

VIVOCORP

Análisis Razonado

Estados Financieros Consolidados al
31 de diciembre de 2018



Analisis Razonado
VivoCorp S.A.
al 31 de diciembre de 2018

CONTENIDO

ANALISIS DE RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2018	2
ANALISIS DE BALANCE	9
ANÁLISIS FLUJO DE EFECTIVO	12
PRINCIPALES INDICADORES	13
PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES POR CATEGORÍA	14
GLOSARIO	16

ANALISIS DE RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2018 VIVOCORP S.A.

Santiago, Chile, 29 de marzo de 2019 – VivoCorp S.A. (“VivoCorp” o “Compañía”), operador líder en Chile de rentas comerciales, anuncia hoy sus resultados financieros consolidados para el cuarto trimestre finalizado el 31 de diciembre de 2018. 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.

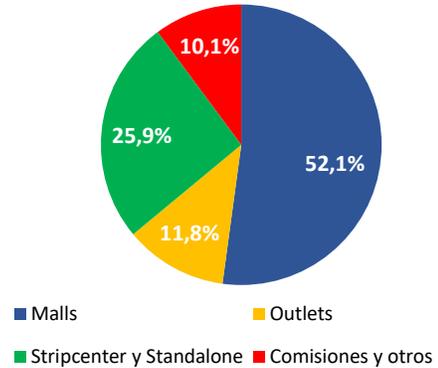
DESTACADOS DEL TRIMESTRE

- Incremento en ventas en malls y outlets contra el trimestre del año anterior de un 20,4%.
- Crecimiento de Same Store Rent (SSR) de malls y outlets de 8,4% vs el 4T17.
- Crecimiento de Same Store Sales (SSS) de malls y outlets de 2,1% vs el 4T17.
- El EBITDA alcanzó \$7.799 millones, un alza de 6,7% vs el 4T17.

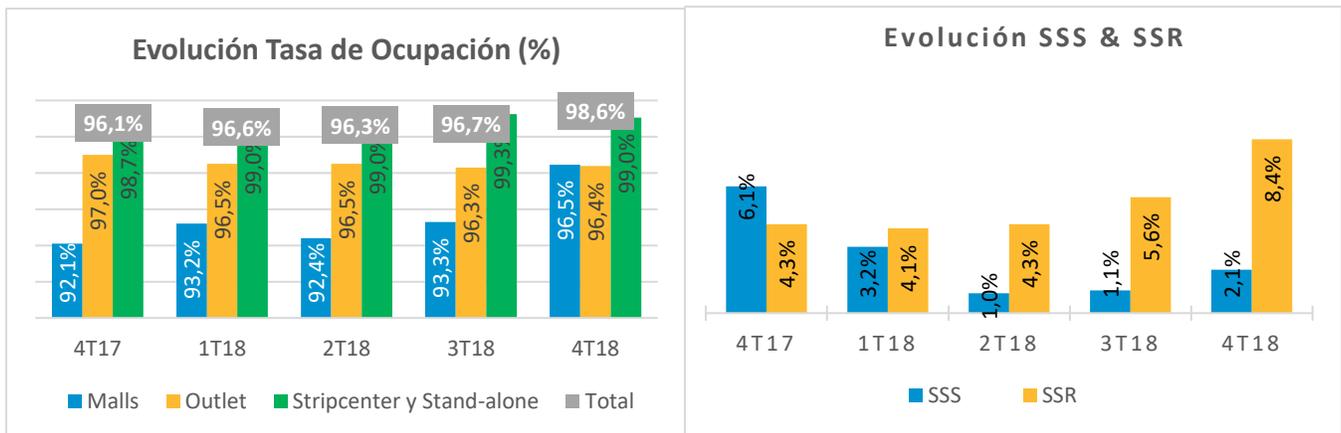
ANALISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE

Los **Ingresos Consolidados** alcanzaron \$13.087 millones en el 4T18, una leve disminución de 0,2% respecto al 4T17, lo que se explica principalmente por menores ingresos en Comisiones y otros en un 53,4% debido al menor número de proyectos en desarrollo en el trimestre. Esta disminución estuvo parcialmente compensada por un mayor ingreso de arriendos en Malls y Outlets por la apertura de Vivo Imperio y Vivo Temuco en noviembre de 2017. Lo anterior se complementa con un mayor SSR de Outlets y Malls de 8,4% y un aumento en la ocupación de los Malls hasta 96,5% al cierre de 2018 respecto del 92,1% a diciembre de 2017 impulsado por la mayor ocupación de Vivo Imperio y Vivo Outlet Temuco que abrieron a finales del año 2017.

Ingresos 4T18: MM\$ 13.087



Por su lado, la venta de los locatarios de Malls y Outlets se incrementaron un 20,1%, lo que fue impulsado por las nuevas aperturas en 4T17 y un incremento de SSS del 2,1%.



* SSR y SSS considera un cambio en la metodología de cálculo donde la comparación se realiza sólo entre locales que tenían arrendatario en los 3 meses de cada trimestre.

El **Costo de Ventas** del 4T18 alcanzó \$2.780 millones, un descenso del 3,6% respecto de 4T17 en que hubo un costo de venta de \$2.883 millones. Esta variación se explica fundamentalmente por la mejora en la ocupación en Malls y Outlets inaugurados a finales de 2017 (Vivo Imperio en Santiago, Vivo Outlet Temuco y Vivo Coquimbo fundamentalmente). Lo anterior permite aumentar la recuperación de gastos comunes.

Con todo lo anterior, la **Ganancia Bruta** del trimestre fue de \$ 10.307, un aumento del 0,7% debido al menor costo de ventas señalado previamente. Con esto el *Margen Bruto* fue de 78,8% superior al 78,0% hace 4 trimestres atrás.

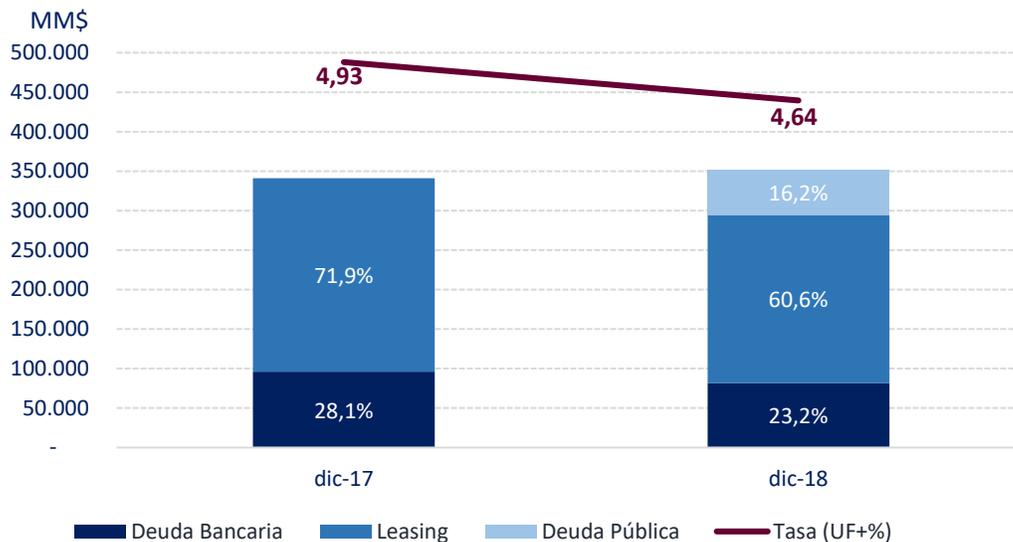
Los **Gastos de Administración** alcanzaron \$2.623 millones, inferior a los \$3.049 millones obtenidos en 4T17 y donde las Remuneraciones y Asesorías corresponden en torno al 80% del total. Dada la mayor base de ingresos en el periodo, se destaca la mejora en el ratio de GAV/Ingresos desde el 23,2% en 4T17 hasta 20,0% en 4T18.

El **EBITDA** consolidado fue de \$7.799 millones, un alza de 6,7% respecto de igual periodo de 2017 como consecuencia del mejor desempeño en la operación Malls, Outlets y Strip Centers propios.

Asimismo, el **Resultado Operacional** fue de \$7.684 millones, un aumento de 7,0% respecto de los \$7.185 millones del 4T17.

Resultado No-Operacional:

Los **Costos Financieros** disminuyeron en \$322 millones, explicado por la disminución en la tasa de financiamiento a lo largo del año 2018 con la emisión de 2 bonos de UF 1 millón cada uno, -a tasas de UF+2,41% y UF+3,39%- para refinanciar pasivos bancarios que se encontraban a tasas más altas. Con todo lo anterior, la tasa efectiva de financiamiento de la Compañía bajó desde UF+4,93% al cierre de 2017 hasta UF+4,64% al cierre de 2018, sin embargo, esta es una disminución paulatina a lo largo de 2018 por lo que la totalidad de esta menor tasa tendrá efectos desde el año 2019 en adelante. Esta disminución en costos financieros en el trimestre fue parcialmente compensada por una menor activación de costos financieros por la apertura de 2 Centros comerciales a finales de 2017 y un leve aumento de la deuda total por la compra de nuevos terrenos y el avance de obras de proyectos en desarrollo.



Por su lado, el **Resultado por unidades de Reajuste** aumentó su pérdida en \$492 millones, un 34,2% mayor que en 4T17 debido al mayor incremento de la UF en el último trimestre de 2018 respecto de 4T17 y la mayor exposición de la Compañía a deuda indexada a UF luego de la emisión de MMUF 2 en bonos en 1T18.

La **Utilidad por revaluación de propiedades** fue de \$14.031 millones superior a 4T17, debido a la mejora en el incremento del valor justo de todos los activos por \$11.509 en una evaluación auditada que se realiza al cierre de cada año. Además, hubo un mayor incremento en \$2.512 millones en revaluación de propiedades respecto de 4T17 por el mayor incremento de la UF en el periodo.

El resultado en **Participación en Ganancias de asociadas** se incrementó un 423,1% en el 4T18 respecto del 4T17, alcanzando \$3.059 millones como consecuencia del mejor resultado proporcional en Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. por \$1.975 millones y en Desarrollos Comerciales S.A. por \$1.096 millones impulsados por la revaluación en propiedades de Inversión.

Los **Impuestos** del período alcanzaron \$8.404 millones, un alza de 79,3% respecto del año anterior, debido principalmente a una mayor utilidad antes de impuestos de 109,9%. Con esto, la **tasa efectiva** de impuestos baja desde el 27,9% hasta el 23,8%.

El **Resultado Neto** del 4T18 fue una utilidad de \$26.771 millones, un aumento de 91,9% respecto de 4T17 impulsado mejor resultado operacional y una mayor ganancia por revaluación de propiedades de inversión. Por su lado, la **Utilidad de los Controladores** fue de \$23.995 millones, un aumento de 81,6% respecto de 4T17.

NUEVOS DESARROLLOS:

Durante el cuarto trimestre de 2018 se adquirió un terreno en la ciudad de Chillán de 60.385 m² con anteproyecto aprobado para el desarrollo de un Outlet.

En noviembre de 2018 se inauguró un Strip Center en Ciudad de los Valles con un ABL de 2.650 m².

OTRAS NOTICIAS:

Con fecha de 31 de diciembre de 2018, se acordó no renovar el contrato de administración de 3 malls y 25 strip centers de Confuturo que sumaban una ABL de 82.161 m².

Durante el mes de diciembre de 2018, Supermercados Alvi ejerció su opción de compra de 19 activos en formato Stand Alone por una ABL de 40.809 m² que mantenían arriendo con el supermercado mayorista. Esta transacción no tuvo efecto en el estado de resultados de la Compañía.

ANALISIS DE RESULTADOS ACUMULADOS

Los **Ingresos Consolidados** de 2018 totalizaron \$51.059 millones, aumentando un 16,5% respecto de 2017, explicado principalmente por el importante aumento de 34,6% en el ABL a lo largo del año 2017 impulsado por 4 aperturas en dicho año (Vivo Outlet La Florida en marzo, Vivo Coquimbo en septiembre, y Vivo Imperio-Vivo Outlet Temuco en noviembre). Sumado a esto, la ocupación de malls aumentó a lo largo del año 2018 desde 92,1% hasta 96,5%. Este aumento se vio parcialmente compensado por ingresos no-recurrentes de \$3.508 millones en 2017 relacionados con la construcción del edificio consistorial de la Municipalidad de Lo Barnechea. Depurando este efecto, los ingresos se hubiesen incrementado en un 26,7%.

El **Costo de Ventas** del año 2018 ascendió a \$8.962 millones, similar a los \$8.880 millones del año 2017 a pesar de haber aumentado de manera significativa la superficie arrendable, lo que se explica por la disminución del costo de construcción de \$3.445 millones asociado al edificio Consistorial de la Municipalidad de Lo Barnechea en 2017.

Con todo lo anterior, la **Ganancia Bruta** de los 12 meses alcanza \$42.097 millones, un alza de 20,5% respecto del año anterior por el aumento de ingresos asociado a la mayor superficie arrendable. Con esto el **Margen Bruto** sube desde 79,7% hasta 82,4% debido al menor costo asociado a aperturas y el menor margen que ofrece la administración de obras a terceros realizada a la Municipalidad de Lo Barnechea en 2017.

El **EBITDA consolidado** del presente ejercicio fue \$31.219 millones, superior en 29,8% respecto del año previo como consecuencia de la mayor Ganancia Bruta y a la disminución del GAV como porcentaje de las ventas. Lo anterior y el mejor margen bruto redundó en un aumento del margen EBITDA desde 54,9% hasta 61,1%. Asimismo, el **Resultado Operacional** aumentó en un 30,0% respecto el mismo período del año anterior, alcanzando los \$30.901 millones.

Resultado No-Operacional se incrementó un 0,8%, alcanzando \$23.482 debido a mayor revaluación de propiedades de Inversión y un mejor resultado en ganancias de asociadas. Se explican las mayores variaciones a continuación:

Aumento en la **utilidad por revaluación de propiedades** por \$5.525 millones debido al mayor incremento por unidades de reajuste en el periodo por el mayor incremento de la UF durante el año 2018 respecto de 2017. Esto se compensó parcialmente por un menor aumento en valor justo debido al menor número de aperturas en 2018 respecto de 2017.

Una mayor ganancia en **participación de asociadas** por \$2.611 por el mejor resultado proporcional en Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. por \$1.829 y en Desarrollos Comerciales S.A. por \$816 millones. Ambos resultados impulsados por la revaluación de propiedades de Inversión.

Los **costos financieros** presentaron un aumento de \$4.378 millones debido a la menor activación de costos financieros de los financiamientos de los 2 Malls y 2 Outlets que terminaron su etapa de construcción durante el año 2017, efecto compensado en parte por los menores costos financieros asociados a la colocación de bonos por UF 2 millones en comparación con los costos financieros de las deudas prepagadas con los fondos obtenidos de la colocación. A lo anterior se agregaron los costos de prepago de esta operación.

El resultado por **unidades de reajuste** tuvo un mayor cargo a resultados de \$3.944 millones durante 2018 respecto de 2017 por un mayor saldo de deuda promedio en UF y la mayor inflación del año 2018 respecto de 2017.

Los **impuestos** del período alcanzaron \$12.855 millones, con un aumento de 9,9% respecto del año anterior debido a la mayor utilidad antes de impuesto en un 15,5% que se presenta en 2018 respecto de 2017. Con esto, la tasa efectiva de impuestos bajó desde 24,9% hasta 23,6% por la mayor corrección monetaria (tributaria) del capital propio.

Con todo lo anterior, la **Utilidad del Período** de la Compañía fue de \$41.527 millones, de los cuales \$37.855 millones corresponden a la **Utilidad de los Controladores** de la Compañía, con aumentos de 17,4% y 12,9% respectivamente.

TABLAS:
Estado de Resultados Consolidado:

Millones CLP	4T18	4T17	Var. %	12M18	12M17	Var. %
Ingresos de Actividades Ordinarias	13.087	13.117	(0,2%)	51.059	43.816	16,5%
Costo de Ventas	(2.780)	(2.883)	(3,6%)	(8.962)	(8.880)	0,9%
Ganancia Bruta	10.307	10.233	0,7%	42.097	34.936	20,5%
<i>Margen Bruto (%)</i>	78,8%	78,0%		82,4%	79,7%	
Gastos de Administración	(2.623)	(3.049)	(14,0%)	(11.196)	(11.170)	0,2%
Resultado Operacional	7.684	7.185	7,0%	30.901	23.766	30,0%
Depreciación y amortización	115	123		319	281	
EBITDA	7.799	7.308	6,7%	31.219	24.047	29,8%
Margen EBITDA (%)	59,6%	55,7%		61,1%	54,9%	
Costos financieros	(3.544)	(3.866)	(8,3%)	(16.728)	(12.351)	35,4%
Otras ganancias (pérdidas)	(312)	0		270	139	94,6%
Ingresos financieros	893	880	1,4%	3.782	3.547	6,6%
Utilidad por revaluación de propiedades de inversión	29.322	15.292	91,8%	40.362	34.837	15,9%
Participación en ganancias de asociadas por participación	3.059	585	423,1%	3.716	1.105	236,3%
Resultados por unidad de reajuste	(1.927)	(1.435)	34,2%	(7.920)	(3.976)	99,2%
Resultado No Operacional	27.491	11.455	140,0%	23.482	23.301	0,8%
Utilidad antes de impuesto	35.175	18.640	88,7%	54.383	47.067	15,5%
Gasto por impuesto a las ganancias	(8.404)	(4.686)	79,3%	(12.855)	(11.700)	9,9%
Utilidad del período	26.771	13.954	91,9%	41.527	35.367	17,4%
Utilidad Controladores	23.995	13.211	81,6%	37.885	33.564	12,9%
Utilidad minoritarios	2.776	742	274,1%	3.643	1.803	102,0%

Desempeño por Categoría:
Trimestre

MM CLP	Malls			Outlets			Stripcenter y Standalone			Comisiones y otros			Total		
	4T18	4T17	Var (%)	4T18	4T17	Var (%)	4T18	4T17	Var (%)	4T18	4T17	Var (%)	4T18	4T17	Var (%)
Ingresos	6.823	5.758	18,5%	1.550	1.291	20,1%	3.385	3.217	5,2%	1.328	2.850	-53,4%	13.087	13.117	-0,2%
EBITDA	5.954	4.902	21,5%	1.174	1.215	-3,4%	2.956	2.933	0,8%	-2.285	-1.741	31,2%	7.799	7.308	6,7%
Margen EBITDA (%)	87%	85%	2,5%	76%	94%	-19,5%	87%	91%	-4,2%	-172%	-61%	181,6%	60%	56%	7,0%
ABLS (m2)	141.518	141.518	0,0%	50.431	47.901	5,3%	155.570	202.139	-23,0%	N/A	N/A	N/A	347.519	391.558	-11,2%
Tasa de Ocupación (%)	96,5%	92,1%	4,4%	96,4%	97,0%	-0,6%	99,0%	98,7%	0,3%	N/A	N/A	N/A	98,6%	96,1%	2,5%
Ventas Locatarios	65.708	54.934	19,6%	20.674	16.970	21,8%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	86.382	71.904	20,1%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$)	533.752	499.678	6,8%	455.099	420.767	8,2%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	441.322	440.559	0,2%

Ultimos Doce Meses

MM CLP	Malls			Outlets			Stripcenter y Standalone			Comisiones y otros			Total		
	2018	2017	Var (%)	2018	2017	Var (%)	2018	2017	Var (%)	2018	2017	Var (%)	4T18	4T17	Var (%)
Ingresos	24.617	16.702	47,4%	5.878	4.096	43,5%	13.489	13.146	2,6%	-30.897	-20.828	48,3%	13.087	13.117	-0,2%
EBITDA	20.754	14.467	43,5%	4.917	3.744	31,3%	12.114	12.012	0,9%	-29.986	-22.915	30,9%	7.799	7.308	6,7%
Margen EBITDA (%)	84%	87%	-2,7%	84%	91%	-8,5%	90%	91%	-1,7%	97%	110%	-11,8%	60%	56%	7,0%
ABLS (m2)	141.518	141.518	0,0%	50.431	47.901	5,3%	155.570	202.139	-23,0%	N/A	N/A	N/A	347.519	391.558	-11,2%
Tasa de Ocupación (%)	96,5%	92,1%	4,4%	96,4%	94,0%	2,4%	99,0%	98,7%	0,3%	N/A	N/A	N/A	98,6%	95,8%	2,8%
Ventas Locatarios	219.000	150.091	45,9%	71.677	48.092	49,0%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	290.678	198.183	46,7%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$)	1.778.959	1.365.223	30,3%	1.577.850	1.192.437	32,3%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	441.322	440.559	0,2%

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

ANALISIS DE BALANCE

Millones CLP	dic-18	dic-17	Var %
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.885	2.964	131,0%
Otros activos financieros, corrientes	3.287	111	2973,4%
Otros activos no financieros, corrientes	166	175	95%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	13.739	12.147	113,1%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	1.815	2.266	80,1%
Activos por impuestos, corrientes	-	1.368	0%
Total activos, corrientes	22.893	19.031	120,3%
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	376	83	355,2%
Derechos por cobrar, no corrientes	995	790	26,0%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	78.921	75.582	4,4%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13.870	10.149	36,7%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	663	315	110,6%
Propiedades, planta y equipos	801	993	(19,4%)
Propiedades de inversión	607.700	565.540	7,5%
Total activos, no corrientes	703.326	653.452	7,6%
Total Activos	726.219	672.483	8,0%
Pasivos corrientes:			
Otros pasivos financieros, corrientes	20.523	28.557	(28,1%)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	13.297	15.081	(11,8%)
Pasivos por impuestos, corrientes	851	-	N/A
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	5.002	3.896	28,4%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	19	799	(97,6%)
Total pasivos corrientes	39.693	48.332	(17,9%)
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	330.434	312.491	5,7%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9.018	8.766	2,9%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	2.200	1.391	58,2%
Pasivo por impuestos diferidos	56.138	46.600	20,5%
Total pasivos, no corrientes	397.790	369.248	7,7%
Total Pasivos	437.482	417.580	4,8%
Patrimonio:			
Capital pagado	119.576	119.576	0,0%
Resultados acumulados	158.895	128.553	23,6%
Otras reservas	1.118	1.186	(5,7%)
Participaciones no controladoras	9.147	5.588	63,7%
Total patrimonio	288.737	254.903	13,3%
Total Pasivos y Patrimonio	726.219	672.483	8,0%

ACTIVOS

El **total de activos** al cierre de 2018 alcanzó \$726.219 millones, lo que representa un incremento de 8,0% en comparación a diciembre 2017.

Los **activos corrientes** a diciembre del 2018 registraron \$22.893 millones, un 120,3% superior en comparación con lo registrado a diciembre 2017. Esta diferencia se explica principalmente por:

- Aumento de Otros Activos Financieros Corrientes en \$3.176 millones que corresponde a un depósito a plazo en Banco Santander asociado al prepago de un leasing.
- Aumento de Deudores Comerciales en \$1.592 luego del aumento de deudores por venta asociada a la mayor facturación por el aumento de la ocupación de los Centros Comerciales inaugurados a finales de 2017.

Los **activos no corrientes** al 31 de diciembre 2018 alcanzaron \$703.326 millones, que representa un 7,6% más que lo registrado a diciembre 2017. Esta diferencia se explica principalmente por:

- Aumento de \$42.160 millones en propiedades de inversión por un aumento en el valor justo de los activos de la Compañía y por un incremento en la UF durante el año 2018. Lo anterior se complementa con la compra de terrenos y avance de obras en Outlets y Malls de la Compañía.
- Aumento de \$3.339 millones en Cuentas por Cobrar a entidades Relacionadas por (i) el préstamo en UF a Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. durante 2018.
- Aumento en \$3.721 millones en Inversiones Contabilizadas Usando el método de la Participación luego debido a las ganancias obtenidas en Desarrollos Comerciales S.A. e Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.

PASIVOS

El **total de pasivos** alcanzó \$437.482 millones al cierre de 2018, un aumento de 4,8% respecto del cierre de 2017, cuando alcanzó \$417.580 millones.

Los **pasivos corrientes** alcanzaron \$39.693 millones al cierre de 2018, un descenso de 17,9% respecto de los \$48.332 registrados al cierre de 2017.

- Disminución de pasivos financieros en \$ 8.034 millones impulsada por la disminución de deuda bancaria en \$7.631 millones y Leasings en \$1.629 millones debido al prepago de éstas con los fondos obtenidos de la emisión de Bonos Corporativos en enero de 2018. Lo anterior se compensa con nuevos giros asociados a compras de terrenos y avance de obras.
- Disminución en Cuentas por pagar Comerciales en \$1.783 millones impulsada por el pago en 2018 de los servicios de construcción de Vivo Coquimbo, Vivo Imperio y Vivo Temuco realizados en 2017. Esto se compensa parcialmente por el aumento en acreedores financieros por cobro pendiente de Metlife por el prepago del Leasing asociado a Vivo Outlet La Florida.

Los **pasivos no corrientes** registraron un aumento de un 7,7%, desde los \$369.248 millones en diciembre 2017, a los \$397.790 millones a diciembre 2018, explicado principalmente por:

- El aumento en los pasivos financieros no corrientes por \$17.943 millones durante el año 2018, debido a la emisión de dos series de Bonos Corporativos realizada en enero de 2018 por un valor carátula de UF 1 millón cada uno, con vencimientos de 21 y 5 años a una tasa ponderada anual de 2,94%. Esta primera emisión de la Compañía hizo aumentar en \$ 55.877 millones las Obligaciones con el Público No Corriente. En línea con el uso de fondos informado en el prospecto de esta colocación de bonos, el 20% fue usada para financiar el plan de inversiones y el restante 80% para refinanciar deuda bancaria y de Leasing que se encontraban prontas a vencer, o a tasas más altas que la obtenida en la emisión. Con esto, el aumento en Pasivos Financieros No Corrientes se vio parcialmente compensado por una disminución en \$7.921 millones en Préstamos Bancarios y \$30.878 millones en Leasings, en línea con la política de la Compañía de disminuir este último tipo de financiamiento.
- Los pasivos por impuestos diferidos aumentaron en \$ 9.539 millones debido a la diferencia entre impuestos contables e impuestos financieros que genera la revaluación de propiedades de inversión.

El Patrimonio de la Compañía alcanzó los \$288.737 millones a diciembre de 2018, de los cuales \$279.589 millones corresponde al **Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora**, registrando crecimientos del 13,3% y 12,1% respectivamente. Estos aumentos se explican por el aumento de la Utilidad total y utilidad de los Controladores durante el año 2018 y se compensa parcialmente por el pago de dividendos en 2018 con cargo a la utilidad distribuible de 2017 no provisionados por \$3.498 millones y el pago de dividendos provisorio del mismo año por \$ 4.047 millones.

ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA

Flujo de efectivo CLP millones	12M18	12M17	Dif
De la operación	34.789	23.726	11.063
De la inversión	(22.720)	(46.896)	24.176
De financiamiento	(11.149)	22.888	(34.036)
Flujo de período	920	(282)	1.203
Efectivo y equiv. al ppio. del período	2.964	3.247	(282)
Efectivo y equiv. al final del período	3.885	2.964	920

Durante el año 2018, la Compañía generó un flujo efectivo de \$920 millones, \$1.203 millones más que el flujo negativo de \$282 millones obtenidos en 2017.

Durante el año 2018 los flujos de la operación alcanzaron \$34.789 millones, un aumento de \$11.063 millones respecto de lo obtenido en 2017, explicado principalmente por:

- Cobros provenientes de la venta de prestación de servicios, que incrementó en \$20.359 millones debido al aumento de la superficie arrendable en un 34,6% a lo largo del año 2017 con la apertura de 2 malls y 2 Outlets en ese año. A lo anterior se suma el aumento en la ocupación de Malls y Outlets durante el año 2018 como proceso natural luego de la apertura de los Malls.
- Aumento en flujos de operación se compensa parcialmente por desembolso en otros pagos por actividades de operación por \$3.543 millones debido al aumento de contribuciones asociado a las aperturas en 2017.

Durante el presente ejercicio, el flujo de inversión registró un desembolso de \$22.720 millones, una diferencia positiva de \$24.176 millones respecto de 2017. A continuación, se explican los principales movimientos:

- Disminución de capex de inversión desde los \$55.665 en 2017, hasta los \$29.988 millones registrados en 2018. Esto se debe principalmente a las inversiones asociadas a la etapa final de las obras de Mall Vivo Imperio, Mall Vivo Coquimbo, Vivo Outlet Temuco. Lo anterior es compensado principalmente por la compra de 2 terrenos para el desarrollo de Outlets.

El flujo de financiamiento registró un flujo negativo de \$11.149 millones, una diferencia negativa de \$34.036 millones respecto del flujo positivo de \$22.888 millones obtenidos en 2017:

- Aumento en amortización de préstamos bancarios por \$27.146 millones debido al refinanciamiento por el que se optó al obtener tasas más bajas y vencimientos más largos con la emisión de Bonos Corporativos en enero de 2018.
- Disminución en giros asociados a Leasing por \$29.770 millones, optando por préstamos bancarios e importes provenientes de emisiones de Bonos Corporativos.
- Lo anterior se vio compensado con los importes procedentes de la emisión de bonos, que registró \$54.573 durante 2018, por las dos series emitidas por VivoCorp en el primer trimestre del 2018, con el objetivo principal de refinanciar la deuda actual, y en menor medida, obtener financiamiento para futuras inversiones.

PRINCIPALES INDICADORES

Millones CLP	2014	2015	2016	2017	2018
Liquidez					
Razon corriente	1,91	0,96	0,87	0,39	0,58
Razon Acida	1,91	0,93	0,78	0,39	0,58
Endeudamiento					
Deuda Financiera Neta/Patrimonio	2,03	1,57	1,30	1,33	1,20
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	9,6%	9,5%	5,2%	11,6%	9,1%
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	90,4%	90,5%	94,8%	88,4%	90,9%
Deuda Financiera Neta/EBITDA (UDM)	13,6	14,8	14,9	14,1	11,1
Actividad					
Rotación de CxC (días)	63,7	104,4	93,5	83,9	81,4
Rotación de CxP (días)	488,5	365,0	231,1	513,7	448,9
Eficiencia (Últimos 12 meses)					
Cobertura de Gastos Financieros (UDM)	2,39	1,53	1,75	1,95	1,87
Utilidad (UDM)	24.675	26.738	32.991	35.367	41.527
EBITDA (UDM)	16.966	17.819	19.582	24.047	31.219
Margen EBITDA (UDM)	59,4%	55,1%	49,8%	54,9%	61,1%
Rentabilidad del Patrimonio UDM	0,9%	15,4%	14,7%	13,9%	14,4%
Ganancia por acción básica	39,53	268,06	375,52	402,56	472,68

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

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.

PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES POR CATEGORÍA

Propiedad	ABL	Comuna	Ciudad	Categoría	Año Apertura	% Propiedad
Vivo Coquimbo	36.624	Coquimbo	Coquimbo	Mall	2017	100%
Vivo El Centro	19.828	Santiago	Santiago	Mall	2009(*)	100%
Vivo Imperio	30.266	Santiago	Santiago	Mall	2017	100%
Vivo Los Trapenses	26.891	Lo Barnechea	Santiago	Mall	2015	100%
Vivo Panorámico (*)	7.343	Providencia	Santiago	Mall	2009(*)	100%
Vivo San Fernando	20.566	San Fernando	San Fernando	Mall	2016	46%
Total Mall	141.518					92%
Vivo Outlet La Florida	19.295	La Florida	Santiago	Outlet	2017	91,2%
Vivo Outlet Maipú	9.743	Cerrillos	Santiago	Outlet	2013	100%
Vivo Outlet Peñuelas	8.431	La Serena	La Serena	Outlet	2016	100%
Vivo Outlet Temuco	12.961	Temuco	Temuco	Outlet	2017	100%
Total Outlet	50.431					97%
Stripcenter	61.676	N/A	N/A	Stripcenter		93%
Stand Alone	93.894	N/A	N/A	StandAlone		81%
Total General	347.519					90%
CASA COSTANERA	23.109	Vitacura	Santiago	Mall	2015	45%
DESARROLLOS COMERCIALES	32.042	N/A	N/A	Stripcenter	N/A	60%
TOTAL GENERAL	402.670					85%

(*) Corresponden al año de adquisición

ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO

VivoCorp S.A se expone a una serie de riesgos de mercado que podrían afectar a la compañía. A continuación, se presentan los más importantes, junto con sus respectivas medidas de mitigación.

- La actividad económica del país afectaría directamente los niveles de ventas de los locatarios. En períodos de desaceleración económica las ventas de los locales de nuestros centros comerciales podrían verse disminuidas y, consecuentemente con ello, los ingresos variables de la compañía podrían verse afectados. No obstante, cabe mencionar que del total de ingresos de VivoCorp, los ingresos por arriendo variable no superan el 10% 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 75% de los contratos vigentes con una duración mayor a los 4 años, y el plazo promedio de los contratos supera los 10 años.
- La inflación podría impactar los flujos de la compañía ya que la deuda de la compañía se encuentra mayormente expresada en unidades de fomento. Sin embargo, cabe anotar además que los ingresos de la empresa también se encuentran indexados a la inflación, al estar expresados también en unidades de fomento. Por lo mismo, existe un calce de flujos que evita la exposición a este tipo de riesgo. Para el caso de la deuda en pesos, la empresa cuenta con una política de contratación de derivados de cobertura para mitigar el riesgo.
- En términos de liquidez, la empresa posee un bajo nivel de riesgo, ya que cuenta con suficiente efectivo y/o equivalentes a efectivo para afrontar sus obligaciones de corto plazo. La principal fuente de liquidez de la compañía corresponde a ingresos por actividades operacionales, lo que permite cumplir con las obligaciones de corto y largo plazo. Para enfrentar el riesgo de liquidez la sociedad cuenta, además, con alternativas de financiamiento como líneas de sobregiro y préstamos bancarios con distintas entidades bancarias.
- 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 21,3% al cierre de 2018; porcentaje que debiera seguir disminuyendo con la venta de los Activos asociados a Alvi concretado en este trimestre. Por otro lado, después del cuarto locatario con mayor incidencia en ingresos totales de la compañía, la cantidad de locatarios restantes, superan los 1.000 y ninguno de ellos tiene una incidencia mayor al 2% de los ingresos de la compañía.

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@vicocorp.cl
Subgerente de Finanzas

Roberto Szederkenyi Vicuña
rszederkenyi@vivocorp.cl
Jefe de Finanzas