



Análisis Razonado

Estados Financieros Consolidados al
30 de septiembre de 2025



Análisis Razonado
Vivo SpA
al 30 de septiembre de 2025

Contenido

DESTACADOS DEL PERÍODO.....	3
ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE	3
PIPELINE.....	6
HECHOS DESTACADOS DEL PERÍODO	6
HECHOS POSTERIORES.....	6
TABLAS:.....	7
ANÁLISIS DE BALANCE	8
ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA.....	10
PRINCIPALES INDICADORES	12
PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES POR CATEGORÍA	13
ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO.....	14
GLOSARIO	16

ANALISIS DE RESULTADOS DEL SEGUNDO TRIMESTRE 2025

VIVO SPA

Santiago, Chile, 27 de noviembre de 2025 – **Vivo SpA** (“Vivo” o “Compañía”), operador relevante en Chile de rentas comerciales, presenta hoy sus resultados financieros consolidados para el tercer trimestre finalizado el 30 de septiembre 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

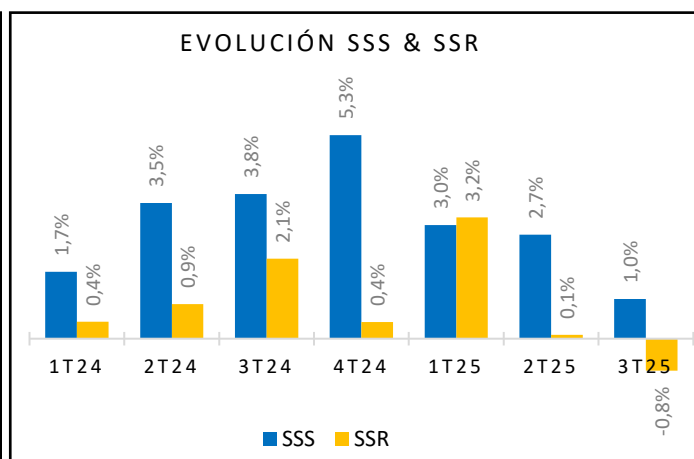
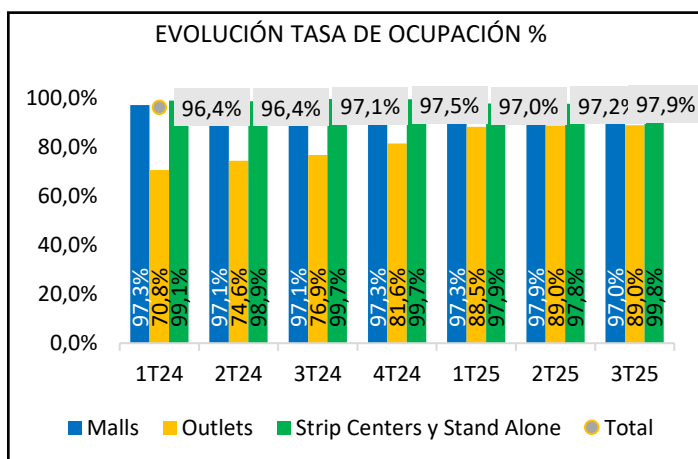
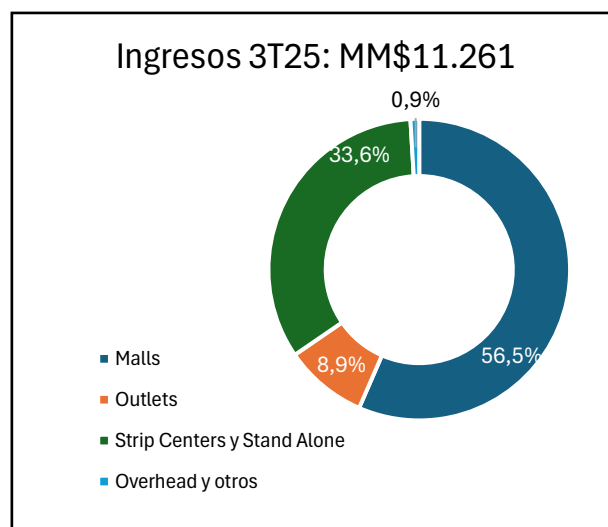
- Los ingresos del tercer trimestre de 2025 (3T25) alcanzaron los MM\$11.261, lo que representa un aumento del 3,3% en comparación con el mismo período del año anterior. Este crecimiento se explica principalmente por un incremento del 9,7% en los ingresos por energía, un aumento del 30,2% en ingresos por arriendos de espacios y un incremento del 1,4% en ingresos por arriendos mínimos de locales. Sin embargo, se registró una disminución en ingresos por arriendos mínimos atribuible a la salida de activos entregados en la operación de división patrimonial con Grupo Bravo, realizada en el primer trimestre de 2025.
- Las ventas *Same Store Sales* (SSS) de los locatarios crecieron un 1,0% en el 3T25 respecto del mismo período del año anterior, destacando especialmente en locales de tiendas intermedias y departamentales. Por su parte, el índice *Same Store Rent* (SSR) se mantuvo prácticamente estable, con una variación de -0,8% respecto al mismo período del año anterior, debido a menores ingresos en arriendos variables.
- El EBITDA del 3T25 alcanzó los MM\$6.293, experimentando un crecimiento del 3,8% frente al mismo período de 2024. Este incremento refleja, en gran medida, resultados positivos en las categorías Malls (4,8%) y Outlets (42,6%), impulsados por los desempeños de Vivo Coquimbo y Vivo Outlet Chillán.
- El 9 de julio de 2025 se formalizó la entrada a la propiedad de Inmobiliaria Vivo Santiago SpA (filial de Vivo SpA a través de Inmobiliaria Puente Ltda.) de la sociedad Rentas y Desarrollo Aconcagua S.A., filial de SalfaCorp S.A., con un 20% de la participación social. Como resultado, Inmobiliaria Puente Ltda. pasó a poseer el 40% de la participación social, perdiendo el control y dejando de consolidar su información financiera, pasando a tener una inversión contabilizada utilizando el método de la participación.
- El 9 de septiembre de 2025 SR Inmobiliaria S.A. firmó contratos de mutuos hipotecarios con Metlife Chile Mutuaria por UF552 mil, fondos destinados principalmente a refinanciar deudas vigentes y otros fines de carácter general.
- En cumplimiento con el plan de ventas de activos prescindibles, durante el 3T25 se concretaron las ventas de los terrenos de Talcahuano y Maipú Freire, en las fechas del 17 de julio y 29 de julio, respectivamente.
- Al 30 de septiembre de 2025, la Compañía alcanzó un *leverage* neto de 6,07 veces, reflejando un aumento respecto del 4,92 veces al 31 de diciembre de 2024. Este incremento se explica principalmente por una reducción del 18,0% en el patrimonio como resultado de la desconsolidación de Inmobiliaria Vivo Santiago SpA, la división patrimonial con Grupo Bravo y la compra de participación (49%) de Inmobiliaria Río Lluta.

ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE

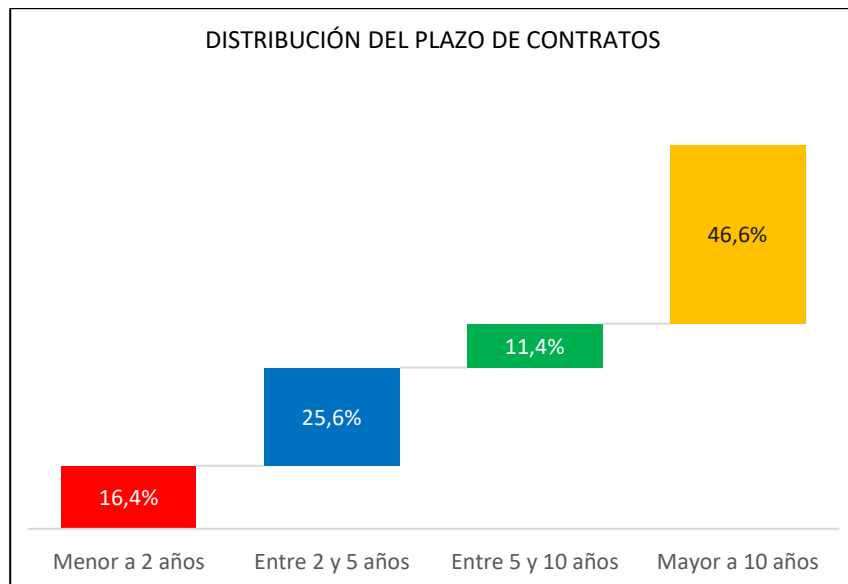
Los **Ingresos Consolidados** alcanzaron MM\$11.261 en el 3T25, un aumento de 3,3% respecto al 3T24, lo que se explica principalmente por una creciente generación del Vivo Outlet Chillán, Vivo San Fernando y Vivo Coquimbo en ingresos por energía, arriendos de espacios y arriendos mínimos de locales.

Las ventas totales de los locatarios de nuestros activos presentaron una disminución durante el trimestre respecto del mismo período del año anterior (-5,5%), creciendo en un 6,8% en los Centros Comerciales y disminuyendo un 12,3% en las categorías de Strip Center y Stand Alone, esto último explicado principalmente por la salida de los activos entregados en la operación de división patrimonial con 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 1,0%.

Con aumentos en prácticamente todas las categorías, la tasa de ocupación consolidada de activos en régimen creció 0,9 puntos porcentuales respecto al mismo periodo del año anterior, alcanzando 97,9% durante el 3T25, comparado con la tasa de 97,1% del 3T24.



El plazo promedio de los contratos con arrendatarios es de 11,9 años, ponderados por metros cuadrados. Cabe destacar que el 58,0% de los contratos, ponderados por sus ingresos, tienen una duración mayor a los 5 años.



El **Costo de Ventas** del 3T25 alcanzó a MM\$2.558, un 10,4% superior a los MM\$2.317 del mismo período de 2024, debido principalmente al aumento en el costo de la electricidad y en menor grado por la inflación del periodo sobre las contribuciones y por aumentos en la incobrabilidad de algunos centros comerciales.

La **Ganancia Bruta** del trimestre fue de MM\$8.703, reflejando un aumento de 1,4% respecto al año anterior, generando un Margen Bruto de 77,3%.

Los **Gastos de Administración** alcanzaron MM\$2.474, mostrando una disminución de 4,1% respecto a los MM\$2.580 incurridos en el 3T24. Por su parte, la relación GAV sobre ingresos mejoró, disminuyendo un 1,7% al comparar ambos periodos.

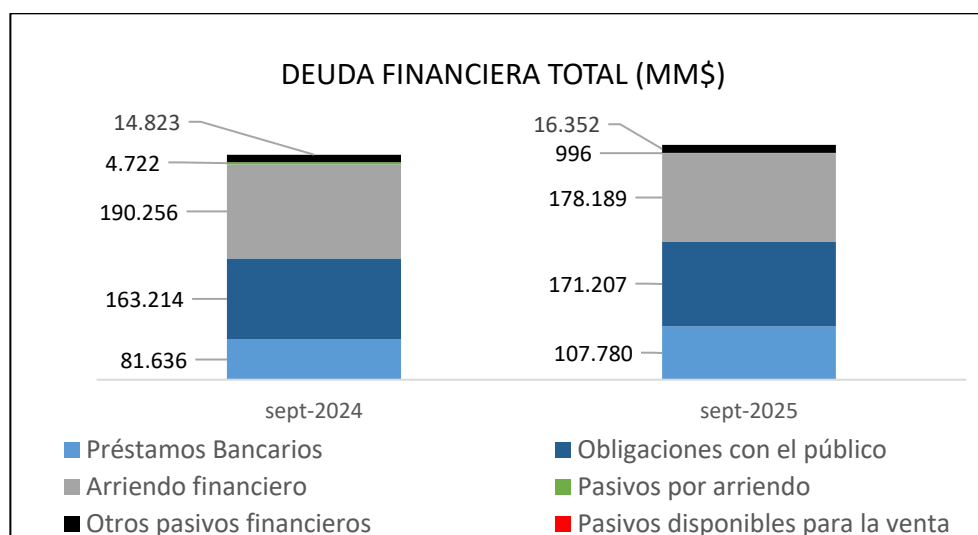
El **EBITDA** consolidado para este trimestre alcanzó los MM\$6.293, lo que representa un incremento de 3,8% respecto de igual período del año 2024 y un margen porcentual sobre ingresos de 55,9%, mostrando una mejora de 0,2 puntos porcentuales respecto al 3T24.

El resultado de **Otras Ganancias** en el tercer trimestre fue una utilidad de MM\$13.506, comparado con MM\$4.308 registrado en el mismo período del año 2024, lo que se explica principalmente por el ingreso de grupo Salfa a la participación social de Inmobiliaria Vivo Santiago SpA. Producto de esta transacción Inmobiliaria Puente Ltda. quedó con un 40% de la participación social y perdió el control sobre la filial, dejando de consolidar su información financiera y pasando a tener una inversión con influencia significativa contabilizada utilizando el método de la participación. El efecto de esta transacción en el resultado consolidado del periodo corresponde a una utilidad de MM\$11.055.

Con todo lo anterior, el **Resultado Operacional** de la Compañía en el 3T25 fue MM\$19.735 comparado con MM\$10.308 registrado el 3T24, reflejando un aumento de 91,5%.

El **Resultado No Operacional** presenta una pérdida de MM\$8.385 en el 3T25, comparado con la pérdida de MM\$9.032 obtenida en igual período de 2024. A continuación, los principales movimientos:

- Los **Costos Financieros** alcanzaron MM\$5.793, superior en un 15,4% a los MM\$5.021 incurridos en 3T24, debido principalmente a gastos financieros asociados a refinanciamientos de deudas con bancos y compañías de leasing.



- Los **Ingresos Financieros** alcanzaron MM\$37 en 3T25 comparado con MM\$51 del tercer trimestre de 2024.
- Menor pérdida en **Resultados por Unidades de Reajuste**, la que alcanzó un total de MM\$2.604 en 3T25 en comparación a la pérdida de MM\$4.061 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 **Utilidad antes de Impuestos** por MM\$11.350 en el trimestre, comparado con una utilidad de MM\$1.276 registrada en igual período de 2024.

Los **impuestos** del período presentaron una pérdida de MM\$22 comparado con un resultado negativo de MM\$209 en el 3T24.

El **Resultado Neto** del tercer trimestre de 2025 fue una utilidad de MM\$11.329, aumentando un 961,2% comparado con los MM\$1.068 obtenidos en 3T24.

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	93.000	MMUF 5,6	2031

HECHOS DESTACADOS DEL PERIODO

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. Producto del ingreso de grupo Salfa, en la participación accionaria y en el directorio de Inmobiliaria Vivo Santiago SpA, Inmobiliaria Puente Ltda. quedó con un 40% de la participación social y perdió el control sobre la filial, de esta forma, deja de consolidar la información financiera y pasa a tener una inversión con influencia significativa contabilizada utilizando el método de la participación.

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 2° 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 el 30 de septiembre 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

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

TABLAS:
Estado de Resultados Consolidado:

Millones CLP	3T25	3T24	Var %	9M25	9M24	Var %
Ingresos de actividades ordinarias	11.261	10.897	3,3%	34.535	31.357	10,1%
Costo de ventas	(2.558)	(2.317)	10,4%	(7.722)	(6.851)	12,7%
Margen bruto	8.703	8.581	1,4%	28.813	24.506	9,4%
<i>Margen bruto %</i>	<i>77,3%</i>	<i>78,7%</i>	<i>-1,5%</i>	<i>77,6%</i>	<i>78,2%</i>	<i>-0,6%</i>
Gastos de administración	(2.474)	(2.580)	-4,1%	(7.636)	(7.721)	-1,1%
Otras ganancias	13.506	4.308	-213,5%	25.101	16.584	51,4%
Ganancias de actividades operacionales	19.735	10.308	91,5%	44.278	33.369	32,7%
Costos financieros	(5.793)	(5.021)	15,4%	(17.441)	(14.930)	16,8%
Ingresos financieros	37	51	-26,7%	150	106	42,1%
Participación en ganancias asociadas por participación	(26)	(0)	54.166%	(6)	(23)	-72,7%
Resultados por unidades de reajuste	(2.604)	(4.061)	-35,9%	(12.258)	(13.187)	-7,0%
Utilidad antes de impuesto	11.350	1.276	789,3%	14.723	5.334	176,0%
(Gasto) por impuestos a las ganancias	(22)	(209)	-89,6%	(323)	(1.024)	-68,4%
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones	11.329	1.068	961,2%	14.399	4.311	234,1%
Utilidad (pérdida) del período	11.329	1.068	961,2%	14.399	4.311	234,1%
Utilidad atribuible a la controladora	11.307	550	1.907%	13.139	2.443	437,9%
Utilidad atribuible a no controladoras	291	518	-43,7%	1.261	1.868	-32,5%

Desempeño por Categoría:
Trimestral

MM CLP	3T25	Malls 3T24	Var (%)	3T25	Outlets 3T24	Var (%)	3T25	Strip Center y Stand Alone 3T24	Var (%)	3T25	Comisiones y otros 3T24	Var (%)	3T25	Total 3T24	Var (%)
Ingresos	6.366	5.982	6,4%	1.004	791	26,9%	3.787	3.899	-2,9%	105	225	-53,3%	11.261	10.897	3,3%
EBITDA	4.595	4.385	4,8%	782	548	42,6%	2.938	3.135	-6,3%	-2.022	-2.002	1,0%	6.293	6.066	3,8%
Margen EBITDA (%)	72,2%	73,3%	-1,1%	77,9%	69,3%	8,6%	77,6%	80,4%	-2,8%	-1923,3%	-888,9%	-1034,4%	55,9%	55,7%	0,2%
ABIs (m2)	96.982	97.161	-0,2%	18.733	18.733	0,0%	129.062	139.112	-7,2%	-	-	-	244.777	255.006	-4,0%
Tasa de Ocupación (%)	97,01%	97,15%	-0,1%	89,05%	76,90%	12,1%	99,81%	99,73%	0,1%	-	-	-	97,92%	97,06%	0,9%
Ventas Locatarios MM CLP	40.290	39.441	2,2%	9.484	7.177	32,1%	73.416	83.714	-12,3%	-	-	-	123.190	130.332	-5,5%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$)	516.803	497.115	4,0%	522.024	446.087	17,0%	676.116	703.833	-3,9%	-	-	-	601.770	607.980	-1,0%

Acumulado

MM CLP	2025	Malls 2024	Var (%)	2025	Outlets 2024	Var (%)	2025	Strip Center y Stand Alone 2024	Var (%)	2025	Comisiones y otros 2024	Var (%)	2025	Total 2024	Var (%)
Ingresos	19.353	17.634	9,7%	2.907	2.102	38,3%	11.555	11.317	2,1%	720	304	136,8%	34.535	31.357	10,1%
EBITDA	13.983	12.915	8,3%	2.212	1.408	57,1%	9.045	9.069	-0,3%	-5.872	-6.359	-7,7%	19.369	17.033	13,7%
Margen EBITDA (%)	72,3%	73,2%	-0,9%	76,1%	67,0%	9,1%	78,3%	80,1%	-1,8%	-815,6%	-2093,1%	1277,5%	56,1%	54,3%	1,8%
ABIs (m2)	96.982	97.161	-0,2%	18.733	18.733	0,0%	129.062	139.112	-7,2%	-	-	-	244.777	255.006	-4,0%
Tasa de Ocupación (%)	97,39%	97,19%	0,2%	88,86%	74,19%	14,7%	98,53%	99,09%	-0,6%	-	-	-	97,35%	96,49%	0,9%
Ventas Locatarios MM CLP	128.736	121.358	6,1%	27.826	20.405	36,4%	227.212	243.618	-6,7%	-	-	-	383.775	385.380	-0,4%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$)	1.651.324	1.529.604	8,0%	1.531.620	1.268.246	20,8%	2.092.468	2.048.242	2,2%	-	-	-	1.874.696	1.797.749	4,3%

ANÁLISIS DE BALANCE

Millones CLP	sep-25	dic-24	Var %
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	8.894	3.352	-18,6%
Otros activos financieros, corrientes	1.620	5.366	-22,7%
Otros activos no financieros, corrientes	1.338	963	7,0%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	20.373	6.877	-2,8%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	124	281	-55,9%
Activos por impuestos, corrientes	1.240	7.609	-79,9%
Activos no corrientes para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	15.693	22.218	-0,9%
Total activos, corrientes	49.281	46.665	5,6%
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	2.284	1.102	107,2%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	2.410	6.035	-60,1%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	32.700	1.102	2867,3%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	27	32	-16,3%
Propiedades, plantas y equipos	71	92	-23,0%
Propiedades de inversión	519.004	555.304	-6,5%
Activos por derecho de uso	774	939	-17,6%
Activo por impuesto diferido	17.851	19.055	-6,3%
Total activos, no corrientes	575.121	583.661	-1,5%
Total Activos	624.401	630.326	-0,9%
Pasivos Corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	4.102	6.871	-40,3%
Pasivos por arrendamientos, corrientes	5.975	9.151	-34,7%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	4.681	4.787	-2,2%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.371	969	41,5%
Pasivos por impuestos, corrientes	-	723	-100,0%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	1.938	2.244	-13,6%
Total pasivos corrientes	18.067	24.746	-27,0%
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	291.238	256.589	13,5%
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	173.210	190.368	-9,0%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	6.397	6.224	2,8%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	4.994	6.506	-23,2%
Pasivos por impuestos diferidos	52.459	50.670	3,5%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	1.385	1.336	3,7%
Otras provisiones, no corrientes	-	379	-100,0%
Total pasivos, no corrientes	529.683	512.073	3,4%
Total Pasivos	547.749	536.819	2,0%
Patrimonio:			
Capital pagado	21.369	21.369	0,0%
Resultados acumulados	46.171	33.032	39,8%
Otras reservas	428	428	0,0%
Total Patrimonio Atribuible a propietarios de la controladora	67.968	54.829	24,0%
Participaciones no controladoras	8.684	38.678	-77,5%
Total Patrimonio	76.652	93.508	-18,0%
Total Pasivos y Patrimonio	624.401	630.326	-0,9%

ACTIVOS

El **total de activos** al 30 de septiembre de 2025 alcanzó MM\$624.401, en comparación con los MM\$630.326 a diciembre de 2024.

Los **activos corrientes** al cierre del período alcanzaron MM\$49.281, un 5,6% superior a los MM\$46.665 registrados a diciembre de 2024, principalmente explicado por un aumento de MM\$2.615 en **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes** debido a (i) los fondos con instrucciones notariales originados por la operación de financiamiento con MetLife de MM\$10.666, (ii). una disminución en **Activos mantenidos para la venta** de MM\$6.525 por las ventas de terrenos concretadas en el periodo y (iii) una disminución de los **Activos por impuestos, corrientes** debido a la recuperación de Pagos Provisionales por Utilidades Absorbidas de MM\$6.822.

Los **activos no corrientes** al cierre de septiembre de 2025 alcanzaron los MM\$575.121, lo que representa una disminución de MM\$8.540 respecto de los MM\$583.661 registrados a diciembre de 2024. Esta variación se explica principalmente por (i) una disminución de MM\$36.300 en las **Propiedades de Inversión** principalmente por la salida de activos a raíz de la desconsolidación de Inmobiliaria Vivo Santiago SpA y por la operación de división con Grupo Bravo, (ii) una disminución de MM\$3.625 del rubro **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes** por la baja del remanente Iva Crédito Fiscal de Inmobiliaria Vivo Santiago SpA como consecuencia de su desconsolidación y (iii) por un aumento de \$31.598 en las **Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación** producto de la desconsolidación de Inmobiliaria Vivo Santiago y a su nueva forma de registro.

PASIVOS

El **total de pasivos** alcanzó a MM\$547.749 al cierre del 30 de septiembre de 2025, reflejando un aumento de 2,0% respecto del cierre de diciembre 2024, cuando alcanzó MM\$536.819.

Los **pasivos corrientes** alcanzaron a MM\$18.067 al 30 de septiembre de 2025, inferior respecto de los MM\$24.746 registrados al cierre de diciembre 2024, reflejando una disminución de 27,0%.

Los **pasivos no corrientes** registraron un aumento de MM\$17.610, desde los MM\$512.073 en diciembre de 2024 a los MM\$529.683 al 30 de septiembre de 2025. Lo anterior se explica principalmente por (i) un aumento en MM\$34.648 en **Otros pasivos financieros, no corrientes** explicado principalmente por fondos obtenidos en financiamientos con Banco Security, Penta Vida y Fondo de Inversión Larraín Vial y en refinanciamiento con Metlife Chile Mutuaria, compensados, en parte, por fondos utilizados para prepagar deudas vigentes y (ii) una disminución de MM\$17.158 en **Pasivos por arrendamientos, no corrientes** debido principalmente a la desconsolidación del leasing de Inmobiliaria Vivo Santiago SpA. 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 se ven compensados por prepagos de obligaciones en leasing Ohio National y Principal realizados durante el periodo con los fondos obtenidos de los créditos con Banco Security, Penta Vida y Fondo de Inversión Larraín Vial.

El **Patrimonio** de la Compañía disminuyó 18,0% debido a (i) una disminución de **Participaciones no controladoras** de MM\$29.994 como resultado de la desconsolidación de Inmobiliaria Vivo Santiago SpA y la salida de Grupo Bravo de la estructura societaria de Vivo SpA y filiales, por medio de la liquidación de Inmobiliaria Ovalle S.A., (ii) los que fueron parcialmente compensados por un aumento de MM\$13.139 en el **Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora** producto de los **Resultados acumulados** al 30 de septiembre de 2025.

ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA

Flujo de efectivo CLP millones	2025	2024	Dif.
De la operación	23.207	17.829	5.378
De la inversión	(7.208)	(1.640)	(5.568)
De financiamiento	(10.457)	(9.934)	(523)
Flujo de período	5.541	6.255	(713)
Efectivo y equiv. Al inicio del período	3.352	3.157	195
Efectivo y equiv. al final del período	8.894	9.412	(518)

Al cierre del trimestre, la Compañía obtuvo un flujo de efectivo de MM\$8.894, comparado con MM\$9.412 del mismo período del año anterior. A continuación, las principales variaciones.

Al 30 de septiembre de 2025, los flujos de operación alcanzaron los MM\$23.207, un aumento de MM\$5.378 respecto de igual período de 2024. Esta variación se explica principalmente por:

- Una variación positiva de **Impuestos a las ganancias reembolsado** de MM\$6.743 registrado debido a la recuperación de pagos provisionales por utilidades absorbidas durante el periodo.
- Aumento en **Cobros de ventas de bienes y servicios** de MM\$4.059.
- Lo anterior fue parcialmente compensado por menores **Entradas de efectivo** de MM\$4.839 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 y durante el 3T25 se entregaron garantías a terceros.

A septiembre de 2025, el flujo de inversión registró un flujo negativo de MM\$7.208, comparado con el flujo negativo de MM\$1.640 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\$8.747, asociado principalmente al proyecto Vivo Outlet Parque Los Toros.
- Un mayor **Flujo de efectivo utilizado en la compra de participaciones no controladoras** de MM\$1.672 por la compra de participación de Inmobiliaria Río Lluta S.A.
- Una variación positiva de MM\$1.885 en **Importes procedentes de la venta de propiedades de inversión** por las ventas de propiedades de inversión (terrenos Talcahuano, Maipú Freire y Ciudad de los Valles).
- Un mayor **Flujo procedente de pérdida de control de subsidiarias** de MM\$1.308 en la operación de salida de Grupo Bravo.

El flujo de financiamiento fue un flujo negativo de MM\$10.457, con una diferencia negativa de MM\$523 respecto del flujo negativo de MM\$9.934 obtenidos al cierre del 3T24. Las principales variaciones se explican a continuación:

- Mayores **Intereses pagados** de MM\$2.926.
- Mayor nivel de **Otras salidas de efectivo, clasificados como actividades de financiamiento** principalmente por costos de prepagos de deudas refinanciadas durante el periodo por MM\$2.220.
- Mayores importes provenientes de nuevos financiamientos por MM\$22.532 (Banco Security, PentaVida, Fondo de Inversión Larraín Vial, MetLife Mutuaria y MetLife Seguros de Vida, compensados por mayor pago de pasivos por arrendamiento financiero de MM\$17.328, generando un impacto de MM\$5.204.

PRINCIPALES INDICADORES

Millones CLP	2021	2022	2023	2024	Sep-25
Liquidez					
Razón corriente	0,21	0,56	0,79	1,89	2,73
Razón Ácida	0,21	0,56	0,79	1,89	2,73
Endeudamiento					
<i>Leverage:</i> Deuda Financiera Neta/Patrimonio	2,44	6,03	7,10	4,92	6,07
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	54,2%	12,5%	11,6%	4,6%	3,3%
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	45,8%	87,5%	88,4%	95,4%	96,7%
Deuda Financiera Neta/EBITDA (UDM)	27,8	23,7	20,8	19,0	17,5
Eficiencia (Últimos 12 meses)					
Cobertura de Gastos Financieros (UDM)	0,90	1,21	1,05	1,21	1,18
Utilidad (UDM)	12.763	(14.053)	(3.263)	31.210	41.299
EBITDA (UDM)	11.959	16.319	20.634	24.220	26.555
Margen EBITDA (UDM)	42,9%	49,4%	53,6%	55,7%	56,9%
Rentabilidad del Patrimonio UDM	9,4%	-21,9%	-5,4%	33,4%	53,9%
Ganancia por acción básica (\$)	150,2	(70.567)*	(27.701)*	123.817*	177.044*

* 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%
Total Mall	96.982					85%
Vivo Outlet Chillán	18.733	Chillán	Chillán	Outlet	2022	100%
Total Outlet	18.733					100%
Strip Center	54.906			Strip Center		
Stand Alone	74.156			Stand Alone		
Total Vivo SpA - Consolidado	244.777					

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 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 58,0% 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 11,9 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 32% 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 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 en UF

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