



## Análisis Razonado

Estados Financieros Consolidados al  
31 de marzo de 2023



Análisis Razonado  
Vivo SpA  
al 31 de marzo de 2023

## Contenido

DESTACADOS DEL PERÍODO.....	3
ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE .....	4
PIPELINE.....	7
HECHOS DESTACADOS DEL PERIODO .....	8
HECHOS POSTERIORES.....	8
ANÁLISIS DE BALANCE .....	10
ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA.....	12
PRINCIPALES INDICADORES .....	13
PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES POR CATEGORÍA .....	14
RESUMEN PROCESO DE REORGANIZACIÓN JUDICIAL.....	15
ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO.....	19
GLOSARIO .....	21

## ANALISIS DE RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2023 VIVO SPA

Santiago, Chile, 30 de mayo de 2023 – **Vivo SpA** (“Vivo” 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 2023. 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.

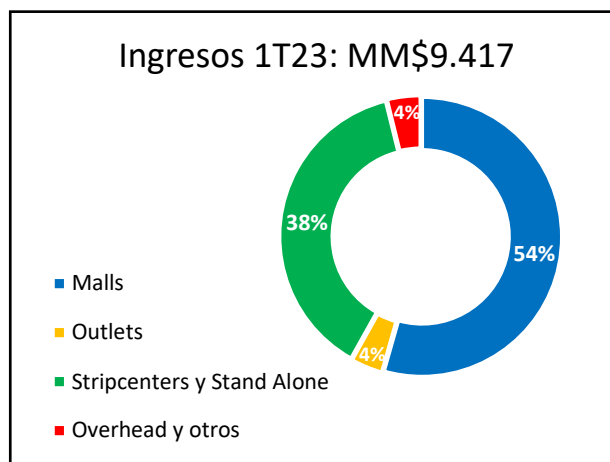
### DESTACADOS DEL PERÍODO

- Las ventas *Same Store Sales* (“SSS”) de locatarios disminuyeron en un 1,3% el 1T23 respecto del mismo período del año anterior, principalmente explicado por una desaceleración de las ventas debido a menor liquidez existente en los consumidores y una alta inflación. Por su lado, el índice *Same Store Rent* (“SSR”) registra un aumento de 2,3% respecto del mismo período año anterior.
- Los Ingresos alcanzaron a MM\$9.417, un 21,2% superior al 1T22, principalmente explicado por un aumento del 14,1% en los arriendos mínimos, donde destacan tiendas menores (23,8%), gimnasio (24,7%), cines y entretención (19,9%) y *food court* (44,0%), a consecuencia de las aperturas en el 4T22 de los centros comerciales Vivo Outlet Chillán y Vivo Panorámico y al efecto de la inflación sobre ventas en UF.
- El EBITDA del 1T23 alcanzó MM\$5.072, un 28,9% superior respecto de igual período de 2022, lo que se explica principalmente por mejoras en los resultados en las categorías Malls (+15,5%) y Stripcenter & StandAlone (11,5%), por la incorporación de Vivo Outlet Chillán, y por un menor gasto respecto al año anterior en honorarios asociados al proceso de Reorganización Judicial.
- Al 31 de marzo de 2023, la Compañía alcanzó un *leverage* neto de 6,16 veces, reflejando un aumento respecto del 6,03 veces al 31 de diciembre de 2022. Esto se debe principalmente a una mayor deuda financiera neta en comparación al cierre de 2022, por el giro de línea de crédito y capitalización de intereses de deudas que se encuentran en periodo de gracia.
- Durante el 1T23 se destacan ventas provenientes de la apertura en 4T22 de Vivo Outlet Chillán y de la reapertura de Vivo Panorámico.

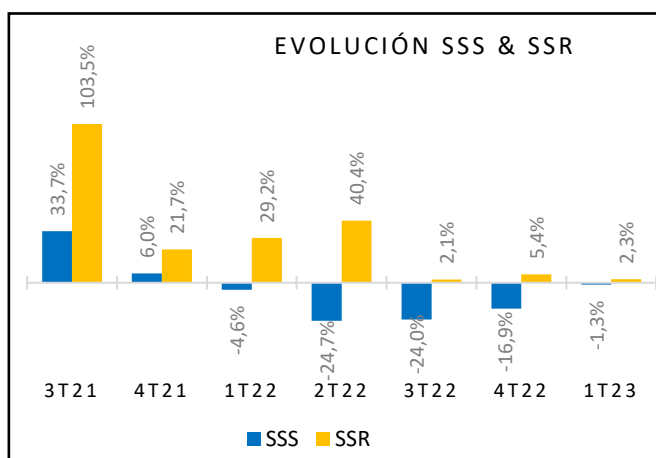
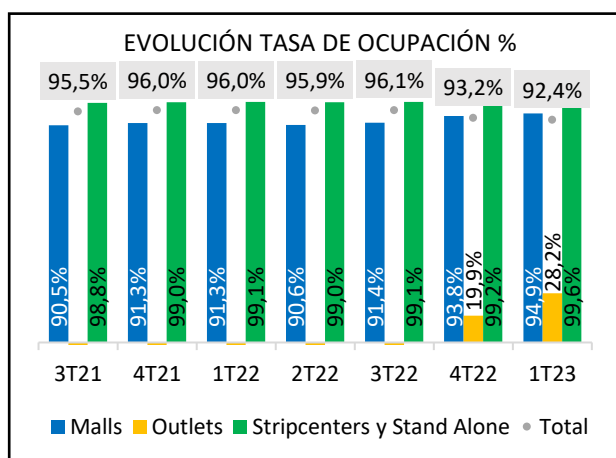
## ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE

Los **Ingresos Consolidados** alcanzaron MM\$9.417 en el 1T23, un aumento de 21,2% respecto al 1T22, lo que se explica por aumentos en todas las categorías debido a la apertura en 4T22 del Vivo Outlet Chillán, a la reapertura de Vivo Panorámico y al efecto de la inflación sobre ventas en UF.

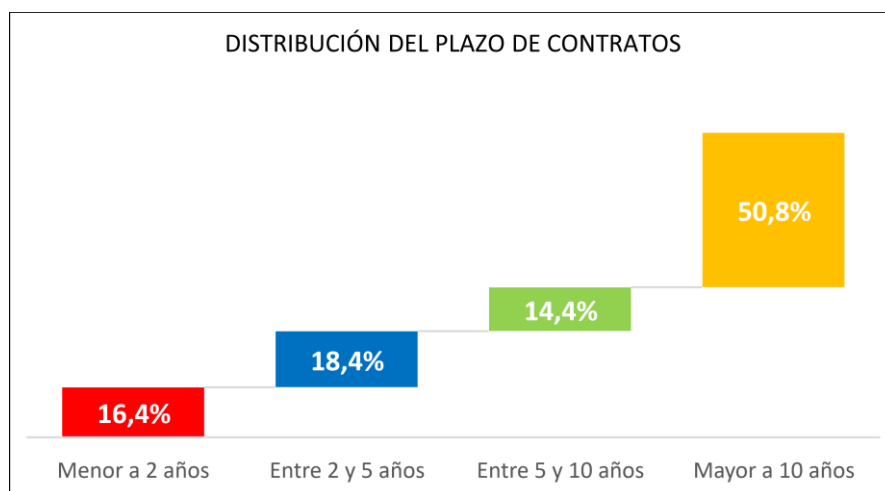
Las ventas totales de los locatarios de nuestros activos aumentaron en un 3,6% durante el trimestre respecto del mismo periodo del año anterior, impulsadas por mayores ventas en Malls, Outlets y Stripcenters y Stand Alone. Por su lado, las tiendas que estuvieron abiertas en ambos trimestres registraron una disminución en SSS de 1,3%.



La tasa de ocupación consolidada alcanzó el 92,4% durante el 1T23, inferior a la tasa de 96,0% del 1T22. 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 Malls y Stripcenters presentan alzas en sus tasas de ocupación respecto al mismo periodo del año 2022, 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 14,3 años, ponderados por metros cuadrados. Cabe destacar que el 65,2% de los contratos, ponderados por sus ingresos, tienen una duración mayor a los 5 años.



El **Costo de Ventas** del 1T23 alcanzó a MM\$2.187, superior a los MM\$1.671 del mismo período de 2022, principalmente debido a las recientes aperturas de los centros comerciales Vivo Outlet Chillán y Vivo Panorámico; al aumento en las contribuciones producto del alza, realizada por el SII, en los avalúos fiscales de los activos; y al alza en el costo de servicios de electricidad pactado en dólares.

Con todo lo anterior, la **Ganancia Bruta** del trimestre fue de MM\$7.231, reflejando un aumento de 18,6% impulsado por los mayores ingresos y generando un Margen Bruto de 76,8%.

Los **Gastos de Administración** alcanzaron MM\$2.257, mostrando una leve disminución de 0,4% con respecto a los MM\$2.267 incurridos en el 1T22. Los gastos de administración sobre ingresos alcanzaron 24,0%, reflejando una mayor eficiencia como porcentaje de ingresos de 5,2 puntos porcentuales en comparación con el año anterior, producto de las medidas implementadas durante el año 2021 y 2022.

El **EBITDA** consolidado para este trimestre alcanzó los MM\$5.072, que representa un incremento de 28,9% respecto de igual período del 2022.

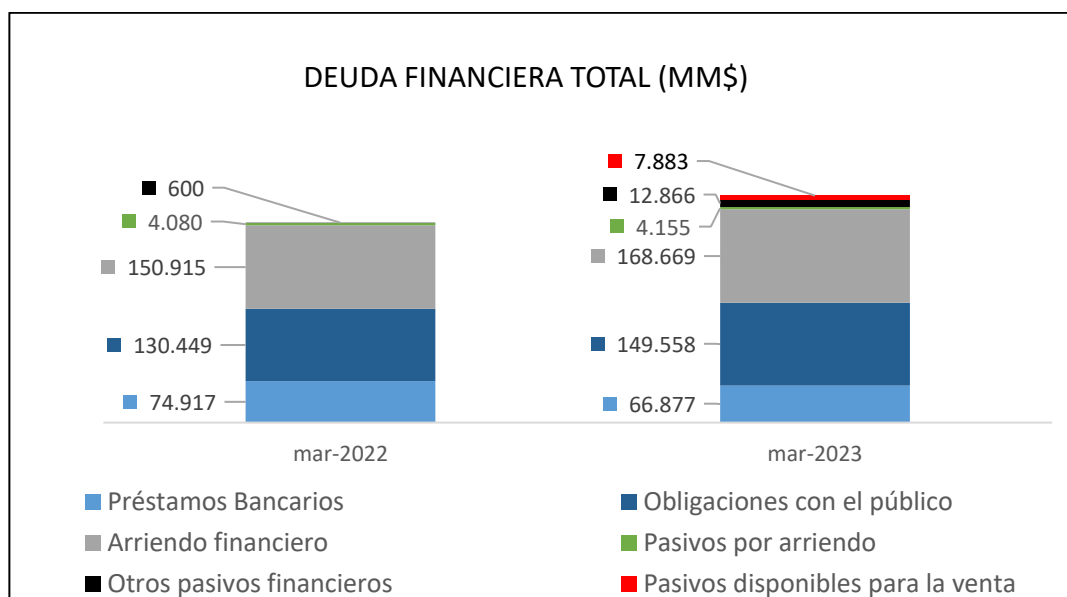
El resultado de **Otras Ganancias** en el trimestre fue una utilidad de MM\$5.503, por debajo de los MM\$8.670 registrados en el mismo período del año 2022, lo que se explica principalmente por la variación del *fair value* de las propiedades de inversión durante el trimestre, debido principalmente por una menor inflación del período, la cual alcanzó un 1% en 1T23 comparado con el 2,3% del 1T22.

El **Resultado Operacional** de la Compañía en el 1T23 fue MM\$10.477 comparado con MM\$12.500 registrado el 1T22, principalmente explicado por la disminución en Otras ganancias antes mencionada y parcialmente compensado por el mayor margen bruto.

El **Resultado No Operacional** tuvo una pérdida de MM\$11.099 en el 1T23, comparado con la pérdida de MM\$11.664 obtenida en igual período de 2022. A continuación, los principales movimientos:

- Los **Costos Financieros** alcanzaron MM\$5.638, superior a los MM\$3.290 incurridos en 1T22 debido a intereses generados por el convenio de pago con la Tesorería General de la

República por los impuestos a las rentas del año tributario 2022 y al efecto de la inflación sobre deuda en UF.



- Menores **Ingresos Financieros** en MM\$534 respecto del primer trimestre de 2022 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 el ingreso por intereses devengados.
- **Participación en ganancias asociadas por participación** totalizaron una pérdida de MM\$373 *versus* MM\$1.775 el año anterior, explicado principalmente por la participación en la Sociedad Hotel Corporation of Chile S.A. del año anterior. Inversión asignada en la división de Vivo de fecha 23 de agosto de 2022.
- Menor pérdida en **Resultados por Unidades de Reajuste**, la que alcanzó un total de MM\$5.195 en 1T23 en comparación a los MM\$7.240 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 UF.

Con todo lo anterior, la **Utilidad antes de Impuestos** registró una pérdida de MM\$622 en el trimestre, comparado con la utilidad de MM\$835 registrada en igual período de 2022.

Los **impuestos** del período fueron positivos en MM\$303, principalmente explicado por la pérdida tributaria obtenida en el período. Lo anterior se compara con el impuesto positivo de MM\$476 del 1T23.

Con todo lo anterior, el **Resultado Neto** del primer trimestre de 2023 fue una pérdida de MM\$319, la que se compara con una utilidad de MM\$1.311 obtenida en 1T22.

## PIPELINE

La Compañía tiene un pipeline de proyectos, los que podrían contribuir al crecimiento de los flujos 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 enero de 2023 y el 31 de marzo de 2023, las sociedades no presentan hechos esenciales que resulten necesario revelar y que pudiesen afectar significativamente la comprensión de los mismos.

## HECHOS POSTERIORES

- Mediante hecho esencial de fecha 28 de abril de 2023, se informó que el día 28 de abril de 2023 se celebró la Junta Ordinaria de Accionistas, donde se aprobaron todas las materias
  - 1) Memoria Anual Corporativa, Balance General, Estados Financieros y sus Notas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.
  - 2) Aprobación del resultado del ejercicio comercial concluido el 31 de diciembre de 2022.
  - 3) Se ratificó al Directorio y sus remuneraciones.
  - 4) Designación de auditores externos para el ejercicio del año 2023.
  - 5) Designación de las sociedades clasificadoras de riesgo para el ejercicio del año 2023.
  - 6) Designación de un periódico del domicilio social en el cual se efectuarán las citaciones y publicaciones que deba efectuar la Sociedad.
  - 7) Otras materias de interés social y de competencia de la Junta Ordinaria de Accionistas.
- Con fecha 2 de mayo de 2023 el Departamento de Procedimientos Administrativos Tributarios resuelve la Revisión de la Actuación Fiscalizadora (RAF) presentada el 25 de enero de 2023, por la filial SR Inmobiliaria S.A., en contra de liquidaciones practicadas por el Servicio de Impuestos. El resultado de esta resolución se encuentra conforme a lo estimado por la Administración.
- Por escritura pública de fecha 10 de mayo de 2023, otorgada en la Notaría de Santiago de don Álvaro David González Salinas, Banco Security y Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A., como acreedores y SR Inmobiliaria S.A., como deudora, suscribieron un contrato de apertura de financiamiento por hasta la cantidad de UF 491.000, aportadas de la siguiente forma: i. Banco Security aportaría hasta UF 341.000, y ii. Penta Vida aportaría hasta UF 150.000.

Para garantizar el crédito la deudora otorgó las siguientes hipotecas las que se encuentran en trámite de inscripción: i. Hipoteca por escritura pública de fecha 10 de mayo de 2023, otorgada en la Notaría de Santiago de don Álvaro David González Salinas, sobre la propiedad ubicada en calle Diecinueve de Septiembre y por calle Dieciocho de Septiembre N° 2550-2551, sector Rotonda O'Higgins, comuna y ciudad de Arica, Rol de Avalúo de la comuna de Arica N° 1294-1. ii. Hipoteca por escritura pública de fecha 10 de mayo de 2023, otorgada en la Notaría de Santiago de don Álvaro David González Salinas, sobre la propiedad ubicada en Avenida Chacabuco N° 70, de la ciudad y comuna de Concepción. Rol de Avalúo de la comuna de Concepción N° 40-1. y iii. Inmueble ubicado en la comuna de Hualpén, calle Colón N° 7948. Rol de Avalúo de la comuna de Hualpén N° 4108-5.

Entre el 31 de marzo de 2023 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.



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

Millones CLP	1T23	1T22	Var %
Ingresos de actividades ordinarias	9.417	7.768	21,2%
Costo de ventas	(2.187)	(1.671)	30,8%
<b>Margen bruto</b>	<b>7.231</b>	<b>6.096</b>	<b>18,6%</b>
<i>Margen bruto %</i>	76,8%	78,5%	-1,7 p.p.
Gastos de administración	(2.257)	(2.267)	(0,4%)
Otras ganancias	5.503	8.670	(36,5%)
<b>Ganancias de actividades operacionales</b>	<b>10.477</b>	<b>12.500</b>	<b>(16,2%)</b>
Costos financieros	(5.638)	(3.290)	71,4%
Ingresos financieros	106	640	(83,4%)
Participación en ganancias asociadas por participación	(373)	(1.775)	(79,0%)
Resultados por unidades de reajuste	(5.195)	(7.240)	(28,3%)
<b>Utilidad antes de impuesto</b>	<b>(622)</b>	<b>835</b>	<b>(174,5%)</b>
(Gasto) por impuestos a las ganancias	303	476	(36,4%)
<b>Ganancia (pérdida) procedente de operaciones</b>	<b>(319)</b>	<b>1.311</b>	<b>(124,4%)</b>
<b>Utilidad (pérdida) del período</b>	<b>(319)</b>	<b>1.311</b>	<b>(124,4%)</b>
<b>Utilidad atribuible a la controladora</b>	<b>(825)</b>	<b>857</b>	<b>(196,2%)</b>
<b>Utilidad atribuible a no controladoras</b>	<b>505</b>	<b>454</b>	<b>11,2%</b>

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

MM CLP	Malls			Outlets			Stripcenter y Stand Alone			Comisiones y otros			Total		
	1T23	1T22	Var (%)	1T23	1T22	Var (%)	1T23	1T22	Var (%)	1T23	1T22	Var (%)	1T23	1T22	Var (%)
Ingresos	5.124	4.328	18,4%	348	-	*	3.581	3.352	6,8%	364	88	313,3%	9.417	7.768	21,2%
EBITDA	3.647	3.157	15,5%	149	-	*	2.892	2.593	11,5%	-1.617	-1.814	-10,9%	5.072	3.936	28,9%
Margen EBITDA (%)	71,2%	72,9%	-2,4%	42,8%	-	*	80,8%	77,4%	4,3%	-444,5%	-2073,6%	-78,6%	53,9%	50,7%	6,3%
ABLS (m2)	97.102	98.969	-1,9%	18.727	-	*	143.632	151.210	-5,0%	-	-	-	259.461	250.179	3,7%
Tasa de Ocupación (%)	94,86%	91,32%	3,9%	28,24%	-	*	99,62%	99,13%	0,5%	-	-	-	92,43%	96,04%	-3,8%
Ventas Locatarios MM CLP	38.534	37.233	3,5%	2.583	-	*	80.670	80.377	0,4%	-	-	-	121.787	117.610	3,6%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$clp)	455.990	451.956	0,9%	329.636	-	*	693.713	648.810	6,9%	-	-	-	583.749	570.187	2,4%

## ANÁLISIS DE BALANCE

Millones CLP	mar-23	dic-22	Var %
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6.232	5.177	20,4%
Otros activos financieros, corrientes	-	261	-100,0%
Otros activos no financieros, corrientes	1.244	1.951	-36,2%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	9.200	8.720	5,5%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	3.098	3.098	0,0%
Activos por impuestos, corrientes	107	127	-15,8%
Activos no corrientes para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	31.248	15.962	95,8%
<b>Total activos, corrientes</b>	<b>51.128</b>	<b>35.296</b>	<b>44,9%</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Otros activos no financieros, no corrientes	818	792	3,2%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	3.779	3.819	-1,1%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	8.286	8.099	2,3%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	1.072	1.057	1,4%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	234	265	-11,7%
Plusvalía	43	43	0,0%
Propiedades, plantas y equipos	150	138	8,3%
Propiedades de inversión	471.277	479.468	-1,7%
Activos por derecho de uso	440	498	-11,5%
Activo por impuesto diferido	19.394	17.955	8,0%
<b>Total activos, no corrientes</b>	<b>505.493</b>	<b>512.135</b>	<b>-1,3%</b>
<b>Total Activos</b>	<b>556.621</b>	<b>547.431</b>	<b>1,7%</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Otros pasivos financieros, corrientes	32.524	28.941	12,4%
Pasivos por arrendamientos, corrientes	802	783	2,4%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	5.980	5.262	13,6%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	806	806	0,0%
Pasivos por impuestos, corrientes	15.089	15.090	0,0%
Otros pasivos no financieros, corrientes	300	300	0,0%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	1.683	1.526	10,3%
Pasivos no corrientes para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	7.883	7.738	1,9%
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>65.067</b>	<b>60.446</b>	<b>7,6%</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Otros pasivos financieros, no corrientes	196.777	193.432	1,7%
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	172.022	169.046	1,8%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	5.794	5.719	1,3%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	7.365	7.269	1,3%
Pasivos por impuestos diferidos	37.289	36.744	1,5%
Pasivos por impuestos corrientes, no corrientes	4.181	7.190	-41,9%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	1.184	1.159	2,1%
Otras provisiones, no corrientes	2.649	2.262	17,1%
<b>Total pasivos, no corrientes</b>	<b>427.260</b>	<b>422.819</b>	<b>1,1%</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>492.327</b>	<b>483.266</b>	<b>1,9%</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital pagado	21.369	21.369	0,0%
Resultados acumulados	13.176	14.001	-5,9%
Otras reservas	422	428	-1,5%
<b>Total Patrimonio Atribuible a propietarios de la controladora</b>	<b>34.967</b>	<b>35.798</b>	<b>-2,3%</b>
Participaciones no controladoras	29.327	28.366	3,4%
<b>Total Patrimonio</b>	<b>64.294</b>	<b>64.165</b>	<b>0,2%</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>556.621</b>	<b>547.431</b>	<b>1,7%</b>

## **ACTIVOS**

El **total de activos** al 31 de marzo de 2023 alcanzó MM\$556.621, lo que representa un aumento de 1,7% en comparación a diciembre de 2022.

Los **activos corrientes** al cierre del trimestre alcanzaron MM\$51.128, superior a los MM\$35.296 registrados a diciembre de 2022, principalmente por aumentos en el rubro “Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a propietarios” de MM\$15.285 por la incorporación al plan de ventas de activos del terreno de Antofagasta.

Los **activos no corrientes** al cierre de marzo de 2023 alcanzaron los MM\$505.493, lo que representa una disminución de MM\$6.642 respecto de los MM\$512.135 registrados a diciembre de 2022. Esta diferencia se explica principalmente por una disminución de MM\$8.191 de las **Propiedades de Inversión** explicado fundamentalmente por la reclasificación del terreno de Antofagasta al rubro “Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a propietarios”, debido a su incorporación al plan de ventas de activos. Lo anterior fue parcialmente compensado por un aumento de MM\$1.439 del rubro **Activo por Impuesto diferido** por las pérdidas tributarias del período.

## **PASIVOS**

El **total de pasivos** alcanzó a MM\$492.327 al cierre del primer trimestre de 2023, mostrando un aumento de 1,9% respecto del cierre de diciembre 2022, cuando alcanzó MM\$483.266.

Los **pasivos corrientes** alcanzaron a MM\$65.067 al 31 de marzo de 2023, un aumento respecto de los MM\$60.446 registrados al cierre de diciembre 2022, principalmente explicado por un aumento de otros pasivos financieros, corrientes de MM\$3.583 debido principalmente a la obtención de una línea de crédito con el Fondo de Inversión Asset Deuda Vivo y por un aumento de MM\$718 en Cuentas por pagar comerciales.

Los **pasivos no corrientes** registraron un aumento de MM\$4.441, desde los MM\$422.819 en diciembre de 2022, a los MM\$427.260 al 31 de marzo de 2023. A continuación, se explican las principales variaciones:

- Aumento en MM\$3.345 en **Otros pasivos financieros no corrientes** explicado principalmente por el efecto de la variación de la UF por la inflación del período sobre la deuda en UF.
- Aumento de MM\$2.976 en **Pasivos por arrendamientos, no corrientes** debido principalmente al efecto de la variación de la UF por la inflación del período.
- Lo anterior fue parcialmente compensado por una disminución de MM\$3.009 en **Pasivos por impuestos corrientes, no corrientes** explicado por pagos realizados en el trimestre del convenio de pago con la Tesorería General de la República (TGR) por los impuestos a las rentas del Año Tributario (AT) 2022 de Vivo SpA, Inmobiliaria Puente Ltda y SR Inmobiliaria.

El **Patrimonio** de la Compañía se mantuvo estable (+0,2%) y alcanzó los MM\$64.294 al 31 de marzo de 2023, de los cuales MM\$34.967 corresponden al **Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora**, el que registró una disminución de 2,3%.

## ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA

Flujo de efectivo CLP millones	1T23	1T22	Dif.
De la operación	2.557	4.999	(2.442)
De la inversión	(833)	1.857	(2.690)
De financiamiento	(668)	(6.207)	5.539
<b>Flujo de período</b>	<b>1.055</b>	<b>648</b>	<b>407</b>
Efectivo y equiv. al ppio. del período	5.177	5.208	(31)
<b>Efectivo y equiv. al final del período</b>	<b>6.232</b>	<b>5.856</b>	<b>376</b>

En el acumulado a la fecha del 2023, la Compañía obtuvo un flujo de efectivo positivo de MM\$1.055, superior al mismo período del año anterior en MM\$407. A continuación, las principales variaciones.

Al 31 de marzo de 2023, los flujos de operación alcanzaron los MM\$2.557, una disminución en MM\$2.442 respecto de igual período de 2022. Esta variación se explica principalmente por:

- Pagos de **Impuesto a las ganancias** de MM\$2.963 (capital, intereses y reajustes) registrado durante 1T23 debido a pagos realizados en el trimestre del convenio de pago con la TGR por los impuestos a las rentas AT 2022 de Vivo SpA, Inmobiliaria Puente Ltda y SR Inmobiliaria.
- Mayores **pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios** por MM\$1.349.
- Parcialmente compensado por mayores **Cobros procedentes de las ventas de bienes y servicios** por MM\$1.378 explicado principalmente por gestión de cobranza.

A marzo 2023, el flujo de inversión registró un flujo negativo de MM\$833, mostrando una diferencia negativa de MM\$2.690 respecto del año anterior. A continuación, se detallan los principales movimientos que explican dicha diferencia:

- Una variación negativa de MM\$6.513 en **otras actividades de inversión** debido al uso de la cuenta Escrow destinado a las obras de construcción de Outlet Chillán y Vivo Panorámico, además del pago de saldo deuda por terreno de Antofagasta.
- Lo anterior fue parcialmente compensado por menores **compras de propiedades de inversión** por MM\$3.901.

El flujo de financiamiento fue de MM\$668, con una diferencia positiva de MM\$5.539 respecto del flujo negativo de MM\$6.207 obtenidos al cierre del 1T22. Las principales variaciones se explican a continuación:

- Mayores **Importes procedentes de préstamos de corto plazo** en MM\$2.848 por la obtención de una línea de crédito con el Fondo de Inversión Asset Deuda Vivo.
- Menor nivel de **Reembolsos de Préstamos** en MM\$2.236, principalmente debido a que en 1T22 se realizó la devolución del anticipo recibido por la compraventa del Strip Center Rotonda Arica, como consecuencia de la resciliación de dicho contrato.

- Menor nivel de **Pagos de pasivos por arrendamiento financiero** de MM\$1.217 explicado por renegociaciones con las instituciones financieras en cumplimiento con el Acuerdo de Reorganización Judicial (ARJ), que consideró un período de gracia de dos años.
- Parcialmente compensado por mayores **Intereses pagados** de MM\$924 por el convenio de pago con la Tesorería General de la República por los impuestos a la renta del año tributario 2022.

## PRINCIPALES INDICADORES

Millones CLP	2019	2020	2021	2022	Mar-23
<b>Liquidez</b>					
Razón corriente	0,29	1,48	0,21	0,56	0,79
Razón Ácida	0,29	1,48	0,21	0,56	0,79
<b>Endeudamiento</b>					
Leverage: Deuda Financiera Neta/Patrimonio	1,42	1,14	2,44	6,03	6,16
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	14,8%	37,4%	54,2%	12,5%	13,22%
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	85,2%	62,6%	45,8%	87,5%	86,78%
Deuda Financiera Neta/EBITDA (UDM)	13,3	22,7	27,8	23,7	22,7
<b>Eficiencia (Últimos 12 meses)</b>					
Cobertura de Gastos Financieros (UDM)	1,80	0,97	0,90	1,21	1,10
Utilidad (UDM)	36.221	135	12.763	(14.053)	(15.683)
EBITDA (UDM)	32.921	16.837	11.959	16.319	17.455
Margen EBITDA (UDM)	61,7%	44,0%	42,9%	49,4%	50,32%
Rentabilidad del Patrimonio UDM	12,2%	0,0%	9,4%	-21,9%	-24,39%
Ganancia por acción básica (\$)	355,73	(6,7)	150,2	(70.567)*	(4.166)*

\* 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	6.264	Providencia	Santiago	Mall	2009	100%
Vivo San Fernando[1]	27.742	San Fernando	San Fernando	Mall	2016	46%
<b>Total Mall</b>	<b>97.102</b>					<b>85%</b>
Vivo Outlet Chillán	18.727	Chillán	Chillán	Outlet	2022	100%
<b>Total Outlet</b>	<b>18.727</b>					<b>100%</b>
<b>Stripcenter</b>	<b>55.481</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>254.732</b>					

<sup>1</sup> Activo en Inmobiliaria SRR S.A., cuya propiedad es 50,0% de Inmobiliaria Ovalle y esta última es 91,8% propiedad de Vivo SpA. Inmobiliaria SRR S.A. consolida en Vivo SpA.

## 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 gravamen exigido por los contratos de emisión de bonos series B, C y E.

Como consecuencia de lo anterior, se inició un período 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 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” o “ARJ”) 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”) aprobara 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 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 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 la 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 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 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. Por otro lado, a partir del 01 de febrero del 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.

## 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 7,4% 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 81,4% 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 14 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 ha disminuido en el tiempo, representando para el primer trimestre del año 2023 un 37% 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 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 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, 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:** 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 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

**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)



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