



**Presentación de Resultados VIVO
al 31 de Diciembre de 2024**

15 de Abril de 2025

Índice

- KPIs Consolidados al 31 de Diciembre de 2024
- Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2024
- Plan Estratégico Financiero

Índice

- **KPIs Consolidados al 31 de Diciembre de 2024**

- Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2024

- Plan Estratégico Financiero

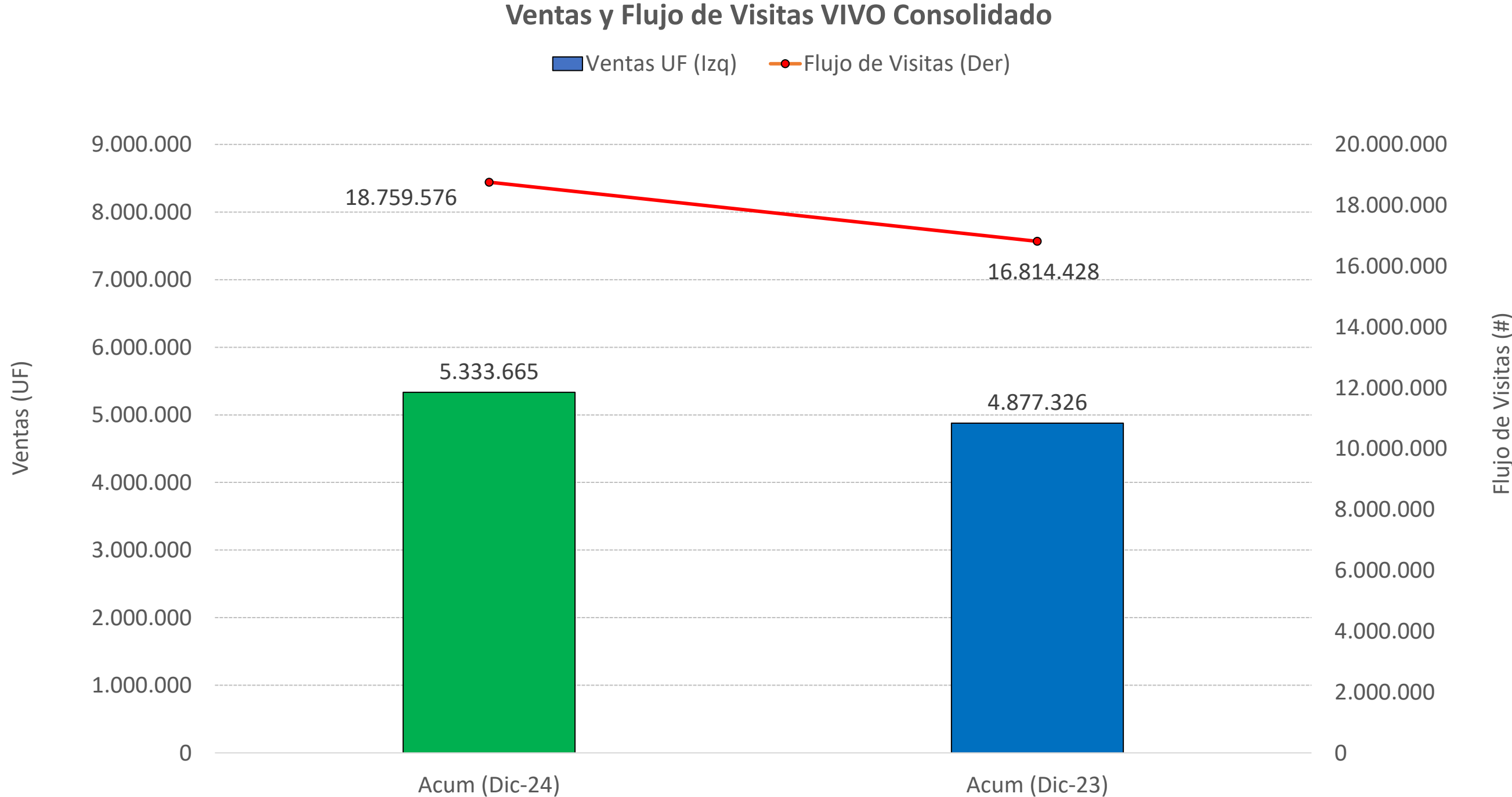
Indicadores Acumulados Diciembre – VIVO Consolidado

	Indicador	2024	2023	Vs 2023
Consolidado ⁽¹⁾	Ebitda	662.346	593.325	11,63%
	Mg Ebitda	60,14%	58,22%	1,92%
	Ingresos	1.101.376	1.019.142	8,07%
	Costos	(439.030)	(425.817)	3,10%
Malls y Outlet ⁽²⁾	Ebitda	538.409	459.468	17,18%
	Mg Ebitda	80,75%	77,25%	3,50%
	Ingresos	666.794	594.807	12,10%
	Costos	(128.385)	(135.339)	-5,14%
Strip Centers ⁽¹⁾	Ebitda	152.250	140.482	8,38%
	Mg Ebitda	85,60%	84,23%	1,37%
	Ingresos	177.859	166.779	6,64%
	Costos	(25.610)	(26.297)	-2,61%
Stand Alone	Ebitda	175.937	173.932	1,15%
	Mg Ebitda	86,10%	84,80%	1,29%
	Ingresos	204.350	205.104	-0,37%
	Costos	(28.413)	(31.172)	-8,85%

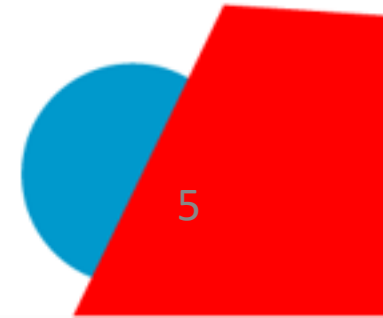
(1) Excluye Strip Center Hamburgo.

(2) Considera Mall Vivo Los Trapenses; Vivo San Fernando; Vivo Coquimbo; Vivo Panorámico y Vivo Outlet Chillán

Indicadores: Ventas Locatarios y Flujo de Visitas – VIVO Consolidado



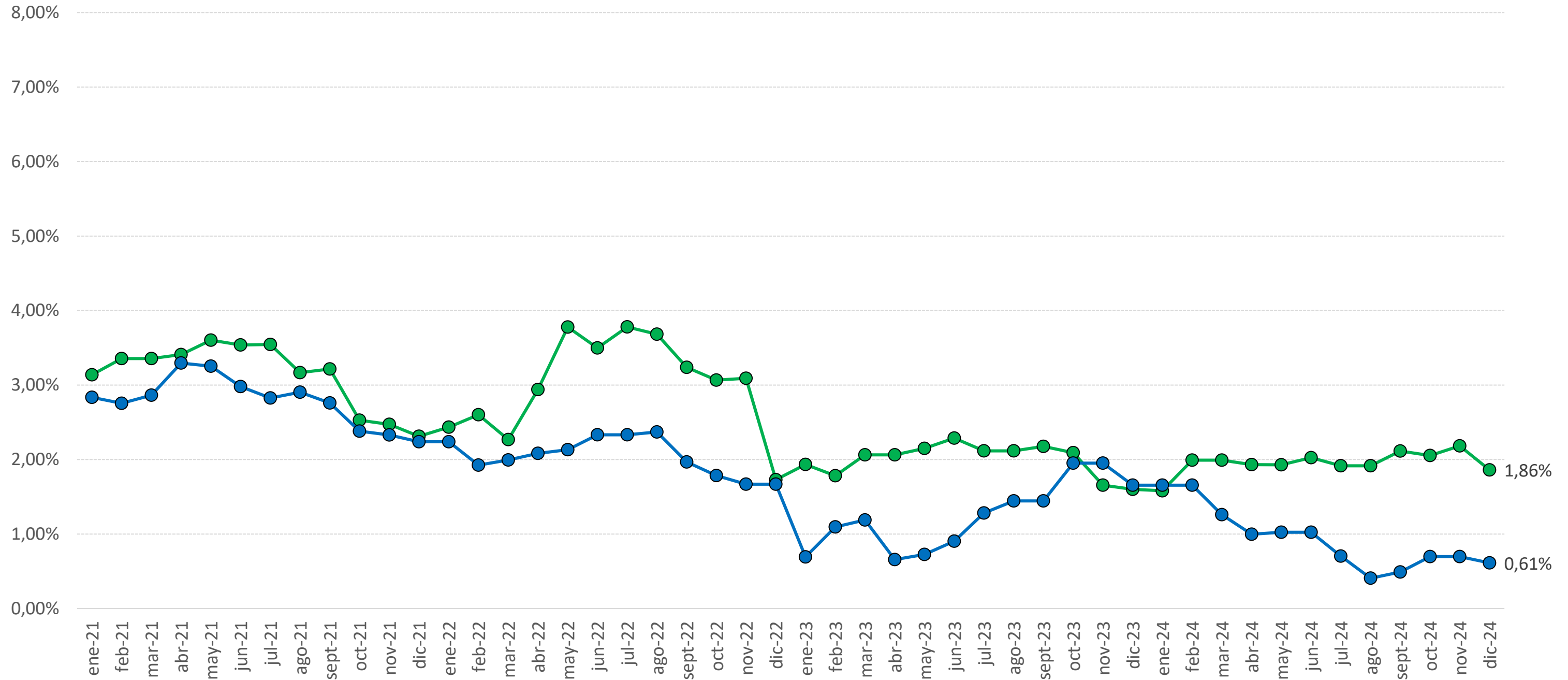
* Considera Mall Vivo Los Trapenses; Vivo San Fernando; Vivo Coquimbo; Vivo Panorámico y Vivo Outlet Chillán



Vacancias – Malls y Strip Centers

Vacancia Total

● Malls Operativos* ● Total Strip Center



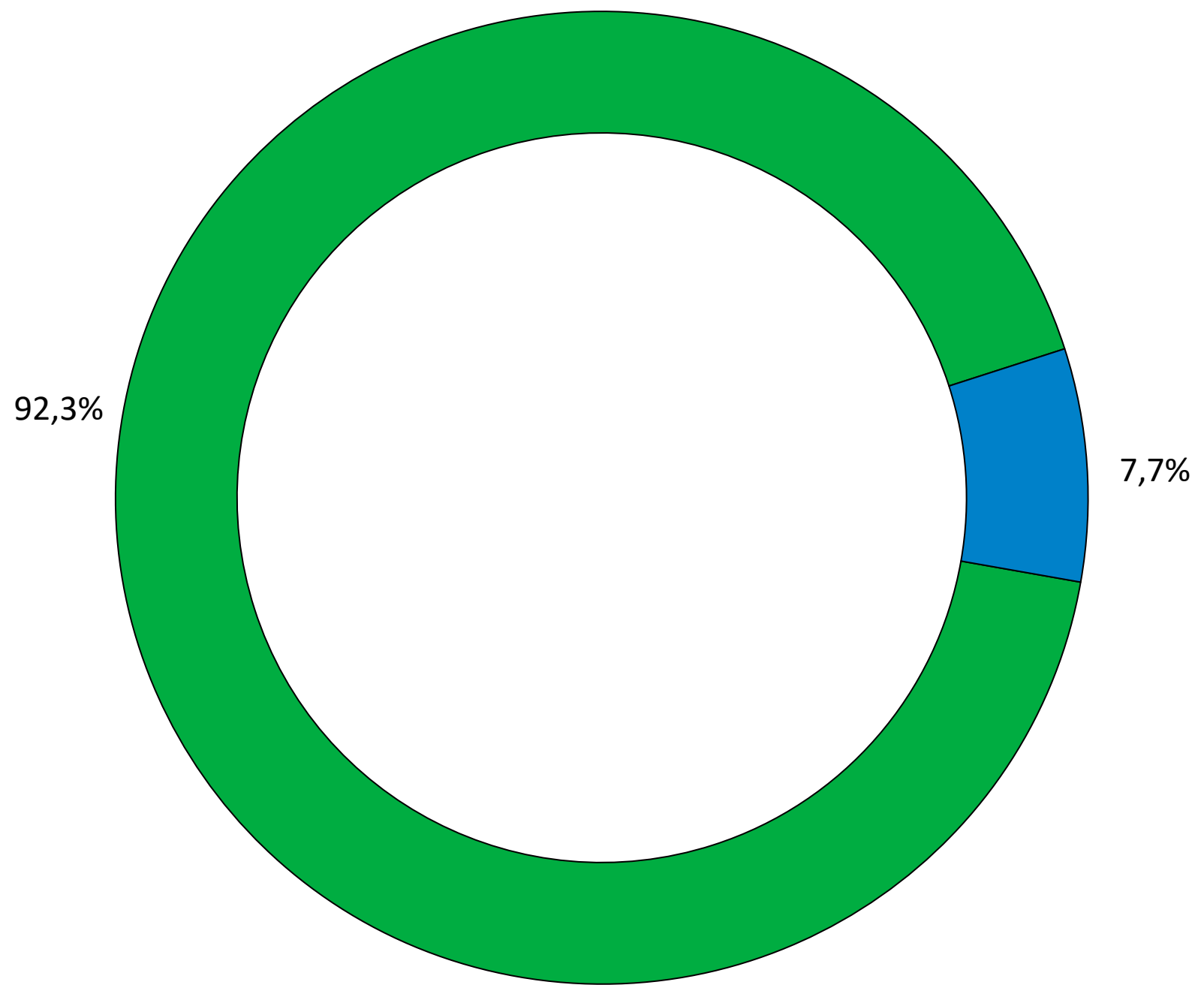
* Excluye Mall VIVO Panorámico y Chillán

Composición Ingresos – VIVO Consolidado



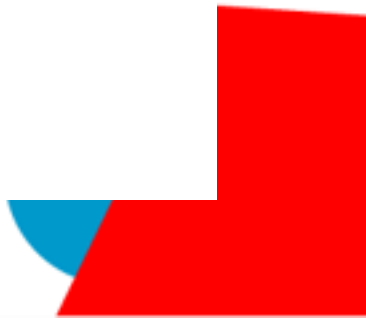
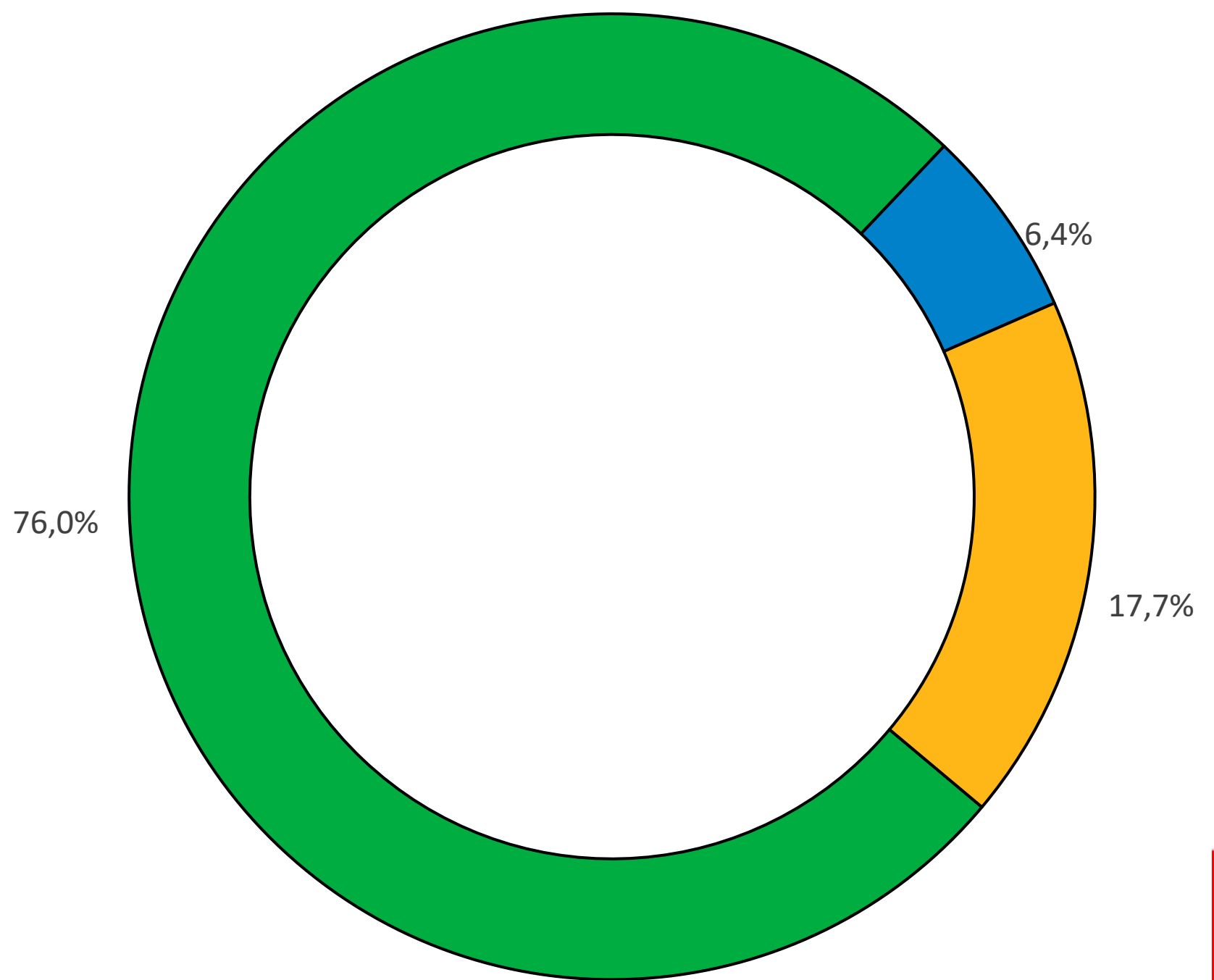
Ingresos Totales Acum (Dic-24)

■ % Min ■ % Var



Ingresos Totales Acum (Dic-24)

■ % Min ■ % Var ■ % Otros



Índice

- KPIs Consolidados al 31 de Diciembre de 2024

- **Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2024**

- Plan Estratégico Financiero

VIVO SpA (EX VIVOCORP S.A.) Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023



PRINCIPALES EFECTOS DEL AÑO

1) Disminución tasa WACC

- La determinación anual de la **tasa WACC**, a diciembre 2024, arrojó una **disminución respecto al año anterior**, producida principalmente por una baja en la **tasa libre de riesgo**, premio por riesgo, entre otros factores. Los efectos de esta disminución se reflejan en
 - **Activos:** Propiedades de inversión (Nota 14)
 - **Pasivos:** Pasivos por impuestos diferidos (Nota 24)
 - **Resultado:** Otras ganancias (pérdidas) (Nota 30)

2) Efecto de la inflación (12.2024 4,2% v/s 12.2023 4,8%)

- Durante este periodo no se observa un impacto relevante en las cifras producto de la inflación.

3) Devolución de Seguros por activos siniestrados

- En **enero de 2024** se recibió de las compañías de **Seguro** devoluciones por los activos siniestrados en el estallido social, fondos utilizados en parte para prepagar los créditos con **Metlife** de **Maipú Freire y José María Caro**. Esta devolución generó un ingreso de **MM\$2.467** reflejado en el rubro "**Otras ganancias pérdidas**" (Nota 30)



VIVO SpA (EX VIVOCORP S.A.) Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

PRINCIPALES EFECTOS DEL AÑO

4) Nuevos financiamientos y refinanciamientos

- Con fecha **18 de abril de 2024**, Inmobiliaria Puente Ltda. suscribió un contrato de **mutuo** hipotecario, con **Seguros Vida Security Previsión S.A.** por el centro comercial Vivo Outlet de **Chillán**, por un total de **UF 650.000**, con una tasa de interés anual de un **5,67%** y vencimiento el 14 de junio de 2049. Este mutuo hipotecario se desembolsó el 14 de junio de 2024, en esta misma fecha, con los fondos obtenidos Inmobiliaria Puente Ltda. **prepagó** la deuda vigente con Banco **Scotiabank**.
- Con fecha **12 de agosto de 2024** se materializa el primer giro del **leasing** con **Metlife** para el proyecto "**VIVO Outlet Parque Los Toros**", a un plazo de 30 años y a una tasa en UF + 5,9% anual. Los fondos obtenidos fueron utilizados para el inicio de la obra. El saldo se encuentra restringido a la construcción del proyecto e invertido en depósitos a plazo con vencimiento superior a 90 días. Clasificados en "**Otros activos financieros, corrientes**" del balance.
- Con fecha **10 de septiembre 2024** se materializa el **refinanciamiento** de contrato de **leasing** con **Confuturo**, que financia el proyecto **Vivo Santiago** donde se amplía el plazo de vencimiento a septiembre 2027, pasando la deuda del corriente al no corriente

VIVO SpA (EX VIVOCORP S.A.) Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	Nota	01.01.2024	01.01.2023	Variación
	Nº	31.12.2024	31.12.2023	M\$
		M\$	M\$	M\$
Estados de resultados				
Ingresos de actividades ordinarias	27	43.515.888	38.494.335	5.021.553
Costo de ventas	28	<u>(9.372.584)</u>	<u>(8.941.248)</u>	<u>(431.336)</u>
Margen bruto		<u>34.143.304</u>	<u>29.553.087</u>	<u>4.590.217</u>
Gastos de administración	29	(10.237.606)	(9.312.330)	(925.276)
Otras ganancias (pérdidas)	30	<u>58.892.207</u>	<u>15.285.014</u>	<u>43.607.193</u>
Ganancias de actividades operacionales		<u>82.797.905</u>	<u>35.525.771</u>	<u>47.272.134</u>
Costos financieros	31	(20.057.714)	(19.700.801)	(356.913)
Ingresos financieros	32	172.952	511.519	(338.567)
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos registradas por el método de la participación	16 y 23	(17.766)	(843.381)	825.615
Resultados por unidades de reajuste	33	<u>(19.272.473)</u>	<u>(19.364.017)</u>	<u>91.544</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		<u>43.622.904</u>	<u>(3.870.909)</u>	<u>47.493.813</u>
Resultado por impuestos a las ganancias	24	<u>(12.412.665)</u>	<u>608.073</u>	<u>(13.020.738)</u>
Utilidad (pérdida) procedente de operaciones continuadas		31.210.239	(3.262.836)	34.473.075
Ganancia procedente de operaciones discontinuadas		-	-	-
Utilidad (pérdida) del año		<u>31.210.239</u>	<u>(3.262.836)</u>	<u>34.473.075</u>
Utilidad (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		24.515.777	(5.484.849)	30.000.626
Utilidad atribuible a participaciones no controladoras	25	<u>6.694.462</u>	<u>2.222.013</u>	<u>4.472.449</u>
Utilidad (pérdida) del año		<u>31.210.239</u>	<u>(3.262.836)</u>	<u>34.473.075</u>

VIVO SpA (EX VIVOCORP S.A.) Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

ACTIVOS	Nota N°	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$	Variación M\$
Activos corrientes:				
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	3.351.968	3.156.548	195.420
Otros activos financieros	7	5.365.998	1.806.919	3.559.079
Otros activos no financieros	8	962.553	1.529.246	(566.693)
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	9	6.876.787	6.518.406	358.381
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	10	280.885	267.085	13.800
Activos por impuestos	24	7.609.223	7.834.961	(225.738)
Activos disponibles para la venta	11	22.217.792	23.794.325	(1.576.533)
Total activos, corrientes		<u>46.665.206</u>	<u>44.907.490</u>	<u>1.757.716</u>
Activos no corrientes:				
Otros activos no financieros	8	1.102.489	1.005.758	96.731
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	9	6.035.207	5.731.916	303.291
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	16	1.102.022	1.071.585	30.437
Activos intangibles distintos de la plusvalía	12	31.673	88.574	(56.901)
Propiedades, plantas y equipos	13	91.523	119.905	(28.382)
Propiedades de inversión	14	555.303.799	487.986.691	67.317.108
Activos por derecho de uso	15	939.399	267.944	671.455
Activos por impuestos diferidos	24	19.054.745	14.492.161	4.562.584
Total activos, no corrientes		<u>583.660.857</u>	<u>510.764.534</u>	<u>72.896.323</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>630.326.063</u></u>	<u><u>555.672.024</u></u>	<u><u>74.654.039</u></u>

VIVO SpA (EX VIVOCORP S.A.) Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	Nota	31.12.2024	31.12.2023	Variación
	Nº	M\$	M\$	M\$
PATRIMONIO Y PASIVOS				
Pasivos corrientes:				
Otros pasivos financieros, corrientes	18	6.871.239	28.502.182	(21.630.943)
Pasivos por arrendamientos, corrientes	19	9.150.997	18.438.638	(9.287.641)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	20	4.787.222	5.383.059	(595.837)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10	968.855	830.855	138.000
Pasivos por impuestos, corrientes	24	723.310	494.405	228.905
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	21	2.243.904	1.441.696	802.208
Pasivos disponibles para la venta	11	-	2.420.151	(2.420.151)
Total pasivos, corrientes		<u>24.745.527</u>	<u>57.510.986</u>	<u>(32.765.459)</u>
Pasivos no corrientes:				
Otros pasivos financieros, no corrientes	18	256.589.395	223.589.772	32.999.623
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	19	190.368.067	162.706.238	27.661.829
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	20	6.223.502	5.959.876	263.626
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	10	6.506.391	7.122.079	(615.688)
Pasivos por impuestos diferidos	24	50.670.437	36.554.199	14.116.238
Otros pasivos no financieros, no corrientes	22	1.335.930	1.308.420	27.510
Otras provisiones, no corrientes	23	379.272	331.069	48.203
Total pasivos, no corrientes		<u>512.072.994</u>	<u>437.571.653</u>	<u>74.501.341</u>
Total pasivos		<u>536.818.521</u>	<u>495.082.639</u>	<u>41.735.882</u>
Patrimonio:				
Capital pagado	25	21.369.293	21.369.293	-
Resultados acumulados	25	33.032.025	8.516.248	24.515.777
Otras reservas	25	428.034	428.034	-
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		<u>54.829.352</u>	<u>30.313.575</u>	<u>24.515.777</u>
Participaciones no controladoras	25	38.678.190	30.275.810	8.402.380
Total patrimonio		<u>93.507.542</u>	<u>60.589.385</u>	<u>32.918.157</u>
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		<u>630.326.063</u>	<u>555.672.024</u>	<u>74.654.039</u>

Índice

- KPIs Consolidados al 31 de Diciembre de 2024
- Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2024
- **Plan Estratégico Financiero**

Avances en ventas de activos

El 100% de los activos que no generan Ebitda se encuentran en venta.

Vendidos y Promesados 2024

- Terreno Curicó 1 (Merced)
- Terreno Curicó 2 (Estado)
- Terreno Maipú Freire
- Terreno Talcahuano
- Terreno Ciudad de los Valles

En Proceso de Venta 2025

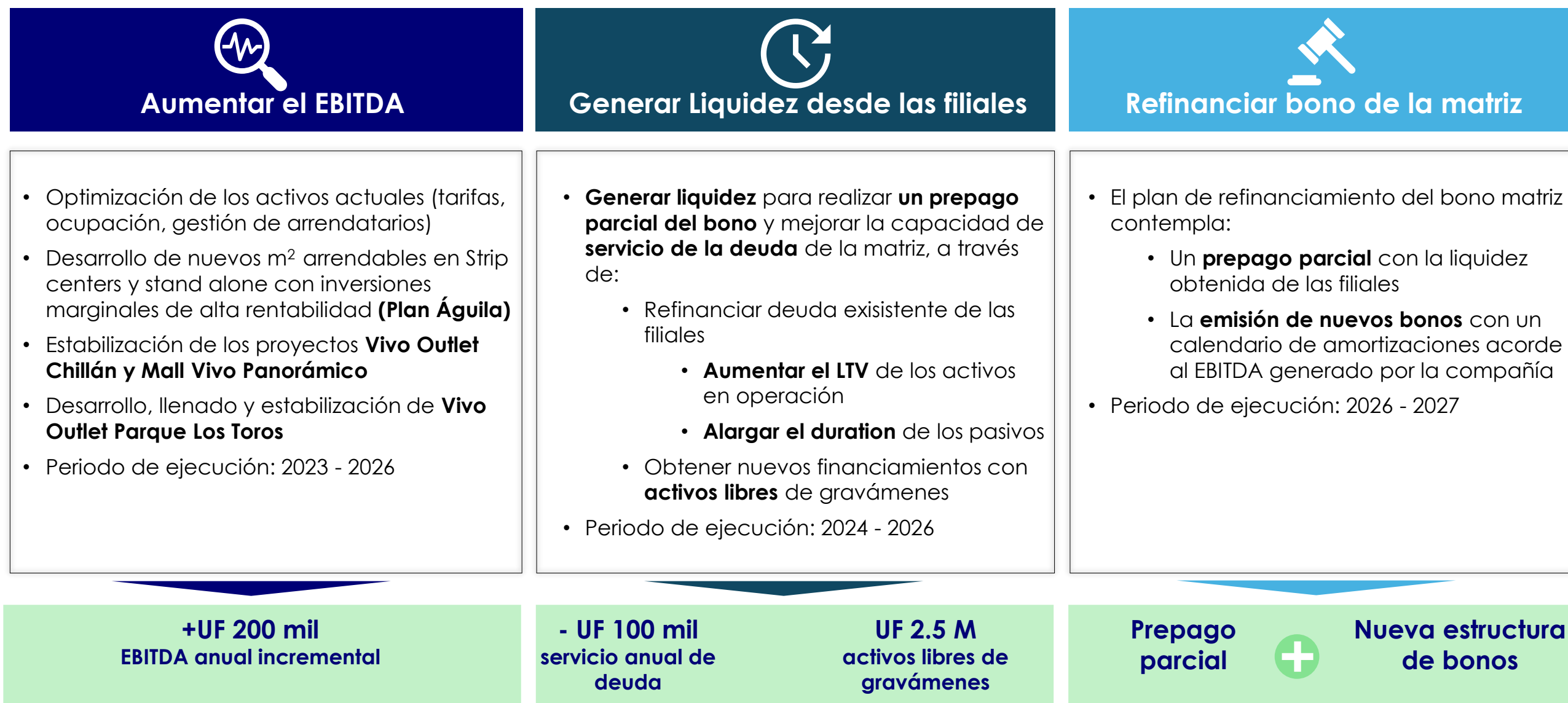
- Terreno VIVO Antofagasta
- Terreno Iquique
- Terreno Calama
- Terreno Lo Espejo

~UF219 mil

Precio de venta

Plan Estratégico Financiero VIVO SpA (2023-2027)

En **Agosto del año 2023**, los acreedores de Vivo SpA aprobaron un **Plan Estratégico Financiero** para Vivo SpA, preparado por la Administración en conjunto con Asset AGF como controlador. El plan tenía **3 pilares principales**, que se resumen a continuación:

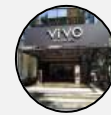


Plan Estratégico – Pilar 1: Aumentar el EBITDA

Plan Águila (7 proyectos)

- Inversión total por UF109 mil
- EBITDA por **UF19 mil en 2027**.
- Ejecución: planificada para 2025.

Mall VIVO Panorámico



- Inauguración en noviembre 2022.
- 90,7% GLA facturando a dic-24.
- Ebitda 2024: UF43 mil.
- Ebitda en **régimen: UF65 mil**.



FLORES

Ma Griffe



BARRA CHALACA



VIVO Outlet Chillán



- Inauguración en octubre 2022.
- 83,2% GLA facturando a dic-24.
- 88,4% GLA firmados a dic-24.
- Ebitda 2024: UF55 mil.
- Ebitda en **régimen: UF76 mil**.

VIVO Outlet Parque Los Toros

- Construcción en curso con avance de obras sobre el 87%. EISTU con avance sobre el 97%.
- Apertura planificada para **cuarto trimestre 2025**.
- Colocación actual sobre el 70% (contratos firmados).
- Ebitda en régimen (**año 3**) **UF100 mil**.



Newtree



surprice ^{outlet}





**Presentación de Resultados VIVO
al 31 de Diciembre de 2024**

15 de Abril de 2025