

VIVOCORP

Análisis Razonado

Estados Financieros Consolidados al
30 de junio de 2019



Analisis Razonado
VivoCorp S.A.
al 30 de junio de 2019

CONTENIDO

| | |
|---|----|
| ANALISIS DE RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2019 Y ACUMULADO | 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 SEGUNDO TRIMESTRE 2019 VIVOCORP S.A.

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

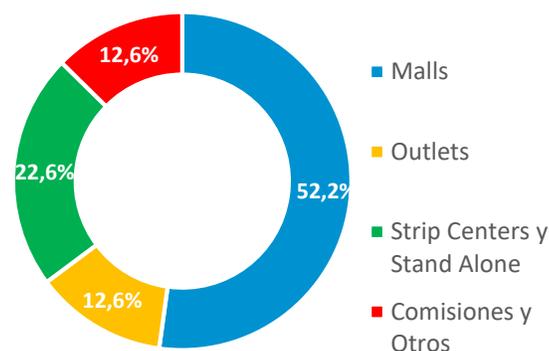
- Durante el segundo trimestre, la Compañía obtuvo una utilidad de MM\$ 5.506. Con esto, la utilidad del primer semestre fue de MM\$ 10.406, un 5,7% superior a igual periodo de 2018. La utilidad antes de impuestos para el primer semestre de 2019 fue de MM\$ 16.996, un 32,3% superior a igual periodo de 2018.
- Los ingresos del trimestre fueron MM\$ 12.036, una leve disminución de 1,3% respecto de 2018. A nivel acumulado, los ingresos alcanzaron MM\$ 23.825 a junio de 2019, una disminución del 7,8% respecto de igual periodo de 2018 explicado por la venta de 19 activos en formato Stand Alone a Alvi a finales de 2018 y menores ingresos por comisiones por el menor número de proyectos en desarrollo. Sin embargo, el SSR en Malls y Outlets subió 3,4% en el semestre.
- El EBITDA de los primeros 6 meses de 2019 fue MM\$ 14.019, un 9,4% inferior que en igual periodo de 2018 por el menor nivel de ingresos señalado anteriormente. Sin embargo, el EBITDA de malls y Outlets sube un 14,3%.
- El Resultado en Otras Ganancias de los primeros 6 meses fue MM\$ 6.422, MM\$ 5.868 superior al primer semestre de 2018 por la utilidad generada por la venta de las acciones de Desarrollos Comerciales S.A. en enero de 2019.
- Los ingresos por arriendos de Malls y Outlets de la Compañía en el trimestre se incrementaron un 8,0%, impulsados por un aumento de 3,0% del SSR y una mejor ocupación de este tipo de activos.
- Las ventas de locatarios de Malls y Outlets se incrementaron un 9,1% en el segundo trimestre de 2019 respecto de 2018, impulsado por el aumento del 3,0% de SSS y por una vacancia en malls que disminuyó desde 7,6% hasta 3,8%.
- El ratio de Deuda Financiera Neta/Patrimonio cerró en 1,33 veces, un aumento respecto de los 1,22 veces obtenidos al cierre de diciembre de 2018 por el (i) incremento en MM\$ 15.102 de la deuda financiera asociada a la implementación de IFRS 16 y (ii) la disminución del patrimonio contable por el reparto de dividendos en MM\$ 14.128 durante el primer semestre.

ANALISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE

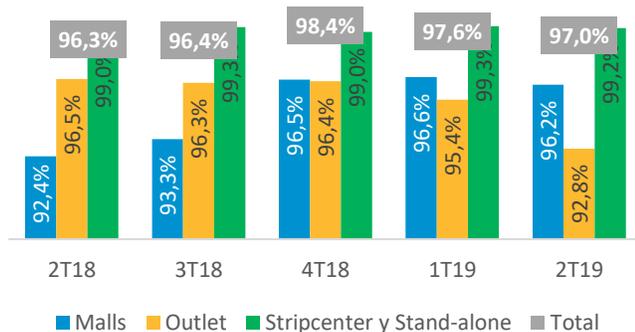
Los **Ingresos Consolidados** alcanzaron MM\$ 12.036 en el 2T19, una leve disminución de 1,3% respecto al 2T18, lo que se explica principalmente por menores ingresos por arriendo de supermercados por la venta de los 19 activos a Alvi en diciembre de 2018. Esta disminución estuvo parcialmente compensada por un mayor ingreso de arriendos en Malls y Outlets en un 8,0%, explicada principalmente por el aumento en SSR del 3,0% y el incremento en la ocupación de malls desde 92,4% hasta 96,2%.

Por su lado, la venta de los locatarios de Malls y Outlets se incrementaron un 9,1%, lo que fue impulsado por un aumento de SSS de 3,0% y la menor vacancia de este tipo de activos.

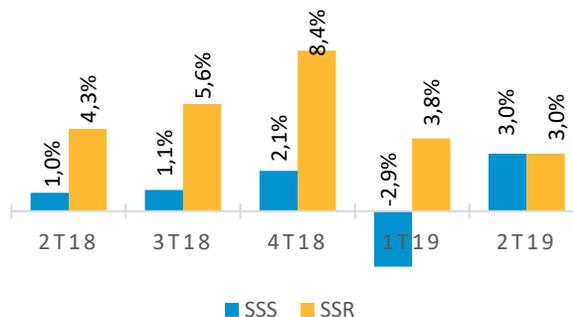
Ingresos 2T19: MM\$ 12.036



Evolución Tasa de Ocupación (%)



Evolución SSS & SSR



El **Costo de Ventas** del 2T19 alcanzó MM\$ 1.693, un descenso del 19,8% respecto de 2T18 en que hubo un costo de venta de MM\$ 2.111. Esta variación se explica fundamentalmente por la mejora en la ocupación en Malls y Outlets inaugurados en 2017 (Vivo Imperio en Santiago, Vivo Outlet Temuco y Vivo Coquimbo). Lo anterior permite aumentar la recuperación de gastos comunes orientados a reembolsar los gastos operacionales de los activos.

Con todo lo anterior, la **Ganancia Bruta** del trimestre fue de MM\$ 10.342, un aumento del 2,5% debido al menor costo de ventas señalado previamente. Con esto el **Margen Bruto** fue de 85,9%, superior al 82,7% de igual periodo el año anterior.

Los **Gastos de Administración** alcanzaron MM\$ 3.063, superior a los MM\$ 2.546 obtenidos en 2T18 y donde las Remuneraciones y Asesorías corresponden en torno al 80% del total. Este incremento se debe principalmente al pago de asesorías no recurrentes y licencias por la implementación de SAP y contratación de empleados en el área de TI.

El **EBITDA** consolidado fue de MM\$ 7.427 en el segundo trimestre de 2019, una disminución de 2,4% respecto de igual periodo de 2018 como consecuencia de menores ingresos y el aumento del GAV. Aislado el efecto de la venta de los Alvi, el aumento hubiese sido del 8,9%. Asimismo, el **Resultado Operacional** fue de MM\$ 7.279, una disminución de 3,5% respecto de los MM\$ 7.540 del 2T18.

El **Resultado No Operacional** tuvo una ganancia de MM\$ 395, una mejora respecto de la pérdida de MM\$ 389 que hubo en 2T18. Las principales variaciones se explican a continuación:

- Mayor utilidad por **Revaluación de Propiedades** en MM\$ 3.228 en 2T19 respecto 2T18 se explica por el mayor incremento de la UF en este periodo, tomando en cuenta que el valor de los activos operativos están indexados a este indicador.
- Menor **Otras Ganancias (pérdidas)** en MM\$ 600 por la venta de habilitaciones a locatarios en el Strip Center de Marga Marga y en Mall Vivo San Fernando en 2T18. En 2T19 no hubo venta de propiedades ni habilitaciones a terceros.
- Mayor pérdida en **Resultado por unidades de Reajuste** por MM\$ 1.525 por el mayor incremento de la UF en 2T19 respecto de 2T18, considerando que casi la totalidad de la deuda financiera de la Compañía se encuentra en UF.
- Mayor **Costo Financiero** en MM\$ 204 por la incorporación de la deuda asociada a IFRS 16, la que considera como pasivos financieros todos los activos en arriendo. Depurando este efecto, los costos financieros de la Compañía no hubiesen tenido variación.

Los **Impuestos** de 2T19 alcanzaron MM\$ 2.168, un alza de 43,4% de igual periodo de 2018, debido principalmente al efecto impositivo positivo por diferencias permanentes en 2T18. Con esto, la **tasa efectiva** de impuestos sube desde el 21,1% hasta el 28,2%.

El **Resultado Neto** del 2T19 fue de MM\$ 5.506, una disminución de 2,4% respecto de 2T18 impulsado por el menor resultado operacional. Por su lado, la **Utilidad de los Controladores** fue de MM\$ 5.062, una disminución de 5,2% respecto de 2T18.

NOTICIAS POSTERIORES:

Con fecha 18 de julio de 2019, la Compañía adquirió la totalidad de las acciones de Administradora Edificio Corpgroup S.A, cuyo principal activo es el edificio de oficinas ubicado en la calle Rosario Norte 660, comuna de las Condes.

Con fecha 24 de julio de 2019, la Compañía emitió la serie E de los Bonos en el mercado local por un monto nominal de UF 2.000.000, duración de 13,7 años y tasa de descuento de UF+1,59%. El objetivo de la emisión fue refinanciar pasivos de mayores costos financieros y menor duración que la serie E.

ANALISIS DE RESULTADOS ACUMULADOS

Los **Ingresos Consolidados** a junio de 2019 totalizaron MM\$ 23.825, disminuyendo un 7,8% respecto de los primeros 6 meses de 2018, explicado por los menores ingresos de arriendo por la venta de 19 supermercados en diciembre de 2018 a Alvi que tenían una opción de compra y menores ingresos por comisiones por el término de administración de activos de Confuturo.

El **Costo de Ventas** acumulado a junio de 2019 fue MM\$ 3.732, un 23,1% inferior respecto de igual periodo del año anterior. Lo anterior se explica por la mejora en la ocupación de los Malls y Outlets inaugurados a finales de 2017 (Vivo Imperio en Santiago, Vivo Outlet Temuco y Vivo Coquimbo fundamentalmente), lo que permite recuperar una mayor cantidad de gastos comunes para cubrir los costos operacionales asociados al funcionamiento de centros comerciales.

Con todo lo anterior, la **Ganancia Bruta** de los primeros 6 meses alcanza MM\$ 20.093, una disminución de 4,3% respecto del año anterior por la disminución de ingresos señalada anteriormente. Con esto el **Margen Bruto** sube desde 81,2% hasta 84,3% debido a la mejor ocupación por la entrada en régimen de los centros comerciales inaugurados a finales de 2017.

Los **Gastos de Administración** alcanzaron MM\$ 6.377, superior a los MM\$ 5.640 obtenidos en el primer semestre de 2018 por el incremento en asesoría no recurrente, licencias y contrataciones, ambos relacionados por la implementación de SAP.

El **EBITDA consolidado** del presente ejercicio fue MM\$ 14.019, inferior en 9,4% respecto del año previo como consecuencia de los menores ingresos y el incremento del GAV en el periodo. Con esto, el margen Ebitda baja desde 59,9% hasta 58,8%. Por su lado, el Resultado Operacional alcanza MM\$ 13.716, una disminución de 10,7% respecto de igual periodo de 2018.

Resultado No-Operacional se incrementó en MM\$ 5.790, alcanzando MM\$ 3.280 en el primer semestre de 2019. Las principales variaciones se explican a continuación:

El resultado en **Otras Ganancias** aumentó en MM\$ 5.868 en la primera mitad del año 2019 respecto de igual periodo de 2018 como consecuencia de la ganancia contable por la venta del 60% de las acciones en Desarrollos Comerciales S.A que tenía la Compañía. 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.

Una menor pérdida por **Unidades de Reajuste** por MM \$423 en los primeros 6 meses de 2019 respecto de 2018 por el menor incremento que tuvo la Unidad de Fomento en el presente año, lo que tiene como efecto un menor aumento de la deuda, que está en su gran mayoría indexada a este índice.

Menores **Ingresos Financieros** por MM\$ 194 debido a la menor disponibilidad de caja promedio en la primera mitad del año 2019 respecto del primer semestre de 2018 debido a la emisión de un Bono Corporativo en enero de 2018 por MUF 2.000.000. A esto se suma las menores tasas que ofrece el mercado de colocaciones.

Los **impuestos** del período alcanzaron MM\$ 6.589, con un aumento de 120% respecto del año anterior debido a la mayor utilidad antes de impuesto en un 32,3% 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 ésta. Con esto, la tasa efectiva de impuestos subió desde 23,4% hasta 38,8%.

Con todo lo anterior, la **Utilidad del Período** de la Compañía fue de MM\$ 10.406, de los cuales MM\$ 9.648 corresponden a la **Utilidad de los Controladores** de la Compañía, con aumentos de 5,7% y 4,5% respectivamente.

TABLAS:
Estado de Resultados Consolidado:

| Millones CLP | 2T19 | 2T18 | Var. % | 6M19 | 6M18 | Var. % |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Ingresos de Actividades Ordinarias | 12.036 | 12.197 | (1,3%) | 23.825 | 25.845 | (7,8%) |
| Costo de Ventas | (1.693) | (2.111) | (19,8%) | (3.732) | (4.853) | (23,1%) |
| Ganancia Bruta | 10.342 | 10.086 | 2,5% | 20.093 | 20.992 | (4,3%) |
| <i>Margen Bruto (%)</i> | 85,9% | 82,7% | | 84,3% | 81,2% | |
| Gastos de Administración | (3.063) | (2.546) | 20,3% | (6.377) | (5.640) | 13,1% |
| Resultado Operacional | 7.279 | 7.540 | (3,5%) | 13.716 | 15.352 | (10,7%) |
| Depreciación y amortización | 148 | 70 | 111% | 303 | 127 | 138% |
| EBITDA | 7.427 | 7.610 | (2,4%) | 14.019 | 15.479 | (9,9%) |
| Margen EBITDA (%) | 61,1% | 62,4% | | 58,5% | 59,9% | |
| Costos financieros | (4.324) | (4.120) | 4,9% | (8.771) | (8.840) | (0,8%) |
| Otras ganancias (pérdidas) | (45) | 555 | (108,2%) | 6.422 | 555 | 1058% |
| Ingresos financieros | 876 | 971 | (9,7%) | 1.775 | 1.968 | (9,8%) |
| Utilidad por revaluación de propiedades de inversión | 7.091 | 3.864 | 83,5% | 6.946 | 7.154 | (2,9%) |
| Participación en ganancias de asociadas por participación | 226 | 247 | (8,5%) | 340 | 508 | (33,2%) |
| Resultados por unidad de reajuste | (3.430) | (1.905) | 80,1% | (3.432) | (3.855) | (11,0%) |
| Resultado No Operacional | 395 | (389) | (202%) | 3.280 | (2.510) | (231%) |
| Utilidad antes de impuesto | 7.674 | 7.152 | 7,3% | 16.996 | 12.842 | 32,3% |
| Gasto por impuesto a las ganancias | (2.168) | (1.512) | 43,4% | (6.589) | (2.999) | 120% |
| Utilidad del período | 5.506 | 5.640 | (2,4%) | 10.406 | 9.843 | 5,7% |
| Utilidad Controladores | 5.062 | 5.338 | -5,2% | 9.648 | 9.236 | 4,5% |
| Utilidad minoritarios | 444 | 302 | 47,0% | 758 | 607 | 24,9% |

Desempeño por Categoría:
Trimestre

| MM CLP | Malls | | | Outlets | | | Stripcenter y Stand Alone | | | Comisiones y otros | | | Total | | |
|------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------------------------|---------|---------|--------------------|--------|---------|---------|---------|---------|
| | 2T19 | 2T18 | Var (%) | 2T19 | 2T18 | Var (%) | 2T19 | 2T18 | Var (%) | 2T19 | 2T18 | Var (%) | 2T19 | 2T18 | Var (%) |
| Ingresos | 6.281 | 5.891 | 6,6% | 1.518 | 1.328 | 14,4% | 2.715 | 3.376 | -19,6% | 1.521 | 1.603 | -5,1% | 12.036 | 12.197 | -1,3% |
| EBITDA | 5.603 | 5.073 | 10,5% | 1.517 | 1.099 | 38,0% | 2.395 | 2.988 | -19,8% | -2.088 | -1.549 | 34,8% | 7.427 | 7.610 | -2,4% |
| Margen EBITDA (%) | 89,2% | 86,1% | 3,6% | 99,9% | 82,8% | 20,7% | 88,2% | 88,5% | -0,4% | -137,3% | -96,6% | -40,6% | 61,7% | 62,4% | -1,1% |
| 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 (%) | 96,20% | 92,40% | 3,8% | 92,80% | 96,50% | -3,7% | 99,20% | 98,60% | 0,3% | N/A | N/A | N/A | 97,00% | 95,70% | 1,4% |
| Ventas Locatarios MM CLP | 55.883 | 52.317 | 6,8% | 19.620 | 16.867 | 16,3% | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | 75.503 | 69.184 | 9,1% |
| Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$) | 447.240 | 433.598 | 3,1% | 433.102 | 406.493 | 6,5% | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | 443.478 | 426.662 | 3,9% |

Acumulado a junio

| MM CLP | Malls | | | Outlets | | | Stripcenter y Stand Alone | | | Comisiones y otros | | | Total | | |
|------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------------------------|---------|---------|--------------------|--------|---------|---------|---------|---------|
| | 6M2019 | 6M2018 | Var (%) | 6M2019 | 6M2018 | Var (%) | 6M2019 | 6M2018 | Var (%) | 6M2019 | 6M2018 | Var (%) | 6M2019 | 6M2018 | Var (%) |
| Ingresos | 12.591 | 11.775 | 6,9% | 3.066 | 2.850 | 7,6% | 5.391 | 6.737 | -20,0% | 2.777 | 4.482 | -1,5% | 23.825 | 25.845 | -7,8% |
| EBITDA | 10.948 | 9.682 | 13,1% | 2.909 | 2.445 | 19,0% | 4.801 | 6.059 | -20,8% | -4.639 | -2.707 | 2,6% | 14.019 | 15.479 | -9,4% |
| Margen EBITDA (%) | 87,0% | 82,2% | 5,8% | 94,9% | 85,8% | 10,6% | 89,1% | 89,9% | -1,0% | 88,6% | 85,1% | 4,1% | 58,8% | 59,9% | -1,0% |
| 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 (%) | 96,20% | 92,40% | 3,8% | 92,80% | 96,50% | -3,7% | 99,20% | 98,60% | 0,6% | N/A | N/A | N/A | 97,0% | 95,7% | 2,9% |
| Ventas Locatarios MM CLP | 109.524 | 102.373 | 7,0% | 38.441 | 34.362 | 11,9% | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | 147.964 | 136.735 | 8,2% |
| Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$) | 876.529 | 848.456 | 3,3% | 848.555 | 828.096 | 2,5% | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | 869.085 | 843.246 | 3,1% |

- 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 | jun-19 | dic-18 | Var % |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Activos corrientes: | | | |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | 3.903 | 3.885 | 0,5% |
| Otros activos financieros, corrientes | - | 3.287 | (100%) |
| Otros activos no financieros, corrientes | 481 | 166 | 189,6% |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes | 8.853 | 13.739 | (35,6%) |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes | 1.056 | 1.815 | (41,8%) |
| Total activos, corrientes | 14.294 | 22.893 | (37,6%) |
| Activos no corrientes: | | | |
| Otros activos no financieros, no corrientes | 163 | 376 | (56,6%) |
| Derechos por cobrar, no corrientes | 892 | 995 | (10,4%) |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes | 78.793 | 78.921 | (0,2%) |
| Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación | 6.400 | 13.870 | (53,9%) |
| Activos intangibles distintos de la plusvalía | 612 | 663 | (7,7%) |
| Propiedades, planta y equipos | 1.894 | 801 | 137% |
| Propiedades de inversión | 638.500 | 607.700 | 5,1% |
| Total activos, no corrientes | 727.254 | 703.326 | 3,4% |
| Total Activos | 741.548 | 726.219 | 2,1% |
| Pasivos corrientes: | | | |
| Otros pasivos financieros, corrientes | 44.634 | 20.523 | 117,5% |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes | 8.889 | 13.297 | (33,2%) |
| Pasivos por impuestos, corrientes | 469 | 851 | (44,9%) |
| Provisiones corrientes por beneficios a los empleados | 2.110 | 5.002 | (57,8%) |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes | 17 | 19 | (9,8%) |
| Total pasivos corrientes | 56.119 | 39.693 | 41,4% |
| Pasivos no corrientes: | | | |
| Otros pasivos financieros, no corrientes | 334.364 | 330.434 | 1,2% |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes | 8.576 | 9.018 | (4,9%) |
| Otros pasivos no financieros, no corrientes | 2.281 | 2.200 | 3,7% |
| Pasivo por impuestos diferidos | 58.290 | 56.138 | 3,8% |
| Total pasivos, no corrientes | 403.512 | 397.790 | 1,4% |
| Total Pasivos | 459.630 | 437.482 | 5,1% |
| Patrimonio: | | | |
| Capital pagado | 119.576 | 119.576 | 0,0% |
| Resultados acumulados | 151.607 | 158.895 | (4,6%) |
| Otras reservas | 849 | 1.118 | (24,1%) |
| Total Patrimonio Atribuible a propietarios: | 272.032 | 279.589 | (2,7%) |
| Participaciones no controladoras | 9.885 | 9.147 | 8,1% |
| Total patrimonio | 281.917 | 288.737 | (2,4%) |
| Total Pasivos y Patrimonio | 741.548 | 726.219 | 2,1% |

ACTIVOS

El total de activos al cierre de junio de 2019 alcanzó MM\$ 741.548, lo que representa un incremento de 2,1% en comparación a diciembre 2018.

Los activos corrientes a junio de 2019 registraron MM\$ 14.294, un 37,6% inferior en comparación con lo registrado a diciembre 2018. Esta diferencia se explica principalmente por:

- Disminución en MM\$ 3.287 en Otros Activos Financieros Corrientes por el giro de un depósito a plazo destinado a la compra de Vivo Outlet La Florida a Metlife.
- Disminución de MM\$ 4.886 en deudores comerciales explicado por la recaudación de grandes locatarios, menores provisiones y refacturaciones a prestamistas.

Los activos no corrientes al 30 de junio de 2019 alcanzaron MM \$727.254, que representa un 3,4% más que lo registrado a diciembre 2018. Esta diferencia se explica principalmente por:

- Aumento de MM\$ 30.799 en propiedades de inversión por el avance de obras de proyectos en desarrollo, ampliaciones de centros comerciales y la implementación de IFRS 16 a partir del año 2019.
- Aumento de MM \$1.093 en Propiedades, Plantas y Equipos por el reconocimiento en Activos por derecho de uso en MM \$1.366, relacionada también con la implementación de IFRS 16 por el arriendo de las oficinas para la administración de la Compañía.
- Disminución en MM\$ 7.470 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. Depurando este efecto, este ítem se hubiera incrementado en MM\$ 333.

PASIVOS

El total de pasivos alcanzó MM\$ 459.630 al cierre de junio de 2019, un aumento de 5,1% respecto del cierre de 2018, cuando alcanzó MM \$437.482.

Los pasivos corrientes alcanzaron MM \$56.119 al cierre del segundo trimestre de 2019, un aumento de 41,4% respecto de los \$39.693 registrados al cierre de 2018.

- Mayores pasivos financieros en MM\$ 24.111 impulsada por la reclasificación desde el No Corriente al Corriente de un leasing en formato Bullet que vence el primer trimestre de 2020, línea que debiera renovarse por un plazo mayor en la medida que se inicie la obra. A lo anterior se suma el giro de líneas bancarias renovables para financiar el capital de trabajo de nuevos proyectos.
- El aumento en Pasivos Corrientes se compensa parcialmente por menores Cuentas por pagar Comerciales en MM\$ 4.409 impulsada por el pago a Metlife por la compra de Vivo Outlet La Florida.

Los **pasivos no corrientes** registraron un aumento de un 1,4%, desde los MM \$397.790 en diciembre 2018, a los MM\$ 403.512 a junio 2019, explicado principalmente por:

- El aumento en los pasivos financieros no corrientes en MM\$3.930 impulsados por el reconocimiento de Pasivos por arriendos en MM\$14.729 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 MM\$ 10.799.
- Los pasivos por impuestos diferidos aumentaron en MM\$ 2.152 debido a la diferencia entre impuestos contables e impuestos financieros que genera la revaluación de propiedades de inversión.

El Patrimonio de la Compañía alcanzó los MM\$281.917 al 30 de junio de 2019, de los cuales MM\$ 272.032 corresponde al **Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora**, registrando disminuciones del 2,4% y 2,7% respectivamente. Esta disminución se explica por el reparto de dividendos por MM\$ 7.434 en enero de 2019 con cargo a las utilidades de 2019 y el dividendo definitivo por MM\$ 6.693 en abril de 2019 con cargo a las utilidades de 2018.

ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA

| Flujo de efectivo CLP millones | 6M19 | 6M18 | Dif |
|---|--------------|--------------|----------------|
| De la operación | 11.180 | 12.798 | (1.618) |
| De la inversión | 3.967 | (19.685) | 23.651 |
| De financiamiento | (15.128) | 9.661 | (24.789) |
| Flujo de período | 19 | 2.774 | (2.756) |
| Efectivo y equiv. al ppio. del período | 3.885 | 2.964 | 920 |
| Efectivo y equiv. al final del período | 3.903 | 5.739 | (1.835) |

Durante el primer semestre del año 2019, la compañía generó un flujo de efectivo de MM\$ 19, MM\$ 2.756 menos que en igual periodo de 2018. A continuación, las principales variaciones:

Durante los primeros 6 meses del año 2019, los flujos de operación alcanzaron MM\$ 11.180, una disminución en MM\$ 1.618 respecto de igual periodo de 2018. Este movimiento se explica principalmente por:

- Menores cobros de intermediación por MM\$ 4.787 por el término de administración de activos de Confuturo y menores fees cobrados a grandes locatarios cuando inician contrato.
- Mayores desembolsos por MM\$ 4.030 en otros pagos en actividades de operación por mayor impuesto territorial por el pago de contribuciones retroactivas.
- Mayor pago de impuestos a las ganancias en MM\$ 2.594 por el incremento en la utilidad del año 2018 respecto de 2017.

Durante el presente ejercicio, el flujo de inversión registró un desembolso de MM\$ 3.967, una diferencia positiva de MM\$ 23.651 respecto de los primeros 6 meses de 2018. A continuación, se explican los principales movimientos:

- Aumento en MM\$ 15.046 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.
- Menor Capex ejecutado por MM\$ 10.431 durante el periodo, en línea con el presupuesto 2019 de la Compañía, el cual contempla una mayor ejecución en la segunda mitad del año 2019.

El flujo de financiamiento registró un flujo negativo de MM\$15.128, una diferencia negativa de MM\$24.789 respecto del flujo positivo de MM\$9.661 obtenidos a junio de 2018:

- Disminución en MM\$ 54.573 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.
- Mayor pago de dividendos en MM\$ 10.144 por el pago provisorio de MM\$ 7.434 en enero 2019 con cargo a utilidades de 2019.
- La disminución en flujos de financiamiento se compensa por menores pagos por reembolsos de préstamos y leasing por MM\$ 36.857. Esto se explica por los prepagos de deuda financiera a los que se destinó la emisión del Bono Corporativo del año 2018.

PRINCIPALES INDICADORES

| Millones CLP | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | jun-19 |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Liquidez | | | | | |
| Razón corriente | 0,96 | 0,87 | 0,39 | 0,58 | 0,25 |
| Razón Ácida | 0,93 | 0,78 | 0,39 | 0,58 | 0,25 |
| Endeudamiento | | | | | |
| Deuda Financiera Neta/Patrimonio | 1,57 | 1,30 | 1,33 | 1,22 | 1,33 |
| Pasivos Corrientes/Pasivos Totales | 9,5% | 5,2% | 11,6% | 9,1% | 12,2% |
| Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales | 90,5% | 94,8% | 88,4% | 90,9% | 87,8% |
| Deuda Financiera Neta/EBITDA (UDM) | 14,8 | 14,9 | 14,1 | 11,1 | 12,6 |
| Actividad | | | | | |
| Rotación de CxC (días) | 104,4 | 93,5 | 83,9 | 81,4 | 54,6 |
| Rotación de CxP (días) | 365,0 | 231,1 | 513,7 | 448,9 | 343,0 |
| Eficiencia (Últimos 12 meses) | | | | | |
| Cobertura de Gastos Financieros (UDM) | 1,53 | 1,75 | 1,95 | 1,87 | 1,78 |
| Utilidad (UDM) | 26.738 | 32.991 | 35.367 | 41.527 | 42.091 |
| EBITDA (UDM) | 17.819 | 19.582 | 24.047 | 31.219 | 29.684 |
| Margen EBITDA (UDM) | 55,1% | 49,8% | 54,9% | 61,1% | 60,5% |
| Rentabilidad del Patrimonio UDM | 15,4% | 14,7% | 13,9% | 14,4% | 14,9% |
| Ganancia por acción básica | 268,06 | 375,52 | 402,56 | 472,68 | 479,10 |

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 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% |
| Total Outlet | 50.431 | | | | | 97% |
| Stripcenter | 61.676 | N/A | N/A | Stripcenter | | 93% |
| Stand Alone | 93.894 | N/A | N/A | StandAlone | | 81% |
| Total General | 347.519 | | | | | 90% |
| CASA COSTANERA | 23.109 | Vitacura | Santiago | Mall | 2015 | 45% |
| TOTAL GENERAL | 370.628 | | | | | 87% |

(*) 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 6,9% 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 80% 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.
- 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 20,2% junio de 2019; porcentaje que debiera seguir disminuyendo con la venta de los Activos asociados a Alvi concretado a finales de 2018. Por otro lado, después del cuarto locatario con mayor incidencia en ingresos totales de la compañía, ninguno tiene una incidencia mayor al 2% .

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-Along: 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



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

Juan Pablo Lavín Tocornal
jplavin@vivocorp.cl
Gerente de Administración y Finanzas

Daniel Tuteleers Grove
dtuteleers@vicocorp.cl
Subgerente de Finanzas

Roberto Szederkenyi Vicuña
rszederkenyi@vicocorp.cl
Jefe de Finanzas