



## ACCIÓN DE RATING

6 de noviembre, 2020

### Comunicado de clasificación

#### RATINGS

##### VivoCorp S.A.

Solvencia / Bonos	A
Tendencia	Estable
Estados Financieros	2Q - 2020

#### METODOLOGÍAS

[Metodología general de clasificación de empresas](#)

[Metodología de rentas inmobiliarias](#)

#### CONTACTOS

**Francisco Loyola** +56 2 2896 8205  
Gerente de Clasificación  
[floyola@icrchile.cl](mailto:floyola@icrchile.cl)

**Fernando Villa** +56 2 2896 8207  
Gerente de Corporaciones  
[fvilla@icrchile.cl](mailto:fvilla@icrchile.cl)

**Rodrigo Guzmán** +56 2 2896 8216  
Analista  
[rguzman@icrchile.cl](mailto:rguzman@icrchile.cl)

## VivoCorp S.A.

### Comunicado de clasificación de riesgo anual

#### ICR ratifica en categoría A/Estable, la clasificación de solvencia y bonos de [VivoCorp S.A.](#)

La clasificación de VivoCorp se sustenta en su calidad de activos, portafolio y posición de mercado, diversificación, madurez de los activos, calidad crediticia de locatarios y en la situación financiera de la compañía, de acuerdo a lo siguiente:

- ❖ Alta calidad de sus activos: VivoCorp posee 380.939 m<sup>2</sup> de superficie arrendable, a través de cuatro tipos de activos con amplia diversificación geográfica y una exposición relevante a servicios esenciales, lo que permitió que siguiera operando durante los confinamientos producto de la crisis sanitaria. Además, cuenta con contrapartes de buena calidad crediticia y altas tasas de ocupación.
- ❖ La compañía ha tomado distintas medidas para enfrentar la crisis económica devenida de la pandemia Covid-19, tales como reducción de costos operacionales, aplazamiento de pagos de leasing y un buen manejo de liquidez, lo que le ha permitido tener cubiertos sus pasivos a corto plazo.
- ❖ La compañía se encuentra expuesta a riesgo de desarrollo dada su actual cartera de proyectos de crecimiento. Al respecto, los proyectos de la compañía han experimentado retrasos producto de las medidas de confinamiento tomadas para enfrentar la pandemia Covid-19, lo que ha provocado cambios en sus cronogramas de ejecución.

Si bien ha habido un deterioro en los indicadores de deuda y desempeño de la compañía, estos efectos de la contracción operacional debieran ser transitorios y evidenciar una recuperación hacia fin de año, debido a que, en la actualidad, todos los activos de la compañía se encuentran en operación. Sin embargo, no se descartan eventuales acciones de rating en caso de una profundización de la crisis que pueda generar efectos de más largo plazo en la posición financiera de la empresa.

De acuerdo a lo señalado en nuestro reporte [efectos de la pandemia Covid-19 en la industria de rentas inmobiliarias](#), mantenemos en revisión la industria de rentas inmobiliarias, con una continua evaluación de los eventuales efectos de la pandemia en los distintos formatos de renta.

## Rating outlook

La tendencia “Estable”, indica que, dado el negocio de la compañía y su estrategia financiera para enfrentar la crisis económica derivada de la pandemia Covid-19, no se evidencian factores que puedan alterar la clasificación de riesgo en los próximos doce meses.

Respecto a las restricciones tomadas por la pandemia Covid-19, a septiembre de 2020, la compañía tiene el 100% de su ABL operativo, mientras que, en abril de 2020, fecha en la que tuvo la menor cantidad de ABL operando, alcanzó el 57% del total. Dentro de las medidas para resguardar liquidez, destaca la reducción de un 35% promedio de sus costos operacionales; además, ha logrado aplazar cuotas de leasing, por lo que queda de 2020.

Asimismo, la venta de activos por UF 1.880.000 a Grupo Patio, le significará a la compañía una inyección de caja, dándole mayor liquidez. Además, las obras de Chillán y Vivo Santiago avanzaron más lento durante el segundo trimestre, producto de las restricciones sanitarias, generando de esta manera desembolsos más acotados; de la misma forma, el proyecto Los Toros, aún no comienza su etapa de construcción y no está descartado un aplazamiento, en función de la situación sanitaria.

Respecto a la revocación de la resolución ambiental y el comienzo de la consulta ciudadana respecto de Vivo Santiago, la compañía afirma que esto no afecta la excavación en curso y no debiese impactar en los tiempos de construcción.

A través de un hecho esencial publicado el 2 de noviembre de 2020, la compañía informó a la Comisión para el Mercado Financiero que su accionista, Inversiones Terra SpA y su sociedad matriz, Matriz Terra SpA, le notificó la suscripción de un “Memorándum de Entendimiento” con Grupo Patio SpA, mediante el cual se efectuarán negociaciones con para que Grupo Patio SpA o alguna entidad que éste indique, pueda participar en conjunto o adquirir todo o parte de los negocios de la compañía.

Actualmente ICR se encuentra monitoreando el proceso, y una vez recopilada la información suficiente, se evaluará el eventual impacto en el rating o tendencia de la clasificación.

## Factores que podrían aumentar el rating

Dada la contingencia, descartamos mejoras en la clasificación de riesgo de la compañía en los próximos dieciocho meses.

## Factores que podrían disminuir el rating

La clasificación de riesgo podría disminuir si la crisis actual se prolongase o profundizase de manera tal, que los flujos de caja de la compañía se vean mermados en un mayor plazo o si la compañía incurriese en una estrategia de crecimiento agresiva que implique tomar obligaciones financieras tales, que afecte sus indicadores de deuda de manera significativa.

## Evolución de ratings

Fecha	Solvencia	Bonos	Tendencia	Motivo
Nov-2017	A	A	Estable	<a href="#">Primera Clasificación</a>
Abr-2018	A	A	Estable	<a href="#">Informe CCR</a>
Oct-2018	A	A	Estable	<a href="#">Reseña Anual</a>
May-2019	A	A	Estable	<a href="#">Nuevas líneas de bonos</a>
Oct-2019	A	A	Estable	<a href="#">Reseña Anual</a>
Jul-2020	A	A	Estable	<a href="#">Informe CCR</a>
Oct-2020	A	A	Estable	Reseña Anual

## Definición de categorías

### Categoría A

Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con una muy buena capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero ésta es susceptible de deteriorarse levemente ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía.

LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO EMITIDAS POR INTERNATIONAL CREDIT RATING COMPAÑÍA CLASIFICADORA DE RIESGO LIMITADA ("ICR") CONSTITUYEN LAS OPINIONES ACTUALES DE ICR RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE LOS EMISORES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, PUDIENDO LAS PUBLICACIONES DE ICR INCLUIR OPINIONES ACTUALES RESPECTO DEL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE EMISORES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES. ICR DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD DE UN EMISOR DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES CONTRACTUALES DE CARÁCTER FINANCIERO A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SIMBOLOS DE CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE CLASIFICACIÓN DE ICR PUBLICADAS PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES CONTRACTUALES DE CARÁCTER FINANCIERO ENUNCIADAS EN LAS CLASIFICACIONES DE ICR. LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO DE ICR NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO, PERO NO LIMITADO A: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y DEMAS OPINIONES, INCLUIDAS EN LAS PUBLICACIONES DE ICR, NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE ICR NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORÍA FINANCIERA O DE INVERSIÓN, COMO TAMPOCO SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA COMPRAR, VENDER O CONSERVAR VALORES DETERMINADOS. TAMPOCO LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE ICR CONSTITUYEN COMENTARIO ALGUNO SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSIONISTA EN PARTICULAR. ICR EMITE SUS CLASIFICACIONES DE RIESGO Y PUBLICA SUS INFORMES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSIONISTA LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE ICR, AL IGUAL QUE LAS PUBLICACIONES DE ICR NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR INVERSIONISTAS MINORISTAS Y PODRÍA SER INCLUSO TEMERARIO E INAPROPIADO, POR PARTE DE LOS INVERSIONISTAS MINORISTAS TENER EN CONSIDERACION LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO DE ICR O LAS PUBLICACIONES DE ICR AL TOMAR SU DECISIÓN DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA CONTACTAR A SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA A MODO DE EJEMPLO LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT) NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIDA, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE ICR.

LAS CLASIFICACIONES DE RIESGO, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LAS PUBLICACIONES DE ICR NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR PERSONA ALGUNA COMO *BENCHMARK*, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBERÁN UTILIZARSE EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A CONSIDERARLAS COMO UN *BENCHMARK*.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por ICR a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se provee "TAL COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo. ICR adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al emitir una clasificación de riesgo sea de suficiente calidad y de fuentes que ICR considera fiables, incluidos, en su caso, fuentes de terceros independientes. Sin embargo, ICR no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de clasificación o en la elaboración de las publicaciones de ICR.

En la medida en que las leyes así lo permitan, ICR y sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciantes y proveedores no asumen ninguna responsabilidad frente a cualesquiera personas o entidades con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando ICR o cualquiera de sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciantes o proveedores fuera notificado previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluidos a título enunciativo pero no limitativo: (a) pérdidas actuales o ganancias futuras o (b) pérdidas o daños ocasionados en el caso que el instrumento financiero en cuestión no haya sido objeto de clasificación de riesgo otorgada por ICR.

En la medida en que las leyes así lo permitan, ICR y sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciantes y proveedores no asumen ninguna responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido a modo enunciativo, pero no limitativo, a negligencia (excluido, no obstante, el fraude, una conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de ICR o cualquiera de sus directores, ejecutivos, empleados, agentes, representantes, licenciantes o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

ICR NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIZACIÓN O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CLASIFICACIONES DE RIESGO Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN ENTREGADA O EFECTUADA POR ESTA EN FORMA ALGUNA.

En cuanto a la certificación de los Modelos de Prevención de Delitos, que es un servicio que ICR presta, ICR declara que ni ésta ni ninguna persona relacionada, ha asesorado en el diseño o implementación del Modelo de Prevención de Delitos a las personas jurídicas que están siendo certificadas o a una entidad del grupo empresarial al cual ellas pertenecen. Al mismo tiempo, declara que tampoco forma parte de dicho grupo empresarial. Toda la información contenida en este documento se basa en la información pública presentada a la Comisión para el Mercado Financiero ("CMF"), a las bolsas de valores, información proporcionada voluntariamente por el emisor y obtenida por ICR de fuentes que estima como correctas y fiables.

Atendida la posibilidad de errores humanos o mecánicos, así como otros factores, sin embargo, toda la información contenida en este documento se proporciona "TAL COMO ESTÁ" sin garantía de ningún tipo.

ICR adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al certificar un Modelo de Prevención de Delitos sea de calidad suficiente y de fuentes que la ICR considera fiables incluyendo, cuando corresponde, fuentes de información de terceros independientes. No obstante, ICR no es un auditor y no puede en todos los casos verificar o validar de forma independiente la información recibida en este proceso o en la preparación de su certificación.