

# VIVOCORP

Análisis Razonado

Estados Financieros Consolidados al  
31 de marzo de 2019



Analisis Razonado  
VivoCorp S.A.  
al 31 de marzo de 2019

CONTENIDO

ANALISIS DE RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2019 .....	2
ANALISIS DE BALANCE .....	8
ANÁLISIS FLUJO DE EFECTIVO .....	10
PRINCIPALES INDICADORES .....	12
PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES POR CATEGORÍA .....	13
GLOSARIO .....	15



## ANALISIS DE RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2019 VIVOCORP S.A.

Santiago, Chile, 30 de mayo de 2019 – VivoCorp S.A. (“VivoCorp” o “Compañía”), operador líder en Chile de rentas comerciales, anuncia hoy sus resultados financieros consolidados para el primer trimestre finalizado el 31 de marzo de 2019. 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.

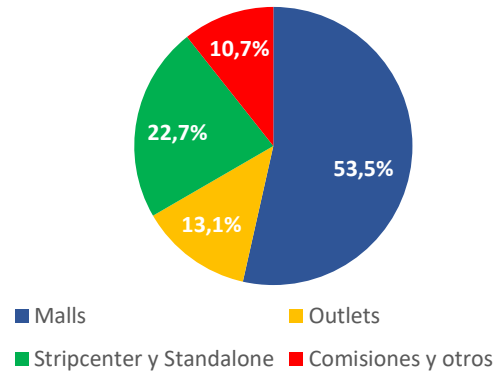
### DESTACADOS DEL TRIMESTRE

- Incremento en ventas en malls y outlets 1T19 vs 1T18 de 7,3%.
- Crecimiento de Same Store Rent (SSR) de malls y outlets de 3,8% respecto de 1T18.
- Utilidad del trimestre de \$ 4.900 millones, 16,6% superior a 1T18.

## ANALISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE

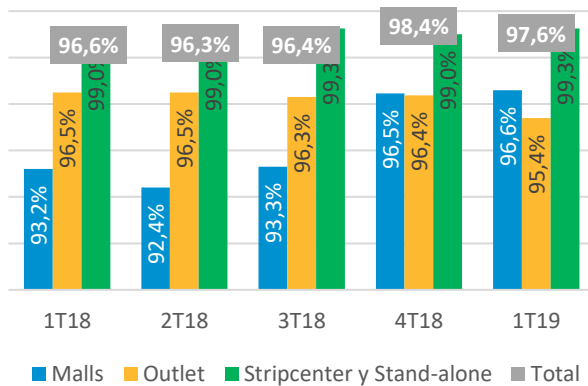
Los **Ingresos Consolidados** alcanzaron \$11.789 millones en el 1T19, una disminución de 13,6% respecto al 1T18, lo que se explica principalmente por menores ingresos en Comisiones y otros en un 56,4% debido al término en el contrato de administración de los activos de Confuturo y al menor número de proyectos en desarrollo en el trimestre que generan fees con el cumplimiento de ciertos hitos. Los menores ingresos se complementan además por la venta de los 19 activos que se encontraban arrendados por Alvi. Esta disminución estuvo parcialmente compensada por un mayor ingreso de arriendos en Malls y Outlets por la mejora en la ocupación promedio en Malls desde un 92,7% en 1T18 hasta un 96,5% en 1T19. El mayor ingreso se complementa con un mayor SSR de Outlets y Malls de 3,8% impulsado por el aumento de ingresos en el Mall Los Trapenses y Mall San Fernando.

Ingresos 1T19: MM\$ 11.789

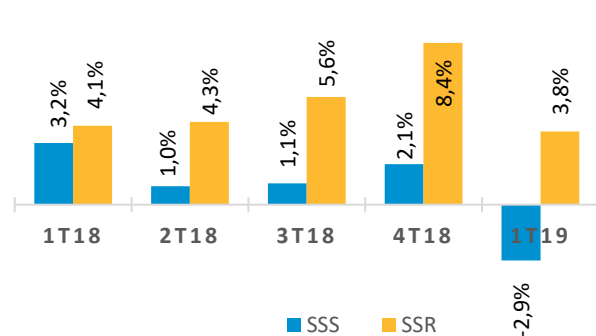


Por su lado, la venta de los locatarios de Malls y Outlets se incrementaron un 7,3%, lo que fue impulsado por mayor ocupación explicada precedentemente y algunas ampliaciones menores. Lo anterior se compensa por la disminución en 2,9% en SSS.

Evolución Tasa de Ocupación (%)



Evolución SSS & SSR



El **Costo de Ventas** del 1T19 alcanzó \$2.038 millones, un descenso del 25,7% respecto de 1T18 en que hubo un costo de venta de \$2.742 millones. Esta variación se explica fundamentalmente por la mejora en la ocupación en Malls y Outlets inaugurados a finales de 2017 (Vivo Imperio en Santiago, Vivo Outlet Temuco y Vivo Coquimbo fundamentalmente). Lo anterior permite aumentar la recuperación de gastos comunes incluida en el contrato de arriendo de los locatarios.

Con todo lo anterior, la **Ganancia Bruta** del trimestre fue de \$9.751 millones, una reducción del 10,6% debido a los menores ingresos señalado previamente. Con esto el **Margen Bruto** fue de 82,7% superior al 79,9% hace 4 trimestres atrás.

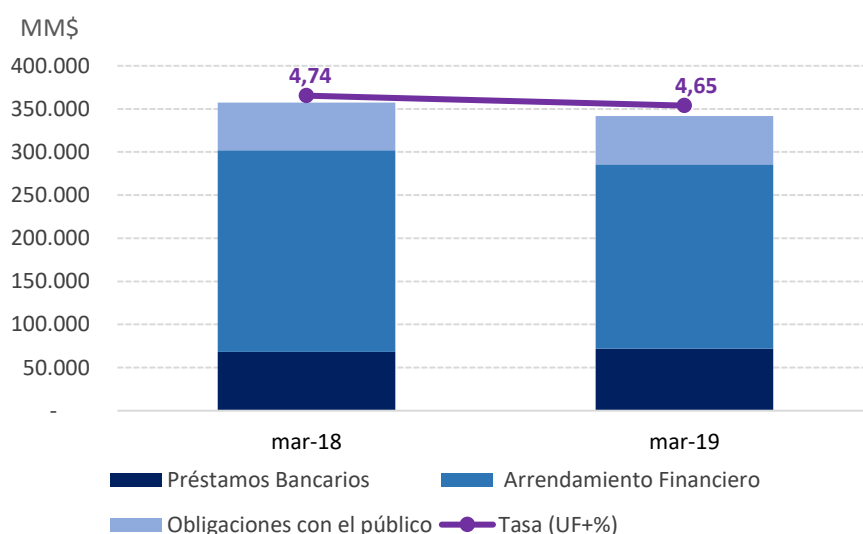
Los **Gastos de Administración** fueron \$3.314 millones, superior a los \$3.094 millones obtenidos en 1T18 por los mayores Gastos por depreciación y amortización en \$98 millones y un aumento en \$102 millones en gastos de sistemas y comunicación. Del aumento de la depreciación, \$59 millones se explican por derecho de uso de activos ante la nueva normativa IFRS 16, la cual obliga a considerar como activos depreciables las propiedades arrendadas.

El **EBITDA** consolidado fue de \$6.592 millones, un descenso de 16,2% respecto de igual periodo de 2018 como consecuencia de menores ingresos explicados al comienzo del informe. Con todo lo anterior, el margen Ebitda baja desde 57,7% en 1T18 hasta 55,9% en 1T19.

Asimismo, el **Resultado Operacional** fue de \$6.437 millones, una disminución de 17,6% respecto de los \$7.811 millones del 1T18.

El **Resultado No-Operacional** tuvo una ganancia de \$2.885 millones, un incremento de \$5.006 millones respecto de la pérdida de \$2.121 millones obtenida en el primer trimestre de 2018. A continuación, las principales variaciones:

Los **Costos Financieros** disminuyeron en \$272 millones, explicado principalmente por la disminución de deuda en leasing respecto de 1T18, que corresponde al tipo de deuda que tiene mayor costo financiero, con lo cual la deuda financiera, aislando el efecto IFRS 16, baja en \$14.983 millones. Por el mismo efecto, el costo financiero baja entre marzo de 2018 y marzo de 2019 levemente desde UF+4,74% hasta UF+4,65% (aislando IFRS). Esta reducción en costos financieros es parcialmente compensada por la entrada en vigencia de la normativa IFRS 16, la cual obliga a considerar todos los arriendos vigentes como un pasivo financiero. Este efecto significó \$180 millones adicionales en costos financieros para la Compañía en el trimestre.



Por su lado, el **Resultado por unidades de Reajuste** mejoró en \$1.949 millones respecto de 1T18 debido a la nula variación que tuvo la UF en 1T19 en comparación con el incremento de 0,6% que esta tuvo en 1T18.

La **Utilidad por revaluación de propiedades** fue de \$3.435 millones inferior a 1T18 debido al menor incremento que experimentó la UF en 1T19 respecto de 1T18. Caber recordar que todas las propiedades de inversión se encuentran indexadas a la UF.

El resultado en **Otras Ganancias** aumentó en \$6.468 millones en el 1T19 respecto del 1T18 como consecuencia de la ganancia contable por la venta del 60% de las acciones que la Compañía tenía en Desarrollos Comerciales S.A. De acuerdo al hecho esencial del 22 de enero de 2019, la venta fue realizada a Rentas Patio I SpA por \$14.100.944.651.

Los **Impuestos** del período alcanzaron \$4.422 millones, un alza de 197,2% respecto de igual período de 2018, debido principalmente a una mayor utilidad antes de impuestos y el efecto impositivo negativo por diferencias permanentes por la diferencia entre la valorización patrimonial y valoración tributaria de Desarrollos Comerciales S.A. al momento de la venta de la participación accionaria que la Compañía mantenía en dicha sociedad. Con esto, la **tasa efectiva** de impuestos sube desde el 26,1% hasta el 47,6%.

El **Resultado Neto** del 1T19 fue de \$4.900 millones, un aumento de 16,6% respecto de 1T18 impulsado mejor resultado No operacional influenciado por la línea de Otras Ganancias. Por su lado, la **Utilidad de los Controladores** fue de \$4.587 millones, un aumento de 17,7% respecto de 1T18.

#### NOTICIAS DEL TRIMESTRE:

Con fecha 21 de enero de 2019, mediante un hecho esencial, la Compañía anunció la venta del 60% de las acciones que mantenía en Desarrollos Comerciales S.A. por \$14.100.944.651 a Rentas Patio I SpA. Esta sociedad tenía 9 activos en formato strip center y sumaban un ABL de 32.042 m<sup>2</sup>.

En la junta extraordinaria de accionistas celebrada el 7 de marzo de 2019, por unanimidad de los accionistas se acordó solicitar la inscripción de las acciones en que se divide el capital de la Sociedad en el registro de valores que lleva la Comisión para el Mercado Financiero.

Al 31 de marzo de 2019, el ratio de activos libres de gravamen sobre deuda financiera neta sin garantía alcanzó 1,66 veces, por encima de las 1,30 veces que exige el covenant de las series B y C de los Bonos con vencimiento a 4 y 20 años.

#### NOTICIAS POSTERIORES

Con fecha 01 de abril de 2019, Inversiones Terra SpA ha procedido a adquirir el 36,61% de las acciones que Volcom Capital Estructurado Fondo Inmobiliario mantenía en VivoCorp Holding SpA, accionista Controladora de la Compañía, además de una acción que mantenía en la sociedad. El precio de la transacción fue por \$73.542.906.798. Con todo lo anterior, se dio término inmediato al pacto de accionistas entre Terra y Volcom, además de la renuncia de José Miguel Bulnes al directorio de ambas entidades.

Con fecha 25 de abril de 2019, la sociedad controladora Terra SpA, informó la suscripción de un acuerdo vinculante con BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión, en virtud del cual han pactado la incorporación del Fondo como accionista del 20% de la sociedad por el precio de 1.882.566 Unidades de Fomento. La transacción se materializará a más tardar el día 15 de junio de 2019 siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones: (i) satisfacción del proceso de due diligence del fondo; (ii) aprobación de modificación de política de inversión del fondo de parte la Asamblea de Aportantes; y (iii) acuerdo en los textos finales de documentos en virtud de los cuales se materializará la transacción.

**TABLAS:**
**Estado de Resultados Consolidado:**

Millones CLP	1T19	1T18	Var. %	UDM 1T19	UDM 1T18	Var. %
Ingresos de Actividades Ordinarias	11.789	13.647	-13,6%	49.201	45.015	9,3%
Costo de Ventas	(2.038)	(2.742)	-25,7%	(8.259)	(7.180)	15,0%
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>9.751</b>	<b>10.905</b>	<b>-10,6%</b>	<b>40.943</b>	<b>37.835</b>	<b>8,2%</b>
<i>Margen Bruto (%)</i>	82,7%	79,9%		83,2%	84,1%	
Gastos de Administración	(3.314)	(3.094)	7,1%	(11.416)	(11.610)	-1,7%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>6.592</b>	<b>7.869</b>	<b>-16,2%</b>	<b>29.527</b>	<b>26.225</b>	<b>12,6%</b>
Depreciación y amortización	155	57		588	385	
<b>EBITDA</b>	<b>6.592</b>	<b>7.869</b>	<b>-16,2%</b>	<b>30.058</b>	<b>26.610</b>	<b>13,0%</b>
<i>Margen EBITDA (%)</i>	55,9%	57,7%		61,1%	59,1%	
Costos financieros	(4.448)	(4.720)	-5,8%	(16.456)	(14.301)	15,1%
Otras ganancias (pérdidas)	6.468			6.738	(4)	156216%
Ingresos financieros	898	998	-10,0%	3.682	3.646	1,0%
Utilidad por revaluación de propiedades de inversión	(145)	3.290	-104%	36.927	33.986	8,7%
Participación en ganancias de asociadas por participación	114	261	-56,5%	3.569	1.075	231,9%
Resultados por unidad de reajuste	(1)	(1.950)	-99,9%	(5.971)	(5.099)	17,1%
<b>Resultado No Operacional</b>	<b>2.885</b>	<b>(2.121)</b>	<b>-236%</b>	<b>28.488</b>	<b>19.303</b>	<b>47,6%</b>
<b>Utilidad antes de impuesto</b>	<b>9.322</b>	<b>5.690</b>	<b>63,0%</b>	<b>58.015</b>	<b>45.528</b>	<b>27,4%</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	(4.422)	(1.488)	197,2%	(15.779)	(11.419)	38,2%
<b>Utilidad del período</b>	<b>4.900</b>	<b>4.202</b>	<b>16,6%</b>	<b>42.188</b>	<b>34.109</b>	<b>23,8%</b>
<b>Utilidad Controladores</b>	<b>4.587</b>	<b>3.898</b>	<b>17,7%</b>	<b>38.573</b>	<b>32.436</b>	<b>18,9%</b>
<b>Utilidad minoritarios</b>	<b>314</b>	<b>304</b>	<b>3,0%</b>	<b>3.652</b>	<b>1.673</b>	<b>118,3%</b>

**Desempeño por Categoría:**
**Trimestre**

MM CLP	Malls			Outlets			Stripcenter y Standalone			Comisiones y otros			Total		
	1T19	1T18	Var (%)	1T19	1T18	Var (%)	1T19	1T18	Var (%)	1T19	1T18	Var (%)	1T19	1T18	Var (%)
Ingresos	6.310	5.885	7,2%	1.547	1.522	1,6%	2.676	3.361	-20,4%	1.256	2.879	-56,4%	11.789	13.647	-13,6%
EBITDA	5.345	4.609	16,0%	1.392	1.346	3,4%	2.406	3.071	-21,6%	-2.556	-1.158	120,7%	6.587	7.869	-16,3%
Margen EBITDA (%)	85%	78%	8,1%	90%	88%	1,7%	90%	91%	-1,6%	-204%	-40%	406,0%	56%	58%	-3,1%
ABLs (m2)	141.518	141.518	0,0%	50.431	47.901	5,3%	155.570	202.139	-23,0%	N/A	N/A	N/A	347.519	391.558	-11,2%
Tasa de Ocupación (%)	96,6%	94,2%	2,4%	95,4%	96,9%	-1,5%	99,3%	98,8%	0,5%	N/A	N/A	N/A	98,6%	96,1%	2,5%
Ventas Locatarios	53.660	50.056	7,2%	18.842	17.494	7,7%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	72.502	67.550	7,3%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$)	429.906	431.509	-0,4%	395.816	418.616	-5,4%	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 1T19	UDM 1T18	Var (%)	UDM 1T19	UDM 1T18	Var (%)	UDM 1T19	UDM 1T18	Var (%)	UDM 1T19	UDM 1T18	Var (%)	UDM 1T19	UDM 1T18	Var (%)
Ingresos	25.043	19.090	31,2%	5.903	4.817	22,5%	12.804	13.266	-3,5%	5.452	7.842	-30,5%	49.201	45.015	9,3%
EBITDA	21.489	16.049	33,9%	4.963	4.322	14,8%	11.450	12.114	-5,5%	-7.848	-5.875	33,6%	30.053	26.610	12,9%
Margen EBITDA (%)	86%	84%	2,1%	84%	90%	-6,3%	89%	91%	-2,1%	-144%	-75%	92,2%	61%	59%	3,3%
ABLs (m2)	141.518	141.518	0,0%	50.431	47.901	5,3%	155.570	202.139	-23,0%	N/A	N/A	N/A	347.519	391.558	-11,2%
Tasa de Ocupación (%)	96,5%	92,1%	4,4%	96,4%	94,0%	2,4%	99,0%	98,7%	0,3%	N/A	N/A	N/A	98,6%	95,8%	2,8%
Ventas Locatarios	222.647	171.123	30,1%	73.078	57.007	28,2%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	295.725	228.131	29,6%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$)	1.783.764	1.475.177	20,9%	1.535.165	1.364.104	12,5%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	441.322	440.559	0,2%

- 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	mar-19	dic-18	Var %
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	7.686	3.885	97,8%
Otros activos financieros, corrientes	-	3.287	(100,0%)
Otros activos no financieros, corrientes	731	166	340,2%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	10.548	13.739	(23,3%)
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	2.610	1.815	43,8%
<b>Total activos, corrientes</b>	<b>21.575</b>	<b>22.893</b>	<b>(5,8%)</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Otros activos no financieros, no corrientes	229	376	(39,2%)
Derechos por cobrar, no corrientes	679	995	(31,7%)
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	77.840	78.921	(1,4%)
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	6.174	13.870	(55,5%)
Activos intangibles distintos de la plusvalía	629	663	(5,1%)
Propiedades, planta y equipos	2.015	801	151,6%
Propiedades de inversión	623.833	607.700	2,7%
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>711.399</b>	<b>703.326</b>	<b>1,1%</b>
<b>Total Activos</b>	<b>732.974</b>	<b>726.219</b>	<b>0,9%</b>
<b>Activos corrientes:</b>			
Otros pasivos financieros, corrientes	33.178	20.523	61,7%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	8.297	13.297	(37,6%)
Pasivos por impuestos, corrientes	3.742	851	339,9%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	3.634	5.002	(27,4%)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	13	19	-29,0%
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>48.864</b>	<b>39.693</b>	<b>23,1%</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Otros pasivos financieros, no corrientes	333.334	330.434	0,9%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9.018	9.018	0,0%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	2.166	2.200	-1,5%
Pasivo por impuestos diferidos	56.356	56.138	0,4%
<b>Total pasivos, no corrientes</b>	<b>400.874</b>	<b>397.790</b>	<b>0,8%</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>449.739</b>	<b>437.482</b>	<b>2,8%</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital pagado	119.576	119.576	0,0%
Resultados acumulados	153.240	158.895	-3,6%
Otras reservas	979	1.118	-12,5%
Participaciones no controladoras	9.441	9.147	3,2%
<b>Total patrimonio</b>	<b>283.235</b>	<b>288.737</b>	<b>-1,4%</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>732.974</b>	<b>726.219</b>	<b>0,9%</b>

## ACTIVOS

El **total de activos** al 31 de marzo de 2019 alcanzó \$732.974 millones, lo que representa un incremento de 0,9% en comparación a diciembre 2018.

Los **activos corrientes** a marzo de 2019 registraron \$21.575 millones, un 5,8% inferior en comparación con lo registrado a diciembre 2018. Esta diferencia se explica principalmente por:

- Reducción en \$3.192 millones en Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar por una disminución de \$ 3.623 millones en deudores por venta debido a una recaudación pendiente de parte de facturas emitidas a Leasing.
- Disminución en \$ 3.287 millones en Otros Activos Financieros Corrientes por el giro de un depósito a plazo destinado a la compra de Vivo Outlet La Florida a Metlife.

Los **activos no corrientes** al 31 de marzo de 2019 alcanzaron \$711.399 millones, que representa un 1,1% más que lo registrado a diciembre 2018. Esta diferencia se explica principalmente por:

- Aumento de \$16.133 millones en propiedades de inversión impulsadas por la implementación de IFRS 16, que obliga a reconocer las propiedades arrendadas para generar flujos como propiedades de Inversión.
- Aumento de \$1.214 millones en Propiedades, Plantas y Equipos por el incremento en Activos por derecho de uso en \$1.425 millones, relacionada también con la implementación de IFRS 16 por el arriendo de propiedades para uso propio.
- Disminución en \$7.696 millones en Inversiones Contabilizadas usando el método de la participación por la venta de Desarrollos Comerciales SpA publicada en un hecho esencial el 21 de enero de 2019.

## PASIVOS

El **total de pasivos** alcanzó \$449.739 millones al cierre de marzo de 2019, un aumento de 2,8% respecto del cierre de 2018, cuando alcanzó \$437.482 millones.

Los **pasivos corrientes** alcanzaron \$48.864 millones marzo de 2019, 23,1% superior a lo obtenido al cierre de 2018.

- Mayores pasivos financieros en \$ 12.655 millones impulsada por la reclasificación desde el No Corriente al Corriente de un leasing en formato Bullet que vence el primer trimestre de 2020. Con el inicio de las obras en el proyecto asociado, el debiera volver a extender el plazo de esta deuda.
- Aumento en \$2.890 millones por pasivos por impuestos por una mayor provisión por impuestos a la renta que se compensan parcialmente por un mayor PPM acumulado.

Los **pasivos no corrientes** registraron un aumento de un 0,8%, desde los \$397.790 millones en diciembre 2018, a los \$400.874 millones a marzo 2019, explicado principalmente por:

- El aumento en los pasivos financieros no corrientes en \$2.900 millones impulsados por el reconocimiento de Pasivos por arriendos en \$14.475 millones por la adopción de IFRS 16 a

partir del 01 de enero de 2019. Depurando este efecto, los Pasivos Financieros No Corrientes hubiesen descendido en \$11.575 millones.

El **Patrimonio** de la Compañía alcanzó los \$283.235 millones a marzo de 2019, de los cuales \$273.795 millones corresponde al **Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora**, registrando disminuciones de 1,9% y 2,1% respectivamente. Estas disminuciones se explican por el pago de dividendos por \$7.434 millones en enero de 2018 con cargo a las utilidades del ejercicio 2019.

## ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA

Flujo de efectivo CLP millones	3M19	3M18	Dif
De la operación	7.637	9.286	(1.649)
De la inversión	7.549	(7.198)	14.747
De financiamiento	(11.384)	18.230	(29.614)
<b>Flujo de período</b>	<b>3.801</b>	<b>20.317</b>	<b>(16.516)</b>
Efectivo y equiv. al ppio. del período	3.885	3.075	810
<b>Efectivo y equiv. al final del período</b>	<b>7.686</b>	<b>23.392</b>	<b>(15.707)</b>

Durante el primer trimestre de 2019, la Compañía generó un flujo efectivo de \$3.801 millones, \$16.516 millones menos que el flujo de \$20.317 millones obtenidos en el primer trimestre de 2018.

Al 31 de marzo de 2019 los flujos de la operación alcanzaron \$7.637 millones, una disminución de \$1.649 millones respecto de lo obtenido en igual periodo de 2018, explicado principalmente por:

- Aumento en \$ 2.190 millones en otros pagos por actividades de operación debido al pago de contribuciones suplementarias. El primer trimestre de 2018 no hubo pago de contribuciones.
- Menores cobros en contratos de intermediación en \$2.069 millones debido al término del contrato de administración de activos de Confuturo y menores facturas por proyectos en desarrollo.

Durante el presente ejercicio, el flujo de inversión registró un movimiento positivo de \$7.549 millones, una diferencia positiva de \$14.747 millones respecto del primer trimestre de 2018. A continuación, se explican los principales movimientos:

- Aumento en \$15.046 millones en Flujo de efectivo procedente de pérdida de control de subsidiarias explicado principalmente por los importes obtenidos por la venta del 60% de Desarrollos Comerciales S.A. explicada en el hecho esencial del 21 de enero de 2019.
- El aumento en el flujo de inversión se compensa parcialmente por el mayor desembolso en \$787 millones en el primer trimestre de 2019 respecto de 2018 asociado al avance de obras en distintos proyectos.

El flujo de financiamiento registró un flujo negativo de \$11.384 millones, una diferencia negativa de \$29.614 millones respecto del flujo positivo de \$18.230 millones obtenidos a marzo de 2018, explicado principalmente por:

- Disminución en \$54.573 millones en Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio, explicado por la emisión de 2 bonos corporativos por un valor par de UF 2 millones en enero de 2018.
- Mayores dividendos pagados en el primer trimestre de 2019 respecto de 2018 por \$7.434 millones por el dividendo provisorio pagado en el mes de enero con cargo a las utilidades de 2019. En el primer trimestre de 2018 no hubo pago de dividendos.
- La disminución en el flujo de financiamiento se compensa por menores amortizaciones de leasing por \$12.560 millones, explicado por los prepagos realizados en el primer trimestre de 2018 con los importes provenientes de las emisiones de bonos en enero de 2018.

## PRINCIPALES INDICADORES

Millones CLP	2015	2016	2017	2018	mar-19
<b>Liquidez</b>					
Razón corriente	0,96	0,87	0,39	0,58	0,44
Razón Ácida	0,93	0,78	0,39	0,58	0,44
<b>Endeudamiento</b>					
Deuda Financiera Neta/Patrimonio	1,57	1,30	1,33	1,20	1,27
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	9,5%	5,2%	11,6%	9,1%	10,9%
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	90,5%	94,8%	88,4%	90,9%	89,1%
Deuda Financiera Neta/EBITDA (UDM)	14,8	14,9	14,1	11,1	11,9
<b>Actividad</b>					
Rotación de CxC (días)	104,4	93,5	83,9	81,4	64,9
Rotación de CxP (días)	365,0	231,1	513,7	448,9	303,9
<b>Eficiencia (Últimos 12 meses)</b>					
Cobertura de Gastos Financieros (UDM)	1,53	1,75	1,95	1,87	1,83
Utilidad (UDM)	26.738	32.991	35.367	41.527	42.225
EBITDA (UDM)	17.819	19.582	24.047	31.219	30.058
Margen EBITDA (UDM)	55,1%	49,8%	54,9%	61,1%	61,1%
Rentabilidad del Patrimonio UDM	15,4%	14,7%	13,9%	14,4%	14,9%
Ganancia por acción básica	268,1	375,5	402,6	472,7	480,6

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%
<b>Total Mall</b>	<b>141.518</b>					<b>92%</b>
Vivo Outlet La Florida	19.295	La Florida	Santiago	Outlet	2017	91,2%
Vivo Outlet Maipú	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%
<b>Total Outlet</b>	<b>50.431</b>					<b>97%</b>
<b>Stripcenter</b>	<b>61.676</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>	<b>Stripcenter</b>		<b>93%</b>
<b>Stand Alone</b>	<b>93.894</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>	<b>StandAlone</b>		<b>81%</b>
<b>Total General</b>	<b>347.519</b>					<b>90%</b>
CASA COSTANERA	23.109	Vitacura	Santiago	Mall	2015	45%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>370.628</b>					<b>87%</b>

(\*) Corresponden 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 de flujos 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 hasta alcanzar el 20,7% al 31 de marzo de 2019. 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 m<sup>2</sup> en el caso que sean abiertos o de 7.000 m<sup>2</sup> 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-Along:** Un local independiente no conectado a otras tiendas, generalmente administrado por el arrendatario

**Strip Center:** Un centro comercial abierto hasta 10.000 m<sup>2</sup> 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](http://www.vivocorp.cl)





Vivo Corp S.A.  
Av. Vespucio Norte 1.561; Pisos 3,4 y 5.  
Vitacura  
Santiago-Chile  
+562 2660 7250  
[investor@vivocorp.cl](mailto:investor@vivocorp.cl)

Juan Pablo Lavín Tocornal  
[jplavin@vivocorp.cl](mailto:jplavin@vivocorp.cl)  
Gerente de Administración y Finanzas

Daniel Tuteleers Grove  
[dtuteleers@vivocorp.cl](mailto:dtuteleers@vivocorp.cl)  
Subgerente de Finanzas

Roberto Szederkenyi Vicuña  
[rszederkenyi@vivocorp.cl](mailto:rszederkenyi@vivocorp.cl)  
Jefe de Finanzas