

VIVOCORP

Análisis Razonado

Estados Financieros Consolidados al
30 de septiembre de 2020



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

CONTENIDO

<u>ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TERCER TRIMESTRE 2020</u>	4
<u>ANÁLISIS DE RESULTADOS ACUMULADO TERCER TRIMESTRE 2020</u>	6
<u>ANÁLISIS DE BALANCE</u>	10
<u>ANÁLISIS FLUJO DE EFECTIVO</u>	13
<u>PRINCIPALES INDICADORES</u>	15
<u>PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES POR CATEGORÍA</u>	16
<u>GLOSARIO</u>	19

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

Santiago, Chile, 27 de noviembre de 2020 – VivoCorp S.A. (“VivoCorp” o “Compañía”), operador líder en Chile de rentas comerciales, presenta hoy sus resultados financieros consolidados para el tercer trimestre finalizado el 30 de septiembre 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.

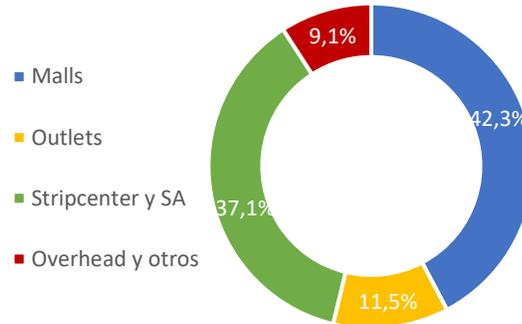
DESTACADOS DEL PERÍODO

- A pesar de que la pandemia generada por el covid-19 ha afectado de manera profunda al comercio presencial, la etapa de mayores restricciones para la industria de centros comerciales se ha ido superando. A la fecha de emisión de este informe, los 7 Malls y 3 de los 4 Outlets de la Compañía se encuentran funcionando con los debidos protocolos acordados con la autoridad sanitaria y gobiernos locales. A lo anterior se suman los 34 activos en formato Stand Alone y 16 Strip Center que han vuelto a operar a lo largo del país.
- Si bien la Compañía cuenta con un nivel de caja de MM\$ 5.779 al cierre de septiembre, durante el cuarto trimestre debieran integrarse MM\$ 10.524 adeudados por la venta de la sociedad Administradora y Edificios S.A., lo que significa un importante flujo positivo en inversiones durante dicho periodo.
- En el trimestre, la Compañía tuvo ingresos por MM\$ 7.456, un 43,9% inferior a igual periodo del año anterior debido a las restricciones generadas por la pandemia. Sin embargo, hubo un incremento de 21,3% respecto del trimestre previo (2T20) como consecuencia del levantamiento de las cuarentenas y el aumento progresivo en las autorizaciones a la industria de centros comerciales decretadas por la autoridad.
- Las ventas de locatarios de Malls y Outlets disminuyeron un 48,5% en el tercer trimestre de 2020 respecto del año anterior, aunque hubo un aumento de 174,4% respecto del trimestre previo (2T20). En el mes de septiembre, las ventas de tiendas menores y departamentales incrementaron más de un 10% respecto de septiembre de 2019.
- El EBITDA del tercer trimestre de 2020 alcanzó a MM\$2.355, un 72,0% inferior respecto del año 2019. Por su lado, esta cifra refleja una mejora del 60,0% respecto del segundo trimestre del año 2020.

ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE

Los **Ingresos Consolidados** alcanzaron MM\$7.456 en el 3T20, una disminución de 43,9% respecto al 3T19, lo que se explica principalmente por menores ingresos en los activos en formato de Malls y Outlets en MM\$4.217 y MM\$963 respectivamente. Lo anterior se debió al cierre ocasionado por las restricciones sanitarias a partir del 18 de marzo y los descuentos en arriendo mínimo con que comenzaron a operar sus respectivos locatarios en la medida que se fueron levantando las cuarentenas (agosto en RM y junio en regiones). Sin embargo, el levantamiento de las cuarentenas ha permitido ir dejando atrás la etapa más crítica de los centros comerciales, destacando el incremento en ingresos de Malls y Outlets en +95,4% respecto de 2T20. Con el pasar de los meses han ido aumentando los operadores que han podido ir abriendo sus locales, y en la mayoría de los casos, se observa que los niveles de venta son crecientes conforme van avanzando los meses.

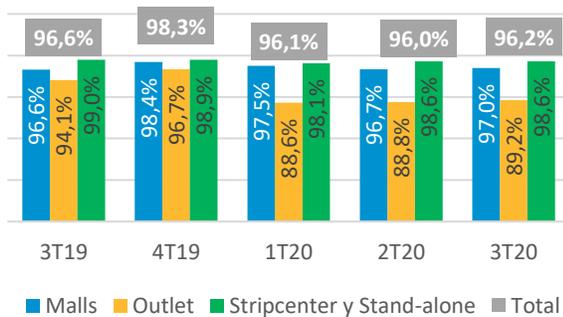
Ingresos 3T20: MM\$ 7.456



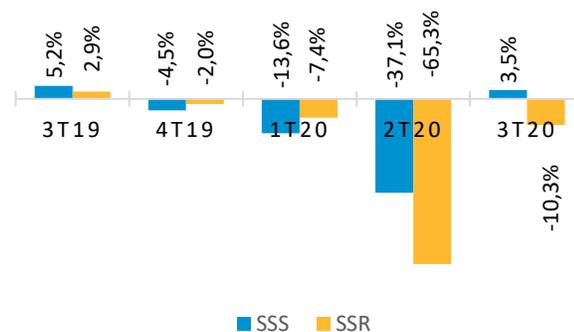
Las ventas de los locatarios de Malls y Outlets durante el tercer trimestre disminuyeron un 48,5% respecto del año anterior debido al cierre forzoso de los locales considerados como “no esenciales” a partir del 18 de marzo. Sin embargo, la reapertura paulatina del comercio asociado al levantamiento de las cuarentenas ha permitido un aumento en las ventas durante el mes de septiembre de doble dígito en tiendas menores y departamentales año contra año. Por su lado, respecto del 2T20 las ventas de locatarios de malls y Outlets aumentaron un 174,4%, lo que refleja la tendencia de recuperación en la industria. Cabe destacar que el SSS¹ año a año de locatarios de centros comerciales fue de +3,5% en el tercer trimestre de 2020, primer valor positivo en 4 trimestres.

La tasa de ocupación consolidada alcanzó el 96,2% al 30 de septiembre, similar a la del cierre de marzo y de junio, pero levemente 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.

Evolución Tasa de Ocupación (%)



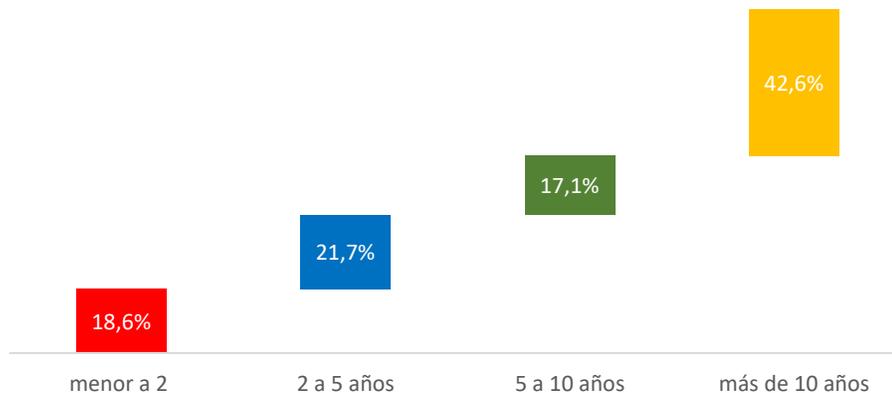
Evolución SSS & SSR



¹ Variación de ventas en tiendas equivalentes considerando sólo los días calendario en que operaron ambos años.
 *SSR: Variación trimestral en el pago de arriendo de locatarios que operaron en tercer trimestre de ambos años.

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 3T20 alcanzó a MM\$2.319, lo que representa un incremento de 19,6% respecto a igual periodo de 2019. Esto se explica por el impuesto de sobretasa patrimonial aprobada en el mes de enero de 2020, a la mayor provisión de incobrables y aumento en prima de seguros. Lo anterior se compensa en parte por menores gastos de operación y mantención en Malls y Outlets.

Con todo lo anterior, la **Ganancia Bruta** del trimestre fue de MM\$5.136, con un descenso del 54,7% respecto a 3T19. Con esto, el **Margen Bruto** fue de 68,9%, inferior al 85,4% de igual periodo el año anterior.

Los **Gastos de Administración** alcanzaron a MM\$3.039, 6,2% inferior a los MM\$3.240 incurridos en 3T19, debido a la menor provisión de remuneración variable, menor gasto en asesorías financieras y menor gasto asociado a gestión de recursos humanos.

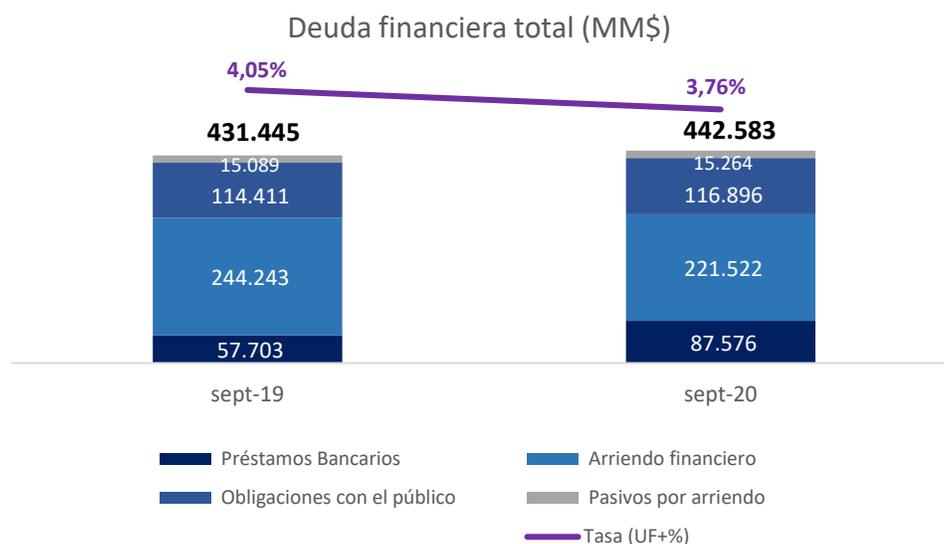
El **EBITDA** consolidado fue de MM\$2.355 en el tercer trimestre de 2020, una caída de 72,0% respecto de igual periodo de 2019, pero un incremento de 60,0% respecto del trimestre previo, siguiendo la tendencia que ha experimentado la variación en ingresos ocasionada por el efecto de la pandemia.

El resultado de **Otras Ganancias** fue de MM\$810, inferior a los MM\$2.928 del 3T19 por un menor resultado en la revaluación de propiedades de inversión debido al menor incremento que tuvo la UF en el periodo. Cabe destacar que en trimestre hubo una ganancia de MM\$ 545 por la venta de la sociedad Administradora e Inmobiliaria y Edificios S.A.

El **Resultado Operacional** de la Compañía alcanzó los MM\$2.908, inferior en 72,1% respecto del tercer trimestre de 2019 debido a los menores ingresos señalados anteriormente.

El **Resultado No Operacional** tuvo una pérdida de MM\$5.117, inferior a la pérdida de MM\$ 14.269 obtenida en 3T19. Este mejor desempeño relativo se explica por menores costos financieros y menor pérdida en resultados por unidades de reajuste. A continuación, se señalan las principales variaciones:

- Los **Costos Financieros** alcanzaron MM\$4.497, inferior en MM\$8.851 a los MM\$13.348 incurridos en 3T19 como consecuencia del costo de prepago no recurrente asociado a la deuda liquidada a banco Itaú en agosto de 2019, la cual tuvo una pérdida en resultados de MM\$ 8.901. Esta operación permitió la liberar de gravamen 2 malls y bajar significativamente el costo financiero de largo plazo de la Compañía.



- Menor pérdida en **Resultados por Unidades de Reajuste** en MM\$1.715 por el menor aumento que experimentó la UF en el tercer 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\$1.332 respecto del tercer trimestre de 2019 explicado principalmente por la pérdida registrada en la sociedad Hotel Corporation Chile S.A. (HCC S.A), cuyo principal activo es el hotel Mandarin Oriental.

Con todo lo anterior, las **ganancias antes de impuestos** registraron una pérdida de MM\$2.209, inferior a la pérdida de MM\$ 3.851 registrada en el tercer trimestre de 2019 debido al mayor costo financiero que hubo en tercer trimestre de 2019 ocasionado por el prepago a banco Itaú.

Los **Impuestos** del tercer trimestre tuvieron un saldo negativo de MM\$58, los que se explican principalmente por la utilidad tributaria asociada a la venta de la sociedad Administradora e Inmobiliaria y Edificios S.A. Lo anterior refleja una diferencia negativa de MM\$ 810 respecto del saldo positivo de MM\$ 752 en el tercer trimestre de 2019.

Con todo lo anterior, el **Resultado Neto** de del tercer trimestre de 2020 alcanzó una pérdida de MM\$2.267, mejor que la pérdida de MM\$ 3.099 registrada en igual periodo de 2019.

HECHOS DESTACADOS DEL PERIODO

Con fecha 3 de septiembre de 2020, se concretó la venta de la sociedad Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A., cuyo principal activo es el edificio de oficinas ubicado en Rosario Norte 660. Esta transacción mantiene en la Compañía una cuenta por cobrar de MM\$10.524 que debieran integrarse a la Compañía durante el mes de diciembre.

HECHOS POSTERIORES

Con fecha 2 de noviembre de 2020, Inversiones Terra Spa y Grupo Patio Spa suscribieron un “memorándum de entendimiento”, en la cual dichas entidades acordaron un marco de negociaciones para adquirir todo o parte de los negocios de VivoCorp S.A. dentro de 120 días. Dicho memorándum entrega exclusividad a Grupo Patio dentro de referido plazo.

Mediante un hecho esencial enviado a la CMF con fecha 26 de noviembre de 2020, la Sociedad, sus accionistas BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión e Inversiones Terra SpA y la filial Inmobiliaria Puente Ltda. suscribieron un cierre de negocios vinculante, en el cual acordaron lo siguiente:

1.- Inversiones Terra Spa acordó la compra del 25% de las acciones de VivoCorp S.A. que mantiene BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión por un total de UF 2.520.000. Además, se acordó la venta de Mall Vivo Imperio y Mall Vivo El Centro por UF 1.415.681,9 y UF 3.021.765,2 respectivamente. El valor del primero incluye el descuento de un leasing por UF 1.540.162.

2.- Promesa de compraventa con Patio Renta Comercial S.A. por la venta de (i) Vivo Outlet La Florida; (ii) Vivo Outlet Maipú; (iii) Vivo Outlet Peñuelas y (iv) Vivo Outlet Temuco. El precio total de la compra de los activos será de UF 3.435.073, a los que habrá que descontar la deuda que tienen 3 de estos 4 activos.

3.- Promesa de Compraventa con CorpGroup Inversiones Ltda. e Inversiones HCP Cityexpress S.A. por la (i) adquisición del 51% de Hotel Corporation of Chile S.A. cuyo principal activo es el hotel “Mandarin Oriental” por UF 439.000 para alcanzar el 100% de dicha propiedad y (ii) la compraventa del 50% de la cadena hotel “Citiexpress” a UF 210.000. Estos montos son referenciales y corresponden al valor descontado de la deuda.

ANALISIS DE RESULTADOS ACUMULADOS

Los **Ingresos Consolidados** a septiembre de 2020 totalizaron MM\$26.562, un 28,4% inferior a los MM\$37.115 obtenidos en igual periodo de 2019. Lo anterior se explica por la disminución en ingresos por concepto de Malls y Outlets en MM\$9.538 y MM\$2.298 respectivamente como consecuencia de las restricciones sanitarias en el comercio presencial desde el 18 de marzo ocasionadas por la pandemia del Covid-19. Lo anterior se compensó parcialmente con el incremento de MM\$ 1.133 por el edificio de oficinas de Rosario Norte y las 34 salas de supermercados distribuidas a lo largo del país.

El **Costo de Ventas** acumulado a septiembre de 2020 fue MM\$6.474, un 14,1% superior respecto del año anterior. Lo anterior se explica por la (i) aplicación del impuesto a la tasa patrimonial a partir del año 2020; (ii) una mayor provisión de incobrables y aumento en la prima de seguros. Lo anterior se compensó en parte con la disminución en gastos de marketing y a menores costos operacionales de centros comerciales.

Con todo lo anterior, la **Ganancia Bruta** durante los primeros 9 meses de 2020 alcanzó los MM\$20.088, con un descenso de 36,1% respecto del año anterior. El **Margen Bruto** bajó desde un 84,7% hasta un 75,6% debido a la menor dilución de costos que genera la disminución de ingresos.

Los **Gastos de Administración** acumulados al 30 de septiembre alcanzaron los MM\$8.897, inferiores en 7,5% a lo registrado en igual periodo de 2019, atribuible a menores gastos en asesorías financieras, menor provisión de remuneración variable y menores gastos en eventos corporativos.

El **EBITDA consolidado** del ejercicio fue MM\$11.590, mostrando una caída del 48,0% 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\$13.343, inferior a los MM\$16.082 registrados durante los primeros 9 meses 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 una ganancia de MM\$ 3.256 durante el mes de junio.

Con esto, el **Resultado Operacional** alcanzó MM\$24.535, lo que representa una disminución de 34,6% respecto de igual periodo de 2019.

El **Resultado No Operacional** alcanzó a una pérdida de MM\$21.300, inferior a la pérdida de MM\$24.358 registrada a septiembre de 2019, explicada fundamentalmente por el menor costo financiero debido al costo de prepago de una deuda financiera que incurrió la Compañía en agosto de 2019.

A continuación, se explican las principales variaciones:

- Menor **Costo Financiero** en MM\$ 8.779 explicado fundamentalmente por un costo de prepago por MM\$ 8.901 en agosto de 2019 asociado a una deuda que permitió liberar 2 malls y permitió reducir el costo financiero de largo plazo de la Compañía.
- Un menor resultado en Utilidad de Participación en **Ganancias de Asociadas** en MM\$5.130 acumulado a septiembre por la pérdida en la sociedad Hotel Corporation Chile S.A., donde la Compañía tiene un 49% de participación.
- Menores **Ingresos Financieros** en MM\$686, desde MM\$2.464 hasta MM\$1.778 como consecuencia del menor saldo de cuenta por cobrar a Corpgroup Inversiones Ltda, cuya deuda devenga una tasa de UF+4,5%.

La **Utilidad antes de impuestos** alcanzó MM\$3.234 al 30 de septiembre, inferior en 75,4% respecto del año anterior como consecuencia del (i)menor nivel de ingresos ante las restricciones sanitarias; (ii)la venta del 60% de Desarrollos Comerciales S.A. al grupo Patio en febrero 2019 y (iii) la mayor pérdida en participación de asociadas explicadas anteriormente.

Los **impuestos** del período alcanzaron MM\$2.226, con un descenso de 61,9% respecto del año anterior, en línea con la caída de la utilidad antes de impuestos. Sin embargo, MM\$ 1.052 de impuestos se explican por el efecto impositivo asociado a las diferencias permanentes en las coligadas.

Con todo lo anterior, la **Utilidad del Período** de la Compañía fue de MM\$1.008, de los cuales MM\$532 corresponden a la utilidad de los controladores de la Compañía, generando variaciones de -86,2% y -91,4% respectivamente.

TABLAS:
Estado de Resultados Consolidado:

Millones CLP	3T20	3T19	Var. %	9M20	9M19	Var. %
Ingresos de Actividades Ordinarias	7.456	13.290	(43,9%)	26.562	37.115	(28,4%)
Costo de Ventas	(2.319)	(1.939)	19,6%	(6.474)	(5.671)	14,1%
Ganancia Bruta	5.136	11.350	(54,7%)	20.088	31.444	(36,1%)
<i>Margen Bruto (%)</i>	68,9%	85,4%		75,6%	84,7%	
Gastos de Administración s/depreciación	(2.782)	(2.940)	(5,4%)	(8.498)	(9.170)	(7,3%)
EBITDA	2.355	8.410	(72,0%)	11.590	22.274	(48,0%)
Margen EBITDA (%)	31,6%	63,3%		43,6%	60,0%	
Depreciación y amortización	258	300	(14,1%)	398	448	(11,1%)
Otras ganancias (pérdidas)	811	2.928	(72,3%)	13.343	16.082	(17,0%)
Reevaluación PI	255	2.993	(91,5%)	9.524	9.939	(3,4%)
Ventas y otros	556	(64)	(769%)	3.819	6.143	(37,8%)
Otros gastos, por función		(620)	(100%)		(405)	(100%)
Resultado Operacional	2.908	10.418	(72,1%)	24.535	37.503	(34,6%)
Costos financieros	(4.497)	(13.348)	(66,3%)	(13.340)	(22.120)	(39,7%)
Ingresos financieros	608	689	(11,9%)	1.778	2.464	(27,8%)
Participación en ganancias de asociadas por participación	(1.146)	186	(717%)	(4.604)	526	(976%)
Resultados por unidad de reajuste	(81)	(1.796)	(95,5%)	(5.134)	(5.228)	(1,8%)
Resultado No Operacional	(5.117)	(14.269)	(64,1%)	(21.300)	(24.358)	(12,6%)
Utilidad antes de impuesto	(2.209)	(3.851)	42,6%	3.234	13.145	(75,4%)
Gasto por impuesto a las ganancias	(58)	752	(107%)	(2.226)	(5.838)	(61,9%)
Utilidad del período	(2.267)	(3.099)	(26,8%)	1.008	7.307	(86,2%)
Utilidad Controladores	(2.301)	(3.433)	(33,0%)	532	6.215	(91,4%)
Utilidad minoritarios	33	334	(90,0%)	476	1.092	(56,4%)

Desempeño por Categoría:
Trimestral

MM CLP	Malls			Outlets			Stripcenter y Stand Alone			Overhead y otros ¹			Total		
	3T20	3T19	Var (%)	3T20	3T19	Var (%)	3T20	3T19	Var (%)	3T20	3T19	Var (%)	3T20	3T19	Var (%)
Ingresos	3.153	7.371	-57,2%	857	1.820	-52,9%	2.766	2.871	-3,7%	680	1.229	-44,6%	7.456	13.290	-43,9%
EBITDA	1.659	5.789	-71,3%	488	1.376	-64,5%	2.294	2.546	-9,9%	-2.086	-1.301	60,3%	2.355	8.410	-72,0%
Margen EBITDA (%)	52,6%	78,5%	-25,9%	57,0%	75,6%	-18,6%	82,9%	88,7%	-5,7%	-306,7%	-105,9%	-200,8%	31,6%	63,3%	-31,7%
ABls (m2)	140.700	140.700	0,0%	59.700	49.957	19,5%	157.500	157.500	0,0%	--	--	--	357.900	348.157	2,8%
Tasa de Ocupación (%)	97,00%	92,10%	4,9%	90,20%	94,00%	-3,8%	99,10%	98,70%	2,6%	--	--	--	96,20%	96,60%	-0,4%
Ventas Locatarios MM CLP	25.289	54.769	-53,8%	12.592	18.820	-33,1%	--	--	--	--	--	--	37.881	73.589	-48,5%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$)	262.208	440.449	-40,5%	301.073	415.079	-27,5%	--	--	--	--	--	--	273.964	433.670	-36,8%

Acumulado a septiembre

MM CLP	Malls			Outlets			Stripcenter y Stand Alone			Overhead y otros ¹			Total		
	9M2020	9M2019	Var (%)	9M2020	9M2019	Var (%)	9M2020	9M2019	Var (%)	9M2020	9M2019	Var (%)	9M2020	9M2019	Var (%)
Ingresos	11.948	21.486	-44,4%	3.097	5.395	-42,6%	8.490	8.441	0,6%	3.027	1.792	68,9%	26.562	37.115	-28,4%
EBITDA	7.747	16.737	-53,7%	1.887	4.285	-56,0%	7.137	7.347	-2,9%	-5.181	-6.096	-15,0%	11.590	22.274	-48,0%
Margen EBITDA (%)	64,8%	77,9%	-13,1%	60,9%	79,4%	-18,5%	84,1%	87,0%	-3,0%	-171,2%	-340,1%	168,9%	43,6%	60,0%	-16,4%
ABls (m2)	140.700	140.700	0,0%	59.700	49.957	19,5%	157.500	157.500	0,0%	--	--	--	357.900	348.157	2,8%
Tasa de Ocupación (%)	97,00%	92,10%	4,9%	90,20%	94,00%	-3,8%	99,10%	98,70%	0,4%	--	--	--	96,20%	96,60%	-0,4%
Ventas Locatarios MM CLP	83.192	164.273	-49,4%	36.153	57.250	-36,8%	--	--	--	--	--	--	119.345	221.523	-46,1%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$)	862.566	1.321.071	-34,7%	864.442	1.262.664	-31,5%	--	--	--	--	--	--	863.133	1.305.465	-33,9%

1 Considera ingresos y ebitda del edificio de Rosario Norte entre 1 de julio de 2019 y 3 de septiembre de 2020.

ANÁLISIS DE BALANCE

Millones CLP	sep-20	dic-19	Var %
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5.779	6.641	(13,0%)
Otros activos financieros, corrientes	850	496	71,4%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	21.478	11.277	90,5%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	4.159	3.338	24,6%
Activos por impuestos, corrientes	1.159	1.754	(33,9%)
Total activos, corrientes	33.425	23.506	42,2%
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	361	198	82,1%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	5.262	1.301	304,6%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	58.591	58.027	1,0%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	23.499	26.001	(9,6%)
Activos intangibles distintos de la plusvalía	543	614	(11,6%)
Plusvalía	-	2.244	
Propiedades, planta y equipos	460	419	9,8%
Propiedades de inversión	707.307	727.887	(2,8%)
Activos por derecho de uso	1.020	1.190	(14,3%)
Activo por impuesto diferido	3.719	4.791	(22,4%)
Total activos, no corrientes	800.763	822.671	(2,7%)
Total Activos	834.188	846.177	(1,4%)
Pasivos Corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	63.354	46.292	36,9%
Pasivos por arrendamientos, corrientes	7.788	20.961	(62,8%)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	4.460	7.641	(41,6%)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	6	502	(98,8%)
Pasivos por impuestos, corrientes	1.560	1.547	0,9%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	2.411	2.839	(15,1%)
Total pasivos corrientes	79.579	79.782	(0,3%)
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	142.443	136.435	4,4%
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	228.998	239.750	(4,5%)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	8.817	9.389	(6,1%)
Pasivos por impuestos diferidos	70.418	71.880	(2,0%)
Otros pasivos no financieros, no corrientes	2.401	2.336	2,8%
Total pasivos, no corrientes	453.077	459.788	(1,5%)
Total Pasivos	532.656	539.570	(1,3%)
Patrimonio:			
Capital pagado	119.576	119.576	0,0%
Resultados acumulados	155.117	163.199	(5,0%)
Otras reservas	2.703	3.423	(21,1%)
Total Patrimonio Atribuible a propietarios:	277.396	286.199	(3,1%)
Participaciones no controladoras	24.137	20.408	18,3%
Total patrimonio	301.532	306.607	(1,7%)
Total Pasivos y Patrimonio	834.188	846.177	(1,4%)

ACTIVOS

El **total de activos** al 30 de septiembre 2020 alcanzó MM\$834.188, lo que representa una disminución de 1,4% en comparación a diciembre de 2019.

Los **activos corrientes** al cierre de septiembre de 2020 alcanzaron a MM\$33.425, un 42,2% superior en comparación con lo registrado a diciembre 2019. Esta diferencia se explica principalmente por:

- Aumento en MM\$10.201 en **deudores comerciales y otras cuentas por cobrar** por la venta de la sociedad **Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A.** al grupo Patio con fecha 4 de septiembre, lo que generó un saldo por cobrar pendiente de MM\$ 10.524 al 30 de septiembre.
- Disminución de MM\$863 en **efectivo y equivalentes** explicado por los desembolsos asociados al avance de obras de proyectos en curso y la compra de un terreno.

Los **activos no corrientes** al cierre del tercer trimestre de 2020 alcanzaron MM\$800.763, 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\$20.579 en **propiedades de inversión** explicado por (i) la venta del edificio de oficinas ubicado en Rosario Norte 660 y (ii) la venta de un terreno prescindible para la Compañía, operaciones que implicaron una disminución de MM\$52.318 en propiedades de Inversión. Lo anterior se compensa en MM\$31.739 por el avance de obras, compra de un terreno y el aumento del valor justo en las propiedades terminadas.
- Aumento en MM\$3.961 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\$532.656 al cierre del tercer trimestre de 2020, mostrando un descenso de 1,3% respecto del cierre de 2019, cuando alcanzó MM\$539.570.

Los **pasivos corrientes** alcanzaron MM\$79.579 al 30 de septiembre de 2020, inferior en 0,3% respecto de los MM\$79.782 registrados al 31 de diciembre de 2019.

Las principales variaciones se explican a continuación:

- Menores **pasivos por arrendamientos corrientes** por MM\$13.173 explicado por la renovación a 2 años del leasing por MM\$12.141 del terreno de Vivo Santiago que vencía en febrero de 2020. Lo anterior se complementa la venta de la sociedad **Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A.** que tenía un leasing corriente de MM\$ 1.457.
- Mayores **Otros pasivos financieros corrientes** en MM\$17.061 debido al giro de una línea de revolving por MM\$ 5.000, la reclasificación desde el no corriente al corriente de una línea con Scotiabank por MM\$ 17.179 destinada al avance de obras de Vivo Outlet Chillán. Lo anterior se compensa por el pago de deudas por aproximadamente MM\$ 4.800.

Los **pasivos no corrientes** registraron una disminución de un 1,5%, desde los MM\$459.788 en diciembre 2019, a los MM\$453.077 al 30 de septiembre de 2020. A continuación, se explican principales variaciones:

- Aumento en MM\$6.008 en **Otros Pasivos Financieros no corrientes** debido al giro de una línea por MUF 150 para financiar un terreno estratégico que había sido comprado en marzo y el aumento de la deuda de las 3 series de Bonos emitidos por la Compañía por el incremento de la UF en estos 9 meses.
- Disminución en MM\$10.751 en **pasivos por arrendamiento**, explicado principalmente por la venta de la sociedad Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A., que mantenía un leasing no corriente por MM\$28.033. 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\$301.532 al 30 de septiembre de 2020, de los cuales MM\$277.396 corresponden al **Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora**, registrando disminuciones del 1,7% y 3,1% respectivamente. La disminución se explica por el pago de dividendos por MM\$8.663.

ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA

Flujo de efectivo CLP millones	9M20	9M19	Dif
De la operación	11.491	17.959	(6.468)
De la inversión	(13.096)	1.219	(14.314)
De financiamiento	742	(18.050)	18.792
Flujo de período	(863)	1.127	(1.990)
Efectivo y equiv. al ppio. del período	6.641	3.885	2.756
Efectivo y equiv. al final del período	5.779	5.012	767

Durante los primeros 9 meses del año 2020, la compañía generó un flujo de efectivo negativo de MM\$863, MM\$1.990 menos que en igual periodo de 2019. A continuación, las principales variaciones:

Al 30 de septiembre de 2020, los flujos de operación alcanzaron MM\$11.491, una disminución en MM\$6.468 respecto de igual periodo de 2019. Esta disminución se explica principalmente por:

- Menores recaudación **cobros procedentes de las ventas de bienes y servicios** en MM\$22.554 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 en parte con un ahorro en **pagos a proveedores** por MM\$7.547 en servicios de Marketing y de Operación de los centros comerciales, y por un menor desembolso en **pagos de impuestos** por MM\$6.950 debido a 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\$13.096, mostrando una diferencia negativa de MM\$14.314 respecto del año anterior. A continuación, se detallan los principales movimientos que explican dicha diferencia:

- Mayor **Capex ejecutado** por MM\$8.300 durante el período, debido al avance de obras en proyectos en desarrollo, ampliaciones de centros comerciales y a la compra de un terreno.
- Menor flujo procedente **de la venta de activos y sociedades** en MM\$ 2.617. Esta diferencia se explica por la venta del 60% de las acciones de Desarrollos Comerciales S.A. en febrero de 2019, lo que se compensa parcialmente por el anticipo pagado por Grupo Patio por la venta de la sociedad Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A.
- Mayor **desembolso en aporte de capital** por MM\$ 2.261 en la sociedad Hotel Corporation Chile S.A.

El flujo de financiamiento registró un flujo positivo de MM\$742, con una diferencia positiva de MM\$18.792 respecto del flujo negativo de MM\$18.050 obtenidos en igual periodo de 2019. Las principales variaciones se explican a continuación:

- Menores **reembolsos de préstamos y costos de prepago** en MM\$ 55.630 dado que el año 2019 se prepagó una deuda a banco Itaú y leasings que permitieron la liberación de 4 activos.
- Menor **pago de dividendos** por MM\$15.282 respecto de igual periodo de 2019.

- Menores **intereses pagados** en MM\$ 6.556 por la negociación con proveedores financieros que permitió postergación de cuotas de leasings durante los meses de cuarentena ocasionada por la pandemia del Covid-19.
- Lo anterior se compensa por la menor **emisión de Bonos Corporativos** por MM\$ 56.779 asociada a la emisión de MUF 2.000 en julio de 2019 de la serie E.

PRINCIPALES INDICADORES

Millones CLP	2016	2017	2018	2019	3T20
Líquidez					
Razón corriente	0,87	0,39	0,58	0,29	0,42
Razón Ácida	0,78	0,39	0,58	0,29	0,42
Endeudamiento					
Deuda Financiera Neta/Patrimonio	1,30	1,33	1,22	1,42	1,45
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	5,2%	11,6%	9,1%	14,8%	14,9%
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	94,8%	88,4%	90,9%	85,2%	85,1%
Deuda Financiera Neta/EBITDA (UDM) ²	14,9	14,1	11,1	13,3	22,2
Eficiencia (Últimos 12 meses)					
Cobertura de Gastos Financieros (UDM)	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%	43,6%
Rentabilidad del Patrimonio UDM	14,7%	13,9%	14,4%	12,2%	9,7%
Ganancia por acción básica	375,52	402,56	431,1	355,73	6,05

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.

² Ebitda 3T20 no considera aporte del edificio de Rosario 660 y Ebitda 2019 si considera generación de este activo.

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 ³	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 ²	100%
Vivo San Fernando ⁴	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 ⁵	23.000	Vitacura	Santiago	Mall	2015	45%
Total General	380.900					87%

³ Corresponden al año de adquisición

⁴ Activo en SRR Inmobiliaria S.A., cuya propiedad es 50,0% de Inmobiliaria Ovalle y esta última es 91,8% propiedad de Vivocorp S.A. SRR Inmobiliaria S.A. consolida en Vivocorp S.A.

⁵ Activo en Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera (BNC), cuya propiedad es 50% de Inversiones HH Costanera II S.A. y esta última pertenece un 90% a Vivocorp S.A. BNC no consolida.

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 28,4% a septiembre 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 septiembre. 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 98% de sus activos operando: 10 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 reaperturas 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-Alone: 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

Martin Swett Tobar
mswett@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