

VIVOCORP

Análisis Razonado

Estados Financieros Consolidados al
30 de septiembre de 2019



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

CONTENIDO

ANALISIS DE RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2019 Y ACUMULADO	2
ANALISIS DE BALANCE	6
ANÁLISIS FLUJO DE EFECTIVO	8
PRINCIPALES INDICADORES	10
PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES POR CATEGORÍA	11
GLOSARIO	13

ANALISIS DE RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2019 VIVOCORP S.A.

Santiago, Chile, 30 de noviembre de 2019 – 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 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.

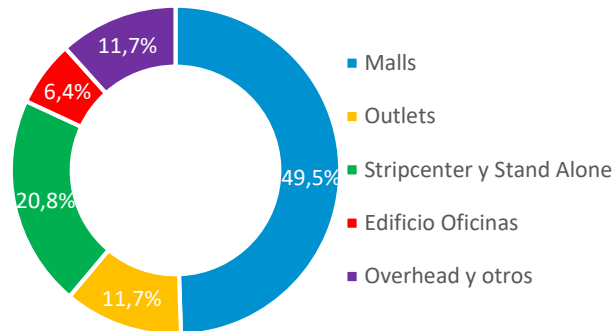
DESTACADOS DEL PERIODO

- Los ingresos del tercer trimestre mostraron un incremento de 9,6% respecto de 2018 alcanzando MM\$ 13.290, impulsados por un SSR de Malls y Outlets de 2,9% y una mayor ocupación de Malls. Adicionalmente, durante el trimestre se adquirió la sociedad propietaria del edificio de oficinas de Rosario Norte 660, el cual aportó MM\$ 854 adicionales en ingresos.
- Los ingresos por arriendos de Malls y Outlets de la Compañía en el tercer trimestre se incrementaron un 8,4%, impulsados por un aumento de 2,9% del SSR y un aumento en la ocupación promedio de malls desde 92,9% hasta 96,4%.
- Las ventas de locatarios de Malls y Outlets se incrementaron un 9,2% en el trimestre, impulsado por la maduración de Malls y Outlets inaugurados en 2017.
- El EBITDA del tercer trimestre de 2019 alcanzó los MM\$ 8.255, un 3,9% superior que en igual periodo de 2018 por el mayor nivel de ingresos señalado anteriormente. Aislado el efecto de la venta a SMU de las 19 salas de supermercado arrendadas a Alvi (diciembre 2018), el EBITDA hubiese aumentado en un 11,7%.
- El día 24 de julio de 2019, la Compañía emitió un Bono Corporativo de MUF 2.000 con una duración de 13,7 años y una tasa de UF+1,59%. Con esto se prepagó una deuda financiera y un derivado con Itaú que permitirá reducir los costos financieros y alargar la deuda total de la Compañía. Esta operación tuvo un Costo Financiero en resultado de MM\$ 8.901, aunque MM\$ 6.498 después de impuestos.
- Durante el tercer trimestre de 2019, la Compañía tuvo una pérdida de MM\$ 3.099, inferior a la ganancia de MM\$ 4.914 obtenida en igual periodo de 2018, por el efecto del mayor costo financiero asociado al prepago de la deuda financiera señalada previamente. A nivel acumulado la utilidad del período alcanzó a MM\$ 7.307, inferior en 50,5% respecto de igual periodo de 2018.

ANALISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE

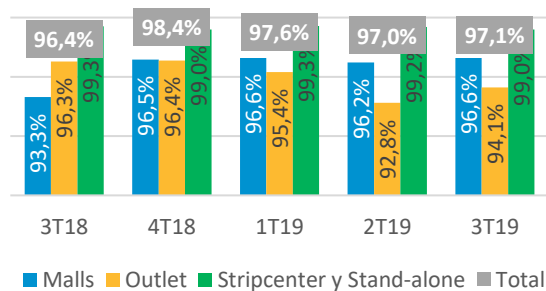
Los **Ingresos Consolidados** alcanzaron MM\$ 13.290 en el 3T19, un aumento de 9,6% respecto al 3T18, lo que se explica principalmente por mayores ingresos por arriendos en Malls (+9,2%) y Outlets (+4,9%) explicado por un incremento del 2,9% en SSR de este tipo de activos y un aumento en la ocupación de Malls desde el 93,3% hasta un 96,6%. A lo anterior se suma la adquisición de la sociedad “**Administradora Edificio Corpgroup S.A.**”, cuyo principal activo es el edificio de 23.227 m2 arrendables destinado a oficinas en Rosario Norte 660. Este aumento estuvo parcialmente compensado por un menor ingreso de 18% en la categoría **Strip Centers y Stand Alone**, principalmente por la venta a SMU S.A. de 19 locales que la compañía mantenía arrendados a ALVI, sobre los cuales existía una opción de compra en favor de SMU S.A., la que fue ejercida.

Ingresos 3T19: MM\$ 13.290

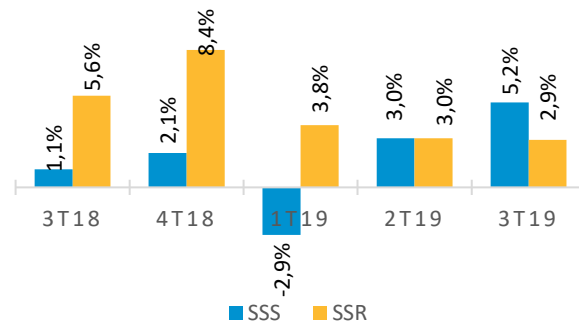


Por su lado, la venta de los locatarios de Malls y Outlets se incrementaron un 9,2%, lo que fue impulsado por un aumento de SSS de 5,2% y la menor vacancia de este tipo de activos.

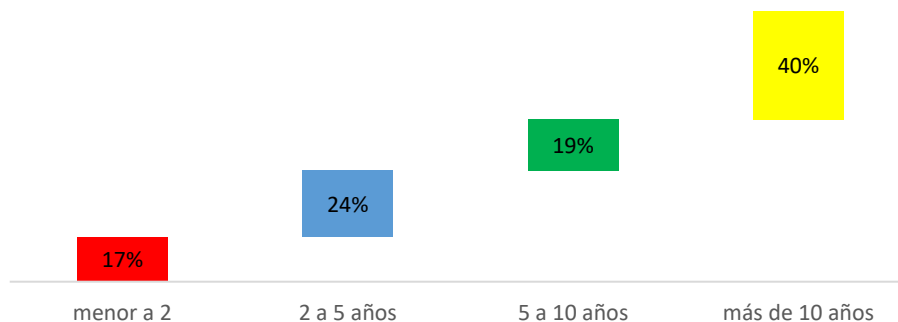
Evolución Tasa de Ocupación (%)



Evolución SSS & SSR



Adicionalmente, cabe destacar que la duración ponderada por ingresos de los contratos al 30 de septiembre de 2019 alcanza los 10,2 años. Del total de ingresos, un 40% tiene una duración mayor a 10 años.



El **Costo de Ventas** del 3T19 alcanzó MM\$ 1.939, un aumento respecto de 3T18 en que hubo un costo de venta de MM\$ 1.329.

Con todo lo anterior, la **Ganancia Bruta** del trimestre fue de MM\$ 11.350, un aumento del 5,1% debido al mayor volumen de ingresos señalado anteriormente. Con esto el *Margen Bruto* fue de 85,4%, inferior al 89,0% de igual periodo el año anterior.

Los **Gastos de Administración** alcanzaron MM\$ 3.240, superior a los MM\$ 2.933 obtenidos en 3T18 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; mayor depreciación por la implementación de IFRS 16 y una mayor amortización de licencias de softwares.

El **EBITDA** consolidado fue de MM\$ 8.255 en el tercer trimestre de 2019, un aumento de 3,9% respecto de igual periodo de 2018 como consecuencia de mayores ingresos. Aislado el efecto de la venta de los Alvi, el aumento hubiese sido del 19,7%. Con esto, el margen Ebitda consolidado alcanza un 62,1%, aunque el negocio de Malls y Outlets tiene un margen de 88,2%.

Asimismo, el **Resultado Operacional** fue de MM\$ 7.425, una disminución de 5,9% respecto de los MM\$ 7.892 del 3T18. Excluyendo el EBITDA generado por locales Alvi en 3T18, el EBITDA del edificio Rosario Norte 660 en 3T19 y las donaciones realizadas en el mes de septiembre de 2019, la disminución hubiese sido del 1,3%.

El **Resultado No Operacional** tuvo una pérdida de MM\$ 11.277, superior a la pérdida de MM\$ 1.526 obtenida en 3T18 impulsada por un aumento de los costos financieros por el prepago de una deuda financiera que permitió liberar de gravamen 2 malls (Vivo Panorámico y Vivo Puente). A continuación, se detallan los principales movimientos:

- Mayor **Costo Financiero** en MM\$ 9.004 por el costo de prepago de la deuda financiera que la Compañía mantenía con Banco Itaú y Banco Internacional hasta el mes de agosto. Estas fueron canceladas con los fondos obtenidos por la emisión de un Bono corporativo por un valor par de MUF 2.000, una tasa de UF+1,59% y duración de 13,7 años. Esta operación permitió (i) dejar libres de gravamen a los Mall Vivo el Centro, Mall Vivo Panorámico y 2 strip centers por un total de MUF 3.623; (ii) reducir los costos financieros de corto plazo desde UF+4,49% hasta UF+4,05% y (iii) alargar la duración de la deuda financiera de la Compañía desde 6,6 hasta 7,9 años. Adicionalmente, la incorporación en el tercer trimestre del edificio de oficinas Corpgroup aportó MM\$ 397 en costos financieros. Depurando ambos efectos, los costos financieros de la Compañía hubiesen disminuido en MM\$ 325.
- Menor utilidad por **Revaluación de Propiedades** en MM\$ 894 en 3T19 respecto 3T18 se explica por el menor incremento de la UF en este periodo, tomando en cuenta que el valor de los activos operativos están indexados a este indicador.

Los **Impuestos** de 3T19 tuvieron un abono a resultados de MM\$ 752, MM\$ 2.204 versus el cargo de MM\$ 1.453 obtenidos en 3T18. Este efecto positivo se dió por la pérdida contable de la Compañía en el tercer trimestre del presente ejercicio explicado por el costo financiero asociado al prepago de los créditos bancario señalados anteriormente.

El **Resultado Neto** del 3T19 fue una pérdida de MM\$ 3.099, reflejando una disminución de MM\$ 8.013 respecto de 3T18 impulsado por los mayores costos financieros asociados al prepago de la deuda bancaria señalada anteriormente. El menor resultado neto se compensó parcialmente por el mayor Ebitda y el menor pago de impuestos en el periodo. Por su lado, la **Utilidad de los Controladores** fue una pérdida de MM\$ 3.433, inferior en MM\$ 8.087 respecto de la utilidad de MM\$ 4.654 obtenida en 3T18.

NOTICIAS DEL PERIODO:

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, con una duración de 13,7 años y una tasa de descuento de UF+1,59%. El objetivo de la emisión fue el refinanciamiento de pasivos financieros para reducir costos financieros y alargar la duración de la deuda de la Compañía.

ANALISIS DE RESULTADOS ACUMULADOS

Los **Ingresos Consolidados** a septiembre de 2019 totalizaron MM\$ 37.115, disminuyendo un 2,3% respecto de los primeros 9 meses de 2018, explicado por los menores ingresos por arriendo de supermercados por el ejercicio de la opción de compra de Alvi sobre 19 activos y el término de administración de activos de Confuturo.

El **Costo de Ventas** acumulado a septiembre de 2019 fue MM\$ 5.671, un 8,3% inferior respecto de igual periodo del año anterior. Lo anterior se explica por la mejora en la ocupación de los Malls y Outlets inaugurados en el año 2017, 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 9 meses alcanza MM\$ 31.444, una disminución de 1,1% respecto del año anterior por la disminución de ingresos señalada anteriormente. Con esto el **Margen Bruto** sube desde 83,7% hasta 84,7% 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\$ 9.618, superior a los MM\$ 8.573 obtenidos a septiembre de 2018 por el incremento en remuneraciones por una mayor dotación de personal, mayor depreciación por la implementación de IFRS 16 y mayores gastos en licencias de softwares por implementación de SAP.

El **EBITDA consolidado** del presente ejercicio fue MM\$ 22.274, inferior en 4,9% respecto del año previo como consecuencia del incremento del GAV en el periodo. Con esto, el margen Ebitda baja desde 61,7% hasta 60,0%.

El resultado en **Otras Ganancias** aumentó en MM\$ 5.156 al 30 de septiembre de 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.

Con esto, el **Resultado Operacional** alcanzó MM\$ 27.564, un aumento de 15,8% respecto de igual periodo de 2018.

Resultado No-Operacional se disminuyó en MM\$ 9.828, alcanzando una pérdida MM\$ 14.419 en el en los primeros 9 meses de 2019 explicado fundamentalmente por el aumento del costo financiero. Las principales variaciones se explican a continuación:

- Mayores **Costos Financieros** en MM\$ 8.936, desde MM\$ 13.184 hasta MM\$ 22.120 como consecuencia del costo de prepago de la deuda financiera con Banco Itaú liquidada en el tercer trimestre con los fondos obtenidos con la emisión del Bono Corporativo por MUF 2.000.000. Depurando este efecto y los costos financieros asociados a la incorporación del edificio de oficinas, los costos financieros acumulados a septiembre hubiesen disminuido en MM\$ 392.
- Una menor **Utilidad por Revaluación de Propiedades de Inversión** por MM \$1.101 en los primeros 3 trimestres de 2019 respecto de igual periodo de 2018 por el menor incremento que tuvo la Unidad de Fomento en el presente año, lo que tiene como efecto un menor aumento en el valor en las propiedades de inversión.

La **Utilidad antes de impuestos** alcanzó MM\$ 13.145, inferior en 31,6% respecto de igual periodo de 2018 como consecuencia del efecto del prepago de la deuda financiera en el Costo Financiero del periodo.

Los **impuestos** del período alcanzaron MM\$ 5.838, con un aumento de 31,1% respecto del año anterior a pesar del descenso de 31,6% en Utilidad Antes de Impuestos. El efecto impositivo negativo se debe a diferencias permanentes por la diferencia entre la valorización patrimonial y valoración tributaria de Desarrollos Comerciales S.A. en el 1T19 en que se vendió la participación accionaria que la Compañía mantenía en ésta. Con esto, la tasa efectiva de impuestos subió desde 23,2% hasta 44,4%.

Con todo lo anterior, la **Utilidad del Período** de la Compañía fue de MM\$ 7.307, de los cuales MM\$ 6.215 corresponden a la **Utilidad de los Controladores** de la Compañía, con disminuciones de 50,5% y 55,3% respectivamente respecto de igual periodo del año 2018.

TABLAS:
Estado de Resultados Consolidado:

Millones CLP	3T19	3T18	Var. %	9M19	9M18	Var. %
Ingresos de Actividades Ordinarias	13.290	12.127	9,6%	37.115	37.972	(2,3%)
Costo de Ventas	(1.939)	(1.329)	45,9%	(5.671)	(6.183)	(8,3%)
Ganancia Bruta	11.350	10.798	5,1%	31.444	31.790	(1,1%)
<i>Margen Bruto (%)</i>	85,4%	89,0%		84,7%	83,7%	
Gastos de Administración s/depreciación	(3.096)	(2.857)	8,4%	(9.170)	(8.369)	9,6%
EBITDA	8.255	7.941	3,9%	22.274	23.420	(4,9%)
Margen EBITDA (%)	63,3%	66,0%		60,0%	61,7%	
Depreciación y amortización	(145)	(76)	90,1%	(448)	(204)	120%
Otras Ganancias	(685)	27	(2.612%)	5.738	582	886%
Resultado Operacional	7.425	7.892	(5,9%)	27.564	23.799	15,8%
Costos financieros	(13.348)	(4.344)	207%	(22.120)	(13.184)	67,8%
Ingresos financieros	689	920	(25,1%)	2.464	2.889	(14,7%)
Utilidad por revaluación de propiedades de inversión	2.993	3.886	(23,0%)	9.939	11.040	(10,0%)
Participación en ganancias de asociadas por participación	186	149	(24,6%)	526	657	(20,1%)
Resultados por unidad de reajuste	(1.796)	(2.138)	(16,0%)	(5.228)	(5.993)	(12,8%)
Resultado No Operacional	(11.277)	(1.526)	639%	(14.419)	(4.591)	214,1%
Utilidad antes de impuesto	(3.851)	6.366	(160,5%)	13.145	19.208	(31,6%)
Gasto por impuesto a las ganancias	752	(1.453)	(152%)	(5.838)	(4.452)	31,1%
Utilidad del período	(3.099)	4.914	(163%)	7.307	14.756	(50,5%)
Utilidad Controladores	(3.433)	4.654	(174%)	6.215	13.890	(55,3%)
Utilidad minoritarios	334	260	28,5%	1.092	866	26,0%

Desempeño por Categoría:
Trimestre

MM CLP	Malls			Outlets			Stripcenter y Stand Alone			Edificio Oficinas			Overhead y otros			Total		
	3T19	3T18	Var (%)	3T19	3T18	Var (%)	3T19	3T18	Var (%)	3T19	3T18	Var (%)	3T19	3T18	Var (%)	3T19	3T18	Var (%)
Ingresos	6.574	6.019	9,2%	1.550	1.478	4,9%	2.762	3.367	-18,0%	854	-	-	1.550	1.264	22,6%	13.290	12.127	9,6%
EBITDA	5.789	5.118	13,1%	1.376	1.298	6,0%	2.546	3.099	-17,9%	805	-	-	-2.261	-1.574	43,6%	8.255	7.941	3,9%
Margen EBITDA (%)	88,1%	85,0%	3,0%	88,8%	87,9%	0,9%	92,2%	92,1%	0,1%	94,3%	-	-	-145,8%	-124,5%	-21,3%	62,1%	65,5%	-3,4%
ABLS (m2)	141.518	141.518	0,4%	50.431	47.901	5,3%	155.570	202.139	-23,0%	23.227	-	-	-	-	-	347.519	391.040	-11,1%
Tasa de Ocupación (%)	96,60%	93,30%	3,3%	94,10%	96,30%	-2,2%	97,40%	99,30%	-1,9%	100%	-	-	-	-	-	96,50%	96,40%	0,1%
Ventas Locatarios MM CLP	54.867	50.891	7,8%	18.861	16.642	13,3%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73.729	67.534	9,2%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$)	437.667	415.553	5,3%	412.257	398.974	3,3%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	430.873	411.340	4,7%

Acumulado a septiembre

MM CLP	Malls			Outlets			Stripcenter y Stand Alone			Edificio Oficinas			Overhead y otros			Total		
	9M2019	9M2018	Var (%)	9M2019	9M2018	Var (%)	9M2019	9M2018	Var (%)	9M2019	9M2018	Var (%)	9M2019	9M2018	Var (%)	9M2019	9M2018	Var (%)
Ingresos	19.165	17.794	7,7%	4.616	4.328	6,7%	8.153	10.103	-19,3%	854	-	-	4.327	5.747	-24,7%	37.115	37.972	-2,3%
EBITDA	16.737	14.800	13,1%	4.285	3.744	14,5%	7.347	9.158	-19,8%	805	-	-	-28.370	-27.702	2,4%	22.274	23.420	-4,9%
Margen EBITDA (%)	87,3%	83,2%	5,0%	92,8%	86,5%	7,3%	90,1%	90,6%	-0,6%	94,3%	-	-	-655,6%	-482,0%	3,3%	60,0%	61,7%	-1,7%
ABLS (m2)	141.518	141.518	0,0%	50.431	47.901	5,3%	155.570	202.139	-23,0%	23.227	-	-	-	-	-	347.519	391.558	-11,2%
Tasa de Ocupación (%)	96,60%	93,30%	3,3%	94,10%	96,30%	-2,2%	97,40%	99,30%	-1,9%	100%	-	-	-	-	-	96,50%	96,40%	0,1%
Ventas Locatarios MM CLP	190.320	178.965	6,3%	56.747	50.959	11,4%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	221.682	204.269	8,5%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$)	1.311.319	1.251.479	4,8%	1.252.235	1.222.736	2,4%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.295.521	1.244.176	4,1%

- 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	sep-19	dic-18	Var %
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5.012	3.885	29,0%
Otros activos financieros, corrientes	-	3.287	(100%)
Otros activos no financieros, corrientes	438	166	163,7%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	9.469	13.739	(31,1%)
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	1.681	1.815	(7,4%)
Activos por impuestos, corrientes	400	0	
Total activos, corrientes	17.001	22.893	(25,7%)
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	196	376	(48,0%)
Derechos por cobrar, no corrientes	960	995	(3,6%)
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	58.969	78.921	(25,3%)
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	6.586	13.870	(52,5%)
Activos intangibles distintos de la plusvalía	596	663	(10,1%)
Propiedades, planta y equipos	1.781	801	122,5%
Propiedades de inversión	696.784	607.700	14,7%
Total activos, no corrientes	765.872	703.326	8,9%
Total Activos	782.873	726.219	7,8%
Pasivos corrientes:			
Otros pasivos financieros, corrientes	57.238	20.523	179%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	8.432	13.297	(36,6%)
Pasivos por impuestos, corrientes	-	851	(100%)
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	2.739	5.002	(45,2%)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	134	19	612%
Total pasivos corrientes	68.544	39.693	72,7%
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	374.207	330.434	13,2%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	8.623	9.018	(4,4%)
Otros pasivos no financieros, no corrientes	2.790	2.200	26,8%
Pasivo por impuestos diferidos	57.123	56.138	1,8%
Total pasivos, no corrientes	442.744	397.790	11,3%
Total Pasivos	511.288	437.482	16,9%
Patrimonio:			
Capital pagado	119.576	119.576	0,0%
Resultados acumulados	138.361	158.895	(12,9%)
Otras reservas	3.431	1.118	207%
Total Patrimonio Atribuible a propietarios:	261.367	279.589	(6,5%)
Participaciones no controladoras	10.218	9.147	11,7%
Total patrimonio	271.585	288.737	(5,9%)
Total Pasivos y Patrimonio	782.873	726.219	7,8%

ACTIVOS

El **total de activos** al cierre de septiembre de 2019 alcanzó MM\$ 782.873, lo que representa un incremento de 7,8% en comparación a diciembre de 2018.

Los activos corrientes al 30 de septiembre de 2019 registraron MM\$ 17.001, un 25,7% 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\$ 4.270 en deudores comerciales explicado por la recaudación de grandes locatarios, menores provisiones y refacturaciones a Compañías financieras.

Los activos no corrientes al cierre del tercer trimestre de 2019 alcanzaron MM \$765.872, que representa un 8,9% más que lo registrado a diciembre 2018. Esta diferencia se explica principalmente por:

- Aumento de MM\$ 89.084 en propiedades de inversión por la compra del edificio de Corpgroup por MM\$ 48.825, el avance de obras de proyectos en desarrollo, la implementación de IFRS 16 a partir del año 2019 y aumentos en el valor justo por el incremento del valor de la UF en el periodo.
- Disminución en MM\$ 19.952 en Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas que se explica fundamentalmente por la amortización de la deuda en MM\$ 20.165 que Corpgroup Inversiones Ltda mantiene con Vivo Corp S.A. con la cesión del edificio de oficinas ubicado en Rosario Norte 660 explicado en el hecho esencial publicado el 18 de julio del año 2019.
- Disminución en MM\$ 7.284 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. Esta venta implicó la disminución de MM\$ 7.803 en esta línea.

PASIVOS

El **total de pasivos** alcanzó MM\$ 511.288 al cierre de septiembre de 2019, un aumento de 16,9% respecto del cierre de 2018, cuando alcanzó MM \$437.482.

Los pasivos corrientes alcanzaron MM \$68.544 al cierre del tercer trimestre de 2019, un aumento de 72,7% respecto de los \$39.693 registrados al cierre de 2018.

- Mayores pasivos financieros en MM\$ 36.715 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\$ 4.865 impulsada por el pago a Metlife de MM\$ 3.307 por la compra de Vivo Outlet La Florida. A lo anterior se suman otros proveedores nacionales.

Los **pasivos no corrientes** registraron un aumento de un 11,3%, desde los MM \$397.790 en diciembre 2018, a los MM\$ 442.774 a septiembre de 2019, explicado principalmente por el aumento en Otros Pasivos Financieros, no Corrientes en MM\$ 43.773 explicado por las siguientes variaciones:

- Aumento en MM\$ 57.657 en Obligaciones con el público por la emisión del Bono Corporativo por MUF 2.000 realizado el día 24 julio a una tasa anual de UF+1,59% y duración de 13,7 años para refinanciar pasivos financieros con el objetivo de (i) Aumentar la holgura del covenant con la liberación de gravamen de 4 activos por un total de MUF 3.623; (ii) disminuir costos financieros y (iii) alargar la duración de la deuda financiera.
- Aumento en MM\$ 19.288 en Leasings por la compra del Edificio a Corpgroup, lo que significó el traspaso de la deuda de MM\$ 29.570 garantizada por este activo. Lo anterior se compensa por el traspaso desde el No Corriente al Corriente del Leasing en formato Bullet que vence en el primer trimestre de 2020.

El Patrimonio de la Compañía alcanzó los MM\$271.585 al 30 de septiembre de 2019, de los cuales MM\$ 261.367 corresponden al **Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora**, registrando disminuciones del 5,9% y 6,5% respectivamente. El descenso en el total del patrimonio se explica por el pago de dividendos de MM\$ 23.945 en el presente ejercicio con cargo a utilidades del ejercicio 2019 y años anteriores.

ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA

Flujo de efectivo CLP millones	9M19	9M18	Dif
De la operación	17.959	20.891	(2.932)
De la inversión	1.219	(22.483)	23.701
De financiamiento	(18.050)	3.326	(21.376)
Flujo de período	1.127	1.734	(607)
Efectivo y equiv. al ppio. del período	3.885	2.964	920
Efectivo y equiv. al final del período	5.012	4.698	314

Durante los primeros 9 meses del año 2019, la compañía generó un flujo de efectivo de MM\$ 1.127, MM\$ 607 menos que en igual periodo de 2018. A continuación, las principales variaciones:

A septiembre del año 2019, los flujos de operación alcanzaron MM\$ 17.959, una disminución en MM\$ 2.932 respecto de igual periodo de 2018. Este movimiento se explica principalmente por:

- Menores cobros de intermediación por MM\$ 3.960 por el término de administración de activos de Confuturo y el cese de los cobros directos a sociedades que no consolidan de parte de VivoCorp.
- Mayores desembolsos por MM\$ 2.882 en otros pagos en actividades de operación por mayor impuesto territorial por el pago de contribuciones retroactivas por el cobro de contribuciones suplementarias pagadas en el primer trimestre de 2019 que fueron informadas en diciembre de 2018.
- Mayor pago de impuestos a las ganancias en MM\$ 2.389 por el incremento en la utilidad tributaria del año 2018 respecto de 2017 por la venta de los 19 activos a Alvi.

Durante el presente ejercicio, el flujo de inversión registró un saldo positivo de MM\$ 1.219, una diferencia positiva de MM\$ 23.701 respecto de igual periodo de 2018. A continuación, se explican los principales movimientos:

- Aumento en MM\$ 14.101 en Flujo de efectivo procedente de pérdida de control de subsidiarias explicado 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\$ 10.260 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\$18.050, una diferencia negativa de MM\$21.376 respecto del flujo positivo de MM\$ 3.326 obtenidos a septiembre de 2018:

- Mayor reembolso de préstamos por MM\$ 33.704 por el prepago de la deuda financiera que la Compañía mantenía con Banco Itaú con los fondos obtenidos de la emisión del Bono.
- Mayor pago de dividendos en MM\$ 19.961 por el pago provisorio de MM\$ 7.434 en enero 2019 con cargo a utilidades de 2019 y el pago de MM\$ 9.817 con cargo a utilidades de ejercicios anteriores.
- Aumento en importes procedentes de préstamos en MM\$ 22.288 por el mayor giro de líneas bancarias en el presente período.

PRINCIPALES INDICADORES

Millones CLP	2015	2016	2017	2018	sep-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	1,57
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	9,5%	5,2%	11,6%	9,1%	13,4%
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	90,5%	94,8%	88,4%	90,9%	86,6%
Deuda Financiera Neta/EBITDA (UDM) ¹	14,8	14,9	14,1	11,1	13,1
Actividad					
Rotación de CxC (días)	104,4	93,5	83,9	81,4	57,1
Rotación de CxP (días)	365,0	231,1	513,7	448,9	301,8
Eficiencia (Últimos 12 meses)					
Cobertura de Gastos Financieros (UDM) ²	1,53	1,75	1,95	1,87	1,27
Utilidad (UDM) ¹	26.738	32.991	35.367	41.527	34.669
EBITDA (UDM) ¹	17.819	19.582	24.047	31.219	32.487
Margen EBITDA (UDM) ¹	55,1%	49,8%	54,9%	61,1%	61,6%
Rentabilidad del Patrimonio UDM	15,4%	14,7%	13,9%	14,4%	12,8%
Ganancia por acción básica	268,06	375,52	402,56	472,68	387,89

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. Considera el EBITDA últimos 12 meses del edificio de oficinas en Rosario Norte 660.

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.

¹ Considera el desempeño de los últimos 12 meses del edificio de oficinas de Rosario Norte 660, a pesar de ser incluido desde julio de 2019 a la Compañía

² Cobertura de gastos financieros sube a 1,79 si se depura el efecto del costo de prepago de deuda y derivado con Banco Itaú.

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%
Edificio Oficinas	23.227	Las Condes	Santiago	Oficinas		100%
Total Consolidado	370.746					90%
CASA COSTANERA	23.109	Vitacura	Santiago	Mall	2015	45%
Total General	393.855					88%

(*) 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 se encuentra en torno a 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 19,9% septiembre 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% .
- Dado los recientes actos de violencia que se han registrado en Chile desde el mes de Octubre de 2019, la compañía está expuesta a sufrir daños físicos en algunos de sus activos, los que a la fecha no son materiales. La empresa mantiene como política contratar seguros de todo riesgo para la totalidad de sus activos inmobiliarios, incluyendo las cláusulas aplicables a este tipo de riesgos.

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@vivocorp.cl
Subgerente de Finanzas

Roberto Szederkenyi Vicuña
rszederkenyi@vivocorp.cl
Jefe de Finanzas