



Análisis Razonado

Estados Financieros Consolidados al
30 de septiembre de 2023



Análisis Razonado
Vivo SpA
al 30 de septiembre de 2023

Contenido

DESTACADOS DEL PERÍODO.....	3
ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE	4
PIPELINE.....	7
HECHOS DESTACADOS DEL PERIODO	7
HECHOS POSTERIORES.....	7
TABLAS:.....	8
ANÁLISIS DE BALANCE	9
ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA.....	11
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 SEGUNDO TRIMESTRE 2023

VIVO SPA

Santiago, Chile, 27 de noviembre de 2023 – **Vivo SpA** (“Vivo” o “Compañía”), operador relevante en Chile de rentas comerciales, presenta hoy sus resultados financieros consolidados para el tercer trimestre finalizado el 30 de septiembre 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 aumentaron en un 0,4% el 3T23 respecto del mismo período del año anterior, principalmente en los rubros *food court*, cine y entretenimiento y supermercados. Por su lado, el índice *Same Store Rent* (“SSR”) aumentó levemente un 0,9% respecto al mismo período del año anterior.
- Los Ingresos alcanzaron a MM\$9.474, un 17,5% superior al 3T22, principalmente explicado por un aumento del 14,1% en los arriendos mínimos, donde destacan tiendas menores (23,8%), gimnasio (24,7%), cines y entretenimiento (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 3T23 alcanzó MM\$5.067, un 27,0% superior respecto de igual período de 2022, principalmente impulsado por mejoras en los resultados en la categoría Malls (+22,8%), por la incorporación de Vivo Outlet Chillán y Vivo Panorámico, y por un menor gasto respecto al año anterior en honorarios asociados al proceso de Reorganización Judicial, todo lo anterior fue parcialmente compensado por una disminución en el EBITDA de Strip Center & Stand Alone (6,4%), por las ventas de Strip Center Chillán Collín y Stand Alone Lautaro Navarro durante el año 2022 y por el aumento en costo de contribuciones y sobretasas en 2023.
- Al 30 de septiembre de 2023, la Compañía alcanzó un *leverage* neto de 6,52 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 la contratación de nueva deuda a través de crédito sindicado con Banco Security y Penta Vida en junio de 2023, giro de línea de crédito con Fondo de Inversión Asset Deuda Vivo y capitalización de intereses de deudas que se encuentran en periodo de gracia.
- En cumplimiento con el plan de ventas de activos de la Sociedad, la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. vendió (i) en julio de 2023 el Strip Center Hamburgo a Inmobiliaria e Inversiones San Jorge Ltda., (ii) y en septiembre de 2023 el terreno de Coyhaique a Inmobiliaria SMU S.A.

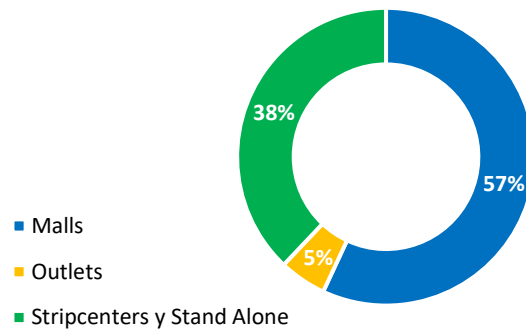
ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE

Los **Ingresos Consolidados** alcanzaron MM\$9.474 en el 3T23, un aumento de 17,5% respecto al 3T22, lo que se explica por aumentos en la categoría Malls, por la apertura en 4T22 del Vivo Outlet Chillán, junto con la reapertura de Vivo Panorámico y al efecto de la inflación sobre ventas en UF.

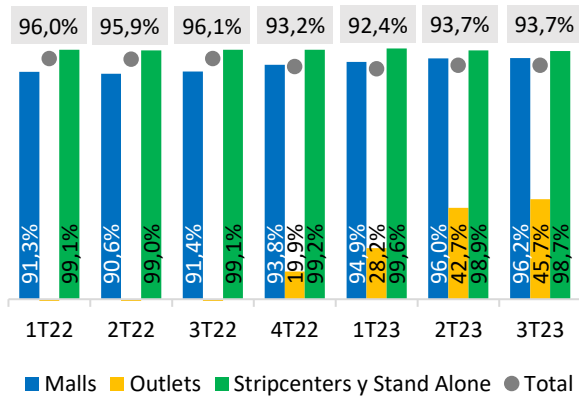
Las ventas totales de los locatarios de nuestros activos aumentaron en un 2,0% durante el trimestre respecto del mismo periodo del año anterior, impulsadas por mayores ventas en Malls y Outlets. Por su lado, las tiendas que estuvieron abiertas en ambos trimestres registraron un leve aumento en SSS de 0,41%.

La tasa de ocupación consolidada alcanzó el 93,7% durante el 3T23, inferior a la tasa de 96,1% del 3T22. Dicha disminución se debe a las aperturas durante el 4T22 de los centros comerciales Vivo Outlet Chillán y Vivo Panorámico, activos que durante el año 2023 se encuentran en una etapa inicial de colocación. En contrapartida, la categoría Malls presenta un alza desde 91,4% a 96,2% en su tasa de ocupación respecto al mismo periodo del año 2022, lo que da cuenta del permanente apoyo y compromiso que hemos tenido con nuestros locatarios.

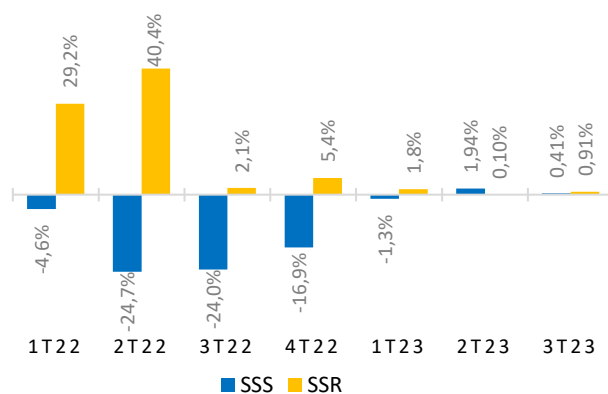
Ingresos 3T23: MM\$9.474



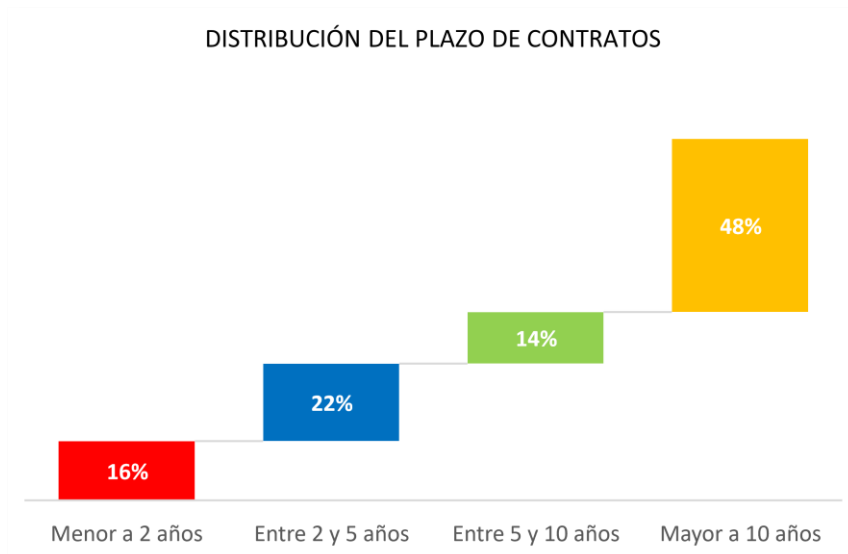
EVOLUCIÓN TASA DE OCUPACIÓN %



EVOLUCIÓN SSS & SSR



El plazo promedio de los contratos con arrendatarios es de 14,1 años, ponderados por metros cuadrados. Cabe destacar que el 62,2% de los contratos, ponderados por sus ingresos, tienen una duración mayor a los 5 años.



El **Costo de Ventas** del 3T23 alcanzó a MM\$2.068, superior a los MM\$1.513 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 y sobretasas producto del alza realizada por el SII en los avalúos fiscales de los activos y tasas, y al alza en el costo de servicios de electricidad.

Con todo lo anterior, la **Ganancia Bruta** del trimestre fue de MM\$7.405, reflejando un aumento de 13,0% respecto al año anterior, impulsado por los mayores ingresos, generando un Margen Bruto de 78,2%.

Los **Gastos de Administración** alcanzaron MM\$2.437, mostrando una disminución de 9,1% respecto a los MM\$2.680 incurridos en el 3T22. Los gastos de administración sobre ingresos alcanzaron 25,7%, reflejando una eficiencia de 7,5 puntos porcentuales en comparación con el año anterior, producto, principalmente, de la optimización en el uso de asesores externos.

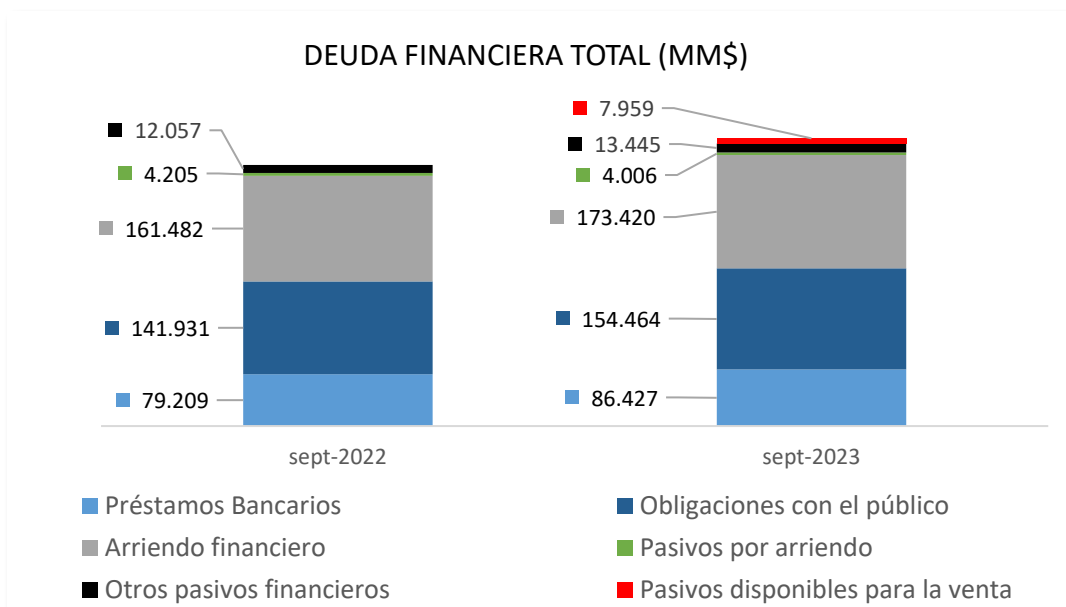
El **EBITDA** consolidado para este trimestre alcanzó los MM\$5.067, lo que representa un incremento de 27,5% respecto de igual período del año 2022.

El resultado de **Otras Ganancias** en el trimestre fue una utilidad de MM\$1.794, por debajo de los MM\$12.458 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 al efecto que tiene la variación de UF en el modelo de valorización de activos (inflación de 1,1% en 3T23 comparado con el 4,5% del 3T22).

El **Resultado Operacional** de la Compañía en el 3T23 fue MM\$6.763 quedando por debajo de los MM\$16.331 registrados el 3T22. Esto queda principalmente explicado por la disminución en Otras Ganancias antes mencionada y se compensa parcialmente por el mayor margen bruto.

El **Resultado No Operacional** presenta una pérdida de MM\$5.841 en el 3T23, disminuyendo la pérdida obtenida en igual período de 2022 en un 64,7%. A continuación, los principales movimientos:

- Los **Costos Financieros** alcanzaron MM\$4.461, superior a los MM\$3.342 incurridos en 3T22, debido al efecto de la inflación sobre deuda en UF.



- Menores **Ingresos Financieros** en MM\$898 respecto del tercer 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\$191 versus MM\$1.725 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\$1.309 en 3T23 en comparación a los MM\$12.475 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** totalizó MM\$922 en el trimestre, comparado con la pérdida de MM\$193 registrada en igual período de 2022.

Los gastos por **impuestos** del período fueron MM\$55, mientras que en el 3T22 se registró un impuesto positivo de MM\$2.133. El diferencial de impuestos se debe principalmente al activo por impuesto diferido asociado a las pérdidas de Vivo SpA, compensado por la provisión de impuesto a la renta de las filiales Inmobiliaria Puente Ltda. y SR Inmobiliaria S.A.

El **Resultado Neto** del tercer trimestre de 2023 fue una utilidad de MM\$868, la que se compara con una utilidad de MM\$1.940 obtenida en 3T22.

PIPELINE

La Compañía tiene un pipeline de proyectos 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 ²]	Monto Inversión	Fecha Apertura
Vivo Outlet Puente Alto	Puente Alto	21.000	MMUF 1,0	2025
Vivo Santiago	Ñuñoa	83.000	MMUF 5,6	2029
Total Proyectos		104.000	MMUF 6,6	

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

HECHOS DESTACADOS DEL PERIODO

Con fecha 10 de julio de 2023, en cumplimiento con el plan de ventas de activos de la Sociedad, la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. vendió a Inmobiliaria e Inversiones San Jorge Ltda. el activo denominado Strip Center Hamburgo. El precio de la operación ascendió a M\$2.045.311, generando una utilidad en la venta de M\$425.750.

Con fecha 6 de septiembre de 2023, en cumplimiento con el plan de ventas de activos de la Sociedad, la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. vendió a Inmobiliaria SMU S.A. el terreno de Coyhaique.

Entre el 1 de julio de 2023 y el 30 de septiembre de 2023, las sociedades no presentan otros hechos esenciales que resulten necesario revelar y que pudiesen afectar significativamente la comprensión de los mismos.

HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de octubre de 2023 y la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados intermedios, las sociedades no presentan hechos posteriores que resulten necesario revelar y que pudiesen afectar significativamente la comprensión de los mismos.

TABLAS:
Estado de Resultados Consolidado:

Millones CLP	3T23	3T22	Var %	9M22	9M22	Var %
Ingresos de actividades ordinarias	9.474	8.066	17,5%	28.303	23.806	18,9%
Costo de ventas	(2.068)	(1.513)	36,7%	(6.519)	(4.726)	37,9%
Margen bruto	7.405	6.553	13,0%	21.784	19.080	14,2%
<i>Margen bruto %</i>	<i>78,2</i>	<i>81,2%</i>		<i>77,0%</i>	<i>80,1%</i>	
Gastos de administración	(2.437)	(2.680)	-9,1%	(6.911)	(7.264)	-4,9%
Otras ganancias	1.794	12.458	-85,6%	14.120	36.254	-62,1%
Ganancias de actividades operacionales	6.763	16.331	-58,6%	28.993	49.070	-40,9
Costos financieros	(4.461)	(3.342)	33,5%	(15.127)	(10.947)	38,2%
Ingresos financieros	121	1.018	-88,1%	338	2.363	-85,7%
Participación en ganancias asociadas por participación	(191)	(1.725)	-88,9%	(858)	(6.707)	-87,2%
Resultados por unidades de reajuste	(1.309)	(12.475)	-89,5%	(12.530)	(34.128)	-63,3%
Utilidad antes de impuesto	922	(193)	-577,7%	815	(350)	-332,9%
(Gasto) por impuestos a las ganancias	(55)	2.133	-102,6%	(347)	4.569	-107,6%
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones	868	1.940	-55,3%	468	4.220	-88,9%
Utilidad (pérdida) del período	868	1.940	-55,3%	468	4.220	-88,9%
Utilidad atribuible a la controladora	493	1.188	-58,5%	(890)	2.107	-142,3%
Utilidad atribuible a no controladoras	375	752	-50,2%	1.359	2.113	-35,7%

Desempeño por Categoría:
Trimestral

MM CLP	Malls			Outlets			Strip Center y Stand Alone			Comisiones y otros			Total		
	3T23	3T22	Var (%)	3T23	3T22	Var (%)	3T23	3T22	Var (%)	3T23	3T22	Var (%)	3T23	3T22	Var (%)
Ingresos	5.309	4.394	20,8%	478			3.537	3.543	-0,2%	150	129	15,9%	9.474	8.066	17,5%
EBITDA	3.818	3.109	22,8%	246			2.793	2.983	-6,4%	-1.791	-2.102	-14,8%	5.067	3.990	27,0%
Margen EBITDA (%)	71,9%	70,8%	1,6%	51,5%			79,0%	84,2%	-6,2%	-1197,3%	-1632,1%	-26,6%	53,5%	49,5%	8,1%
ABLS (m2)	97.176	98.981	-1,8%	18.733			138.328	151.211	-8,5%				254.237	250.192	1,6%
Tasa de Ocupación (%)	96,2%	91,4%	5,3%	45,7%			98,7%	99,1%	-0,4%				93,7%	96,1%	-2,5%
Ventas Locatarios MM CLP	37.795	34.718	8,9%	4.178			82.630	87.484	-5,5%				124.603	122.202	2,0%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$clp)	441.715	424.514	4,1%	352.258			695.091	706.177	-1,6%				576.061	594.174	-3,0%

Acumulado

MM CLP	Malls			Outlets			Strip Center y Stand Alone			Comisiones y otros			Total		
	2023	2022	Var (%)	2023	2022	Var (%)	2023	2022	Var (%)	2023	2022	Var (%)	2023	2022	Var (%)
Ingresos	15.783	13.001	21,4%	478			10.672	10.364	3,0%	1.370	440	211,3%	28.303	23.806	18,9%
EBITDA	11.333	9.235	22,7%	246			8.528	8.778	-2,9%	-4.940	-5.872	-15,9%	15.168	12.141	24,9%
Margen EBITDA (%)	71,8%	71,0%	1,1%	51,5%			79,9%	84,7%	-5,7%	-360,6%	-1333,7%	-73,0%	53,6%	51,0%	5,1%
ABLS (m2)	97.176	98.981	-1,8%	18.733			138.328	151.211	-8,5%				254.237	250.192	1,6%
Tasa de Ocupación (%)	96,2%	91,4%	5,3%	45,7%			98,7%	99,1%	-0,4%				93,7%	96,1%	-2,5%
Ventas Locatarios MM CLP	114.668	108.481	5,7%	9.783			244.804	249.021	-1,7%				369.254	357.502	3,3%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$clp)	1.340.123	1.326.436	1,0%	824.800			2.059.313	2.010.119	2,4%				1.707.120	1.738.253	-1,8%

ANÁLISIS DE BALANCE

Millones CLP	sep-23	dic-22	Var %
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6.228	5.177	20,3%
Otros activos financieros, corrientes	6.687	261	2462,1%
Otros activos no financieros, corrientes	775	1.951	-60,3%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	6.842	5.898	16,0%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	3.098	3.098	0,0%
Activos por impuestos, corrientes	1.359	127	970,1%
Activos no corrientes para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	23.155	15.962	45,1%
Total activos, corrientes	48.143	32.473	48,3%
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	992	792	25,3%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	7.034	6.642	5,9%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	8.745	8.099	8,0%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	1.064	1.057	0,7%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	172	265	-35,1%
Plusvalía	43	43	0,0%
Propiedades, plantas y equipos	130	138	-5,8%
Propiedades de inversión	481.903	479.468	0,5%
Activos por derecho de uso	325	498	-34,7%
Activo por impuesto diferido	20.516	17.955	14,3%
Total activos, no corrientes	520.923	514.958	1,2%
Total Activos	569.066	547.431	4,0%
Pasivos Corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	33.955	28.941	17,3%
Pasivos por arrendamientos, corrientes	16.534	783	2011,6%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	5.448	5.262	3,5%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	806	806	0,0%
Pasivos por impuestos, corrientes	568	15.090	-96,2%
Otros pasivos no financieros, corrientes	300	300	0,0%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	1.138	1.526	-25,4%
Pasivos no corrientes para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	7.959	7.738	2,9%
Total pasivos corrientes	66.708	60.446	10,4%
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	220.382	193.432	13,9%
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	160.891	169.046	-4,8%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	5.864	5.719	2,5%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	6.912	7.269	-4,9%
Pasivos por impuestos diferidos	37.420	36.744	1,8%
Pasivos por impuestos corrientes, no corrientes	-	7.190	-100,0%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	1.285	1.159	10,9%
Otras provisiones, no corrientes	3.126	2.262	38,2%
Total pasivos, no corrientes	435.880	422.819	3,1%
Total Pasivos	502.588	483.266	4,0%
Patrimonio:			
Capital pagado	21.369	21.369	0,0%
Resultados acumulados	13.111	14.001	-6,4%
Otras reservas	414	428	-3,3%
Total Patrimonio Atribuible a propietarios de la controladora	34.894	35.798	-2,5%
Participaciones no controladoras	31.584	28.366	11,3%
Total Patrimonio	66.478	64.165	3,6%
Total Pasivos y Patrimonio	569.066	547.431	4,0%

ACTIVOS

El **total de activos** al 30 de septiembre de 2023 alcanzó MM\$569.066, lo que representa un aumento de 4,0% en comparación a diciembre de 2022.

Los **activos corrientes** al cierre del trimestre alcanzaron MM\$48.143, superior a los MM\$32.473 registrados a diciembre de 2022, principalmente por (i) aumentos en el rubro **Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a propietarios** de MM\$7.193 por la incorporación al plan de ventas de activos del terreno de Antofagasta (perteneciente a Inmobiliaria Puente Ltda.), (ii) junto con un aumento de **Otros activos financieros, corrientes** de MM\$6.426 explicado por dos depósitos a plazo, recibidos por la venta del terreno de Coyhaique de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. a Inmobiliaria SMU S.A., restringido su retiro y cobro a la inscripción de dominio de la propiedad a nombre del comprador, (iii) y un mayor saldo de **Efectivo y equivalentes**.

Los **activos no corrientes** al cierre de septiembre de 2023 alcanzaron los MM\$520.923, lo que representa un aumento de MM\$5.965 respecto de los MM\$514.958 registrados a diciembre de 2022. Esta diferencia se explica principalmente por un aumento de MM\$2.561 del rubro **Activo por Impuesto diferido** por las pérdidas tributarias a la fecha y de MM\$2.435 del rubro **Propiedades de inversión** debido mayormente a las adiciones a propiedades de inversión incluyendo obras de remodelación de Mall Panorámico, Vivo Outlet Chillán y Mall Vivo Coquimbo.

PASIVOS

El **total de pasivos** alcanzó a MM\$502.588 al cierre del tercer trimestre de 2023, mostrando un aumento de 4,0% respecto del cierre de diciembre 2022, cuando alcanzó MM\$483.266.

Los **pasivos corrientes** alcanzaron a MM\$66.708 al 30 de septiembre de 2023, un aumento respecto de los MM\$60.446 registrados al cierre de diciembre 2022, principalmente explicado por un aumento de **Pasivos por arrendamientos, corrientes** de MM\$15.751 debido mayormente a leasing de Vivo Santiago con la Compañía de Seguros de Vida Confuturo S.A. con vencimiento en septiembre de 2024 y a un aumento de MM\$5.014 en **Otros pasivos financieros, corrientes** por mayores préstamos bancarios. Lo anterior fue parcialmente compensado por una disminución de MM\$14.522 en **Pasivos por impuestos, corrientes** debido a prepagos realizados en el período de convenios con la Tesorería General de la República por los impuestos a las rentas del año tributario 2022, de la Sociedad y las filiales Inmobiliaria Puente Ltda. y SR Inmobiliaria S.A.

Los **pasivos no corrientes** registraron un aumento de MM\$13.061, desde los MM\$422.819 en diciembre de 2022, a los MM\$435.880 al 30 de septiembre de 2023. A continuación, se explican las principales variaciones:

- Aumento en MM\$26.950 en **Otros pasivos financieros no corrientes** explicado principalmente por mayores préstamos bancarios incluyendo el financiamiento vía crédito sindicado del 2T23 y por el efecto de la variación de la UF por la inflación del período sobre la deuda en UF.

- Disminución de MM\$8.155 en **Pasivos por arrendamientos, no corrientes** debido principalmente a pasivos por arrendamiento que pasan a las cuentas de pasivos corrientes.
- Disminución de MM\$7.190 en **Pasivos por impuestos corrientes, no corrientes** explicado por pagos realizados en el periodo 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 aumentó 3,6% y alcanzó los MM\$66.478 al 30 de septiembre de 2023, de los cuales MM\$34.894 corresponden al **Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora**, y el que registró una disminución de 2,5%.

ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA

Flujo de efectivo CLP millones	9M23	9M22	Dif.
De la operación	(10.527)	8.587	(19.114)
De la inversión	(846)	444	(1.290)
De financiamiento	12.424	(3.035)	15.460
Flujo de período	1.051	5.995	(4.944)
Efectivo y equiv. al ppio. del período	5.177	5.208	(31)
Efectivo y equiv. al final del período	6.228	11.203	(4.976)

En el acumulado a la fecha del 2023, la Compañía obtuvo un flujo de efectivo positivo de MM\$1.051, inferior al mismo período del año anterior en MM\$4.944. A continuación, las principales variaciones.

Al 30 de septiembre de 2023, los flujos de operación fueron negativos y alcanzaron los MM\$10.527, una disminución en MM\$19.114 respecto de igual período de 2022. Esta variación se explica principalmente por:

- Pagos de **Impuesto a las ganancias** de MM\$23.803 registrado al cierre del 3T23 debido a pagos realizados en el periodo del convenio de pago con la TGR por los impuestos a las rentas AT 2022 de Vivo SpA, Inmobiliaria Puente Ltda y SR Inmobiliaria.
- Aumento en **otros pagos por actividades de operación** de MM\$2.438, asociado principalmente al pago de impuesto al valor agregado y contribuciones y sobretasas.
- Parcialmente compensado por mayores **Cobros procedentes de las ventas de bienes y servicios** por MM\$2.915 explicado principalmente por gestión de cobranza.

A septiembre 2023, el flujo de inversión registró un flujo negativo de MM\$846, mostrando una diferencia negativa de MM\$1.290 respecto del año anterior. A continuación, se detallan los principales movimientos que explican dicha diferencia:

- Una variación negativa de MM\$14.731 en **otras actividades de inversión** debido al uso de la cuenta *Escrow* destinado a las obras de construcción de Vivo 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\$11.206 y por **importes procedentes de la venta de propiedades de inversión** de MM\$2.496.

El flujo de financiamiento fue de MM\$12.424, con una diferencia positiva de MM\$15.460 respecto del flujo negativo de MM\$3.035 obtenidos al cierre del 3T22. Las principales variaciones se explican a continuación:

- Mayores **Importes procedentes de préstamos de corto y de largo plazo** en MM\$6.418 y en MM\$5.909 respectivamente, por la obtención de una línea de crédito con el Fondo de Inversión Asset Deuda Vivo y al financiamiento vía crédito sindicado, respectivamente.
- Menor nivel de **Pagos de pasivos por arrendamiento financiero** de MM\$3.199 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.
- Menor nivel de **Reembolsos de Préstamos** en MM\$1.138, 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.
- Mayor Importes procedentes de la emisión de acciones de MM\$1.044 debido a aportes de capital a la Sociedad Inmobiliaria Vivo Santiago SpA para el desarrollo del proyecto en construcción del mismo nombre.
- Parcialmente compensado por mayores **Intereses pagados** de MM\$958 por el convenio de pago con la Tesorería General de la República por los impuestos a la renta del año tributario 2022 por MM\$2.550 y menores intereses pagados por **obligaciones en leasing** de MM\$1.371.

PRINCIPALES INDICADORES

Millones CLP	2019	2020	2021	2022	Sept-23
Liquidez					
Razón corriente	0,29	1,48	0,21	0,56	0,72
Razón Ácida	0,29	1,48	0,21	0,56	0,72
Endeudamiento					
Leverage: Deuda Financiera Neta/Patrimonio	1,42	1,14	2,44	6,03	6,52
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	14,8%	37,4%	54,2%	12,5%	13,27%
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	85,2%	62,6%	45,8%	87,5%	86,73%
Deuda Financiera Neta/EBITDA (UDM)	13,3	22,7	27,8	23,7	22,4
Eficiencia (Últimos 12 meses)					
Cobertura de Gastos Financieros (UDM)	1,80	0,97	0,90	1,21	1,1
Utilidad (UDM)	36.221	135	12.763	(14.053)	(17.804)
EBITDA (UDM)	32.921	16.837	11.959	16.319	19.363
Margen EBITDA (UDM)	61,7%	44,0%	42,9%	49,4%	51,58%
Rentabilidad del Patrimonio UDM	12,2%	0,0%	9,4%	-21,9%	-26,78%
Ganancia por acción básica (\$)	355,73	(6,7)	150,2	(70.567)*	(4.497)*

* 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	6.338	Providencia	Santiago	Mall	2009	100%
Vivo San Fernando[1]	27.742	San Fernando	San Fernando	Mall	2016	46%
Total Mall	97.176					85%
Vivo Outlet Chillán	18.733	Chillán	Chillán	Outlet	2022	100%
Total Outlet	18.733					100%
Strip Center	54.906			Strip Center		93%
Stand Alone	83.422			Stand Alone		86%
Total Vivo SpA - Consolidado	254.237					

¹ 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:

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), terrenos y activos que no generan EBITDA, entre otros
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 Vivo.

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, 14 Strip Centers, 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 del presente año.

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 6,5% 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 62% 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.
- En relación con la diversificación de los locatarios, SMU ha representado históricamente un alto porcentaje de los ingresos de la compañía, llegando a concentrar hasta el año 2014 más del 50% de los ingresos de Vivo. Desde ese año en adelante, dicho porcentaje disminuyó llegando a representar sólo un 20% el 31 de diciembre de 2019. En los años posteriores, producto de la pandemia y de las ventas de activos que registró la compañía, esta representación ha registrado nuevamente un alza, llegando a un 40% en diciembre de 2022. Al cierre de estos Estados Financieros, SMU representa un 37% de los ingresos de Vivo. Por otro lado, en relación con los ingresos totales de la sociedad, después del tercer mayor locatario, ninguno representa más de un 3% de los ingresos.
- 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 Strip Centers, 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 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 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 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.vivospa.cl



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

Martín Swett Tobar
mswett@vivospa.cl
Gerente de Administración y Finanzas

César Herrera Contreras
cherrera@vivospa.cl
Subgerente de Administración y Finanzas