



## Análisis Razonado

Estados Financieros Consolidados al  
30 de junio de 2022



Análisis Razonado  
Vivocorp SpA  
al 30 de junio de 2022

## Contenido

DESTACADOS DEL PERÍODO .....	3
ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE .....	4
PIPELINE.....	7
HECHOS DESTACADOS DEL PERIODO .....	7
HECHOS POSTERIORES.....	7
ANÁLISIS DE BALANCE .....	14
ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA.....	16
PRINCIPALES INDICADORES .....	17
PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES POR CATEGORÍA .....	18
ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO.....	19
MEDIDAS DE MITIGACIÓN COVID-19.....	21
GLOSARIO .....	22

## ANALISIS DE RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2022 VIVOCORP SPA

Santiago, Chile, 13 de septiembre de 2022 – **Vivocorp SpA** (en adelante “Vivo” o “Compañía”), operador líder en Chile de rentas comerciales, presenta hoy sus resultados financieros consolidados para el segundo trimestre finalizado el 30 de junio del año 2022. 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.

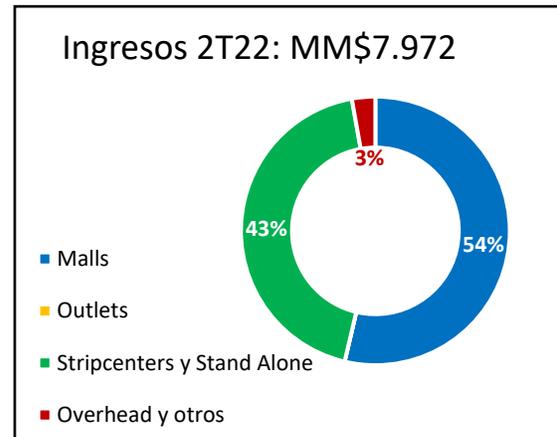
### DESTACADOS DEL PERÍODO

- Las ventas SSS de locatarios disminuyeron en un 24,7% el 2T22 respecto del mismo periodo del año anterior. Esta baja ha sido generalizada en la industria, y se explica principalmente por (i) la disminución de ingresos de los hogares por el fin de los retiros de pensiones; (ii) alta inflación que erosiona el poder adquisitivo; (iii) subsidios de emergencia que le han quitado fuerza a la demanda.
- Los Ingresos alcanzaron a MM\$7.972, un 39,1% superior al 2T21, principalmente explicado por un aumento del 48,6% en los arriendos mínimos a consecuencia del relajamiento en las restricciones de apertura de centros comerciales por la situación sanitaria del país.
- El EBITDA del 2T2022 alcanzó MM\$4.216, un 133,6% superior respecto de igual periodo de 2021, lo que se explica por mejoras en los resultados en las categorías Malls (+69,9%) y Stripcenter & StandAlone (+32,9%), parcialmente compensado por una reducción de Comisiones y otros (16,9%).
- Al 30 de junio de 2022, la Compañía alcanzó un leverage neto de 2,65 veces, lo que implica un aumento respecto del 2,44 veces al 31 de diciembre de 2021. Esto se debe a una leve alza de la deuda financiera neta en comparación al 31 de diciembre 2021.
- Al 23 de agosto de 2022, la Compañía ha implementado los acuerdos establecidos en el Acuerdo de Reorganización Judicial incluyendo (i) la división de la Sociedad; (ii) la transferencia de propiedad y control de la Sociedad, donde el Fondo de Inversión Asset Rentas Comerciales Vivo (administrado por Asset Administradora General de Fondos S.A.) es el nuevo controlador de Vivo; y (iii) la cancelación de la inscripción de las acciones de la Sociedad en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).
- El 24 de agosto de 2022, la Compañía realizó una colocación de Bonos en el mercado local (Bonos Series G, H e I), los que fueron canjeados o entregados a los tenedores de Bonos Series B, C y E, eliminando estas últimas series de circulación.

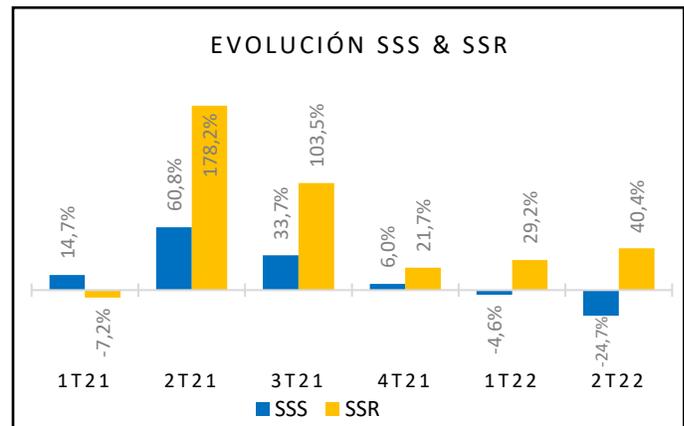
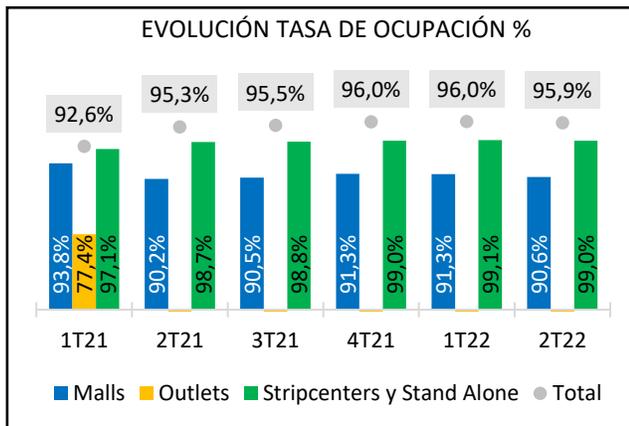
## ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE

Los **Ingresos Consolidados** alcanzaron MM\$7.972 en el 2T22, un aumento de 39,1% respecto al 2T21, lo que se explica principalmente por el aumento en ingresos por arriendo en activos en formato Malls y Stand Alone debido a la disminución de restricciones sanitarias comparados con el año anterior.

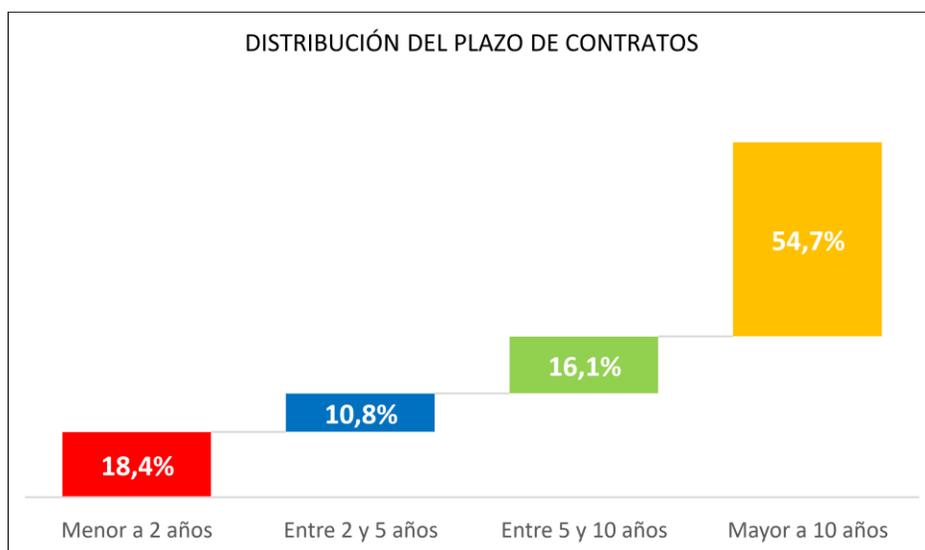
Las ventas totales de los locatarios de nuestros activos aumentaron en un 21,6% durante el segundo trimestre respecto del año anterior, explicado en parte a que este año estuvimos con menores restricciones sanitarias. Por su lado, las tiendas que estuvieron abiertas en ambos trimestres registraron una disminución en SSS de 24,7%.



La tasa de ocupación consolidada alcanzó el 95,9% al 30 de junio de 2022, levemente superior a la tasa de 95,3% del 2T21. Dichos niveles dan cuenta del permanente apoyo y compromiso que hemos tenido con nuestros locatarios, lo que queda de manifiesto en las bajas tasas de vacancia que presentan los activos de la compañía.



El plazo promedio de los contratos con arrendatarios es de 14,7 años, ponderados por ingresos. Cabe destacar que el 70,8% de los contratos, ponderados por sus ingresos, tienen una duración mayor a los 5 años.



El **Costo de Ventas** del 2T22 alcanzó a MM\$1.542, similar a los MM\$1.524 del mismo periodo de 2021.

Con todo lo anterior, la **Ganancia Bruta** del trimestre fue de MM\$6.430, reflejando un aumento de 52,8% impulsado por los mayores ingresos. Con esto, el Margen Bruto fue de 80,7%, mayor al 73,4% de igual periodo el año anterior.

Los **Gastos de Administración** alcanzaron MM\$2.317, mostrando una disminución de 7,7% con respecto a los MM\$2.510 incurridos en el 2T21, lo anterior debido principalmente a ahorros y optimizaciones realizados por la Compañía en casa matriz.

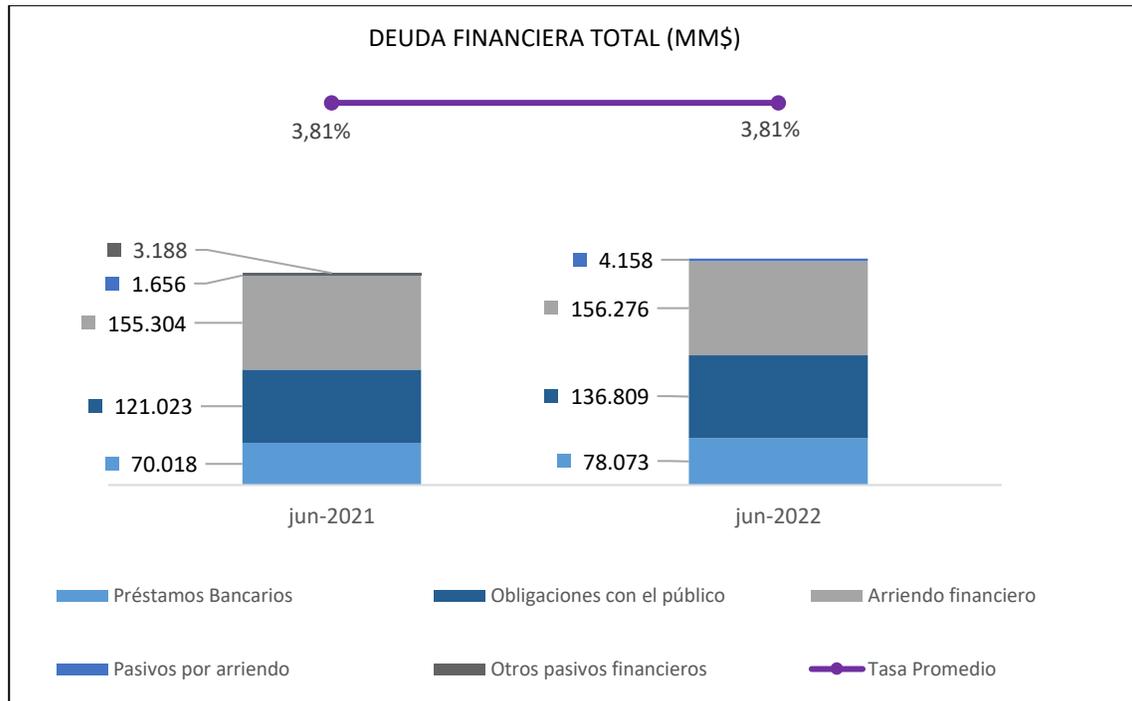
El **EBITDA** consolidado para este trimestre alcanzó los MM\$4.216, que representa un incremento de 133,6% respecto de igual periodo del 2021, como consecuencia de las mayores eficiencias de administración junto con los mayores ingresos.

El resultado de **Otras Ganancias** en el trimestre fue de MM\$15.035 comparado con los MM\$3.318 registrados en el mismo periodo de 2021, lo que se explica por el efecto de la inflación en el fair value de las propiedades de inversión durante el 2T22.

El **Resultado Operacional** de la Compañía en el 2T22 fue de MM\$19.148 superior a los MM\$5.016 registradas el 2T21.

El **Resultado No Operacional** tuvo una pérdida de MM\$20.140 en el 2T22, comparado con la pérdida de MM\$2.597 obtenida en igual periodo de 2021. A continuación, los principales movimientos:

- Los **Costos Financieros** alcanzaron MM\$3.225, superior en un 3,1% a lo incurrido en 2T21 debido al efecto de la inflación.



- Mayor pérdida en **Resultados por Unidades de Reajuste**, la que alcanzó un total de MM\$14.413 en 2T22 en comparación a los MM\$770 del mismo periodo del año anterior, principalmente explicado por el efecto de la inflación.
- Menores **Ingresos Financieros** en MM\$1.756 respecto del segundo trimestre de 2021 explicado principalmente por la reclasificación a patrimonio de las cuentas por cobrar a Inversiones Terra SpA y Matriz Terra SpA al 30 de septiembre de 2021, fecha a partir de la cual no se siguió reconociendo el ingreso por intereses devengados.
- Mayor cargo por **Participación en Ganancias de Asociadas registradas por el método de la Participación** de MM\$2.046

Con todo lo anterior, la **Utilidad antes de Impuestos** registra una pérdida de MM\$992 en el trimestre, comparado con la ganancia de MM\$2.419 registrada en igual periodo de 2021. Esta variación se explica principalmente por la mayor pérdida contable por Resultados por Unidades de Reajuste del trimestre, lo que compensa el mayor resultado operacional.

Los **impuestos** del periodo fueron positivos en MM\$1.960 principalmente explicado por la pérdida tributaria obtenida en el periodo. Lo anterior se compara con el cargo de MM\$38 del segundo trimestre de 2021.

Con todo lo anterior, el **Resultado Neto** del segundo trimestre de 2022 alcanzó MM\$968, la que se compara con MM\$2.381 obtenida en 2T21.

## 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	ABL [m <sup>2</sup> ]	Monto Inversión	Fecha Apertura
<b>Vivo Outlet Chillán</b>	Chillán	18.700	MMUF 0,8	2022
<b>Renovación Vivo Panorámico</b>	Providencia	(*)	MMUF 0,2	2022
<b>Vivo Outlet Puente Alto</b>	Puente Alto	21.200	MMUF 1,0	2023
<b>Vivo Santiago</b>	Nuñoa	98.000	MMUF 5,6	2025
<b>Vivo Antofagasta</b>	Antofagasta	45.500	MMUF 2,9	2025
<b>Total Proyectos</b>	-	<b>183.400</b>	<b>MMUF 10,5</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 29 de abril de 2022, se informó que el día 29 de abril de 2022 se celebró la Junta Ordinaria de Accionistas, donde se aprobaron todas las materias

- (i) Memoria Anual Corporativa, Balance General, Estados Financieros y sus Notas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.
- (ii) Designación de auditores externos para el ejercicio del año 2022.
- (iii) Designación de las sociedades clasificadoras de riesgo para el ejercicio del año 2022.
- (iv) Designación de un periódico del domicilio social en el cual se efectuarán las citaciones y publicaciones que deba efectuar la Sociedad.
- (v) Otras materias de interés social y de competencia de la Junta Ordinaria de Accionistas.

## HECHOS POSTERIORES

1) Con fecha 23 de agosto de 2022, se informó en Hecho Esencial, que en cumplimiento a los términos y condiciones del Acuerdo de Reorganización Judicial de la Sociedad, aprobado en Junta Deliberativa de Acreedores de la Sociedad celebrada con fecha 23 de diciembre de 2021, y las modificaciones que, a su respecto, se han acordado de tiempo en tiempo (en adelante, en conjunto con el acuerdo de reorganización de Inversiones Terra SpA, el “Acuerdo de Reorganización”), se han implementado los siguientes acuerdos:

- i. División de la Sociedad. Por escritura pública de fecha 22 de agosto de 2022, se acordó la división de la Sociedad, la cual pasó a denominarse “Vivo SpA”, y conservando esta última todos los negocios, activos y pasivos relacionados con el negocio inmobiliario de Vivo. La nueva sociedad que nace de la división se denominó “Nueva Corp SpA”, a la cual se le asignaron aquellos activos y pasivos no vinculados al giro de negocios de Vivo acordado en el Acuerdo de Reorganización y que, conforme a éste, se asignarían a Inversiones Terra SpA, antigua controladora de la Sociedad.

- ii. Aumento de Capital en Vivo. El Fondo de Inversión Asset Rentas Comerciales Vivo (el “Fondo Rentas Comerciales”), administrado por Asset Administradora General de Fondos S.A., suscribió y pagó todas las acciones Serie B emitidas por Vivo, representativas del 50,5% del total de acciones suscritas y pagadas de la Sociedad.
- iii. Contrato de Crédito Subordinado a Vivo. El Fondo Rentas Comerciales otorgó un préstamo subordinado a Vivo por la suma de UF349.900, que se documentará al momento del desembolso en un pagaré, convertible en 349.900 acciones Serie C de Vivo.
- iv. División de la Inversiones Terra SpA. Por escritura pública de fecha 23 de agosto de 2022, se dividió la sociedad Inversiones Terra SpA, antigua controladora de la Sociedad, producto de lo cual, Inversiones Terra SpA conservó su propiedad sobre las acciones en Nueva Corp SpA, nacida de la división de la Sociedad conforme se menciona en literal (i) precedente. La nueva sociedad nacida de la división de Inversiones Terra SpA se denominó “Nueva Terra SpA”, a la cual se le asignó el total de la participación accionaria que Inversiones Terra SpA mantenía en Vivo, correspondientes a 98 acciones Serie A, representativas del 49,5% del número total de acciones suscritas y pagadas de Vivo y los pasivos acordados en el Acuerdo de Reorganización.
- v. Transferencia de propiedad de Nueva Terra SpA. Mediante instrumento privado, el Fondo Rentas Comerciales adquirió de Matriz Terra SpA todas las acciones con derechos políticos de Nueva Terra SpA y, como consecuencia de lo anterior, pasó a controlar dicha sociedad.
- vi. Cambio de Control. Producto de los actos y contratos referidos precedentemente, el Fondo Rentas Comerciales, es titular de 100 acciones Serie B e, indirectamente a través de Nueva Terra SpA, de 98 acciones Serie A, representativas del 50,5% y 49,5%, respectivamente, del número total de acciones suscritas y pagadas con derecho a voto de Vivo y, por lo tanto, es el nuevo controlador de Vivo.

Asimismo, como consecuencia de la suscripción y pago de las acciones serie B emitidas por la Sociedad, se redujo el número de directores de Vivo de 6 a 5 miembros. En junta extraordinaria de accionistas de la Sociedad, celebrada con esta misma fecha y con posterioridad a la celebración de los actos y contratos descritos precedentemente, se procedió a la renovación total del directorio de Vivo, designando como nuevos directores de la Sociedad a los señores Georges De Bourguignon Arndt, Gonzalo Fanjul Domínguez, Felipe Swett Lira, Felipe Joannon Vergara y Francisco Ugarte Larraín. En sesión de directorio extraordinaria de la Sociedad, celebrado con esta misma fecha, se nombró como presidente del directorio de Vivo al señor Georges De Bourguignon Arndt.

- 2) Con fecha 24 de Agosto de 2022, Vivocorp SpA, efectuó la colocación de tres nuevas Series de Bonos en el mercado local de bonos desmaterializados y al portador con cargo a líneas a 14, 16 y 23 años, inscritas en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo los números 1111, 1112 y 1113, respectivamente, el día 17 y 18 de Agosto de 2022, estos bonos fueron canjeados o entregados a los antiguos tenedores de Bonos Series B, C y E según lo expuesto en el Acuerdo de Reorganización Judicial de la Compañía, las antiguas series (B, C y E) son eliminadas de circulación. El efecto financiero por el canje de bonos en dicha fecha asciende a M\$ 603.374.

Las características más relevantes de las nuevas series son:

	Serie G	Serie H	Serie I
<b>Valor (UF)</b>	UF 2.024.403	UF 1.082.326	UF 942.077
<b>Vencimiento</b>	1 Julio, 2036	1 Julio, 2038	1 Julio, 2045
<b>Periodo de Gracia</b>	Hasta 1 de enero, 2024 Pago de capital desde 1 de enero, 2028	Hasta 1 de enero, 2024 Pago de capital desde 1 de enero, 2033	Hasta 1 de enero, 2024 Pago de capital desde 1 de enero, 2039
<b>Pagos</b>	Semestral	Semestral	Semestral
<b>Tasa anual</b>	3% hasta 22 de dic. 2023 4% para el período restante	3% hasta 22 de dic. 2023 4% para el período restante	3%

Los *covenants* financieros de los Bonos que deben cumplir dichos bonos una vez verificado el Alzamiento del Acuerdo de Reorganización consideran:

- **Nivel de Endeudamiento.** Mantener en sus Estados Financieros trimestrales un nivel de 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.
- **Ratios Financieros.** Mantener /i/ el ratio entre /a/ la suma de Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes e Inversiones Contabilizadas Utilizando el Método de la Participación Libres de Gravámenes y /b/ la Deuda Financiera Neta sin Garantías, por un valor de al menos uno coma cero veces. El Emisor se obliga a incluir en una Nota de los Estados Financieros, el valor en que se encuentra el índice aquí descrito, señalando si cumple con el límite establecido e indicando el detalle y monto de las cuentas que lo componen; /ii/ el ratio entre /a/ Deuda Financiera Neta sin Garantías, y /b/ Total de Activos, por un valor igual o menor a cero coma sesenta y cinco veces; /iii/ el ratio entre /a/ Margen Bruto menos Gastos por Remuneraciones, y /b/ los Costos Financieros del Emisor, por un valor de al menos dos coma cero veces; y /iv/ el ratio entre /a/ la Caja del Emisor, y /b/ los Compromisos Financieros Exigibles en Próximos Seis Meses por un valor de al menos uno coma cero veces.

Entre el 30 de junio de 2022 y la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados intermedios, las sociedades no presentan otros hechos posteriores que resulten necesario revelar y que pudiesen afectar significativamente la comprensión de los mismos.

## RESUMEN PROCESO DE REORGANIZACIÓN JUDICIAL

A pesar de la positiva evolución operacional durante el año 2021 en los estados financieros correspondientes al 1er trimestre de dicho año, Vivocorp SpA reveló al mercado un incumplimiento del ratio de activos libre de gravamen exigido por los Contratos de Emisión de Bonos series B, C y E.

Como consecuencia de lo anterior, se inició un periodo de cura que culminó con la presentación por parte de Vivo de una solicitud de reorganización judicial, con el propósito de desarrollar, negociar y convenir con sus acreedores, una nueva estructura financiera que permitiera dar continuidad al giro de la Compañía y asegurar el pago íntegro de sus créditos pendientes.

Con fecha 28 de octubre de 2021, el 11° Juzgado Civil de Santiago, dictó la resolución que acogió la solicitud de reorganización de Vivo y en paralelo, se continuó desarrollando un plan de recuperación, que se detalla a continuación:

### Focos del Plan de Recuperación:

<b>Activos:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisión y priorización de inversión en aquellos proyectos más cercanos a su apertura.</li> <li>• Venta de Activos prescindibles, como la venta del Mall Casa Costanera (octubre, 2021)</li> </ul>
<b>Eficiencia Operacional:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revisión y optimización de gastos y procesos para alcanzar una disminución respecto de años anteriores.</li> <li>• Ajuste de la dotación, reorganizando actividades y funciones de manera de minimizar el impacto y manteniendo el estándar de calidad y operación.</li> </ul>
<b>Estructura Financiera y Societaria:</b>	<p>Apoyo de asesores expertos (Credicorp, Tyndall y Carey y Cía.) para evaluar e implementar medidas, incluyendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Levantamiento de recursos adicionales para financiar eventuales necesidades de capital de trabajo de la Sociedad.</li> <li>• Definición de estructura de propiedad de Vivo.</li> </ul>

El 23 de diciembre de 2021, la propuesta de reorganización presentada fue acordada por los acreedores correspondientes, y el 5 de enero de 2022 se tuvo por aprobada por el tribunal del procedimiento para todos los efectos legales (el “Acuerdo de Vivo”).

Los objetivos del Acuerdo de Vivo se centraron en reestructurar los pasivos de la compañía; realizar una reestructuración corporativa; proveer a Vivo de recursos adicionales que le permitan desarrollar los negocios y generar flujos a través de sus filiales, coligadas e inversiones; y mantener su giro social.

El Acuerdo de Vivo contemplaba un aumento de capital, un préstamo subordinado y una línea de crédito por un monto total de hasta UF750.000. Estos montos estarían disponibles para Vivo una vez que se cumpliera una serie de condiciones establecidas en el Acuerdo de Vivo (entre ellas, que la Fiscalía Nacional Económica (la “FNE”) aprobare el Cambio de Control, según se define más abajo), las

que debían cumplirse en el plazo de 4 meses desde la fecha de la Junta de Acreedores que aprobó el Acuerdo de Vivo, prorrogables por la Comisión de Acreedores de Vivo por hasta 4 meses más. En virtud del aumento de capital acordado, los bonistas de Vivo pasarían a ser dueños del 50,5% de las acciones de Vivo.

Con fecha 19 de enero de 2022, Inversiones Terra SpA (“Terra”) y sus acreedores acordaron un Acuerdo de Reorganización Judicial (el “Acuerdo de Terra” y, en conjunto con el Acuerdo de Vivo, los “Acuerdos”). Con el objeto de garantizar la continuación efectiva y total del giro de Terra para efectos de generar nuevos ingresos; y su reestructuración financiera y corporativa a través de un plan para viabilizar el cumplimiento de las obligaciones de Terra, Vivo y sus filiales.

El Acuerdo de Terra contempla que los acreedores de Terra adquirirán el total de las acciones de Vivo que no pasen al control de los bonistas de Vivo (49,5%). Para ello, los acreedores de Terra debían optar si recibirán en pago de sus créditos su prorrata correspondiente de acciones de Vivo, o si adquirirán las acciones de una sociedad que nacerá de la división de Terra, a la que se aportarán todas las acciones de Terra en Vivo y asumirá la deuda de Terra con sus acreedores.

Como consecuencia del aumento de capital de Vivo y el cumplimiento del Acuerdo de Terra, se produciría un cambio de control, en virtud del cual Corpgroup saldría de la propiedad de Vivo, y los acreedores de Vivo y Terra pasarían a ser sus nuevos controladores (el “Cambio de Control”). Dependiendo de la forma en que tuviera lugar el Cambio de Control (la forma en que los distintos acreedores participaran de la propiedad), dada la normativa aplicable, debería pasar o no por el control preventivo de la FNE.

El 22 de julio de 2022, la FNE aprobó el cambio de control, al considerar que no se afectaría sustancialmente la competencia.

De esta manera, al 23 de agosto de 2022, la Compañía informó el cumplimiento de los Acuerdos de Reorganización, incluyendo la División de la Sociedad; Aumento de Capital; Crédito Subordinado; Transferencia de propiedad y Cambio de Control de la Sociedad, de acuerdo con lo detallado en “Hechos Posteriores”.

Como consecuencia, se redujo el número de directores de Vivo de 6 a 5 miembros y se renovó la totalidad del directorio.

Finalmente, el 24 de agosto, se realizó canje de Bonos en el mercado local, mediante el cual los Bonos Series G, H e I (que reflejan los términos del Acuerdo de Vivo) fueron entregados a los tenedores de Bonos Series B, C y E en reemplazo de estos últimos, que quedaron fuera de circulación

### **Conclusiones:**

Al 23 de agosto de 2022, la Compañía ha implementado toda la reestructuración establecida en el Acuerdo de Vivo, conforme a los términos y condiciones allí dispuestos, incluyendo (i) la división de la Sociedad; (ii) la transferencia de propiedad y control de la Sociedad, donde el Fondo de Inversión Asset Rentas Comerciales Vivo (administrado por Asset Administradora General de Fondos S.A.) es el nuevo controlador de Vivo; y (iii) la cancelación de la inscripción de las acciones de la Sociedad en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), entre otras actuaciones.

Con todo lo anterior, a la fecha, se ha dado cumplimiento al Acuerdo de Vivo, el que sigue rigiendo los términos de la deuda de Vivo con sus acreedores anteriores a la reorganización, y permaneciendo Vivo sujeto a supervigilancia de un Interventor Concursal, que fiscaliza el cumplimiento del Acuerdo de Vivo.

Actualmente, Vivo mantiene la propiedad, operación y administración de 4 Centros Comerciales, 16 Stripcenters, 32 Stand Alone y un atractivo pipeline de proyectos que contribuirá significativamente a aumentar los flujos futuros. El plan de recuperación permitió a la Sociedad llegar a un acuerdo satisfactorio con sus acreedores y proveedores, manteniendo así su continuidad operacional y asegurando el cumplimiento íntegro de sus obligaciones.

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

Millones CLP	2T22	2T21	Var %	6M22	6M21	Var %
Ingresos de actividades ordinarias	7.972	5.732	39,1%	15.740	12.645	24,5%
Costo de ventas	(1.542)	(1.524)	1,2%	(3.213)	(3.335)	-3,7%
<b>Margen bruto</b>	<b>6.430</b>	<b>4.208</b>	<b>52,8%</b>	<b>12.527</b>	<b>9.310</b>	<b>34,6%</b>
<i>Margen bruto %</i>	80,7%	73,4%	7,2 p.p.	79,6%	73,6%	6,0 p.p.
Gastos de administración	(2.317)	(2.510)	-7,7%	(4.584)	(5.461)	-16,1%
Otras ganancias	15.035	3.318	353,1%	23.705	39.763	-40,4%
<b>Ganancias de actividades operacionales</b>	<b>19.148</b>	<b>5.016</b>	<b>281,8%</b>	<b>31.648</b>	<b>43.611</b>	<b>-27,4%</b>
Costos financieros	(3.225)	(3.127)	3,1%	(6.514)	(6.752)	-3,5%
Ingresos financieros	705	2.461	-71,4%	1.345	4.241	-68,3%
Participación en ganancias asociadas por participación	(3.208)	(1.161)	176,2%	(4.982)	(1.732)	187,7%
Resultados por unidades de reajuste	(14.413)	(770)	1.771,4%	(21.653)	(2.844)	661,5%
<b>Utilidad antes de impuesto</b>	<b>(992)</b>	<b>2.419</b>	<b>-141,0%</b>	<b>(157)</b>	<b>36.524</b>	<b>-100,4%</b>
(Gasto) por impuestos a las ganancias	1.960	(38)	-5.271,9%	2.436	(21.675)	-111,2%
<b>Ganancia (pérdida) procedente de operaciones</b>	<b>968</b>	<b>2.381</b>	<b>-59,3%</b>	<b>2.280</b>	<b>14.849</b>	<b>-84,6%</b>
<b>Utilidad (pérdida) del período</b>	<b>968</b>	<b>2.381</b>	<b>-59,3%</b>	<b>2.280</b>	<b>14.849</b>	<b>-84,6%</b>
<b>Utilidad atribuible a la controladora</b>	<b>62</b>	<b>2.108</b>	<b>-97,0%</b>	<b>919</b>	<b>14.097</b>	<b>-93,5%</b>
<b>Utilidad atribuible a no controladoras</b>	<b>906</b>	<b>273</b>	<b>231,8%</b>	<b>1.360</b>	<b>752</b>	<b>81,0%</b>

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

MM CLP	Malls			Stripcenter y Stand Alone			Comisiones y otros			Total		
	2T22	2T21	Var (%)	2T22	2T21	Var (%)	2T22	2T21	Var (%)	2T22	2T21	Var (%)
Ingresos	4.279	2.678	59,8%	3.469	2.823	22,9%	224	230	-2,6%	7.972	5.732	39,1%
EBITDA	2.969	1.748	69,9%	3.202	2.409	32,9%	-1.956	-2.352	-16,8%	4.216	1.805	133,6%
Margen EBITDA (%)	69,4%	65,3%	6,3%	92,3%	85,3%	8,2%	-873,1%	-1020,9%	-14,5%	52,9%	31,5%	67,9%
ABLS (m2)	98.796	99.016	-0,2%	151.211	151.208	0,0%	-	-	-	250.007	250.224	-0,1%
Tasa de Ocupación (%)	90,60%	90,21%	0,4%	98,98%	98,70%	0,3%	-	-	-	95,86%	95,34%	0,5%
Ventas Locatarios MM CLP	36.533	29.032	25,8%	81.160	67.758	19,8%	-	-	-	117.693	96.790	21,6%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$clp)	448.984	424.952	5,7%	655.132	566.767	15,6%	-	-	-	573.408	515.197	11,3%

**Acumulado**

MM CLP	Malls			Outlets			Stripcenter y Stand Alone			Comisiones y otros			Total		
	2022	2021	Var (%)	2022	2021	Var (%)	2022	2021	Var (%)	2022	2021	Var (%)	2022	2021	Var (%)
Ingresos	8.607	5.932	45,1%	-	463	-100,0%	6.822	5.807	17,5%	312	444	-29,8%	15.740	12.645	24,5%
EBITDA	6.126	3.848	59,2%	-	305	-100,0%	5.796	4.884	18,7%	-3.770	-4.978	-24,3%	8.151	4.059	100,8%
Margen EBITDA (%)	71,2%	64,9%	9,7%	-	65,9%	-100,0%	85,0%	84,1%	1,0%	-1210,3%	-1121,8%	7,9%	51,8%	32,1%	61,3%
ABLS (m2)	98.796	99.016	-0,2%	-	28.511	-100,0%	151.211	151.022	0,1%	-	-	-	250.007	278.549	-10,2%
Tasa de Ocupación (%)	90,60%	90,21%	0,4%	-	77,39%	-100,0%	98,98%	98,70%	0,3%	-	-	-	95,86%	95,34%	0,5%
Ventas Locatarios MM CLP	73.762	57.163	29,0%	-	17.945	-100,0%	161.537	133.125	21,3%	-	-	-	235.300	208.232	13,0%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$clp)	906.523	836.723	8,3%	-	383.643	-100,0%	1.303.942	1.113.528	17,1%	-	-	-	1.146.392	1.012.870	13,2%

## ANÁLISIS DE BALANCE

Millones CLP	jun-21	dic-20	Var %
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5.467	5.208	5,0%
Otros activos financieros, corrientes	3.370	15.648	-78,5%
Otros activos no financieros, corrientes	1.004	1.047	-4,2%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	9.493	11.732	-19,1%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	17.175	16.317	5,3%
Activos por impuestos, corrientes	28	16	73,8%
<b>Total activos, corrientes</b>	<b>36.537</b>	<b>49.968</b>	<b>-26,9%</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Otros activos no financieros, no corrientes	735	735	0,0%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	1.833	1.927	-4,9%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	40.751	38.035	7,1%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	11.217	17.370	-35,4%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	327	389	-15,9%
Plusvalía	2.379	2.379	0,0%
Propiedades, plantas y equipos	165	196	-16,0%
Propiedades de inversión	498.605	462.325	7,8%
Activos por derecho de uso	612	727	-15,8%
Activo por impuesto diferido	8.290	1.992	316,3%
<b>Total activos, no corrientes</b>	<b>564.914</b>	<b>526.075</b>	<b>7,4%</b>
<b>Total Activos</b>	<b>601.451</b>	<b>576.043</b>	<b>4,4%</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Otros pasivos financieros, corrientes	168.507	182.749	-7,8%
Pasivos por arrendamientos, corrientes	18.799	18.901	-0,5%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	5.198	8.026	-35,2%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	62	1.004	-93,9%
Pasivos por impuestos, corrientes	26.984	25.774	4,7%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	1.792	1.763	1,6%
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>221.342</b>	<b>238.217</b>	<b>-7,1%</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Otros pasivos financieros, no corrientes	46.375	20.144	130,2%
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	141.635	131.346	7,8%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	5.416	5.021	7,9%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	7.301	7.112	2,6%
Pasivos por impuestos diferidos	37.975	35.508	6,9%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	1.023	962	6,4%
Otras provisiones, no corrientes	1.888	1.303	44,9%
<b>Total pasivos, no corrientes</b>	<b>241.613</b>	<b>201.396</b>	<b>20,0%</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>462.955</b>	<b>439.613</b>	<b>5,3%</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital pagado	119.576	119.576	0,0%
Resultados acumulados	(13.910)	(14.830)	-6,2%
Otras reservas	2.915	2.938	-0,8%
<b>Total Patrimonio Atribuible a propietarios de la controladora</b>	<b>108.580</b>	<b>107.684</b>	<b>0,8%</b>
Participaciones no controladoras	29.915	28.746	4,1%
<b>Total Patrimonio</b>	<b>138.495</b>	<b>136.430</b>	<b>1,5%</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>601.451</b>	<b>576.043</b>	<b>4,4%</b>

## **ACTIVOS**

El **total de activos** al 30 de junio de 2022 alcanzó MM\$601.451, lo que representa un aumento de 4,4% en comparación a diciembre de 2021.

Los **activos corrientes** al cierre del segundo trimestre de 2022 alcanzaron MM\$36.537, inferior a los MM\$49.968 registrados a diciembre de 2021, principalmente por una disminución en MM\$12.277 en Otros activos financieros corrientes, explicado por las menores inversiones incurridas durante 2022.

Los **activos no corrientes** al cierre del segundo trimestre de 2022 alcanzaron los MM\$564.914, lo que representa un aumento de MM\$38.839 respecto de los MM\$526.075 registrados a diciembre de 2021. Esta diferencia se explica principalmente por:

- Aumento de MM\$ 36.280 de las **Propiedades de Inversión** explicado fundamentalmente por el avance en obras de proyectos en desarrollo y el aumento en el valor justo asociado al aumento en el valor de la UF.
- Aumento de MM\$6.299 de **Activo por Impuesto diferido**.
- Disminución de MM\$6.154 de **Inversiones contabilizadas por participación** y explicado por mayor pérdida respecto a la participación en la Sociedad Hotel Corporation of Chile S.A.

## **PASIVOS**

El **total de pasivos** alcanzó a MM\$462.955 al cierre del segundo trimestre de 2022, mostrando un aumento de 5,3% respecto del cierre de diciembre 2021, cuando alcanzó MM\$439.613.

Los **pasivos corrientes** alcanzaron a MM\$221.342 al 30 de junio de 2022, una disminución de 7,1% respecto de los MM\$238.217 registrados al cierre de diciembre 2021, principalmente explicado por una disminución de Otros pasivos financieros, corrientes de MM\$14.241 debido al refinanciamiento de créditos con entidades bancarias.

Los **pasivos no corrientes** registraron un aumento de un 20,0%, desde los MM\$201.396 en diciembre de 2021, a los MM\$241.613 al 30 de junio de 2022. A continuación, se explican las principales variaciones:

- Aumento en MM\$26.231 en otros **pasivos financieros no corrientes** explicado principalmente por el refinanciamiento de créditos con entidades bancarias y el efecto de la variación de la UF por la inflación del semestre.
- Aumento de MM\$10.289 en **Pasivos por arrendamientos, no corrientes** debido al registro por cláusula que inicia esquema de pagos y el efecto de la variación de la UF por la inflación del semestre

El **Patrimonio** de la Compañía alcanzó los MM\$138.495 al 30 de junio de 2022, de los cuales MM\$108.580 corresponden al **Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora**, registrando aumentos del 1,5% y 0,8%, respectivamente.

## ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA

Flujo de efectivo CLP millones	6M22	6M21	Dif.
De la operación	8.905	(7.519)	16.424
De la inversión	1.466	27.288	(25.822)
De financiamiento	(10.113)	(20.720)	10.608
<b>Flujo de período</b>	<b>259</b>	<b>(951)</b>	<b>1.210</b>
Efectivo y equiv. al ppio. del período	5.208	7.009	(1.801)
<b>Efectivo y equiv. al final del período</b>	<b>5.467</b>	<b>6.058</b>	<b>(591)</b>

En el acumulado a la fecha del 2022, la Compañía obtuvo un flujo de efectivo positivo de MM\$259, MM\$1.210 superior al mismo periodo del año anterior. A continuación, las principales variaciones:

Al 30 de junio de 2022, los flujos de operación alcanzaron los MM\$8.905, un aumento en MM\$16.424 respecto de igual periodo de 2021. Este aumento se explica principalmente por:

- Menores **Otros pagos en actividades de Operación** por MM\$6.567 principalmente por el pago de IVA asociado a la venta del Vivo Outlet la Florida en 1T21 y del Vivo Outlet Peñuelas en 2T21, pagos que no existen en 2022.
- Menores **Pagos a proveedores de bienes y servicios** por MM\$4094 explicado principalmente por las ventas de malls durante el mes de enero 2021 (Vivo Imperio y Vivo El Centro a BTG Pactual y la venta de Vivo Outlet la Florida a Grupo Patio) y de abril de 2021 (Vivo Outlet Peñuelas y Vivo Outlet Temuco.).
- Menores **Pagos a y por cuenta de los empleados** por M\$2.512 por menor dotación en 2022.
- Menores **pagos procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar** por M\$1.125, por la venta del mall Casa Costanera ocurrida en octubre de 2021.
- Mayores **cobros procedentes de las ventas de bienes y servicios** por MM\$3.101 explicado principalmente por gestión de cobranza.

A junio 2022, el flujo de inversión registró un flujo de MM\$1.466, mostrando una diferencia negativa de MM\$25.822 respecto del año anterior. A continuación, se detallan los principales movimientos que explican dicha diferencia:

- Menor **flujo procedente de venta de filiales** en MM\$133.668 por la venta durante el año 2021 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.
- Menor importe procedente de la **venta de Propiedades de Inversión** por MM\$69.608 debido a los flujos por las ventas durante el mismo periodo del año anterior de Vivo Outlet Maipú y Vivo Outlet La Florida al Grupo Patio.
- Las disminuciones en el flujo de inversiones se compensan parcialmente por (i) un menor **Préstamo a entidades Relacionadas** en MM\$152.526 principalmente explicado por el préstamo del primer trimestre del 2021 destinado a las relacionadas Inversiones Terra SpA y Matriz Terra SpA. y (ii) una variación positiva de MM\$23.350 en **otras actividades de inversión** debido al uso durante el segundo semestre del 2022 de los fondos con restricción obtenido

por la venta del Mall Casa Costanera por M\$12.277.200 y al costo de prepago del leasing de Consorcio realizado durante el 2021 por M\$11.073.264.

El flujo de financiamiento registró un flujo negativo de MM\$10.113, con una diferencia positiva de MM\$10.608 respecto del flujo negativo de MM\$20.720 obtenidos al cierre del segundo trimestre de 2021. Las principales variaciones se explican a continuación:

- Menor nivel de **Reembolsos de Préstamos** en MM\$13.088, principalmente por el pago parcial de una línea bancaria a Banco Estado en 2021.
- Menores **Importes procedentes de préstamos de largo plazo** en MM\$2,104 por la no existencia de préstamos en 2022.
- Menores **Importes de emisión de acciones** en MM\$2.332 debido a los aportes de capital a la filial Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.

## PRINCIPALES INDICADORES

Millones CLP	2018	2019	2020	2021	jun-22
<b>Liquidez</b>					
Razón corriente	0,60	0,29	1,48	0,21	0,17
Razón Ácida	0,60	0,29	1,48	0,21	0,17
<b>Endeudamiento</b>					
Leverage: Deuda Financiera Neta/Patrimonio	1,22	1,42	1,14	2,44	2,65
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	9,4%	14,8%	37,4%	54,2%	47,8%
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	90,6%	85,2%	62,6%	45,81%	52,2%
Deuda Financiera Neta/EBITDA (UDM)	11,1	13,3	22,7	29,1	22,81
<b>Eficiencia (Últimos 12 meses)</b>					
Cobertura de Gastos Financieros (UDM)	1,87	1,80	0,97	0,90	1,24
Utilidad (UDM)	34.016	36.221	135	12.763	194
EBITDA (UDM)	31.219	32.921	16.837	11.959	16.068
Margen EBITDA (UDM)	61,1%	61,7%	44,0%	42,9%	52,9%
Rentabilidad del Patrimonio UDM	14,4%	12,2%	0,0%	9,35%	0,14%
Ganancia por acción básica	431,1	355,73	(6,7)	150,2	10,46

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	36.329	Coquimbo	Coquimbo	Mall	2017	100%
Vivo Los Trapenses	27.281	Lo Barnechea	Santiago	Mall	2015	100%
Vivo Panorámico	7.451	Providencia	Santiago	Mall	2009	100%
Vivo San Fernando <sup>1</sup>	27.735	San Fernando	San Fernando	Mall	2016	46%
<b>Total Mall</b>	<b>98.796</b>					<b>85%</b>
<b>Stripcenter</b>	<b>65.992</b>			<b>Stripcenter</b>		<b>93%</b>
<b>Stand Alone</b>	<b>85.220</b>			<b>StandAlone</b>		<b>85%</b>
<b>Total Vivocorp SpA - Consolidado</b>	<b>250.007</b>					
Hotel Mandarin Oriental <sup>2</sup>	2.064	Las Condes	Santiago			49%
<b>Total General</b>	<b>252.071</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 SpA SRR Inmobiliaria S.A. consolida en Vivocorp SpA

<sup>2</sup> Activo en Hotel Corporation of Chile S.A. (HCC), cuya propiedad es 49% de Vivocorp SpA. HCC no consolida en Vivo.

## ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO

Vivo SpA 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 Vivo, 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 70% de los contratos vigentes con una duración mayor a los 5 años, y el plazo promedio de los contratos se encuentra en torno a los 12 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.
- 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 20% al 31 de diciembre de 2019. Sin embargo, a raíz de la venta de activos, la pandemia y sus fuertes restricciones sanitarias, al cierre del año 2021 SMU representó el 42% de los ingresos por contrato. Este porcentaje disminuye levemente hacia el cierre del segundo trimestre del año 2022, periodo en el cual SMU representa el 41% de los ingresos por contrato. 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.
- 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 Vivo ha decidido diversificar el negocio de Malls a diversos activos como 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 Vivo 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.

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, control de temperatura al personal propio, control de temperatura para el acceso de clientes a restaurantes y food court, control de aforo en centros comerciales según disposiciones del plan paso a paso, 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. 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-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-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.vivospa.cl](http://www.vivospa.cl)



Vivocorp SpA  
Av. Vespucio Norte 1.561; Pisos 3 y 4  
Vitacura  
Santiago-Chile  
+562 2660 7250  
[investor@vivocorp.cl](mailto:investor@vivocorp.cl)

Martín Swett Tobar  
[mswett@vivocorp.cl](mailto:mswett@vivocorp.cl)  
Gerente de Administración y Finanzas

César Herrera Contreras  
[cherrera@vivocorp.cl](mailto:cherrera@vivocorp.cl)  
Subgerente de Administración y Finanzas