

VIVOCORP

Análisis Razonado

Estados Financieros Consolidados al
31 de marzo de 2022



Análisis Razonado
VivoCorp S.P.A.
al 31 de marzo de 2022

CONTENIDO

DESTACADOS DEL PERÍODO	3
ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE	4
PIPELINE	7
HECHOS DESTACADOS DEL PERIODO	7
HECHOS POSTERIORES	8
RESUMEN PROCESO DE REORGANIZACIÓN JUDICIAL.....	8
TABLAS: EERR, BALANCE Y DESEMPEÑO POR CATEGORÍA	11
ANÁLISIS DE BALANCE	13
ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA.....	14
PRINCIPALES INDICADORES.....	15
PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES POR CATEGORÍA	16
ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO	17
MEDIDAS DE MITIGACIÓN COVID-19.....	19
GLOSARIO.....	20

ANALISIS DE RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2022 VIVOCORP S.P.A.

Santiago, Chile, 28 de mayo de 2022 – **VivoCorp S.P.A.** (“VivoCorp” o “Compañía”), operador líder en Chile de rentas comerciales, presenta hoy sus resultados financieros consolidados para el primer trimestre finalizado el 31 de marzo del año 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.

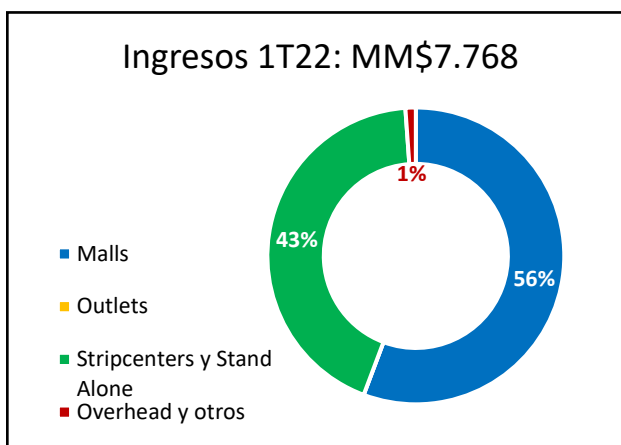
DESTACADOS DEL PERÍODO

- Los Ingresos alcanzaron a MM\$7.768, un 12,4% superior al 1T21, como resultado de la existencia de menores restricciones sanitarias durante el 1T2022 lo que permitió recuperar volúmenes normales de facturación en aquellos rubros que se vieron más afectados por la pandemia Covid-19 (gimnasios, cine y entretenimiento, tiendas menores).
- El EBITDA acumulado a marzo de 2022 alcanzó MM\$3.935, un 74,5% superior respecto de igual periodo de 2021, lo que se explica principalmente por mayores ingresos junto con menores costos y gastos producto de las medidas de eficiencia implementadas durante 2021.
- El índice SSR registra un aumento de 31,1% respecto del mismo periodo año anterior. Las ventas SSS de locatarios disminuyeron en un 4,6% respecto del año anterior, explicado principalmente por supermercados y tiendas departamentales. Sin embargo, las ventas SSS de restaurantes y cafeterías y *food court* aumentaron un 48,6% y un 24,3%, respectivamente, comparado con el año anterior.
- Al 31 de marzo de 2022, la Compañía alcanzó un *leverage* neto de 2,51 veces, lo que implica un aumento respecto del 2,44 veces al 31 de diciembre de 2021. Esto se debe a un leve aumento de la deuda financiera neta en comparación al 31 de diciembre 2021.
- Durante enero 2022, VivoCorp concluyó su Procedimiento de Reorganización Judicial ante el 11° Juzgado Civil de Santiago, llegando a un acuerdo satisfactorio con los acreedores y otras partes interesadas, permitiendo mantener la continuidad de las operaciones de la Sociedad. En este contexto, en enero 2022, la Compañía informó una nueva estructura accionaria y estatutos de la Sociedad, entre otros (ver “Hechos Destacados del Periodo”). Lo anterior está sujeto a la aprobación de los reguladores correspondientes.

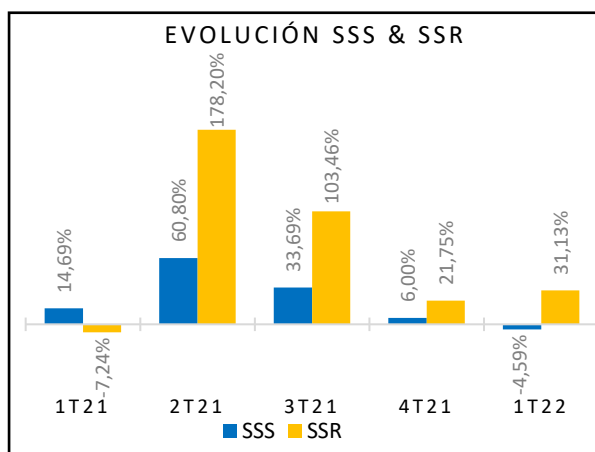
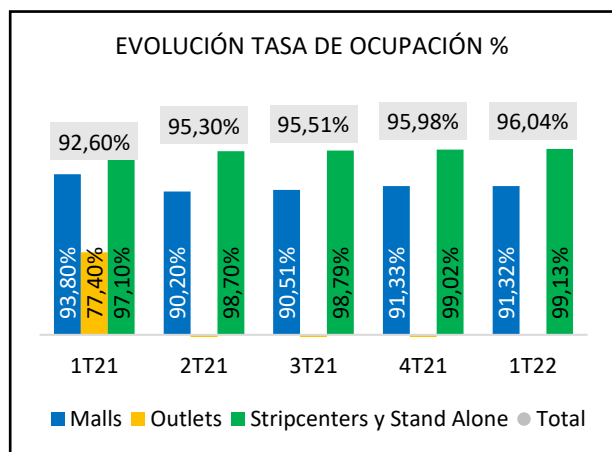
ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE

Los **Ingresos Consolidados** alcanzaron MM\$7.768 en el 1T22, un aumento de 12,4% respecto al 1T21, lo que fue parcialmente compensado por una menor base de activos como resultado de la venta de outlets durante 2021.

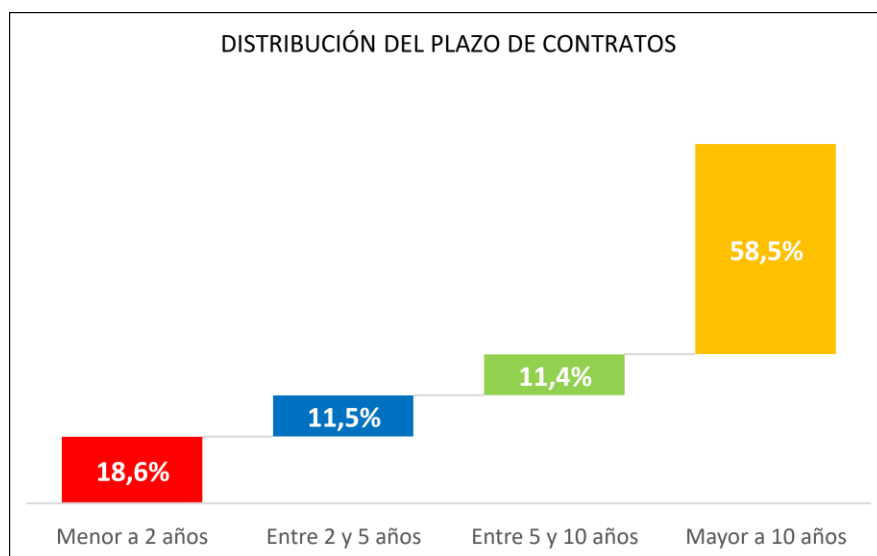
Las ventas de los locatarios de nuestros Malls aumentaron en un 23,3% explicado por menores restricciones sanitarias durante el primer trimestre 2022 respecto del año anterior. Cabe mencionar las restricciones antes señaladas afectaron mayormente a gimnasios, cine y entretenimiento y rubro gastronómico. Por su lado, las tiendas que estuvieron abiertas en ambos trimestres registraron un SSS de -4,6%.



La tasa de ocupación consolidada alcanzó el 96,04% al 31 de marzo de 2022, con un aumento respecto del mismo periodo del año anterior (92,60%). La diferencia en la evolución de la tasa de ocupación histórica, da cuenta del permanente apoyo y compromiso con nuestros locatarios y que se ha manifestado con mayor fuerza durante el periodo de pandemia.



Por su lado, el plazo promedio de los contratos con arrendatarios es de 12,65 años, ponderados por ingresos. Cabe destacar que más del 58,5% de los contratos tienen una duración mayor a los 5 años.



El **Costo de Ventas** del 1T22 alcanzó a MM\$1.671, lo que representa un descenso de 7,7% respecto a igual periodo de 2021. Esto se explica principalmente por la menor base de activos.

Con todo lo anterior, la **Ganancia Bruta** del trimestre fue de MM\$6.096, lo que representa un aumento de 19,5% contra el mismo periodo del año anterior. Con esto, el *Margen Bruto* fue de 78,5%, mayor al 73,8% de igual periodo el año anterior.

Los **Gastos de Administración** alcanzaron MM\$2.267, un 23,2% menor a los MM\$2.951 incurridos en 1T21, explicado principalmente por ahorros y optimizaciones realizados por la Compañía (*Overhead Corporativo*). Asimismo, el año anterior se registraron gastos por indemnizaciones y honorarios legales como parte del plan para optimizar el resultado operacional de la Compañía realizado durante 2021.

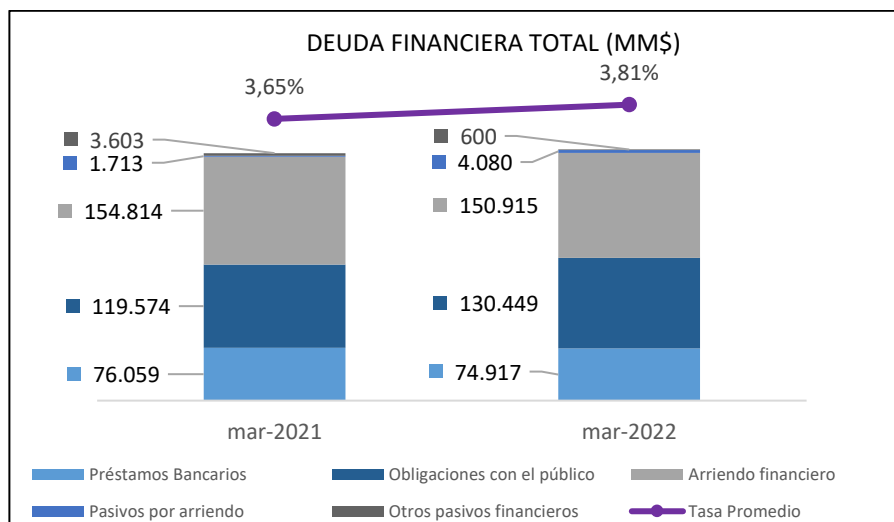
El **EBITDA** consolidado fue de MM\$3.935 en el primer trimestre de 2022, con un aumento de 74,5% respecto de igual periodo de 2021.

El resultado de **Otras Ganancias** fue de MM\$8.670, inferior a los MM\$36.444 registrados a marzo de 2021, lo que se explica por la venta de participación accionaria en Sociedades (*Mall Vivo Imperio, Mall Vivo El Centro*) a **BTG Pactual** y de activos (Vivo Outlet La Florida, Vivo Outlet Maipú Segunda Etapa) a **Rentas Patio X** cuyos efectos en resultado antes de impuestos fueron de MM\$29.142 y MM\$2.616, respectivamente.

El **Resultado Operacional** de la Compañía alcanzó MM\$12.500 en comparación con los MM\$38.595 registrados el año anterior, principalmente debido a la utilidad financiera no recurrente generada por la venta de activos ya señalada precedentemente. Excluyendo dicha utilidad del año anterior, el resultado operacional aumenta 83%.

El **Resultado No Operacional** tuvo una pérdida de MM\$11.664 en el primer trimestre de 2022, comparado con la pérdida de MM\$4.490 obtenida en igual periodo de 2021. A continuación, los principales movimientos:

- Los **Costos Financieros** alcanzaron MM\$3.290, inferior en MM\$335 a los MM\$3.625 incurridos en **1T21** debido a la menor deuda en leasings de la Compañía por las ventas de sociedades y activos antes mencionadas en este análisis.



- Mayor pérdida en **Resultados por Unidades de Reajuste** en MM\$5.167 por mayor inflación del periodo en comparación con 1T2021.
- Menores **Ingresos Financieros** en MM\$1.140 respecto del primer trimestre de 2021 explicado principalmente por la existencia de intereses devengados en 1T21 respecto a cuentas por cobrar con relacionadas (Matriz Terra SpA, Inversiones Terra SpA), que en 1T22 no existen.
- Mayor pérdida por participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos de MM\$1.204 explicado principalmente por participación en la Sociedad Hotel Corporation of Chile S.A.

Con todo lo anterior, las **ganancias antes de impuestos** alcanzaron MM\$835 en comparación con MM\$34.106 registrado en igual periodo de 2021. Esta variación se explica principalmente por la ganancia asociada a la venta de las acciones a BTG Pactual y activos a Rentas Patio X.

Durante el 1T22, se registró una disminución de **Impuestos** de MM\$22.114, principalmente porque en 1T21 se encontraba provisionado el impuesto por la venta de las acciones sociales y activos antes mencionados.

Con todo lo anterior, el **Resultado Neto** del primer trimestre de 2022 alcanzó MM\$1.311, la que se compara con MM\$12.468 obtenida en 1T21.

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 ²]	Monto Inversión	Fecha Apertura
Vivo Outlet Chillán	Chillán	18.700	MMUF 0,8	2022
Renovación Vivo Panorámico	Providencia	(*)	MMUF 0,2	2022
Vivo Outlet Puente Alto	Puente Alto	21.200	MMUF 1,0	2023
Vivo Santiago	Ñuñoa	98.000	MMUF 5,6	2025
Vivo Antofagasta	Antofagasta	45.500	MMUF 2,9	2025
Total Proyectos	-	183.400	MMUF 10,5	-

(*) 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 20 de enero de 2022, se informó que el 19 de enero de 2022 se realizó una Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, en la cual se aprobaron, entre otras materias:

- (i) La cancelación de la inscripción en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero de las actuales 87.855.612 acciones de la Sociedad;
- (ii) Transformar la Sociedad en una sociedad por acciones, cuya razón social será “VivoCorp SpA”;
- (iii) Convertir las actuales 87.855.612 acciones ordinarias de la Sociedad en 98 acciones de una nueva serie de acciones ordinarias denominada “Serie A”;
- (iv) Aumentar el capital de la Sociedad en la cantidad de \$10.890.785.500, equivalente a la cantidad de 350.000 Unidades de Fomento, mediante la emisión y colocación de (a) 100 nuevas acciones preferentes de la Serie B, y (b) 349.900 nuevas acciones preferentes de la Serie C, a ser suscritas y pagadas por los acreedores de la Sociedad conforme a los términos del Acuerdo de Reorganización de la Sociedad aprobado el Junta Deliberativa de Acreedores celebrada con fecha 23 de diciembre de 2021; y
- (v) Finalmente, en el marco de los acuerdos adoptados por la Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, la unanimidad de los accionistas de la Sociedad acordó aprobar un texto refundido de los estatutos de la Sociedad.

Se deja expresa constancia de que los acuerdos anteriores tienen por objeto dar cumplimiento a los términos del Acuerdo de Reorganización de VivoCorp S.A., antes mencionado, y del Acuerdo de Reorganización de Inversiones Terra SpA, aprobado en Junta Deliberativa de Acreedores celebrada con fecha 19 de enero de 2022.

HECHOS POSTERIORES

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.

RESUMEN PROCESO DE REORGANIZACIÓN JUDICIAL

Con fecha 23 de diciembre de 2021, VivoCorp S.A. (hoy VivoCorp SpA, en adelante, “VivoCorp”) y sus acreedores acordaron un Acuerdo de Reorganización Judicial (el “Acuerdo de Vivo”), con el objeto de reestructurar sus pasivos; realizar una reestructuración corporativa; proveer a VivoCorp 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 contempla un aumento de capital, un préstamo subordinado y una línea de crédito por un monto total de UF750.000. Estos montos estarán disponibles para VivoCorp una vez que se cumpla una serie de condiciones establecidas en el Acuerdo de Vivo (entre ellas, que la Fiscalía Nacional Económica (la “FNE”) apruebe el Cambio de Control, según se define más abajo), las que deben cumplirse en el plazo de 4 meses desde la fecha de la Junta de Acreedores que aprobó el Acuerdo, prorrogables por la Comisión de Acreedores de VivoCorp.

En virtud del aumento de capital acordado, los bonistas de VivoCorp pasarán a ser dueños del 50,5% de las acciones de VivoCorp.

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, VivoCorp y sus filiales.

El Acuerdo de Terra contempla que los acreedores de Terra adquirirán el total de las acciones de VivoCorp que no pasen al control de los bonistas de VivoCorp (49,5%). Para ello, los acreedores de Terra deben optar si recibirán en pago de sus créditos su prorrata correspondiente de acciones de VivoCorp, 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 VivoCorp y asumirá la deuda de Terra con sus acreedores.

Como consecuencia del aumento de capital de VivoCorp y el cumplimiento del Acuerdo de Terra, se producirá un cambio de control, en virtud del cual Corpgroup saldrá de la propiedad de VivoCorp, y los acreedores de VivoCorp y Terra pasarán 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.

En ese contexto, durante los meses que han transcurrido a la fecha, se han ido cumpliendo las condiciones y términos de los Acuerdos, pero los acreedores de Terra tuvieron cierta demora en decidir la forma en que entrarían en la propiedad de VivoCorp, lo que retrasó la presentación de los antecedentes a la FNE.

En vista a lo anterior, los acreedores de VivoCorp prorrogaron el plazo de 4 meses para el cumplimiento de las condiciones por dos meses más. Si bien la estructura del Cambio de Control está definida, los acreedores aún deben entregar información para presentar a la FNE, por lo que se estima que se deberá prorrogar el plazo por dos meses adicionales. Cabe mencionar, que VivoCorp y Terra han entregado toda la documentación pertinente y necesaria y los asuntos pendientes dependen de los acreedores.

Atendidas estas prórrogas, el aporte de nuevos recursos a VivoCorp se ha retrasado, a la espera del cumplimiento de las condiciones restantes. Hay, de todos modos, consenso general en que el cumplimiento de los Acuerdos está avanzando, y todas las partes se encuentran realizando sus mejores esfuerzos para obtener el cumplimiento en los plazos más cortos posibles.

Contexto

A pesar de la positiva evolución operacional durante el año 2021, en los estados financieros correspondientes al 1er trimestre de dicho año, VivoCorp 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 VivoCorp 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 VivoCorp y en paralelo, se continuó desarrollando un plan de recuperación, que se detalla a continuación:

Focos del Plan de Recuperación:

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

Conclusiones:

Actualmente, VivoCorp 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: EERR, BALANCE Y DESEMPEÑO POR CATEGORÍA
Estado de Resultados Consolidado:

Millones CLP	1T22	1T21	Var. %
Ingresos de Actividades Ordinarias	7.768	6.913	12,4%
Costo de Ventas	(1.671)	(1.811)	-7,7%
Ganancia Bruta	6.096	5.102	19,5%
<i>Margen Bruto (%)</i>	<i>78,5%</i>	<i>73,8%</i>	<i>6,3 p.p.</i>
Gastos de Administración	(2.267)	(2.951)	-23,2%
Otras ganancias (pérdidas)	8.670	36.444	-76,2%
Resultado Operacional	12.500	38.595	-67,6%
Costos financieros	(3.290)	(3.625)	-9,3%
Ingresos financieros	640	1.780	-64,0%
Participación en ganancias de asociadas por participación	(1.775)	(571)	211,0%
Resultados por unidad de reajuste	(7.240)	(2.073)	249,2%
Utilidad antes de impuesto	835	34.106	-97,6%
Resultado por impuesto a las ganancias	476	(21.638)	-102,2%
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones	1.311	12.468	-89,5%
Utilidad (pérdida) del Período	1.311	12.468	-89,5%
Utilidad Controladores	857	11.989	-92,9%
Utilidad minoritarios	454	479	-5,0%

Desempeño por Categoría:
Trimestral

MM CLP	Malls			Outlets			Stripcenter y Stand Alone			Comisiones y otros			Total		
	1T22	1T21	Var (%)	1T22	1T21	Var (%)	1T22	1T21	Var (%)	1T22	1T21	Var (%)	1T22	1T21	Var (%)
Ingresos	4.328	3.253	33,0%	-	463	*	3.352	2.983	12,4%	88	213	-58,9%	7.768	6.912	12,4%
EBITDA	3.157	2.100	50,3%	-	305	*	2.593	2.475	4,8%	-1.814	-2.624	-30,9%	3.935	2.255	74,5%
Margen EBITDA (%)	72,9%	64,5%	13,1%	-	65,9%	*	77,4%	83,0%	-6,8%	-2073,6%	-181,1%	1045,0%	50,7%	32,6%	55,3%
ABLS (m2)	98.969	99.250	-0,3%	-	28.511	*	151.210	151.022	0,1%	-	-	-	250.179	278.782	-10,3%
Tasa de Ocupación (%)	91,32%	93,82%	-2,7%	-	77,39%	*	99,13%	97,14%	2,0%	-	-	-	96,04%	92,60%	3,7%
Ventas Locatarios MM CLP	37.233	31.495	18,2%	-	17.945	*	80.377	65.366	23,0%	-	-	-	117.610	114.806	2,4%
VentasLocatarios/M2 Ajustado (\$clp)	451.956	420.007	7,6%	-	383.643	*	648.810	556.881	16,5%	-	-	-	570.187	488.265	16,8%

Balance

Millones CLP	Mar-22	Dic-21	Var %
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5.856	5.208	12,4%
Otros activos financieros, corrientes	8.874	15.648	(43,3%)
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	1.041	1.047	(0,6%)
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10.472	11.732	(10,7%)
Activos por impuestos, corrientes	17.041	16.317	4,4%
Activos no corrientes mantenidos para la venta	31.158	16.188	92,5%
Total activos, corrientes	43.316	49.968	(13,3%)
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	735	735	0,0%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	1.919	1.927	(0,4%)
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	39.007	38.035	2,6%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	15.722	17.370	(9,5%)
Activos intangibles distintos de la plusvalía	358	389	(7,9%)
Plusvalía	2.379	2.379	0,0%
Propiedades, planta y equipos	179	196	(8,8%)
Propiedades de inversión	476.789	462.325	3,1%
Activos por derecho de uso	670	727	(7,9%)
Activo por impuesto diferido	4.295	1.992	115,6%
Total activos, no corrientes	542.053	526.075	3,0%
Total Activos	585.369	576.043	1,6%
Pasivos Corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	160.164	182.749	(12,4%)
Pasivos por arrendamientos, corrientes	19.457	18.901	2,9%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	6.334	8.026	(21,1%)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.203	1.004	19,8%
Pasivos por impuestos, corrientes	26.480	25.774	2,74%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	1.683	1.763	(4,6%)
Total pasivos corrientes	215.321	238.217	(9,6%)
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	45.802	20.144	127,4%
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	135.538	131.346	3,2%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	5.140	5.021	2,4%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	7.281	7.112	2,4%
Pasivos por impuestos diferidos	36.079	35.508	1,6%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	963	962	0,1%
Otras provisiones, no corrientes	1.429	1.303	9,7%
Total pasivos, no corrientes	232.233	201.396	15,3%
Total Pasivos	447.554	439.613	1,8%
Patrimonio:			
Capital pagado	119.576	119.576	0,0%
Resultados acumulados	(13.978)	(14.830)	(5,7%)
Otras reservas	2.905	2.938	(1,1%)
Total Patrimonio Atribuible a propietarios:	108.503	107.684	0,8%
Participaciones no controladoras	29.312	28.746	2,0%
Total patrimonio	137.815	136.430	1,0%
Total Pasivos y Patrimonio	585.369	576.043	1,6%

ANALISIS DE BALANCE

ACTIVOS

El **total de activos** al 31 de marzo de 2022 alcanzó MM\$585.369, lo que representa un aumento de 1,6% en comparación a diciembre de 2021.

Los **activos corrientes** al cierre del primer trimestre de 2022 alcanzaron MM\$43.316, inferior a los MM\$49.968 registrados a diciembre 2021, principalmente por una disminución en MM\$6.774 en **Otros activos financieros corrientes**, explicado por las inversiones incurridas durante 1T22.

Los **activos no corrientes** al cierre del primer trimestre de 2022 alcanzaron MM\$542.053, lo que representa un aumento de 3,0% respecto de los MM\$526.075 registrados a diciembre 2021. Esta diferencia se explica principalmente por:

- Aumento de MM\$14.464 en **Propiedades de Inversión** explicado fundamentalmente por el avance de obra de proyectos en desarrollo por MM\$3.598 y el aumento en el valor justo por MM\$4.102 asociado al aumento en el valor de la UF.
- Aumento de MM\$2.303 en **Impuestos Diferidos**.
- Disminución de MM\$1.648 en **Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación** explicado principalmente por mayor pérdida respecto a la participación en la Sociedad Hotel Corporation of Chile S.A.

PASIVOS

El **total de pasivos** alcanzó a MM\$447.554 al cierre del primer trimestre de 2022, mostrando un aumento de 1,8% respecto del cierre de 2021, cuando alcanzó MM\$439.613.

Los **pasivos corrientes** alcanzaron a MM\$215.321 al 31 de marzo de 2022, una disminución de 9,6% respecto de los MM\$238.217 registrados al 31 de diciembre de 2021, principalmente explicado por una disminución de **Otros pasivos financieros, corrientes** de MM\$22.585 debido al refinanciamiento de créditos con entidades bancarias.

Los **pasivos no corrientes** registraron un aumento de un 15,3%, desde los MM\$201.396 en diciembre 2021, a los MM\$232.233 al 31 de marzo de 2022. A continuación, se explican principales variaciones:

- Aumento de MM\$25.658 en **Otros pasivos financieros no corrientes** explicado principalmente por refinanciamiento de créditos con entidades bancarias.
- Aumento de MM\$4.192 en **Pasivos por Arrendamiento** debido al registro por cláusula que inicia esquema de pagos.

El **Patrimonio** de la Compañía alcanzó los MM\$137.815 al 31 de marzo de 2022, de los cuales MM\$108.503 corresponden al **Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora**, registrando aumentos del 1,0% y 0,8% respectivamente.

ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA

Flujo de efectivo CLP millones	1T22	1T21	Dif
De la operación	4.999	(5.269)	10.268
De la inversión	1.857	15.599	(13.742)
De financiamiento	(6.207)	(7.894)	1.687
Flujo de período	648	2.436	(1.788)
Efectivo y equiv. al ppio. del período	5.207	7.009	(1.802)
Efectivo y equiv. al final del período	5.856	9.445	(3.589)

Durante el primer trimestre de 2022, la Compañía generó un flujo de efectivo positivo de MM\$648, MM\$1.788 menos que en el primer trimestre de 2021. A continuación, las principales variaciones:

Al 31 de marzo de 2022, los flujos de operación alcanzaron los MM\$4.999, un aumento en MM\$10.268 respecto de igual periodo de 2021. Este aumento se explica principalmente por:

- Menores **Otros pagos en actividades de Operación** por MM\$7.055 principalmente por el pago de IVA asociado a la venta del Vivo Outlet la Florida en 1T21, pago que no existe en 1T22.
- Aumento de MM\$3.112 por menores **Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios**.

Durante el presente ejercicio, el flujo de inversión registró un flujo positivo de MM\$1.857, mostrando una diferencia negativa de MM\$13.742 respecto al flujo positivo de MM\$15.599 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 primer trimestre de 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\$41.910 debido a los flujos por las ventas durante el primer trimestre 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 un menor **Préstamo a entidades Relacionadas** en MM\$141.596 principalmente explicado por el préstamo del primer trimestre del 2021 destinado a las relacionadas Inversiones Terra SpA y Matriz Terra SpA.

El flujo de financiamiento registró un flujo negativo de MM\$6.207, con una diferencia positiva de MM\$1.687 respecto del flujo negativo de MM\$7.894 obtenidos en el primer trimestre de 2021. Las principales variaciones se explican a continuación:

- Mayores **Reembolsos de Préstamos** en MM\$3.788, principalmente por el pago parcial de una línea bancaria a banco Estado en el 1T21.
- Menores **Importes procedentes de préstamos de largo plazo** en MM\$2.104, por la no existencia de préstamos en 1T22.

PRINCIPALES INDICADORES

Millones CLP	2018	2019	2020	2021	mar-22
Liquidez					
Razón corriente	0,60	0,29	1,48	0,21	0,20
Razón Ácida	0,60	0,29	1,48	0,21	0,20
Endeudamiento					
Leverage: Deuda Financiera Neta/Patrimonio	1,22	1,42	1,14	2,44	2,51
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	9,4%	14,8%	37,4%	54,19%	48,11%
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	90,6%	85,2%	62,6%	45,81%	51,89%
Deuda Financiera Neta/EBITDA (UDM)	11,1	13,3	22,7	29,1	25,39
Eficiencia (Últimos 12 meses)					
Cobertura de Gastos Financieros (UDM)	1,87	1,80	0,97	0,90	1,06
Utilidad (UDM)	34.016	36.221	135	12.763	1.606
EBITDA (UDM)	31.219	32.921	16.837	11.959	13.640
Margen EBITDA (UDM)	61,1%	61,7%	44,0%	42,9%	47,5%
Rentabilidad del Patrimonio UDM	14,4%	12,2%	0,0%	9,35%	1,17%
Ganancia por acción básica	431,1	355,73	(6,7)	150,2	9,8

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 por Patrimonio

Pasivos corrientes /Pasivos Totales: Total de pasivos corrientes dividido por pasivos totales

Pasivos No Corrientes /Pasivos Totales: Total de pasivos no corrientes divididos por pasivos totales.

Deuda Financiera Neta /EBITDA: Pasivos financieros corrientes + Pasivos financiero no corrientes – caja dividido por EBITDA.

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	36.387	Coquimbo	Coquimbo	Mall	2017	100%
Vivo Los Trapenses	27.281	Lo Barnechea	Santiago	Mall	2015	100%
Vivo Panorámico	7.584	Providencia	Santiago	Mall	2009	100%
Vivo San Fernando ¹	27.735	San Fernando	San Fernando	Mall	2016	46%
Total Mall	98.987					85%
Stripcenter	65.987			Stripcenter		93%
Stand Alone	85.220			StandAlone		85%
Total VivoCorp S.P.A. - Consolidado	250.193					87%
Hotel Mandarin Oriental ²	2.064	Las Condes	Santiago			49%
Total General	252.257					

¹ Activo en SRR Inmobiliaria S.A., cuya propiedad es 50,0% de Inmobiliaria Ovalle y esta última es 91,8% propiedad de VivoCorp S.A. SRR Inmobiliaria S.A. consolida en VivoCorp S.A.

² Activo en Hotel Corporation of Chile S.A. (HCC), cuya propiedad es 49% de VivoCorp S.A. HCC no consolida en VivoCorp.

ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO

VivoCorp S.A se expone a una serie de riesgos de mercado que podrían afectarla. A continuación, se presentan los más importantes, junto con sus respectivas medidas de mitigación.

- La actividad económica del país afecta directamente los niveles de venta de los locatarios. En períodos de desaceleración económica las ventas de los locales de nuestros centros comerciales podrían verse disminuidas y, consecuentemente con ello, los ingresos variables de la Compañía podrían verse afectados. No obstante, cabe mencionar que del total de ingresos de VivoCorp, los ingresos por arriendo variable no superan el 10% de los arriendos totales, lo que incide positivamente para mantener controlado el riesgo.
- Ante un periodo de desaceleración económica prolongado, los niveles de ocupación de los centros comerciales podrían verse afectados. Para evitar este riesgo, la Compañía mantiene sobre el 69% 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. Para el caso de descalces en las monedas de denominación de la deuda y los flujos de ingresos, la empresa cuenta con una política de contratación de derivados de cobertura para mitigar el riesgo.
- El riesgo de concentración de los Ingresos se encuentra mitigado por la diversificación de los locatarios. Hasta el año 2014, SMU representaba más del 50% de los ingresos de la empresa. Desde ese año en adelante, dicho porcentaje ha ido disminuyendo hasta alcanzar el 41% de los ingresos por contrato al 31 de marzo de 2022. Por otro lado, después del cuarto locatario con mayor incidencia en ingresos totales de la Compañía, ninguno tiene una incidencia mayor al 3%.
- Dada las manifestaciones sociales que se han registrado en Chile desde el mes de octubre de 2019, la Compañía está expuesta a sufrir daños físicos en algunos de sus activos. Adicionalmente, está presente el riesgo de que determinados activos dejen de operar u operen en horarios más acotados por restricciones de transporte o amenaza de protestas. Ante esto, la empresa mantiene como política contratar seguros de todo riesgo para la totalidad de sus activos inmobiliarios, incluyendo seguros por lucro cesante.
- Existe el riesgo de que la pandemia asociada al Covid-19 se extienda con las restricciones sanitarias que han afectado a la economía mundial y en particular a la industria de Centros Comerciales que se ha visto forzada a cerrar una parte importante de sus locales. Ante esto, la Compañía se encuentra suficientemente diversificada para percibir un 32% de los ingresos asociados a supermercados, oficinas, farmacias, centros de salud y bancos; rubros considerados esenciales, por lo que estos arrendatarios no han presentado mayores restricciones de funcionamiento.

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

MEDIDAS DE MITIGACIÓN COVID-19

A la fecha de presentación de estos Estados Financieros, la pandemia ocasionada por el brote del virus denominado Covid-19 (“Coronavirus”) sigue presente en el país, y aun se observan medidas restrictivas que evidentemente impactan al mercado y también a la industria de renta inmobiliaria comercial. La duración y el alcance de esta pandemia no están dentro del control de la empresa, y por tanto aún no se puede dimensionar con certeza los potenciales efectos de largo plazo.

Desde el punto de vista sanitario, la empresa ha tomado todas las medidas y los resguardos necesarios tanto para sus colaboradores como para las personas que visiten los centros comerciales. Para ello, se han implementado protocolos de operación que incluyen medidas como uso de mascarillas permanente para todo el personal de servicio del centro comercial así como también del personal de locales, exigencia del uso de mascarillas al ingreso de los visitantes, protocolos de sanitización de espacios de uso común como baños y otros, implementación de túneles sanitarios en instalaciones que se evalúe pertinente, protocolos para atención de clientes en las tiendas considerando medidas de distanciamiento y aforo según la superficie, instalación de señalética con indicaciones de seguridad, campañas de información en medios y RRSS para informar al público sobre las medidas en que operaran nuestros centros comerciales y protocolos de acción en caso que algún colaborador resulte contagiado. Adicionalmente, se ha promovido el trabajo remoto en todos los casos que ha sido posible.

Durante el último trimestre, la Compañía mantiene operando la totalidad de sus activos post transacciones, y sigue administrando los Outlets vendidos a Patio como parte del acuerdo. Se espera que, en la medida que avance el proceso de vacunación, la empresa pueda impulsar la reapertura de aquellos activos que aún no están operativos en línea con la reapertura de la economía. Todas las 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 m² en el caso que sean abiertos o de 7.000 m² en caso de que sean cerrados.

M2 ajustados: m² 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 m² de ABL

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

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

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

NOTA SOBRE DECLARACIONES DE EXPECTATIVAS FUTURAS

Las declaraciones contenidas en este comunicado en relación con perspectivas del negocio de la Compañía, las proyecciones de operación, resultados financieros, el potencial de crecimiento de la empresa y del mercado y las estimaciones macroeconómicas son meras previsiones y se basan en las expectativas de gestión en relación con el futuro de la Compañía. Estas expectativas son altamente dependientes de los cambios en el mercado, del rendimiento económico general del país donde tenemos operaciones, de la industria y los mercados internacionales y por lo tanto están sujetos a cambios. Las declaraciones sobre las expectativas hacen relación solo a la fecha en que son hechas, y la Compañía no se hace responsable de actualizar públicamente ninguna de ellas, existiendo nueva información, eventos futuros u otros. La Memoria anual de la Compañía incluye más información sobre riesgos asociados al negocio y está disponible en el sitio web www.vivocorp.cl



Vivo Corp S.A.
Av. Vespucio Norte 1.561; Pisos 3 y 4
Vitacura
Santiago-Chile
+562 2660 7250
investor@vivocorp.cl

Martin Swett Tobar
mswett@vivocorp.cl
Gerente de Administración y Finanzas

Cesar Herrera Contreras
cherrera@vivocorp.cl
Subgerente de Administración y Finanzas