

# VIVOCORP

Análisis Razonado

Estados Financieros Consolidados al  
31 de marzo de 2020



Análisis Razonado  
VivoCorp S.A.  
al 31 de marzo de 2020

**CONTENIDO**

ANALISIS DE RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2020 .....	2
ANALISIS DE BALANCE .....	8
ANÁLISIS FLUJO DE EFECTIVO .....	10
PRINCIPALES INDICADORES .....	11
PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES POR CATEGORÍA .....	13
GLOSARIO .....	16

## ANALISIS DE RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2020 VIVOCORP S.A.

Santiago, Chile, 29 de mayo de 2020 – VivoCorp S.A. (“VivoCorp” o “Compañía”), operador líder en Chile de rentas comerciales, presenta hoy sus resultados financieros consolidados para el primer trimestre finalizado el 31 de marzo 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.

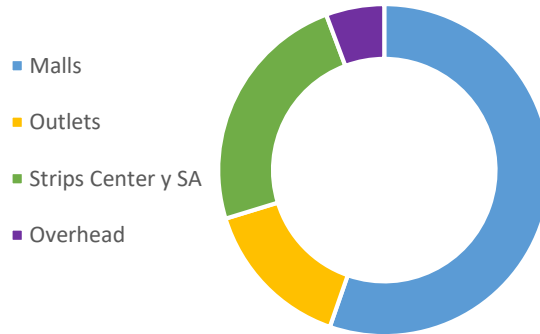
### DESTACADOS DEL PERÍODO

- Como consecuencia de las restricciones sanitarias producto de la pandemia del COVID-19 en el país, la compañía procedió al cierre de la mayor parte de nuestros malls y Outlets a partir del 18 de marzo. Desde esa fecha la compañía se encontraba operando en un 32% de su potencial de ingresos.
- Con todo, al 31 de marzo del año 2020, la compañía registró un ingreso por MM\$12.094, un 2,6% superior a lo registrado en igual periodo de 2019 impulsado por los ingresos de sus activos Stand Alone y la ampliación del Outlet de Maipú, que fue inaugurado parcialmente en noviembre de 2019.
- Las ventas de locatarios de Malls y Outlets totalizaron MM\$ 67.754, un 6,5% menos que en el primer trimestre de 2019 por el cierre del comercio a finales de marzo. Acumulado a febrero, los locatarios estaban aumentando sus ventas un 2,7%.
- El EBITDA del primer trimestre de 2020 alcanzó a MM\$7.199, un 9,2% superior al registrado en igual periodo de 2019, debido a una reducción en los gastos de administración, los que bajaron un 13,6%, y al aumento de los ingresos mencionado en el segundo párrafo.
- La utilidad de la Compañía alcanzó a MM\$3.238, un 33,9% inferior al del primer trimestre de 2019, explicado por la venta del 60% de las acciones de Desarrollos Comerciales S.A. al Grupo Patio en febrero del año 2019, operación que generó una ganancia de MM\$ 6.274 antes de impuestos.
- Al 31 de marzo de 2020, la posición de caja de la Compañía alcanzó MM\$8.240, superior en MM\$1.598 al cierre del año 2019. Adicionalmente, durante el trimestre la Compañía renovó MM\$15.945 millones 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\$12.094 en el 1T20, un aumento de 2,6% respecto al 1T19, lo que se explica principalmente por mayores ingresos en los activos Stand Alone y Strip Centers por un equivalente a un 7,2% (MM\$192). Este aumento en ingresos se complementó con los mayores ingresos en Outlets de un 4,7% (MM\$81) por la ampliación del Outlet de Maipú que aportó 9.500m2 adicionales de GLA al portafolio de la Compañía. Lo anterior se vio compensado por el cierre de la mayor parte de nuestros malls y Outlets a partir del 18 de marzo como consecuencia de las restricciones sanitarias producto de la pandemia del COVID-19 que afecta al país. Dado esto último, la Compañía se mantuvo operando con generación de ingresos de un 32% sobre el potencial de su capacidad hasta el cierre de abril. Durante el mes de mayo se hicieron ciertas reaperturas paulatinas dentro del marco de los protocolos sanitarios acordados con las autoridades.

Ingresos 1T20: MM\$ 12.094

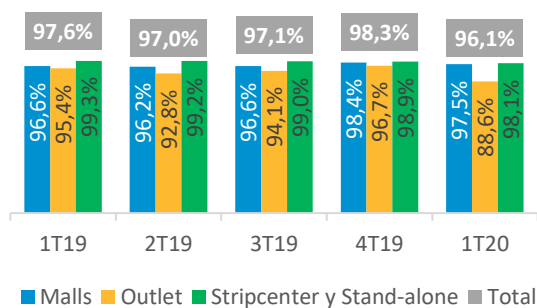


Con fecha 7 de febrero de 2020 la compañía firmó una promesa de venta de la sociedad Administradora y Edificios S.A. (propietaria del edificio de oficinas Rosario Norte 660), en consecuencia, para los efectos de este reporte financiero esta sociedad es clasificada como Activo disponible para la venta, dejando por lo mismo de consolidarse en los estados financieros.

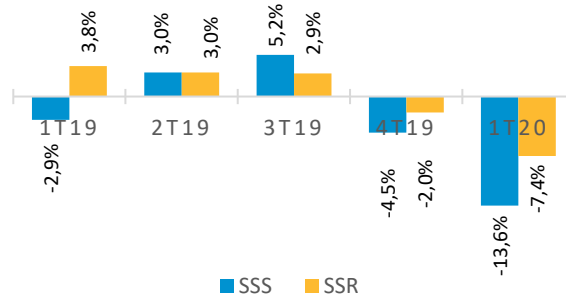
Las ventas de los locatarios de Malls y Outlets disminuyeron un 6,5% debido a las restricciones sanitarias en el país ya señaladas, lo que forzó a la Compañía a cerrar los locales considerados como “no esenciales” a partir del 18 de marzo. Hasta el mes de febrero del presente año, los locatarios estaban mostrando una recuperación luego de la crisis social del último trimestre de 2019, aumentando sus ventas en un 2,7% respecto del año anterior.

La tasa de ocupación consolidada bajó desde 98,3% hasta el 96,1%, lo que se explica por la ampliación del Outlet de Maipú que aportó 9.500 m2 adicionales, de los cuales casi 4.000 se encuentran en proceso de colocación.

Evolución Tasa de Ocupación (%)

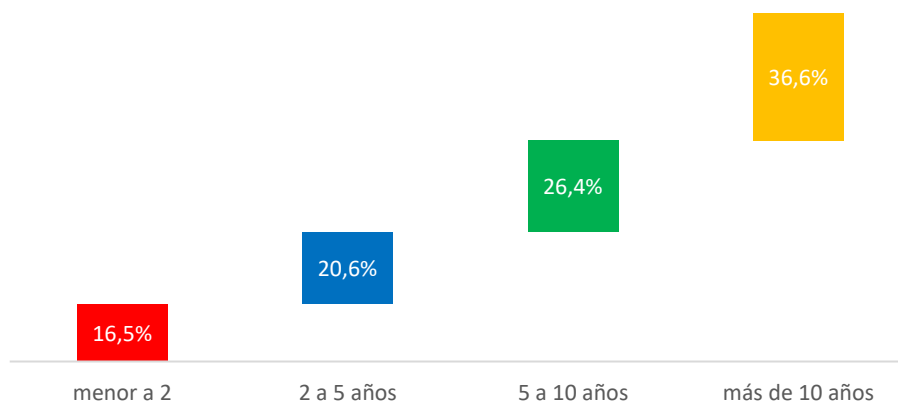


Evolución SSS & SSR



Por su lado, el plazo promedio de los contratos de arrendatarios es de 10,1 años ponderados por ingresos. Además, el 63% de los ingresos por arriendos de la Compañía tienen un plazo superior a los 4 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 1T20 alcanzó MM\$2.174, lo que representa un incremento de 6,6% respecto del costo de ventas obtenido en igual periodo de 2019. Esto se explica por el impuesto de sobretasa patrimonial aprobado por el gobierno en el mes de enero de 2020.

Con todo lo anterior, la **Ganancia Bruta** del trimestre fue de MM\$9.920, con un aumento del 1,7% debido al mayor volumen de ingresos. Con esto, el *Margen Bruto* fue de 82,0%, levemente inferior al 82,7% de igual periodo el año anterior.

Los **Gastos de Administración** alcanzaron MM\$2.862, inferior a los MM\$3.314 incurridos en 1T19 y debido a las menores remuneraciones variables, al mayor uso de vacaciones de los empleados, a menores indemnizaciones, menores gastos en RRHH y asesorías financieras.

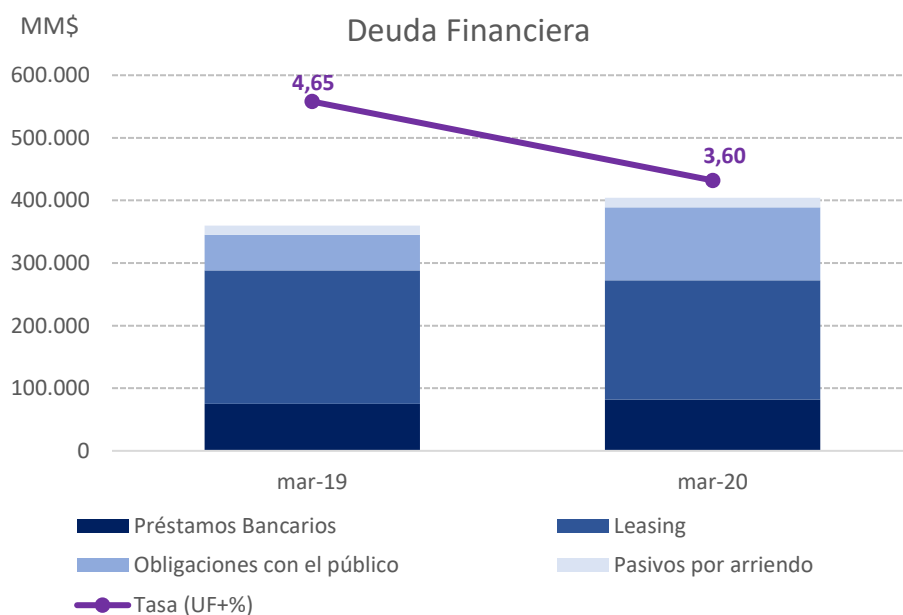
El **EBITDA** consolidado fue de MM\$7.199 en el primer trimestre de 2020, con un aumento de 9,2% respecto de igual periodo de 2019 como consecuencia principalmente de una menores Gastos de Administración y un leve incremento en los ingresos.

El resultado de **Otras ganancias** fue de MM\$6.418, levemente superior respecto de los MM\$6.322 del 1T19 por un mejor resultado en la revaluación de propiedades de inversión debido al mayor incremento que tuvo la UF en la valorización de las propiedades terminadas. Este incremento se vio parcialmente compensado por la venta del 60% de la sociedad de **Desarrollos Comerciales S.A.** al Grupo Patio en febrero del año 2019, operación que generó una utilidad de MM\$6.274 en ese periodo.

El **Resultado Operacional** de la Compañía alcanzó los MM\$ 13.476, superior en 5,6% respecto del primer trimestre de 2019 debido a los menores Gastos de Administración señalado anteriormente.

El **Resultado No Operacional** tuvo una pérdida de MM\$8.913, superior a la pérdida de MM\$ 3.437 obtenida en 1T19 impulsada por el Resultado por Unidades de reajuste y su efecto por el mayor aumento de la UF en la deuda financiera. A continuación, los principales movimientos:

- Mayor pérdida en **Resultados por Unidades de Reajuste** en MM\$3.613 por el mayor aumento que experimentó la UF en 1T20 respecto de igual periodo de 2019. 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 a nueva deuda asociada a las ampliaciones de Outlets.
- Menor **Participación en ganancias de asociadas** en MM\$1.193 respecto del primer trimestre de 2019 explicado por la pérdida registrada en la sociedad **HCC S.A.** Este menor resultado se compensó por la ganancia en **Inmobiliaria BNC S.A.**
- La mayor pérdida en el resultado operacional se compensó parcialmente por menores **Costos Financieros** en MM\$286 como consecuencia de la menor tasa de la deuda financiera, la cual bajó desde UF+4,65% al 31 de marzo de 2019 hasta UF+3,60% al cierre del primer trimestre de 2020. Ello se compensó por el aumento de la deuda promedio en el periodo.



Con todo lo anterior, las **Ganancias antes de impuestos** alcanzaron MM\$4.563, inferior en un 51,1% como consecuencia de la venta del 60% de las acciones de **Desarrollos Comerciales S.A.** en el primer trimestre de 2019.

Los **Impuestos** de 1T20 fueron de MM\$1.325, inferior en un 70,0% a los MM\$4.422 registrados en el primer trimestre de 2019, pasando de una tasa efectiva de impuestos de 47,4% hasta 29,0%. La

disminución de impuestos se debió a la menor ganancia antes de impuestos y a la mayor tasa efectiva de impuestos que se generó en los primeros 3 meses del año 2019 por la venta de **Desarrollos Comerciales S.A.** que mantenía una diferencia entre la valorización Patrimonial y Tributaria.

Con todo lo anterior, el **Resultado Neto** de operaciones continuadas del primer trimestre de 2020 fue de MM\$ 3.238, un descenso de 33,9% respecto del primer trimestre de 2019. Agregando el resultado de Operaciones discontinuadas asociada a la operación del edificio de Rosario Norte, la utilidad total alcanza MM\$ 3.508. De este total, MM\$ 3.110 corresponden a los controladores de la Compañía.

#### **NOTICIAS DEL PERIODO:**

Con fecha 7 de febrero de 2020, la Compañía acordó con el Fondo de Inversión **LV Patio Renta Inmobiliaria I**, la venta del edificio de oficinas ubicado en Rosario Norte por UF1.880.510. Descontando los pasivos de la sociedad propietaria de este activo, la compañía recaudará entre MUF730 y MUF780.

**TABLAS:**
**Estado de Resultados Consolidado:**

Millones CLP	1T20	1T19	Var. %	Udm1T20	Udm1T19	Var. %
Ingresos de Actividades Ordinarias	12.094	11.789	2,6%	51.473	49.201	4,6%
Costo de Ventas	(2.174)	(2.038)	6,6%	(7.952)	(8.259)	(3,7%)
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>9.920</b>	<b>9.751</b>	<b>1,7%</b>	<b>43.521</b>	<b>40.943</b>	<b>6,3%</b>
<i>Margen Bruto (%)</i>	82,0%	82,7%		84,6%	83,2%	
Gastos de Administración s/depreciación	(2.721)	(3.159)	(13,9%)	(11.326)	(10.885)	4,1%
<b>EBITDA</b>	<b>7.199</b>	<b>6.592</b>	<b>9,2%</b>	<b>32.195</b>	<b>30.058</b>	<b>7,1%</b>
Margen EBITDA (%)	59,5%	55,9%		62,5%	61,1%	
Depreciación y amortización	(141)	(155)	(9,3%)	(578)	(531)	8,7%
Otras ganancias (pérdidas)	6.418	6.146	4,4%	42.547	43.665	(2,6%)
Otros gastos, por función		177	(100%)	(622)	177	(452,1%)
<b>Resultado Operacional</b>	<b>13.476</b>	<b>12.759</b>	<b>5,6%</b>	<b>73.543</b>	<b>73.368</b>	<b>0,2%</b>
Costos financieros	(4.162)	(4.448)	6,4%	(26.180)	(16.456)	59,1%
Ingresos financieros	589	898	(34,5%)	2.766	3.682	(24,9%)
Participación en ganancias de asociadas por participación	(1.079)	114	(1048%)	7.707	3.569	(116%)
Ganancias de cambio en moneda extranjera	(781)			(781)		
Resultados por unidad de reajuste	(3.480)	(1)	316261%	(12.115)	(5.971)	(116%)
<b>Resultado No Operacional</b>	<b>(8.913)</b>	<b>(3.437)</b>	<b>159,3%</b>	<b>(28.603)</b>	<b>(15.177)</b>	<b>88,5%</b>
Utilidad antes de impuesto	4.563	9.322	(51,1%)	44.940	58.015	(22,5%)
Gasto por impuesto a las ganancias	(1.325)	(4.422)	(70,0%)	(10.924)	(15.789)	(30,8%)
<b>Utilidad del período</b>	<b>3.238</b>	<b>4.900</b>	<b>(33,9%)</b>	<b>34.016</b>	<b>42.225</b>	<b>(19,4%)</b>
Utilidad operaciones discontinuadas	270			270		
<b>Utilidad Controladores</b>	<b>3.110</b>	<b>4.587</b>	<b>(32,2%)</b>	<b>29.777</b>	<b>38.573</b>	<b>(22,8%)</b>
Utilidad minoritarios	397	314	26,8%	4.510	3.652	23,5%

**Desempeño por Categoría:**

MM CLP	Malls			Outlets			Stripcenter y Stand Alone			Comisiones y Overhead			Total		
	1T20	1T19	Var (%)	1T20	1T19	Var (%)	1T20	1T19	Var (%)	1T20	1T19	Var (%)	1T20	1T19	Var (%)
Ingresos	6.690	6.723	-0,5%	1.809	1.728	4,7%	2.907	2.715	7,1%	688	623	10,3%	12.094	11.789	2,6%
EBITDA	5.353	5.345	0,2%	1.404	1.392	0,8%	2.525	2.406	4,9%	-2.082	-2.551	-18,4%	7.199	6.592	9,2%
Margen EBITDA (%)	80,0%	79,5%	0,5%	77,6%	80,6%	-3,0%	86,8%	88,6%	-1,8%	-582%	-1096%	514%	0,0%	0,0%	0,0%
ABLs (m2)	140.700	140.700	0,0%	59.700	50.200	18,9%	157.500	157.500	0,0%	--	--	--	357.900	348.400	-11,1%
Tasa de Ocupación (%)	97,50%	96,60%	0,9%	88,60%	95,40%	-6,8%	98,10%	99,30%	-1,2%	--	--	--	96,10%	97,60%	-1,5%
Ventas Locatarios MM CLP	48.419	53.640	-9,7%	19.336	18.821	2,7%	--	--	--	--	--	--	67.754	72.461	-6,5%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$)	383.958	428.546	-10,4%	361.572	398.807	-9,3%	--	--	--	--	--	--	377.292	420.404	-10,3%

- Comisiones y Otros: incluye comisiones de administración de activos, ingresos por proyectos de construcción, entre otros.
- Ventas Locatarios/M2 Ajustado: Ventas de locatarios en pesos, del periodo correspondiente, sobre el promedio de metros cuadrados ajustados de ese periodo.



## ANÁLISIS DE BALANCE

Millones CLP	mar-20	dic-19	Var %
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	8.240	6.641	24,1%
Otros activos financieros, corrientes	708	496	42,7%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	9.327	11.277	(17,3%)
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	2.934	3.338	(12,1%)
Activos por impuestos, corrientes	2.283	1.754	30,2%
Activos no corrientes mantenidos para la venta	21.553	-	--
<b>Total activos, corrientes</b>	<b>45.046</b>	<b>23.506</b>	<b>91,6%</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Otros activos no financieros, no corrientes	198	198	0,0%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	1.369	1.301	5,3%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	58.616	58.027	1,0%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	27.039	26.001	4,0%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	590	614	(3,9%)
Plusvalía	-	2.244	(100%)
Propiedades, planta y equipos	365	419	(12,8%)
Propiedades de inversión	699.537	727.887	(3,9%)
Activos por derecho de uso	1.133	1.190	(4,8%)
Activo por impuesto diferido	3.275	4.791	(31,6%)
<b>Total activos, no corrientes</b>	<b>792.123</b>	<b>822.671</b>	<b>(3,7%)</b>
<b>Total Activos</b>	<b>837.169</b>	<b>846.177</b>	<b>(1,1%)</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Otros pasivos financieros, corrientes	50.323	67.253	(25,2%)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	8.473	7.641	10,9%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	234	502	(53,4%)
Pasivos por impuestos, corrientes	1.805	1.547	16,7%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	1.111	2.839	(60,8%)
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>61.946</b>	<b>79.782</b>	<b>(22,4%)</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Otros pasivos financieros, no corrientes	382.263	376.184	1,6%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	8.783	9.389	(6,5%)
Pasivos por impuestos diferidos	70.099	71.880	(2,5%)
Otros pasivos no financieros, no corrientes	2.305	2.336	(1,3%)
<b>Total pasivos, no corrientes</b>	<b>463.451</b>	<b>459.788</b>	<b>0,8%</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>525.397</b>	<b>539.570</b>	<b>(2,6%)</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital pagado	119.576	119.576	0,0%
Resultados acumulados	166.310	163.199	1,9%
Otras reservas	3.951	3.423	15,4%
<b>Total Patrimonio Atribuible a propietarios:</b>	<b>289.837</b>	<b>286.199</b>	<b>1,3%</b>
Participaciones no controladoras	21.936	20.408	7,5%
<b>Total patrimonio</b>	<b>311.773</b>	<b>306.607</b>	<b>1,7%</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>837.169</b>	<b>846.177</b>	<b>(1,1%)</b>

## ACTIVOS

El **total de activos** al 31 de marzo 2020 alcanzó MM\$ 837.169, lo que representa una disminución de 1,1% en comparación a diciembre de 2019.

Los **activos corrientes** al 31 de marzo de 2020 registraron MM\$ 45.046, un 91,6% superior en comparación con lo registrado a diciembre 2019. Esta diferencia se explica principalmente por:

- Aumento en MM\$21.553 en **Activos No Corrientes mantenidos para la venta** por la reclasificación de la sociedad Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. Adicionalmente se considera en esta línea la plusvalía que significó la compra de las acciones de esta sociedad en el mes de julio de 2019. Lo anterior en concordancia con el hecho esencial publicado el 7 de febrero por la venta de la sociedad al fondo LV Patio Renta Inmobiliaria I.
- Aumento de MM\$1.598 en **Efectivo y equivalentes** explicado por el flujo operacional del primer trimestre y los giros asociados a préstamos bancarios y leasings.

Los **activos no corrientes** al cierre del primer trimestre de 2020 alcanzaron MM \$792.193, que representa un 3,7% menos que lo registrado a diciembre 2019. Esta diferencia se explica principalmente por:

- Disminución de MM\$ 28.349 en **propiedades de inversión** explicado por la reclasificación del edificio de oficinas ubicado en Rosario Norte 660 como activo para la venta, lo que implicó una disminución de MM\$ 49.539 en propiedades de Inversión terminadas. Lo anterior se compensa en MM\$ 21.189 por el avance de obras y el aumento del valor de la UF en las propiedades terminadas.
- Disminución en MM\$ 2.244 en **Plusvalía** por la reclasificación de la sociedad Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. como **Activos No Corrientes mantenidos para la venta**.

## PASIVOS

El **total de pasivos** alcanzó MM\$ 525.397 al cierre del primer trimestre de 2020, mostrando una disminución de 2,6% respecto del cierre de 2019, cuando alcanzó MM \$539.570.

Los **pasivos corrientes** alcanzaron MM \$61.946 al 31 de marzo de 2020, inferior 22,4% respecto de los \$79.782 registrados al 31 de diciembre de 2019. Las principales variaciones se explican a continuación:

- Menores **pasivos financieros corrientes** en MM\$ 16.930 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 el refinanciamiento de un crédito en Inmobiliaria Puente de MM\$ 3.804 desde Banco Estado a Scotiabank por 18 meses más. Ambas operaciones permitieron la reclasificación desde Pasivos Corrientes a No Corrientes de estos financiamientos.

- Menores **provisiones por beneficios a empleados** en MM\$1.727 debido al pago de la remuneración variable durante el primer trimestre y en menor medida, al mayor uso de vacaciones de los empleados durante el periodo.

Los **pasivos no corrientes** registraron un aumento de un 0,8%, desde los MM \$459.788 en diciembre 2019, a los MM\$ 463.451 al 31 de marzo de 2020. A continuación, se explican principales variaciones:

- Aumento en MM\$6.079 en **Otros Pasivos Financieros** no corrientes debido al aumento en préstamos bancarios por MM\$18.011 debido al financiamiento contratado con Scotiabank para refinanciar la deuda corriente de MM\$ 3.804 con BancoEstado, y el financiamiento para el avance de obras del Outlet de Chillán. El aumento de la deuda financiera se compensó por la disminución en MM\$ 13.394 en arriendos financieros, explicado principalmente por la reclasificación de la sociedad Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. como Activos para la venta. Esta sociedad mantenía un arriendo financiero por MM\$ 29.427 al 31 de marzo de 2020.
- El aumento en los Pasivos No Corrientes se compensó por la disminución en MM\$1.780 en **Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas** asociado al pago de servicios prestados.

El **Patrimonio** de la Compañía alcanzó los MM\$311.773 al 31 de marzo de 2020, de los cuales MM\$ 289.837 corresponden al **Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora**, registrando aumentos del 1,7% y 1,3% respectivamente. El aumento se explica fundamentalmente por las ganancias acumuladas del trimestre.

## ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA

Flujo de efectivo CLP millones	3M20	3M19	Dif
De la operación	7.977	7.637	340
De la inversión	(16.168)	7.549	(23.717)
De financiamiento	9.790	(11.384)	21.174
<b>Flujo de período</b>	<b>1.598</b>	<b>3.801</b>	<b>(2.203)</b>
Efectivo y equiv. al ppio. del período	6.641	3.885	2.756
<b>Efectivo y equiv. al final del período</b>	<b>8.240</b>	<b>7.686</b>	<b>554</b>

Durante el primer trimestre del año 2020, la compañía generó un flujo de efectivo de MM\$ 1.598, MM\$ 2.203 menos que en igual periodo de 2019. A continuación, las principales variaciones:

Al 31 de marzo de 2020, los flujos de operación alcanzaron MM\$ 7.977, un aumento en MM\$ 340 respecto de igual periodo de 2019. Este movimiento se explica principalmente por:

- Menores pagos a proveedores por el pago de servicios en MM\$3.501, y por menores gastos de Marketing y de Operación de los centros comerciales.
- Menores cobros procedentes de las ventas de bienes y servicios en MM\$4.575 por las restricciones sanitarias que forzaron al cierre de Malls y Outlets en la segunda mitad de marzo. A lo anterior se suma una mayor recuperación de incobrables en el primer trimestre del año 2019.

Durante el presente ejercicio, el flujo de inversión registró un saldo negativo de MM\$16.168, mostrando una diferencia negativa de MM\$23.717 respecto del año anterior. A continuación, se explican los principales movimientos:

- Disminución en MM\$15.046 en Flujo de efectivo procedente de pérdida de control de subsidiarias, explicado principalmente por la venta del 60% de Desarrollos Comerciales S.A. explicada en el hecho esencial del 21 de enero de 2019.
- Mayor Capex ejecutado por MM\$6.599 durante el período, debido al avance de obras en proyectos en desarrollo, ampliaciones de centros comerciales y a la compra de un terreno.

El flujo de financiamiento registró un flujo positivo de MM\$ 9.790, con una diferencia positiva de MM\$21.174 respecto del flujo negativo de MM\$11.384 obtenidos en igual periodo de 2019. Lo que se explica por:

- Aumento en importes procedentes de préstamos de MM\$13.609 por el giro de líneas bancarias para el financiamiento del Capex de la Compañía.
- Menor pago de dividendos por MM\$7.434 respecto de igual periodo de 2019.
- Mayores pasivos por concepto de arrendamientos financieros por MM\$1.858 para el financiamiento en la ampliación de Outlets.

## PRINCIPALES INDICADORES

Millones CLP	2016	2017	2018	2019	1T20
<b>Líquidez</b>					
Razón corriente	0,87	0,39	0,58	0,29	0,71
Razón Ácida	0,78	0,39	0,58	0,29	0,71
<b>Endeudamiento</b>					
Deuda Financiera Neta/Patrimonio	1,30	1,33	1,22	1,45	1,36
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	5,2%	11,6%	9,1%	14,8%	12,0%
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	94,8%	88,4%	90,9%	85,2%	88,0%
Deuda Financiera Neta/EBITDA (UDM) <sup>1</sup>	14,9	14,1	11,1	13,3	13,7
<b>Eficiencia (Últimos 12 meses)</b>					
Cobertura de Gastos Financieros (UDM) <sup>2</sup>	1,75	1,95	1,87	1,80	1,86
Utilidad (UDM)	32.991	35.367	41.527	36.221	34.016
EBITDA (UDM)	19.582	24.047	31.219	32.921	32.195
Margen EBITDA (UDM)	49,8%	54,9%	61,1%	61,7%	62,5%
Rentabilidad del Patrimonio UDM	14,7%	13,9%	14,4%	12,2%	11,0%
Ganancia por acción básica	375,52	402,56	431,1	355,73	335,9

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.

<sup>1</sup>El indicador excluye el ebitda generado por el edificio de Rosario Norte

<sup>2</sup>**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%
<b>Total Mall</b>	<b>140.700</b>					<b>92%</b>
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%
<b>Total Outlet</b>	<b>59.700</b>					<b>97%</b>
<b>Stripcenter</b>	<b>64.500</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>	<b>Stripcenter</b>		<b>93%</b>
<b>Stand Alone</b>	<b>93.000</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>	<b>StandAlone</b>		<b>81%</b>
<b>Edificio Oficinas<sup>2</sup></b>	<b>24.668</b>	<b>Las Condes</b>	<b>Santiago</b>	<b>Oficinas</b>		<b>100%</b>
<b>Total Consolidado</b>	<b>382.500</b>					<b>90%</b>
CASA COSTANERA	23.000	Vitacura	Santiago	Mall	2015	45%
<b>Total General</b>	<b>405.500</b>					<b>88%</b>

(\*) Corresponden al año de adquisición

<sup>2</sup>Activo se encuentra prometado con venta estimada para el tercer trimestre de 2020.

## 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 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 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 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. 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.
- 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 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”) ha impactado significativamente al mercado y también 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.

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, exigencia de mascarillas al ingreso de los visitantes, protocolos de sanitización de espacios de uso común, instalación de túneles sanitarios, protocolo para atención de clientes en las tiendas, instalación de señalética con indicaciones de seguridad, campañas de información en medios y RRSS 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.

Actualmente la empresa cuenta con una posición financiera estable y una adecuada situación de liquidez. Ahora bien, con el objeto de asegurar una situación de liquidez más robusta, la empresa ha impulsado distintas estrategias las cuáles buscan generar, entre otros, ahorros operacionales significativos en el corto plazo, postergación de cuotas crediticias de mutuo acuerdo con los financistas, refinanciamiento de créditos de corto plazo y postergación de algunas inversiones.

Con todo, en la medida que la autoridad sanitaria lo permita, se ha iniciado la reapertura gradual de los centros comerciales y se espera que, en la medida que las condiciones mejoren, la empresa pueda impulsar la reapertura de aquellos activos que aún no están operativos. Todo esto en plena coordinación con los proveedores, operadores y los distintos socios comerciales. Esta reapertura se ha planificado con altos estándares sanitarios y en línea con los protocolos mencionados anteriormente.



## 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 m<sup>2</sup> en el caso que sean abiertos o de 7.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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](http://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](mailto:investor@vivocorp.cl)

Juan Pablo Lavín Tocornal  
[jplavin@vivocorp.cl](mailto:jplavin@vivocorp.cl)  
Gerente de Administración y Finanzas

Daniel Tuteleers Grove  
[dtuteleers@vivocorp.cl](mailto:dtuteleers@vivocorp.cl)  
Subgerente de Finanzas

Roberto Szederkenyi Vicuña  
[rszederkenyi@vivocorp.cl](mailto:rszederkenyi@vivocorp.cl)  
Jefe de Finanzas