



Análisis Razonado

Estados Financieros Consolidados al
31 de marzo de 2026



Análisis Razonado
Vivo SpA
al 31 de marzo de 2026

Contenido

DESTACADOS DEL PERÍODO.....	3
ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE	4
PIPELINE.....	7
HECHOS DESTACADOS DEL PERÍODO	7
HECHOS POSTERIORES.....	7
TABLAS:.....	9
ANÁLISIS DE BALANCE	10
ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA.....	12
PRINCIPALES INDICADORES	13
PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES POR CATEGORÍA	14
ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO.....	15
GLOSARIO	17

ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL PRIMER TRIMESTRE 2026 VIVO SPA

Santiago, Chile, 29 de mayo de 2026 – **Vivo SpA** (“Vivo” o “Compañía”), operador relevante de rentas comerciales en Chile, presenta sus resultados financieros consolidados para el primer trimestre finalizado el 31 de marzo de 2026. Todos los valores se expresan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards* – IFRS) en pesos chilenos (\$). Las variaciones corresponden al mismo período del año anterior, salvo que se indique otro valor de comparación.

DESTACADOS DEL PERÍODO

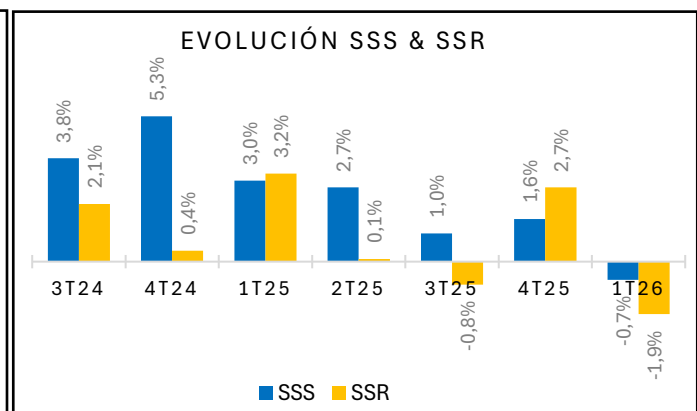
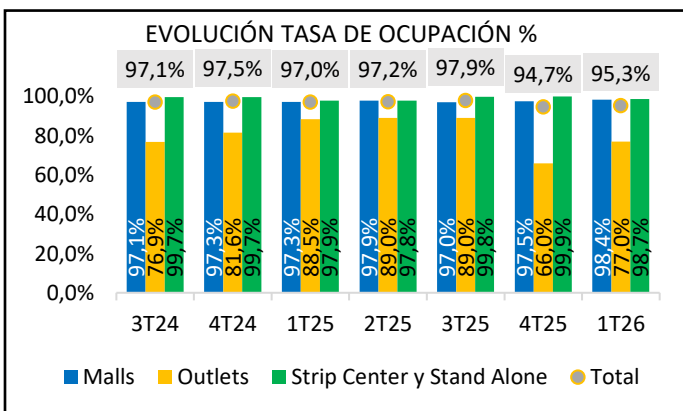
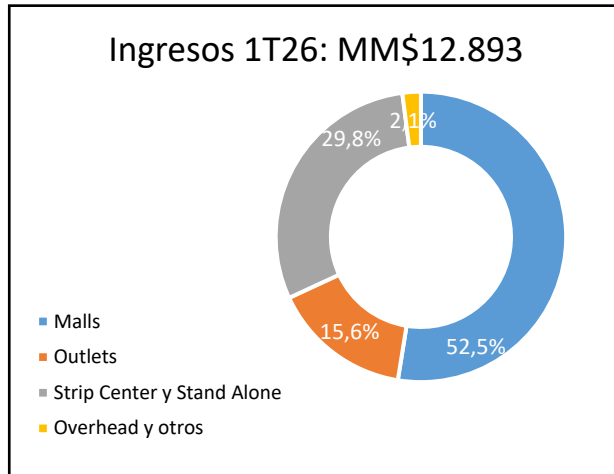
- Los ingresos del primer trimestre de 2026 (1T26) alcanzaron MM\$12.893, con un crecimiento de 9,9% respecto al mismo período del año anterior. Este desempeño se explica principalmente por el alza de 13,1% en los arriendos mínimos de locales y por mayores ingresos asociados a cobros de energía eléctrica a locatarios, ambos efectos provenientes, mayormente, de los resultados obtenidos en Vivo Outlet Parque Los Toros, activo abierto al público durante el cuarto trimestre de 2025. Como contraparte, los arriendos mínimos de supermercados registraron una disminución atribuible a la salida de activos traspasados en la operación de división patrimonial con Grupo Bravo, efectuada durante el primer trimestre de 2025.
- El EBITDA del 1T26 alcanzó MM\$7.025, registrando un crecimiento de 6,3% en comparación con el mismo período de 2025. Este desempeño estuvo principalmente impulsado por la categoría Outlets, formato que exhibió un crecimiento de 131% versus el 1T25, explicado por la incorporación de Vivo Outlet Parque Los Toros y por el sólido desempeño operativo de Vivo Outlet Chillán.
- Las ventas *Same Store Sales* (“SSS”) de locatarios disminuyeron un 0,7% el 1T26 respecto del mismo período del año anterior, principalmente en tiendas departamentales e intermedias. Por su lado, el índice *Same Store Rent* (“SSR”) disminuyó en un 1,9% respecto al 1T25.
- Con fecha 9 de enero de 2026 Vivo SpA y su socio Asesorías e Inmobiliaria San Pedro Ltda. disolvieron de forma anticipada la sociedad Inversiones HH Costanera II S.A., liquidando los activos, pasivos y patrimonio de la Sociedad, devolviendo el capital social a los accionistas.
- Al 31 de marzo de 2026, la Compañía alcanzó un *leverage* neto de 3,75 veces, reflejando una disminución respecto del 3,98 veces al 31 de diciembre de 2025. Esto se debe, principalmente, a un aumento en el patrimonio debido a la utilidad del período.

ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE

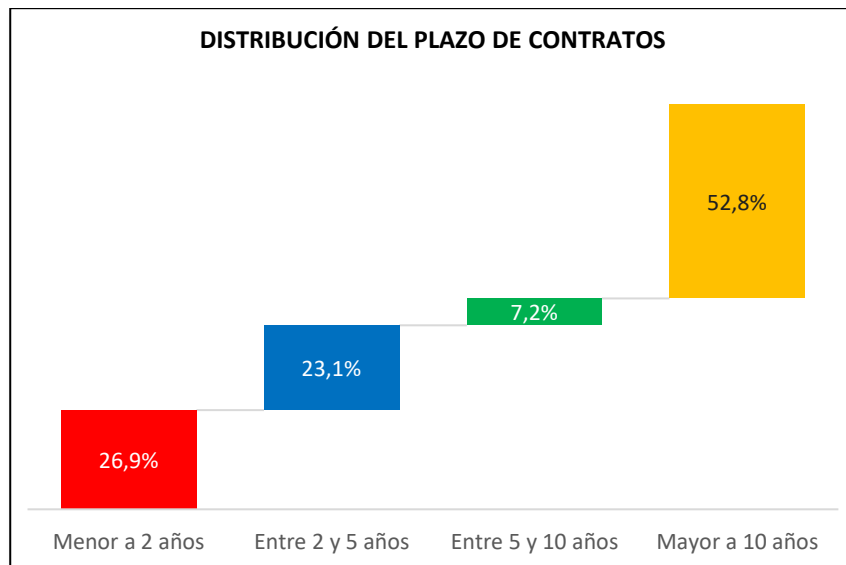
Los **Ingresos Consolidados** alcanzaron MM\$12.893 durante el 1T26, reflejando un crecimiento de 9,9% en comparación con el mismo período de 2025. Este incremento se explica principalmente por el aporte de Vivo Outlet Parque Los Toros, centro comercial inaugurado en noviembre de 2025, así como por los mayores ingresos asociados al cobro de energía eléctrica y el sólido desempeño registrado en Vivo Los Trapenses y Vivo Outlet Chillán.

Las ventas totales de los locatarios aumentaron 1,8% durante el trimestre respecto al mismo período del año anterior, impulsadas por Vivo Outlet Parque Los Toros y Vivo Outlet Chillán. Las tiendas presentes en ambos trimestres, dentro de la categoría centros comerciales, registraron una disminución en SSS de 0,7%.

La tasa de ocupación consolidada alcanzó 95,3%, cifra 1,7 puntos porcentuales inferior a la del mismo período del año anterior. Esta disminución se origina por la incorporación de Vivo Outlet Parque Los Toros a la medición, centro comercial que cerró el 1T26 con una ocupación de 67,4% y una colocación (contratos firmados) superior al 90% de su superficie arrendable. Por su parte, el formato mall presentó un alza de 1,1 puntos porcentuales en su tasa de ocupación respecto al 1T25.



El plazo promedio de los contratos con locatarios es de 11,1 años, ponderados por metros cuadrados. Cabe destacar que el 60,1% de los contratos, ponderados por sus ingresos, tienen una duración mayor a los 5 años.



El **Costo de Ventas** del 1T26 alcanzó MM\$3.309, un 24,6% superior a los MM\$2.656 del mismo período de 2025, debido principalmente al aumento en la provisión de incobrables y por el mayor volumen de operación debido a la incorporación de Vivo Outlet Parque Los Toros.

La **Ganancia Bruta** del trimestre fue de MM\$9.584, reflejando un aumento de 5,7% respecto al año anterior, generando un Margen Bruto de 74,3%, lo que representa una disminución de 3,0 puntos porcentuales respecto del año anterior.

Los **Gastos de Administración** alcanzaron MM\$2.623, mostrando un crecimiento de 3,9% respecto a los MM\$2.525 incurridos en el 1T25. Por su parte, la relación GAV sobre ingresos mejoró, disminuyendo en 1,2 puntos porcentuales al comparar ambos períodos.

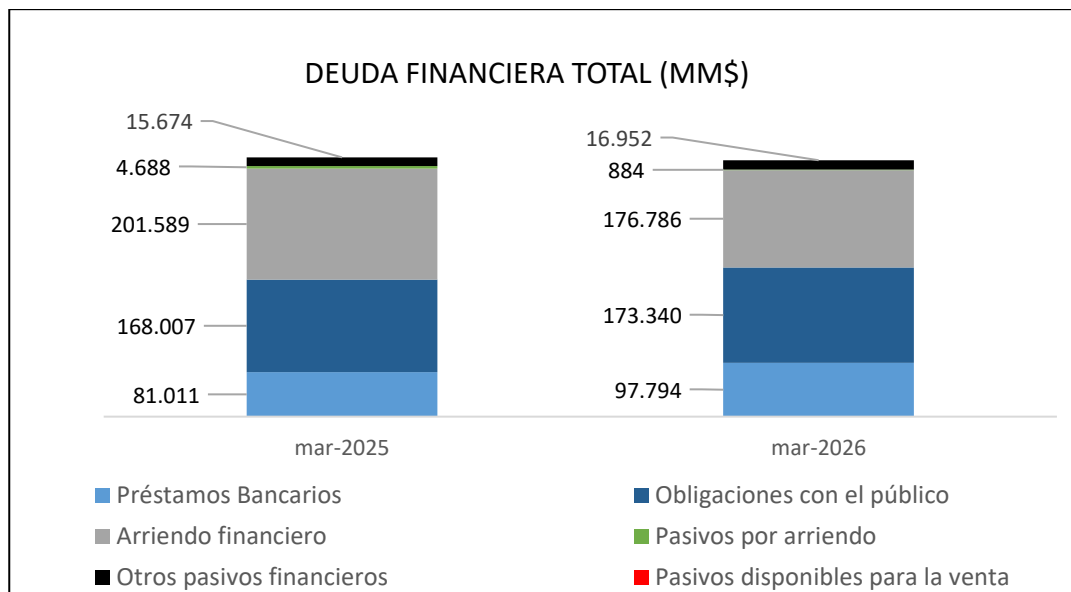
El **EBITDA** consolidado para este trimestre alcanzó los MM\$7.025, lo que representa un incremento de 6,3% respecto de igual período del año 2025, y un margen porcentual sobre ingresos de 54,5%.

El resultado de **Otras Ganancias** en el trimestre fue una utilidad de MM\$7.718, comparado con MM\$7.394 registrado en el mismo período del año 2025, lo que se explica principalmente por un aumento de MM\$1.895 por la revaluación de las propiedades de inversión y una menor contribución de MM\$1.473 respecto al 1T25 derivada de las utilidades no recurrentes obtenidas en ese periodo por la liquidación de la filial Inmobiliaria Ovalle S.A. y la aprobación de la disolución y liquidación de la coligada Desarrollos Comerciales II S.A.

Con todo lo anterior, las **Ganancias de actividades operacionales** de la Compañía en el 1T26 alcanzaron MM\$14.679 comparado con MM\$13.940 registrados el 1T25, reflejando un crecimiento de 5,3%.

El **Resultado No Operacional** presenta una pérdida de MM\$6.623 en el 1T26, comparado con la pérdida de MM\$10.304 obtenida en igual período de 2025. A continuación, los principales movimientos:

- Los **Costos Financieros** alcanzaron MM\$5.282, levemente superior a los MM\$4.961 incurridos en 1T25, debido principalmente al efecto de la inflación sobre deuda en UF.



- Los **Ingresos Financieros** alcanzaron MM\$37 en 1T26 comparado con MM\$30 del primer trimestre de 2025.
- **Participación en ganancias asociadas por participación** totalizaron una pérdida de MM\$33 *versus* una utilidad de MM\$10 el año anterior.
- Mayor pérdida en **Resultados por Unidades de Reajuste**, la que alcanzó un total de MM\$1.344 en 1T26 en comparación a la pérdida de MM\$5.383 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\$8.056 en el trimestre, comparado con MM\$3.636 registrado en igual período de 2025.

Los **impuestos** del período fueron MM\$2.167 comparado con MM\$693 en el 1T25.

El **Resultado Neto** del primer trimestre de 2026 fue una utilidad de MM\$5.889, aumentando un 100,1% comparado con los MM\$2.943 obtenidos en 1T25.

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 ²]	Monto Inversión	Fecha Apertura
Vivo Santiago	Ñuñoa	93.000	MMUF 5,6	2031

HECHOS DESTACADOS DEL PERÍODO

En junta extraordinaria de accionistas de fecha 9 de enero de 2026 la Sociedad y su socio Asesorías e Inmobiliaria San Pedro Ltda., relacionada con Vivo exclusivamente por la propiedad conjunta de Inversiones HH Costanera II S.A., en su calidad de únicos accionistas disuelven de forma anticipada la sociedad Inversiones HH Costanera II S.A., liquidando los activos, pasivos y patrimonio de la Sociedad, devolviendo el capital social a los accionistas.

Entre el 1 de enero de 2026 y el 31 de marzo de 2026, las sociedades no presentan otros hechos destacados que resulten necesario revelar y que pudiesen afectar significativamente la comprensión de los mismos.

HECHOS POSTERIORES

Con fecha 12 de abril de 2026, la Junta de Aportantes del Fondo Asset Rentas Comerciales Vivo aprobó la conversión del préstamo subordinado convertible en acciones serie C de la Sociedad, condicionado a la aprobación de las materias tratadas en las Juntas de Tenedores de Bonos de Vivo SpA a efectuarse los días 4, 5 y 6 de mayo. El efecto de esta conversión significaría una disminución de la deuda financiera de la Sociedad en aproximadamente UF425.000 y requerirá la respectiva suscripción y pago de las acciones Serie C.

Con fecha 27 de abril de 2026 se celebró una modificación al contrato de leasing con Metlife Chile Compañía de Seguros S.A. por el financiamiento del centro comercial “Vivo Outlet Parque Los Toros” mediante el cual se aumentó el monto de la deuda en UF 200.000. Con este giro la tasa de interés final disminuyó a 5,76% anual manteniéndose el resto de las condiciones del leasing.

Con fecha 29 de abril de 2026 se realizó el prepago total de la deuda vigente de Vivo SpA con Penta Vida (ex Banco Santander). Dicho prepago contempló una condonación del 43,5% del capital vigente, lo que originó un ingreso financiero por UF 184.000 aproximadamente.

Con fecha 4, 5 y 6 de mayo de 2026 se celebraron las Juntas de Tenedores de Bono series H, G e I, respectivamente, donde se aprobaron las modificaciones a los contratos vigentes. Estas modificaciones contemplaron cambios de estructura (manteniendo el plazo de vencimiento original), pasando de una estructura con amortizaciones semestrales (en distintos años a partir del 2028) a una con amortización al vencimiento (*Bullet*), se aumenta la tasa de interés en 30 BPS, se elimina la

condición PIK (*Payment In Kind*) para la serie I, se adicionan garantías por el 50% del valor del capital vigente (para las series G e I) y se modifican los covenants y obligaciones que comienzan a regir una vez alzado el Acuerdo de Reorganización Judicial.

Con fecha 7 de mayo de 2026 Feller Clasificadora de Riesgo actualiza su clasificación de riesgo (solventia y líneas de bonos) elevando la clasificación desde “BB+” a “BBB+”. Esto tras la aprobación del plan de refinanciamiento acordado con sus principales acreedores.

Con fecha 13 de mayo de 2026 Humphreys Clasificadora de Riesgo actualiza su clasificación de riesgo (solventia y líneas de bonos) elevando la clasificación desde “BB+” a “BBB”. Esto tras la aprobación del plan de refinanciamiento acordado con sus principales acreedores.

Entre el 1 de abril de 2026 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 los mismos.

TABLAS:
Estado de Resultados Consolidado:

Millones CLP	1T26	1T25	Var %
Ingresos de actividades ordinarias	12.893	11.727	9,9%
Costo de ventas	(3.309)	(2.656)	24,6%
Margen bruto	9.584	9.071	5,7%
<i>Margen bruto %</i>	<i>74,3%</i>	<i>77,3%</i>	-3,0%
Gastos de administración	(2.623)	(2.525)	3,9%
Otras ganancias	7.718	7.394	4,4%
Ganancias de actividades operacionales	14.679	13.940	5,3%
Costos financieros	(5.282)	(4.961)	6,5%
Ingresos financieros	37	30	21,6%
Participación en ganancias asociadas por participación	(33)	10	-430,2%
Resultados por unidades de reajuste	(1.344)	(5.383)	75,0%
Utilidad antes de impuesto	8.056	3.636	121,6%
(Gasto) por impuestos a las ganancias	(2.167)	(693)	212,5%
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones	5.889	2.943	100,1%
Utilidad (pérdida) del período	5.889	2.943	100,1%
Utilidad atribuible a la controladora	5.431	2.293	136,8%
Utilidad atribuible a no controladoras	458	649	-29,5%

Desempeño por Categoría:
Trimestral

MM CLP	Malls			Outlets			Strip Center y Stand Alone			Comisiones y otros (1)			Total		
	1T26	1T25	Var (%)	1T26	1T25	Var (%)	1T26	1T25	Var (%)	1T26	1T25	Var (%)	1T26	1T25	Var (%)
Ingresos	6.775	6.499	4,2%	2.006	948	111,6%	3.847	4.032	-4,8%	265	248	6,8%	12.893	11.727	9,9%
EBITDA	4.679	4.667	0,3%	1.376	684	101,2%	2.902	3.173	-8,6%	-1.931	-1.914	0,9%	7.025	6.610	6,3%
Margen EBITDA (%)	69,1%	71,8%	-2,7%	68,6%	72,1%	-3,5%	75,4%	78,7%	-3,3%	-729,4%	-771,1%	41,7%	54,5%	56,4%	-1,9%
ABLS (m2)	96.184	96.981	-0,8%	38.436	18.733	105,2%	129.013	138.820	-6,7%				263.633	254.534	3,6%
Tasa de Ocupación (%)	98,39%	97,29%	1,1%	76,96%	88,48%	-11,5%	98,74%	97,94%	0,8%				95,29%	96,98%	-1,7%
Ventas Locatarios MM CLP	45.375	45.929	-1,2%	18.068	8.966	101,5%	73.021	79.139	-7,7%				136.463	134.034	1,8%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$)	571.496	579.089	-1,3%	629.249	499.210	26,0%	685.074	665.371	3,0%				635.963	619.918	2,6%

(1) El margen EBITDA negativo de "Comisiones y otros" refleja que este segmento concentra gastos corporativos no distribuidos (*overhead*) con ingresos acotados. No representa un indicador operacional comparable con las demás categorías.

ANÁLISIS DE BALANCE

Millones CLP	mar-26	dic-25	Var %
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	12.485	3.257	283,4%
Otros activos financieros, corrientes	3.481	6.832	-49,0%
Otros activos no financieros, corrientes	1.056	1.107	-4,7%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7.194	8.899	-19,2%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	-	313	-100,0%
Activos por impuestos, corrientes	2.736	2.518	8,6%
Activos no corrientes para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	14.862	15.163	-2,0%
Total activos, corrientes	41.813	38.089	9,8%
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	520	623	-16,5%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	1.421	1.164	22,1%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	32.567	32.668	-0,3%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	23	25	-6,9%
Propiedades, plantas y equipos	57	64	-11,0%
Propiedades de inversión	582.430	574.157	1,4%
Activos por derecho de uso	663	718	-7,7%
Activo por impuesto diferido	18.220	17.619	3,4%
Total activos, no corrientes	635.902	627.037	1,4%
Total Activos	677.715	665.126	1,9%
Pasivos Corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	3.731	4.841	-22,9%
Pasivos por arrendamientos, corrientes	5.909	5.812	1,7%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	6.436	3.182	102,3%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.168	1.270	-8,0%
Pasivos por impuestos, corrientes	886	886	0,0%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	2.855	2.482	15,0%
Total pasivos corrientes	20.986	18.473	13,6%
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	284.355	282.827	0,5%
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	171.761	170.916	0,5%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	5.988	6.436	-7,0%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	5.039	5.025	0,3%
Pasivos por impuestos diferidos	68.442	66.022	3,7%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	1.164	1.198	-2,8%
Total pasivos, no corrientes	536.749	532.423	0,8%
Total Pasivos	557.735	550.896	1,2%
Patrimonio:			
Capital pagado	21.369	21.369	0,0%
Resultados acumulados	86.300	80.869	6,7%
Otras reservas	428	428	0,0%
Total Patrimonio Atribuible a propietarios de la controladora	108.097	102.666	5,3%
Participaciones no controladoras	11.883	11.564	2,8%
Total Patrimonio	119.980	114.230	5,0%
Total Pasivos y Patrimonio	677.715	665.126	1,9%

ACTIVOS

El **total de activos** al 31 de marzo de 2026 alcanzó MM\$677.715, en comparación con los MM\$665.126 a diciembre de 2025.

Los **activos corrientes** al cierre del período alcanzaron MM\$41.813, un 9,8% superior a los MM\$38.089 registrados a diciembre de 2025, principalmente explicado por un aumento neto del **Efectivo y equivalentes** y **Otros activos financieros, corrientes**, de MM\$5.877 provenientes principalmente de los flujos de la operación y del financiamiento de la construcción de Vivo Outlet Parque Los Toros, compensados parcialmente por una disminución de MM\$1.705 en **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes**.

Los **activos no corrientes** al cierre de marzo de 2026 alcanzaron MM\$635.902, registrando un incremento de MM\$8.865 respecto de los MM\$627.037 contabilizados a diciembre de 2025. Esta variación se explica principalmente por el aumento de MM\$8.273 en el rubro **Propiedades de Inversión**, asociado a la revaluación de dichos activos durante el período.

PASIVOS

El **total de pasivos** alcanzó a MM\$557.735 al cierre del 31 de marzo de 2026, reflejando un aumento de 1,2% respecto del cierre de diciembre 2025, cuando alcanzó MM\$550.896.

Los **pasivos corrientes** alcanzaron a MM\$20.986 al 31 de marzo de 2026, un 13,6% superior a los MM\$18.473 registrados al cierre de diciembre 2025, explicado principalmente por un aumento en las **Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes** de MM\$3.254 asociados a la provisión de impuesto territorial, compensado parcialmente por una disminución en **Otros pasivos financieros, corrientes** de MM\$1.110 por el pago de los intereses de las series de bonos devengados al 31 de diciembre de 2025.

Los **pasivos no corrientes** registraron un aumento de MM\$4.326, desde los MM\$532.423 en diciembre de 2025 a los MM\$536.749 al 31 de marzo de 2026. Lo anterior se explica principalmente por un aumento de los **Pasivos por impuestos diferidos** de MM\$2.420 relacionado a la revaluación de las propiedades de inversión y un aumento de MM\$1.528 en **Otros pasivos financieros, no corrientes** asociados al efecto de la variación de la UF por la inflación del periodo y a la capitalización de intereses.

El **Patrimonio** de la Compañía aumentó 5,0% debido a la utilidad del período. El **Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora** registró un aumento de 5,3%.

ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA

Flujo de efectivo Millones CLP	2026	2025	Dif.
De la operación	11.590	12.697	(1.106)
De la inversión	2.846	(494)	3.341
De financiamiento	(5.209)	(3.368)	(1.841)
Flujo de período	9.228	8.834	394
Efectivo y equiv. al ppio. del período	3.257	3.352	(95)
Efectivo y equiv. al final del período	12.485	12.186	299

Al cierre del trimestre, la Compañía presentó un flujo de efectivo de MM\$12.485, comparado con MM\$12.186 del mismo período del año anterior. A continuación, las principales variaciones.

Al 31 de marzo de 2026, los flujos de operación alcanzaron los MM\$11.590, una disminución de MM\$1.106 respecto de igual período de 2025. Esta variación se explica principalmente por:

- Una variación negativa de **Impuestos a las ganancias pagados** de MM\$3.596 debido a la recuperación de pagos provisionales por utilidades absorbidas en el 1T25.
- Mayores **Pagos a proveedores** de MM\$977.
- Lo anterior, compensado parcialmente por un aumento en **Cobros de ventas de bienes y servicios** de MM\$3.713.

A marzo de 2026, el flujo de inversión registró un monto positivo de MM\$2.846, comparado con el flujo negativo de MM\$494 del mismo periodo el año anterior. A continuación, se detallan los principales movimientos que explican dicha diferencia:

- Un menor nivel de **Compras de propiedades de inversión** de MM\$5.208, asociado principalmente al proyecto Vivo Outlet Parque Los Toros.
- Lo anterior, compensado por la ausencia del flujo de MM\$1.236 obtenido en el 1T25 por **pérdida de control de subsidiarias**.

El flujo de financiamiento fue negativo en MM\$5.209, con una diferencia negativa de MM\$1.841 respecto del flujo negativo de MM\$3.368 obtenidos al cierre del 1T25. Las principales variaciones se explican a continuación:

- Menores **Importes de pasivos por arrendamiento financiero** de MM\$4.500 asociados a los estados de pago 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\$1.526, principalmente debido a que en el 1T25 se prepagó los créditos con Banco Estado.

PRINCIPALES INDICADORES

Millones CLP	2021	2022	2023	2024	2025	Mar-26
Liquidez						
Razón corriente	0,21	0,56	0,79	1,89	2,06	1,98
Endeudamiento						
Leverage: Deuda Financiera Neta/Patrimonio	2,44	6,03	7,10	4,92	3,98	3,75
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	54,2%	12,5%	11,6%	4,6%	3,4%	3,8%
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	45,8%	87,5%	88,4%	95,4%	96,6%	96,2%
Deuda Financiera Neta/EBITDA (UDM)	27,8	23,7	20,8	19,0	16,7	16,3
Eficiencia (Últimos 12 meses)						
Cobertura de Gastos Financieros (UDM)	0,90	1,21	1,05	1,21	1,14	1,14
Utilidad (UDM)	12.763	(14.053)	(3.263)	31.210	51.977	54.923
EBITDA (UDM)	11.959	16.319	20.634	24.220	27.210	27.626
Margen EBITDA (UDM)	42,9%	49,4%	53,6%	55,7%	56,8%	56,3%
Rentabilidad del Patrimonio UDM	9,4%	-21,9%	-5,4%	33,4%	45,5%	45,8%
Ganancia por acción básica (\$)	150,2	(70.567)*	(27.701)	123.817	241.600	257.446

* 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 + pasivos por arrendamiento corriente + pasivos por arrendamiento no corriente – efectivo y otros activos financieros corrientes dividido Patrimonio

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

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

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

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	35.806	Coquimbo	Coquimbo	Mall	2017	100%
Vivo Los Trapenses	26.541	Lo Barnechea	Santiago	Mall	2015	100%
Vivo Panorámico	6.140	Providencia	Santiago	Mall	2009	100%
Vivo San Fernando [1]	27.697	San Fernando	San Fernando	Mall	2016	50%
Total Mall	96.184					85%
Vivo Outlet Chillán	18.733	Chillán	Chillán	Outlet	2022	100%
Vivo Outlet Parque Los Toros	19.703	Puente Alto	Santiago	Outlet	2025	100%
Total Outlet	38.436					100%
Strip Center	54.857			Strip Center		
Stand Alone	74.156			Stand Alone		
Total Vivo SpA - Consolidado	263.633					

[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 está expuesta a una serie de riesgos de mercado que podrían afectar su desempeño. A continuación, se presentan los más relevantes, junto con sus respectivas medidas de mitigación.

Riesgo macroeconómico. La actividad económica nacional incide directamente en los niveles de venta de los locatarios. En períodos de desaceleración, las ventas en los centros comerciales podrían disminuir y, en consecuencia, afectar los ingresos variables de la Compañía. No obstante, los ingresos por arriendo variable no superan el 8,6% de los ingresos totales, lo que contribuye a mantener este riesgo acotado.

Riesgo de ocupación. Ante una desaceleración económica prolongada, los niveles de ocupación de los centros comerciales podrían verse afectados. Para mitigar este riesgo, la Compañía mantiene el 60,1% de los contratos vigentes con una duración superior a 5 años, ponderado por ingresos, y un plazo promedio de contratos de aproximadamente 11,1 años, ponderado por metros cuadrados.

Riesgo inflacionario. La inflación podría impactar los flujos de la Compañía, dado que su deuda se expresa mayormente en unidades de fomento. Sin embargo, los ingresos también están indexados a la inflación al estar denominados en UF, lo que genera un calce de flujos que neutraliza en gran medida la exposición a este riesgo.

Riesgo de concentración de locatarios. SMU ha representado históricamente una proporción relevante de los ingresos de la Compañía. Desde concentrar más del 50% de los ingresos hasta 2014, dicho porcentaje se redujo a un 20% al 31 de diciembre de 2019. En los años posteriores, producto de la pandemia y de las ventas de activos, esta participación registró un alza, llegando a 42% en diciembre de 2021. Desde entonces ha disminuido progresivamente, representando un 34% en diciembre de 2024, un 31% en diciembre de 2025 y un 29% al cierre de estos estados financieros. En cuanto al resto de los locatarios, ninguno de los que siguen a los tres mayores supera el 3% de los ingresos totales.

Riesgo de daños físicos. La Compañía está expuesta a daños en sus activos derivados de conmoción social o desastres naturales —como terremotos, incendios o saqueos—, que podrían interrumpir o restringir su operación. Como medida de mitigación, Vivo mantiene la política de contratar seguros de todo riesgo para la totalidad de sus activos inmobiliarios, incluyendo coberturas por lucro cesante.

Riesgo competitivo y de comercio electrónico. Los centros comerciales operan en un entorno competitivo que podría generar sobreoferta y presionar a la baja las rentas. Asimismo, el crecimiento del comercio electrónico representa un riesgo para las ventas presenciales. Para hacer frente a este desafío, Vivo ha diversificado su portafolio hacia Strip Centers y Stand Alone. Adicionalmente, los centros comerciales cuentan con una propuesta diversificada que, además del *retail*, incluye restaurantes, cines y gimnasios, generando múltiples motivos de visita para los clientes.

Riesgo de ciberseguridad. Existen riesgos asociados a ataques cibernéticos, *malware* y virus informáticos. Para mitigar esta exposición, Vivo utiliza los servicios de Core TIVIT, proveedor con certificación TIER III y altos estándares en materia de ciberseguridad.

Riesgo medioambiental. El cambio climático incrementa los riesgos ambientales, como sequías que podrían afectar la red hídrica y energética, con impacto en los precios de insumos básicos que no son fácilmente traspasables a los locatarios.

Riesgo regulatorio. Cambios en las condiciones regulatorias, institucionales, de seguridad jurídica o certeza normativa podrían afectar los resultados financieros de la Compañía y el valor de sus activos inmobiliarios. El Estado y los organismos reguladores pueden influir en modificaciones urbanísticas, comerciales, tributarias, laborales y medioambientales, así como en los plazos y aprobaciones de permisos para proyectos en desarrollo, con potencial impacto en la continuidad operacional 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

Rodrigo De Diego Calvo
rdediego@vivospa.cl
Gerente General

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

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