

VIVOCORP

Análisis Razonado

Estados Financieros Consolidados al
31 de diciembre de 2021



Análisis Razonado
VivoCorp S.A.
al 31 de diciembre de 2021

CONTENIDO

| | |
|--|-----------|
| PROCEDIMIENTO DE REORGANIZACION JUDICIAL | 3 |
| ANALISIS DE RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2021..... | 3 |
| DESTACADOS DEL PERÍODO | 3 |
| ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE | 4 |
| PIPELINE | 7 |
| HECHOS DESTACADOS DEL PERIODO | 7 |
| HECHOS POSTERIORES | 10 |
| RESUMEN PROCESO DE REORGANIZACIÓN JUDICIAL | 10 |
| TABLAS: EERR, BALANCE Y DESEMPEÑO POR CATEGORÍA..... | 12 |
| ANALISIS DE BALANCE..... | 14 |
| ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA | 15 |
| PRINCIPALES INDICADORES..... | 17 |
| PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES POR CATEGORÍA..... | 18 |
| ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO | 19 |
| MEDIDAS MITIGACIÓN COVID-19 | 20 |

PROCEDIMIENTO DE REORGANIZACION JUDICIAL

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 el presente análisis razonado se informa con mayor detalle los alcances del proceso, los plazos y otra información de interés (ver Resumen Proceso de Reorganización Judicial).

ANALISIS DE RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2021

Santiago, Chile, 28 de marzo de 2022 – **VivoCorp S.A.** (“VivoCorp” o “Compañía”), operador relavente en Chile de rentas comerciales, presenta hoy sus resultados financieros consolidados para el cuarto trimestre finalizado el 31 de diciembre del año 2021. Todos los valores se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad (International Financial Reporting Standards – IFRS) en pesos chilenos (\$). Todas las comparaciones de variación se refieren al mismo período del año anterior a menos que se indique otro valor de comparación.

DESTACADOS DEL PERÍODO

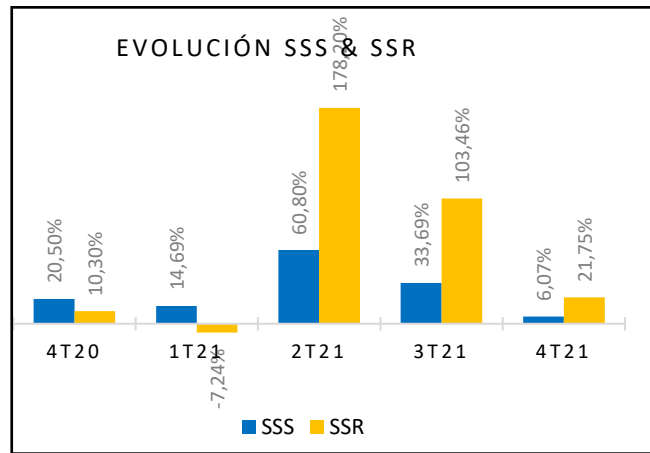
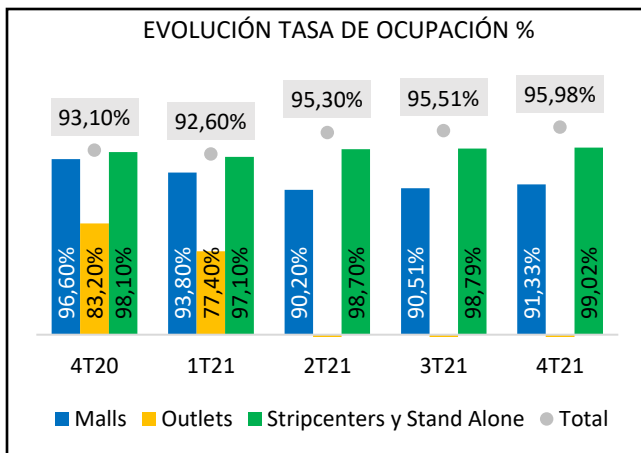
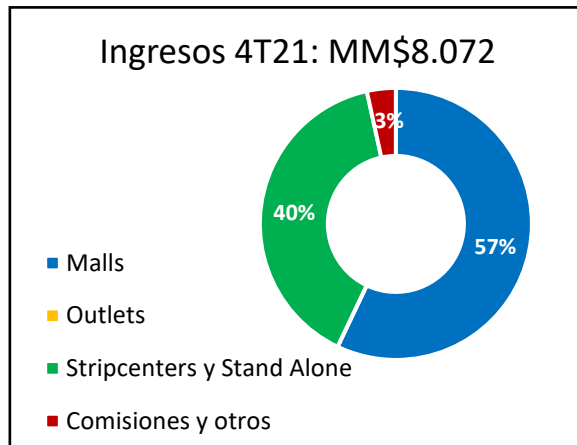
- Las ventas SSS de locatarios para Centros Comerciales aumentaron un 6,1% el 4T21 respecto del 4T20, principalmente por la apertura del comercio producto de los avances en el “plan paso a paso” y la reactivación del comercio que ello conlleva. Por su lado el índice SSR registra un aumento de 21,8% respecto del mismo periodo año anterior.
- Los Ingresos alcanzaron un total de MM\$8.072, un 26,4% inferior al 4T20, debido principalmente a las ventas de activos realizadas durante 2020 y 2021, lo que fue fuertemente compensado por el mejor desempeño de la base de activos de propiedad de la Compañía.
- El EBITDA del 4T2021 alcanzó MM\$4.178, un 20,4% menor respecto del 4T2020, lo que se explica principalmente por la categoría Outlets, cuyos activos fueron vendidos a inicios de 2021.
- Durante el 4T21, la Compañía materializó la venta de su participación del 50% en el Mall Casa Costanera, correspondiente a un activo no consolidado de una filial de VivoCorp S.A., por MM\$46.873.
- Al cierre del 2021, la Compañía muestra una disminución del Patrimonio Total de 54,7% respecto del cierre del año 2020, principalmente explicado por la reclasificación a resultados acumulados de las cuentas por cobrar a entidades relacionadas, explicada en los hechos destacados en el numeral 11.
- Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía alcanzó un ratio de *Leverage* neto de 2,42 veces, lo que significa un aumento del ratio, debido principalmente a la disminución de Patrimonio Total comentado en el punto anterior.

ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE

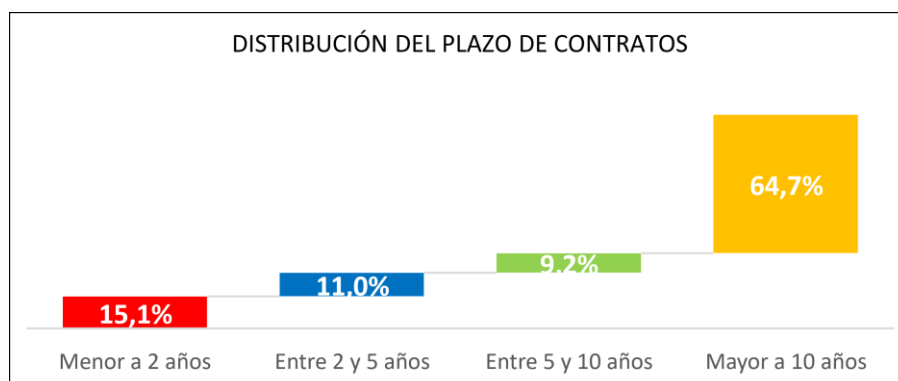
Los **Ingresos Consolidados** alcanzaron MM\$8.072 en el 4T21, una disminución de 26,4% respecto al 4T20, lo que se explica principalmente por los activos vendidos en el periodo, efecto que fue parcialmente compensado por el mejor desempeño de los activos, producto de la reactivación de la economía y del consecuente impacto en la recuperación de las ventas del *Retail*.

Las ventas totales de los locatarios de nuestros activos disminuyeron en un 15,3%, explicado principalmente por una base de activos inferior a la de los años anteriores. Por su lado, las tiendas que estuvieron abiertas en ambos trimestres registraron un aumento de SSS de 6,1%.

La tasa de ocupación consolidada alcanzó el 95,98% al 31 de diciembre de 2021, con un aumento respecto del mismo periodo del año anterior (93,10%). La diferencia en la evolución de la tasa de ocupación histórica a contar del año 2020, da cuenta del permanente apoyo y compromiso con nuestros locatarios y que se ha manifestado con mayor fuerza durante el periodo de pandemia.



El plazo promedio de los contratos con arrendatarios es de 14,1 años, ponderados por ingresos. Cabe destacar que el 74% de los contratos (ponderados por sus ingresos), tienen una duración mayor a los 5 años.



Por otra parte, el **Costo de Ventas** del 4T21 alcanzó a MM\$1.576, lo que representa un descenso de 36,7% respecto a igual periodo de 2020. Esto se explica principalmente por la menor base de activos respecto del mismo trimestre del año anterior.

Con todo lo anterior, la **Ganancia Bruta** del trimestre fue de MM\$6.496, una disminución de 23,3% respecto de igual periodo 2020, explicado principalmente por los menores ingresos. Cabe destacar, que el margen bruto sobre ventas mejoró en 3,2 puntos porcentuales de 77,3% a 80,5% en 4T21.

Los **Gastos de Administración** alcanzaron MM\$2.423, mostrando una disminución de 27,3% con respecto a los MM\$3.333 incurridos en el 4T20, debido principalmente a ahorros y optimizaciones realizados por la Compañía en 'Casa Matriz' y por menores gastos asociados a la menor base de activos.

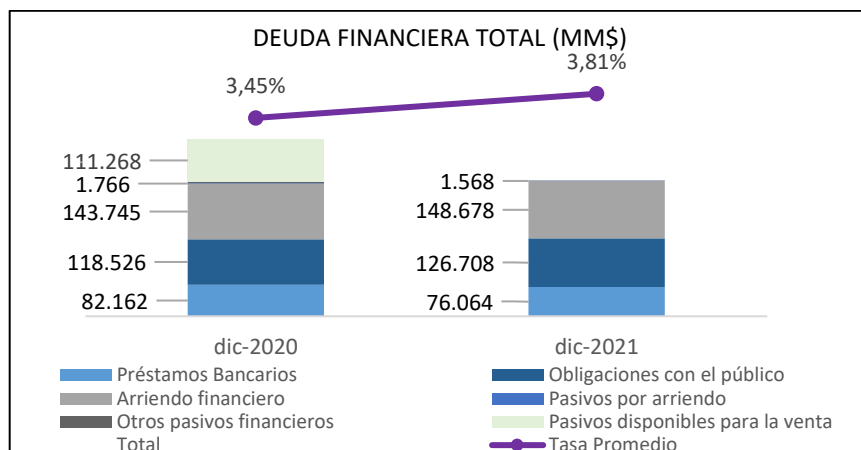
El **EBITDA** consolidado para el trimestre alcanzó los MM\$4.178, que representa una disminución de 20,4% respecto de igual periodo del 2020, como consecuencia del menor margen bruto y parcialmente compensado por menores gastos de administración, antes mencionados. Por su parte, el margen sobre ventas aumentó 8,1 puntos porcentuales, alcanzando 51,8% en el 4T21

El resultado de **Otras Ganancias** en el trimestre fue una pérdida de MM\$10.803, comparado con las ganancias de MM\$7.844 registrados en el mismo periodo de 2020. Lo anterior se explica por (i) una baja en el valor justo de las propiedades de inversión, producto de un aumento en la tasa WACC utilizada en dicho cálculo de un 0,32%, (ii) las ventas de sociedades y activos antes mencionadas en este análisis y (iii) el registro, en octubre de 2021, del ajuste final de precio de las ventas de activos a **Patio**.

Como consecuencia de lo anterior, el **Resultado Operacional** de la Compañía en el 4T2021 fue una pérdida de MM\$6.730, comparado con un resultado positivo de MM\$12.980 registrado el 4T20.

El **Resultado No Operacional** tuvo una ganancia de MM\$177.163 en el 4T21, comparado con la pérdida de MM\$11.654 obtenida en igual periodo de 2020. A continuación, los principales movimientos:

- Los Costos Financieros alcanzaron MM\$3.314 en el trimestre, inferior en un 18,2% a lo incurrido en 4T20, debido a la menor deuda en leasings de la Compañía por las ventas de sociedades y activos antes mencionadas en este análisis.



- Los **Ingresos Financieros** en el trimestre fueron de MM\$494, respecto del cuarto trimestre de 2020, reflejando una disminución de un 28,6% explicado principalmente por menor deuda relacionada con Inversiones Terra SpA. y Matriz Terra SpA., producto del registro de incobrabilidad del total de las cuentas por cobrar en septiembre de 2021.
- Como parte de los acuerdos del proceso de reorganización judicial, durante el 4T21 se reversó la provisión del 3T21 de incobrabilidad del total de cuenta por cobrar a la matriz Inversiones Terra SpA y se reclasificó al patrimonio la provisión relacionada a la cuenta corriente que mantenía VivoCorp con sus sociedades matrices, generando una ganancia en la cuenta **Pérdida de deterioro de valor** por MM\$182.019.
- La **Participación en ganancias y resultados por unidades de reajuste** fue MM\$5.702 en comparación con la pérdida de MM\$3.731 del 4T20 y explicado por la utilidad producto de la venta del Edificio Vista 360 a Grupo Patio.

Con todo lo anterior, la **utilidad antes de impuestos** fue MM\$170.433 en el trimestre comparado con MM\$1.326 en el 4T20. Esta variación se explica principalmente por el reverso de la provisión antes mencionada y parcialmente compensada por el menor resultado operacional.

Durante el 4T21 se registraron **Impuestos** positivos de MM\$5.157, principalmente por una disminución neta de la provisión de impuestos de MM\$2.897, por el resultado de la operación del 4T21 y por una disminución de los pasivos por impuestos diferidos netos de MM\$1.895 producto de la baja en el valor justo de las propiedades de inversión.

Finalmente, el **Resultado Neto** del cuarto trimestre de 2021 alcanzó MM\$175.590, la que se compara contra una pérdida de MM\$873 obtenida en 4T20. Como consecuencia, la Utilidad Neta del año 2021 totalizó en MM\$12.763 comparado con la utilidad del año anterior de MM\$135.

PIPELINE

La Compañía mantiene un pipeline de proyectos, los que, de desarrollarse, contribuirían al crecimiento de los flujos de la empresa al entrar 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 Outlet Quilpué | Quilpué | 20.000 | MMUF 0,9 | 2023 |
| Vivo Coyhaique | Coyhaique | 15.200 | MMUF 0,9 | 2023 |
| Vivo Santiago | Nuñoa | 98.000 | MMUF 5,6 | 2025 |
| Vivo Antofagasta | Antofagasta | 45.500 | MMUF 2,9 | 2025 |
| Total Proyectos | - | 218.600 | MMUF 12,3 | - |

(*) 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 publicado el 1 de octubre, la Compañía informa sobre las juntas de tenedores de bonos para sus 3 series (B, C y E) ocasión en la cual se decide prorrogar a una nueva junta para pronunciarse sobre la materia para el día 20 de octubre de 2021.
- Mediante hecho esencial publicado el 20 de octubre, la Compañía informa que se ha acogido al procedimiento judicial de reorganización regulado por la Ley N°20.720, con miras a proponer a sus acreedores la aprobación de un acuerdo de reorganización que contemple los siguientes objetivos:
 - La continuación efectiva y total del giro de las actividades comerciales de Vivocorp y sus filiales.
 - El pago total del pasivo de VivoCorp en base a los nuevos términos y condiciones a ser definidas con los acreedores en el acuerdo.
 - Levantamiento de recursos adicionales, ya sea mediante aumento de capital, préstamos subordinados y/o líneas de crédito, para financiar eventuales necesidades de capital de trabajo de la sociedad.

También se hace presente que la solicitud de reorganización no incluye a las filiales de VivoCorp y sociedades operativas, quienes continuarán cumpliendo sus compromisos en los términos pactados.
- Mediante hecho esencial publicado el 20 de octubre, la Compañía informa respecto de la promesa de compraventa por activo Casa Costanera firmado con Compañía de Seguros de Vida Consorcio, en la cual se lleva a cabo la venta de este, según mismas características mencionadas en hecho esencial anterior, tanto en forma y montos.
- Mediante hecho esencial publicado el 20 de octubre, la Compañía informa que en la junta de tenedores de bonos en sus 3 series de este mismo día (B, C y E), los tenedores de bonos aprobaron

anticipar la exigibilidad íntegra del capital ínsoluto, los reajustes y los intereses devengados por la totalidad de los bonos emitidos con cargo a las mencionadas líneas.

En misma oportunidad la Sociedad informó en las juntas de tenedores de bonos que se ha acogido al procedimiento judicial de reorganización.

5. Mediante hecho esencial publicado el 2 de noviembre, la Compañía informa que en Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada en misma fecha, se ha acordado modificar el capital social que a esta fecha ascendía a \$119.575.860.362, dividido en 87.855.612 acciones ordinarias, nominativas, de una sola misma serie y sin valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas, aumentándolo en la cantidad de \$13.000.000.000, mediante la emisión de hasta 351.422.448 nuevas acciones de pago, ordinarias, nominativas, de una sola serie y sin valor nominal. Se ofrecerán y colocarán solo aquella cantidad de acciones que permita a la Sociedad recaudar la cantidad de \$13.000.000.000.

Este aumento de capital tiene por objeto contar con nuevas acciones de pago que permitan a la Sociedad recaudar el capital adicional que requerirán los acreedores en el contexto del proceso de reorganización concursal de la Sociedad, y en ese contexto, contar con recursos suficientes para cubrir las necesidades de capital de trabajo de la Sociedad.

6. Mediante hecho esencial publicado el 3 de noviembre, la Compañía informa que con esta fecha, ha recibido una comunicación por parte de su controlador, Inversiones Terra SpA (“Terra”, titular del 99,99% de las acciones emitidas por VivoCorp), se ha acogido al procedimiento judicial de reorganización regulado por la Ley N°20.720, dentro del cual Terra propondrá a sus acreedores una restructuración de pasivos que sea consistente con el plan de negocios que se defina en definitiva dentro del proceso de reorganización que afecta a VivoCorp.

7. Mediante hecho esencial publicado el 2 de diciembre, la Compañía informa:

- Que, en Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada con fecha de ayer, 1 de diciembre de 2021, se ha acordado dejar sin efecto el aumento de capital acordado en junta general extraordinaria de accionistas de fecha 2 de noviembre de 2021, con el objeto de reemplazar dicho aumento por la estructura de capital y financiamiento que en definitiva se apruebe como parte del acuerdo de reorganización judicial que la Sociedad propondrá a sus acreedores. Al efecto se acordó cancelar las 351.422.448 nuevas acciones de pago emitidas con ocasión del referido aumento de capital que ha quedado sin efecto, todas las cuales se encontraban pendientes de suscripción y pago.

Como consecuencia de lo anterior, el capital social asciende a la suma de \$119.575.860.362, dividido en 87.855.612 acciones nominativas, ordinarias, de una misma serie y sin valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas

- Que, con esta fecha tuvieron lugar juntas de tenedores de bonos emitidos conforme a los Contratos de Emisión de Bonos Desmaterializados (el “Contrato de Emisión”) correspondientes a las series B, C y E, ocasiones en que los tenedores de bonos aprobaron los términos de la propuesta de acuerdo de reorganización que la Sociedad someterá a consideración y aprobación en la Junta Deliberativa de Acreedores a celebrarse el día 6 de diciembre de 2021 o en una nueva fecha alternativa en caso de que procediera la

aplicación de una suspensión o prórroga de la Junta Deliberativa de Acreedores, conforme a lo dispuesto en la Ley N°20.720.

La propuesta de acuerdo de reorganización de la Sociedad considera la continuidad del giro de la Sociedad y un programa de pago íntegro de los créditos sujetos a reorganización

8. Mediante hecho esencial publicado el 6 de diciembre, 2021, que, en el marco del procedimiento de reorganización judicial a que se encuentra sometida la Sociedad, ante el 11° Juzgado Civil de Santiago en causa rol C-8426-2021, se decretó la suspensión de la audiencia fijada para el día de hoy, ocasión en la que los acreedores debían pronunciarse sobre la propuesta de reorganización presentada por la Sociedad, postergándose la realización de la Junta Deliberativa de Acreedores para el día 20 de diciembre de 2021.
9. Mediante hecho esencial publicado el 20 de diciembre, 2021, que, en el marco del procedimiento de reorganización judicial a que se encuentra sometida la Sociedad, ante el 11° Juzgado Civil de Santiago en causa rol C-8426-2021, se decretó la suspensión de la audiencia fijada para el día de hoy, ocasión en la que los acreedores debían pronunciarse sobre la propuesta de reorganización presentada por la Sociedad, postergándose la realización de la Junta Deliberativa de Acreedores para el próximo día 23 de diciembre de 2021.
10. Mediante hecho esencial publicado el 23 de diciembre, la Compañía informa que, con esta fecha, en el marco del procedimiento de reorganización judicial a que se encuentra sometida la Sociedad, ante el 11° Juzgado Civil de Santiago en causa rol C-8426-2021, los acreedores verificados en dicho proceso, aprobaron la propuesta de reorganización presentada por la Sociedad (el “Acuerdo de Reorganización”) que tiene como objeto:
 1. La reestructuración de la deuda de VivoCorp a través del otorgamiento de nuevas condiciones para el pago de la totalidad de los créditos afectos al Acuerdo de Reorganización, incluida la reestructuración corporativa de la Sociedad;
 2. La reestructuración corporativa de VivoCorp y, eventualmente, de sus filiales de una manera tal que haga posible acceder a nuevos financiamientos; y
 3. El levantamiento de recursos adicionales (vía capital, préstamo subordinado y líneas de créditos) que permitirán desarrollar los negocios y generar flujos a través de sus actuales sociedades filiales, coligadas e inversiones.
11. El 23 de diciembre de 2021 la Junta Deliberativa de Acreedores aprobó la propuesta del Acuerdo de Reorganización, la que considera la división de VivoCorp SpA., que considera la asignación en la división de las cuentas corrientes con Inversiones Terra SpA y Matriz Terra SpA, a los actuales accionistas de la Sociedad. Nota 10 a) y c) de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021. Producto de lo anterior, las cuentas por cobrar que serán asignadas en la división, se presentan en los estados financieros al 31 de diciembre de 2021, disminuyendo el patrimonio en el rubro “Aumento (disminución) por transferencias y otros cambios”, toda vez que a esta fecha ya no representa una cuenta por cobrar a Terra, sino que corresponden a los activos que se asignarán a la Sociedad nueva que nacerá de la división, Sociedad que quedará en poder de Terra.

HECHOS POSTERIORES

1. Mediante hecho esencial de fecha 20 de enero de 2022, se informó que con fecha 19 de enero de 2022 se llevó a cabo la celebración de 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, según consta en Certificado N°159 emitido por la CMF con fecha 20 de marzo de 2020.
 - (ii) Transformar la Sociedad en una sociedad por acciones, cuya razón social será “VivoCorp SpA” y que se regirá por las disposiciones contenidas en el texto único de sus estatutos, por lo dispuesto en el artículo 424 y siguientes del Código de Comercio, y por lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas y su Reglamento en cuanto le fueren subsidiariamente aplicables.
 - (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.
 - (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 dejó 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.

RESUMEN PROCESO DE REORGANIZACIÓN JUDICIAL

Con fecha 23 de diciembre de 2021, la junta deliberativa de acreedores aprobó el Acuerdo de Reorganización Judicial, sustanciado ante el 11° Juzgado Civil de Santiago, en causa Rol C-8.426-2021, caratulados “Vivocorp S.A.”, que permite dar viabilidad al giro de la compañía, reprogramando sus pasivos y asegurando el pago íntegro de los créditos sujetos a la reorganización.

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. |

Etapas del Proceso:



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 | 4T21 | 4T20 | Var % | 12M21 | 12M20 | Var % |
|---|----------------|---------------|-------------------|---------------|---------------|-----------------|
| Ingresos de actividades ordinarias | 8.072 | 10.961 | -26,4% | 27.865 | 37.523 | -25,7% |
| Costo de ventas | (1.576) | (2.492) | -36,7% | (6.214) | (8.966) | -30,7% |
| Margen bruto | 6.496 | 8.469 | -23,3% | 21.651 | 28.557 | -24,2% |
| Margen bruto % | 80,5% | 77,3% | 3,2% | 77,7% | 76,1% | 1,6% |
| Gastos de administración | (2.423) | (3.333) | -27,3% | (10.114) | (12.230) | -17,3% |
| Otras ganancias | (10.803) | 7.844 | -237,7% | 33.706 | 21.187 | 59,1% |
| Ganancias de actividades operacionales | (6.730) | 12.980 | -151,8% | 45.243 | 37.514 | 20,6% |
| Costos financieros | (3.314) | (4.052) | -18,2% | (13.242) | (17.392) | -23,9% |
| Ingresos financieros | 494 | 692 | -28,6% | 7.334 | 2.470 | 197,0% |
| Pérdida por deterioro de valor | 182.019 | - | - | - | - | - |
| Participación en ganancias por participación | 5.702 | (3.731) | -252,8% | 3.478 | (8.335) | -141,7% |
| Resultados por unidades de reajuste | (7.738) | (4.563) | 69,6% | (11.856) | (9.697) | 22,3% |
| Utilidad antes de impuesto | 170.433 | 1.326 | 12.753,2% | 30.957 | 4.560 | 578,9% |
| Resultado por impuestos a las ganancias | 5.157 | (2.199) | -334,6% | (18.195) | (4.425) | 311,2% |
| Ganancia (pérdida) procedente de operaciones | 175.590 | (873) | -20.213,6% | 12.763 | 135 | 9.360,9% |
| Utilidad (pérdida) del período | 175.590 | (873) | -20.213,6% | 12.763 | 135 | 9.360,9% |
| Utilidad atribuible a la controladora | 176.781 | (1.123) | -15.841,9% | 13.199 | (591) | -2.334,8% |
| Utilidad atribuible a no controladoras | (1.191) | 249 | -578,3% | (436) | 725 | -160,1% |

Desempeño por Categoría:

Trimestral:

| MM CLP | Malls | | | Outlets | | | Stripcenter y Stand Alone | | | Comisiones y otros | | | Total | | |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------------------------|---------|---------|--------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 4T21 | 4T20 | Var (%) | 4T21 | 4T20 | Var (%) | 4T21 | 4T20 | Var (%) | 4T21 | 4T20 | Var (%) | 4T21 | 4T20 | Var (%) |
| Ingresos | 4.606 | 5.916 | -22,1% | - | 1.845 | - | 3.189 | 2.904 | 9,8% | 277 | 296 | -6,4% | 8.072 | 10.961 | -26,4% |
| EBITDA | 3.443 | 4.095 | -15,9% | - | 1.338 | - | 2.767 | 2.425 | 14,1% | -2.032 | -2.610 | -22,1% | 4.178 | 5.247 | -20,4% |
| Margen EBITDA (%) | 74,8% | 69,2% | 8,0% | - | 72,5% | - | 86,8% | 83,5% | 3,9% | -733,3% | -883,1% | -17,0% | 51,8% | 47,9% | 8,1% |
| ABLS (m2) | 98.969 | 146.734 | -32,6% | - | 47.914 | - | 151.210 | 151.406 | -0,1% | - | - | - | 250.179 | 346.053 | -27,7% |
| Tasa de Ocupación (%) | 91,33% | 96,60% | -5,5% | - | 83,20% | - | 99,02% | 98,10% | 0,9% | - | - | - | 95,98% | 93,12% | 3,1% |
| Ventas Locatarios MM CLP | 52.506 | 64.572 | -18,7% | - | 26.643 | - | 84.267 | 70.353 | 19,8% | - | - | - | 136.772 | 161.568 | -15,3% |
| Ventas Locatarios/M2 Ajustado (Scip) | 634.978 | 606.686 | 4,7% | - | 589.123 | - | 696.109 | 609.699 | 14,2% | - | - | - | 671.299 | 601.448 | 11,6% |

Acumulado en año:

| MM CLP | Malls | | | Outlets | | | Stripcenter y Stand Alone | | | Comisiones y otros | | | Total | | |
|--------------------------------------|-----------|-----------|---------|---------|-----------|---------|---------------------------|---------|---------|--------------------|---------|---------|-----------|-----------|---------|
| | 2021 | 2020 | Var (%) | 2021 | 2020 | Var (%) | 2021 | 2020 | Var (%) | 2021 | 2020 | Var (%) | 2021 | 2020 | Var (%) |
| Ingresos | 14.335 | 17.864 | -19,8% | 463 | 4.943 | -91% | 11.973 | 11.394 | 5,1% | 1.094 | 3.323 | -67,1% | 27.865 | 37.523 | -25,7% |
| EBITDA | 10.223 | 11.842 | -13,7% | 305 | 3.225 | -91% | 10.230 | 9.561 | 7,0% | -8.799 | -7.791 | 12,9% | 11.959 | 16.837 | -29,0% |
| Margen EBITDA (%) | 71,3% | 66,3% | 7,6% | 1 | 65,2% | 1% | 85,4% | 83,9% | 1,8% | -804,4% | -234,5% | 243,1% | 42,9% | 44,9% | -4,4% |
| ABLS (m2) | 98.969 | 146.932 | -32,6% | - | 48.322 | - | 151.210 | 151.022 | 0,1% | - | - | - | 250.179 | 346.276 | -27,8% |
| Tasa de Ocupación (%) | 91,33% | 96,60% | -5,5% | - | 83,20% | - | 99,02% | 98,10% | 0,9% | - | - | - | 95,98% | 93,12% | 3,1% |
| Ventas Locatarios MM CLP | 153.347 | 147.765 | 3,8% | - | 62.797 | - | 293.541 | 259.811 | 13,0% | - | - | - | 446.889 | 470.373 | -5,0% |
| Ventas Locatarios/M2 Ajustado (Scip) | 1.854.506 | 1.388.324 | 33,6% | - | 1.388.550 | - | - | - | 0,0% | - | - | - | 1.854.506 | 1.388.392 | 33,6% |

Balance:

| Millones CLP | dic-21 | dic-20 | Var % |
|--|----------------|----------------|---------------|
| Activos corrientes: | | | |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | 5.208 | 7.009 | -25,7% |
| Otros activos financieros, corrientes | 15.648 | - | - |
| Otros activos no financieros, corrientes | 1.047 | 849 | 23,4% |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes | 11.732 | 15.795 | -25,7% |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes | 16.317 | 12.346 | 32,2% |
| Activos por impuestos, corrientes | 16 | 1.291 | -98,7% |
| Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta | - | 264.873 | -100,0% |
| Total activos, corrientes | 49.968 | 302.162 | -83,5% |
| Activos no corrientes: | | | |
| Otros activos no financieros, no corrientes | 735 | 333 | 120,8% |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes | 1.927 | 5.301 | -63,7% |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes | 38.035 | 69.586 | -45,3% |
| Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación | 17.370 | 18.327 | -5,2% |
| Activos intangibles distintos de la plusvalía | 389 | 512 | -24,1% |
| Plusvalía | 2.379 | 2.336 | 1,9% |
| Propiedades, plantas y equipos | 196 | 265 | -26,0% |
| Propiedades de inversión | 462.325 | 446.538 | 3,5% |
| Activos por derecho de uso | 727 | 957 | -24,0% |
| Activo por impuesto diferido | 1.992 | 2.871 | -30,6% |
| Total activos, no corrientes | 526.075 | 547.026 | -3,8% |
| Total Activos | 576.043 | 849.188 | -32,2% |
| Pasivos Corrientes | | | |
| Otros pasivos financieros, corrientes | 182.749 | 61.160 | 198,8% |
| Pasivos por arrendamientos, corrientes | 18.901 | 4.748 | 298,1% |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes | 8.026 | 21.779 | -63,1% |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes | 1.004 | 143 | 600,6% |
| Pasivos por impuestos, corrientes | 25.774 | 2.586 | 896,7% |
| Provisiones corrientes por beneficios a los empleados | 1.763 | 3.053 | -42,2% |
| Pasivos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta | - | 111.268 | -100,0% |
| Total pasivos corrientes | 238.217 | 204.738 | 16,4% |
| Pasivos no corrientes: | | | |
| Otros pasivos financieros, no corrientes | 20.144 | 143.255 | -85,9% |
| Pasivos por arrendamientos, no corrientes | 131.346 | 140.763 | -6,7% |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes | 5.021 | 4.710 | 6,6% |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes | 7.112 | 8.553 | -16,8% |
| Pasivos por impuestos diferidos | 35.508 | 43.967 | -19,2% |
| Otros pasivos no financieros, no corrientes | 962 | 1.525 | -36,9% |
| Otras provisiones, no corrientes | 1.303 | 584 | 123,1% |
| Total pasivos, no corrientes | 201.396 | 343.357 | -41,3% |
| Total Pasivos | 439.613 | 548.095 | -19,8% |
| Patrimonio: | | | |
| Capital pagado | 119.576 | 119.576 | 0,0% |
| Resultados acumulados | -14.829 | 153.995 | -109,7% |
| Otras reservas | 2.938 | 2.332 | 26,0% |
| Total Patrimonio Atribuible a propietarios: | 107.684 | 275.903 | -61% |
| Participaciones no controladoras | 28.746 | 25.192 | 14,4% |
| Total patrimonio | 136.430 | 301.094 | -54,7% |
| Total Pasivos y Patrimonio | 576.043 | 849.189 | -32,2% |

ANALISIS DE BALANCE

ACTIVOS

El **total de activos** al 31 de diciembre de 2021 alcanzó MM\$576.046, lo que representa una disminución de 32,2% en comparación a diciembre de 2020.

Los **activos corrientes** al cierre del tercer trimestre de 2021 alcanzaron MM\$49.968, inferior a los MM\$302.162 registrados a diciembre de 2020. Esta diferencia se explica principalmente por:

- Diferencia de MM\$264.873 producto de que al cierre de 2020 existían activos disponibles para la venta, los que consideraban 2 Malls y 3 outlets.
- Por otro lado, los otros activos financieros tuvieron un incremento de MM\$15.648.

Los **activos no corrientes** al cierre del cuarto trimestre de 2021 alcanzaron los MM\$526.075, lo que representa una disminución de 3,8% respecto de los MM\$547.026 registrados a diciembre de 2020. Esta diferencia se explica principalmente por:

- Aumento neto en MM\$15.786 de las **Propiedades de Inversión** explicado mayormente por el avance de obra de proyectos en desarrollo.
- Una disminución de MM\$31.551 de la **Cuenta por cobrar a entidades relacionadas** debido a la reclasificación a los resultados acumulados de la cuenta corriente con Inversiones Terra SpA. y al cobro de la cuenta corriente con Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.

PASIVOS

El **total de pasivos** alcanzó a MM\$439.613 al cierre del cuarto trimestre de 2021, mostrando un descenso de 19,8% respecto del cierre de diciembre 2020, cuando alcanzó MM\$548.095.

Los **pasivos corrientes** alcanzaron a MM\$238.217 al 31 de diciembre de 2021, un aumento de 16,4% respecto de los MM\$204.738 registrados al cierre de diciembre 2020.

Las principales variaciones se explican a continuación:

- Incremento en **Otros pasivos financieros, corrientes** producto de la reclasificación de los bonos corporativos emitidos por la Compañía, luego de entrar en proceso de reorganización y la solicitud de la junta de tenedores por realizar la aceleración de estos. El incremento respecto de diciembre 2020 es de MM\$119.357.
- Menores **Pasivos Mantenedos para la venta** que al cierre de este año no registran saldo, respecto de los MM\$111.268 registrados al cierre del año anterior.
- Mayores **pasivos por impuestos corrientes** por MM\$23.188 durante el año 2021, explicado por la utilidad tributaria generada por la venta de los dos malls vendidos a **BTG Pactual** y la venta de los Outlets a **Grupo Patio**.

- Aumento en **pasivos por arrendamientos, corrientes** por MM\$14.153 explicado por la reclasificación desde No Corriente a Corriente del leasing de la sociedad **Vivo Santiago SpA** con vencimiento para febrero de 2022.

Los **pasivos no corrientes** registraron una disminución de 41,3%, desde los MM\$343.357 en diciembre de 2020, a los MM\$201.396 al 31 de diciembre de 2021. A continuación, se explican principales variaciones:

- Disminución en MM\$123.111 en **Otros pasivos financieros no corrientes** explicado principalmente por la reclasificación desde el No Corriente al Corriente de la deuda en dólares con Scotiabank, con vencimiento en febrero 2022 y el impacto en la reclasificación de los bonos corporativos.
- Disminución de MM\$8.460 en **Pasivos por Impuestos diferidos** debido a la materialización de las ventas de los **Outlets a Grupo Patio**.

El **Patrimonio** de la Compañía alcanzó los MM\$136.430 al 31 de diciembre de 2021, de los cuales MM\$107.684 corresponden al **Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora**, registrando disminuciones del 54,7% y 61% respectivamente. Esta disminución es provocada íntegramente por la reclasificación a resultados acumulados de las **Cuentas por cobrar a entidades relacionadas**.

ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA

| Flujo de efectivo CLP millones | 12M21 | 12M20 | Dif. |
|---|----------------|--------------|----------------|
| De la operación | 3.177 | 17.348 | (14.171) |
| De la inversión | 25.966 | (12.577) | 38.543 |
| De financiamiento | (30.944) | (4.403) | (26.541) |
| Flujo de período | (1.801) | 368 | (2.168) |
| Efectivo y equiv. al ppio. del período | 7.009 | 6.641 | 368 |
| Efectivo y equiv. al final del período | 5.208 | 7.009 | (1.801) |

Durante el año 2021, la Compañía obtuvo un **flujo de efectivo** negativo de MM\$1.801, MM\$2.168 menos que el año anterior.

Al 31 de diciembre de 2021, los **flujos de operación** alcanzaron los MM\$3.177, una disminución de MM\$14.171 respecto de igual periodo de 2020. Esta disminución se explica principalmente por:

- Menores recaudación **cobros procedentes de las ventas de bienes y servicios** en MM\$14.925 por la venta de los malls *Vivo Imperio* y *Vivo El Centro* a **BTG Pactual** durante el mes de enero y la venta de *Vivo Outlet Maipú* y *Vivo Outlet la Florida* al Grupo Patio en diciembre 2020 y enero 2021, respectivamente, y finalmente la venta de *Vivo Outlet Peñuelas* y *Vivo Outlet Temuco* en el mes de abril de 2021.

- Mayores **Otros pagos en actividades de Operación** por MM\$3.799 explicado principalmente por impuestos y retenciones pagadas por MM\$6.043, producto de ventas de activos realizadas en 2020 y una disminución en los impuestos territoriales pagados producto de las ventas de los activos.

Respecto al **flujo de inversión**, durante el ejercicio 2021 se registró un flujo de MM\$25.966, mostrando una diferencia positiva de MM\$38.543 respecto del año anterior. A continuación, se detallan los principales movimientos que explican dicha diferencia:

- Mayor importe procedente de la venta de **Propiedades de Inversión**, donde el total alcanza MM\$58.006 debido a los flujos por las ventas de *los Outlets* a **Grupo Patio**.
- Flujo procedente de **venta de filiales** alcanzó MM\$111.583 producido mayormente por la venta de las sociedades Inmobiliaria **Mall El Centro SpA** e Inmobiliaria **Mall Imperio SpA**, cuyos principales activos son los malls del mismo nombre, comprados por **BTG Pactual Renta Comercial**.
- El aumento en el flujo de inversiones se compensa parcialmente por un mayor **Préstamo a entidades Relacionadas** en MM\$147.638, comparado contra mismo periodo de año anterior, destinado a la matriz Inversiones Terra SpA y Matriz Terra SpA.

En cuanto al **flujo de financiamiento**, en el año 2021 se registró un flujo negativo de MM\$30.944, con una diferencia negativa de MM\$26.541 respecto del flujo negativo de MM\$4.403 obtenidos al cierre del año 2020. Las principales variaciones se explican a continuación:

- Menores **Importes procedentes de préstamos de largo plazo** dado que comparativamente a año anterior, en el primer trimestre del año 2020, se giró una línea con Scotiabank para financiar el proyecto de *Vivo Outlet Chillán*, deuda que se mantiene a la fecha con misma institución financiera.
- Mayores **Reembolsos de Préstamos** en MM\$13.003 por el pago de una línea bancaria a Banco Estado que fue destinada al pago del 49% de las acciones de HCC, y a amortizaciones realizadas en las líneas bancarias a Banco BCI, de acuerdo con el plan de pago establecido con aquella entidad.

PRINCIPALES INDICADORES

| Millones CLP | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Liquidez | | | | | |
| Razón corriente | 0,39 | 0,6 | 0,29 | 1,48 | 0,21 |
| Razón ácida | 0,39 | 0,6 | 0,29 | 1,48 | 0,21 |
| Endeudamiento | | | | | |
| <i>Leverage</i> : Deuda Financiera Neta/Patrimonio | 1,33 | 1,22 | 1,42 | 1,14 | 2,44 |
| Pasivos Corrientes/Pasivos Totales | 11,6% | 9,4% | 14,8% | 37,4% | 54,19% |
| Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales | 88,4% | 90,6% | 85,2% | 62,6% | 45,81% |
| Deuda Financiera Neta/EBITDA (UDM) | 14,1 | 11,1 | 13,3 | 22,7 | 27,8 |
| Eficiencia (Últimos 12 meses) | | | | | |
| Cobertura de Gastos Financieros (UDM) | 1,95 | 1,87 | 1,80 | 0,97 | 0,90 |
| Utilidad (UDM) | 35.367 | 34.016 | 36.221 | 135 | 12.763 |
| EBITDA (UDM) | 24.047 | 31.219 | 32.921 | 16.837 | 11.959 |
| Margen EBITDA (UDM) | 54,9% | 61,1% | 61,7% | 44,9% | 42,9% |
| Rentabilidad del Patrimonio UDM | 13,9% | 14,4% | 12,2% | 0,04% | 9,35% |
| Ganancia por acción básica | 402,56 | 431,10 | 355,73 | -6,70 | 150,2 |

Forma de cálculo principales indicadores:

Razón Corriente: Activo Corriente dividido por Pasivo Corriente.

Razón Ácida: Activo Corriente menos Inventario dividido por Pasivo Corriente.

Deuda financiera Neta /Patrimonio: Pasivos financieros corrientes + Pasivos financiero no corrientes – caja dividido Patrimonio

Pasivos corrientes /Pasivos Totales: Total de pasivos corrientes divididos pasivos totales

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

Deuda Financiera Neta /EBITDA: Pasivos financieros corrientes + Pasivos financiero no corrientes – caja dividido EBITDA. Considera el EBITDA últimos 12 meses del edificio de oficinas en Rosario Norte 660.

Rotación de Cuentas por Cobrar: Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes del período dividido por Ingreso por actividades ordinarias diario del período multiplicado por 1 punto 19 (1,19).

Cobertura de Gastos Financieros: EBITDA de los últimos doce meses sobre gastos financieros de los últimos doce meses.

Margen Bruto: Corresponde al Margen Bruto de los últimos doce meses

Rentabilidad del Patrimonio: Utilidad del periodo dividida por el patrimonio total.

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

PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES POR CATEGORÍA

| Propiedad | ABL | Comuna | Ciudad | Categoría | Año Apertura | % Propiedad |
|--|----------------|--------------|--------------|--------------------|--------------|-------------|
| Vivo Coquimbo | 36.389 | Coquimbo | Coquimbo | Mall | 2017 | 100% |
| Vivo Los Trapenses | 27.281 | Lo Barnechea | Santiago | Mall | 2015 | 100% |
| Vivo Panorámico | 7.564 | Providencia | Santiago | Mall | 2009 | 100% |
| Vivo San Fernando ¹ | 27.735 | San Fernando | San Fernando | Mall | 2016 | 46% |
| Total Mall | 98.969 | | | | | 85% |
| Total Outlet | - | | | | | - |
| Stripcenter | 65.991 | | | Stripcenter | | 93% |
| Stand Alone | 85.220 | | | StandAlone | | 85% |
| Total VivoCorp S.A. - Consolidado | 250.179 | | | | | 87% |
| Hotel Mandarin Oriental ² | 2.064 | Las Condes | Santiago | | | 49% |
| Total General | 252.243 | | | | | |

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 un 74% 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.
- 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. El principal locatario con la estructura actual de la Compañía es SMU, que alcanza un 43,7% de participación considerado por la Facturación realizada entre enero 2021 a septiembre 2021. Por otro lado, después del tercer locatario con mayor incidencia en ingresos totales de la Compañía, ninguno tiene una incidencia mayor al 3,0%.

Dada las manifestaciones sociales que se han registrado en Chile desde el mes de octubre de 2019, la Compañía está expuesta a sufrir daños físicos en algunos de sus activos. Adicionalmente, está presente el riesgo de que determinados activos dejen de operar u operen en horarios más acotados por restricciones de transporte o amenaza de protestas. Ante esto, la empresa mantiene como política contratar seguros de todo riesgo para la totalidad de sus activos inmobiliarios, incluyendo seguros por lucro cesante.

- Los centros comerciales operan en un ambiente competitivo lo que puede provocar una sobreoferta de estos, y como consecuencia, generar una disminución de las rentas.
- La venta online cada día toma un papel cada vez más importante, lo que genera que exista el riesgo de que las ventas presenciales disminuyan por efecto del e-commerce. Es por esta razón que 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 sequías podrían afectar nuestra red hídrica y energética, lo que afectaría los precios actuales de estos insumos básicos que no son fácilmente traspasables a los locatarios.
- Siempre es posible que puedan cambiar las condiciones regulatorias, institucionales, de seguridad y/o de certeza jurídica en el país, lo que puede afectar los resultados financieros de la compañía, como también el valor de los activos inmobiliarios. Esto 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 proyecto.

MEDIDAS 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 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 (Malls vendidos a BTG y Outlets a Grupo Patio). Se espera que, en la medida que avance el proceso de vacunación de refuerzo contra el Covid-19, y se vean mejores expectativas a futuro, en

línea con la reapertura de la economía, se mantenga así la buena operación y resultado operacionales mencionados en este trimestre. Todas las reaperturas, cuando se ha tenido que realizar producto de la vuelta post cuarentenas, 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



VivoCorp 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

Juan Carlos Pantoja Robles
jpantoja@vivocorp.cl
Subgerente de Finanzas y Estudios