

# VIVOCORP

Análisis Razonado

Estados Financieros Consolidados al  
31 de diciembre de 2020



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

CONTENIDO

<u>DESTACADOS DEL PERÍODO</u> .....	3
<u>ANÁLISIS DE RESULTADOS ACUMULADO CUARTO TRIMESTRE 2020</u> .....	4
<u>HECHOS RELEVANTES DEL TRIMESTRE</u> .....	8
<u>HECHOS POSTERIORES</u> .....	8
<u>ANÁLISIS DE RESULTADOS ACUMULADOS</u> .....	9
<u>ANÁLISIS DEL BALANCE</u> .....	12
<u>ANÁLISIS FLUJO DE CAJA</u> .....	15
<u>PRINCIPALES INDICADORES</u> .....	17
<u>PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES POR CATEGORÍA</u> .....	18
<u>ANÁLISIS RIESGO DE MERCADO</u> .....	19
<u>MEDIDAS DE MITIGACIÓN COVID-19</u> .....	21
<u>GLOSARIO</u> .....	22

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

Santiago, Chile, 23 de marzo de 2021 – VivoCorp S.A. (“VivoCorp” o “Compañía”), operador líder en Chile de rentas comerciales, presenta hoy sus resultados financieros consolidados para el cuarto trimestre finalizado el 31 de diciembre 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.

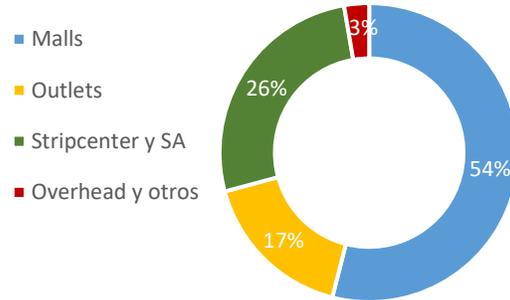
### DESTACADOS DEL PERÍODO

- A pesar de que la pandemia generada por el Covid-19 ha afectado de manera profunda al comercio presencial, durante el último trimestre de 2020 los 7 Malls y 3 Outlets de la Compañía operaron durante gran parte del período. A lo anterior se suman los 32 activos en formato Stand Alone y 16 Strip Center que incluyen una alta proporción de comercio esencial.
- En el trimestre, la Compañía tuvo ingresos por MM\$ 10.961, un 22,0% inferior a igual periodo del año anterior debido a las restricciones generadas por la pandemia. Sin embargo, hubo un incremento de 47,9% respecto del trimestre previo (3T20) 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 aumentaron un 8,1% en el cuarto trimestre de 2020 respecto del año anterior, aunque hubo un aumento de 140,8% respecto del trimestre previo (3T20). Cabe destacar que el SSS de operarios que pudieron abrir en el período aumentaron sus ventas un 20,5% en el período.
- El EBITDA del cuarto trimestre de 2020 alcanzó a MM\$5.247, un 43,7% inferior respecto del año 2019. Sin embargo, esta cifra refleja una mejora del 123% respecto del tercer trimestre del año 2020.
- Durante el periodo, la Compañía concretó la venta de *Vivo Outlet Maipú* y acordó la venta de otros 5 centros comerciales. Todo lo anterior implica una disminución en las Propiedades de Inversión por MM\$283.624 y de la deuda en MM\$123.925.

## ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE

Los **Ingresos Consolidados** alcanzaron MM\$10.961 en el 4T20, una disminución de 22,0% respecto al 4T19, lo que se explica principalmente por menores ingresos en los Malls en MM\$2.051 y a la venta del edificio de oficinas ubicado en rosario norte en el mes de septiembre del año 2020. 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 (junio en regiones y agosto en RM). 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 la Compañía en un 47,0% respecto del tercer trimestre de 2020. Durante el cuarto trimestre del año 2020, todos los activos se encontraban operando, con excepción de ciertos locales que se encontraban con prohibición de la autoridad sanitaria como gimnasios, cines y restaurantes, entre otros.

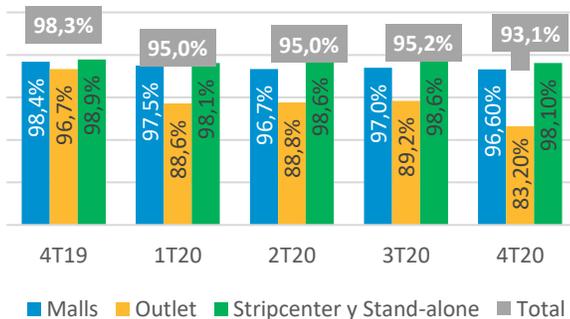
Ingresos 4T: MM\$10.961



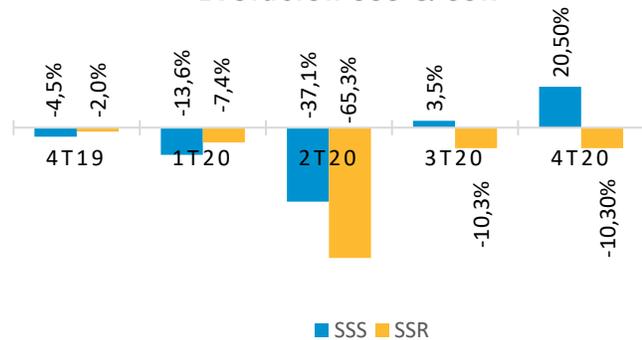
Las ventas de los locatarios de Malls y Outlets durante el cuarto trimestre aumentaron un **8,1%** respecto del año anterior impulsado por los Outlets que aumentaron las ventas en un **19,0%**. Por su lado, respecto del 3T20 las ventas de locatarios de Malls y Outlets aumentaron un **140,8%**, lo que refleja la tendencia de recuperación en la industria. Cabe destacar que el SSS<sup>1</sup> año a año de locatarios de centros comerciales fue de +20,5% en el cuarto trimestre de 2020, lo que resulta una buena noticia para la permanencia de éstos.

La tasa de ocupación consolidada alcanzó el 93,1% al 31 de diciembre de 2020, una disminución respecto del cierre de septiembre como consecuencia de la ampliación de Vivo Outlet Peñuelas. Ampliación que aportó 5.300 m<sup>2</sup> adicionales.

Evolución Tasa de Ocupación (%)



Evolución SSS & SSR



<sup>1</sup> 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 cuarto trimestre de ambos años.

Por su lado, el plazo promedio de los contratos con arrendatarios es de 11,0 años, ponderados por ingresos. Cabe destacar que más del 55,3% de los ingresos tienen una duración mayor a los 5 años.

### Distribución del plazo de Contratos



El **Costo de Ventas** del 4T20 alcanzó a MM\$2.530, lo que representa un incremento de 16,1% respecto a igual periodo de 2019. Esto se explica principalmente por el impuesto de sobretasa patrimonial aprobada en el mes de enero de 2020 y al aumento en prima de seguros.

Con todo lo anterior, la **Ganancia Bruta** del trimestre fue de MM\$8.469, con un descenso del 29,2% respecto a 4T19, pero superior en un 64,1% respecto de 3T20. Con esto, el *Margen Bruto* fue de 76,9%, inferior al 84,7% de igual periodo el año anterior.

Los **Gastos de Administración** alcanzaron a MM\$3.333, 21,7% superior a los MM\$2.738 incurridos en 4T19, lo anterior debido principalmente, a la baja base de comparación ya que en 4T19 hubo una reversa de la provisión por remuneración variable de MM\$585.

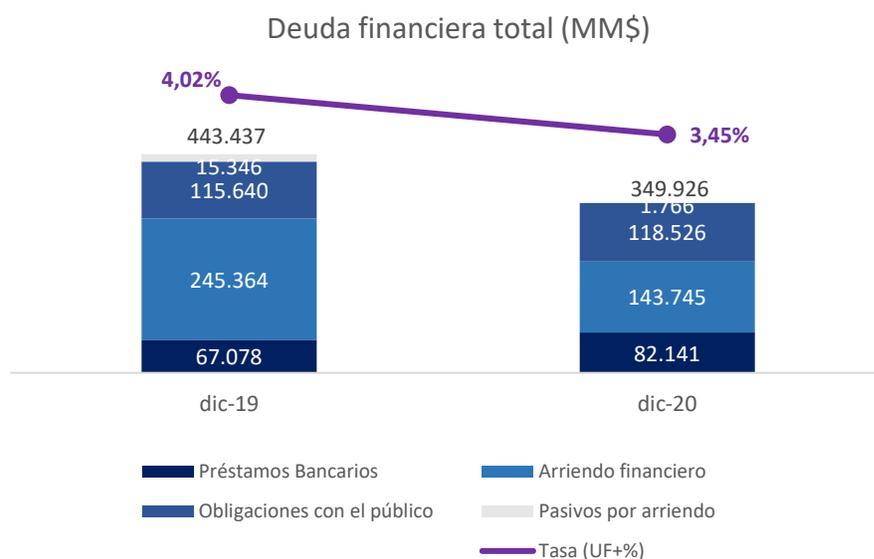
El **EBITDA** consolidado fue de MM\$5.247 en el cuarto trimestre de 2020, con una caída de 43,7% respecto de igual periodo de 2019, pero un incremento de 122,8% respecto del trimestre previo, siguiendo la tendencia que ha experimentado la variación en ingresos ocasionada por el efecto de la pandemia.

El resultado de **Otras Ganancias** fue de MM\$7.844, inferior a los MM\$26.194 del 4T19 por un menor resultado en la revaluación de propiedades de inversión debido a que a finales del año 2019 hubo una baja en la tasa de descuento de valoración. Adicionalmente, a diciembre 2020 cinco propiedades fueron reclasificadas como activos para la venta y Vivo Outlet Maipú fue vendido antes del cierre de año. Lo anterior va en línea con el hecho esencial publicado el día 25 de noviembre de 2020 en el que se acordó la venta de *Mall Vivo Imperio* y *Mall Vivo El Centro* a **BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión** y la venta de *los Outlets de Maipú, La Florida, Peñuelas y Temuco* a **Patio Renta Comercial S.A.**

El **Resultado Operacional** de la Compañía alcanzó los MM\$12.980, inferior en 63,3% respecto del cuarto trimestre de 2019 debido a la menor revaluación de propiedades en el periodo.

El **Resultado No Operacional** tuvo una pérdida de MM\$11.654 en el cuarto trimestre de 2020, inferior a la ganancia de MM\$1.231 obtenida en igual periodo de 2019.

- Los **Costos Financieros** alcanzaron MM\$4.052, inferior en MM\$294 a los MM\$4.346 incurridos en 4T19 debido a la menor deuda en leasings de la Compañía por la venta de la sociedad **Inmobiliaria y Edificios S.A.** que mantenía un leasing de MUF 1.007 a una tasa de UF+5,40%, superior a la del promedio de la Compañía que cerró en UF+3,45% en diciembre 2020.



- Mayor pérdida en **Resultados por Unidades de Reajuste** en MM\$1.154 por el mayor aumento que experimentó la UF en el cuarto 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\$12.105 respecto del cuarto trimestre de 2019 explicado principalmente por el menor aumento en la revaluación del Mall Casa Costanera que pertenece a la sociedad **Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.** En esta sociedad **Vivocorp S.A.** tiene una participación del 45%.

Con todo lo anterior, las **ganancias antes de impuestos** registraron una ganancia de MM\$1.326, un resultado inferior a la ganancia de MM\$36.544 registrada en igual periodo de 2019. Esta variación se explica principalmente por el menor resultado en revaluación de propiedades y la pérdida en participación en ganancias de asociadas.

Los **impuestos** del periodo alcanzaron MM\$2.199, lo que se explica por la utilidad tributaria generada por la venta de *Vivo Outlet Maipú* al Grupo Patio.



Con todo lo anterior, el **Resultado Neto** de del cuarto trimestre de 2020 alcanzó una pérdida de MM\$873, la que se compara negativamente con la utilidad de MM\$28.372 obtenida en 4T19.

## HECHOS DESTACADOS DEL PERIODO

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.** informaron un acuerdo de negocios vinculante:

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 “Cityexpress” a UF 210.000. Estos montos son referenciales y corresponden al valor descontado de la deuda.

## HECHOS POSTERIORES

Mediante hecho esencial de fecha 6 de enero de 2021, se informó que la venta y traspaso a **Rentas Patio X SpA** de *Vivo Outlet Maipú*, estando el precio final de venta sujeta a verificaciones y conformaciones pendientes.

Mediante un hecho esencial el 8 de enero, la filiar **SR Inmobiliaria** informó la venta y traspaso a **Rentas Patio X Spa** la totalidad del activo *Vivo Outlet La Florida* por un valor de 1.157.086 unidades de fomento.

Con fecha 26 de enero se realizó la venta a **BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión** las sociedades Inmobiliaria **Mall El Centro Spa** e **Inmobiliaria Mall Imperio Spa** por UF 2.982.958,22 y UF 1.608.910,56. Además, las sociedades matrices de **Vivocorp S.A** denominadas **Inversiones Terra SpA** y **Matriz Terra SpA**, adquirieron la totalidad del paquete accionario que el fondo mantenía en **Vivocorp S.A.** en UF 2.525.000.

Mediante el mismo hecho esencial del 26 de enero se informó la renuncia de Felipe Zegers Vial y Fernando Siña Gardner, procediendo en ese mismo acto el directorio a designar en su reemplazo, respectivamente, a doña María Catalina Saieh Guzmán y a don Rodrigo Errázuriz Ruiz-Tagle, quiénes a contar de esta fecha, han aceptado el cargo.

Con fecha 5 de marzo, el directorio de la compañía designó a Rodrigo Sabino De Diego Calvo como nuevo gerente general de **VivoCorp S.A.**, reemplazando a Cristian Emilio Jijena De Solminihac a partir del 31 de marzo.

## ANALISIS DE RESULTADOS ACUMULADOS

Los **Ingresos Consolidados** a diciembre de 2020 totalizaron MM\$37.523, un 26,7% inferior a los MM\$51.169 obtenidos en 2019. Lo anterior se explica por la disminución en ingresos por concepto de Malls y Outlets en MM\$11.588 y MM\$2.350 respectivamente como consecuencia de las restricciones sanitarias en el comercio presencial desde el 18 de marzo ocasionadas por la pandemia del Covid-19, especialmente en el segundo y tercer trimestre.

El **Costo de Ventas** acumulado a diciembre de 2020 fue MM\$8.966, un 14,7% 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 menores costos operacionales de centros comerciales.

Con todo lo anterior, la **Ganancia Bruta** de 2020 alcanzó los MM\$28.557, un descenso de 34,1% respecto del año anterior. El **Margen Bruto** bajó desde un 84,7% hasta un 76,1% debido a la menor dilución de costos que genera la disminución de ingresos.

Los **Gastos de Administración** acumulados a diciembre alcanzaron los MM\$12.230, inferiores en 1,0% a lo registrado en igual periodo de 2019, atribuible a menores gastos en asesorías financieras principalmente.

El **EBITDA consolidado** del ejercicio fue MM\$16.837, mostrando una caída del 46,7% respecto del año previo como consecuencia de los menores ingresos señalados.

El resultado de **Otras Ganancias** fue de MM\$21.187, inferior a los MM\$42.275 registrados durante el año 2019. La disminución se explica por la menor revaluación de propiedades realizada en el último trimestre de 2020 debido a la disminución en la tasa de descuento definida a finales de 2019.

Con esto, el **Resultado Operacional** alcanzó MM\$37.514, lo que representa una disminución de 48,5% respecto de 2019.

El **Resultado No Operacional** alcanzó a una pérdida de MM\$32.954 en el año 2020, superior a la pérdida de MM\$23.127 registrada a diciembre de 2019, explicada fundamentalmente por el menor resultado en ganancia de asociadas debido a la menor revaluación de Casa Costanera y el resultado del hotel mandarín en medio de la pandemia.

A continuación, se explican las principales variaciones:

- Menor **Costo Financiero** en MM\$ 9.074 explicado fundamentalmente por un costo de prepago por MM\$ 8.901 en agosto de 2019 asociado a una deuda que permitió (i) liberar de gravamen a los Malls del Centro y Panorámico y (ii) reducir el costo financiero de largo plazo de la Compañía.

- Un menor resultado en Utilidad de Participación en **Ganancias de Asociadas** en MM\$17.235 acumulado a diciembre por la pérdida en la sociedad **Hotel Corporation Chile S.A.** y la menor revaluación del Mall Casa Costanera en la sociedad **Boulevard Nueva Costanera S.A.**
- Menores resultado por **Unidades de reajuste** en MM\$1.060, desde MM\$8.637 hasta MM\$9.697 como consecuencia del mayor saldo de deuda promedio en UF a lo largo de 2020 respecto de 2019.

La **Utilidad antes de impuestos** alcanzó MM\$4.560 al 31 de diciembre, inferior respecto de los MM\$49.699 del año anterior como consecuencia del (i) menor nivel de ingresos ante las restricciones sanitarias; (ii) menor aumento en la revaluación de propiedades y (iii) la mayor pérdida en participación de asociadas explicadas anteriormente.

Los **impuestos** del período alcanzaron MM\$4.425, con un descenso respecto del año anterior, en línea con la caída de la utilidad antes de impuestos. Sin embargo, MM\$ 1.642 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\$135.

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

Millones CLP	4T20	4T19	Var. %	12M20	12M19	Var. %
Ingresos de Actividades Ordinarias	10.961	14.054	(22,0%)	37.523	51.169	(26,7%)
Costo de Ventas	(2.492)	(2.146)	16,1%	(8.966)	(7.817)	14,7%
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>8.469</b>	<b>11.908</b>	<b>(28,9%)</b>	<b>28.557</b>	<b>43.352</b>	<b>(34,1%)</b>
<i>Margen Bruto (%)</i>	76,9%	84,7%		76%	84,7%	
Gastos de Administración s/depreciación	(3.222)	(2.594)	24,2%	(11.721)	(11.764)	(0,4%)
<b>EBITDA</b>	<b>5.247</b>	<b>9.314</b>	<b>(43,7%)</b>	<b>16.837</b>	<b>31.588</b>	<b>(46,7%)</b>
Margen EBITDA (%)	47,9%	66,3%		44,9%	61,7%	
Depreciación y amortización	111	144	(22,9%)	509	592	(14,0%)
Otras ganancias (pérdidas)	7.844	26.194	(70,1%)	21.187	42.275	(49,9%)
Reevaluación PI	3.767	24.814	(81,7%)	13.291	34.753	(61,8%)
Ventas y otros	4.076	2.616	(398%)	7.895	7.523	5,0%
Otros gastos, por función	--	40	(100%)	--	(445)	(100%)
<b>Resultado Operacional</b>	<b>12.980</b>	<b>35.323</b>	<b>(63,3%)</b>	<b>37.514</b>	<b>72.826</b>	<b>(48,5%)</b>
Costos financieros	(4.052)	(4.346)	(6,8%)	(17.392)	(26.466)	(34,3%)
Ingresos financieros	692	611	13,1%	2.470	3.076	(19,7%)
Participación en ganancias de asociadas por participación	(3.730)	8.374	(145%)	(8.335)	8.900	(194%)
Resultados por unidad de reajuste	(4.563)	(3.409)	33,9%	(9.697)	(8.637)	12,3%
<b>Resultado No Operacional</b>	<b>(11.654)</b>	<b>1.231</b>	<b>(1.047%)</b>	<b>(32.954)</b>	<b>(23.127)</b>	<b>42,5%</b>
Utilidad antes de impuesto	1.326	36.554	(96,4%)	4.560	49.699	(90,8%)
Gasto por impuesto a las ganancias	(2.199)	(8.183)	(73,1%)	(4.425)	(14.020)	(68,4%)
<b>Utilidad del período</b>	<b>(873)</b>	<b>28.372</b>	<b>(103%)</b>	<b>135</b>	<b>35.679</b>	<b>(99,6%)</b>
<b>Utilidad Controladores</b>	<b>(1.123)</b>	<b>25.038</b>	<b>(105%)</b>	<b>(591)</b>	<b>31.253</b>	<b>(102%)</b>
<b>Utilidad minoritarios</b>	<b>249</b>	<b>3.334</b>	<b>(92,5%)</b>	<b>725</b>	<b>4.426</b>	<b>(83,6%)</b>

**Desempeño por Categoría:**
**Trimestral**

MM CLP	Malls			Outlets			Stripcenter y Stand Alone			Overhead y otros <sup>1</sup>			Total		
	4T20	4T19	Var (%)	4T20	4T19	Var (%)	4T20	4T19	Var (%)	4T20	4T19	Var (%)	4T20	4T19	Var (%)
Ingresos	5.916	7.967	-25,7%	1.845	1.897	-2,7%	2.904	2.896	0,3%	296	1.294	-77,2%	10.961	14.054	-22,0%
EBITDA	4.095	6.281	-34,8%	1.338	1.439	-7,0%	2.425	2.544	-4,7%	-2.610	-1.247	109,2%	5.247	9.016	-41,8%
Margen EBITDA (%)	69,2%	78,8%	-9,6%	72,5%	75,8%	-3,4%	83,5%	87,8%	-4,4%	-883,1%	-96,4%	-786,7%	47,9%	64,2%	-16,3%
ABLS (m2)	146.734	163.800	-10,4%	47.914	59.700	-19,7%	151.406	157.500	-3,9%	--	--	--	346.053	381.000	-9,2%
Tasa de Ocupación (%)	96,60%	98,40%	-1,8%	83,20%	96,70%	-14,0%	98,10%	99,00%	-0,9%	--	--	--	93,12%	98,29%	-5,3%
Ventas Locatarios MM CLP	64.572	61.995	4,2%	26.643	22.386	19,0%	--	--	--	--	--	--	91.215	84.381	8,1%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$)	606.686	490.777	23,6%	589.123	421.955	39,6%	--	--	--	--	--	--	601.448	470.422	27,9%

**Acumulado a diciembre**

MM CLP	Malls			Outlets			Stripcenter y Stand Alone			Overhead y otros <sup>1</sup>			Total		
	2020	2019	Var (%)	2020	2019	Var (%)	2020	2019	Var (%)	2020	2019	Var (%)	2020	2019	Var (%)
Ingresos	17.864	29.453	-39,3%	4.943	7.292	-32,2%	11.394	11.337	0,5%	3.323	3.086	7,7%	37.523	51.169	-26,7%
EBITDA	11.842	23.018	-48,6%	3.225	5.724	-43,7%	9.561	9.891	-3,3%	-7.791	-7.343	6,1%	16.837	31.290	-46,2%
Margen EBITDA (%)	66,3%	78,2%	-11,9%	65,2%	78,5%	-13,2%	83,9%	87,2%	-3,3%	-234,5%	-237,9%	3,4%	44,9%	61,2%	-16,3%
ABLS (m2)	146.932	163.800	-10,3%	48.322	59.700	-19,1%	151.022	157.500	-4,1%	--	--	--	346.276	381.000	-9,1%
Tasa de Ocupación (%)	96,60%	98,40%	-1,8%	83,20%	96,70%	-14,0%	98,10%	99,00%	-0,9%	--	--	--	93,12%	95,80%	-2,8%
Ventas Locatarios MM CLP	147.765	226.308	-34,7%	62.797	79.665	-21,2%	--	--	--	--	--	--	210.562	305.972	-31,2%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$)	1.388.324	1.791.541	-22,5%	1.388.550	1.501.602	-7,5%	--	--	--	--	--	--	1.388.392	1.705.786	-18,6%

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	Dic-20	Dic-19	Var %
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	7.009	6.641	5,5%
Otros activos financieros, corrientes	849	496	71,1%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	15.795	11.277	40,1%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	12.346	3.338	269,9%
Activos por impuestos, corrientes	1.291	1.754	(26,4%)
Activos no corrientes mantenidos para la venta	264.873	-	
<b>Total activos, corrientes</b>	<b>302.162</b>	<b>23.506</b>	<b>1.185%</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Otros activos no financieros, no corrientes	333	198	68,0%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	5.301	1.301	308%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	69.586	58.027	19,9%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	18.327	26.226	(30,2%)
Activos intangibles distintos de la plusvalía	512	614	(16,6%)
Plusvalía	2.336	2.244	4,1%
Propiedades, planta y equipos	265	419	(36,7%)
Propiedades de inversión	446.538	727.887	(38,7%)
Activos por derecho de uso	957	1.190	(19,6%)
Activo por impuesto diferido	2.871	4.791	(40,1%)
<b>Total activos, no corrientes</b>	<b>547.027</b>	<b>822.896</b>	<b>(33,5%)</b>
<b>Total Activos</b>	<b>849.189</b>	<b>846.402</b>	<b>0,3%</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Otros pasivos financieros, corrientes	61.160	46.292	32,1%
Pasivos por arrendamientos, corrientes	4.748	20.961	(77,3%)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	21.779	7.641	185,0%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	143	502	(71,4%)
Pasivos por impuestos, corrientes	2.586	1.547	67,2
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	3.053	2.839	7,6%
Pasivos relacionados con activos disponibles para la venta	111.268	-	
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>204.738</b>	<b>79.782</b>	<b>156,6%</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Otros pasivos financieros, no corrientes	143.255	136.435	5,0%
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	140.763	239.750	(41,3%)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	4.710	-	
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	8.553	9.389	(8,9%)
Pasivos por impuestos diferidos	43.967	71.880	(38,8%)
Otros pasivos no financieros, no corrientes	1.525	2.336	(34,7%)
Otras provisiones, no corrientes	584	225	159%
<b>Total pasivos, no corrientes</b>	<b>343.357</b>	<b>460.014</b>	<b>(25,4%)</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>548.095</b>	<b>539.795</b>	<b>1,5%</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital pagado	119.576	119.576	0,0%
Resultados acumulados	153.995	163.199	(5,6%)
Otras reservas	2.332	3.423	(31,9%)
<b>Total Patrimonio Atribuible a propietarios:</b>	<b>275.903</b>	<b>286.199</b>	<b>(3,6%)</b>
Participaciones no controladoras	25.141	20.408	23,2%
<b>Total patrimonio</b>	<b>301.094</b>	<b>306.607</b>	<b>(1,8%)</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>849.189</b>	<b>846.402</b>	<b>0,3%</b>

## ACTIVOS

El **total de activos** al 31 de diciembre de 2020 alcanzó MM\$849.189, lo que representa un aumento de 0,3% en comparación a diciembre de 2019.

Los **activos corrientes** al cierre de diciembre de 2020 alcanzaron a MM\$302.162, superior a los MM\$23.506 registrado a diciembre 2019. Esta diferencia se explica principalmente por:

- Aumento en MM\$264.873 en **Activos No Corrientes Mantenidos para la venta** tras la promesa de Compraventa con **BTG Pactual Renta Comercial** de los *Malls Imperio y Centro*. A lo anterior se suma la promesa de Compraventa con Patio Renta Comercial S.A. de los 3 Outlets que mantenía la Compañía al cierre de diciembre 2020. Lo anterior, en línea con el hecho esencial publicado por Vivocorp S.A. el día 26 de noviembre del año 2020.
- Aumento en MM\$9.008 en **Cuentas por Cobrar a entidades relacionadas** explicado por el anticipo de MM\$ 6.365 a **Inversiones HH S.A.** por la compra del 51% de las acciones de **Hotel Corporation Chile S.A.** A lo anterior se suma el préstamo a BTG Pactual por MM\$1.254.

Los **activos no corrientes** al cierre del cuarto trimestre de 2020 alcanzaron MM\$547.027, lo que representa una disminución de 33,5% respecto de los MM\$822.896 registrados a diciembre 2019. Esta diferencia se explica principalmente por:

- Disminución de MM\$281.349 en **propiedades de inversión** explicado por (i) la reclasificación a disponible para la venta de 3 Outlets y 2 Malls a Grupo Patio y BTG Pactual por un total de MM\$253.081; (ii) la venta de la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A., *Vivo Outlet Maipú* y un terreno prescindible por MM\$82.861. Lo anterior se compensa con la revaluación y avance de obras de propiedades vigentes.
- Disminución en MM\$7.900 en **Inversiones Contabilizadas por método de la participación** explicada principalmente por la revaluación del *Mall Casa Costanera* en la sociedad **Boulevard Nueva Costanera** y la pérdida en **Hotel Corporation Chile S.A.** Ambos efectos temporales asociados al confinamiento por las restricciones sanitarias asociadas a la pandemia del virus Covid19.

## PASIVOS

El **total de pasivos** alcanzó MM\$548.095 al cierre del cuarto trimestre de 2020, mostrando un aumento de 1,5% respecto del cierre de 2019, cuando alcanzó MM\$539.795.

Los **pasivos corrientes** alcanzaron MM\$204.738 al 31 de diciembre de 2020, un aumento de 156,6% respecto de los MM\$79.782 registrados al 31 de diciembre de 2019.

Las principales variaciones se explican a continuación:

- Mayores **Pasivos Mantenidos para la venta** en MM\$111.268 debido a la promesa de compraventa asociada a 2 Malls con BTG Pactual y 3 Outlets a Grupo Patio. Lo anterior obliga

a consolidar en esta línea todos los pasivos financieros, pasivos por arriendo y pasivos por impuesto diferido asociados a estas propiedades hasta la fecha que se ejecute la compraventa.

- Mayores **pasivos financieros corrientes** por MM\$14.868 explicado por el giro de una deuda bancaria por MUF 485 en febrero para financiar el avance de obras de *Vivo Outlet Chillán*. A lo anterior se suma el giro de una línea bancaria de revolving por MM\$5.000 en el mes de abril. Lo anterior se compensa por la reclasificación como pasivo para la venta de una deuda bancaria por MM\$3.188 que financia Outlet Peñuelas.
- El aumento de Pasivos Corrientes se compensa por menores Pasivos por **Arrendamientos corrientes** en MM\$16.213 por la reclasificación desde Pasivo Corriente a No Corriente del leasing en Inmobiliaria **Vivo Santiago Spa** de MM\$12.141 por la renovación que se realizó en febrero de 2020 por 2 años más con **Confuturo S.A.** antes de su vencimiento. Adicionalmente, se suma la reclasificación de pasivos para la venta de los leasings y contratos por arrendamiento por un total de MM\$2.864 asociados a las propiedades que serán vendidas.

Los **pasivos no corrientes** registraron una disminución de un 25,4%, desde los MM\$460.014 en diciembre 2019, a los MM\$343.357 al 31 de diciembre de 2020. A continuación, se explican principales variaciones:

- Disminución en MM\$98.987 en **pasivos por arrendamiento**, explicado principalmente por la reclasificación a Pasivos mantenidos para la venta de los leasings y contratos por arrendamiento por MM\$85.247 de las 5 propiedades que al 31 de diciembre de 2020 tenían promesa de compraventa y no habían sido vendidas. A lo anterior se suma la venta de sociedad **Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A.**, que mantenía un leasing no corriente por MM\$28.033. La disminución en leasings no corriente se compensa parcialmente con la reclasificación del leasing en la sociedad **Vivo Santiago Spa** desde corriente a no corriente por el refinanciamiento obtenido en febrero del año 2020.
- Disminución en MM\$27.912 en **Pasivos por Impuestos diferidos** debido a la reclasificación a Pasivos mantenidos para la venta de las de la proporción de éstos que se encontraban asociados a las propiedades con promesa de compraventa.

El **Patrimonio** de la Compañía alcanzó los MM\$301.094 al 31 de diciembre de 2020, de los cuales MM\$275.903 corresponden al **Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora**, registrando disminuciones del 1,8% y 3,6% respectivamente. La disminución se explica por la pérdida registrada en el año 2020 asociada a las restricciones de la pandemia.

## ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA

Flujo de efectivo CLP millones	12M20	12M19	Dif
De la operación	17.348	28.998	(11.650)
De la inversión	(12.577)	(18.213)	5.635
De financiamiento	(4.403)	(8.029)	3.626
<b>Flujo de período</b>	<b>368</b>	<b>2.756</b>	<b>(2.389)</b>
Efectivo y equiv. al ppio. del período	6.641	3.885	2.756
<b>Efectivo y equiv. al final del período</b>	<b>7.009</b>	<b>6.641</b>	<b>368</b>

Durante el año 2020, la compañía generó un flujo de efectivo de MM\$368, MM\$2.389 menos que en 2019. A continuación, las principales variaciones:

Al 31 de diciembre de 2020, los flujos de operación alcanzaron MM\$17.348, una disminución en MM\$11.650 respecto de 2019. Esta disminución se explica principalmente por:

- Menores recaudación **cobros procedentes de las ventas de bienes y servicios** en MM\$25.288 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 (i)**pagos a proveedores** por MM\$3.471 en servicios de Marketing y de Operación de los centros comerciales; un menor (ii)**desembolso en pagos de impuestos** por MM\$3.281 debido a las medidas tributarias anunciadas por el gobierno y (iii) **menores impuestos territoriales y retenciones** pagadas por MM\$ 2.711.

Durante el presente ejercicio, el flujo de inversión registró un saldo negativo de MM\$12.577, mostrando una diferencia positiva de MM\$5.635 respecto del año anterior. A continuación, se detallan los principales movimientos que explican dicha diferencia:

- Mayor **importe procedente de la venta de Propiedades de Inversión** por MM\$13.264 durante el período, debido a la venta de *Vivo Outlet Maipú* y la venta de un terreno prescindible en la comuna de Puente Alto.
- Mayor flujo procedente de **venta de filiales** en MM\$ 7.984 explicada por la venta de la sociedad **Inmobiliaria y Edificios S.A.** en MM\$22.085 al grupo Patio. Este aumento se compensa parcialmente por la venta del 60% de las acciones de Desarrollos Comerciales S.A. en febrero de 2019 a MM\$14.101.
- La diferencia positiva en inversiones se compensa por menor **cobro a entidades relacionadas** por MM\$ 14.927.

El flujo de financiamiento registró un flujo negativo de MM\$4.403, con una diferencia positiva de MM\$3.626 respecto del flujo negativo de MM\$8.029 obtenidos en 2019. Las principales variaciones se explican a continuación:

- Menores **reembolsos de préstamos y costos de prepago** en MM\$ 56.500 dado que el año 2019 se prepagó una deuda a banco Itaú y leasings que permitieron la liberación de *Mall Vivo El Centro*, *Mall Vivo Panorámico*, *Strip Center de Hamburgo* y *Strip Center de Pedro Torres*.
- Menor **pago de dividendos** por MM\$15.282 respecto de igual periodo de 2019.

- Menores **pagos de pasivos por arrendamiento financiero** en MM\$ 3.308 dada la postergación de cuotas de leasing acordadas con proveedores financieros en medio de la crisis por la pandemia.
- Lo anterior se compensa por la (i) menor **emisión de Bonos Corporativos** por MM\$ 56.779 asociada a la emisión de la serie E por MUF 2.000 en julio de 2019 y menores **importes procedentes de préstamos bancarios** por MM\$ 14.864 en el año 2020 respecto de 2019.

## PRINCIPALES INDICADORES

Millones CLP	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Líquidez</b>					
Razón corriente	0,87	0,39	0,60	0,29	1,48
Razón Ácida	0,78	0,39	0,60	0,29	1,48
<b>Endeudamiento</b>					
Deuda Financiera Neta/Patrimonio	1,30	1,33	1,22	1,42	1,14
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	5,2%	11,6%	9,4%	14,8%	37,4%
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	94,8%	88,4%	90,6%	85,2%	62,6%
Deuda Financiera Neta/EBITDA (UDM) <sup>2</sup>	14,9	14,1	11,1	13,3	22,7
<b>Eficiencia (Últimos 12 meses)</b>					
Cobertura de Gastos Financieros (UDM)	1,75	1,95	1,87	1,80	0,97
Utilidad (UDM)	32.991	35.367	34.016	36.221	135
EBITDA (UDM)	19.582	24.047	31.219	32.921	16.837
Margen EBITDA (UDM)	49,8%	54,9%	61,1%	61,7%	44,0%
Rentabilidad del Patrimonio UDM	14,7%	13,9%	14,4%	12,2%	0,0%
Ganancia por acción básica	375,52	402,56	431,1	355,73	(6,7)

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>2</sup> Ebitda 2020 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	36.499	Coquimbo	Coquimbo	Mall	2017	100%
Vivo El Centro	19.865	Santiago	Santiago	Mall	2009 <sup>3</sup>	100%
Vivo Imperio	27.817	Santiago	Santiago	Mall	2017	100%
Vivo Los Trapenses	27.472	Lo Barnechea	Santiago	Mall	2015	100%
Vivo Panorámico	7.546	Providencia	Santiago	Mall	2009 <sup>2</sup>	100%
Vivo San Fernando <sup>4</sup>	27.733	San Fernando	San Fernando	Mall	2016	46%
<b>Total Mall</b>	<b>146.932</b>					<b>90%</b>
Vivo Outlet La Florida	19.811	La Florida	Santiago	Outlet	2017	91,2%
Vivo Outlet Peñuelas	13.845	La Serena	La Serena	Outlet	2016	100%
Vivo Outlet Temuco	14.666	Temuco	Temuco	Outlet	2017	100%
<b>Total Outlet</b>	<b>48.322</b>					<b>96%</b>
<b>Stripcenter</b>	<b>65.803</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>	<b>Stripcenter</b>		<b>93%</b>
<b>Stand Alone</b>	<b>85.220</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>	<b>StandAlone</b>		<b>81%</b>
<b>Total Consolidado</b>	<b>346.276</b>					<b>90%</b>
Casa Costanera <sup>5</sup>	19.748	Vitacura	Santiago	Mall	2015	45%
Hotel Mandarin Oriental	2.064	Las Condes	Santiago			49%
<b>Total General</b>	<b>368.088</b>					<b>87%</b>

<sup>3</sup> Corresponden al año de adquisición

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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 venta 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 55,3% 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 26,5% diciembre de 2020. Por otro lado, después del cuarto locatario con mayor incidencia en ingresos totales de la Compañía, ninguno tiene una incidencia mayor al 3%.
- 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.
- Existe el riesgo de que la pandemia asociada al Covid-19 se extienda más allá del tiempo estimado, con las restricciones sanitarias que han afectado a la economía mundial y en particular a la industria de Centros Comerciales que se ha visto forzada a cerrar una parte importante de sus locales. 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; rubros considerados esenciales, por lo que estos arrendatarios no han presentado mayores restricciones de funcionamiento.

- Los centros comerciales operan en un ambiente competitivo lo que puede provocar una sobreoferta de estos, y como consecuencia, generar una disminución de las rentas.
- La venta online cada día toma un papel cada vez más importante, lo que genera que exista el riesgo de que las ventas presenciales disminuyan por efecto del e-commerce. Es por esta razón que VivoCorp ha decidido diversificar el negocio de Malls a diversos activos como Outlets, Strip Centers, Atand Alone y proyectos hoteleros, ajenos al retail. Además, los centros comerciales contienen una alta diversificación en su propuesta, ya que, aparte de retail incluyen restaurantes, cines, gimnasios, entre otros, lo que genera más de un motivo para que los clientes visiten los centros comerciales.
- Existen riesgos de seguridad informática como lo es la violación de seguridad digital a través de ataques cibernéticos, malware, virus informáticos, entre otros. Para minimizar este riesgo es que VivoCorp utiliza los servicios Core TIVIT, proveedor que cuenta con certificación TIER III y tiene políticas de ciber seguridad de alto estándar.
- Actualmente, con el calentamiento global y el cambio climático, cada día aumentan más los riesgos medioambientales, que antes no se consideraban. Como empresa las sequias podrían afectar nuestra red hídrica y energética, lo que afectaría los precios actuales de estos insumos básicos que no son fácilmente traspasables a los locatarios.
- Siempre es posible que puedan cambiar las condiciones regulatorias, institucionales, de seguridad y/o de certeza jurídica en el país, lo que puede afectar los resultados financieros de la compañía, como también el valor de los activos inmobiliarios. Esto es, debido a que el Estado y las entidades regulatorias pueden influir en cambios urbanísticos, comerciales, tributarios, laborales y/o medioambientales. Todo esto pueden impactar la continuidad de las operaciones y su rentabilidad de proyectos.

## 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 del uso de mascarillas al ingreso de los visitantes, protocolos de sanitización de espacios de uso común como baños y otros, implementación de túneles sanitarios en instalaciones que se evalúe pertinente, protocolos para atención de clientes en las tiendas considerando medidas de distanciamiento y aforo según la superficie, instalación de señalética con indicaciones de seguridad, campañas de información en medios y RRSS para informar al público sobre las medidas en que operaran 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.

Durante el último trimestre la Compañía operó la totalidad de sus activos durante la mayor parte del período: 10 centros comerciales, 16 Stripcenter y 32 Stand Alone, y se espera que, en la medida que avance el proceso de vacunación, la empresa pueda impulsar la reapertura de aquellos activos que aún no están operativos en línea con la reapertura de la economía. 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 concordancia con los protocolos mencionados anteriormente; y ha 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 e ingresos por proyectos de construcción entre otros.

**Ingresos por Comisiones:** ingresos provenientes de administración de centros comerciales y 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 de que sean cerrados.

**M2 ajustados:** m<sup>2</sup> 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 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 del 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, del rendimiento económico general del país donde tenemos operaciones, de la industria y los mercados internacionales y por lo tanto están sujetos a cambios. Las declaraciones sobre las expectativas 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 más 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)

Martin Swett Tobar

[mswett@vivocorp.cl](mailto:mswett@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