-recurrentes generados por el proyecto Consistorial realizados para la municipalidad de Lo Barnechea. Si se excluye este ingreso no recurrente del 2017, que ascendió a \$5.873 millones, el flujo de cobros de la operación hubiese aumentado al 47% aproximadamente.
- Aumento de pagos a proveedores por el suministro de energía y bienes de 46,6%, desde los \$18.636 millones de los 9M17, a los \$27.338 millones de los 9M18. Esto se explica principalmente por algo propio de las aperturas de los nuevos centros comerciales que no estaban operativos y que generan costos de bienes y servicios. El efecto del costo de construcción del proyecto consistorial durante el primer semestre del 2017, también generó un costo por construcción de \$3.508 millones a los 9M17.

El flujo de inversión del periodo 9M18, registró un monto de \$22.483 millones, menor en \$9.800 millones a lo invertido durante los 9M17, esto se explica en gran medida por:

- Disminución de capex de inversión desde los \$37.430 millones en septiembre 2017, hasta los \$26.257 millones registrados a septiembre 2018. Esto se debe principalmente a las inversiones asociadas a la etapa final de las obras de Mall Vivo Imperio, Mall Vivo Coquimbo y Vivo Outlet Temuco. Compensado parcialmente por la compra del terreno en Puente Alto por alrededor de UF 409.000.

El flujo de efectivo proveniente de financiamiento registró \$3.326 millones a septiembre 2018, que representa un 75,1% menor que los \$13.336 millones del 9M17, explicado principalmente por:

- Aumento de amortización de préstamos desde los \$2.544 millones de los 9M17, a los \$27.079 millones a los 9M18, por los prepagos asociados a la emisión de los bonos corporativos de VivoCorp. Los préstamos bancarios pagados a septiembre del 2018 fueron principalmente los

compromisos contraídos con Banco Santander, Banco Estado, Banco Internacional, Banco Bice, Banco Security, BTG Pactual y Banco Itaú – Corpbanca, se prepagó un monto de \$8.991 millones asociado a las deudas antes señaladas. Cabe señalar que, a septiembre 2018, aún quedan deudas por prepagar durante el 2018.

- Aumento de pagos de pasivos por arrendamiento financiero desde los \$4.720 millones de los 9M17, hasta los \$17.333 millones de los 9M18. Esto se explica por el prepago de la deuda producto de la emisión del bono corporativo. Los arrendamientos financieros que se prepagaron fueron los de compañía de seguros Confuturo por un monto total de \$12.310 millones.
- Lo anterior se vio compensado con los importes procedentes de la emisión de bonos, que registró \$54.573 millones a septiembre del 2018, por las dos series emitidas por VivoCorp en el primer trimestre del 2018, con el objetivo principal de refinanciar la deuda actual, y en menor medida, obtener financiamiento para futuras inversiones.

Finalmente, al término de los primeros 9 meses del 2018, el flujo de efectivo aumentó en \$3.087 millones en comparación con igual periodo del año 2017, alcanzando el efectivo y equivalentes al efectivo un monto de \$4.698 millones al cierre de septiembre del 2018.

PRINCIPALES INDICADORES

Millones CLP	2014	2015	2016	2017	9M2017	9M2018
Liquidez						
Razon corriente	1,91	0,96	0,87	0,37	0,39	0,59
Razon Acida	1,91	0,93	0,78	0,37	0,39	0,59
Endeudamiento						
Deuda Financiera Neta/Patrimonio	2,03	1,57	1,30	1,33	1,33	1,39
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	9,6%	9,5%	5,2%	9,6%	6,9%	5,3%
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	90,4%	90,5%	94,8%	90,4%	93,1%	94,7%
Deuda Financiera Neta/EBITDA (UDM)	13,6	14,8	14,9	13,8	14,2	11,8
Actividad						
Rotación de CxC	63,7	104,4	93,5	85,4	64,5	87,2
Eficiencia (Últimos 12 meses)						
Cobertura de Gastos Financieros (UDM)	2,39	1,53	1,75	1,98	1,95	1,83
Margen Bruto (UDM)	24.675	26.738	32.991	35.900	33.570	42.212
EBITDA (UDM)	16.966	17.819	19.582	24.456	22.598	31.127
Margen EBITDA (UDM)	59,4%	55,1%	49,8%	55,8%	52,1%	60,9%
Rentabilidad del Patrimonio UDM	0,9%	15,4%	14,7%	14,1%	19,2%	9,2%
Ganancia por acción básica	39,53	268,06	375,52	408,62	231,65	158,10

Forma de cálculo principales indicadores:

Razón Corriente: Activo Corriente dividido por Pasivo Corriente.

Razón Ácida: Activo Corriente menos Inventario dividido por Pasivo Corriente.

Deuda financiera Neta /Patrimonio: Pasivos financieros corrientes + Pasivos financiero no corrientes – caja dividido Patrimonio

Pasivos corrientes /Pasivos Totales: Total de pasivos corrientes divididos pasivos totales

Pasivos No Corrientes /Pasivos Totales: Total de pasivos no corrientes divididos pasivos totales

Deuda Financiera Neta /EBITDA: Pasivos financieros corrientes + Pasivos financiero no corrientes – caja dividido EBITDA

Rotación de Cuentas por Cobrar: Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes del período dividido por Ingreso por actividades ordinarias diario del período multiplicado por 1 punto 19 (1,19).

Cobertura de Gastos Financieros: EBITDA de los últimos doce meses sobre gastos financieros de los últimos doce meses.

Margen Bruto: Corresponde al Margen Bruto de los últimos doce meses

Rentabilidad del Patrimonio: Utilidad del periodo dividida por el patrimonio total.

Ganancia por Acción Básica: Utilidad del periodo dividida por el total de acciones.

PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES POR CATEGORÍA

Propiedad	ABL	Comuna	Ciudad	Categoría	Año Apertura	% Propiedad
Vivo Coquimbo	36.624	Coquimbo	Coquimbo	Mall	2017	100%
Vivo El Centro	19.828	Santiago	Santiago	Mall	2009 (*)	100%
Vivo Imperio	30.266	Santiago	Santiago	Mall	2017	100%
Vivo Los Trapenses	26.891	Lo Barnechea	Santiago	Mall	2015	100%
Vivo Panorámico (*)	7.343	Providencia	Santiago	Mall	2009 (*)	100%
Vivo San Fernando	20.566	San Fernando	San Fernando	Mall	2016	46%
Total Mall	141.518					92%
Vivo Outlet La Florida	19.295	La Florida	Santiago	Outlet	2017	91,2%
Vivo Outlet Maipo	9.743	Cerrillos	Santiago	Outlet	2013	100%
Vivo Outlet Peñuelas	8.431	La Serena	La Serena	Outlet	2016	100%
Vivo Outlet Temuco	12.961	Temuco	Temuco	Outlet	2017	100%
Total Outlet	50.431					97%
Stripcenter	61.676	N/A	N/A	Stripcenter		93%
Stand Alone	140.463	N/A	N/A	StandAlone		87%
Total Consolidado	394.088					91%
Casa Costanera	23.109	Vitacura	Santiago	Mall	2015	45%
Desarrollos Comerciales	32.042	N/A	N/A	Stripcenter	N/A	60%
Total General	449.239					86%

(*) Corresponde al año de adquisición

ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO

VivoCorp S.A se expone a una serie de riesgos de mercado que podrían afectar a la compañía. A continuación, se presentan los más importantes, junto con sus respectivas medidas de mitigación.

- La actividad económica del país afectaría directamente los niveles de ventas de los locatarios. En períodos de desaceleración económica las ventas de los locales de nuestros centros comerciales podrían verse disminuidas y, consecuentemente con ello, los ingresos variables de la compañía podrían verse afectados. No obstante, cabe mencionar que del total de ingresos de VivoCorp, los ingresos por arriendo variable no superan el 10% de los arriendos totales, lo que incide positivamente para mantener controlado el riesgo.
- Ante un periodo de desaceleración económica prolongado, los niveles de ocupación de los centros comerciales podrían verse afectados. Para evitar este riesgo, la compañía mantiene sobre el 75% de los contratos vigentes con una duración mayor a los 4 años, y el plazo promedio de los contratos supera los 10 años.
- La inflación podría impactar los flujos de la compañía ya que la deuda de la compañía se encuentra mayormente expresada en unidades de fomento. Sin embargo, cabe anotar además que los ingresos de la empresa también se encuentran indexados a la inflación, al estar expresados también en unidades de fomento. Por lo mismo, existe un calce que evita la exposición a este tipo de riesgo. Para el caso de la deuda en pesos, la empresa cuenta con una política de contratación de derivados de cobertura para mitigar el riesgo.
- En términos de liquidez, la empresa posee un bajo nivel de riesgo, ya que cuenta con suficiente efectivo y/o equivalentes a efectivo para afrontar sus obligaciones de corto plazo. La principal fuente de liquidez de la compañía corresponde a ingresos por actividades operacionales, lo que permite cumplir con las obligaciones de corto y largo plazo. Para enfrentar el riesgo de liquidez la sociedad cuenta, además, con alternativas de financiamiento como líneas de sobregiro y préstamos bancarios con distintas entidades bancarias.
- El riesgo de concentración de los Ingresos se encuentra mitigado por la diversificación de los locatarios. Hasta el año 2014, SMU representaba más del 50% de los ingresos de la empresa. Desde ese año en adelante, dicho porcentaje ha ido disminuyendo, alcanzando a finales del 2017 sólo un 27%, y a septiembre del 2018 alcanzó cerca de un 22%. Por otro lado, después del cuarto locatario con mayor incidencia en ingresos totales de la compañía, la cantidad de locatarios restantes, superan los 1.000 y ninguno de ellos tiene una incidencia mayor al 2% de los ingresos de la compañía.

GLOSARIO

ABL Consolidado - Área Bruta Locataria: Equivalente a la suma de las áreas disponibles para arrendamiento

Centros comerciales: malls, outlets, strip centers y stand-alones

Comisiones y Otros: incluye comisiones de administración de activos, ingresos por proyectos de construcción entre otros.

Ingresos por Comisiones: ingresos provenientes de administración de centros comerciales, proyectos, entre otros

EBITDA - Earnings Before Interest Tax Depreciation and Amortization: Ingresos + Costo de Ventas + Gastos de Administración - Depreciación y Amortización

Mall: Centro comercial con un ABL mayor a 10.000 m² en el caso que sean abiertos o de 7.000 m² en caso que sean cerrados

M2 ajustados: m² que registran ventas de locatarios (excluye módulos, espacios y estacionamientos)

Margen EBITDA: EBITDA dividido por Ingresos

Ocupación: ABL con contrato de arriendo vigente dividido por ABL consolidado

Outlet: Centro comercial generalmente ubicado en las afueras de la ciudad, de arquitectura y construcción más simple, ofreciendo bienes a precios descontados

SSR - Same Store Rent: Cambio porcentual en el arriendo recaudado de los arrendatarios con contrato vigente en ambos periodos mensuales comparados

SSS - Same Store Sales: Cambio porcentual en las ventas informadas de los arrendatarios que informaron ventas en ambos periodos mensuales comparados

Stand-Alone: Un local independiente no conectado a otras tiendas, generalmente administrado por el arrendatario

Strip Center: Un centro comercial abierto hasta 10.000 m² de ABL

UDM - Últimos Doce Meses: Se refiere a información de los últimos doce meses

UF - Unidad de Fomento: Unidad de cuenta utilizada en Chile, indexada según la inflación diaria

Ventas Locatarios: Ventas de los arrendatarios excluyendo módulos, espacios y estacionamientos

NOTA SOBRE DECLARACIONES DE EXPECTATIVAS FUTURAS

Las declaraciones contenidas en este comunicado en relación con perspectivas del negocio de la Compañía, las proyecciones de operación, resultados financieros, el potencial de crecimiento de la empresa y el mercado y las estimaciones macroeconómicas son meras previsiones y se basan en las expectativas de gestión en relación con el futuro de la Compañía. Estas expectativas son altamente dependientes de los cambios en el mercado, el rendimiento económico general del país donde tenemos operaciones, la industria y los mercados internacionales y por lo tanto están sujetos a cambios. Las declaraciones sobre expectativas futuras hacen relación solo a la fecha en que son hechas, y la Compañía no se hace responsable de actualizar públicamente ninguna de ellas, existiendo nueva información, eventos futuros u otros. La Memoria anual de la Compañía incluye mayor información sobre riesgos asociados al negocio y está disponible en el sitio web www.vivocorp.cl
