



Análisis Razonado

Estados Financieros Consolidados al
31 de marzo de 2025



Análisis Razonado
Vivo SpA
al 31 de marzo de 2025

Contenido

DESTACADOS DEL PERÍODO.....	3
ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE	4
PIPELINE.....	7
HECHOS DESTACADOS DEL PERIODO	7
HECHOS POSTERIORES.....	7
TABLAS:.....	9
ANÁLISIS DE BALANCE	10
ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA.....	12
PRINCIPALES INDICADORES	14
PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES POR CATEGORÍA	15
ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO.....	16
GLOSARIO	18

ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2025

VIVO SPA

Santiago, Chile, 30 de mayo de 2025 – **Vivo SpA** (“Vivo” o “Compañía”), operador relevante en Chile de rentas comerciales, presenta hoy sus resultados financieros consolidados para el primer trimestre finalizado el 31 de marzo del año 2025. 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

- Los ingresos alcanzaron a MM\$11.727, un 15,2% superior al 1T24, principalmente explicado por un aumento del 6,5% en los arriendos mínimos, donde destacan tiendas menores (11,4%), tiendas intermedias (10,8%) y cine y entretenimiento (8,6%), a consecuencia de una mayor generación de ingresos en los centros comerciales Vivo Outlet Chillán y Vivo Panorámico, activos que han mejorado significativamente sus niveles de ocupación en los últimos meses, un mayor flujo de turistas durante los meses de verano en Vivo Coquimbo y Vivo San Fernando, y al efecto de la inflación sobre ventas en UF.
- Las ventas *Same Store Sales* (“SSS”) de locatarios aumentaron un 2,8% el 1T25 respecto del mismo período del año anterior, principalmente en los rubros gimnasio, tiendas departamentales y tiendas intermedias. Por su lado, el índice *Same Store Rent* (“SSR”) aumentó en un 2,2% respecto al mismo período del año anterior.
- El EBITDA del 1T25 alcanzó los MM\$6.610, un 24,0% superior respecto de igual período de 2024, principalmente impulsado por mejores resultados en las categorías Malls (+11,5%) y Outlets (+69,2%), por la incorporación de Vivo Outlet Chillán y Vivo Panorámico; y en la categoría Strip Center y Stand Alone (+8,6%).
- Durante el periodo se aprobó la disolución y liquidación de dos sociedades de la Compañía: Desarrollos Comerciales II S.A. e Inmobiliaria Ovalle S.A. Esta última dio lugar a que Grupo Bravo, quien tenía participación en un 8,2% en Inmobiliaria Ovalle S.A. y en un 50% en Inmobiliaria SRB S.A. deje de ser parte de la estructura societaria de Vivo SpA y filiales
- Al 31 de marzo de 2025, la Compañía alcanzó un *leverage* neto de 5,26 veces, reflejando un aumento respecto del 4,92 veces al 31 de diciembre de 2024. Esto se debe, principalmente, a una disminución en el patrimonio de un 6,7%, debido a un menor resultado de participaciones no controladoras en el periodo, por la salida de Grupo Bravo.

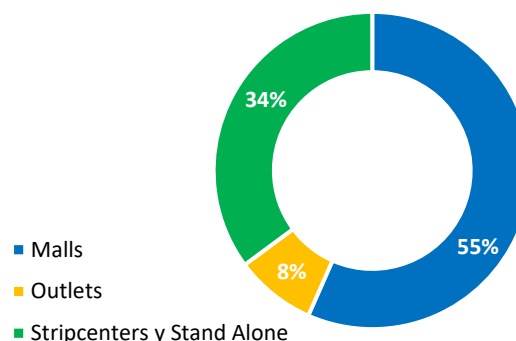
ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE

Los **Ingresos Consolidados** alcanzaron MM\$11.727 en el 1T25, un aumento de 15,2% respecto al 1T24, lo que se explica por aumentos en las categorías Malls y Outlets, por una creciente generación del Vivo Outlet Chillán, la reapertura de Vivo Panorámico y los resultados en las categorías Strip Centers y Stand Alone, junto con el efecto de la inflación sobre ventas en UF.

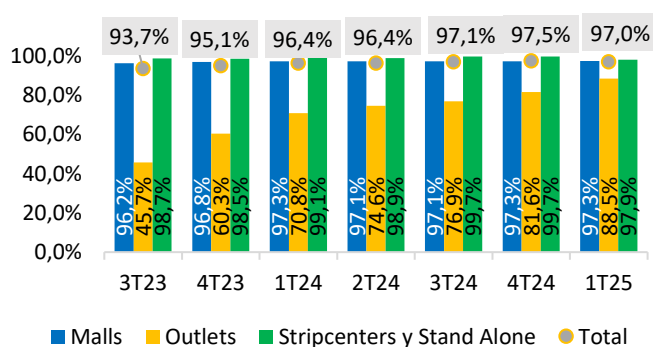
Las ventas totales de los locatarios de nuestros activos crecieron un 4,2% durante el trimestre respecto del mismo período del año anterior, impulsadas por aumentos en Malls y Outlets. Por su lado, las tiendas que estuvieron abiertas en ambos trimestres registraron un aumento en SSS de 2,8%.

Con aumentos en todas las categorías, la tasa de ocupación consolidada de activos en régimen creció secuencialmente y 1,6 puntos porcentuales anualmente también, alcanzando 97,0% durante el 1T25, comparado con la tasa de 96,4% del 1T24.

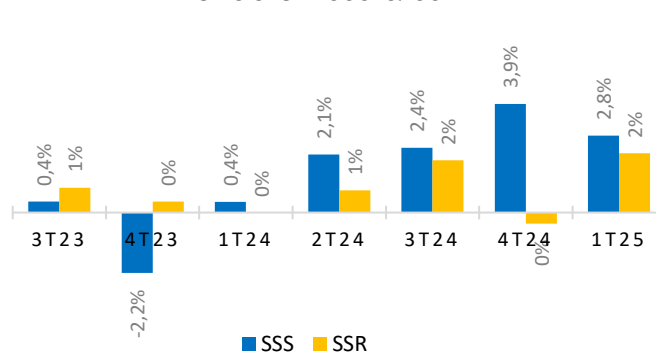
Ingresos 1T25: MM\$11.727



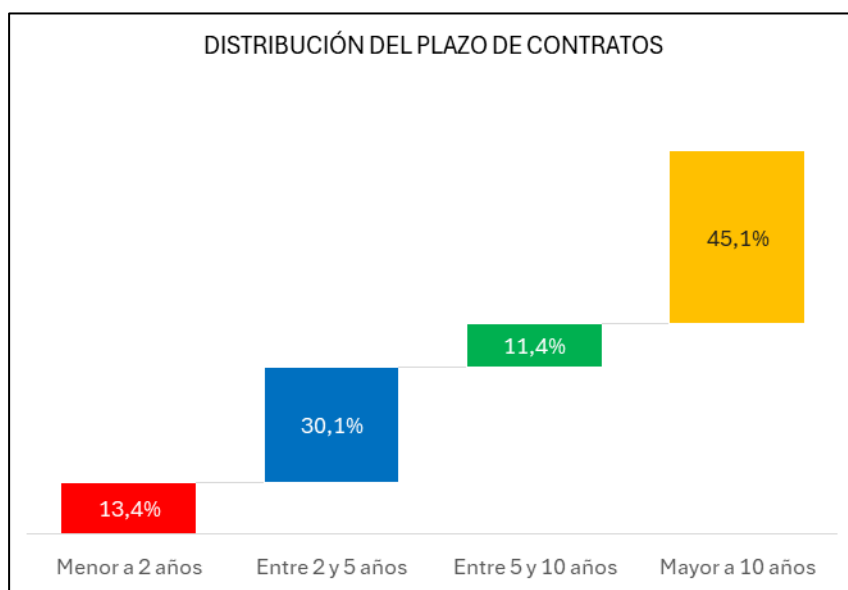
EVOLUCIÓN TASA DE OCUPACIÓN %



EVOLUCIÓN SSS & SSR



El plazo promedio de los contratos con arrendatarios es de 11,8 años, ponderados por metros cuadrados. Cabe destacar que el 56,6% de los contratos, ponderados por sus ingresos, tienen una duración mayor a los 5 años.



El **Costo de Ventas** del 1T25 alcanzó a MM\$2.656, un 11,6% superior a los MM\$2.381 del mismo período de 2024, principalmente debido al aumento en el costo de la electricidad, en las contribuciones de bienes raíces y en la provisión de incobrables.

La **Ganancia Bruta** del trimestre fue de MM\$9.071, reflejando un aumento de 16,4% respecto al año anterior, generando un Margen Bruto de 77,3%, lo que representa una mejora de 0,7 puntos porcentuales respecto del año anterior.

Los **Gastos de Administración** alcanzaron MM\$2.525, mostrando una disminución de 1,4% respecto a los MM\$2.562 incurridos en el 1T24. Por su parte, la relación GAV sobre ingresos mejoró, disminuyendo un 3,6% al comparar ambos periodos.

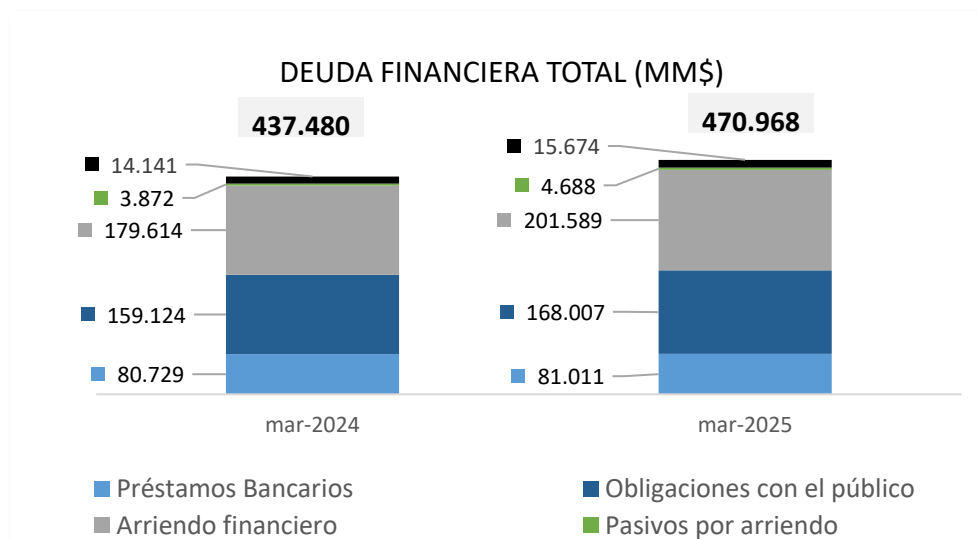
El **EBITDA** consolidado para este trimestre alcanzó los MM\$6.610, lo que representa un incremento de 24,0% respecto de igual período del año 2024 y un margen porcentual sobre ingresos de 56,4%, mostrando una mejora de 4 puntos porcentuales.

El resultado de **Otras Ganancias** en el trimestre fue una utilidad de MM\$7.394, comparado con MM\$6.178 registrado en el mismo período del año 2024, lo que se explica principalmente por el aumento del *fair value* de las propiedades de inversión como consecuencia del efecto de la inflación del periodo, compensado en parte por una disminución de los otros ingresos debido a que (i) en el 1T24 se recibió la devolución realizada por las Compañías de Seguro por activos siniestrados durante el 2019 en el contexto del estallido social por MM\$2.635, y (ii) a las utilidades generadas en el 1T25 en la liquidación de la filial Inmobiliaria Ovalle S.A. por un monto ascendente a MM\$1.199 y por la aprobación de la disolución y liquidación de la coligada Desarrollos Comerciales II SpA por MM\$222.

Con todo lo anterior, el **Resultado Operacional** de la Compañía en el 1T25 fue MM\$13.940 comparado con MM\$11.411 registrado el 1T24, reflejando un crecimiento de 22,2%.

El **Resultado No Operacional** presenta una pérdida de MM\$10.304 en el 1T25, comparado con la pérdida de MM\$8.414 obtenida en igual período de 2024. A continuación, los principales movimientos:

- Los **Costos Financieros** alcanzaron MM\$4.961, levemente superior a los MM\$4.944 incurridos en 1T24, debido principalmente al efecto de la inflación sobre deuda en UF.



- Los **Ingresos Financieros** alcanzaron MM\$30 en 1T25 comparado con MM\$28 del primer trimestre de 2024.
- **Participación en ganancias asociadas por participación** totalizaron una utilidad de M\$10 *versus* una pérdida de MM\$23 el año anterior.
- Mayor pérdida en **Resultados por Unidades de Reajuste**, la que alcanzó un total de MM\$5.383 en 1T25 en comparación a la pérdida de MM\$3.476 del mismo período del año anterior, principalmente explicado por el efecto de la inflación sobre la deuda en UF.

Con todo lo anterior, la **Utilidad antes de Impuestos** totalizó en MM\$3.636 en el trimestre, comparado con MM\$2.997 registrado en igual período de 2024.

Los **impuestos** del período fueron MM\$693 comparado con MM\$707 en el 1T24.

El **Resultado Neto** del primer trimestre de 2025 fue una utilidad de MM\$2.943, aumentando un 28,5% comparado con los MM\$2.290 obtenidos en 1T24.

PIPELINE

La Compañía tiene un pipeline de proyectos que podrían contribuir al crecimiento de los flujos una vez que entren en operación. A la fecha de presentación de este informe el proyecto del pipeline es el siguiente:

Proyecto	Comuna	ABL [m²]	Monto Inversión	Fecha Apertura
Vivo Santiago	Ñuñoa	92.000	MMUF 5,6	2030

HECHOS DESTACADOS DEL PERIODO

Con fecha 28 de enero de 2025, en Junta Extraordinaria de Accionistas de la coligada Desarrollos Comerciales II S.A. se aprobó la disolución anticipada y liquidación de la sociedad y el cambio de razón social, pasando a llamarse “Desarrollos Comerciales II S.A. en Liquidación”.

En Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 25 de marzo de 2025 Vivo SpA y Bravo y Compañía SpA en su calidad de únicos accionistas, disuelven de forma anticipada la sociedad Inmobiliaria Ovalle S.A. liquidando los activos, pasivos y patrimonio de la Sociedad, devolviendo el capital social a los accionistas. Producto de esta liquidación a Grupo Bravo se le adjudicó el 100% de las acciones de Inmobiliaria SRB S.A. y un activo de SR Inmobiliaria S.A. Con esto, Grupo Bravo deja de ser parte de la estructura societaria de Vivo SpA y filiales.

Con fecha 26 de marzo de 2025, en Junta de Tenedores de Bonos de la Serie H, emitidos por Vivo, se autorizó la transferencia de los inmuebles denominados en su conjunto “Mall Vivo Panorámico” desde Inmobiliaria Puente Ltda. a Vivo SpA, para ser hipotecados directamente por este último a los bonistas de la serie H.

Entre el 1º de enero de 2025 y el 31 de marzo de 2025, las sociedades no presentan otros hechos esenciales que resulten necesario revelar y que pudiesen afectar significativamente la comprensión de los mismos.

HECHOS POSTERIORES

Por escritura pública de fecha 3 de abril de 2025, otorgada en la Notaría de Santiago de doña María Soledad Lascar Merino, Banco Security, Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A. y Fondo de Inversión Larraín Vial Deuda Privada, como acreedores, y SR Inmobiliaria S.A., como deudora, suscribieron un contrato de apertura de financiamiento por hasta la cantidad de UF 710.000, que serán aportadas por Banco Security hasta UF 355.000, Penta Vida hasta UF 255.000 y Fondo de Inversión Larraín Vial Deuda Privada hasta UF 100.000. Estos recursos serán utilizados principalmente para refinanciar pasivos existentes.

Por escritura pública de fecha 24 de abril de 2025, otorgada en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo, Compañía de Seguros Confuturo S.A. e Inmobiliaria Puente Limitada, suscribieron una modificación del contrato de arrendamiento con opción de compra (“Leasing”) respecto del Mall

Vivo Coquimbo, donde se amplía el plazo de vencimiento en 10 años y se mantiene la tasa de interés vigente.

Mediante hecho esencial de fecha 30 de abril de 2025, se informó que el día 30 de abril de 2025 se celebró la Junta Ordinaria de Accionistas, donde se trataron y acordaron todas las materias:

- 1) Examen de la situación de la Sociedad y de los informes de los auditores externos y la aprobación del Balance General, Estados Financieros y sus Notas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.
- 2) Pronunciarse sobre el resultado del ejercicio comercial concluido el 31 de diciembre de 2024.
- 3) Elección del nuevo directorio y aprobación de las remuneraciones del Directorio.
- 4) Designación de auditores externos para el ejercicio comercial del año 2025.
- 5) Designación de las sociedades clasificadoras de riesgo para el ejercicio del año 2025.
- 6) Información sobre las operaciones a que se refiere el artículo 44 de la Ley N° 18.046 sobre Sociedades Anónimas.
- 7) Designación del periódico en el cual deban realizarse las publicaciones sociales hasta la celebración de la próxima Junta Ordinaria de Accionistas
- 8) Otras materias de interés social y de competencia de la Junta Ordinaria de Accionistas.

Asimismo, se informa que la Memoria Anual Corporativa del ejercicio 2024, se encuentra a disposición de los accionistas y de terceros en el sitio web de la sociedad www.vivospa.cl de acuerdo con la normativa vigente.

Según consta en contrato de compraventa de acciones, de fecha 19 de mayo de 2025, la filial SR Inmobiliaria S.A. adquirió el 100% de las acciones de Inmobiliaria Río Lluta S.A. de propiedad de; Inversiones Canicio S.A., Rodrigo Bitar Hirmas, Carlos Bitar Hirmas, Sergio Javier Bitar Hirmas y Lorenzo Bitar Chacra, con lo cual SR Inmobiliaria S.A. pasó a ser dueña del 100% de las acciones de la filial Inmobiliaria Río Lluta S.A. Por Sesión Extraordinaria de Directorio de 30 de mayo de 2025, que se redujo a escritura pública con esa misma fecha, y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley sobre Sociedades Anónimas; el Directorio dio cuenta de la disolución de la sociedad Inmobiliaria Río Lluta S.A. por haberse reunido en manos de SR Inmobiliaria S.A. el 100% de las acciones emitidas por dicha sociedad

Entre el 1º de abril de 2025 y la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, las sociedades no presentan otros hechos posteriores que resulten necesario revelar y que pudiesen afectar significativamente la comprensión de los mismos.

TABLAS:

Estado de Resultados Consolidado:

Millones CLP	1T25	1T24	Var %
Ingresos de actividades ordinarias	11.727	10.177	15,2%
Costo de ventas	(2.656)	(2.381)	11,6%
Margen bruto	9.071	7.796	16,4%
<i>Margen bruto %</i>	<i>77,3%</i>	<i>76,6%</i>	<i>0,7%</i>
Gastos de administración	(2.525)	(2.562)	-1,4%
Otras ganancias	7.394	6.178	19,7%
Ganancias de actividades operacionales	13.940	11.411	22,2%
Costos financieros	(4.961)	(4.944)	0,4%
Ingresos financieros	30	28	9,4%
Participación en ganancias asociadas por participación	10	(23)	-143,7%
Resultados por unidades de reajuste	(5.383)	(3.476)	54,9%
Utilidad antes de impuesto	3.636	2.997	21,3%
(Gasto) por impuestos a las ganancias	(693)	(707)	-2,0%
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones	2.943	2.290	28,5%
Utilidad (pérdida) del período	2.943	2.290	28,5%
Utilidad atribuible a la controladora	2.293	1.695	35,3%
Utilidad atribuible a no controladoras	649	595	9,1%

Desempeño por Categoría:

Trimestral

MM CLP	1T25	Malls 1T24	Var (%)	1T25	Outlets 1T24	Var (%)	1T25	Strip Center y Stand Alone 1T24	Var (%)	1T25	Comisiones y otros 1T24	Var (%)	1T25	Total 1T24	Var (%)
Ingresos	6.499	5.815	11,8%	948	626	51,5%	4.032	3.691	9,3%	248	45	451,6%	11.727	10.177	15,2%
EBITDA	4.667	4.187	11,5%	684	404	69,2%	3.173	2.921	8,6%	-1.914	-2.179	-12,2%	6.610	5.332	24,0%
Margen EBITDA (%)	71,8%	72,0%	-0,2%	72,1%	64,5%	7,6%	78,7%	79,1%	-0,4%	-771,1%	-4834,8%	4063,7%	56,4%	52,4%	4,0%
ABIs (m2)	96.981	97.121	-0,1%	18.733	18.733	0,0%	138.820	138.740	0,1%	-	-	-	254.534	254.594	0,0%
Tasa de Ocupación (%)	97,29%	97,37%	-0,1%	88,48%	72,81%	-1,7%	97,94%	98,75%	-0,8%	-	-	-	96,98%	96,31%	0,7%
Ventas Locatarios MM CLP	45.929	41.048	11,9%	8.966	6.474	38,5%	79.139	81.061	-2,4%	-	-	-	134.034	128.584	4,2%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$)	579.089	516.656	12,1%	499.210	435.189	14,7%	665.371	682.769	-2,5%	-	-	-	619.918	603.535	2,7%

ANÁLISIS DE BALANCE

Millones CLP	marzo-25	dic-24	Var %
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	12.186	3.352	263,5%
Otros activos financieros, corrientes	1.378	5.366	-74,3%
Otros activos no financieros, corrientes	747	963	-22,4%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	6.461	6.877	-6,0%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	124	281	-55,9%
Activos por impuestos, corrientes	4.172	7.609	-45,2%
Activos no corrientes para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	22.026	22.218	-0,9%
Total activos, corrientes	47.094	46.665	0,9%
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	1.070	1.102	-2,9%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	6.520	6.035	8,0%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	1.112	1.102	0,9%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	30	32	-5,4%
Propiedades, plantas y equipos	85	92	-7,7%
Propiedades de inversión	555.026	555.304	0,0%
Activos por derecho de uso	884	939	-5,9%
Activo por impuesto diferido	20.105	19.055	5,5%
Total activos, no corrientes	584.833	583.661	0,2%
Total Activos	631.926	630.326	0,3%
Pasivos Corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	5.580	6.871	-18,8%
Pasivos por arrendamientos, corrientes	9.433	9.151	3,1%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	5.693	4.787	18,9%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	969	969	0,0%
Pasivos por impuestos, corrientes	538	723	-25,6%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	2.587	2.244	15,3%
Total pasivos corrientes	24.801	24.746	0,2%
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	259.111	256.589	1,0%
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	196.843	190.368	3,4%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	6.301	6.224	1,2%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	5.250	6.506	-19,3%
Pasivos por impuestos diferidos	50.947	50.670	0,5%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	1.400	1.336	4,8%
Otras provisiones, no corrientes	-	379	-100,0%
Total pasivos, no corrientes	519.852	512.073	1,5%
Total Pasivos	544.652	536.819	1,5%
Patrimonio:			
Capital pagado	21.369	21.369	0,0%
Resultados acumulados	35.325	33.032	6,9%
Otras reservas	428	428	0,0%
Total Patrimonio Atribuible a propietarios de la controladora	57.123	54.829	4,2%
Participaciones no controladoras	30.151	38.678	-22,0%
Total Patrimonio	87.274	93.508	-6,7%
Total Pasivos y Patrimonio	631.926	630.326	0,3%

ACTIVOS

El total de activos al 31 de marzo de 2025 alcanzó MM\$631.926, en comparación con los MM\$630.326 a diciembre de 2024.

Los activos corrientes al cierre del período alcanzaron MM\$47.094, un 0,9% superior a los MM\$46.665 registrados a diciembre de 2024, principalmente explicado por un aumento de Efectivo y equivalentes de MM\$8.834 principalmente provenientes de recuperaciones del periodo de pagos provisionales por utilidades absorbidas y devolución de contribuciones, importes recibidos por la liquidación de la filial Inmobiliaria Ovalle S.A. y un mayor flujo de operación. Lo anterior fue parcialmente compensado por una disminución en **Otros activos financieros, corrientes** de MM\$3.998 debido al pago de los bonos con vencimiento en enero 2025 y a fondos utilizados en la construcción del proyecto Vivo Outlet Parque Los Toros y por una disminución de MM\$3.438 en **Activos por impuestos, corrientes** debido a la recuperación de pagos provisionales por utilidades absorbidas.

Los activos no corrientes al cierre de marzo de 2025 alcanzaron los MM\$584.833, lo que representa un aumento de MM\$1.172 respecto de los MM\$583.661 registrados a diciembre de 2024. Esta variación se explica principalmente por aumentos (i) de MM\$1.051 del rubro **Activo por Impuesto diferido** debido principalmente a mayores pérdidas fiscales y (ii) de MM\$485 del rubro **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes**. Lo anterior fue parcialmente compensado por una disminución de MM\$277 en **Propiedades de inversión**.

PASIVOS

El total de pasivos alcanzó a MM\$544.652 al cierre del 31 de marzo de 2025, reflejando un aumento de 1,5% respecto del cierre de diciembre 2024, cuando alcanzó MM\$536.819.

Los pasivos corrientes alcanzaron a MM\$24.801 al 31 de marzo de 2025, similar respecto de los MM\$24.746 registrados al cierre de diciembre 2024, reflejando un aumento de 0,2% respecto del cierre de diciembre de 2024.

Los pasivos no corrientes registraron un aumento de MM\$7.779, desde los MM\$512.073 en diciembre de 2024 a los MM\$519.852 al 31 de marzo de 2025. Lo anterior se explica principalmente por (i) un aumento de MM\$6.475 en **Pasivos por arrendamientos, no corrientes** debido principalmente a los estados de pago del periodo del leasing con Metlife Chile Seguros de Vida S.A. para el financiamiento del proyecto Vivo Outlet Parque Los Toros; y (ii) un aumento en MM\$2.522 en **Otros pasivos financieros, no corrientes** explicado principalmente por el efecto de la variación de la UF por la inflación del período sobre la deuda en UF. Lo anterior fue parcialmente compensado por una disminución de MM\$1.257 en **Cuentas por pagar a relacionadas, no corrientes** debido al aumento de capital de la filial Inmobiliaria SRB S.A. mediante la capitalización de las deudas que la Sociedad mantenía con sus accionistas.

El **Patrimonio** de la Compañía disminuyó 6,7% debido a menor resultado de **Participaciones no controladoras** de MM\$8.527, los que fueron parcialmente compensados por un aumento de MM\$2.293 de **Resultados acumulados** al 31 de marzo de 2025, correspondiente a la utilidad atribuible a los propietarios de la controladora del periodo. El **Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora** registró un aumento de 4,2%.

ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA

Flujo de efectivo CLP millones	2025	2024	Dif.
De la operación	12.697	7.977	4.719
De la inversión	(494)	1.001	(1.496)
De financiamiento	(3.368)	(6.696)	3.328
Flujo de período	8.834	2.283	6.551
Efectivo y equiv. al ppio. del período	3.352	3.157	195
Efectivo y equiv. al final del período	12.186	5.440	6.747

Al cierre del trimestre, la Compañía obtuvo un flujo de efectivo de MM\$8.834, comparado con MM\$2.283 del mismo período del año anterior. A continuación, las principales variaciones.

Al 31 de marzo de 2025, los flujos de operación alcanzaron los MM\$12.697, un aumento de MM\$4.719 respecto de igual período de 2024. Esta variación se explica principalmente por:

- Una variación positiva de **Impuestos a las ganancias pagados** de MM\$3.422 registrado al cierre del 1T25 debido a la recuperación de pagos provisionales por utilidades absorbidas.
- Aumento en **Cobros de ventas de bienes y servicios** de MM\$1.934.
- Menores **Pagos a proveedores** de MM\$1.590.
- Lo anterior fue parcialmente compensado por menores **Entradas de efectivo** de MM\$2.466 debido a que en el 1T24 se recibió la devolución realizada por las Compañías de Seguro por activos siniestrados durante el cuarto trimestre de 2019 en el contexto del estallido social.

A marzo de 2025, el flujo de inversión registró un flujo negativo de MM\$494, comparado con el flujo positivo de MM\$1.001 del año anterior. A continuación, se detallan los principales movimientos que explican dicha diferencia:

- Un mayor nivel de **Compras de propiedades de inversión** de MM\$4.822, asociado principalmente al proyecto Vivo Outlet Parque Los Toros y a las activaciones del proyecto Vivo Santiago.
- Una variación positiva de MM\$2.079 en **Otras entradas de efectivo, clasificadas como actividades de inversión**.
- Un mayor **Flujo procedente de pérdida de control de subsidiarias** de MM\$1.236.

El flujo de financiamiento fue un flujo negativo de MM\$3.368, con una diferencia positiva de MM\$3.328 respecto del flujo negativo de MM\$6.696 obtenidos al cierre del 1T24. Las principales variaciones se explican a continuación:

- Mayores **Importes de pasivos por arrendamiento financiero** de MM\$6.241 debido a los estados de pago del periodo del leasing con Metlife Chile Seguros de Vida S.A. para el financiamiento del proyecto Vivo Outlet Parque Los Toros.

- Menor nivel de **Reembolsos de Préstamos** en MM\$1.280, principalmente debido a que en el 1T24 se prepagó los créditos con Metlife por los activos siniestrados durante el estallido social con los fondos obtenidos de las Compañías de Seguro.
- Mayor nivel de **Pagos de pasivos por arrendamientos financieros** de MM\$2.029, principalmente por el término de los periodos de gracia de pago de capital según lo establecido en el acuerdo de reorganización judicial.
- Mayores **Intereses pagados** de MM\$1.746.

PRINCIPALES INDICADORES

Millones CLP	2021	2022	2023	2024	Marzo-25
Liquidez					
Razón corriente	0,21	0,56	0,79	1,89	1,90
Razón Ácida	0,21	0,56	0,79	1,89	1,90
Endeudamiento					
Leverage: Deuda Financiera Neta/Patrimonio	2,44	6,03	7,10	4,92	5,26
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	54,2%	12,5%	11,6%	4,6%	4,6%
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	45,8%	87,5%	88,4%	95,4%	95,5%
Deuda Financiera Neta/EBITDA (UDM)	27,8	23,7	20,8	19,0	18,0
Eficiencia (Últimos 12 meses)					
Cobertura de Gastos Financieros (UDM)	0,90	1,21	1,05	1,21	1,27
Utilidad (UDM)	12.763	(14.053)	(3.263)	31.210	31.911
EBITDA (UDM)	11.959	16.319	20.634	24.220	25.434
Margen EBITDA (UDM)	42,9%	49,4%	53,6%	55,7%	56,4%
Rentabilidad del Patrimonio UDM	9,4%	-21,9%	-5,4%	33,4%	36,6%
Ganancia por acción básica (\$)	150,2	(70.567)*	(27.701)*	123.817*	11.582*

* Nota: En agosto de 2022, el número de acciones cambió como consecuencia de la Reorganización de la Compañía

Forma de cálculo principales indicadores:

Razón Corriente: Activo Corriente dividido por Pasivo Corriente.

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

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

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

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

Deuda Financiera Neta /EBITDA: Pasivos financieros corrientes + Pasivos financiero no corrientes – caja dividido

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

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

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

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

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

PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES POR CATEGORÍA

Propiedad	ABL	Comuna	Ciudad	Categoría	Año Apertura	% Propiedad
Vivo Coquimbo	36.135	Coquimbo	Coquimbo	Mall	2017	100%
Vivo Los Trapenses	26.960	Lo Barnechea	Santiago	Mall	2015	100%
Vivo Panorámico	6.144	Providencia	Santiago	Mall	2009	100%
Vivo San Fernando ^[1]	27.742	San Fernando	San Fernando	Mall	2016	46%
Total Mall	96.981					85%
Vivo Outlet Chillán	18.733	Chillán	Chillán	Outlet	2022	100%
Total Outlet	18.733					100%
Strip Center	54.914			Strip Center		93%
Stand Alone	73.699			Stand Alone		88%
Total Vivo SpA - Consolidado	244.327					

¹ Activo en Inmobiliaria SRR S.A., cuya propiedad es 50,0% de Vivo SpA. Inmobiliaria SRR S.A. consolida en Vivo SpA.

ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO

Vivo SpA se expone a una serie de riesgos de mercado que podrían afectarla. A continuación, se presentan los más importantes, junto con sus respectivas medidas de mitigación.

- La actividad económica del país afecta directamente los niveles de venta de los locatarios. En períodos de desaceleración económica las ventas de los locales de nuestros centros comerciales podrían verse disminuidas y, consecuentemente con ello, los ingresos variables de la Compañía podrían verse afectados. No obstante, cabe mencionar que, del total de ingresos de Vivo, los ingresos por arriendo variable no superan el 8,4% de los arriendos totales, lo que incide positivamente para mantener controlado el riesgo.
- Ante un período de desaceleración económica prolongado, los niveles de ocupación de los centros comerciales podrían verse afectados. Para evitar este riesgo, la Compañía mantiene un 56,6% de los contratos vigentes con una duración mayor a los 5 años, ponderado por sus ingresos, y el plazo promedio de los contratos se encuentra en torno a los 11,8 años, ponderado por metros cuadrados.
- La inflación podría impactar los flujos de la Compañía ya que su deuda se encuentra mayormente expresada en unidades de fomento. Sin embargo, cabe anotar además que los ingresos de la empresa también se encuentran indexados a la inflación, al estar expresados también en unidades de fomento. Por lo mismo, existe un calce de flujos que evita la exposición a este tipo de riesgo.
- En relación con la diversificación de los locatarios, SMU ha representado históricamente un alto porcentaje de los ingresos de la Compañía, llegando a concentrar hasta el año 2014 más del 50% de los ingresos de Vivo. Desde ese año en adelante, dicho porcentaje disminuyó llegando a representar sólo un 20% el 31 de diciembre de 2019. En los años posteriores, producto de la pandemia y de las ventas de activos que registró la Compañía, esta representación ha registrado nuevamente un alza, llegando a un 42% en diciembre de 2021. Este porcentaje ha disminuido en los trimestres posteriores, representando un 34% en diciembre 2024, mientras que, al cierre de estos Estados Financieros, SMU representa un 33% de los ingresos de Vivo. Por otro lado, en relación con los ingresos totales de la sociedad, después del segundo mayor locatario, ninguno representa más de un 3% de los ingresos.
- La Compañía está expuesta a sufrir daños físicos en sus activos producto de conmoción social o desastres naturales, como terremotos, incendios, saqueos, entre otros, provocando que dejen de operar u operen en horarios más acotados. Ante esto, la empresa mantiene como política contratar seguros de todo riesgo para la totalidad de sus activos inmobiliarios, incluyendo seguros por lucro cesante.
- Los centros comerciales operan en un ambiente competitivo lo que puede provocar una sobreoferta de estos, y como consecuencia, generar una disminución de las rentas. La venta

online cada día toma un papel más importante, lo que genera que exista el riesgo de que las ventas presenciales disminuyan por efecto del *e-commerce*. Es por esta razón que Vivo ha decidido diversificar el negocio de Malls a diversos activos como Strip Centers, Stand Alone y proyectos hoteleros, ajenos al *retail*. Además, los centros comerciales cuentan con una alta diversificación en su propuesta, ya que, aparte de *retail* incluyen restaurantes, cines, gimnasios, entre otros, lo que genera más de un motivo para que los clientes visiten los centros comerciales.

- Existen riesgos de seguridad informática como la violación de seguridad digital a través de ataques cibernéticos, *malware*, virus informáticos, entre otros. Para minimizar este riesgo, Vivo utiliza los servicios Core TIVIT, proveedor que cuenta con certificación TIER III y tiene políticas de ciber seguridad de alto estándar.
- Actualmente, con el calentamiento global y el cambio climático, cada día aumentan más los riesgos medioambientales, que antes no se consideraban. Como empresa las 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 porque el Estado y las entidades regulatorias pueden influir en cambios urbanísticos, comerciales, tributarios, laborales y/o medioambientales, como también en los plazos y aprobaciones de permisos de proyectos en desarrollo teniendo un impacto en el avance de estos. Todo esto puede impactar la continuidad de las operaciones y la rentabilidad de los proyectos.

GLOSARIO

ABL Consolidado - Área Bruta Locataria: Equivalente a la suma de las áreas disponibles para arrendamiento

Centros comerciales: malls, outlets, strip centers y stand-alone

Comisiones y Otros: incluye comisiones de administración de activos e ingresos por proyectos de construcción entre otros.

Ingresos por Comisiones: ingresos provenientes de administración de centros comerciales y proyectos, entre otros

EBITDA - *Earnings Before Interest Tax Depreciation and Amortization*: Ingresos + Costo de Ventas + Gastos de Administración - Depreciación y Amortización

Mall: Centro comercial con un ABL mayor a 10.000 m² en el caso que sean abiertos o de 7.000 m² en caso de que sean cerrados.

M2 ajustados: m2 que registran ventas de locatarios (excluye módulos, espacios y estacionamientos)

Margen EBITDA: EBITDA dividido por Ingresos

Ocupación: ABL con contrato de arriendo vigente dividido por ABL consolidado

Outlet: Centro comercial generalmente ubicado en las afueras de la ciudad, de arquitectura y construcción más simple, ofreciendo bienes a precios descontados

SSR - *Same Store Rent*: Cambio porcentual en el arriendo recaudado de los arrendatarios con contrato vigente en ambos períodos mensuales comparados

SSS - *Same Store Sales*: Cambio porcentual en las ventas informadas de los arrendatarios que informaron ventas en ambos períodos mensuales comparados

Stand-Alone: Un local independiente no conectado a otras tiendas, generalmente administrado por el arrendatario

Strip Center: Un centro comercial abierto hasta 10.000 m² de ABL

UDM - Últimos Doce Meses: Se refiere a información de los últimos doce meses

UF - Unidad de Fomento: Unidad de cuenta utilizada en Chile, indexada según la inflación diaria

Ventas Locatarios: Ventas de los arrendatarios excluyendo módulos, espacios y estacionamientos

NOTA SOBRE DECLARACIONES DE EXPECTATIVAS FUTURAS

Las declaraciones contenidas en este comunicado en relación con perspectivas del negocio de la Compañía, las proyecciones de operación, resultados financieros, el potencial de crecimiento de la empresa y del mercado y las estimaciones macroeconómicas son meras previsiones y se basan en las expectativas de gestión en relación con el futuro de la Compañía. Estas expectativas son altamente dependientes de los cambios en el mercado, del rendimiento económico general del país donde tenemos operaciones, de la industria y los mercados internacionales y por lo tanto están sujetos a cambios. Las declaraciones sobre las expectativas hacen relación solo a la fecha en que son hechas, y la Compañía no se hace responsable de actualizar públicamente ninguna de ellas, existiendo nueva información, eventos futuros u otros. La Memoria anual de la Compañía incluye más información sobre riesgos asociados al negocio y está disponible en el sitio web www.vivospa.cl



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

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

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