



Análisis Razonado

Estados Financieros Consolidados al
30 de junio de 2020



Análisis Razonado
VivoCorp S.A.
al 30 de junio de 2020

CONTENIDO

ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2020	2
ANÁLISIS DE BALANCE	8
ANÁLISIS FLUJO DE EFECTIVO	11
PRINCIPALES INDICADORES	12
PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES POR CATEGORÍA	14
GLOSARIO	17

ANALISIS DE RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2020 VIVOCORP S.A.

Santiago, Chile, 11 de septiembre de 2020 – VivoCorp S.A. (“VivoCorp” o “Compañía”), operador líder en Chile de rentas comerciales, presenta hoy sus resultados financieros consolidados para el segundo trimestre finalizado el 30 de junio del año 2020. 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.

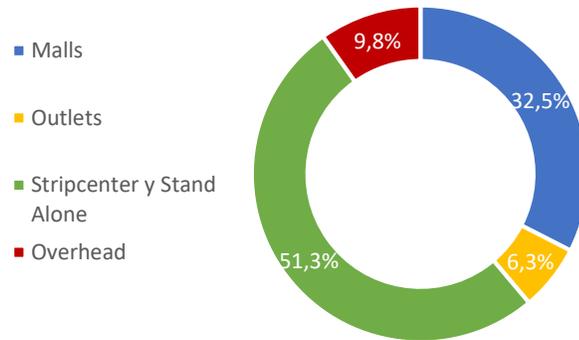
DESTACADOS DEL PERÍODO

- Como consecuencia de las restricciones sanitarias producto de la pandemia del COVID-19 en el país, la Compañía procedió al cierre de sus malls y Outlets a partir del 18 de marzo. Sin embargo, a partir del mes de junio han comenzado las reaperturas parciales en comunas sin cuarentena, dejando atrás la etapa de mayores restricciones que se experimentó durante los meses de abril y mayo. A la fecha de emisión de este informe, seis de los siete Malls y tres de los cuatro Outlets se encuentran funcionando parcialmente con los debidos protocolos sanitarios acordados con la autoridad.
- El EBITDA del segundo trimestre de 2020 alcanzó a MM\$1.472, un 80,2% inferior al registrado en igual periodo de 2019, debido al menor nivel de ingresos generado en el periodo. A nivel acumulado, el EBITDA fue de MM\$9.376, con un descenso de 33,1% respecto de igual periodo de 2019.
- En el trimestre, la Compañía tuvo ingresos por MM\$ 6.146, un 48,9% inferior a igual periodo del año anterior debido a las restricciones sanitarias que han afectado la operación de los Malls y Outlets. Lo anterior se compensa por un mayor ingreso por el arriendo de las 47 salas de supermercados que tiene la Compañía a lo largo del país y el ingreso generado por el edificio de oficinas de Rosario Norte 660.
- La Compañía tuvo una pérdida de MM\$ 356 en el segundo trimestre, inferior a la ganancia de MM\$5.506 en igual periodo de 2019, explicado por el menor nivel de ingresos asociado a la pandemia y el menor resultado en empresas coligadas.
- Al 30 de junio de 2020, la posición de caja de la Compañía alcanzó MM\$8.609, superior en MM\$1.968 al cierre del año 2019 y MM\$369 superior al cierre de marzo. Adicionalmente, durante el semestre la Compañía renovó MM\$15.945 en deuda financiera que tenía vencimiento en el primer semestre de 2020, por un plazo superior a los 18 meses.

ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE

Los **Ingresos Consolidados** alcanzaron MM\$6.146 en el 2T20, una disminución de 48,9% respecto al 2T19, lo que se explica principalmente por menores ingresos en los activos en formato de Malls y Outlets en MM\$5.039 y MM\$1.354 respectivamente, por el cierre ocasionado por las restricciones sanitarias a partir del 18 de marzo. Sin embargo, a partir del mes de junio comenzaron las reaperturas de Malls y Outlets en comunas sin cuarentena y con los debidos protocolos sanitarios acordados con la autoridad. Esta caída en ingresos fue atenuada por el aumento en los ingresos generados por la incorporación del **Edificio Rosario Norte**, que fue adquirido en julio de 2019 y que aportó MM\$865 adicionales respecto del segundo trimestre de 2019. A lo anterior se suma el mayor ingreso por MM\$73 en activos en formato Stand Alone.

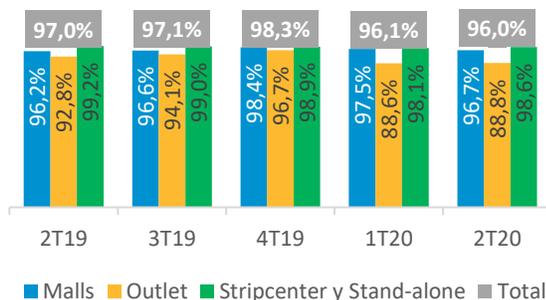
Ingresos 2T20: MM\$ 5.281



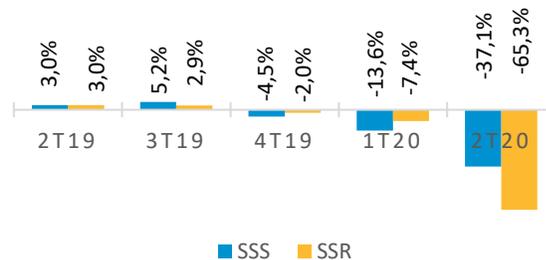
Las ventas de los locatarios de Malls y Outlets durante el segundo trimestre disminuyeron un 81,7% debido al cierre forzoso de los locales considerados como “no esenciales” a partir del 18 de marzo. Sin embargo, a partir del mes de junio comenzaron las reaperturas en comunas sin cuarentena, como fue el caso de **Vivo Coquimbo, Vivo San Fernando, Vivo Outlet Temuco y Vivo Outlet Peñuelas**. A la fecha de emisión de este informe se encuentran operando adicionalmente **Vivo Los Trapenses, Casa Costanera, Vivo Panorámico, Vivo Imperio y Vivo El Centro**. A partir de 31 de agosto, Vivo La Florida y Vivo Maipú, comenzaron a operar. Dentro de las reaperturas señaladas se excluyen aquellos rubros cuya operación se encuentra restringida por orden expresa de la autoridad sanitaria, tales como cines, gimnasios y restaurantes. Dentro de las reaperturas señaladas se excluyen aquellos rubros restringidos por de la autoridad sanitaria, tales como cines, gimnasios y restaurantes.

La tasa de ocupación consolidada alcanzó el 96,0% al 30 de junio, similar a la del cierre de marzo pero inferior a la del cierre de diciembre como consecuencia de la apertura de la ampliación de **Vivo Outlet Maipú** en diciembre de 2019 que aportó 9.500 m2 adicionales, cuya colocación no se ha completado producto de la crisis sanitaria.

Evolución Tasa de Ocupación (%)

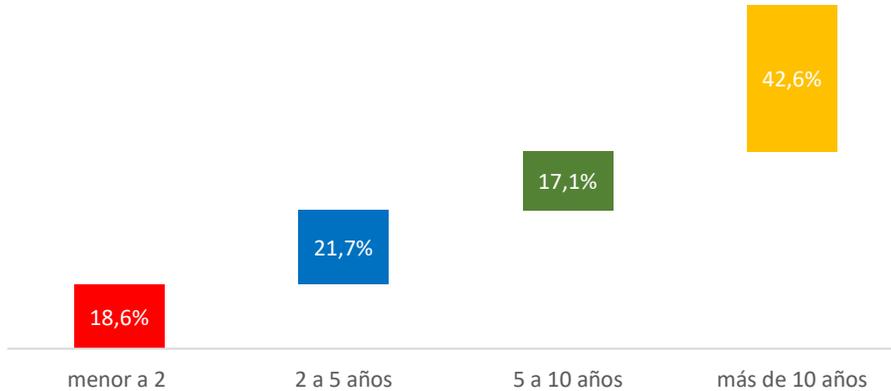


Evolución SSS & SSR Malls y Outlets



Por su lado, el plazo promedio de los contratos de arrendatarios es de 11,0 años, ponderados por ingresos. Cabe destacar que más del 59,7% de los ingresos tienen una duración mayor a los 5 años.

Distribución del plazo de Contratos



El **Costo de Ventas** del 2T20 alcanzó a MM\$1.904, lo que representa un incremento de 12,4% respecto a igual periodo de 2019. Esto se explica por el impuesto de sobretasa patrimonial aprobado por el gobierno en el mes de enero de 2020 y a la mayor provisión de incobrables. Lo anterior se compensa por menores gastos de operación y seguridad en Malls y Outlets.

Con todo lo anterior, la **Ganancia Bruta** del trimestre fue de MM\$4.242, con un descenso del 59,0% respecto a 2T19. Con esto, el *Margen Bruto* fue de 69,0%, inferior al 85,9% de igual periodo el año anterior.

Los **Gastos de Administración** alcanzaron a MM\$2.910, levemente inferiores a los MM\$3.063 incurridos en 2T19, debido a la menor provisión de remuneración variable y menor gasto asociado a dotaciones.

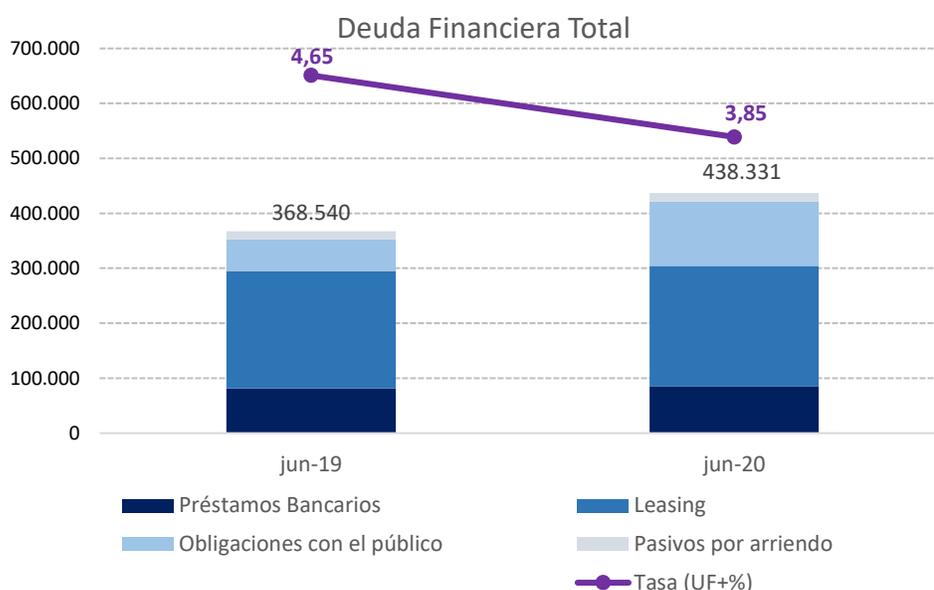
El **EBITDA** consolidado fue de MM\$1.472 en el segundo trimestre de 2020, una caída de 80,2% respecto de igual periodo de 2019, como consecuencia de los menores ingresos señalados anteriormente. Esta disminución se compensa por el Ebitda adicional de MM\$ 671 aportado por el **Edificio Rosario Norte**.

El resultado de **Otras Ganancias** fue de MM\$5.611, menor a los MM\$7.008 del 2T19 por un menor resultado en la revaluación de propiedades de inversión debido al menor incremento que tuvo la UF en el periodo.

El **Resultado Operacional** de la Compañía alcanzó los MM\$6.943, inferior en 51,5% respecto del segundo trimestre de 2019 debido a los menores ingresos señalados anteriormente.

El **Resultado No Operacional** tuvo una pérdida de MM\$6.575, levemente menor a la pérdida de MM\$ 6.651 obtenida en 2T19. Este mejor desempeño relativo se explica por mejores resultados por unidad de reajuste. A continuación, las principales variaciones.

- Menor pérdida en **Resultados por Unidades de Reajuste** en MM\$2.159 por el menor aumento que experimentó la UF en el segundo trimestre de 2020 respecto de igual periodo de 2019. En la actualidad, más del 90% de la deuda financiera y leasings se encuentran indexados a la UF.
- Menor resultado en **Participación en ganancias de asociadas** en MM\$2.605 respecto del segundo trimestre de 2019 explicado por la pérdida registrada en la sociedad **HCC S.A.**
- Los **Costos Financieros** alcanzaron MM\$4.288, levemente inferior a los MM\$4.324 incurridos en 2T19 como consecuencia de la menor tasa de la deuda financiera, la cual bajó desde UF+4,65% al 30 de junio de 2019 hasta UF+3,85% al cierre del primer semestre de 2020. Ello se compensó parcialmente por el aumento de la deuda promedio en los últimos 12 meses.



Con todo lo anterior, las **ganancias antes de impuestos** alcanzaron a MM\$368, inferior en un 95,2% al 2T19.

Los **Impuestos** en el segundo trimestre alcanzaron los MM\$723, inferior en 66,6% a los impuestos de igual trimestre del año 2019, explicado por la menor utilidad antes de impuestos y por un efecto impositivo desfavorable en diferencias permanentes por la utilidad devengada en coligadas.

Con todo lo anterior, el **Resultado Neto** de operaciones continuadas del segundo trimestre de 2020 fue una pérdida de MM\$356, inferior a la ganancia de MM\$5.506 en igual periodo de 2019.

ANALISIS DE RESULTADOS ACUMULADOS

Los **Ingresos Consolidados** a junio de 2020 totalizaron MM\$19.106, un 19,8% inferior a los MM\$23.825 obtenidos en igual periodo de 2019. Lo anterior se explica por la disminución en ingresos por concepto de Malls y Outlets en MM\$5.072 y MM\$1.274 respectivamente como consecuencia de las restricciones sanitarias en el comercio presencial durante el segundo trimestre ocasionadas por la pandemia del Covid-19. Lo anterior se compensó parcialmente con el incremento de MM\$ 1.731 en ingresos generado por el **Edificio Rosario Norte**, activo que fue adquirido en julio de 2019.

El **Costo de Ventas** durante el primer semestre de 2020 fue MM\$4.154, un 11,3% superior respecto del año anterior. Lo anterior se explica por la (i) aplicación del impuesto a la tasa patrimonial a partir del año 2020 y (ii) una mayor provisión de incobrables. Lo anterior se compensó con la disminución en gastos de marketing y a menores costos operacionales de centros comerciales.

Con todo lo anterior, la **Ganancia Bruta** durante la primera mitad de 2020 alcanzó a MM\$14.952, con un descenso de 25,6% respecto del año anterior. El **Margen Bruto** bajó desde un 84,3% hasta un 78,3%.

Los **Gastos de Administración** acumulados a junio alcanzaron MM\$5.857, inferiores en 8,2% a lo registrado en igual periodo de 2019, atribuible a menores gastos por concepto de asesorías financieras, provisión de remuneración variable, y provisión de vacaciones a empleados, entre otros.

El **EBITDA consolidado** del ejercicio fue MM\$9.376, mostrando una caída del 33,1% respecto del año previo como consecuencia de los menores ingresos señalados. Lo anterior fue parcialmente compensado por la disminución del GAV señalado en el párrafo anterior.

El resultado de **Otras Ganancias** fue de MM\$12.532, inferior a los MM\$13.153 registrados durante la primera mitad del año 2019. La disminución se explica por la ganancia contable por la venta del 60% de las acciones en Desarrollos Comerciales S.A. al Grupo Patio en febrero de 2019, que aportó MM\$6.271, lo que fue compensado parcialmente por la utilidad originada en la venta de un terreno colindante de un proyecto en curso, operación que generó en el presente ejercicio una ganancia de MM\$ 3.256.

Con esto, el **Resultado Operacional** alcanzó MM\$21.627, lo que representa una disminución de 20,2% respecto de igual periodo de 2019.

El **Resultado No Operacional** alcanzó a una pérdida de MM\$16.183, con un aumento de MM\$6.095 respecto de los primeros seis meses de 2019, explicado fundamentalmente por la mayor pérdida en asociadas y negocios conjuntos, y por un mayor cargo en la cuenta **Resultados por Unidades de Reajuste**.

A continuación, se explican las principales variaciones:

- Un menor resultado en Utilidad de Participación en **Ganancias de Asociadas** en MM\$3.798 en el primer semestre de 2020 respecto de 2019 por la pérdida en la sociedad Hotel Corporation Chile S.A., donde la Compañía tiene un 49% de participación.

- Menor **Resultado por Unidades de Reajuste** en MM\$1.621, aumentando la pérdida desde MM\$ 3.432 hasta MM\$ 5.052 en el presente ejercicio como consecuencia del mayor incremento que ha tenido la UF en el presente periodo y al mayor saldo de deuda promedio indexada a la UF durante el primer semestre, por todos los giros realizados en los últimos 12 meses y la adquisición de la sociedad **Administradora y e Inmobiliaria Edificios S.A.** en julio de 2019, que tiene un leasing por MM\$27.630.
- Menores **Ingresos Financieros** en MM\$604, desde MM\$1.775 hasta MM\$1.170 como consecuencia la menor deuda con empresas relacionadas.

La **Utilidad antes de impuestos** alcanzó MM\$5.444, inferior en 68,0% respecto del año anterior como consecuencia del menor nivel de ingresos ante las restricciones sanitarias y a la mayor pérdida no operacional ya explicada.

Los **impuestos** del período alcanzaron MM\$2.168, con un descenso de 67,1% respecto del año anterior, en línea con la caída de la utilidad antes de impuestos.

Con todo lo anterior, la **Utilidad del Período** de la Compañía fue de MM\$3.276, de los cuales MM\$2.833 corresponden a la utilidad de los controladores de la Compañía, generando variaciones de -68,5% y -70,6% respectivamente.

TABLAS:
Estado de Resultados Consolidado:

Millones CLP	2T20	2T19	Var. %	6M20	6M19	Var. %
Ingresos de Actividades Ordinarias	6.146	12.036	(48,9%)	19.106	23.825	(19,8%)
Costo de Ventas	(1.904)	(1.693)	12,4%	(4.154)	(3.732)	11,3%
Ganancia Bruta	4.242	10.342	(59,0%)	14.952	20.093	(25,6%)
<i>Margen Bruto (%)</i>	82,0%	82,7%		84,6%	83,2%	
Gastos de Administración s/depreciación	(2.770)	(2.915)	(5,0%)	(5.576)	(6.074)	(8,2%)
EBITDA	1.472	7.427	(80,2%)	9.376	14.019	(33,1%)
Margen EBITDA (%)	24,0%	61,7%		49,1%	58,8%	
Depreciación y amortización	(141)	(148)	(4,9%)	(281)	(303)	(7,2%)
Otras ganancias (pérdidas)	5.611	7.008	(19,9%)	12.532	13.153	(4,7%)
Otros gastos, por función		39	(100%)		215	(100%)
Resultado Operacional	6.943	14.325	(51,5%)	21.627	27.085	(20,2%)
Costos financieros	(4.288)	(4.324)	(0,8%)	(8.843)	(8.771)	0,8%
Ingresos financieros	582	876	(33,6%)	1.170	1.775	(34,1%)
Participación en ganancias de asociadas por participación	(2.379)	226	(1153%)	(3.458)	340	(1118%)
Ganancias de cambio en moneda extranjera	781					
Resultados por unidad de reajuste	(1.271)	(3.430)	(63,0%)	(5.052)	(3.432)	47,2%
Resultado No Operacional	(6.575)	(6.651)	(1,1%)	(16.183)	(10.089)	60,4%
Utilidad antes de impuesto	368	7.674	(95,2%)	5.444	16.996	(68,0%)
Gasto por impuesto a las ganancias	(723)	(2.168)	(66,6%)	(2.168)	(6.589)	(67,1%)
Utilidad del período	(356)	5.506	(106,5%)	3.276	10.406	(68,5%)
Utilidad Controladores	(401)	5.062	(108%)	2.833	9.648	(70,6%)
Utilidad minoritarios	46	444	(89,8%)	443	758	(41,6%)

Desempeño por Categoría:
Trimestral

MM CLP	Malls			Outlets			Stripcenter y Stand Alone			Overhead y Otros			Total		
	2T20	2T19	Var (%)	2T20	2T19	Var (%)	2T20	2T19	Var (%)	2T20	2T19	Var (%)	2T20	2T19	Var (%)
Ingresos	1.717	6.756	-74,6%	335	1.689	-80,2%	2.711	2.748	-1,4%	1.383	842	921,7%	6.146	12.036	-48,9%
EBITDA	735	5.603	-86,9%	-5	1.517	-100,3%	2.318	2.395	-3,2%	-1.577	-2.088	-68,0%	1.472	7.427	-80,2%
Margen EBITDA (%)	42,8%	82,9%	-40,1%	-1,4%	89,8%	-91,2%	85,5%	87,1%	-1,6%	-37,0%	-1180%	-96,9%	24,0%	61,7%	-37,8%
ABls (m2)	140.700	140.700	0,0%	59.700	50.430	18,4%	157.500	157.500	0,0%	--	--	--	357.900	348.630	-11,1%
Tasa de Ocupación (%)	96,70%	96,20%	4,8%	88,80%	92,80%	2,6%	98,60%	99,20%	0,3%	--	--	--	96,00%	97,00%	2,9%
Ventas Locatarios MM CLP	9.503	55.866	-83,0%	4.303	19.609	-78,1%	--	--	--	--	--	--	13.806	75.475	-81,7%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$)	198.448	450.826	-56,0%	230.310	436.825	-47,3%	--	--	--	--	--	--	207.391	447.103	-53,6%

Acumulado a junio

MM CLP	Malls			Outlets			Stripcenter y Stand Alone			Overhead y Otros			Total		
	6M2020	6M2019	Var (%)	6M2020	6M2019	Var (%)	6M2020	6M2019	Var (%)	6M2020	6M2019	Var (%)	6M2020	6M2019	Var (%)
Ingresos	8.408	13.479	-37,6%	2.144	3.418	-37,3%	5.618	5.463	2,8%	2.937	1.465	100,5%	19.106	23.825	-19,8%
EBITDA	6.088	10.948	-44,4%	1.399	2.909	-51,9%	4.843	4.801	0,9%	-2.954	-4.639	-36,3%	9.376	14.019	-33,1%
Margen EBITDA (%)	72,4%	81,2%	-8,8%	65,3%	85,1%	-19,9%	86,2%	87,9%	-1,7%	-100,6%	-316,6%	216,0%	49,1%	58,8%	-9,8%
ABls (m2)	140.700	140.700	0,0%	59.700	50.430	18,4%	157.500	157.500	0,0%	--	--	--	357.900	348.630	2,7%
Tasa de Ocupación (%)	96,7%	96,2%	0,5%	88,8%	92,8%	-4,0%	98,6%	99,2%	-0,6%	--	--	--	96,0%	97,0%	-1,0%
Ventas Locatarios MM CLP	57.915	109.506	-47,1%	23.565	38.430	-38,7%	--	--	--	--	--	--	81.480	147.936	-44,9%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$)	1.209.407	883.691	36,9%	1.261.280	856.078	47,3%	--	--	--	--	--	--	1.223.965	876.348	39,7%

ANÁLISIS DE BALANCE

Millones CLP	jun-20	dic-19	Var %
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	8.609	6.641	29,6%
Otros activos financieros, corrientes	435	496	(12,4%)
Otros activos no financieros, corrientes	10.169	11.277	(9,8%)
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	3.472	3.338	4,0%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	827	1.754	(52,8%)
Activos no corrientes mantenidos para la venta	53.366		
Total activos, corrientes	76.878	23.506	227,1%
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	193	198	(2,6%)
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	5.348	1.301	311%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	58.567	58.027	0,9%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	23.799	26.001	(8,5%)
Activos intangibles distintos de la plusvalía	563	614	(8,3%)
Plusvalía	2.244	2.244	0,0%
Propiedades, planta y equipos	484	419	15,6%
Propiedades de inversión	704.227	727.887	(3,3%)
Activos por derecho de uso	1.076	1.190	(9,5%)
Activo por impuesto diferido	3.837	4.791	(19,9%)
Total activos, no corrientes	800.339	822.671	(2,7%)
Total Activos	877.217	846.177	3,7%
Pasivos Corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	47.624	46.292	2,9%
Pasivos por arrendamientos, corrientes	6.615	20.961	(68,4%)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	5.702	7.641	(25,4%)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	62	502	(87,6%)
Pasivos por impuestos, corrientes	1.531	1.547	(1,1%)
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	1.720	2.839	(39,4%)
Otros pasivos no financieros corrientes	11.484	-	
Pasivos relacionados con Activos disponibles para Venta	33.873	-	
Total pasivos corrientes	108.611	79.782	36,1%
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	154.944	136.435	13,6%
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	228.975	239.750	(4,5%)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	8.813	9.389	(6,1%)
Pasivos por impuestos diferidos	70.433	71.880	(2,0%)
Otros pasivos no financieros, no corrientes	2.365	2.336	1,2%
Total pasivos, no corrientes	465.530	459.788	1,2%
Total Pasivos	574.140	539.570	6,4%
Patrimonio:			
Capital pagado	119.576	119.576	0,0%
Resultados acumulados	157.418	163.199	(3,8%)
Otras reservas	2.776	3.423	(18,9%)
Total Patrimonio Atribuible a propietarios:	279.770	286.199	(2,3%)
Participaciones no controladoras	23.307	20.408	14,2%
Total patrimonio	303.077	306.607	(1,3%)
Total Pasivos y Patrimonio	877.217	846.177	3,7%

ACTIVOS

El **total de activos** al 30 de junio 2020 alcanzó MM\$877.217, lo que representa un aumento de 3,7% en comparación a diciembre de 2019.

Los **activos corrientes** al cierre de junio de 2020 alcanzaron a MM\$76.876, un 227,1% superior en comparación con lo registrado a diciembre 2019. Esta diferencia se explica principalmente por:

- Aumento en MM\$53.367 en **activos no corrientes mantenidos para la venta** por la reclasificación de los activos de la sociedad **Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A.** a esta línea, en virtud de lo informado en hecho esencial publicado el 7 de febrero por la venta de la sociedad al fondo LV Patio Renta Inmobiliaria I.
- Aumento de MM\$1.968 en **efectivo y equivalentes** explicado por los giros asociados a préstamos bancarios y leasings, la postergación del pago de cuotas en leasings acordada con las instituciones financieras por la coyuntura sanitaria y el flujo operacional del primer trimestre.

Los **activos no corrientes** al cierre del primer semestre de 2020 alcanzaron MM\$800.339, que representa una disminución de 2,7% respecto de los MM\$822.671 registrados a diciembre 2019. Esta diferencia se explica principalmente por:

- Disminución de MM\$23.660 en **propiedades de inversión** explicado por (i) la reclasificación del edificio de oficinas ubicado en Rosario Norte 660 como activo para la venta y (ii) la venta de un terreno prescindible para la Compañía, operaciones que implicaron una disminución de MM\$52.332 en propiedades de Inversión. Lo anterior se compensa en MM\$28672 por el avance de obras, compra de un terreno y el aumento del valor justo en las propiedades terminadas.
- Aumento en MM\$4.047 en **deudores comerciales y otras cuentas por cobrar** por la deuda adicional de MM\$4.030 que se origina con la venta del terreno señalado en el párrafo anterior.

PASIVOS

El **total de pasivos** alcanzó MM\$574.140 al cierre del segundo trimestre de 2020, mostrando un aumento de 6,4% respecto del cierre de 2019, cuando alcanzó MM\$539.570.

Los **pasivos corrientes** alcanzaron MM\$108.611 al 30 de junio de 2020, superior en 36,1% respecto de los MM\$79.782 registrados al 31 de diciembre de 2019.

Las principales variaciones se explican a continuación:

- Aumento en **pasivos relacionados con activos para la venta** en MM\$33.873 debido a la reclasificación de todos los pasivos de la sociedad **Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A.** a esta línea, por la venta de esta sociedad anunciada el 7 de febrero de 2020.
- Menores **pasivos por arrendamientos** por MM\$14.346 explicado por el refinanciamiento del leasing por MM\$12.141 del terreno de Vivo Santiago que vencía en febrero de 2020, por 2 años más en las mismas condiciones, pero sin costo de prepago. A lo anterior se suma la

postergación de cuotas de leasings acordados con distintos proveedores financieros por la coyuntura dada por la pandemia sanitaria.

- Mayores **Otros pasivos no financieros corrientes** en MM\$11.484 debido al anticipo entregado por el fondo LV Patio Renta Inmobiliaria I a la Compañía por la promesa del edificio de oficinas ubicado en Rosario Norte 660.

Los **pasivos no corrientes** registraron un aumento de un 1,2%, desde los MM\$459.788 en diciembre 2019, a los MM\$465.530 al 30 de junio de 2020. A continuación, se explican principales variaciones:

- Aumento en MM\$18.509 en **Otros Pasivos Financieros no corrientes** debido al crédito contratado con Scotiabank para el financiamiento de Vivo Outlet de Chillán por MUF 620 en el mes de febrero. De este total, MUF 138 fueron para refinanciar el terreno de este activo que tenía una deuda que vencía en junio de 2020.
- Disminución en MM\$10.775 en **pasivos por arrendamiento**, explicado principalmente por la reclasificación de la sociedad Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A., que mantenía un leasing no corriente por MM\$28.033, como pasivos relacionados con activos para la venta. La disminución en leasing no corriente se compensa parcialmente con la (i) reclasificación del leasing en la sociedad Vivo Santiago desde corriente a no corriente por el refinanciamiento obtenido en febrero del año 2020; (ii) nuevos giros asociados a las ampliaciones de 2 Outlets y (iii) la postergación de cuotas de leasing corrientes acordada con los proveedores financieros por la coyuntura de la crisis sanitaria.

El **Patrimonio** de la Compañía alcanzó los MM\$303.077 al 30 de junio de 2020, de los cuales MM\$279.770 corresponden al **Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora**, registrando disminuciones del 1,3% y 2,4% respectivamente. La disminución se explica por el pago de dividendos por MM\$8.614.

ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA

Flujo de efectivo CLP millones	6M20	6M19	Dif
De la operación	9.236	11.180	(1.944)
De la inversión	(8.771)	3.967	(12.737)
De financiamiento	1.503	(15.128)	16.630
Flujo de período	1.968	19	1.950
Efectivo y equiv. al ppio. del período	6.641	3.885	2.756
Efectivo y equiv. al final del período	8.609	3.903	4.706

Durante el primer semestre del año 2020, la compañía generó un flujo de efectivo de MM\$1.968, MM\$1.950 más que en igual periodo de 2019. A continuación, las principales variaciones:

Al 30 de junio de 2020, los flujos de operación alcanzaron MM\$9.236, una disminución en MM\$1.944 respecto de igual periodo de 2019. Este movimiento se explica principalmente por:

- Menores **cobros procedentes de las ventas de bienes y servicios** en MM\$12.712 por las restricciones sanitarias que forzaron al cierre de Malls y Outlets a partir la segunda mitad de marzo. A lo anterior se suma una mayor recuperación de incobrables en el primer semestre del año 2019.
- Lo anterior se compensa por menores **pagos a proveedores por el pago de servicios** en MM\$4.124, y por menores gastos de Marketing y de Operación de los centros comerciales.
- Disminución en otros **pagos por actividades de operación e impuestos a las ganancias** en MM\$6.062 por las medidas tributarias anunciadas por el gobierno para postergar el pago de PPM y contribuciones.

Durante el presente ejercicio, el flujo de inversión registró un saldo negativo de MM\$8.961, mostrando una diferencia negativa de MM\$12.928 respecto del año anterior. A continuación, se explican los principales movimientos:

- Mayor **Capex ejecutado** por MM\$7.453 durante el período, debido al avance de obras en proyectos en desarrollo, ampliaciones de centros comerciales y a la compra de un terreno.
- Disminución en MM\$3.562 en Flujo de efectivo procedente de **pérdida de control de subsidiarias**, explicado principalmente por la venta del 60% de Desarrollos Comerciales S.A. en el mes de febrero de 2019. Lo anterior se compensa por el anticipo recibido por el fondo LV Patio Renta Inmobiliaria I por la venta del edificio de Rosario Norte 660.

El flujo de financiamiento registró un flujo positivo de MM\$1.503, con una diferencia positiva de MM\$16.639 respecto del flujo negativo de MM\$15.128 obtenidos en igual periodo de 2019. Lo que se explica por:

- Aumento en **importes procedentes de préstamos de largo plazo** de MM\$7.209 por el giro de líneas bancarias para el financiamiento del Capex de la Compañía.
- Menor **pago de dividendos** por MM\$5.514 respecto de igual periodo de 2019.
- Mayores **importes precedentes de la emisión de acciones** por la capitalización de Vivo Santiago SpA de parte de socios que tienen el 50% de la propiedad.

PRINCIPALES INDICADORES

Millones CLP	2016	2017	2018	2019	2T20
Líquidez					
Razón corriente	0,87	0,39	0,58	0,29	0,71
Razón Ácida	0,78	0,39	0,58	0,29	0,71
Endeudamiento					
Deuda Financiera Neta/Patrimonio	1,30	1,33	1,22	1,42	1,42
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	5,2%	11,6%	9,1%	14,8%	13,8%
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	94,8%	88,4%	90,9%	85,2%	86,2%
Deuda Financiera Neta/EBITDA (UDM)	14,9	14,1	11,1	13,3	18,9
Eficiencia (Últimos 12 meses)					
Cobertura de Gastos Financieros (UDM) ¹	1,75	1,95	1,87	1,80	1,53
Utilidad (UDM)	32.991	35.367	41.527	36.221	29.208
EBITDA (UDM)	19.582	24.047	31.219	32.921	26.945
Margen EBITDA (UDM)	49,8%	54,9%	61,1%	61,7%	49,1%
Rentabilidad del Patrimonio UDM	14,7%	13,9%	14,4%	12,2%	9,6%
Ganancia por acción básica	375,52	402,56	431,1	355,73	32,24

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**Cobertura de gastos financieros** no considera los MM\$ 8.901 del costo financiero del prepago de la deuda de Itaú cancelada en julio de 2019.

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%
Total Consolidado	357.900					90%
CASA COSTANERA	23.000	Vitacura	Santiago	Mall	2015	45%
Total General	380.900					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 afectarla. A continuación, se presentan los más importantes, junto con sus respectivas medidas de mitigación.

- La actividad económica del país afecta 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 su deuda 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 descalces en las monedas de denominación de la deuda y los flujos de ingresos, 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 18,3% marzo de 2020, sin embargo, esta participación subió al 27,3% a junio 2020 como consecuencia de las restricciones sanitarias en el comercio no esencial. 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 manifestaciones sociales 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. 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.
- Dada las restricciones sanitarias en que se ha visto la economía mundial y en particular la industria de Centros Comerciales que se ha visto forzada a cerrar una parte importante de sus locales existe el riesgo de la pandemia asociada al Covid-19 se extienda más allá del tiempo estimado. Ante esto, la Compañía se encuentra suficientemente diversificada para percibir un 32% de los ingresos asociados a supermercados, oficinas, farmacias, centros de salud y bancos, arrendatarios que no han presentado mayores restricciones de funcionamiento.

MEDIDAS DE MITIGACIÓN COVID-19

A la fecha de presentación de estos Estados Financieros, la pandemia ocasionada por el brote del virus denominado COVID-19 (“Coronavirus”) sigue presente en el país, y aun se observan medidas restrictivas que evidentemente impactan al mercado y también a la industria de renta inmobiliaria comercial. La duración y el alcance de esta pandemia no están dentro del control de la empresa, y por tanto aún no se puede dimensionar con certeza los potenciales efectos de largo plazo.

Desde el punto de vista sanitario, la empresa ha tomado todas las medidas y los resguardos necesarios tanto para sus colaboradores como para las personas que visiten los centros comerciales. Para ello, se han implementado protocolos de operación que incluyen medidas como uso de mascarillas permanente para todo el personal de servicio del centro comercial así como también del personal de locales, exigencia de mascarillas al ingreso de los visitantes, protocolos de sanitización de espacios de uso común como baños y otros, instalación de túneles sanitarios en instalaciones que se evalúe pertinente, protocolo para atención de clientes en las tiendas considerando medidas de distanciamiento y cantidad de personas simultáneas según la superficie de la tienda, instalación de señalética con indicaciones de seguridad, campañas de información en medios y RRSS para informar al público sobre las medidas en que operarán nuestros centros comerciales y protocolos de acción en caso que algún colaborador resulte contagiado. Adicionalmente, se ha promovido el trabajo remoto en todos los casos que ha sido posible.

En relación con la posición financiera, cabe mencionar que la empresa cuenta con una situación de liquidez robusta, lo que se evidencia en el cierre de caja de los Estados Financieros de junio, el cual es leve superior al cierre de efectivo al 31 de marzo de este año. Esto se ha logrado con ahorros operacionales significativos, postergación de cuotas crediticias de mutuo acuerdo con los acreedores, refinanciamiento de créditos de corto plazo y postergación de algunas inversiones. En esa línea, las clasificadoras de Riesgo ICR y Feller Rate ratificaron a Vivocorp con un “A” y de carácter “Estable” en su revisión durante el mes de julio.

Al cierre de agosto la Compañía cuenta con el 97% de sus activos operando: 9 centros comerciales, 16 Stripcenter y 34 Stand Alone, y se espera que, en la medida que las condiciones sanitarias lo permitan, la empresa pueda impulsar la reapertura de aquellos activos que aún no están operativos. Todas las reaberturas se han efectuado en plena coordinación con los proveedores, operadores y los distintos socios comerciales; se han planificado con altos estándares sanitarios y en línea con los protocolos mencionado anteriormente; y han considerado una inversión relevante en tecnología para disponer de cámaras térmicas que detectan la temperatura de las personas que ingresen al centro comercial.

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