



Análisis Razonado

Estados Financieros Consolidados al
30 de junio de 2021



Análisis Razonado
VivoCorp S.A.
al 30 de junio de 2021

CONTENIDO

| | |
|--|----|
| <u>DESTACADOS DEL PERÍODO</u> | 3 |
| <u>ANÁLISIS DE RESULTADOS SEGUNDO TRIMESTRE 2020</u> | 4 |
| <u>PIPELINE</u> | 7 |
| <u>HECHOS DESTACADOS DEL PERIODO</u> | 7 |
| <u>HECHOS POSTERIORES</u> | 8 |
| <u>ANÁLISIS DEL BALANCE</u> | 11 |
| <u>ANÁLISIS FLUJO DE CAJA</u> | 13 |
| <u>PRINCIPALES INDICADORES</u> | 14 |
| <u>PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES POR CATEGORÍA</u> | 15 |
| <u>ANÁLISIS RIESGO DE MERCADO</u> | 16 |
| <u>MEDIDAS DE MITIGACIÓN COVID-19</u> | 18 |
| <u>GLOSARIO</u> | 19 |

ANALISIS DE RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2021 VIVOCORP S.A.

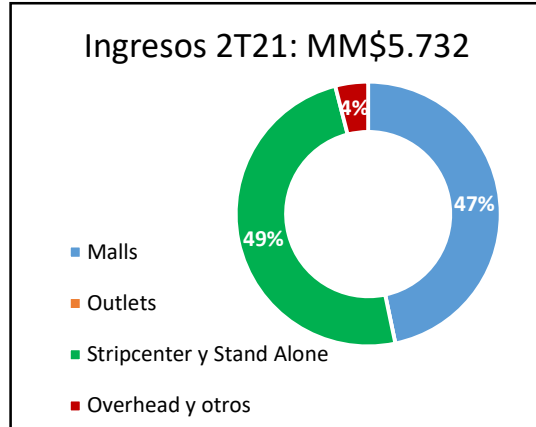
Santiago, Chile, 28 de agosto de 2021 – **VivoCorp S.A.** (“VivoCorp” o “Compañía”), operador líder en Chile de rentas comerciales, presenta hoy sus resultados financieros consolidados para el segundo trimestre finalizado el 30 de junio del año 2021. Todos los valores se presentan de acuerdo con las 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 en un 178,2% el 2T21 respecto del mismo periodo del año anterior, principalmente menores impactos relacionados a las cuarentenas y rubros adicionales que lograron funcionar con las debidas medidas establecidas por el regulador.
- Los Ingresos alcanzaron a MM\$5.732, un 6,7% inferior al 2T20, como resultado de las ventas de activos realizadas durante 2020 y 2021.
- El EBITDA del 2T2021 alcanzó MM\$1.803, un 22,5% superior respecto de igual periodo de 2020, lo que se explica por un mayor EBITDA en la categoría Malls con un 137,8% superior al mismo periodo pasado, compensado por una reducción de Comisiones y otros de un 49%.
- Durante el segundo trimestre de 2021, la Compañía concretó la venta de dos activos de formato Outlet a **Rentas Patio X SpA**, *Vivo Outlet Peñuelas* y *Vivo Outlet Temuco* valorizado en: MUF 712, y en MUF 758 respectivamente, quedando pendiente el cierre de los *Due Diligence* técnicos y operativos para ajustar el precio final de las compraventas, y evaluar posteriormente a ello los impactos en resultado de la sociedad.
- Al 30 de junio de 2021, la compañía alcanzó un leverage neto de 1,09 veces, lo que implica una disminución respecto del índice de 1,11 veces al 31 de marzo de 2021. Lo anterior es resultado de una disminución en la Deuda Financiera producto del pago de amortizaciones de deuda en el periodo.

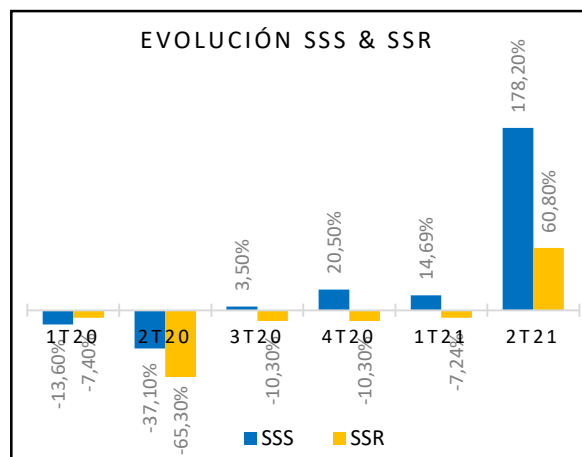
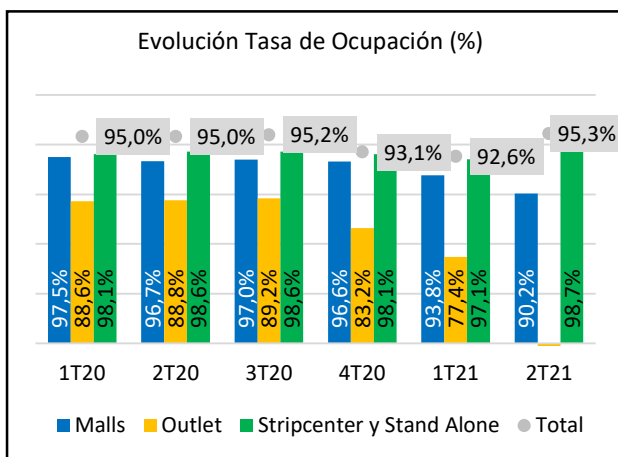
ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE

Los **Ingresos Consolidados** alcanzaron MM\$5.732 en el 2T21, una disminución de 6,7% respecto al 2T20, lo que se explica principalmente por los activos vendidos en el periodo (activos vendidos) y menores ingresos por 'Overhead y otros'. Esta disminución de ingresos se vio parcialmente compensada por el aumento en ingresos por arriendo en activos en formato Malls y Stand Alone, estos últimos destinados a supermercados, que no se han visto perjudicados en mayor medida por cierres decretados por la autoridad sanitaria.

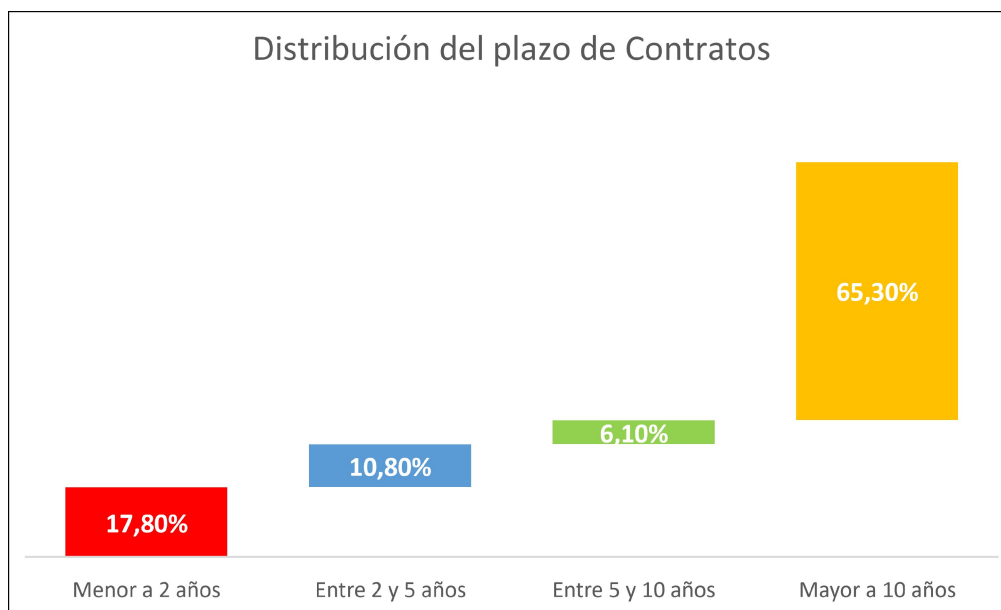


Las ventas totales de los locatarios de nuestros Malls aumentaron en un 196,1% durante el segundo trimestre respecto del año anterior, explicado en parte a que este año estuvimos con menores restricciones sanitarias que el año anterior. Considerando el total de ventas de los locatarios se obtuvo un 103,8% de aumento comparable con el mismo semestre del año pasado, aun cuando no contamos con Outlets en este periodo. Por su lado, las tiendas que estuvieron abiertas en ambos trimestres registraron un SSS de 14,7%.

La tasa de ocupación consolidada alcanzó el 95,3% al 30 de junio de 2021, una leve disminución (de tan sólo 0,7%) respecto del mismo periodo del año anterior. La diferencia que apreciamos entre el cierre de marzo 2021 (92,6%) con este trimestre, da cuenta del permanente apoyo y compromiso que hemos tenido con nuestros locatarios y que se ha manifestado con mayor fuerza durante toda la pandemia que azota el país.



El plazo promedio de los contratos con arrendatarios es de 14,7 años, ponderados por ingresos. Cabe destacar que el 71,4% de los contratos, ponderados por sus ingresos, tienen una duración mayor a los 5 años.



El **Costo de Ventas** del 2T21 alcanzó a MM\$1.524, lo que representa un descenso de 20,0% 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\$4.208, con una diferencia de -0,8% respecto de igual periodo 2020, explicado tanto por menores ingresos, pero a su vez menores costos incurrido lo que lleva este resultado a valores similares al mismo trimestre el año anterior.

Los **Gastos de Administración** alcanzaron MM\$2.510, mostrando una disminución de 13,8% con respecto a los MM\$2.910 incurridos en el 2T20, lo anterior debido principalmente a ahorros y optimizaciones realizados por la Compañía en casa matriz.

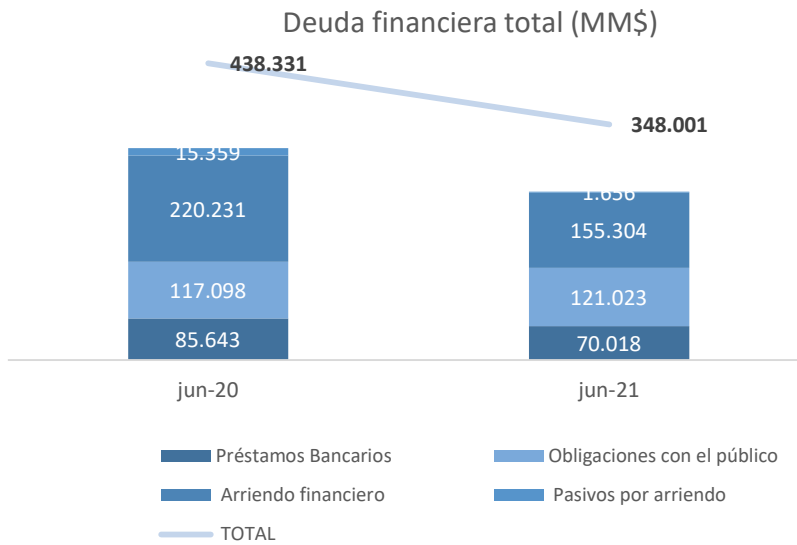
El **EBITDA** consolidado para este trimestre alcanzó los MM\$1.803, que representa un incremento del 22,5% respecto de igual periodo del 2020, como consecuencia de las mayores eficiencias de administración que compensaron los menores ingresos.

El resultado de **Otras Ganancias** en el trimestre fue de MM\$3.318, inferior a los MM\$5.611 registrados en el mismo periodo de 2020. Por su parte, esta cuenta alcanza en el semestre un aumento de 217,3%, respecto al año 2020, explicado en gran medida por la utilidad generada por la venta de acciones (Malls Vivo Imperio y Vivo El Centro) con un monto de MM\$29.142.-

El **Resultado Operacional** de la Compañía en el 2T2021 fue de MM\$5.016 inferior a los MM\$6.943 registradas el 2T2020. Sin embargo, durante los primeros 6 meses del año 2021 el Resultado Operacional alcanzó un monto de MM\$43.611, superior en 101,7% respecto del primer semestre de 2020, debido principalmente a la utilidad financiera no recurrente generada por la venta de activos ya señalada precedentemente.

El **Resultado No Operacional** tuvo una pérdida de MM\$2.597 en el 2T2021, mostrando una mejora respecto a la pérdida de MM\$6.575 obtenida en igual periodo de 2020. A continuación, los principales movimientos:

- Los **Costos Financieros** alcanzaron MM\$3.127, inferior en un 27,1% a lo incurrido en 2T20 debido a la menor deuda en leasings de la Compañía por las ventas de sociedades y activos a las que ya nos hemos referido en este análisis razonado.



- Menor pérdida en **Resultados por Unidades de Reajuste** por un monto de MM\$770, en comparación a los MM\$1.271 del mismo periodo del año anterior, producto del aumento de la deuda relacionada de la matriz con la Compañía en el periodo, la cual se encuentra indexada a la UF.
- Aumento de **Ingresos Financieros** en MM\$1.879 respecto del segundo trimestre de 2020 explicado principalmente por el aumento de la deuda relacionada.

Con todo lo anterior, la **utilidad antes de impuestos** registra una ganancia de MM\$2.419 en el trimestre, superior en MM\$2.051 a la registrada en igual periodo de 2020. Esta variación se explica principalmente por las diferencias mencionadas en gastos de administración y otras ganancias.

Los **impuestos** del periodo alcanzaron MM\$38, lo que representa una disminución respecto de los MM\$723 del segundo trimestre de 2020, lo que conlleva un acumulado a junio 2021 de MM\$21.675, producto mayormente por la utilidad tributaria asociada a las transacciones realizadas en el presente año.

Con todo lo anterior, el **Resultado Neto** del segundo trimestre de 2021 alcanzó una ganancia de MM\$2.381, la que se compara positivamente con la pérdida de (MM\$356) obtenida en 2T20.

PIPELINE

La compañía está desarrollando un pipeline de proyectos, los que contribuirán al crecimiento de los flujos de la compañía una vez que entren en operación. Los principales proyectos del pipeline son los siguientes:

| Proyecto | Comuna | ABL [m ²] | Monto Inversión | Fecha Apertura |
|-----------------------------------|-------------|-----------------------|-------------------|----------------|
| Vivo Outlet Chillán | Chillán | 18.700 | MM UF 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 | Núñoa | 98.000 | MMUF 5,6 | 2025 |
| Vivo Antofagasta | Antofagasta | 45.500 | MMUF 2,9 | 2025 |
| Total Proyectos | - | 218.600 | MM UF 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 12 de abril, la Compañía informa sobre la venta del *Vivo Outlet Peñuelas* a **Rentas Patio X SpA** por una valorización total de UF 711.779.
- Mediante un hecho esencial publicado el 14 de abril, la Compañía informa sobre la venta del último activo incorporado en la promesa de Compraventa con **Rentas Patio X SpA** correspondiente a *Vivo Outlet Temuco* por una valorización total de UF 758.237.
- Mediante hecho esencial publicado el 29 de abril, la Compañía informa anticipadamente a la publicación de los estados financieros que el indicador financiero, utilizado como covenant dentro de sus emisiones de bonos corporativos, relativo a “activos libres de gravámenes” tendrá un índice de 0,72 veces, menor al 1,30 veces estipulado en dichos contratos, que tendrá efecto al cierre de marzo 2021.
- Con fecha 07 de junio de 2021, se realiza la junta de tenedores de bonos para las 3 series emitidas por la Compañía, para dar cuenta de 5 puntos según tabla solicitada por el banco representante de los tenedores:
 - Que el emisor informe a los tenedores sobre los antecedentes y circunstancias que explican la situación informada en hecho esencial de fecha 29 de abril de 2021.
 - Que el emisor informe acerca de todos los financiamientos a cualquier título que haya otorgado o planea otorgar a sus personas relacionadas.
 - Que el emisor informe a los tenedores sobre el cumplimiento del resto de sus obligaciones bajo el contrato de emisión
 - Que el emisor informe a los tenedores acerca de las medidas que se están evaluando para remediar el actual incumplimiento

- v) Que la junta adopte acuerdos que el contrato de emisión permite para el evento de la situación informada en el referido hecho esencial.

En cuanto al incumplimiento del covenant informado en el hecho esencial del 29 de abril de 2021, y los antecedentes informados en la Junta de Tenedores de Bonos del 7 de junio de 2021, tanto la Compañía como la sociedad controladora, Inversiones Terra SpA, han venido trabajando junto a sus asesores externos para concretar una propuesta a los acreedores bonistas, de manera que se resuelva el incumplimiento comentado. Una nueva junta de tenedores de bonos ha sido citada por el representante de los bonistas para el 1 de septiembre de 2021.

HECHOS POSTERIORES

1. En un hecho esencial publicado el 19 de julio de 2021, se indica que en el marco de la búsqueda de alternativas que permitan el fortalecimiento de la estructura financiera de la Compañía, y en conjunto con su accionista controlador, ha acordado la contratación de los servicios de la empresa Asesorías Tyndall SpA., con el objetivo de evaluar distintos escenarios y procesos de venta del total o de una parte mayoritaria de la participación accionaria de “Inversiones Terra SpA” en VivoCorp, incluyendo la posibilidad de un aumento de capital o de enajenación.
2. Mediante hecho esencial de fecha 27 de agosto de 2021, se informó que la coligada Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A., sociedad en la que VivoCorp S.A. posee una participación indirecta equivalente al 45% de su capital accionario (según se señala en Nota 16 (1) a los estados financieros), aceptó en la misma fecha una oferta formulada por Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. (en adelante “Consorcio”) para adquirir el centro comercial denominada “Mall Casacostanera”, ubicado en Avenida Nueva Costanera 3.900 comuna de Vitacura. El precio de la transacción a título de compensación por la terminación anticipada del contrato de leasing y opción de compra vigente con Consorcio, sobre el activo mencionado ascenderá a la suma de UF1.550.000, generando una pérdida de aproximadamente M\$2.400.000 en los resultados de VivoCorp S.A., cuando dicha transacción se materialice. El cierre de la transacción tendrá lugar dentro del plazo máximo de 60 días a contar de la fecha antes señalada.
3. Mediante hecho esencial de fecha 2 de septiembre de 2021 se comunica que, el 1 de septiembre de 2021, tuvieron lugar las juntas de tenedores de bonos emitidos conforme los Contratos de Emisión de Bonos Desmaterializados (el “Contrato de Emisión”) correspondientes a las series B, C y E según se señala en Nota 18 “Otros Pasivos Financieros” y Nota 39 “Covenants” a los estados financieros, ocasión en la cual la Sociedad informó a los tenedores de bonos respecto a la materias objeto de la citación y, en particular, confirmó que el ratio de activos libres de gravámenes continúa siendo inferior al comprometido bajo el Contrato de Emisión, lo cual habilitaría a los tenedores de bonos para declarar la aceleración y exigibilidad anticipada del saldo insoluto de los bonos.

En relación con el contrato de emisión de bonos suscritos en enero de 2018 y julio de 2019, la Sociedad debe cumplir con las siguientes exigencias:

- 1) Mantener en sus estados financieros trimestrales, un nivel de endeudamiento menor o igual a dos veces. Para estos efectos, el nivel de endeudamiento estará definido como la razón entre deuda financiera neta y patrimonio neto total.

| Deuda Financiera total (M\$) | Efectivo y equivalentes (M\$) | Patrimonio Neto (M\$) | Covenant 1 |
|------------------------------|-------------------------------|-----------------------|---------------|
| 351.188.521 | 6.057.908 | 317.022.421 | = 1,09 < 2,00 |

- 2) A contar del 31 de diciembre de 2018, mantener una razón entre /i/ la suma de activos inmobiliarios libres de gravámenes e inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación libres de gravámenes y /ii/ deuda financiera neta sin garantías, por un valor de al menos uno coma tres veces.

| Activos e Inversiones libres de gravamen (M\$) * | Líneas de crédito sin garantía (M\$) ** | Deuda Bonos series B, C y E (M\$) | Efectivo y equivalentes (M\$) | Covenant 2 |
|--|---|-----------------------------------|-------------------------------|---------------|
| 95.715.793 | 4.971.032 | 121.022.916 | 6.057.908 | = 0,80 > 1,30 |

Al 30 de junio de 2021, el indicador "activos libres de gravamen" alcanza el índice de 0,80 veces, inferior al índice esperado bajo los contratos de Bonos. Si la Sociedad infringiese cualquiera de las dos obligaciones señaladas anteriormente, tiene un plazo de 90 días desde la fecha de incumplimiento para subsanar la situación. A la fecha de presentación de los estados financieros, **la Sociedad ha dado fiel cumplimiento al pago de sus deudas al día, de acuerdo con los contratos suscritos** con los acreedores.

Con fecha 1 de septiembre de 2021 se reunió La junta de los tenedores de bonos, donde se evaluaron alternativas de solución, no obstante lo anterior, a la espera de la propuesta de restructuración corporativa y financiera que la Sociedad espera presentar a sus acreedores dentro del mes de septiembre, y en consideración a los resguardos adicionales comprometidos por el emisor, los tenedores de bonos aprobaron postergar una eventual decisión de aceleración y exigibilidad anticipada de los bonos, fijando como nueva fecha para pronunciarse sobre la materia el día 1 de octubre de 2021.

En los presentes estados financieros la Sociedad ha decidido mantener su clasificación como una obligación no corriente, puesto que se encuentra en el periodo de cura señalado precedentemente, durante el cual la Compañía está negociando con sus acreedores una solución global que incluye la recuperación del ratio en cuestión.

TABLAS:
Estado de Resultados Consolidado:

| Millones CLP | 2T21 | 2T20 | Var % | 6M21 | 6M20 | Var % |
|---|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| Ingresos de actividades ordinarias | 5.732 | 6.146 | -6,7% | 12.645 | 19.106 | -33,8% |
| Costo de ventas | (1.524) | (1.904) | -20,0% | (3.335) | (4.154) | -19,7% |
| Margen bruto | 4.208 | 4.242 | -0,8% | 9.310 | 14.952 | -37,7% |
| <i>Margen bruto %</i> | <i>-26,6%</i> | <i>-31,0%</i> | | <i>-26,4%</i> | <i>-21,7%</i> | |
| Gastos de administración | (2.510) | (2.910) | -13,8% | (5.461) | (5.857) | -6,8% |
| Otras ganancias | 3.318 | 5.611 | -40,9% | 39.763 | 12.532 | 217,3% |
| Ganancias de actividades operacionales | 5.016 | 6.943 | -27,8% | 43.611 | 21.627 | 101,7% |
| Costos financieros | (3.127) | (4.288) | -27,1% | (6.752) | (8.843) | -23,7% |
| Ingresos financieros | 2.461 | 582 | 323,1% | 4.241 | 1.170 | 262,4% |
| Participación en ganancias por participación | (1.161) | (2.379) | -51,2% | (1.732) | (3.458) | -49,9% |
| Pérdidas de cambio en moneda extranjera | - | 781 | -100,0% | - | - | - |
| Resultados por unidades de reajuste | (770) | (1.271) | -39,4% | (2.844) | (5.052) | -43,7% |
| Utilidad antes de impuesto | 2.419 | 368 | 558,2% | 36.524 | 5.444 | 571,0% |
| Gasto por impuestos a las ganancias | (38) | (723) | -94,8% | (21.675) | (2.168) | 899,8% |
| Ganancia (pérdida) procedente de operaciones | 2.381 | (356) | -769,6% | 14.849 | 3.276 | 353,3% |
| Utilidad (pérdida) del período | 2.381 | (356) | -769,6% | 14.849 | 3.276 | 353,3% |
| Utilidad atribuible a la controladora | 2.108 | (401) | -625,6% | 14.097 | 2.833 | 397,7% |
| Utilidad atribuible a no controladoras | 273 | 46 | 500,0% | 752 | 443 | 69,7% |

Desempeño por Categoría:
Trimestral

| MM CLP | Malls | | | Outlets | | | Stripcenter y Stand Alone | | | Overhead y otros | | | Total | | |
|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------------------------|---------|---------|------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | 2T 2021 | 2T 2020 | Var (%) | 2T 2021 | 2T 2020 | Var (%) | 2T 2021 | 2T 2020 | Var (%) | 2T 2021 | 2T 2020 | Var (%) | 2T 2021 | 2T 2020 | Var (%) |
| Ingresos | 2.678 | 1.717 | 56,0% | - | 335 | * | 2.823 | 2.711 | 4,1% | 230 | 1.383 | -83,3% | 5.732 | 6.146 | -6,7% |
| EBITDA | 1.748 | 735 | 137,8% | - | -5 | * | 2.409 | 2.318 | 3,9% | -2.352 | -1.577 | 49,1% | 1.805 | 1.472 | 22,6% |
| Margen EBITDA (%) | 65,3% | 42,8% | 52,5% | - | -1,4% | * | 85,3% | 85,5% | -0,2% | -1020,9% | -114,0% | 795,3% | 31,5% | 24,0% | 31,5% |
| ABIs (m2) | 99.016 | 140.700 | -29,6% | - | 59.700 | * | 151.208 | 157.500 | -4,0% | - | - | - | 250.224 | 357.900 | -30,1% |
| Tasa de Ocupación | 90,21% | 96,70% | -6,7% | - | 88,80% | * | 98,70% | 98,60% | 0,1% | - | - | - | 95,34% | 96,00% | -0,7% |
| Ventas Locatarios | 28.138 | 9.503 | 196,1% | - | 4.303 | * | - | - | - | - | - | - | 28.138 | 13.806 | 103,8% |
| Ventas Locatarios/M2 | 424.953 | 198.448 | 114,1% | - | 230.310 | * | - | - | - | - | - | - | 515.197 | 207.391 | 148,4% |

*Nota: los activos de tipo Outlet no han sido consolidados en el presente trimestre, debido a la fecha de sus comprobantes respectivos.

ANÁLISIS DE BALANCE

| Millones CLP | jun-21 | dic-20 | Var % |
|--|----------------|----------------|---------------|
| Activos corrientes: | | | |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | 6.058 | 7.009 | -13,6% |
| Otros activos no financieros, corrientes | 889 | 849 | 4,7% |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes | 25.226 | 15.795 | 59,7% |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes | 24.345 | 12.346 | 97,2% |
| Activos por impuestos, corrientes | 4 | 1.291 | -99,7% |
| Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta | 0 | 264.873 | -100,0% |
| Total activos, corrientes | 56.521 | 302.162 | -81,3% |
| Activos no corrientes: | | | |
| Otros activos no financieros, no corrientes | 736 | 333 | 120,9% |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes | 1.938 | 5.301 | -63,4% |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes | 217.147 | 69.586 | 212,1% |
| Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación | 19.579 | 18.327 | 6,8% |
| Activos intangibles distintos de la plusvalía | 450 | 512 | -12,1% |
| Plusvalía | 2.336 | 2.336 | 0,0% |
| Propiedades, plantas y equipos | 231 | 265 | -13,0% |
| Propiedades de inversión | 462.162 | 446.538 | 3,5% |
| Activos por derecho de uso | 842 | 957 | -12,0% |
| Activo por impuesto diferido | 1.992 | 2.871 | -30,6% |
| Total activos, no corrientes | 707.413 | 547.027 | 29,3% |
| Total Activos | 763.935 | 849.189 | -10,0% |
| Pasivos Corrientes | | | |
| Otros pasivos financieros, corrientes | 53.088 | 61.160 | -13,2% |
| Pasivos por arrendamientos, corrientes | 17.987 | 4.748 | 278,8% |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes | 8.878 | 21.779 | -59,2% |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes | 4.227 | 143 | 2849,6% |
| Pasivos por impuestos, corrientes | 28.441 | 2.586 | 999,9% |
| Provisiones corrientes por beneficios a los empleados | 1.469 | 3.053 | -51,9% |
| Pasivos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta | 0 | 111.268 | -100,0% |
| Total pasivos corrientes | 114.091 | 204.738 | -44,3% |
| Pasivos no corrientes: | | | |
| Otros pasivos financieros, no corrientes | 141.141 | 143.255 | -1,5% |
| Pasivos por arrendamientos, no corrientes | 138.972 | 140.763 | -1,3% |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes | 4.813 | 4.710 | 2,2% |
| Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes | 8.742 | 8.553 | 2,2% |
| Pasivos por impuestos diferidos | 37.036 | 43.967 | -15,8% |
| Otros pasivos no financieros, no corrientes | 1.232 | 1.525 | -19,2% |
| Otras provisiones, no corrientes | 886 | 584 | 51,8% |
| Total pasivos, no corrientes | 332.822 | 343.357 | -3,1% |
| Total Pasivos | 446.912 | 548.095 | -18,5% |
| Patrimonio: | | | |
| Capital pagado | 119.576 | 119.576 | 0,0% |
| Resultados acumulados | 163.918 | 153.995 | 6,4% |
| Otras reservas | 4.585 | 2.332 | 96,6% |
| Total Patrimonio Atribuible a propietarios: | 288.078 | 275.903 | 4,4% |
| Participaciones no controladoras | 28.944 | 25.192 | 14,9% |

| | | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| Total patrimonio | 317.022 | 301.094 | 5,3% |
| Total Pasivos y Patrimonio | 763.395 | 849.189 | -10,0% |

ACTIVOS

El **total de activos** al 30 de junio de 2021 alcanzó MM\$763.395, lo que representa una disminución de 10,0% en comparación a diciembre de 2020.

Los **activos corrientes** al cierre del segundo trimestre de 2021 alcanzaron MM\$56.521, inferior a los MM\$302.162 registrados a marzo de 2021. 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, el aumento de deudores comerciales y cuentas por cobrar a entidades relacionadas tuvieron un incremento en estos 6 meses por MM\$ 21.429.

Los **activos no corrientes** al cierre del segundo trimestre de 2021 alcanzaron los MM\$707.413, lo que representa un aumento de 29,3% respecto de los MM\$547.027 registrados a diciembre de 2020. Esta diferencia se explica principalmente por:

Aumento en MM\$147.561 de las **Cuentas por Cobrar entidades relacionadas** explicado por el aumento en el saldo por cobrar a la Matriz **Inversiones Terra SpA**, cuya deuda está indexada a la UF y devenga un interés anual de 4,5%.

Aumento en MM\$ 15.624 de las **Propiedades de Inversión** explicado fundamentalmente por el avance de obra de proyectos en desarrollo y el aumento en el valor justo asociado al aumento en el valor de la UF.

PASIVOS

El **total de pasivos** alcanzó a MM\$446.912 al cierre del segundo trimestre de 2021, mostrando un descenso de 18,5% respecto del cierre de diciembre 2020, cuando alcanzó MM\$548.095.

Los **pasivos corrientes** alcanzaron a MM\$114.091 al 30 de junio de 2021, una disminución de 44,3% respecto de los MM\$204.738 registrados al cierre de diciembre 2020.

Las principales variaciones se explican a continuación:

- Menores **Pasivos Mantenidos para la venta** que al cierre de este trimestre están en 0, respecto de los MM\$111.268 registrados al cierre del año anterior.
- La disminución de pasivos se compensa con mayores **pasivos por impuestos corrientes** por MM\$25.855 (en el semestre) explicado por la utilidad tributaria generada por la venta de los dos malls vendidos a **BTG Pactual** y los 3 Outlets más la segunda etapa del Centro Comercial Vivo Outlets Maipú vendidos a **Grupo Patio**.

- Aumento en **pasivos por arrendamientos, corrientes** por MM\$13.239 explicado por la reclasificación desde No Corriente a Corriente del leasing de la sociedad **Vivo Santiago SpA** por MM\$ 12.689 con vencimiento para febrero de 2022. Deuda que debiera renovarse con el inicio de obra de *Mall Vivo Santiago* a finales del presente año.

Los **pasivos no corrientes** registraron una disminución de un 3,1%, desde los MM\$343.357 en diciembre de 2020, a los MM\$332.822 al 30 de junio de 2021. A continuación, se explican principales variaciones:

- Disminución en MM\$2.114 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.
- Disminución de MM\$6.932 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\$317.022 al 30 de junio de 2021, de los cuales MM\$288.078 corresponden al **Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora**, registrando aumentos del 5,3% y 4,4% respectivamente. El aumento se explica por la utilidad generada por la venta de activos al **Grupo Patio** y **BTG Pactual**.

ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA

| Flujo de efectivo CLP millones | 6M21 | 6M20 | Dif. |
|---|--------------|--------------|---------------|
| De la operación | -7.519 | 9.236 | -16.755 |
| De la inversión | 27.288 | -8.771 | 36.059 |
| De financiamiento | -20.720 | 1.503 | -22.223 |
| Flujo de período | -951 | 1.968 | -2.919 |
| Efectivo y equiv. al ppio. del período | 7.009 | 6.641 | 368 |
| Efectivo y equiv. al final del período | 6.058 | 8.609 | -2.552 |

En el acumulado a la fecha del 2021, la compañía obtuvo un flujo de efectivo negativo de (MM\$951), MM\$2.919 menos que en el mismo periodo del año anterior. A continuación, las principales variaciones:

Al 30 de junio de 2021, los flujos de operación tuvieron un saldo negativo de MM\$7.519, una disminución en MM\$16.755 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\$10.415 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\$6.855 explicado principalmente por los IVA relacionados a las ventas al **Grupo Patio** de *Vivo Outlet La Florida*, y una parte de *Vivo Outlet Peñuelas* que también estaba afecto a este impuesto.

El consolidado respecto del presente ejercicio para el primer semestre de 2021, el flujo de inversión registró un flujo de MM\$27.288, mostrando una diferencia positiva de MM\$36.059 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** por MM\$68.029 debido a los flujos por las ventas de *los Outlets* a **Grupo Patio**.
- Mayor flujo procedente de **venta de filiales** en MM\$122.184 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, a **BTG Pactual Renta Comercial**.
- El aumento en el flujo de inversiones se compensa parcialmente por un mayor **Préstamo a entidades Relacionadas** en MM\$152.088, comparado contra mismo periodo de año anterior, destinado a la matriz Inversiones Terra Spa. Deuda indexada a la UF y que mantiene un interés de UF+4,5%.

El flujo de financiamiento registró un flujo negativo de MM\$20.720, con una diferencia negativa de MM\$22.223 respecto del flujo positivo de MM\$1.503 obtenidos al cierre del segundo trimestre de 2020. Las principales variaciones se explican a continuación:

- Menores **Importes procedentes de préstamos de largo plazo** en MM\$18.609 dado que en el primer trimestre del año 2020 se giró una línea con Scotiabank para financiar el proyecto de *Vivo Outlet Chillán*, que se mantiene vigente en el segundo trimestre del presente año.
- Mayores **Reembolsos de Préstamos** en MM\$15.017 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 | jun-21 |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|-------|--------|
| Liquidez | | | | | |
| Razón corriente | 0,39 | 0,60 | 0,29 | 1,48 | 0,50 |
| Razón ácida | 0,39 | 0,60 | 0,29 | 1,48 | 0,50 |
| Endeudamiento | | | | | |
| Deuda Financiera Neta/Patrimonio | 1,33 | 1,22 | 1,42 | 1,14 | 1,09 |
| Pasivos Corrientes/Pasivos Totales | 11,6% | 9,4% | 14,8% | 37,4% | 25,5% |
| Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales | 88,4% | 90,6% | 85,2% | 62,6% | 74,5% |
| Deuda Financiera Neta/EBITDA (UDM) | 14,1 | 11,1 | 13,3 | 22,7 | 29,6 |

| Eficiencia (Últimos 12 meses) | | | | | |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Cobertura de Gastos Financieros (UDM) | 1,95 | 1,87 | 1,8 | 0,97 | 0,47 |
| Utilidad (UDM) | 35.367 | 34.016 | 36.221 | 135 | 11.768 |
| EBITDA (UDM) | 24.047 | 31.219 | 32.921 | 16.837 | 11.522 |
| Margen EBITDA (UDM) | 54,90% | 61,10% | 61,70% | 44,00% | 37,09% |
| Rentabilidad del Patrimonio UDM | 13,90% | 14,40% | 12,20% | 0,00% | 3,91% |
| Ganancia por acción básica | 402,56 | 431,1 | 355,73 | -6,7 | 122,18 |

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 | 36.499 | Coquimbo | Coquimbo | Mall | 2017 | 100% |
| Vivo Los Trapenses | 27.195 | Lo Barnechea | Santiago | Mall | 2015 | 100% |
| Vivo Panorámico | 7.589 | Providencia | Santiago | Mall | 2009 ² | 100% |
| Vivo San Fernando ¹ | 27.733 | San Fernando | San Fernando | Mall | 2016 | 46% |
| Total Mall | 99.016 | | | | | 85% |
| Total Outlet | - | | | | | - |
| Stripcenter | 65.989 | | | Stripcenter | | 93% |
| Stand Alone | 85.220 | | | StandAlone | | 85% |
| Total Consolidado | 250.224 | | | | | 87% |
| Casa Costanera ² | 19.748 | Vitacura | Santiago | Mall | 2015 | 45% |
| Hotel Mandarin Oriental ³ | 2.064 | Las Condes | Santiago | | | 49% |
| Total General | 272.036 | | | | | |

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 Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera (BNC), cuya propiedad es 50% de Inversiones HH Costanera II S.A. y esta última pertenece un 90% a Vivocorp S.A. BNC no consolida en Vivocorp.

³ 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 9% de los arriendos totales, lo que incide positivamente para mantener controlado el riesgo.
- Ante un periodo de desaceleración económica prolongado, los niveles de ocupación de los centros comerciales podrían verse afectados. Para evitar este riesgo, la Compañía mantiene sobre el 68,0% de los contratos vigentes con una duración mayor a los 4 años, y el plazo promedio de los contratos se encuentra en torno a los 10 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 44,9% de participación considerado por la Facturación realizada entre enero 2021 a junio 2021. Por otro lado, después del cuarto locatario con mayor incidencia en ingresos totales de la Compañía, ninguno tiene una incidencia mayor al 5%.
- Dada las manifestaciones sociales que se han registrado en Chile desde el mes de octubre de 2019, la Compañía está expuesta a sufrir daños físicos en algunos de sus activos. Adicionalmente, está presente el riesgo de que determinados activos dejen de operar u operen en horarios más acotados por restricciones de transporte o amenaza de protestas. Ante esto, la empresa mantiene como política contratar seguros de todo riesgo para la totalidad de sus activos inmobiliarios, incluyendo seguros por lucro cesante.
- Existe el riesgo de que la pandemia asociada al Covid-19 se extienda más allá del tiempo estimado, con las restricciones sanitarias que han afectado a la economía mundial y en particular a la industria de Centros Comerciales que se ha visto forzada a cerrar una parte importante de sus locales. Ante esto, la Compañía se encuentra suficientemente diversificada para percibir un 32% de los ingresos asociados a supermercados, oficinas, farmacias, centros de salud y bancos; rubros considerados esenciales, por lo que estos arrendatarios no han presentado mayores restricciones de funcionamiento.

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

MEDIDAS DE MITIGACIÓN COVID-19

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

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

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



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

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

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