

VIVOCORP

Junta de Tenedores de bono
SERIES B, C y E

VivoCorp S.A.

07 de Junio 2021



AGENDA

I. Introducción

II. Situación financiera de la compañía

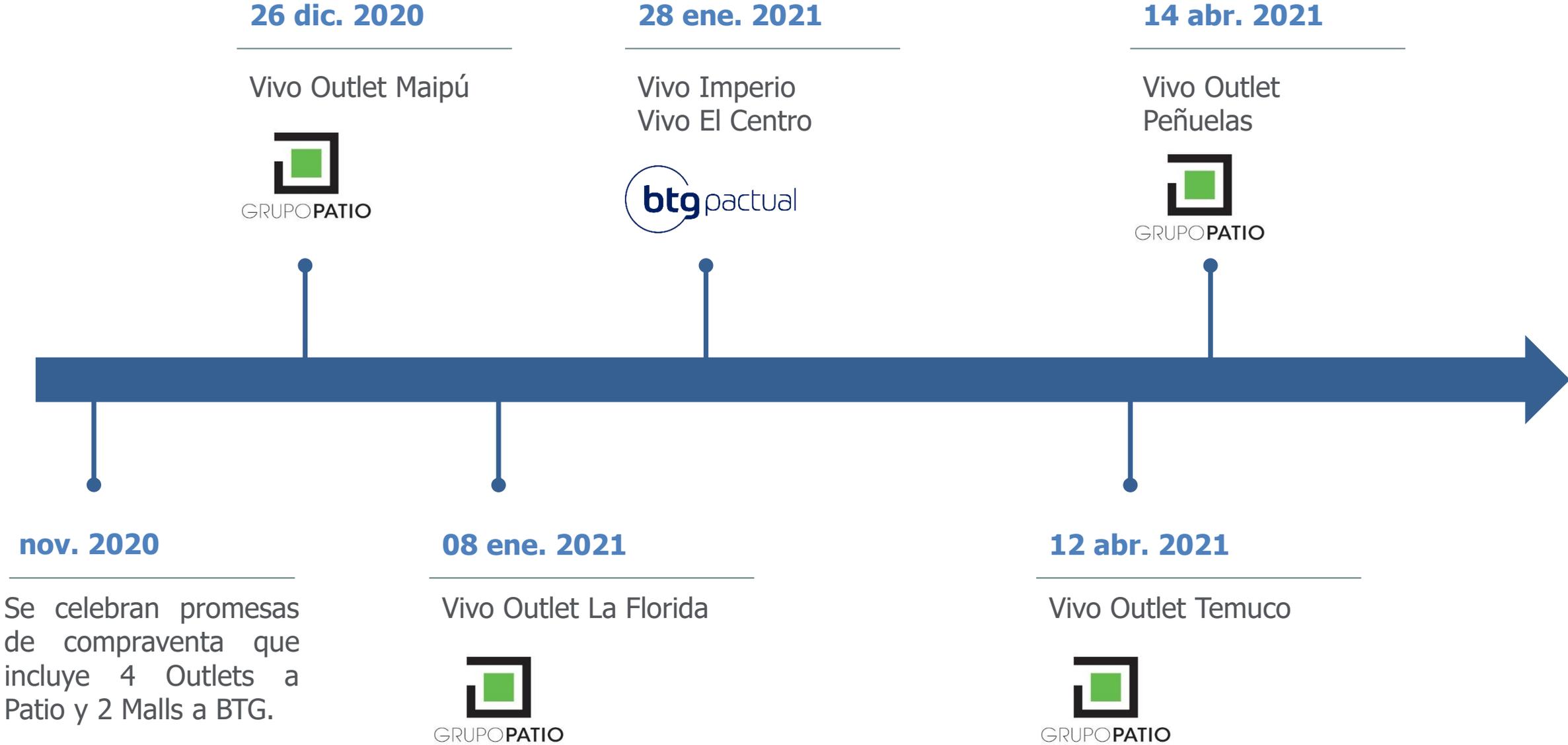
1. Transacciones relevantes
2. Transacciones con partes relacionadas
3. Resumen financiero y de Balance
4. Obligaciones financieras

III. Estatus de la compañía

IV. Medidas adoptadas

1. Medidas tomadas a la fecha
2. Próximos pasos

Transacciones relevantes: ventas de activos desde diciembre 2020



Transacciones relevantes: ventas de activos desde diciembre 2020

- Como resultado de las operaciones de ventas de activos, Vivo ha enajenado activos por un total de UF 8,4 millones, que corresponden a haber percibido UF 6,96 millones a la fecha.
- Existe un pendiente de pago por aproximadamente UF 130 mil, retenido por concepto de finalizar los *due diligence* correspondientes a la venta de algunos de los Outlets.
- Con las ventas realizadas se genera una Utilidad Financiera de UF 1,2 millones.

Activo	Comprador	Valor activo (1) UF	Deuda (2) UF	Flujo recibido (3) UF	Retención según DD (4) UF
Inmobiliaria Mall Vivo Imperio SpA.	Inmobiliaria CR S.A. (Filial BTG)	3.462.290	2.233.778	1.608.911	0
Inmobiliaria Mall Vivo El Centro SpA.	Inmobiliaria Centros Comerciales I SpA.	2.982.958	0	2.982.958	0
Vivo Outlet Maipú	Patio Renta Comercial S.A.	1.206.486	454.103	752.382	0
Vivo Outlet La Florida	Patio Renta Comercial S.A.	1.157.346	0	1.157.346	0
Vivo Outlet Peñuelas	Patio Renta Comercial S.A.	713.991	436.111	216.847	61.034
Vivo outlet Temuco	Patio Renta Comercial S.A.	754.429	442.113	242.357	70.347
TOTAL		8.424.509	3.566.105	6.960.802	131.381

(1) Valor referencial de Activos (sin iva) utilizado para el cálculo de las Compraventas correspondientes.

(2) Deuda corresponde a leasing, crédito, IFRS16 y/o prepagos según corresponda a descontar en las compraventas.

(3) Flujo recibido como caja, descontando obligaciones pagadas en la CV (deudas financieras y ajustes de precio a la fecha) y pago de IVA que corresponda.

(4) Montos pendientes de pago a la espera de finalizar los *Due Diligence* correspondientes, los que pueden sufrir modificaciones.

Transacciones relevantes: recaudación por ventas de activos y uso de fondos

Fondos recaudados UF		Uso de fondos UF	
Ítem	Flujo recibido UF	Ítem	Uso de fondos UF
Inmobiliaria Mall Vivo Imperio SpA.	1.608.911	Anticipo [50% del 51%] HCC ⁽¹⁾	219.500
Inmobiliaria Mall Vivo El Centro SpA.	2.982.958	Compra de sociedad HSG ⁽¹⁾	210.000
Vivo Outlet Maipú	752.382	Prepago leasing Vivo Imperio	380.398
Vivo Outlet La Florida	1.157.346	Préstamos a Inversiones Terra	5.040.363
Vivo Outlet Peñuelas	216.847	Préstamos a Matriz Terra	177.000
Vivo Outlet Temuco	242.357	Pago a socio por venta de VOLF ⁽²⁾	96.281
		Amortización a líneas de crédito	408.563
		Uso de caja propio de la operación ⁽³⁾	428.696
Total	6.960.802	Total	6.960.802

(1) Compras efectuadas en noviembre de 2020. Correspondientes a las sociedades hoteleras del grupo.

(2) Sociedad dueña de Vivo Outlet La Florida, es 92% propiedad de VivoCorp. Se traspasa mediante cuenta corriente lo que corresponde al socio por la venta de este activo.

(3) Corresponde a usos propios de la operación de la compañía, así como inversiones de su pipeline de proyectos actuales y futuros.

Transacciones con partes relacionadas

- Uso de fondos en relación con los recursos obtenidos en la venta de las sociedades anteriormente descritas a BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión (en adelante, "BTG") y Patio Renta Comercial S.A:

Transacción	Monto (UF)	Tasa de interés	Pago interés	Amortización
Préstamo a Inversiones Terra SpA	4.910.988	4,50%	Anual	05-01-2023
Préstamo a Inversiones Terra SpA	129.375	4,50%	Anual	13-10-2025
Préstamo a Sociedad Matriz Terra SpA	177.000	4,50%	Anual	n.a
Total	5.217.363			

- Todas las **operaciones con partes relacionadas** celebradas por VivoCorp entre abril de 2020 y abril de 2021 **fueron realizadas a condiciones de mercado** y ratificadas mediante junta de accionistas con fecha 30 de abril de 2021.

Operaciones con partes relacionadas previas al 26 de enero de 2021⁽¹⁾

- La modificación de la cuenta por cobrar que mantiene VivoCorp en contra de Inversiones Terra SpA tiene origen en una negociación mantenida entre la última y BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión, materializada en un pacto de accionistas con fecha 13 de junio de 2019
 - El análisis se centró en verificar el cumplimiento de las condiciones de mercado, entendidas como el plazo y tasa acordada en el pacto de accionistas entre las partes independientes

Operaciones con partes relacionadas posteriores al 26 de enero de 2021⁽²⁾

- Aprobadas conforme a las formalidades contenidas en el artículo 147, letra c, de la Ley de Sociedades Anónimas a aquellas operaciones en que existe identidad de intereses entre las partes

(1) La propiedad accionaria de VivoCorp estaba conformada por Inversiones Terra SpA (75%) y BTG (25%)

(2) La propiedad accionaria de VivoCorp estaba conformada por Inversiones Terra SpA (99,99%) y Matriz Terra SpA (0,01%)

Resumen: evolución a marzo 2021

Balance (UF miles)	mar-21	dic-20	jun-20
Caja	321	241	300
Cuentas por cobrar relacionadas	7.693	2.818	2.162
Activos corrientes mant. para la venta	1.987	1.283	819
Activos no corrientes mant. para la venta	1.471	9.111	1.860
Propiedades de inversión	15.461	15.361	24.541
Total activos	27.013	29.212	30.569
Otros pasivos financieros	6.778	7.032	7.059
Pasivos por impuestos	878	89	53
Pasivos por arrendamientos	4.722	4.842	7.979
Total pasivos	16.417	18.854	20.007
Patrimonio	10.595	10.357	10.562
Pasivo y Patrimonio	27.013	29.212	30.569

1

Junto con las ventas de activos, mencionadas anteriormente, se ha visto un aumento en las cuentas por cobrar a relacionadas, como resultado del traspaso de fondos hacia su matriz (Inversiones Terra SpA).

La compañía incrementó sus cuentas por cobrar a entidades relacionadas entre junio 2020 y marzo 2021 de UF 2,2 millones hasta UF 7,7 millones, lo que equivale a un incremento en UF 5,5 millones.

2

Las propiedades de inversión y mantenidos para la venta disminuyen en UF 8,3 millones desde junio 2020 al cierre de marzo 2021, producto de las ventas de activos anteriormente señaladas.

3

Así mismo, los pasivos por arrendamientos disminuyen en UF 3,3 millones como consecuencias de las ventas indicadas en el punto anterior.

Obligaciones financieras establecidas en los contratos de bonos

	Ratio	jun-20	dic-20	mar-21	Límite
1	Nivel de endeudamiento (a) / (b)	1,42x	1,14x	1,11x	≤ 2,00x
	(a) Deuda Financiera Neta total (CLP millones)	429.549	342.917	346.317	
	(b) Patrimonio neto (CLP millones)	303.077	301.094	311.451	
2	Activos e inversiones libres de gravámenes (a) / Deuda financiera neta sin garantías (b)	1,66x	1,47x	0,72x	≥ 1,30x
	(a) Activos e inversiones libre de gravámenes (CLP millones)	233.228	223.350	89.767	
	(b) Deuda Financiera neta sin garantías (CLP millones)	140.229	151.826	124.296	
3	Activos esenciales (m ²)	357.900	346.276	278.783	≥ 250.000 m²

AGENDA

I. Introducción

II. Situación financiera de la compañía

1. Transacciones relevantes
2. Transacciones con partes relacionadas
3. Resumen financiero y de Balance
4. Obligaciones financieras

III. Estatus de la compañía

IV. Medidas adoptadas

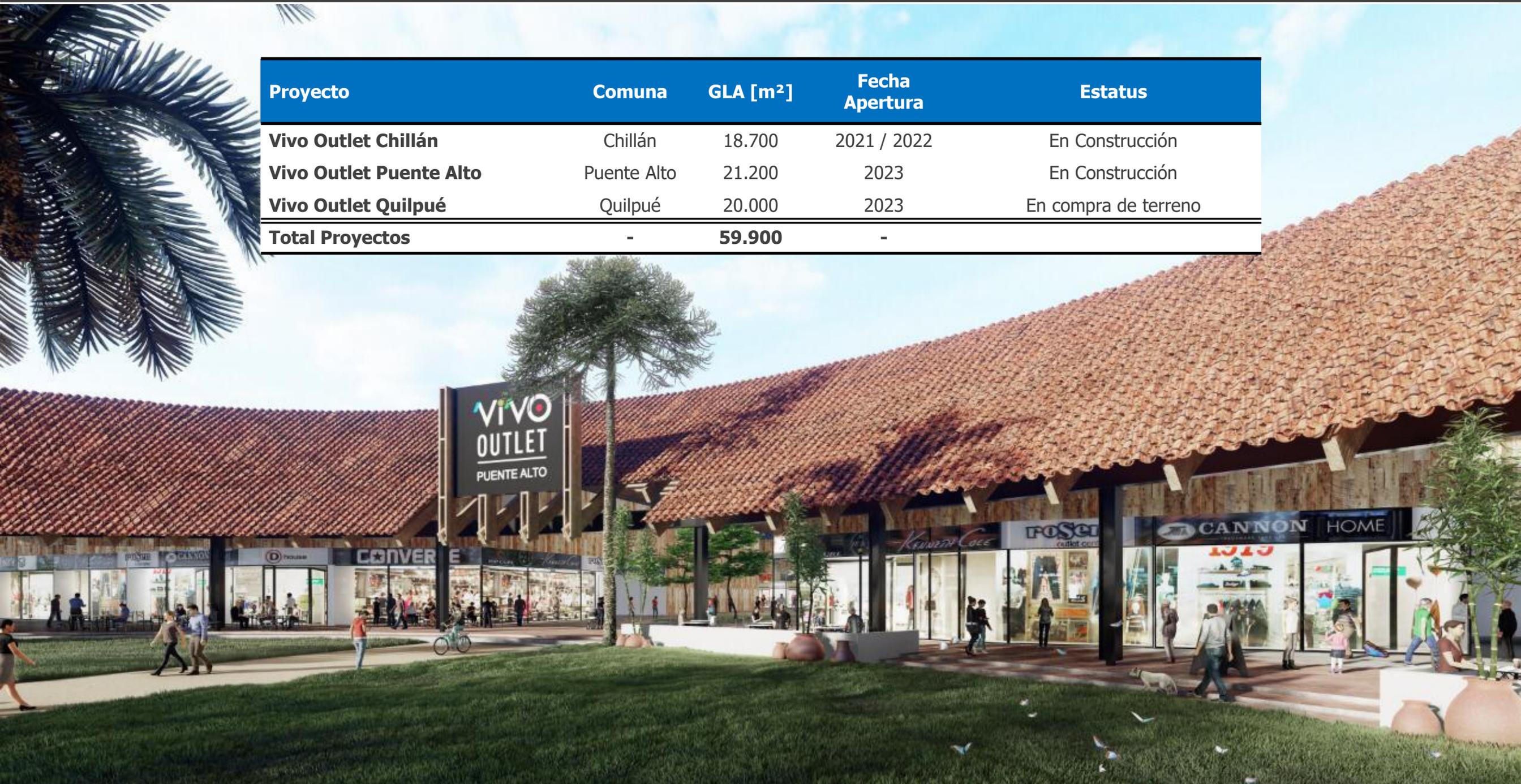
1. Medidas tomadas a la fecha
2. Próximos pasos

Estatus de la compañía

- 1) Actualmente mantenemos la operación y administración de **4 Centros Comerciales, 16 Stripcenters y 32 Stand Alone.**
- 2) En cuanto a acciones tomadas a la fecha, de cara a la optimización interna de la compañía, tenemos:
 - **Reducción** de la dotación en aproximadamente un 35%.
 - En cuanto a los gastos de casa matriz de Vivocorp, ya hemos tomado acciones pertinentes para alcanzar una **disminución en un 25%** respecto de años anteriores.
- 3) De cara al futuro de la empresa, seguimos la gestión y desarrollo de nuevos proyectos.
 - Actualmente tenemos en carpeta **7 proyectos (3 Outlets, 3 Malls y 1 renovación).**
 - Además, nuestra área de **Desarrollo** mantiene su **mirada en el mercado** en la **búsqueda de nuevas oportunidades** de desarrollo de activos comerciales para renta.

Pipeline Nuevos Proyectos - **Outlets**

Proyecto	Comuna	GLA [m ²]	Fecha Apertura	Estatus
Vivo Outlet Chillán	Chillán	18.700	2021 / 2022	En Construcción
Vivo Outlet Puente Alto	Puente Alto	21.200	2023	En Construcción
Vivo Outlet Quilpué	Quilpué	20.000	2023	En compra de terreno
Total Proyectos	-	59.900	-	



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

Pipeline Nuevos Proyectos - Malls

Proyecto	Comuna	GLA [m ²]	Fecha Apertura	Estatus
Renovación Vivo Panorámico	Providencia	(*)	2021 / 2022	En Construcción
Vivo Coyhaique	Coyhaique	15.200	2023	Proceso de obtención de permisos
Vivo Santiago	Ñuñoa	98.000	2024 / 2025	En Construcción
Vivo Antofagasta	Antofagasta	45.500	2024 / 2025	En compra de terreno
Total Proyectos	-	158.700	-	



(*) 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.

AGENDA

I. Introducción

II. Situación financiera de la compañía

1. Transacciones relevantes
2. Transacciones con partes relacionadas
3. Resumen financiero y de Balance
4. Obligaciones financieras

III. Estatus de la compañía

IV. Medidas adoptadas

1. Medidas tomadas a la fecha
2. Próximos pasos

Medidas tomadas a la fecha por la Compañía

Medidas	Descripción	Fecha
1 Medidas inmediatas	<ul style="list-style-type: none">Reestructuración corporativa<ul style="list-style-type: none">Reorganización de la administración de VivoCorp, con el fin de adaptarse a la nueva realidad de la CompañíaAcercamiento uno a uno con los principales tenedores de bonos.	Marzo 2021 - actualidad
2 Contratación de Credicorp Capital	<ul style="list-style-type: none">Contratación de Credicorp Capital como asesor financiero, con el fin de evaluar la situación actual de la CompañíaEstructuración para la búsqueda e implementación de alternativas que permitan fortalecer la posición financiera de la Compañía y garantizar el desarrollo de sus nuevos proyectos	Abril 2021- actualidad
3 Compromisos futuros y próximos pasos	<ul style="list-style-type: none">Credicorp Capital está llevando a cabo reuniones uno a uno con tenedores de bonos para recoger sus opiniones y preocupacionesEl historial operativo de los activos ha sido sólido y las proyecciones se mantienen en esa líneaEl controlador está comprometido en continuar con el desarrollo del negocio de la Compañía y alcanzar soluciones satisfactorias para sus acreedores<ul style="list-style-type: none">Entre alguno de los compromisos estaría la definición de estructuras que limiten futuras salidas de flujos a través de cualquier mecanismo posibleEn conjunto con los asesores legales y financieros, se están analizando alternativas estratégicas flexibles, como la venta de participación accionaria, la potencial venta de participaciones mayoritarias o minoritarias en activos de rentas y/o proyectos, ventas de activos no esenciales, entre otras<ul style="list-style-type: none">La propuesta a ofrecer a los tenedores será suficientemente amplia como para incorporar la mayor cantidad de los requerimientos de los acreedores	Actualidad

Etapas y próximos pasos

Abril

Contratación de Credicorp Capital como Asesor Financiero

20 de mayo

Publicación de primer aviso para citar a juntas de tenedores de bonos

29 de mayo

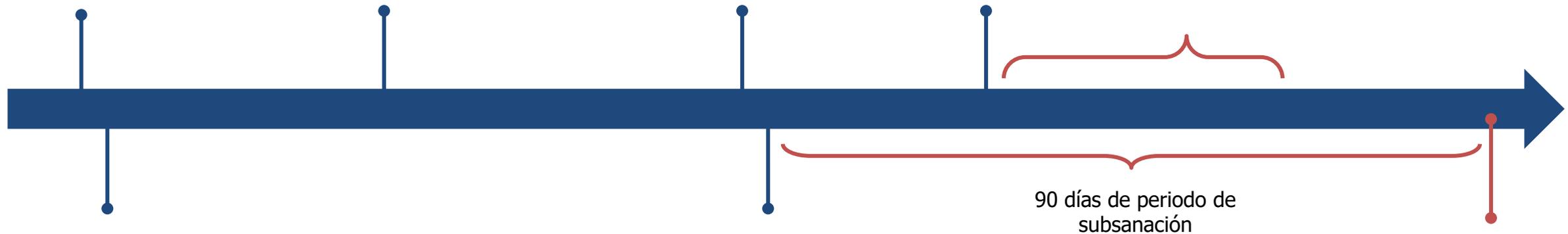
Publicación de EE.FF. a marzo de 2021

7 de junio

Juntas de tenedores de bonos informativas

Propuesta

Propuesta a tenedores de bonos que busque subsanar el incumplimiento del *covenant* materia de esta junta.



29 de abril

Publicación de hecho esencial, en el que se detalló el potencial incumplimiento del indicador financiero relativo "activos libres de gravámenes" al cierre del primer trimestre de 2021

1 de junio

Inicio de periodo de subsanación, mediante notificación del RTB del incumplimiento del *covenant* financiero de activos libres de gravámenes

30 de agosto

Fin de periodo de subsanación

VIVOCORP

Junta de Tenedores de bono
SERIES B, C y E

VivoCorp S.A.

07 de Junio 2021

