



Análisis Razonado

Estados Financieros Consolidados al
31 de diciembre de 2019



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

CONTENIDO

ANALISIS DE RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2019 Y ACUMULADO.....	2
ANALISIS DE BALANCE	9
ANÁLISIS FLUJO DE EFECTIVO	11
PRINCIPALES INDICADORES	13
PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES POR CATEGORÍA	14
GLOSARIO	16

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

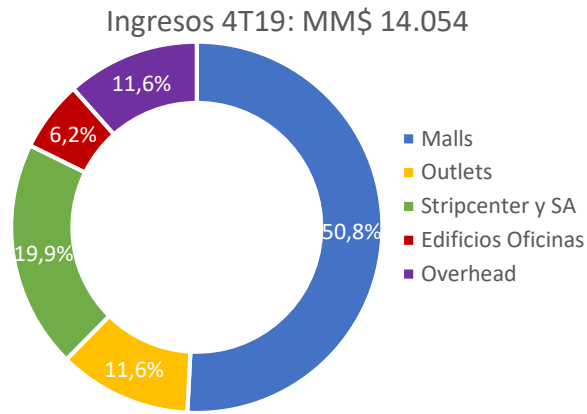
Santiago, Chile, 27 de marzo de 2020 – VivoCorp S.A. (“VivoCorp” o “Compañía”), operador líder en Chile de rentas comerciales, anuncia hoy sus resultados financieros consolidados para el cuarto trimestre finalizado el 31 de diciembre de 2019. Todos los valores se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales 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

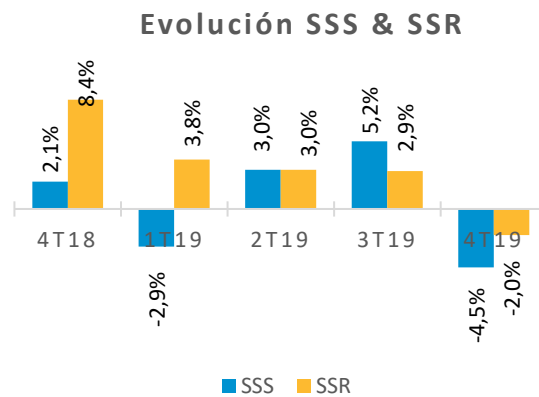
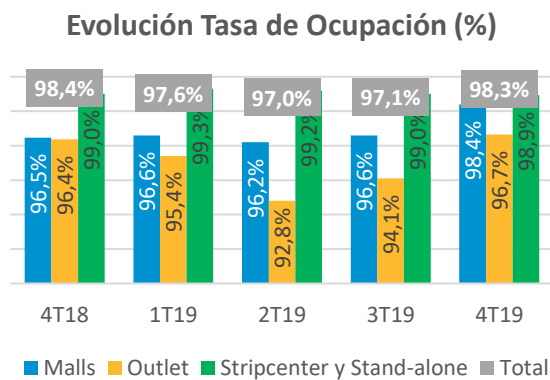
- Los ingresos del cuarto trimestre de 2019 mostraron un incremento de 7,4% respecto de igual periodo de 2018 lo cual se explica principalmente por la mejor ocupación de Malls y Outlets y la apertura de la ampliación del Outlet de Maipú en el mes de noviembre.
- Las ventas de locatarios de Malls y Outlets se redujeron un 2,2% en el trimestre, como consecuencia de las manifestaciones post 18 de octubre que vivió el país que forzaron el cierre y afectaron el horario de funcionamiento de este tipo de activos. Sin embargo, durante los 12 meses del año 2019, los locatarios de este tipo de activos incrementaron sus ventas en un 5,3%.
- Los costos de ventas del trimestre alcanzaron MM\$ 2.146, un 22,8% menos que igual periodo de 2018 explicado principalmente por la mayor recuperación de gastos comunes al tener una mejor ocupación de malls y outlets.
- El EBITDA del cuarto trimestre de 2019 alcanzó los MM\$ 9.314, un 19,4% superior que en igual periodo de 2018 producto del mayor nivel de ingresos y el menor costo de venta. Con todo lo anterior, el margen Ebitda sube de 59,6% hasta 66,3%.
- Durante el cuarto trimestre de 2019, la Compañía tuvo una ganancia de MM\$ 28.372, superior a la ganancia de MM\$ 26.501 obtenida en igual periodo de 2018, debido al mayor nivel de ingresos, menor costo de venta y un mejor resultado en Ganancias de asociadas y negocios conjuntos.
- Al cierre del año 2019, la tasa ponderada de financiamiento de la Compañía fue de UF+3,99%, una mejora respecto del UF+4,60% experimentado al cierre de 2018. Lo anterior se explica por la emisión del Bono Corporativo en julio a una tasa de UF+ 1,59% por MUF 2.000 y obtención de líneas a tasas más competitivas.

ANALISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE

Los **Ingresos Consolidados** alcanzaron MM\$ 14.054 en el 4T19, un aumento de 7,4% respecto al 4T18, lo que se explica en parte por el aporte adicional en ingresos de MM\$ 865 en el trimestre por la adquisición de la sociedad “**Administradora Edificio Corpgroup S.A.**”, cuyo principal activo es el edificio de 24.000 m2 arrendables. Este aumento en ingresos se complementa con el mayor ingreso en Malls y Outlets por el aumento en la ocupación de este formato de activos y la inauguración de la ampliación del Outlet de Maipú en la segunda mitad del trimestre. Lo anterior se compensa por menores ingresos por arriendo de supermercados en MM\$ 655 tras la venta de 19 activos en diciembre de 2018 que eran arrendados por Alvi.

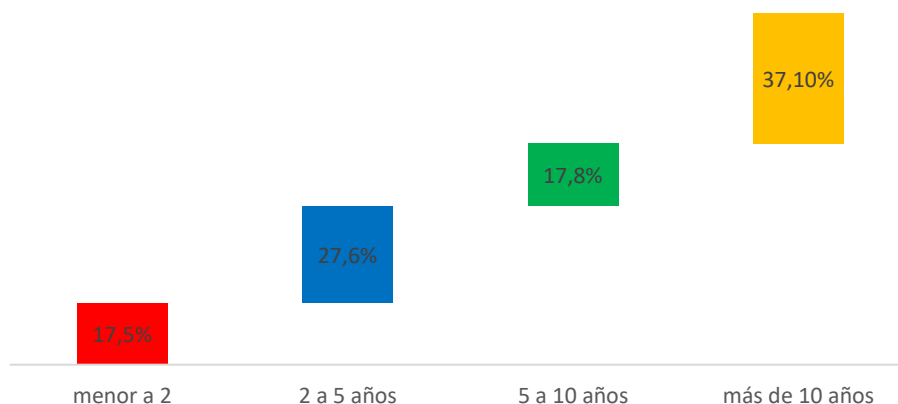


Por su lado, la venta de los locatarios de Malls y Outlets disminuyeron un 2,2% debido a las manifestaciones post 18 de octubre que se vivieron en el país, lo que obligó a la Compañía a cerrar los centros comerciales durante jornadas completas y a funcionar en horarios más acotados. Lo anterior se compensa por una mayor ocupación promedio de Malls desde 94,9% hasta 97,5% y la ampliación del Outlet de Maipú señalada en el párrafo anterior.



Por su lado, el plazo promedio de los contratos de arrendatarios es de 9,8 años ponderados por ingresos. Además, el 54,9% de los ingresos por arriendos de la Compañía tienen un plazo superior a los 5 años lo que garantiza una estabilidad de los flujos de la Compañía en el mediano plazo.

Distribución del plazo de contratos



El **Costo de Ventas** del 4T19 alcanzó MM\$ 2.146, una disminución de 22,8% respecto del costo de ventas obtenido en igual periodo de 2018. Esto se explica por la (i) una mejor recuperación de gasto común por la mayor ocupación de locatarios; (ii) la implementación de IFRS 16 que deja de considerar los arriendos de activos para renta como costos operacionales y (iii) una menor provisión de incobrables asociada a la recuperación de facturas morosas generadas a finales de 2018.

Con todo lo anterior, la **Ganancia Bruta** del trimestre fue de MM\$ 11.908, un aumento del 15,5% debido al mayor volumen de ingresos y el menor costo de ventas señalado anteriormente. Con esto el *Margen Bruto* fue de 84,7%, superior al 78,8% de igual periodo el año anterior.

Los **Gastos de Administración** alcanzaron MM\$ 2.738, levemente superior a los MM\$ 2.623 obtenidos en 4T18 impulsado por mayores gastos en asesorías. Adicionalmente, hubo un mayor gasto en depreciación asociado a la implementación de IFRS 16 desde enero de 2019.

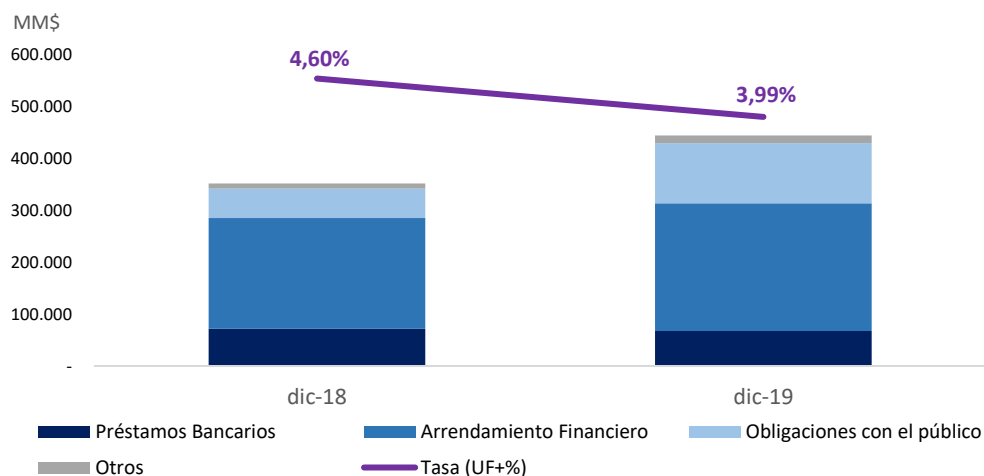
El **EBITDA** consolidado fue de MM\$ 9.314 en el cuarto trimestre de 2019, un aumento de 19,4% respecto de igual periodo de 2018 como consecuencia de mayores ingresos y el menor costo de ventas señalado anteriormente. Aislado el efecto del EBITDA generado por el edificio de oficinas y los 19 activos vendidos a SMU a finales de 2018, el EBITDA hubiese experimentado un aumento de 22,1%.

El resultado de **Otros Ingresos por función** fue de MM\$ 25.979 una disminución de 9,6% respecto de los MM\$ 28.741 del 4T18. Esta partida corresponde principalmente a la reevaluación de las propiedades de inversión que se realiza el último trimestre de cada año. De los MM\$ 25.979 que se registraron en el trimestre, MM\$ 24.814 corresponden al aumento en el valor justo de las propiedades de inversión; la que se descompone en (i) MM\$ 20.176 por concepto de reevaluación de propiedades producto del aumento de la estimación de flujos y de la variación del costo de capital de la compañía y (ii) MM\$ 4.638 por efecto de aumento de la UF.

El **Resultado Operacional** de la Compañía alcanza MM\$ 35.323, inferior en 3,0% respecto del último trimestre de 2018 debido al mayor impacto que tuvo a finales de 2018 la revaluación de propiedades de inversión. Depurando este efecto, el resultado Operacional hubiese aumentado en un 36,8%.

El **Resultado No Operacional** tuvo una ganancia de MM\$ 1.231, superior a la pérdida de MM\$ 1.520 obtenida en 4T18 impulsada por un aumento en las Ganancias Registradas por el Método de la participación, dado el mejor resultado en la sociedad Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A., cuyo principal activo es el mall Casa Costanera. A continuación, los principales movimientos del resultado No Operacional:

- Mayor **Participación en ganancias de asociadas** en MM\$ 5.316 respecto del último trimestre de 2018 explicado por el mayor incremento en el valor justo del mall Casa Costanera, el cual permite registrar este inmueble a un valor más cercano al de mercado. Este activo pertenece a Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. sociedad en la que se tiene una participación del 50% a través de Inversiones HH Costanera II S.A.
- Mayor pérdida en **Resultados por Unidades de Reajuste** en MM\$ 1.482 por el mayor aumento que experimentó la UF en el último trimestre de 2019 respecto de igual periodo de 2018. A lo anterior, se suma el aumento de la deuda indexada en UF por la emisión del Bono Corporativo de MUF 2.000 en julio y nuevos giros asociados a ampliaciones de Outlets.
- Mayores **Costos Financieros** en MM\$ 802 debido al aumento de la deuda financiera en MM\$ 92.480 en 12 meses, de los cuales MM\$ 77.134 corresponden a líneas, créditos y Bonos para financiar el plan de inversiones y MM\$ 15.346 por la adopción de IFRS 16. Este aumento fue atenuado parcialmente por la disminución en la tasa real de financiamiento promedio de la Compañía desde un 4,60% hasta un 3,99%.



Los **Impuestos** de 4T19 fueron de MM\$ 8.183, inferior a los MM\$ 8.404 registrados en el último trimestre de 2018. Dado lo anterior, la tasa efectiva de impuestos baja desde 24,1% hasta 22,4%. La

tasa efectiva en esta ocasión es inferior a la de la legislación chilena (27%) debido al efecto positivo en las diferencias permanentes por la revalorización del mall Casa Costanera.

Con todo lo anterior, el **Resultado Neto** del cuarto trimestre de 2019 fue una ganancia de MM\$ 28.372, un incremento de 7,1% respecto del último trimestre de 2018. De este total, MM\$ 25.038 corresponden a los controladores de la Compañía. Este incremento se explica por la mayor generación de ingresos y el menor costo de venta explicado inicialmente.

NOTICIAS DEL PERIODO:

Con fecha primero de octubre de 2019, se creó la sociedad Vivo Santiago SpA, que pertenece en un 50% a Compañía de seguros Confuturo y el restante 50% a Vivocorp a través de Inmobiliaria Puente Ltda. El principal activo de la sociedad es el terreno ubicado en la esquina de Vicuña Mackenna y Ñuble sobre el cual se construirá el Mall Vivo Santiago. A la fecha de emisión del presente informe, la Declaración de Impacto Ambiental se encuentra aprobada, con lo cual el proyecto de Vivo Santiago cuenta con todos los permisos para desarrollar el proyecto.

Con fecha 27 de diciembre de 2019, la Compañía adquirió el 49% de las acciones de la sociedad Hotel Corporation Chile S.A., cuyos principales activos son el “Hotel Mandarín Oriental” y el “Edificio Vista 360” ubicados en Avenida Presidente Kennedy 4.601. El precio de la transacción fue de \$ 11.116.396.673.

ANALISIS DE RESULTADOS ACUMULADOS

Los **Ingresos Consolidados** a diciembre de 2019 totalizaron MM\$ 51.169, similar a los MM\$ 51.059 obtenidos en 2018. Los aumentos en ingresos estuvieron liderados por la incorporación del edificio de oficinas a partir del tercer trimestre que aportó MM\$ 1.716 adicionales en 2019 y la mejora en la ocupación promedio de malls que aumentaron sus ingresos en MM\$ 1.688. Por su lado, el ingreso por arriendo de supermercados tuvo una disminución de MM\$ 2.815, explicado por la venta de 19 activos a finales de 2018 que eran arrendados a Alvi.

El **Costo de Ventas** acumulado a diciembre de 2019 fue MM\$ 7.817, un 12,8% inferior respecto del año anterior. Lo anterior se explica por (i) la mejora en la ocupación de los Malls y Outlets que permiten una mayor recuperación de gastos comunes; (ii) menores provisiones de incobrables y el (ii) cambio de la norma IFRS 16, que deja de considerar el arriendo de centros comerciales como costo de ventas

Con todo lo anterior, la **Ganancia Bruta** del año 2019 alcanza MM\$ 43.352, un aumento de 3,0% respecto del año anterior por la disminución del costo de venta señalado anteriormente. Con esto el **Margen Bruto** sube desde 82,4% 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\$ 12.356, superior a los MM\$ 11.196 obtenidos en 2018 por (i) mayor gasto en asesorías tributarias y comité de directores, (ii) mayor depreciación por implementación de IFRS 16 y (iii) mayores gastos en sistemas de softwares.

El **EBITDA consolidado** del ejercicio fue MM\$ 31.588, un aumento del 1,2% respecto del año previo como consecuencia del menor costo de venta. Lo anterior fue parcialmente compensado por el aumento del GAV señalado en el párrafo anterior.

El resultado de **Otras ganancias** fue de MM\$ 42.275, superior a los MM\$ 40.362 registrados durante el año 2018. El aumento se explica por la ganancia contable por la venta del 60% de las acciones en Desarrollos Comerciales S.A que aportó MM\$ 6.271. Lo anterior es parcialmente compensado por un menor aumento en la revaluación de propiedades en el presente ejercicio por MM\$ 5.610 respecto de 2018 por contar con activos más consolidados respecto del año previo.

Con esto, el **Resultado Operacional** alcanzó MM\$ 72.826, un aumento de 2,2% respecto de 2018.

Resultado No-Operacional se disminuyó en MM\$ 5.976 respecto del año 2018, alcanzando una pérdida MM\$ 23.127 en 2019 explicado fundamentalmente por el aumento del costo financiero asociado al costo de prepago de una deuda con garantía de 2 centros comerciales en el tercer trimestre. Las principales variaciones se explican a continuación:

- Mayores **Costos Financieros** en MM\$ 9.738, desde MM\$ 16.728 hasta MM\$ 26.466 como consecuencia del costo de prepago de la deuda financiera y un derivado con Banco Itaú liquidado en el tercer trimestre con los fondos obtenidos por la emisión del Bono Corporativo por MUF 2.000.000. Aislado el efecto de este prepago y el cambio de la norma IFRS 16, los costos financieros hubiesen aumentado MM\$ 122, explicado por el aumento de la deuda destinada a financiar el plan de inversiones de la compañía.
- Una mayor Utilidad de Participación en **Ganancias de Asociadas** por MM \$5.184 en el año 2019 respecto de 2018 impulsado principalmente por el aumento en el valor del mall Casa Costanera en el cuarto trimestre de acuerdo con lo explicado en el resultado trimestral.

La **Utilidad antes de impuestos** alcanzó MM\$ 49.699, inferior en 8,2% respecto del año anterior como consecuencia del efecto del prepago de la deuda financiera en el Costo Financiero del periodo.

Los **impuestos** del período alcanzaron MM\$ 14.020, un aumento de 9,1% respecto del año anterior a pesar del descenso de 8,2% en Utilidad Antes de Impuestos. El efecto impositivo negativo se debe a diferencias permanentes entre la valorización patrimonial y valoración tributaria de Desarrollos Comerciales S.A. en el primer trimestre de 2019 en que se vendió la participación accionaria que la Compañía mantenía en ésta. Con esto, la tasa efectiva de impuestos subió desde 23,8% hasta 28,2%.

Con todo lo anterior, la **Utilidad del Período** de la Compañía fue de MM\$ 35.679, de los cuales MM\$ 31.253 corresponden a la **Utilidad de los Controladores** de la Compañía, presentando disminuciones de 13,5% y 17,5% respectivamente respecto del año 2018 debido al costo financiero generado por el prepago de la deuda de Itaú cancelada en el tercer trimestre y el aumento en el pago de impuestos corporativos por la venta de Desarrollos Comerciales S.A..

TABLAS:
Estado de Resultados Consolidado:

Millones CLP	4T19	4T18	Var. %	12M19	12M18	Var. %
Ingresos de Actividades Ordinarias	14.054	13.087	7,4%	51.169	51.059	0,2%
Costo de Ventas	(2.146)	(2.780)	(22,8%)	(7.817)	(8.962)	(12,8%)
Ganancia Bruta	11.908	10.307	15,5%	43.352	42.097	3,0%
<i>Margen Bruto (%)</i>	84,7%	78,8%		84,7%	82,4%	
Gastos de Administración s/depreciación	(2.594)	(2.508)	3,4%	(11.764)	(10.878)	8,1%
EBITDA	9.314	7.799	19,4%	31.588	31.219	1,2%
Margen EBITDA (%)	66,3%	59,6%		61,7%	61,1%	
Depreciación y amortización	(144)	(115)	25,4%	(592)	(319)	85,9%
Otras ganancias (pérdidas)	25.979	28.741	-9,6%	42.275	40.362	4,7%
Otros gastos, por función	175	--	--	(445)	--	--
Resultado Operacional	35.354	36.695	-3,7%	72.856	71.533	1,8%
Costos financieros	(4.346)	(3.544)	22,6%	(26.466)	(16.728)	58,2%
Ingresos financieros	611	893	(31,5%)	3.076	3.782	(18,7%)
Participación en ganancias de asociadas por participación	8.374	3.059	174%	8.900	3.716	140%
Resultados por unidad de reajuste	(3.409)	(1.927)	76,9%	(8.637)	(7.920)	9,0%
Resultado No Operacional	1.231	(1.520)	(181%)	(23.127)	(17.151)	34,8%
Utilidad antes de impuesto	36.554	34.905	4,7%	49.699	54.113	(8,2%)
Gasto por impuesto a las ganancias	(8.183)	(8.404)	(2,6%)	(14.020)	(12.855)	9,1%
Utilidad del período	28.372	26.501	7,1%	35.679	41.257	(13,5%)
Utilidad Controladores	25.038	23.995	4,3%	31.253	37.885	(17,5%)
Utilidad minoritarios	3.334	2.776	20,1%	4.426	3.643	21,5%

Desempeño por Categoría:
Trimestre

MM CLP	Malls			Outlets			Stripcenter y Stand Alone			Edificio Oficinas			Comisiones y Overhead			Total		
	4T19	4T18	Var (%)	4T19	4T18	Var (%)	4T19	4T18	Var (%)	4T19	4T18	Var (%)	4T19	4T18	Var (%)	4T19	4T18	Var (%)
Ingresos	7.614	7.233	5,3%	1.826	1.711	6,7%	2.841	3.437	-17,3%	865	-	-	908	706	29%	14.054	13.087	7,4%
EBITDA	6.281	5.953	5,5%	1.439	1.174	22,6%	2.544	2.956	-13,9%	547	-	-	-1.497	-2.284	-34%	9.314	7.799	19,4%
Margen EBITDA (%)	82,5%	82,3%	0,2%	78,8%	68,6%	14,8%	89,5%	86,0%	4,1%	63,3%	-	-	-164,8%	-323,5%	-49%	66,3%	59,6%	11,2%
ABLs (m2)	140.700	140.700	0,0%	59.700	47.901	24,6%	157.500	202.139	-22,1%	24.668	-	-	--	--	--	382.568	390.740	-2,1%
Tasa de Ocupación (%)	98,40%	96,50%	1,9%	96,70%	96,40%	0,3%	99,00%	98,70%	0,3%	--	--	--	--	--	--	98,60%	95,80%	2,8%
Ventas Locatarios MM CLP	62.033	65.750	-5,7%	22.526	20.727	8,7%	--	--	--	--	--	--	--	--	--	84.559	86.478	-2,2%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$)	487.355	533.637	-8,7%	426.107	455.377	-6,4%	--	--	--	--	--	--	--	--	--	469.382	512.525	-8,4%

Año completo 2019

MM CLP	Malls			Outlets			Stripcenter y Stand Alone			Edificio Oficinas			Comisiones y Overhead			Total		
	2019	2018	Var (%)	2019	2018	Var (%)	2019	2018	Var (%)	2019	2018	Var (%)	2019	2018	Var (%)	2019	2018	Var (%)
Ingresos	28.135	26.158	7,6%	6.986	6.508	7,3%	11.120	13.613	-18,3%	1.718	-	--	3.209	4.780	-32,9%	51.169	51.059	0,2%
EBITDA	23.018	20.753	10,9%	5.724	4.917	16,4%	9.891	12.114	-18,4%	1.333	-	--	-8.379	-6.566	27,6%	31.588	31.219	1,2%
Margen EBITDA (%)	81,8%	79,3%	2,5%	81,9%	75,6%	6,4%	88,9%	89,0%	0,0%	77,6%	-	--	-261,1%	-137,4%	-124%	61,7%	61,1%	0,6%
ABLs (m2)	140.700	140.700	0,0%	59.700	47.901	24,6%	157.500	202.139	-22,1%	24.668	-	--	--	--	--	382.568	391.558	-2,3%
Tasa de Ocupación (%)	98,40%	96,50%	1,9%	96,70%	96,40%	0,3%	99,00%	98,70%	0,3%	--	--	--	--	--	--	98,28%	98,38%	2,9%
Ventas Locatarios MM CLP	226.421	219.016	3,4%	79.823	71.731	11,3%	--	--	--	--	--	--	--	--	--	306.244	290.747	5,3%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$)	1.778.862	1.777.552	0,1%	1.509.945	1.575.942	-4,2%	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.699.949	1.723.165	-1,3%

- 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	dic-19	dic-18	Var %
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6.641	3.885	71%
Otros activos financieros, corrientes	-	3.287	(100%)
Otros activos no financieros, corrientes	496	166	199%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	11.270	13.739	(18,0%)
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	3.338	1.815	83,9%
Activos por impuestos, corrientes	1.754	1.939	(9,5%)
Total activos, corrientes	23.506	24.831	(5,3%)
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	198	376	(47,3%)
Derechos por cobrar, no corrientes	1.301	995	30,7%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	58.027	78.921	(26,5%)
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	26.001	13.870	22,3%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	614	663	(7,4%)
Plusvalía	2.244	-	--
Propiedades, planta y equipos	1.609	801	100,9%
Propiedades de inversión	727.887	607.700	19,8%
Activo por impuesto diferido	4.791	3.493	37,1%
Total activos, no corrientes	822.671	706.820	16,4%
Total Activos	846.177	731.460	15,7%
Pasivos corrientes:			
Otros pasivos financieros, corrientes	67.253	20.523	227,7%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	7.641	13.297	(42,5%)
Pasivos por impuestos, corrientes	1.546	2.790	(44,6%)
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	2.839	5.002	(43,3%)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	502	19	2.562%
Total pasivos corrientes	79.782	41.631	91,6%
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	376.184	330.434	13,8%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9.389	9.018	4,1%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	2.336	2.200	6,2%
Pasivo por impuestos diferidos	71.880	59.632	20,9%
Total pasivos, no corrientes	459.788	401.283	14,6%
Total Pasivos	539.570	442.914	21,9%
Patrimonio:			
Capital pagado	119.576	119.576	0,0%
Resultados acumulados	163.199	158.895	2,7%
Otras reservas	3.423	1.118	206%
Total Patrimonio Atribuible a propietarios:	286.199	279.589	2,4%
Participaciones no controladoras	20.408	9.147	123,1%
Total patrimonio	306.607	288.737	6,2%
Total Pasivos y Patrimonio	846.177	731.651	15,7%

ACTIVOS

El **total de activos** al cierre de 2019 alcanzó MM\$ 846.177, lo que representa un incremento de 15,7% en comparación a diciembre de 2018.

Los **activos corrientes** al 31 de diciembre de 2019 registraron MM\$ 23.506, un 5,3% 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\$ 2.462 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 \$822.671, que representa un 16,4% más que lo registrado a diciembre 2018. Esta diferencia se explica principalmente por:

- Aumento de MM\$ 120.187 en **propiedades de inversión** por la adquisición del edificio de oficinas ubicado en Rosario norte 660, por un valor de MM\$ 48.826, aumentos en el valor justo en MM\$ 34.752 por la revaluación de las propiedades de la Compañía que generan renta, MM\$ 27.341 asociado al avance de obras y adiciones a activos terminados y MM\$ 9.268 por la implementación de IFRS 16 en activos por derechos de uso.
- Disminución en MM\$ 20.895 en **Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas** que se explica fundamentalmente por la amortización de la deuda en MM\$ 19.835 que Corpgroup Inversiones Ltda mantiene con Vivo Corp S.A. con la cesión de 3 sociedades que incluyen el edificio ubicado en Rosario Norte 660, Hotel Mandarin Oriental y Edificio Vista 360.
- Aumento de MM\$ 12.131 en Inversiones Utilizando el método de la participación por la adquisiciones del 49,0% de HCC, cuyo principal activo es el Hotel Mandarin Oriental y el Edificio 360.

PASIVOS

El **total de pasivos** alcanzó MM\$ 539.570 al cierre de 2019, un aumento de 21,8% respecto del cierre de 2018, cuando alcanzó MM \$442.914.

Los **pasivos corrientes** alcanzaron MM \$79.782 al cierre del cuarto trimestre de 2019, un aumento de 91,6% respecto de los \$41.631 registrados al cierre de 2018.

- Mayores pasivos financieros en MM\$ 46.730 impulsados por la reclasificación desde el No Corriente al Corriente de un leasing en formato Bullet que vence en febrero de 2020, financiamiento que a la fecha del reporte se renovó por 2 años sin costo de prepago. A lo anterior se suma el giro de líneas bancarias y créditos renovables para financiar el plan de inversiones y la adquisición del 49% de Hotel Corporation S.A., cuyos activos son el Hotel Mandarin Oriental y Edificio Vista 360.

- El aumento en Pasivos Corrientes se compensa parcialmente por menores Cuentas por pagar Comerciales en MM\$ 5.656 impulsada por el pago a Metlife de MM\$ 3.307 por la compra de Vivo Outlet La Florida. A lo anterior se suman menores cuentas por pagar a otros proveedores nacionales.

Los **pasivos no corrientes** registraron un aumento de un 14,6%, desde los MM \$401.092 en diciembre 2018, a los MM\$ 459.788 al cierre de 2019, explicado principalmente por el aumento en Otros Pasivos Financieros, no Corrientes en MM\$ 45.750. A continuación, se explican principales variaciones:

- Aumento en MM\$ 45.750 en **Otros Pasivos Financieros** no corrientes debido al aumento en (i) Obligaciones con el público en MM\$ 58.694 por la emisión Bono Corporativo durante el mes de julio por MUF 2.000 a una tasa de UF+1,59%; (ii) mayor deuda de leasing en MM\$ 18.779 por la adquisición del edificio de oficinas ubicado en Rosario Norte 660 y (iii) mayores pasivos por arrendamientos en MM\$ 14.952 por la implementación de IFRS 16. Lo anterior se compensa por menores préstamos bancarios no corrientes en MM\$ 36.842 y menores otros pasivos financieros en MM\$ 14.952 por el pago de la deuda financiera y el derivado a Banco Itaú.
- Aumento en **Pasivos por impuestos diferidos** en MM\$ 12.248 por aumento en la provisión de impuestos a la renta por concepto de revaluación de propiedades de inversión terminadas.

El Patrimonio de la Compañía alcanzó los MM\$306.607 al 31 de diciembre de 2019, de los cuales MM\$ 286.199 corresponden al **Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora**, registrando aumentos del 2,4% y 6,2% respectivamente. El aumento se explica fundamentalmente por las ganancias acumuladas del año 2019, las cuales alcanzaron MM\$ 31.253. Sin embargo, el aumento en el patrimonio se ve compensado por el pago de MM\$ 23.945 en dividendos en el presente ejercicio.

ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA

Flujo de efectivo CLP millones	12M19	12M18	Dif
De la operación	28.998	34.789	(5.791)
De la inversión	(18.213)	(22.720)	4.507
De financiamiento	(8.029)	(11.149)	3.120
Flujo de período	2.756	920	1.836
Efectivo y equiv. al ppio. del período	3.885	2.964	920
Efectivo y equiv. al final del período	6.641	3.885	2.756

Durante el año 2019, la compañía generó un flujo de efectivo de MM\$ 2.756, MM\$ 1.836 más que en 2018. A continuación, las principales variaciones:

A diciembre del año 2019, los flujos de operación alcanzaron MM\$ 28.998, una disminución en MM\$ 5.791 respecto de 2018. Este movimiento se explica principalmente por:

- Menores cobros de intermediación por MM\$ 4.240 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.
- Menores pagos procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación por MM\$ 7.924 por el término del contrato de administración de los activos de Confuturo.
- Mayores cobros procedentes de las ventas de bienes y servicios en MM\$4.6.94 por el aumento en ingresos provenientes del arriendo de locatarios de Malls y Outlets.

Durante el presente ejercicio, el flujo de inversión registró un saldo negativo de MM\$ 18.213, una diferencia positiva de MM\$ 4.507 respecto del año anterior. 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.
- Mayor cobro a entidades relacionadas por MM\$ 14.509 durante el periodo, explicado principalmente por el pago parcial de la deuda que Corpgroup mantiene con la Compañía.
- Mayor desembolso en MM\$ 18.152 en flujos utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios explicado por la inversión en las sociedades que tienen como activos a edificio ubicado en Rosario Norte 660, Hotel Mandarin Oriental y Edificio Vista 360.

El flujo de financiamiento registró un flujo negativo de MM\$ 8.029, una diferencia positiva de MM\$3.120 respecto del flujo negativo de MM\$ 11.149 obtenidos durante 2018:

- Aumento en importes procedentes de préstamos en MM\$ 27.951 por el mayor giro de líneas y créditos bancarios para financiar el plan de inversiones y la compra de HCC S.A.
- Mayor reembolso de préstamos por MM\$ 20.901 por el prepago de la deuda financiera que la Compañía mantenía con Banco Itaú con los fondos obtenidos de la emisión del Bono.
- Menor pago de pasivos por arrendamientos en MM\$ 16.807 debido a que la emisión de Bonos del año 2018, en gran medida se destinó para el pago de leasings.

PRINCIPALES INDICADORES

Millones CLP	2015	2016	2017	2018	2019
Liquidez					
Razón corriente	0,96	0,87	0,39	0,58	0,29
Razón Ácida	0,93	0,78	0,39	0,58	0,29
Endeudamiento					
Deuda Financiera Neta/Patrimonio	1,57	1,30	1,33	1,22	1,42
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	9,5%	5,2%	11,6%	9,1%	14,8%
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	90,5%	94,8%	88,4%	90,9%	85,2%
Deuda Financiera Neta/EBITDA (UDM) ¹	14,8	14,9	14,1	11,1	13,3
Actividad					
Rotación de CxC (días)	104,4	93,5	83,9	81,4	66,6
Rotación de CxP (días)	365,0	231,1	513,7	448,9	295,7
Eficiencia (Últimos 12 meses)					
Cobertura de Gastos Financieros (UDM) ²	1,53	1,75	1,95	1,87	1,19
Utilidad (UDM) ¹	26.738	32.991	35.367	41.527	36.221
EBITDA (UDM) ¹	17.819	19.582	24.047	31.219	32.921
Margen EBITDA (UDM) ¹	55,1%	49,8%	54,9%	61,1%	61,7%
Rentabilidad del Patrimonio UDM	15,4%	14,7%	13,9%	14,4%	11,8%
Ganancia por acción básica	268,06	375,52	402,56	472,68	406,11

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 1,80 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	36.000	Coquimbo	Coquimbo	Mall	2017	100%
Vivo El Centro	20.000	Santiago	Santiago	Mall	2009(*)	100%
Vivo Imperio	30.000	Santiago	Santiago	Mall	2017	100%
Vivo Los Trapenses	27.000	Lo Barnechea	Santiago	Mall	2015	100%
Vivo Panorámico	7.200	Providencia	Santiago	Mall	2009(*)	100%
Vivo San Fernando	20.500	San Fernando	San Fernando	Mall	2016	46%
Total Mall	140.700					92%
Vivo Outlet La Florida	19.200	La Florida	Santiago	Outlet	2017	91,2%
Vivo Outlet Maipú	19.000	Cerrillos	Santiago	Outlet	2013	100%
Vivo Outlet Peñuelas	8.500	La Serena	La Serena	Outlet	2016	100%
Vivo Outlet Temuco	13.000	Temuco	Temuco	Outlet	2017	100%
Total Outlet	59.700					97%
Stripcenter	64.500	N/A	N/A	Stripcenter		93%
Stand Alone	93.000	N/A	N/A	StandAlone		81%
Edificio Oficinas	24.668	Las Condes	Santiago	Oficinas		100%
Total Consolidado	382.500					90%
CASA COSTANERA	23.000	Vitacura	Santiago	Mall	2015	45%
Total General	405.500					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 19,6% diciembre 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%.
- Dada las recientes manifestaciones 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. Adicionalmente, está presente el riesgo de que determinados activos dejen de operar u operen en horarios más acotados por restricciones de transporte o amenaza de protestas. Ante esto, la empresa mantiene como política contratar seguros de todo riesgo para la totalidad de sus activos inmobiliarios, incluyendo seguros por lucro cesante.

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