



## Análisis Razonado

Estados Financieros Consolidados al  
31 de diciembre de 2022



Análisis Razonado  
Vivo SpA  
al 31 de diciembre de 2022

## Contenido

DESTACADOS DEL PERÍODO.....	3
ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE .....	2
PIPELINE.....	6
HECHOS DESTACADOS DEL PERIODO .....	7
HECHOS POSTERIORES.....	7
RESUMEN PROCESO DE REORGANIZACIÓN JUDICIAL.....	8
ANÁLISIS DE BALANCE .....	13
ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA.....	15
PRINCIPALES INDICADORES .....	17
PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES POR CATEGORÍA .....	18
ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO.....	19
GLOSARIO .....	21

## ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2022 VIVO SPA

Santiago, Chile, 31 de marzo de 2023 – **Vivo SpA** (“Vivo” 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 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

- Los Ingresos alcanzaron los MM\$9.235 en el 4T22, un 14,4% superior al 4T21, principalmente explicado por un aumento del 26,6% en los arriendos mínimos, donde destacan tiendas menores (17,2%), gimnasios (97,0%), cines y entretenimiento (157,5%), por consecuencia de las menores restricciones de apertura de centros comerciales por la situación sanitaria del país.
- Las ventas *Same Store Sales* (“SSS”) de locatarios disminuyeron en un 16,9% el 4T22 respecto del mismo período del año anterior. Esta baja ha sido generalizada en la industria, y se explica principalmente por: (i) la contracción de liquidez de los hogares; (ii) alta inflación que afecta el poder adquisitivo; y (iii) alta base comparativa debido a un 2021 histórico en ventas explicado por retiros de AFP y ayudas del Estado.
- El EBITDA del 4T22 alcanzó MM\$4.195, un 0,4% superior respecto de igual período de 2021, lo que se explica por mejoras en los resultados en las categorías Malls (+3,4%) y Stripcenter & StandAlone (+10,1%), y por una reducción en Comisiones y otros (17%).
- Durante el año 2022, la Compañía implementó 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). De esta manera, a la fecha, se ha dado cumplimiento al Acuerdo de Reorganización Judicial de Vivo, el que sigue rigiendo los términos de la deuda de Vivo con sus acreedores anteriores a la reorganización.
- En la división de la Sociedad, esta pasó a denominarse “Vivo SpA”, conservando esta última todos los negocios, activos y pasivos relacionados con el negocio inmobiliario. 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 y que se asignarían a Inversiones Terra SpA, antigua controladora de la Sociedad.
- Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía alcanzó un *leverage* neto de 6,03 veces, reflejando 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 cierre de 2021, junto con una disminución de patrimonio producto de la división de la Compañía durante el proceso de Reorganización Judicial. El

patrimonio de la compañía pasó de MM\$136.430 en diciembre de 2021 a MM\$64.165 en diciembre de 2022.

- Durante el año 2022 se realizó la venta del Stripcenter Chillán Collín (9.947 mt2) de la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A a Banco Santander Chile y de la participación accionaria en Inmobiliaria Punta Arenas S.A.,

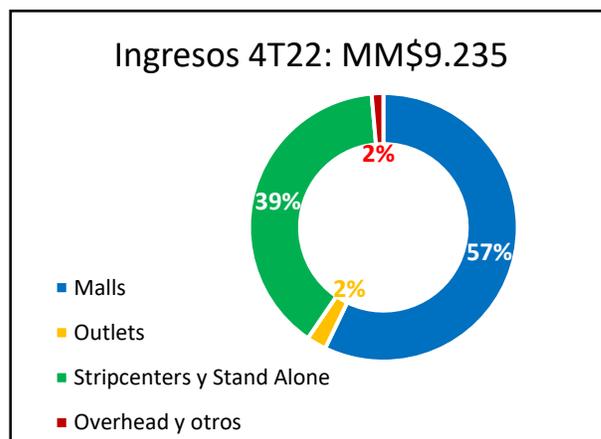
saliendo Vivo de la administración del Stand Alone Unimarc Lautaro Navarro.

- Durante el 4T22 se completaron las obras de dos importantes proyectos: la construcción de Vivo Outlet Chillán y la remodelación de Vivo Panorámico, aperturando ambos a público a fines de octubre y principios de noviembre, respectivamente.

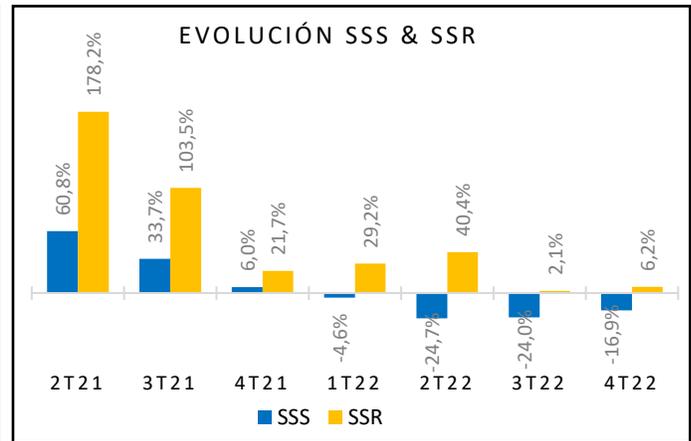
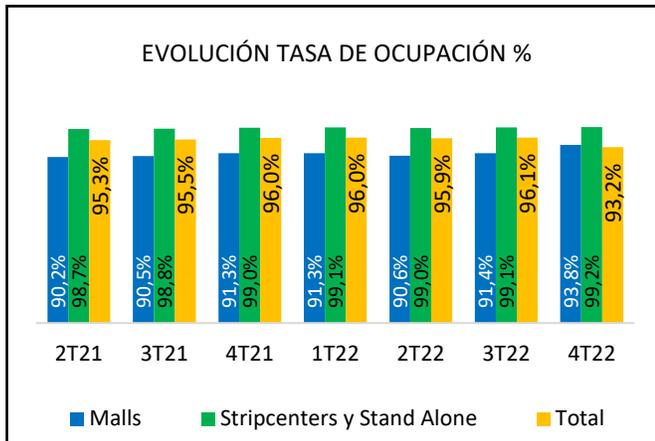
### ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE

Los **Ingresos Consolidados** alcanzaron los MM\$9.235 en el 4T22, un aumento de 14,4% respecto al 4T21, lo que se explica principalmente por el aumento en ingresos por arriendo en activos en formato Malls y Stand Alone debido al efecto de la inflación sobre ventas en UF.

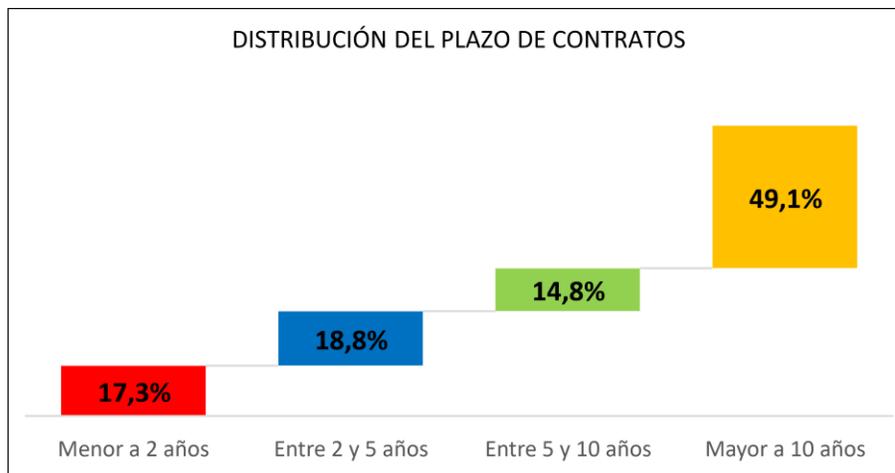
Las ventas totales de los locatarios de nuestros activos aumentaron en un 1,8% durante el cuarto trimestre respecto del año anterior, impulsadas por mayores ventas en Stripcenters y Stand Alone, las que fueron parcialmente compensadas por una disminución de ventas en Malls. Por su lado, las tiendas que estuvieron abiertas en ambos trimestres registraron una disminución en SSS de 16,9%.



La tasa de ocupación consolidada alcanzó el 93,2% durante el 4T22, inferior a la tasa de 96,0% del 4T21. Dicha disminución se debe a las recientes aperturas de los centros comerciales Vivo Outlet Chillán y Vivo Panorámico, activos que se encuentran en una etapa inicial de colocación. En contrapartida, el resto de los centros comerciales y Stripcenters presentan alzas en sus tasas de ocupación respecto al mismo periodo del año 2021, lo que da cuenta del permanente apoyo y compromiso que hemos tenido con nuestros locatarios.



El plazo promedio de los contratos con arrendatarios es de 14,7 años, ponderados por metros cuadrados. Cabe destacar que el 63,9% de los contratos, ponderados por sus ingresos, tienen una duración mayor a los 5 años.



El **Costo de Ventas** del 4T22 alcanzó los MM\$2.642, superior a los MM\$1.577 del mismo período de 2021, principalmente debido a: (i) las aperturas durante el trimestre de los centros comerciales Vivo Outlet Chillán y Vivo Panorámico; (ii) al aumento en las contribuciones producto del alza, realizada por el SII, en los avalúos fiscales de los activos; y (iii) al alza en el costo de servicios de electricidad pactado en dólares.

Con todo lo anterior, la **Ganancia Bruta** del trimestre fue de MM\$6.593, reflejando un aumento de 1,5% respecto al mismo trimestre del año 2021 impulsado por mayores ingresos y generando un Margen Bruto de 71,4%.

Los **Gastos de Administración** alcanzaron los MM\$2.497, mostrando un aumento de 3,1% respecto a los MM\$2.423 incurridos en el 4T21, explicado principalmente por gastos en honorarios asociados al proceso de Reorganización Judicial durante el 4T22.

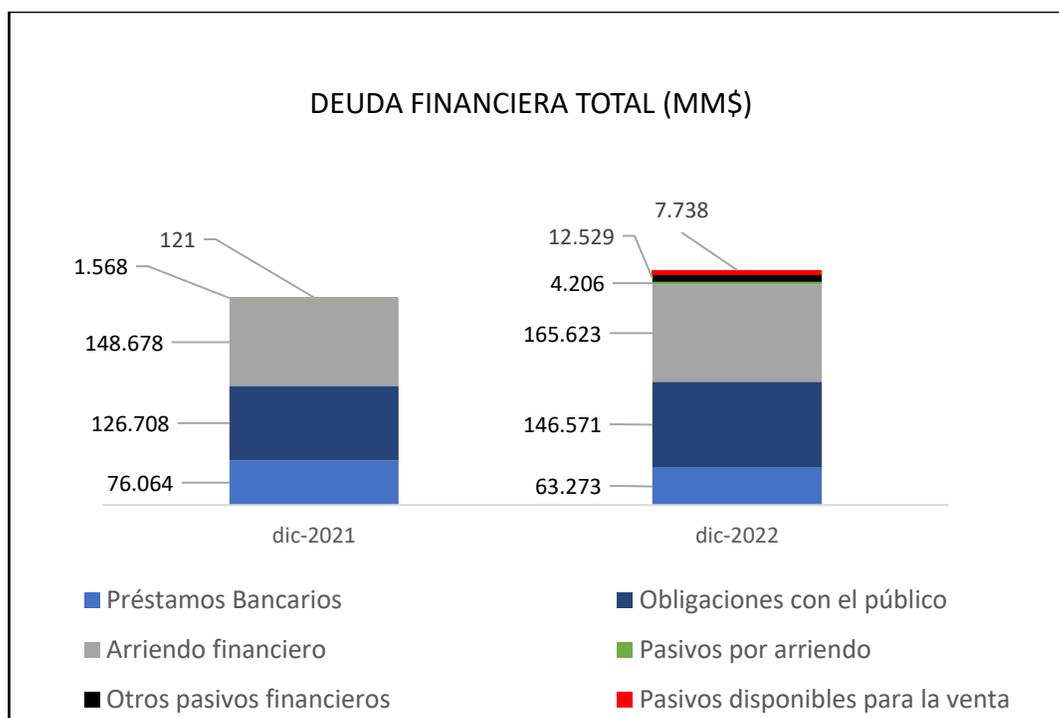
El **EBITDA** consolidado para este trimestre alcanzó los MM\$4.195, que representa un incremento de 0,4% respecto de igual período del año 2021.

El resultado de **Otras Ganancias** en el trimestre fue una pérdida de MM\$15.588, mayor a la pérdida de MM\$10.803 registrada en el mismo período del año 2021, lo que se explica por el efecto del *fair value* de las propiedades de inversión durante el 4T22. La disminución en el *fair value* se da principalmente por el aumento de la tasa WACC del 4T22 respecto a la del 4T21. Los elementos que explican esta alza radican fundamentalmente en un aumento en la tasa libre de riesgo medida por el bono del tesoro norteamericano (a 20 años) y a un aumento en el costo [teórico] de financiamiento de la compañía.

El **Resultado Operacional** de la Compañía en el 4T22 fue una pérdida de MM\$11.492, un 70,7% mayor que la pérdida de MM\$6.731 registrada en el 4T21.

El **Resultado No Operacional** tuvo una pérdida de MM\$12.373 en el 4T22, comparado con la utilidad de MM\$177.163 obtenida en el 4T21. A continuación, los principales movimientos:

- Los **Costos Financieros** alcanzaron MM\$3.652, superior en un 10,2% a lo incurrido en 4T21 debido al efecto de la inflación sobre la deuda en UF.



- Menores **Ingresos Financieros** en MM\$226 respecto del cuarto trimestre de 2021 explicado principalmente por la asignación, en la división de la Sociedad de fecha 23 de agosto de 2022, de la cuenta por cobrar a CorpGroup Inversiones Ltda., fecha hasta la cual se reconoció un ingreso por intereses devengados.

- Como parte del proceso de Reorganización Judicial del año 2021, durante el 4T21 se reversó la provisión de incobrabilidad del 3T21 de la cuenta por cobrar que Vivo mantenía con sus sociedades matrices de dicho momento, generando una ganancia en la cuenta **Pérdida por deterioro de valor** por MM\$182.019 en el 4T21.
- **Participación en ganancias asociadas por participación** alcanzó los MM\$641 en comparación con los MM\$5.702 del mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por el resultado del trimestre 2021 obtenido por la coligada Hotel Corporation of Chile S.A. por la venta del Edificio Vista 360.
- Mayor pérdida en **Resultados por unidades de reajuste**, la que alcanzó un total de MM\$9.630 en el 4T22 en comparación a los MM\$7.738 del mismo período del año anterior, principalmente explicado por el efecto de la inflación sobre la deuda en UF compensado por la asignación, en la división de la Sociedad de fecha 23 de agosto de 2022, de la cuenta por cobrar a CorpGroup Inversiones Ltda., fecha hasta la cual se reconoció el efecto por la variación de la UF.

Con todo lo anterior, la **Utilidad antes de Impuestos** registra una pérdida de MM\$23.865 en el trimestre, comparado con la utilidad de MM\$170.432 registrada en igual período de 2021.

Los **impuestos** del período fueron positivos en MM\$5.594, principalmente explicado por la pérdida tributaria obtenida en el período. Lo anterior se compara con el impuesto positivo de MM\$5.157 del cuarto trimestre de 2021.

Con todo lo anterior, el **Resultado Neto** del cuarto trimestre de 2022 fue una pérdida de MM\$18.271, la que se compara con una utilidad de MM\$175.589 obtenida en el 4T21.

## PIPELINE

La Compañía tiene un pipeline de proyectos, los que podrían contribuir 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
Vivo Outlet Puente Alto	Puente Alto	21.000	MMUF 1,0	2024
Vivo Santiago	Ñuñoa	98.000	MMUF 6,0	2027
<b>Total Proyectos</b>		<b>119.000</b>	<b>MMUF 7,0</b>	

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

## HECHOS DESTACADOS DEL PERIODO

Entre el 1 de octubre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, las sociedades no presentan hechos esenciales que resulten necesario revelar y que pudiesen afectar significativamente la comprensión de los mismos.

## HECHOS POSTERIORES

En sesión de directorio celebrada el día 7 de marzo de 2023, se acordó incorporar el inmueble de Antofagasta al plan de ventas de activos de la compañía para el año 2023.

Entre el 01 de enero de 2023 y la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, 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, Vivo SpA reveló al mercado un incumplimiento del ratio de activos libre de gravámenes exigido por los contratos de emisión de bonos series B, C y E.

Como consecuencia de lo anterior, se inició un período de subsanación 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 acoge 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), terrenos y activos que no generan EBITDA, entre otros</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 aprobada 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 Reorganización Judicial (el “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 proveer recursos frescos a la Compañía mediante un aumento de capital, un préstamo subordinado y una línea de crédito por un monto total de 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 contemplaba que los acreedores de Terra adquirirían 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 recibirían en pago de sus créditos su prorrata correspondiente de acciones de Vivo, o si adquirirían las acciones de una sociedad que nacería de la división de Terra, a la que se aportarían todas las acciones de Terra en Vivo y asumiría 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 participarían 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, el 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 siguiente:

(i) División de la Sociedad. Por escritura pública de fecha 22 de agosto de 2022, otorgada en la Notaría de Santiago de don Francisco Javier Leiva Carvajal, se acordó la división de la Sociedad, la cual pasó a denominarse “Vivo SpA” (en adelante Vivo), 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. Con misma fecha, y conforme a los términos del Acuerdo de Reorganización, 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. Con misma fecha y conforme a los términos del Acuerdo de Reorganización, 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 Inversiones Terra SpA. Por escritura pública de fecha 23 de agosto de 2022, otorgada en la Notaría de Santiago de don Francisco Javier Leiva Carvajal, 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 de misma fecha, y conforme a lo dispuesto en el Acuerdo de Reorganización Judicial de Inversiones Terra SpA, aprobado en Junta Deliberativa de Acreedores de dicha sociedad celebrada con fecha 19 de enero de 2022, 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, administrado por Asset Administradora General de Fondos S.A., 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.

Como consecuencia, se redujo el número de directores de Vivo de 6 a 5 miembros. En junta extraordinaria de accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 23 de agosto de 2022 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, celebrada con misma fecha, se nombró como presidente del directorio de Vivo al señor Georges De Bourguignon Arndt.

Finalmente, el 24 de agosto de 2022, se realizó un 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 implementó 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.

Actualmente, Vivo mantiene la propiedad, operación y administración de 5 Centros Comerciales, 15 Stripcenters, 31 Stand Alone y un pipeline de proyectos que podrían contribuir 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. Por otro lado, a partir del 01 de febrero de 2023 Vivo no se encuentra sujeto a supervigilancia de un Interventor Concursal, debido a que así fue acordado en sesión de Comisión de Acreedores de Vivo celebrada en el mes de enero de 2023.

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

Millones CLP	4T22	4T21	Var %	12M22	12M21	Var %
Ingresos de actividades ordinarias	9.235	8.072	14,4%	33.040	27.865	18,6%
Costo de ventas	(2.642)	(1.577)	67,5%	(7.368)	(6.214)	18,6%
<b>Margen bruto</b>	<b>6.593</b>	<b>6.495</b>	<b>1,5%</b>	<b>25.672</b>	<b>21.651</b>	<b>18,6%</b>
<i>Margen bruto %</i>	<i>71,4%</i>	<i>80,5%</i>	<i>-9,1 p.p.</i>	<i>77,7%</i>	<i>77,7%</i>	<i>0,0 p.p.</i>
Gastos de administración	(2.497)	(2.423)	3,1%	(9.761)	(10.114)	-3,5%
Otras ganancias	(15.588)	(10.803)	44,3%	20.575	33.706	-39,0%
<b>Ganancias de actividades operacionales</b>	<b>(11.492)</b>	<b>(6.731)</b>	<b>70,7%</b>	<b>36.486</b>	<b>45.243</b>	<b>-19,4%</b>
Costos financieros	(3.652)	(3.314)	10,2%	(13.508)	(13.242)	2,0%
Ingresos financieros	268	494	-45,7%	2.631	7.334	-64,1%
Pérdida por deterioro de valor	-	182.019	-100,0%	-	-	-
Participación en ganancias asociadas por participación	641	5.702	-88,8%	(6.066)	3.478	-274,4%
Resultados por unidades de reajuste	(9.630)	(7.738)	24,5%	(43.758)	(11.856)	269,1%
<b>Utilidad antes de impuesto</b>	<b>(23.865)</b>	<b>170.432</b>	<b>-114,0%</b>	<b>(24.216)</b>	<b>30.957</b>	<b>-178,2%</b>
(Gasto) por impuestos a las ganancias	5.594	5.157	8,5%	10.163	(18.195)	-155,9%
<b>Ganancia (pérdida) procedente de operaciones</b>	<b>(18.271)</b>	<b>175.589</b>	<b>-110,4%</b>	<b>(14.053)</b>	<b>12.763</b>	<b>-210,1%</b>
<b>Utilidad (pérdida) del período</b>	<b>(18.271)</b>	<b>175.589</b>	<b>-110,4%</b>	<b>(14.053)</b>	<b>12.763</b>	<b>-210,1%</b>
<b>Utilidad atribuible a la controladora</b>	<b>(16.079)</b>	<b>176.781</b>	<b>-109,1%</b>	<b>(13.972)</b>	<b>13.199</b>	<b>-205,9%</b>
<b>Utilidad atribuible a no controladoras</b>	<b>(2.192)</b>	<b>(1.192)</b>	<b>83,9%</b>	<b>(81)</b>	<b>(436)</b>	<b>-81,4%</b>

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

MM CLP	Malls			Outlets			Stripcenter y Stand Alone			Comisiones y otros			Total		
	4T22	4T21	Var (%)	4T22	4T21	Var (%)	4T22	4T21	Var (%)	4T22	4T21	Var (%)	4T22	4T21	Var (%)
Ingresos	5.276	4.606	14,6%	220	-	*	3.609	3.189	13,2%	130	277	-53,3%	9.235	8.072	14,4%
EBITDA	3.559	3.443	3,4%	-33	-	*	3.047	2.767	10,1%	-2.378	-2.032	17,0%	4.195	4.178	0,4%
Margen EBITDA (%)	67,5%	74,8%	-9,8%	-15,0%	-	*	84,4%	86,8%	-2,7%	-1835,8%	-733,3%	150,3%	45,4%	51,8%	-12,2%
ABls (m2)	97.134	98.969	-1,9%	18.997	-	*	139.462	151.210	-7,8%	-	-	-	255.593	250.179	2,2%
Tasa de Ocupación (%)	93,83%	91,33%	2,7%	19,92%	-	*	99,23%	99,02%	0,2%	-	-	-	93,20%	95,98%	-2,9%
Ventas Locatarios MM CLP	46.601	52.506	-11,2%	1.676	-	*	90.933	84.267	7,9%	-	-	-	139.210	136.772	1,8%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$clp)	551.169	634.978	-13,2%	273.581	-	*	768.748	696.109	10,4%	-	-	-	666.198	671.299	-0,8%

**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	18.277	14.335	27,5%	220	463	-52,6%	13.974	11.973	16,7%	570	1.094	-47,9%	33.040	27.865	18,6%
EBITDA	12.794	10.223	25,1%	-33	305	-110,8%	11.825	10.230	15,6%	-8.267	-8.799	-6,1%	16.319	11.959	36,5%
Margen EBITDA (%)	70,0%	71,3%	-1,8%	-15,0%	65,9%	-122,8%	84,6%	85,4%	-1,0%	-1450,8%	-804,4%	80,4%	49,4%	42,9%	15,1%
ABls (m2)	97.134	98.969	-1,9%	18.997	-	-	139.462	151.210	-7,8%	-	-	-	255.593	250.179	2,2%
Tasa de Ocupación (%)	92,87%	91,33%	1,7%	19,92%	-	-	99,09%	99,02%	0,1%	-	-	-	95,83%	95,98%	-0,2%
Ventas Locatarios MM CLP	155.082	153.347	1,1%	1.676	-	-	339.955	293.541	15,8%	-	-	-	496.712	446.889	11,1%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$clp)	1.834.218	1.854.506	-1,1%	273.581	-	-	2.873.974	2.424.881	18,5%	-	-	-	2.377.048	2.045.935	16,2%

## ANÁLISIS DE BALANCE

Millones CLP	dic-22	dic-21	Var %
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5.177	5.208	-0,6%
Otros activos financieros, corrientes	261	15.648	-98,3%
Otros activos no financieros, corrientes	1.951	1.047	86,3%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8.720	11.732	-25,7%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	3.098	16.317	-81,0%
Activos por impuestos, corrientes	127	16	693,8%
Activos no corrientes para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	15.962	-	100,0%
<b>Total activos, corrientes</b>	<b>35.296</b>	<b>49.968</b>	<b>-29,4%</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Otros activos no financieros, no corrientes	792	735	7,8%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	3.819	1.927	98,2%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	8.099	38.035	-78,7%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	1.057	17.370	-93,9%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	265	389	-31,9%
Plusvalía	43	2.379	-98,2%
Propiedades, plantas y equipos	138	196	-29,6%
Propiedades de inversión	479.468	462.325	3,7%
Activos por derecho de uso	498	727	-31,5%
Activo por impuesto diferido	17.955	1.992	801,4%
<b>Total activos, no corrientes</b>	<b>512.135</b>	<b>526.075</b>	<b>-2,6%</b>
<b>Total Activos</b>	<b>547.431</b>	<b>576.043</b>	<b>-5,0%</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Otros pasivos financieros, corrientes	28.941	182.749	-84,2%
Pasivos por arrendamientos, corrientes	783	18.901	-95,9%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	5.262	8.026	-34,4%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	806	1.004	-19,7%
Pasivos por impuestos, corrientes	15.090	25.774	-41,5%
Otros pasivos no financieros, corrientes	300	-	100,0%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	1.526	1.763	-13,4%
Pasivos no corrientes para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	7.738	-	100,0%
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>60.446</b>	<b>238.217</b>	<b>-74,6%</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Otros pasivos financieros, no corrientes	193.432	20.144	860,2%
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	169.046	131.346	28,7%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	5.719	5.021	13,9%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	7.269	7.112	2,2%
Pasivos por impuestos diferidos	36.744	35.508	3,5%
Pasivos por impuestos corrientes, no corrientes	7.190	-	100,0%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	1.159	962	20,5%
Otras provisiones, no corrientes	2.262	1.303	73,6%
<b>Total pasivos, no corrientes</b>	<b>422.819</b>	<b>201.396</b>	<b>109,9%</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>483.266</b>	<b>439.613</b>	<b>9,9%</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital pagado	21.369	119.576	-82,1%
Resultados acumulados	14.001	(14.830)	-194,4%
Otras reservas	428	2.938	-85,4%
<b>Total Patrimonio Atribuible a propietarios de la controladora</b>	<b>35.798</b>	<b>107.684</b>	<b>-66,8%</b>
Participaciones no controladoras	28.366	28.746	-1,3%
<b>Total Patrimonio</b>	<b>64.165</b>	<b>136.430</b>	<b>-53,0%</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>547.431</b>	<b>576.043</b>	<b>-5,0%</b>

## ACTIVOS

El **total de activos** al 31 de diciembre de 2022 alcanzó los MM\$547.431, lo que representa una disminución de 5,0% en comparación a diciembre de 2021.

Los **activos corrientes** al cierre del año 2022 alcanzaron los MM\$35.296, inferior a los MM\$49.968 registrados a diciembre de 2021, principalmente por una disminución en MM\$15.387 en Otros activos financieros corrientes, explicado por inversiones realizadas en propiedades de inversión del no corriente, junto con menores cuentas por cobrar a relacionados (MM\$13.219) por la asignación de las cuentas en la división de Vivo, las que fueron parcialmente compensadas por activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios por MM\$15.962.

Los **activos no corrientes** al cierre de diciembre de 2022 alcanzaron los MM\$512.135, lo que representa una disminución de MM\$13.940 respecto de los MM\$526.075 registrados a diciembre de 2021. Esta diferencia se explica principalmente por:

- Disminución de MM\$29.936 de **Cuentas por cobrar a entidades relacionadas** debido a las cuentas asignadas en la división de Vivo.
- Disminución de MM\$16.313 de **Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación** explicado por mayor pérdida por la participación en la Sociedad Hotel Corporation of Chile S.A. y por la asignación en la división de Vivo de esta inversión.
- Aumento de MM\$17.143 de las **Propiedades de inversión** explicado fundamentalmente por el avance de obra de proyectos en desarrollo y el aumento en el valor justo asociado al efecto del *fair value* del año.
- Aumento de MM\$15.963 de **Activo por impuesto diferido** por las pérdidas tributarias del período.

## PASIVOS

El **total de pasivos** alcanzó los MM\$483.266 al cierre del cuarto trimestre de 2022, mostrando un aumento de 9,9% respecto al cierre de diciembre de 2021, año en que alcanzó los MM\$439.613.

Los **pasivos corrientes** alcanzaron los MM\$60.446 al 31 de diciembre de 2022, una disminución respecto de los MM\$238.217 registrados al cierre de diciembre de 2021, principalmente explicado por una disminución de otros pasivos financieros, corrientes de MM\$153.808 debido a la reestructuración de créditos con entidades bancarias en cumplimiento del Acuerdo de Reorganización Judicial.

Los **pasivos no corrientes** registraron un aumento de MM\$221.423, desde los MM\$201.396 en diciembre de 2021, a los MM\$422.819 al 31 de diciembre de 2022. A continuación, se explican las principales variaciones:

- Aumento en MM\$173.288 en **Otros pasivos financieros no corrientes** explicado principalmente por mayor deuda, por la reestructuración de créditos de corto plazo con

entidades bancarias, al préstamo subordinado y el efecto de la variación de la UF por la inflación del período sobre la deuda en UF.

- Aumento de MM\$37.700 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 período.

El **Patrimonio** de la Compañía alcanzó los MM\$64.165 al 31 de diciembre de 2022, de los cuales MM\$35.798 corresponden al **Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora**, registrando una disminución de 53,0% y 66,8% respectivamente. Lo anterior se explica principalmente por la asignación en la división de la compañía de parte del patrimonio a los antiguos accionistas, incrementado por la pérdida obtenida en el año.

## ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA

Flujo de efectivo CLP millones	12M22	12M21	Dif.
De la operación	8.223	3.177	5.046
De la inversión	7.265	25.966	(18.701)
De financiamiento	(15.519)	(30.944)	15.425
<b>Flujo de período</b>	<b>(31)</b>	<b>(1.801)</b>	<b>1.770</b>
Efectivo y equiv. al ppio. del período	5.208	7.009	(1.801)
<b>Efectivo y equiv. al final del período</b>	<b>5.177</b>	<b>5.208</b>	<b>(31)</b>

En el acumulado del año 2022, la Compañía obtuvo un flujo de efectivo negativo de MM\$31, MM\$1.770 superior al mismo período del año anterior. A continuación, se presentan las principales variaciones:

Al 31 de diciembre de 2022, los flujos de operación alcanzaron los MM\$8.223, un aumento en MM\$5.046 respecto de igual período de 2021. Este aumento se explica principalmente por:

- Menores **Otros pagos en actividades de Operación** por MM\$6.033 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.
- Mayores **Cobros procedentes de las ventas de bienes y servicios** por MM\$5.525 explicado principalmente por gestión de cobranza.
- Menores **Pagos a y por cuenta de los empleados** por M\$2.418 por menor dotación en 2022.
- Menores **Pagos procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar** por M\$1.732, por la venta del mall Casa Costanera ocurrida en octubre de 2021.
- Mayores **pagos de Impuestos a las ganancias** por MM\$8.712.

Al 31 de diciembre de 2022, el flujo de inversión registró un flujo de MM\$7.265, mostrando una diferencia negativa de MM\$18.701 respecto del año anterior. A continuación, se detallan los principales movimientos que explican dicha diferencia:

- Menor **flujo procedente de venta de filiales** en MM\$133.218 explicado 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\$63.273 debido a los flujos por las ventas durante el año anterior de Vivo Outlet Maipú, Vivo Outlet La Florida, Vivo Outlet Peñuelas y Vivo Outlet Temuco al Grupo Patio.
- Menor importe procedente de **Cobros a entidades relacionadas** por MM\$14.505 principalmente por los fondos con restricción obtenidos en el 2021 por la venta del Mall Casa Costanera.
- Las disminuciones en el flujo de inversión se compensan parcialmente por: (i) un menor **Préstamo a entidades Relacionadas** en MM\$152.989 principalmente explicado por el préstamo del primer trimestre de 2021 destinado a las relacionadas Inversiones Terra SpA y Matriz Terra SpA; (ii) una variación positiva de MM\$42.779 en **otras actividades de inversión** debido al uso durante el año de los fondos con restricción obtenidos por la venta del Mall Casa Costanera por MM\$15.298; y (iii) al costo de prepago del leasing de Consorcio realizado durante el año 2021 por MM\$11.073.

El flujo de financiamiento registró un flujo negativo de MM\$15.519, con una diferencia positiva de MM\$15.425 respecto del flujo negativo de MM\$30.944 obtenidos al cierre del año 2021. Las principales variaciones se explican a continuación:

- Mayores **Importes procedentes de préstamos de largo plazo** en MM\$11.802 por préstamo otorgado por Fondo de Inversión Asset Rentas Comerciales Vivo, subordinado a los créditos reestructurados bajo el Acuerdo de Reorganización y convertible en acciones Serie C de la Sociedad.
- Menores **Intereses pagados** de MM\$3.689 por las modificaciones en contratos con acreedores, que incluye periodo de gracia en el pago de intereses, en cumplimiento con el Acuerdo de Reorganización Judicial.
- Menor nivel de **Reembolsos de Préstamos** en MM\$3.058, principalmente por el pago parcial de una línea bancaria a Banco Estado en 2021.
- Lo anterior fue parcialmente compensado por (i) menores **Importes de emisión de acciones** en MM\$2.463 debido a los aportes de capital a la filial Inmobiliaria Vivo Santiago SpA. y (ii) menor **Importes procedente de préstamos de corto plazo** en MM\$2.365 principalmente debido al préstamo recibido en 2021 de Sociedad de Inversiones Araucana SpA.

## PRINCIPALES INDICADORES

Millones CLP	2018	2019	2020	2021	dic-22
<b>Liquidez</b>					
Razón corriente	0,60	0,29	1,48	0,21	0,56
Razón Ácida	0,60	0,29	1,48	0,21	0,56
<b>Endeudamiento</b>					
<i>Leverage</i> : Deuda Financiera Neta/Patrimonio	1,22	1,42	1,14	2,44	6,03
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	9,4%	14,8%	37,4%	54,2%	12,51%
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	90,6%	85,2%	62,6%	45,81%	87,49%
Deuda Financiera Neta/EBITDA (UDM)	11,1	13,3	22,7	27,8	23,7
<b>Eficiencia (Últimos 12 meses)</b>					
Cobertura de Gastos Financieros (UDM)	1,87	1,80	0,97	0,90	1,21
Utilidad (UDM)	34.016	36.221	135	12.763	-14.053
EBITDA (UDM)	31.219	32.921	16.837	11.959	16.319
Margen EBITDA (UDM)	61,1%	61,7%	44,0%	42,9%	49,39%
Rentabilidad del Patrimonio UDM	14,4%	12,2%	0,0%	9,35%	-21,90%
Ganancia por acción básica (\$)	431,1	355,73	(6,7)	150,2	-70.567*

\* Nota: En agosto de 2022, el número de acciones cambió como consecuencia de la Reorganización de la Compañía

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 período dividida por el patrimonio total.

**Ganancia por Acción Básica:** Utilidad del período dividida por el total de acciones.

## PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES POR CATEGORÍA

Propiedad	ABL	Comuna	Ciudad	Categoría	Año Apertura	% Propiedad
Vivo Coquimbo	36.135	Coquimbo	Coquimbo	Mall	2017	100%
Vivo Los Trapenses	26.961	Lo Barnechea	Santiago	Mall	2015	100%
Vivo Panorámico	6.297	Providencia	Santiago	Mall	2009	100%
Vivo San Fernando <sup>1</sup>	27.742	San Fernando	San Fernando	Mall	2016	46%
<b>Total Mall</b>	<b>97.134</b>					<b>85%</b>
Vivo Outlet Chillán	18.997	Chillán	Chillán	Outlet	2022	100%
<b>Total Outlet</b>	<b>18.997</b>					<b>100%</b>
<b>Stripcenter</b>	<b>56.040</b>			<b>Stripcenter</b>		<b>93%</b>
<b>Stand Alone</b>	<b>83.422</b>			<b>StandAlone</b>		<b>86%</b>
<b>Total Vivo SpA - Consolidado</b>	<b>255.593</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 Vivo SpA. SRR Inmobiliaria S.A. consolida en Vivo SpA.

## 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 8% de los arriendos totales, lo que incide positivamente para mantener controlado el riesgo.
- Ante un período de desaceleración económica prolongado, los niveles de ocupación de los centros comerciales podrían verse afectados. Para evitar este riesgo, la Compañía mantiene sobre el 80% 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 15 años ponderado por metros cuadrados.
- 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 cuarto trimestre del año 2022, período en el cual SMU representa el 39,5% de los ingresos por contrato. Por otro lado, después del tercer 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 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 Stripcenters, Stand Alone y proyectos hoteleros, ajenos al retail. Además, los centros comerciales cuentan con 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 la violación de seguridad digital a través de ataques cibernéticos, *malware*, virus informáticos, entre otros. Para minimizar este riesgo, 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 sequías 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 porque el Estado y las entidades regulatorias pueden influir en cambios urbanísticos, comerciales, tributarios, laborales y/o medioambientales. Todo esto puede impactar la continuidad de las operaciones y la rentabilidad de los proyectos.

## GLOSARIO

**ABL Consolidado** - Área Bruta Locataria: Equivalente a la suma de las áreas disponibles para arrendamiento

**Centros comerciales:** malls, outlets, stripcenters 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 períodos mensuales comparados

**SSS - Same Store Sales:** Cambio porcentual en las ventas informadas de los arrendatarios que informaron ventas en ambos períodos mensuales comparados

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

**Stripcenter:** 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)



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

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

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