



## Análisis Razonado

Estados Financieros Consolidados al  
30 de junio de 2025



Análisis Razonado  
Vivo SpA  
al 30 de junio de 2025

## Contenido

DESTACADOS DEL PERÍODO.....	3
ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE .....	3
PIPELINE.....	6
HECHOS DESTACADOS DEL PERIODO .....	6
HECHOS POSTERIORES.....	7
TABLAS:.....	8
ANÁLISIS DE BALANCE .....	9
ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA.....	11
PRINCIPALES INDICADORES .....	13
PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES POR CATEGORÍA .....	14
ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO.....	15
GLOSARIO .....	17

## ANALISIS DE RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2025

### VIVO SPA

Santiago, Chile, 29 de agosto de 2025 – **Vivo SpA** (“Vivo” o “Compañía”), operador relevante en Chile de rentas comerciales, presenta hoy sus resultados financieros consolidados para el segundo trimestre finalizado el 30 de junio 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

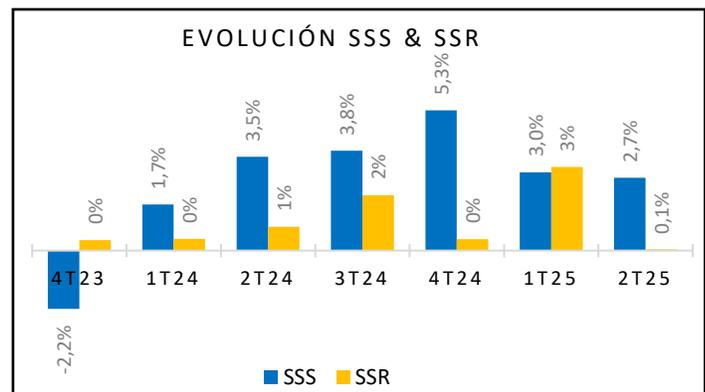
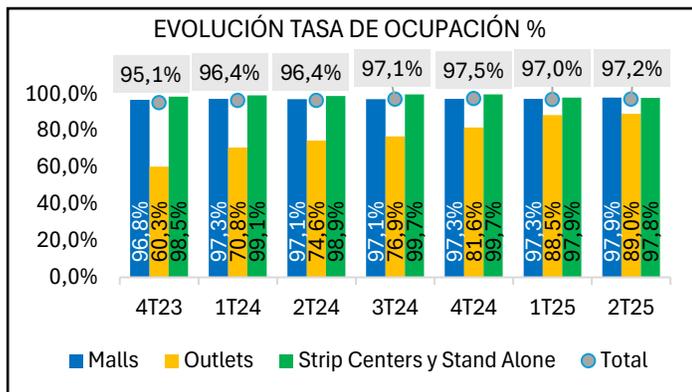
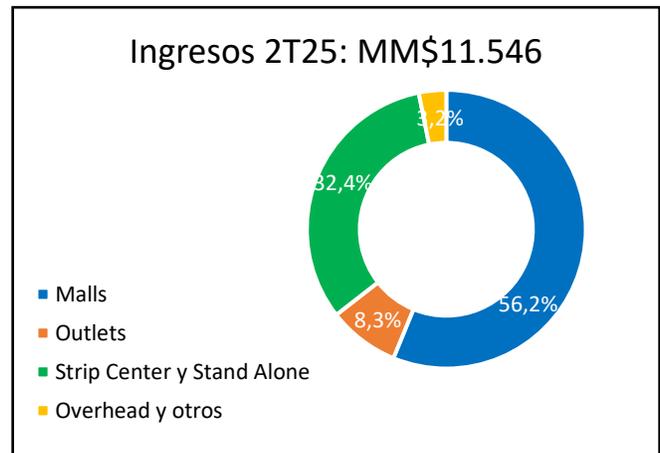
- Los ingresos del 2T25 alcanzaron a MM\$11.546, un 12,3% superior al 2T24, principalmente explicado por un aumento del 2,8% en los arriendos mínimos, donde destaca el desempeño de restaurantes y cafeterías (14,5%), tiendas intermedias (11,7%) y tiendas menores (9,8%), a consecuencia de una mayor generación de ingresos en los centros comerciales Vivo Outlet Chillán y Vivo Panorámico, activos que han continuado mejorando sus niveles de ocupación en los últimos meses. Adicionalmente, este aumento se debe al efecto de la inflación sobre ventas en UF. En contrapartida, el periodo presenta una disminución de ingresos mínimos en supermercados (-4,0%) por la salida de los activos entregados en la operación Grupo Bravo llevada a cabo en el primer trimestre de 2025.
- Las ventas *Same Store Sales* (“SSS”) de locatarios aumentaron un 2,7% el 2T25 respecto del mismo período del año anterior, principalmente en locales de tiendas menores, departamentales e intermedias. Por su lado, el índice *Same Store Rent* (“SSR”) se mantuvo prácticamente en línea respecto al mismo periodo del año anterior (0,1% de desviación).
- El EBITDA del 2T25 alcanzó los MM\$6.466, un 14,7% superior respecto de igual período de 2024, principalmente impulsado por mejores resultados en las categorías Malls (8,7%) y Outlets (63,7%) a consecuencia de los resultados de Vivo Panorámico y Vivo Outlet Chillán.
- Con fecha 3 de abril de 2025 la filial SR Inmobiliaria S.A. suscribió un contrato de apertura de financiamiento por hasta UF 710.000, cuyos aportantes son Banco Security con hasta UF355.000, Penta Vida con hasta UF255.000 y Fondo de Inversión Larraín Vial Deuda Privada con hasta UF100.000. Estos fondos tienen como uso, principalmente, refinanciar pasivos existentes.
- Con fecha 19 de mayo de 2025, la filial SR Inmobiliaria S.A. pasó a ser dueña del 100% de las acciones de Inmobiliaria Río Lluta S.A., propietaria del inmueble Unimarc Arica Santa María. Posteriormente, con fecha 30 de mayo de 2025, 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.
- Al 30 de junio de 2025, la Compañía alcanzó un *leverage* neto de 5,49 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 7,6%, debido a un menor resultado de participaciones no controladoras por la salida de Grupo Bravo durante el 1T2025.

## ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE

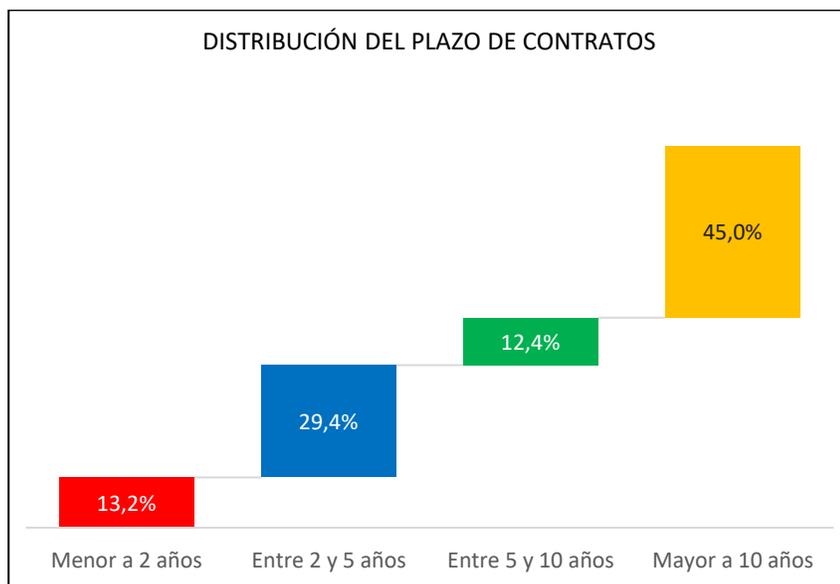
Los **Ingresos Consolidados** alcanzaron MM\$11.546 en el 2T25, un aumento de 12,3% respecto al 2T24, lo que se explica principalmente por (i) una creciente generación del Vivo Outlet Chillán, la reapertura de Vivo Panorámico y los resultados en la categoría Strip Centers, (ii) por un aumento en los ingresos por cobro de servicios básicos (principalmente energía eléctrica), todo lo anterior, junto con el efecto de la inflación sobre ventas en UF.

Las ventas totales de los locatarios de nuestros activos se mantuvieron en línea durante el trimestre respecto del mismo período del año anterior (0,1%), creciendo en un 9,1% en los Centros Comerciales y disminuyendo un 5,3% en las categorías de Strip Center y Stand Alone, esto último explicado principalmente por la salida de los activos entregados en la operación Grupo Bravo durante el 1T25. Por su lado, las tiendas que estuvieron abiertas en ambos trimestres en la categoría centros comerciales registraron un aumento en SSS de 2,7%.

Con aumentos en prácticamente todas las categorías, la tasa de ocupación consolidada de activos en régimen creció 0,8 puntos porcentuales respecto al mismo periodo del año anterior, alcanzando 97,2% durante el 2T25, comparado con la tasa de 96,4% del 2T24.



El plazo promedio de los contratos con arrendatarios es de 11,8 años, ponderados por metros cuadrados. Cabe destacar que el 57,4% de los contratos, ponderados por sus ingresos, tienen una duración mayor a los 5 años.



El **Costo de Ventas** del 2T25 alcanzó a MM\$2.507, un 16,5% superior a los MM\$2.153 del mismo período de 2024, debido principalmente al aumento en el costo de la electricidad, en las contribuciones de bienes raíces y en la provisión de incobrables. El aumento en contribuciones respecto al 2T24 se explica mayormente por un recupero obtenido en junio 2024 en una filial de Vivo y por el cambio en el avalúo fiscal de Vivo Outlet Chillán durante el segundo semestre de 2024, pasando de sitio eriazo a uso comercial.

La **Ganancia Bruta** del trimestre fue de MM\$9.039, reflejando un aumento de 11,2% respecto al año anterior, generando un Margen Bruto de 78,3%.

Los **Gastos de Administración** alcanzaron MM\$2.637, mostrando un aumento de 2,2% respecto a los MM\$2.579 incurridos en el 1T24. Por su parte, la relación GAV sobre ingresos mejoró, disminuyendo un 2,2% al comparar ambos periodos.

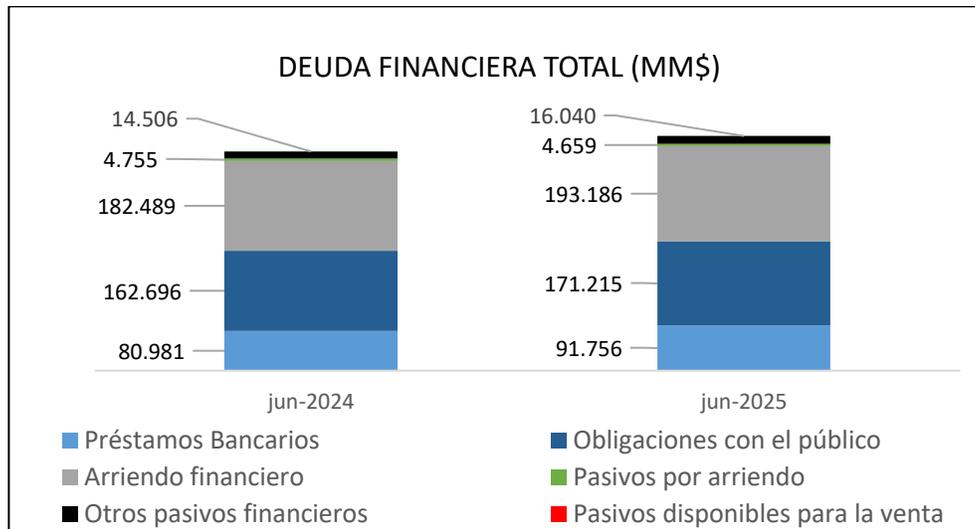
El **EBITDA** consolidado para este trimestre alcanzó los MM\$6.466, lo que representa un incremento de 14,7% respecto de igual período del año 2024 y un margen porcentual sobre ingresos de 56,0%, mostrando una mejora de 1,2 puntos porcentuales respecto al 2T24.

El resultado de **Otras Ganancias** en el segundo trimestre fue una utilidad de MM\$4.201, comparado con MM\$6.098 registrado en el mismo período del año 2024, lo que se explica principalmente el efecto de la menor inflación del periodo respecto al año anterior y por una disminución de los otros ingresos debido a que en el 2T24 se vendió un terreno ubicado en la ciudad de Curicó que generó una utilidad de MM\$609.

Con todo lo anterior, el **Resultado Operacional** de la Compañía en el 2T25 fue MM\$10.603 comparado con MM\$11.649 registrado el 2T24, reflejando una disminución de 9,0%.

El **Resultado No Operacional** presenta una pérdida de MM\$10.866 en el 2T25, comparado con la pérdida de MM\$10.588 obtenida en igual período de 2024. A continuación, los principales movimientos:

- Los **Costos Financieros** alcanzaron MM\$6.687, superior en un 34,7% a los MM\$4.966 incurridos en 2T24, debido principalmente a gastos financieros asociados a refinanciamientos de deudas con bancos y compañías de leasing.



- Los **Ingresos Financieros** alcanzaron MM\$83 en 2T25 comparado con MM\$27 del segundo trimestre de 2024.
- **Participación en ganancias asociadas por participación** totalizaron una utilidad de MM\$10 *versus* una pérdida de MM\$0,1 el año anterior.
- Menor pérdida en **Resultados por Unidades de Reajuste**, la que alcanzó un total de MM\$4.272 en 2T25 en comparación a la pérdida de MM\$5.650 del mismo período del año anterior, principalmente explicado por el efecto de la inflación sobre la deuda en UF.

Con todo lo anterior, se obtuvo una **Pérdida antes de Impuestos** por MM\$263 en el trimestre, comparado con una utilidad de MM\$1.061 registrada en igual período de 2024.

Los **impuestos** del período presentaron un resultado positivo de MM\$392 comparado con un resultado negativo de MM\$108 en el 2T24.

El **Resultado Neto** del segundo trimestre de 2025 fue una utilidad de MM\$128, disminuyendo un 86,5% comparado con los MM\$953 obtenidos en 2T24.

## 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 [m <sup>2</sup> ]	Monto Inversión	Fecha Apertura
Vivo Santiago	Ñuñoa	92.000	MMUF 5,6	2030

## HECHOS DESTACADOS DEL PERIODO

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. Al cierre de estos estados financieros se han girado alrededor de UF508.000.

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](http://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 el 30 de junio 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

Según escritura pública de fecha 9 de julio de 2025, otorgada en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo, se modificaron los estatutos de la sociedad Inmobiliaria Vivo Santiago SpA, las que incluyeron entre otras materias, el aumento de capital de la sociedad a la suma de M\$60.431.558, dividido en 55.893.297 acciones nominativas, sin valor nominal, de igual valor cada una, de una misma y única serie, mediante la emisión de 11.177.983 nuevas acciones de pago de la Sociedad, para efectos de formalizar el ingreso de la sociedad Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A., filial de SalfaCorp S.A., con un 20% de la participación social. La Administración está evaluando el impacto de esta transacción en el patrimonio consolidado de Vivo SpA, en función de un estudio que efectuará un tercero independiente.

Con fecha 31 de julio de 2025 se recibió la resolución de la Corte Suprema por el Proyecto Vivo Santiago en el cual rechazó por improcedente la casación en el fondo presentado por la Junta de Vecinos La Portada de Ñuñoa en contra de la resolución del 2º Tribunal Ambiental que rechazó las 2 reclamaciones interpuestas por la Municipalidad de Ñuñoa junto con otros vecinos y por la misma Junta de Vecinos en contra de la RCA del proyecto Vivo Santiago. No se presentaron nuevos recursos en contra de la sentencia de la Corte Suprema, de manera que con esta sentencia se concluye la total tramitación de este proceso.

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

**TABLAS:**
**Estado de Resultados Consolidado:**

Millones CLP	2T25	2T24	Var %	6M25	6M24	Var %
Ingresos de actividades ordinarias	11.546	10.282	12,3%	23.274	20.459	13,8%
Costo de ventas	(2.507)	(2.153)	16,5%	(5.164)	(4.534)	13,9%
<b>Margen bruto</b>	<b>9.039</b>	<b>8.129</b>	<b>11,2%</b>	<b>18.110</b>	<b>15.925</b>	<b>13,7%</b>
<i>Margen bruto %</i>	<i>78,3%</i>	<i>79,1%</i>	<i>-0,8%</i>	<i>77,8%</i>	<i>77,8%</i>	<i>0,0%</i>
Gastos de administración	(2.637)	(2.579)	2,2%	(5.162)	(5.141)	0,4%
Otras ganancias	4.201	6.098	-31,1%	11.595	12.276	-5,6%
<b>Ganancias de actividades operacionales</b>	<b>10.603</b>	<b>11.649</b>	<b>-9,0%</b>	<b>24.542</b>	<b>23.060</b>	<b>6,4%</b>
Costos financieros	(6.687)	(4.966)	34,7%	(11.648)	(9.909)	17,5%
Ingresos financieros	83	27	202,0%	113	55	105,4%
Participación en ganancias asociadas por participación	10	(0)	-9.947,5%	20	(23)	-186,0%
Resultados por unidades de reajuste	(4.272)	(5.650)	-24,4%	(9.654)	(9.125)	5,8%
<b>Utilidad antes de impuesto</b>	<b>263</b>	<b>1.061</b>	<b>-124,8%</b>	<b>3.373</b>	<b>4.058</b>	<b>-16,9%</b>
(Gasto) por impuestos a las ganancias	392	(108)	-464,4%	(302)	(815)	-63,0%
<b>Ganancia (pérdida) procedente de operaciones</b>	<b>128</b>	<b>953</b>	<b>-86,5%</b>	<b>3.071</b>	<b>3.243</b>	<b>-5,3%</b>
<b>Utilidad (pérdida) del período</b>	<b>128</b>	<b>953</b>	<b>-86,5%</b>	<b>3.071</b>	<b>3.243</b>	<b>-5,3%</b>
<b>Utilidad atribuible a la controladora</b>	<b>(192)</b>	<b>198</b>	<b>-197,2%</b>	<b>2.101</b>	<b>1.893</b>	<b>11,0%</b>
<b>Utilidad atribuible a no controladoras</b>	<b>320</b>	<b>755</b>	<b>-57,6%</b>	<b>970</b>	<b>1.350</b>	<b>-28,2%</b>

**Desempeño por Categoría:**
**Trimestral**

MM CLP	Malls			Outlets			Strip Center y Stand Alone			Comisiones y otros			Total		
	2T25	2T24	Var (%)	2T25	2T24	Var (%)	2T25	2T24	Var (%)	2T25	2T24	Var (%)	2T25	2T24	Var (%)
Ingresos	6.489	5.837	11,2%	955	685	39,5%	3.736	3.727	0,2%	367	33	5709,1%	11.546	10.282	12,3%
EBITDA	4.721	4.343	8,7%	747	456	63,8%	2.929	3.014	-2,8%	-1.931	-2.177	-11,3%	6.466	5.636	14,7%
Margen EBITDA (%)	72,8%	74,4%	-1,6%	78,2%	66,6%	11,6%	78,4%	80,9%	-2,5%	-526,9%	-6506,9%	5980,0%	56,0%	54,8%	1,2%
ABLS (m2)	96.982	97.118	-0,1%	18.733	18.733	0,0%	129.062	138.327	-6,7%	-	-	-	244.777	254.178	-3,7%
Tasa de Ocupación (%)	97,87%	97,14%	0,7%	89,04%	74,57%	14,5%	97,87%	98,86%	-6,7%	-	-	-	97,15%	96,37%	0,8%
Ventas Locatarios MM CLP	42.545	40.851	4,1%	9.376	6.738	39,2%	74.656	78.843	-5,3%	-	-	-	126.577	126.432	0,1%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$)	535.691	514.956	4,0%	519.722	441.215	17,8%	657.038	664.080	-1,1%	-	-	-	599.646	592.670	1,2%

**Acumulado**

MM CLP	Malls			Outlets			Strip Center y Stand Alone			Comisiones y otros			Total		
	2025	2024	Var (%)	2025	2024	Var (%)	2025	2024	Var (%)	2025	2024	Var (%)	2025	2024	Var (%)
Ingresos	12.987	11.652	11,5%	1.903	1.311	45,2%	7.768	7.418	4,7%	615	79	683,2%	23.274	20.459	13,8%
EBITDA	9.388	8.530	10,1%	1.431	860	66,4%	6.107	5.935	2,9%	-3.849	-4.357	-11,6%	13.076	10.968	19,2%
Margen EBITDA (%)	72,3%	73,2%	-0,9%	75,2%	65,6%	9,6%	78,6%	80,0%	-1,4%	-626,1%	-5547,2%	4921,1%	56,2%	53,6%	2,6%
ABLS (m2)	96.982	97.118	-0,1%	18.733	18.733	0,0%	129.062	138.327	-6,8%	-	-	-	244.777	254.178	-3,7%
Tasa de Ocupación (%)	97,58%	97,21%	0,4%	88,76%	72,86%	15,9%	97,91%	98,76%	-0,9%	-	-	-	97,06%	96,20%	0,9%
Ventas Locatarios MM CLP	88.447	81.917	8,0%	18.342	13.212	38,8%	153.795	159.904	-3,8%	-	-	-	260.584	255.033	2,2%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$)	1.113.654	1.032.613	7,8%	1.016.715	865.126	17,5%	1.353.529	1.346.849	0,5%	-	-	-	1.234.491	1.195.507	3,3%

## ANÁLISIS DE BALANCE

Millones CLP	junio-25	dic-24	Var %
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.728	3.352	-18,6%
Otros activos financieros, corrientes	4.147	5.366	-22,7%
Otros activos no financieros, corrientes	1.030	963	7,0%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	6.683	6.877	-2,8%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	124	281	-55,9%
Activos por impuestos, corrientes	1.531	7.609	-79,9%
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%
<b>Total activos, corrientes</b>	<b>38.269</b>	<b>46.665</b>	<b>-18,0%</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Otros activos no financieros, no corrientes	1.328	1.102	20,4%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	6.498	6.035	7,7%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	1.122	1.102	1,8%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	28	32	-10,9%
Propiedades, plantas y equipos	78	92	-15,3%
Propiedades de inversión	565.678	555.304	1,9%
Activos por derecho de uso	829	939	-11,8%
Activo por impuesto diferido	21.572	19.055	13,2%
<b>Total activos, no corrientes</b>	<b>597.131</b>	<b>583.661</b>	<b>2,3%</b>
<b>Total Activos</b>	<b>635.401</b>	<b>630.326</b>	<b>0,8%</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Otros pasivos financieros, corrientes	5.584	6.871	-18,7%
Pasivos por arrendamientos, corrientes	6.000	9.151	-34,4%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	4.947	4.787	3,3%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	969	969	0,0%
Pasivos por impuestos, corrientes	-	723	-100,0%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	1.480	2.244	-34,0%
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>18.981</b>	<b>24.746</b>	<b>-23,3%</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Otros pasivos financieros, no corrientes	273.427	256.589	6,6%
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	191.845	190.368	0,8%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	6.361	6.224	2,2%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	5.126	6.506	-21,2%
Pasivos por impuestos diferidos	51.897	50.670	2,4%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	1.384	1.336	3,6%
Otras provisiones, no corrientes	-	379	-100,0%
<b>Total pasivos, no corrientes</b>	<b>530.041</b>	<b>512.073</b>	<b>3,5%</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>549.022</b>	<b>536.819</b>	<b>2,3%</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital pagado	21.369	21.369	0,0%
Resultados acumulados	35.133	33.032	6,4%
Otras reservas	428	428	0,0%
<b>Total Patrimonio Atribuible a propietarios de la controladora</b>	<b>56.931</b>	<b>54.829</b>	<b>3,8%</b>
Participaciones no controladoras	29.448	38.678	-23,9%
<b>Total Patrimonio</b>	<b>86.379</b>	<b>93.508</b>	<b>-7,6%</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>635.401</b>	<b>630.326</b>	<b>0,8%</b>

## **ACTIVOS**

El **total de activos** al 30 de junio de 2025 alcanzó MM\$635.401, en comparación con los MM\$630.326 a diciembre de 2024.

Los **activos corrientes** al cierre del período alcanzaron MM\$38.269, un 18,0% inferior a los MM\$46.665 registrados a diciembre de 2024, principalmente explicado por una disminución de MM\$6.078 en **Activos por impuestos, corrientes** debido a la recuperación de pagos provisionales por utilidades absorbidas y una disminución en **Otros activos financieros, corrientes** de MM\$1.219 por fondos utilizados en la construcción del proyecto Vivo Outlet Parque Los Toros.

Los **activos no corrientes** al cierre de junio de 2025 alcanzaron los MM\$597.131, lo que representa un aumento de MM\$13.470 respecto de los MM\$583.661 registrados a diciembre de 2024. Esta variación se explica principalmente por aumentos (i) de MM\$10.374 en **Propiedades de inversión** originadas mayormente por las obras en curso del proyecto Vivo Outlet Parque Los Toros por MM\$10.903, por el efecto del *Fair Value* del periodo de MM\$10.486, compensado en parte por activos asignados a Grupo Bravo en la liquidación de Inmobiliaria Ovalle S.A. por MM\$11.086 (ii) MM\$2.517 del rubro **Activo por Impuesto diferido** debido principalmente a mayores pérdidas fiscales.

## **PASIVOS**

El **total de pasivos** alcanzó a MM\$549.022 al cierre del 30 de junio de 2025, reflejando un aumento de 2,3% respecto del cierre de diciembre 2024, cuando alcanzó MM\$536.819.

Los **pasivos corrientes** alcanzaron a MM\$18.981 al 30 de junio de 2025, inferior respecto de los MM\$24.746 registrados al cierre de diciembre 2024, reflejando una disminución de 23,3% respecto del cierre de diciembre de 2024.

Los **pasivos no corrientes** registraron un aumento de MM\$17.968, desde los MM\$512.073 en diciembre de 2024 a los MM\$530.041 al 30 de junio de 2025. Lo anterior se explica principalmente por (i) un aumento en MM\$16.837 en **Otros pasivos financieros, no corrientes** explicado principalmente por fondos obtenidos en financiamiento con Banco Security, Penta Vida y Fondo de Inversión Larraín Vial, compensado en parte por fondos utilizados para refinanciar pasivos financieros existentes, (ii) un aumento de MM\$1.477 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, compensado en parte por prepagos de obligaciones en leasing realizados durante el periodo con los fondos obtenidos de los créditos con Banco Security, Penta Vida y Fondo de Inversión Larraín Vial, (iii) un aumento de MM\$1.227 en **Pasivos por impuestos diferidos**. Lo anterior fue parcialmente compensado por una disminución de MM\$1.380 en **Cuentas por pagar a relacionadas, no corrientes** principalmente 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 7,6% debido a una disminución de **Participaciones no controladoras** de MM\$9.230 como resultado de la salida de Grupo Bravo de la estructura societaria de Vivo SpA y filiales, por medio de la liquidación de Inmobiliaria Ovalle S.A., los que fueron parcialmente compensados por un aumento de MM\$2.101 de **Resultados acumulados** al 30 de junio 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 3,8%.

## ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA

Flujo de efectivo CLP millones	2025	2024	Dif.
De la operación	20.572	12.135	8.437
De la inversión	(12.321)	(2.060)	(10.261)
De financiamiento	(8.875)	(9.983)	1.108
<b>Flujo de período</b>	<b>(624)</b>	<b>92</b>	<b>(716)</b>
Efectivo y equiv. al ppio. del período	3.352	3.157	195
<b>Efectivo y equiv. al final del período</b>	<b>2.728</b>	<b>3.249</b>	<b>(521)</b>

Al cierre del trimestre, la Compañía obtuvo un flujo de efectivo de MM\$2.728, comparado con MM\$3.249 del mismo período del año anterior. A continuación, las principales variaciones.

Al 30 de junio de 2025, los flujos de operación alcanzaron los MM\$20.572, un aumento de MM\$8.437 respecto de igual período de 2024. Esta variación se explica principalmente por:

- Una variación positiva de **Impuestos a las ganancias reembolsado** de MM\$6.715 registrado debido a la recuperación de pagos provisionales por utilidades absorbidas durante el semestre.
- Aumento en **Cobros de ventas de bienes y servicios** de MM\$3.238.
- Menores **Pagos a proveedores** de MM\$1.229.
- Lo anterior fue parcialmente compensado por menores **Entradas de efectivo** de MM\$3.430 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 junio de 2025, el flujo de inversión registró un flujo negativo de MM\$12.321, comparado con el flujo negativo de MM\$2.060 de igual periodo 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\$11.347, asociado principalmente al proyecto Vivo Outlet Parque Los Toros y a las activaciones del proyecto Vivo Santiago.
- Un mayor **Flujo de efectivo utilizado en la compra de participaciones no controladoras** de MM\$1.672
- Una variación positiva de MM\$1.375 en **Otras entradas de efectivo, clasificadas como actividades de inversión**.
- Un mayor **Flujo procedente de pérdida de control de subsidiarias** de MM\$1.308.

El flujo de financiamiento fue un flujo negativo de MM\$8.875, con una diferencia positiva de MM\$1.108 respecto del flujo negativo de MM\$9.983 obtenidos al cierre del 1T24. Las principales variaciones se explican a continuación:

- Mayores **Importes de pasivos por arrendamiento financiero** de MM\$10.355 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\$15.163, 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\$16.442, principalmente por el término de los periodos de gracia de pago de capital según lo establecido en el acuerdo de reorganización judicial.
- Menor nivel de **Importes procedentes de préstamos de largo plazo** de MM\$3.400.
- Mayores **Intereses pagados** de MM\$2.458.
- Menor nivel de **Otras salidas de efectivo, clasificados como actividades de financiamiento** por MM\$1.349

## PRINCIPALES INDICADORES

Millones CLP	2021	2022	2023	2024	Junio-25
<b>Liquidez</b>					
Razón corriente	0,21	0,56	0,79	1,89	2,02
Razón Ácida	0,21	0,56	0,79	1,89	2,02
<b>Endeudamiento</b>					
<i>Leverage</i> : Deuda Financiera Neta/Patrimonio	2,44	6,03	7,10	4,92	5,49
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	54,2%	12,5%	11,6%	4,6%	3,5%
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	45,8%	87,5%	88,4%	95,4%	96,5%
Deuda Financiera Neta/EBITDA (UDM)	27,8	23,7	20,8	19,0	18,0
<b>Eficiencia (Últimos 12 meses)</b>					
Cobertura de Gastos Financieros (UDM)	0,90	1,21	1,05	1,21	1,21
Utilidad (UDM)	12.763	(14.053)	(3.263)	31.210	31.038
EBITDA (UDM)	11.959	16.319	20.634	24.220	26.328
Margen EBITDA (UDM)	42,9%	49,4%	53,6%	55,7%	56,8%
Rentabilidad del Patrimonio UDM	9,4%	-21,9%	-5,4%	33,4%	35,9%
Ganancia por acción básica (\$)	150,2	(70.567)*	(27.701)*	123.817*	124.870*

\* 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	6.145	Providencia	Santiago	Mall	2009	100%
Vivo San Fernando [1]	27.742	San Fernando	San Fernando	Mall	2016	50%
<b>Total Mall</b>	<b>96.982</b>					<b>85%</b>
Vivo Outlet Chillán	18.733	Chillán	Chillán	Outlet	2022	100%
<b>Total Outlet</b>	<b>18.733</b>					<b>100%</b>
<b>Strip Center</b>	<b>54.906</b>			<b>Strip Center</b>		
<b>Stand Alone</b>	<b>74.156</b>			<b>Stand Alone</b>		
<b>Total Vivo SpA - Consolidado</b>	<b>244.777</b>					

<sup>1</sup> 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 9,3% 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 57,4% 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 tercer 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 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 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 m<sup>2</sup> en el caso que sean abiertos o de 7.000 m<sup>2</sup> en caso de que sean cerrados.

**M2 ajustados:** m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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](http://www.vivospa.cl)



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

Martín Swett Tobar  
[mswett@vivospa.cl](mailto:mswett@vivospa.cl)  
Gerente de Administración y Finanzas

César Herrera Contreras  
[cherrera@vivospa.cl](mailto:cherrera@vivospa.cl)  
Subgerente de Administración y Finanzas