

# VIVOCORP

Análisis Razonado

Estados Financieros Consolidados al  
31 de marzo de 2021



Análisis Razonado  
VivoCorp S.A.  
al 31 de marzo de 2021

CONTENIDO

<u>DESTACADOS DEL PERÍODO</u> .....	3
<u>ANÁLISIS DE RESULTADOS PRIMER TRIMESTRE 2020</u> .....	4
<u>HECHOS RELEVANTES DEL TRIMESTRE</u> .....	8
<u>HECHOS POSTERIORES</u> .....	8
<u>ANÁLISIS DEL BALANCE</u> .....	11
<u>ANÁLISIS FLUJO DE CAJA</u> .....	14
<u>PRINCIPALES INDICADORES</u> .....	15
<u>PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES POR CATEGORÍA</u> .....	16
<u>ANÁLISIS RIESGO DE MERCADO</u> .....	17
<u>MEDIDAS DE MITIGACIÓN COVID-19</u> .....	19
<u>GLOSARIO</u> .....	20

## ANALISIS DE RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2021 VIVOCORP S.A.

Santiago, Chile, 28 de mayo de 2021 – **VivoCorp S.A.** (“VivoCorp” o “Compañía”), operador líder en Chile de rentas comerciales, presenta hoy sus resultados financieros consolidados para el primer trimestre finalizado el 31 de marzo del año 2021. 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.

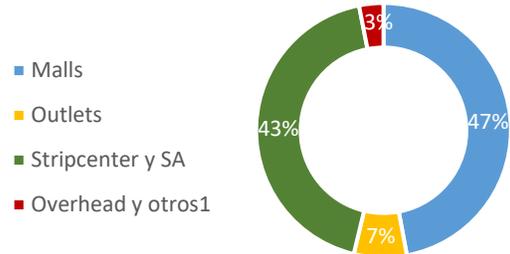
### DESTACADOS DEL PERÍODO

- Durante el primer trimestre de 2021, la Compañía concretó la venta de las sociedades de los malls *Vivo El Centro* y *Vivo Imperio* a **BTG Pactual Renta Comercial** por MUF4.592. Dicha transacción generó un efecto en resultados antes de impuestos de MUF1.001. En el mismo período se materializó la venta de *Vivo Outlet La Florida* en MUF 1.174 a **Rentas Patio X SpA**, generando utilidad financiera antes de impuestos por MUF73.
- Como resultado de las ventas de activos ya mencionadas, además de las realizadas en septiembre y diciembre del año pasado (*Vivo Outlet Maipú* y *Edificio Rosario Norte 660*), en el 1T21 la Compañía tuvo ingresos por MM\$ 6.913, un 42,8% inferiores al 1T20. El SSR de las tiendas que operaron en ambos períodos en dicho período fue de -7,4%.
- Las ventas SSS de locatarios disminuyeron en un 6,8% respecto del año anterior, afectados principalmente por los cines, locales de entretención, gimnasios y restaurantes, que fueron los más afectados por las restricciones sanitarias. Sin embargo, las ventas SSS de tiendas departamentales, intermedias y tiendas menores aumentaron un 5,8% respecto del año anterior.
- El EBITDA acumulado a marzo de 2021 alcanzó MM\$2.256, un 68,7% inferior respecto de igual periodo de 2020, lo que se explica por la diferente base de comparación del ABL administrado por la compañía, así como por los menores arriendos cobrados producto de los cierres ordenados por la autoridad sanitaria.
- Al 31 de marzo de 2021, la compañía alcanzó un leverage neto de 1,11 veces, lo que implica una disminución respecto de 1,14 veces al 31 de diciembre de 2020. Lo anterior es resultado del aumento del patrimonio ante la utilidad generada en el periodo y la estabilización de la deuda financiera.

## ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE

Los **Ingresos Consolidados** alcanzaron MM\$6.913 en el 1T21, una disminución de 42,8% respecto al 1T20, lo que se explica tanto por los efectos de los cierres de Malls decretados por la autoridad sanitaria, así como también por el efecto de la venta de algunos activos: (i) Malls *Vivo El Centro* y *Vivo Imperio* a **BTG Pactual Renta Comercial**, y (ii) *Vivo Outlet Maipú* y *Vivo Outlet La Florida* al **Grupo Patio** entre los meses de diciembre de 2020 y enero de 2021. Adicionalmente, se dejó de percibir los ingresos por arriendo del edificio Rosario Norte 560, vendido en septiembre del año pasado. Esta disminución de ingresos se vio parcialmente compensada por el aumento en ingresos por arriendo en activos en formato Stand Alone destinados a supermercados, que no se han visto perjudicados por cierres decretados por la autoridad sanitaria.

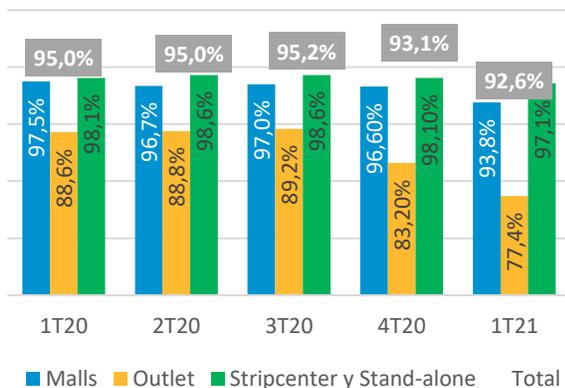
Ingresos 1T21: MM\$6.913



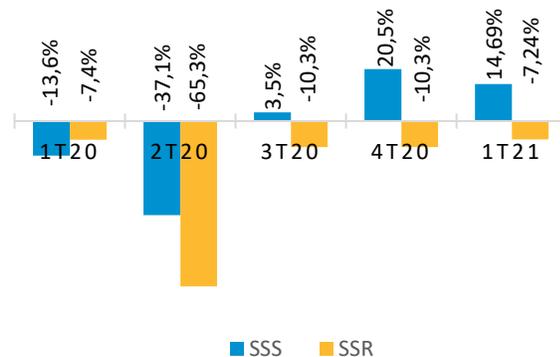
Las ventas de los locatarios de nuestros Malls disminuyeron sus ventas un 6,8% durante el primer trimestre respecto del año anterior, explicado por nuevas restricciones sanitarias ante el nuevo brote de contagios por covid-19 que impactó fundamentalmente a gimnasios, cines y restaurantes. Lo anterior se vio parcialmente compensado por un aumento en ventas de 5,8% en tiendas departamentales, intermedias y tiendas menores. Por su lado, las tiendas que estuvieron abiertas en ambos trimestres registraron un SSS de 14,7%.

La tasa de ocupación consolidada alcanzó el 92,6% al 31 de marzo de 2021, una leve disminución respecto de los trimestres previos producto de la Ampliación de 5.300 m<sup>2</sup> adicionales en Vivo Outlet Peñuelas. La diferencia que apreciamos entre el cierre del 2020 con este trimestre es bastante contenida respecto de lo que podemos ver en otras zonas del mercado, esto producto de las buenas relaciones que hemos podido mantener con nuestros locatarios pese a la pandemia que azota el país.

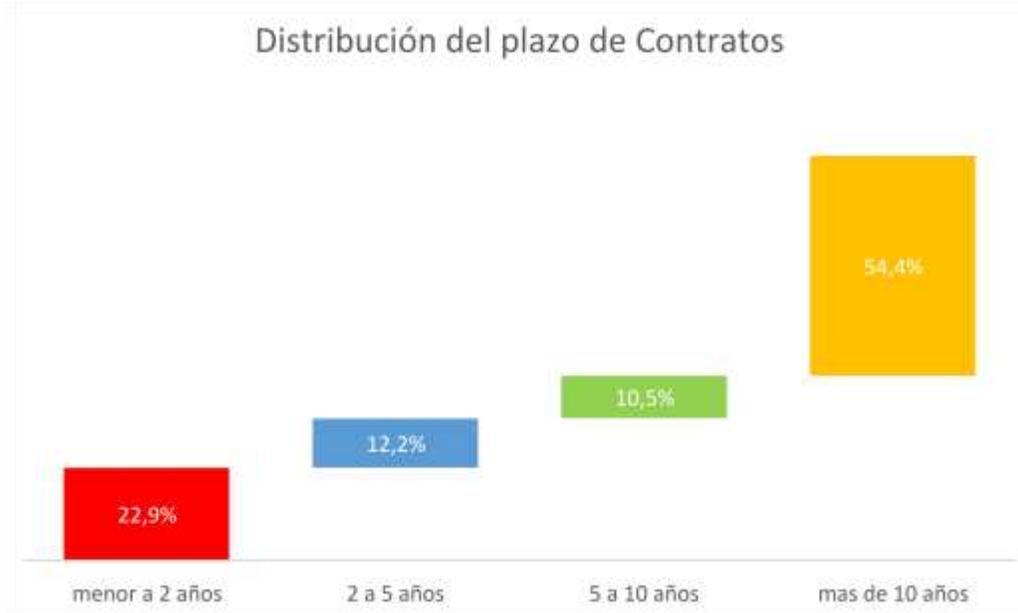
Evolución Tasa de Ocupación (%)



Evolución SSS & SSR



Por su lado, el plazo promedio de los contratos con arrendatarios es de 12,2 años, ponderados por ingresos. Cabe destacar que más del 64,9% de los ingresos tienen una duración mayor a los 5 años.



El **Costo de Ventas** del 1T21 alcanzó a MM\$1.811, lo que representa un descenso de 16,7% respecto a igual periodo de 2019. Esto se explica principalmente por la menor base de activos del último trimestre.

Con todo lo anterior, la **Ganancia Bruta** del trimestre fue de MM\$5.102, con un descenso del 48,6% año contra año, explicado por el menor volumen de ingresos asociado a la venta de activos. Con esto, el *Margen Bruto* fue de 73,8%, inferior al 82,0% de igual periodo el año anterior.

Los **Gastos de Administración** alcanzaron MM\$2.951, 3,1% superior a los MM\$2.862 incurridos en 1T20, lo anterior debido principalmente, a indemnizaciones y honorarios legales contemplados en el plan de optimizar el resultado operacional de la Compañía.

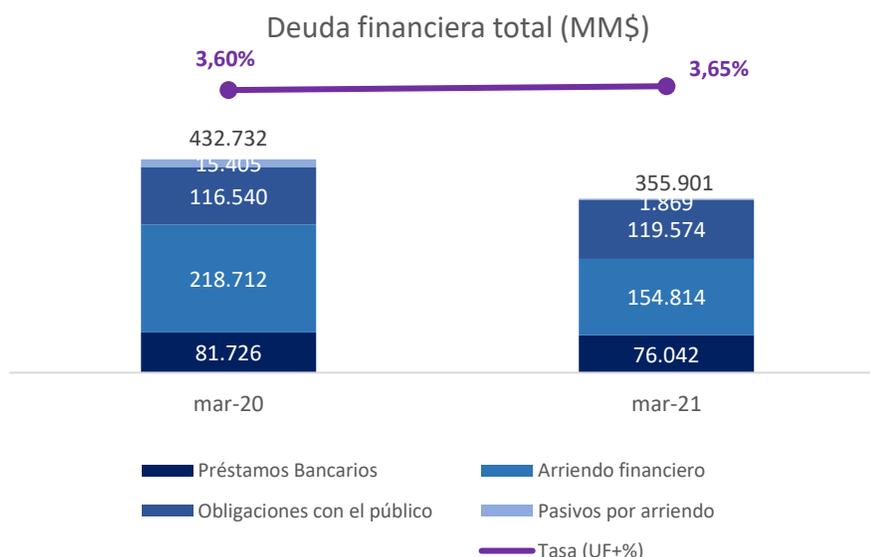
El **EBITDA** consolidado fue de MM\$2.256 en el primer trimestre de 2021, con una caída de 68,7% respecto de igual periodo de 2020 como consecuencia de la menor superficie administrada por la compañía, y por el impacto que tuvo la pandemia en los resultados operacionales.

El resultado de **Otras Ganancias** fue de MM\$36.444, superior a los MM\$6.418 registrados a marzo de 2020, lo que se explica por la venta de activos a **BTG Pactual**, cuyo efecto en resultado antes de impuestos fue de MM\$29.142. 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**.

El **Resultado Operacional** de la Compañía alcanzó MM\$38.595, superior en 186% respecto del primer trimestre de 2020 debido a la utilidad financiera no recurrente generada por la venta de activos ya señalada precedentemente.

El **Resultado No Operacional** tuvo una pérdida de MM\$4.490 en el primer trimestre de 2021, mostrando una mejora respecto a la pérdida de MM\$8.913 obtenida en igual periodo de 2020. A continuación, los principales movimientos:

- Los **Costos Financieros** alcanzaron MM\$3.625, inferior en MM\$536 a los MM\$4.162 incurridos en **1T20** 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- y las transacciones con **BTG Pactual** y **Grupo Patio** que permitieron disminuir la deuda financiera en más de MUF 3.300.



- Menor pérdida en **Resultados por Unidades de Reajuste** en MM\$1.442 por el aumento de la deuda relacionada de la matriz con la Compañía en el periodo, la cual se encuentra indexada a la UF.
- Aumento en **Ingresos Financieros** en MM\$1.191 respecto del primer trimestre de 2020 explicado principalmente por el aumento de la deuda relacionada.

Con todo lo anterior, las **ganancias antes de impuestos** registraron una ganancia de MM\$34.106, superior en MM\$4.563 a la registrada en igual periodo de 2020. Esta variación se explica principalmente por la ganancia asociada a la venta de los activos a BTG Pactual.

Los **impuestos** del periodo alcanzaron MM\$21.638, con un aumento respecto de los MM\$1.325 del primer trimestre de 2020, por la utilidad tributaria asociada a las transacciones en el período.

Con todo lo anterior, el **Resultado Neto** de del primer trimestre de 2021 alcanzó una ganancia de MM\$12.468, la que se compara positivamente con la utilidad de MM\$3.238 obtenida en 1T20.

## PIPELINE

La compañía está desarrollando un pipeline de proyectos, los que contribuirán al crecimiento de los flujos de la compañía una vez que entren en operación. Los principales proyectos del pipeline son los siguientes:

Proyecto	Comuna	GLA [m <sup>2</sup> ]	Monto Inversión	Fecha Apertura
Vivo Outlet Chillán	Chillán	18.700	MM UF 0,8	2021 / 2022
Renovación Vivo Panorámico	Providencia	(*)	MMUF 0,2	2021 / 2022
Vivo Outlet Puente Alto	Puente Alto	21.200	MMUF 1,0	2023
Vivo Outlet Quilpué	Quilpué	20.000	MMUF 0,9	2023
Vivo Coyhaique	Coyhaique	15.200	MMUF 0,9	2023
Vivo Santiago	Nuñoa	98.000	MMUF 5,6	2024 / 2025
Vivo Antofagasta	Antofagasta	45.500	MMUF 2,9	2024 / 2025
<b>Total Proyectos</b>	-	<b>218.600</b>	<b>MM UF 12,3</b>	-

(\*) Renovación Vivo Panorámico mantiene su metraje luego de la renovación.

Nota adicional: Se excluyen proyectos y/o terrenos que estén en procesos preliminares de negociación.

## HECHOS DESTACADOS DEL PERIODO

- 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 sujeto a verificaciones y conformaciones pendientes.
- Mediante un hecho esencial el 8 de enero, la filial **SR Inmobiliaria** informó la venta y traspaso a **Rentas Patio X SpA** la totalidad del activo *Vivo Outlet La Florida* por un valor de UF 1.174.169.
- 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 y UF 1.608.911. 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 los directores Sr. Felipe Zegers Vial y Sr. 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 al Sr. Rodrigo De Diego Calvo como nuevo gerente general de VivoCorp S.A, reemplazando al Sr. Cristian Jijena De Solminihac, a partir del 31 de marzo.

## HECHOS POSTERIORES

En un hecho esencial publicado el 12 de abril, la Compañía concretó la venta del Vivo Outlet Peñuelas a **Rentas Patio X SpA** por un total de UF 715.443.

En un hecho esencial publicado el 14 de abril, la Compañía concretó la venta del último activo incorporado en la promesa de Compraventa con **Rentas Patio X SpA** correspondiente a Vivo Outlet Temuco por un total de UF 754.429.

En relación al contrato de emisión de bonos suscritos en enero de 2018 y julio de 2019, la Sociedad debe cumplir con las siguientes exigencias:

- 1) Mantener en sus estados financieros trimestrales, un nivel de endeudamiento menor o igual a dos veces. Para estos efectos, el nivel de endeudamiento estará definido como la razón entre deuda financiera neta y patrimonio neto total.

Deuda Financiera total (M\$)	Efectivo y equivalentes (M\$)	Patrimonio Neto (M\$)	Covenant 1
355.761.845	9.444.624	311.451.216	= 1,11 < 2,00

- 2) A contar del 31 de diciembre de 2018, mantener una razón entre /i/ la suma de activos inmobiliarios libres de gravámenes e inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación libres de gravámenes y /ii/ deuda financiera neta sin garantías, por un valor de al menos uno coma tres veces.

Activos e Inversiones libres de gravamen (M\$) *	Líneas de crédito sin garantía (M\$) **	Deuda Bonos series B, C y E (M\$)	Efectivo y equivalentes (M\$)	Covenant 2
89.832.388	14.167.212	119.573.657	9.444.624	= 0,72 > 1,30

Al 31 de marzo de 2021, el indicador "activos libres de gravamen" alcanza 0,72, inferior al índice esperado bajo los contratos de Bonos. Si la Sociedad infringiese cualquiera de las dos obligaciones señaladas anteriormente, tiene un plazo de 90 días desde la fecha de incumplimiento para subsanar la situación. Al infringir las obligaciones de carácter financiero da derecho a los Tenedores de Bonos a la Opción de pago anticipado. A la fecha de presentación de los estados financieros, la Sociedad ha dado fiel cumplimiento al pago de sus deudas de acuerdo a los contratos suscritos con los acreedores.

En los presentes estados financieros la Sociedad ha decidido mantener su clasificación como una obligación no corriente, puesto que se encuentra en el periodo de cura señalado precedentemente.

El Directorio decidió la contratación de **Credicorp Capital Asesorías Financieras S.A.** como asesor financiero para la búsqueda e implementación de alternativas que permitan fortalecer la posición financiera de la Sociedad y garantizar el desarrollo de sus nuevos proyectos.

## TABLAS:

### Estado de Resultados Consolidado:

Millones CLP	1T21	1T20	Var. %	UDM 1T21	UDM 1T20	Var. %
Ingresos de Actividades Ordinarias	6.913	12.094	(42,8%)	32.342	51.473	(37,2%)
Costo de Ventas	(1.811)	(2.174)	(16,7%)	(8.603)	(7.952)	8,2%
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>5.102</b>	<b>9.920</b>	<b>(48,6%)</b>	<b>23.739</b>	<b>43.521</b>	<b>(45,5%)</b>
<i>Margen Bruto (%)</i>	73,8%	82,0%		73,4%	84,6%	
Gastos de Administración s/depreciación	(2.845)	(2.721)	4,6%	(11.893)	(11.326)	5,0%
<b>EBITDA</b>	<b>2.256</b>	<b>7.199</b>	<b>(68,7%)</b>	<b>11.847</b>	<b>32.195</b>	<b>(63,2%)</b>
Margen EBITDA (%)	32,6%	59,5%		36,6%	62,5%	
Depreciación y amortización	106	141	(25,0%)	426	578	(26,2%)
Otras ganancias (pérdidas)	36.444	6.418	468%	51.213	42.547	20,4%
Otros gastos, por función	--	--		--	(622)	(100%)
<b>Resultado Operacional</b>	<b>38.595</b>	<b>13.476</b>	<b>186,4%</b>	<b>62.633</b>	<b>31.617</b>	<b>98,1%</b>
Costos financieros	(3.625)	(4.162)	(12,9%)	(16.856)	(26.180)	(35,6%)
Ingresos financieros	1.780	589	202%	3.661	2.766	32,3%
Participación en ganancias de asociadas por participación	(571)	(1.079)	(47,1%)	(7.827)	7.707	(202%)
Pérdidas de cambio en moneda extranjera		(781)	(100%)		(781)	(100%)
Resultados por unidad de reajuste	(2.073)	(3.480)	(40,4%)	(8.290)	(12.115)	(35,7%)
<b>Resultado No Operacional</b>	<b>(4.490)</b>	<b>(8.913)</b>	<b>(44,8%)</b>	<b>(29.312)</b>	<b>(28.603)</b>	<b>2,5%</b>
Utilidad antes de impuesto	34.106	4.563	538%	33.321	3.014	1006%
Gasto por impuesto a las ganancias	(21.638)	(1.325)	1533%	(24.738)	(10.924)	126,5%
<b>Utilidad del período</b>	<b>12.468</b>	<b>3.238</b>	<b>210%</b>	<b>8.584</b>	<b>(7.909)</b>	<b>(209%)</b>
Utilidad Operaciones discontinuadas		270	(100%)		270	(100%)
<b>Utilidad Controladores</b>	<b>11.989</b>	<b>3.110</b>	<b>286%</b>	<b>8.288</b>	<b>29.777</b>	<b>(72,2%)</b>
Utilidad minoritarios	479	397	20,4%	807	4.510	(82,1%)

### Desempeño por Categoría:

#### Trimestral

MM CLP	Malls			Outlets			Stripcenter y Stand Alone			Comisiones y otros			Total		
	1T21	1T20	Var (%)	1T21	1T20	Var (%)	1T21	1T20	Var (%)	1T21	1T20	Var (%)	1T21	1T20	Var (%)
Ingresos	3.253	7.004	-53,5%	463	1.894	-75,6%	2.983	2.963	0,7%	213	233	-8,5%	6.913	12.094	-42,8%
EBITDA	2.100	5.353	-60,8%	305	1.404	-78,3%	2.475	2.525	-2,0%	-2.624	-2.082	26,0%	2.256	7.199	-68,7%
Margen EBITDA (%)	64,5%	76,4%	-15,6%	65,9%	74,1%	-11,1%	83,0%	85,2%	-2,6%	-181%	-176%	2,6%	32,6%	59,5%	-45,2%
ABLS (m2)	99.250	140.700	-29,5%	28.511	59.700	-52,2%	151.022	157.500	-4,1%	--	--	--	278.783	357.900	-22,1%
Tasa de Ocupación (%)	93,82%	97,50%	-3,8%	77,39%	88,60%	-12,7%	97,14%	98,10%	-1,0%	--	--	--	92,60%	95,05%	-2,6%
Ventas Locatarios MM CLP	31.495	48.406	-34,9%	17.945	19.262	-6,8%	--	--	--	--	--	--	49.439	67.668	-26,9%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$)	420.007	383.861	9,4%	383.643	360.191	6,5%	--	--	--	--	--	--	406.038	376.813	7,8%

1 Considera ingresos y ebitda del edificio de Rosario Norte entre 1 de enero de 2020 y 31 de m de 2020.

## ANÁLISIS DE BALANCE

Millones CLP	Mar-21	Dic-20	Var %
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	9.445	7.009	34,8%
Otros activos financieros, corrientes	1.096	849	29,1%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	28.826	15.795	82,5%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	18.763	12.346	52,0%
Activos por impuestos, corrientes	278	1.291	(78,5%)
Activos no corrientes mantenidos para la venta	43.253	264.873	(83,7%)
<b>Total activos, corrientes</b>	<b>101.660</b>	<b>302.162</b>	<b>(66,4%)</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Otros activos no financieros, no corrientes	333	333	0,0%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	5.229	5.301	(1,4%)
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	207.359	69.586	198%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	19.439	18.327	6,1%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	481	512	(6,0%)
Plusvalía	2.336	2.336	0,0%
Propiedades, planta y equipos	248	265	(6,5%)
Propiedades de inversión	454.629	446.538	1,8%
Activos por derecho de uso	900	957	(6,0%)
Activo por impuesto diferido	1.577	2.871	(45,1%)
<b>Total activos, no corrientes</b>	<b>692.366</b>	<b>547.027</b>	<b>26,6%</b>
<b>Total Activos</b>	<b>794.027</b>	<b>849.189</b>	<b>(6,5%)</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Otros pasivos financieros, corrientes	59.705	61.160	(2,4%)
Pasivos por arrendamientos, corrientes	17.737	4.748	273,6%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	13.189	21.779	(39,4%)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	4.572	143	3.090%
Pasivos por impuestos, corrientes	25.812	2.586	898%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	2.081	3.053	(31,9%)
Pasivos relacionados con activos disponibles para la venta	25.827	111.268	(76,8%)
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>148.922</b>	<b>204.738</b>	<b>(27,3%)</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Otros pasivos financieros, no corrientes	139.531	143.255	(2,6%)
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	138.879	140.763	(1,4%)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	4.762	4.710	1,1%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	8.649	8.553	1,1%
Pasivos por impuestos diferidos	39.680	43.967	(9,8%)
Otros pasivos no financieros, no corrientes	1.467	1.525	(3,8%)
Otras provisiones, no corrientes	775	584	32,7%
<b>Total pasivos, no corrientes</b>	<b>333.653</b>	<b>343.357</b>	<b>(2,8%)</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>482.575</b>	<b>548.095</b>	<b>(12,0%)</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital pagado	119.576	119.576	0,0%
Resultados acumulados	161.546	153.995	4,9%
Otras reservas	3.027	2.332	29,8%
<b>Total Patrimonio Atribuible a propietarios:</b>	<b>284.149</b>	<b>275.903</b>	<b>3,0%</b>
Participaciones no controladoras	27.302	25.192	8,4%
<b>Total patrimonio</b>	<b>311.451</b>	<b>301.094</b>	<b>3,4%</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>794.027</b>	<b>849.189</b>	<b>(6,5%)</b>

## ACTIVOS

El **total de activos** al 31 de marzo de 2021 alcanzó MM\$794.027, lo que representa una disminución de 6,5% en comparación a diciembre de 2020.

Los **activos corrientes** al cierre del primer trimestre de 2021 alcanzaron MM\$101.660, inferior a los MM\$302.162 registrados a diciembre 2020. Esta diferencia se explica principalmente por:

- Disminución en MM\$221.620 en **Activos No Corrientes Mantenidos para la venta** tras la materialización de venta de los *Mall Vivo El Centro* y *Mall Vivo Imperio* a **BTG Pactual Renta Comercial** el día 26 de enero. A lo anterior se suma la venta de *Vivo Outlet La Florida* a **Rentas Patio X SpA** el día 8 de enero. Estas operaciones fueron anunciadas mediante hechos esenciales en sus respectivas fechas de materialización.
- Aumento en MM\$13.031 en **Cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar** por la venta de *Vivo Outlet La Florida* al **Grupo Patio** y el leaseback generado en el *Strip Center de Rotonda de Arica*, operaciones generan un flujo por cobrar de MM\$17.312 que debiera ser materializado en el segundo trimestre de 2021. Lo anterior se compensa parcialmente por la disminución de la cuenta por cobrar por la venta de *Vivo Outlet Maipú* que se realizó en diciembre 2020.

Los **activos no corrientes** al cierre del primer trimestre de 2021 alcanzaron MM\$692.366, lo que representa un aumento de 26,6% respecto de los MM\$547.027 registrados a diciembre 2020. Esta diferencia se explica principalmente por:

- Aumento de MM\$137.773 en **Cuentas por Cobrar entidades relacionadas** explicado por el aumento en el saldo por cobrar a la Matriz **Inversiones Terra SpA**, cuya deuda está indexada a la UF y devenga un interés anual de 4,50%.
- Aumento de MM\$ 7.925 en **Propiedades de Inversión** explicado fundamentalmente por el avance de obra de proyectos en desarrollo por MM\$3.598 y el aumento en el valor justo por MM\$4.102 asociado al aumento en el valor de la UF.

## PASIVOS

El **total de pasivos** alcanzó a MM\$482.575 al cierre del primer trimestre de 2021, mostrando un descenso de 12,0% respecto del cierre de 2020, cuando alcanzó MM\$548.095.

Los **pasivos corrientes** alcanzaron a MM\$148.922 al 31 de marzo de 2021, una disminución de 27,3% respecto de los MM\$204.738 registrados al 31 de diciembre de 2020.

Las principales variaciones se explican a continuación:

- Menores **Pasivos Mantenidos para la venta** en MM\$85.441 debido a la venta de los *Malls Vivo Imperio*, *Vivo El Centro* y *Vivo Outlet La Florida* que mantenían pasivos por ese mismo monto. Estos pasivos consistían fundamentalmente en leasings, arriendos de largo plazo y pasivos por impuestos diferidos.

- La disminución de pasivos se compensa con mayores **pasivos por impuestos** por MM\$23.226 explicado por la utilidad tributaria generada por la venta de los dos malls vendidos a **BTG Pactual** y el *Outlet Vivo La Florida* vendido al **Grupo Patio**.
- Aumento en **pasivos por arrendamientos, corrientes** por MM\$12.989 explicado por la reclasificación desde No Corriente a Corriente del leasing de la sociedad **Vivo Santiago SpA** por MM\$ 12.590 con vencimiento para febrero de 2022. Deuda que debiera renovarse con el inicio de obra de *Mall Vivo Santiago* a finales del presente año.

Los **pasivos no corrientes** registraron una disminución de un 2,8%, desde los MM\$343.357 en diciembre 2020, a los MM\$333.653 al 31 de marzo de 2021. A continuación, se explican principales variaciones:

- Disminución en MM\$3.724 en otros **pasivos financieros no corrientes** explicado principalmente por la reclasificación desde el No Corriente al Corriente de la deuda en dólares con Scotiabank, con vencimiento en febrero 2022.
- Disminución de MM\$4.287 en **Pasivos por Impuestos diferidos** debido a la materialización de la venta de Vivo Outlet la Florida.

El **Patrimonio** de la Compañía alcanzó los MM\$311.451 al 31 de marzo de 2021, de los cuales MM\$284.149 corresponden al **Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora**, registrando aumentos del 3,4% y 3,0% respectivamente. El aumento se explica por la utilidad generada por la venta de activos al **Grupo Patio** y **BTG Pactual**.

## ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA

Flujo de efectivo CLP millones	1T21	1T20	Dif
De la operación	(5.269)	7.977	(13.245)
De la inversión	15.599	(16.168)	31.767
De financiamiento	(7.894)	9.790	(17.684)
<b>Flujo de período</b>	<b>2.435</b>	<b>1.598</b>	<b>837</b>
Efectivo y equiv. al ppio. del período	7.009	6.641	368
<b>Efectivo y equiv. al final del período</b>	<b>9.445</b>	<b>8.240</b>	<b>1.205</b>

Durante el primer trimestre de 2021, la compañía generó un flujo de efectivo de MM\$2.435, MM\$837 más que en el primer trimestre de 2020. A continuación, las principales variaciones:

Al 31 de marzo de 2021, los flujos de operación tuvieron un saldo negativo de MM\$5.269, una disminución en MM\$13.246 respecto de igual periodo de 2020. Esta disminución se explica principalmente por:

- Menores recaudación **cobros procedentes de las ventas de bienes y servicios** en MM\$6.826 por la venta de los malls *Vivo Imperio* y *Vivo El Centro* a **BTG Pactual** durante el mes de enero y la venta de *Vivo Outlet Maipú* y *Vivo Outlet la Florida* al Grupo Patio en diciembre 2020 y enero 2021, respectivamente.
- Mayores **Otros pagos en actividades de Operación** por MM\$7.397 explicado principalmente por el IVA de MM\$5.533 pagado al SII durante el mes de febrero, por la venta al **Grupo Patio** de *Vivo Outlet La Florida*.

Durante el presente ejercicio, el flujo de inversión registró un flujo de MM\$15.599, mostrando una diferencia positiva de MM\$31.767 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\$41.910 debido a los flujos por las ventas de *Vivo Outlet Maipú* y *Vivo Outlet La Florida* al **Grupo Patio**.
- Mayor flujo procedente de **venta de filiales** en MM\$133.668 por la venta de las sociedades Inmobiliaria **Mall El Centro SpA** e Inmobiliaria **Mall Imperio SpA**, cuyos principales activos son los malls del mismo nombre, a **BTG Pactual Renta Comercial**.
- El aumento en el flujo de inversiones se compensa parcialmente por un mayor **Préstamo a entidades Relacionadas** en MM\$141.155 destinado a la matriz Inversiones Terra Spa. Deuda indexada a la UF y que mantiene un interés de UF+4,5%.

El flujo de financiamiento registró un flujo negativo de MM\$7.894, con una diferencia negativa de MM\$17.684 respecto del flujo positivo de MM\$9.790 obtenidos en el primer trimestre de 2020. Las principales variaciones se explican a continuación:

- Menores **Importes procedentes de préstamos de largo plazo** en MM\$13.609 dado que en el primer trimestre del año 2020 se giró una línea con Scotiabank para financiar el proyecto de *Vivo Outlet Chillán*.
- Mayores **Reembolsos de Préstamos** en MM\$6.130 por el pago parcial de una línea bancaria a banco Estado que fue destinada al pago del 49% de las acciones de HCC en diciembre de 2019.

## PRINCIPALES INDICADORES

Millones CLP	2017	2018	2019	2020	mar-21
<b>Líquidez</b>					
Razón corriente	0,39	0,60	0,29	1,48	0,68
Razón Ácida	0,39	0,60	0,29	1,48	0,68
<b>Endeudamiento</b>					
Deuda Financiera Neta/Patrimonio	1,33	1,22	1,42	1,14	1,11
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	11,6%	9,4%	14,8%	37,4%	30,9%
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	88,4%	90,6%	85,2%	62,6%	69,1%
Deuda Financiera Neta/EBITDA (UDM)	14,1	11,1	13,3	22,7	130,2
<b>Eficiencia (Últimos 12 meses)</b>					
Cobertura de Gastos Financieros (UDM)	1,95	1,87	1,80	0,97	0,73
Utilidad (UDM)	35.367	34.016	36.221	135	12.468
EBITDA (UDM)	24.047	31.219	32.921	16.837	2.660
Margen EBITDA (UDM)	54,9%	61,1%	61,7%	44,0%	38,5%
Rentabilidad del Patrimonio UDM	13,9%	14,4%	12,2%	0,0%	4,1%
Ganancia por acción básica	402,56	431,1	355,73	(6,7)	136,5

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.

## PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES POR CATEGORÍA

Propiedad	ABL	Comuna	Ciudad	Categoría	Año Apertura	% Propiedad
Vivo Coquimbo	36.499	Coquimbo	Coquimbo	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>1</sup>	27.733	San Fernando	San Fernando	Mall	2016	46%
<b>Total Mall</b>	<b>99.250</b>					<b>90%</b>
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>28.511</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>278.783</b>					<b>90%</b>
Casa Costanera <sup>2</sup>	19.748	Vitacura	Santiago	Mall	2015	45%
Hotel Mandarin Oriental	2.064	Las Condes	Santiago			49%
<b>Total General</b>	<b>300.596</b>					<b>87%</b>

<sup>1</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>2</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 68,0% 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 25,5% de los ingresos por contrato al 31 de marzo de 2021. 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, Stand 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 mantiene operando la totalidad de sus activos post transacciones, y sigue administrando los Outlets vendidos a Patio como parte del acuerdo. 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 reaberturas 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-alone

**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-Alone:** Un local independiente no conectado a otras tiendas, generalmente administrado por el arrendatario

**Strip Center:** Un centro comercial abierto hasta 10.000 m<sup>2</sup> de ABL

**UDM - Últimos Doce Meses:** Se refiere a información de los últimos doce meses

**UF - Unidad de Fomento:** Unidad de cuenta utilizada en Chile, indexada según la inflación diaria

**Ventas Locatarios:** Ventas de los arrendatarios excluyendo módulos, espacios y estacionamientos

## NOTA SOBRE DECLARACIONES DE EXPECTATIVAS FUTURAS

Las declaraciones contenidas en este comunicado en relación con perspectivas del negocio de la Compañía, las proyecciones de operación, resultados financieros, el potencial de crecimiento de la empresa y 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 y 4

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

Juan Carlos Pantoja Robles

[jpantoja@vivocorp.cl](mailto:jpantoja@vivocorp.cl)

Subgerente de Finanzas y Estudios

Roberto Szederkenyi Vicuña

[rszederkenyi@vivocorp.cl](mailto:rszederkenyi@vivocorp.cl)

Jefe de Finanzas