



Análisis Razonado

Estados Financieros Consolidados al
30 de junio de 2026



Análisis Razonado
Vivo SpA
al 30 de junio de 2026

Contenido

DESTACADOS DEL PERÍODO.....	3
ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE	4
PIPELINE.....	7
HECHOS DESTACADOS DEL PERÍODO	7
HECHOS POSTERIORES.....	8
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 SEGUNDO TRIMESTRE 2026

VIVO SPA

Santiago, Chile, 28 de agosto de 2026 – **Vivo SpA** (“Vivo” o “Compañía”), operador relevante de rentas comerciales en Chile, presenta sus resultados financieros consolidados para el segundo trimestre finalizado el 30 de junio 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 segundo trimestre de 2026 (2T26) alcanzaron MM\$13.008, con un crecimiento de 12,7% respecto al mismo período del año anterior. Este desempeño se explica principalmente por el alza de 14,5% 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.
- El EBITDA del 2T26 alcanzó MM\$7.485, registrando un crecimiento de 15,8% en comparación con el mismo período de 2025. Este desempeño estuvo principalmente impulsado por la categoría Outlets, formato que exhibió un crecimiento de 113% versus el 2T25, 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 aumentaron un 1,63% el 2T26 respecto del mismo período del año anterior, principalmente en supermercados y tiendas intermedias. Por su lado, el índice *Same Store Rent* (“SSR”) disminuyó en un 1,1% respecto al 2T25, mayormente por menores ingresos en estacionamientos y una disminución en ingresos variables en stand alone.
- Con fecha 10 de abril de 2026, la Comisión de Acreedores acordó modificar el Acuerdo de Reorganización, sujeto a las aprobaciones posteriores correspondientes, contemplando la reestructuración de los Tranches 1, 2 y 3 de la deuda financiera no garantizada. Las principales modificaciones consideran: cambios de estructura (manteniendo el plazo de vencimiento original); incremento de las tasas de interés; eliminación de la condición PIK; otorgamiento de garantías hipotecarias; modificación del covenant de endeudamiento; incorporación de un covenant de superficie comercial mínima; modificación de las condiciones para la distribución de dividendos; y eliminación de determinados ratios financieros (ver nota 1.15 de los Estados Financieros).
- Con fecha 24 de abril de 2026, la Comisión de Acreedores acordó modificar el Acuerdo de Reorganización, contemplando alternativas de prepago o reprogramación de la deuda garantizada. Penta Vida optó por el prepago con condonación parcial de la deuda, mientras que Banco BCI optó por la reprogramación, incluyendo nuevas condiciones de amortización, tasas de interés y garantías (ver nota 1.16 de los Estados Financieros).
- Con fecha 29 de mayo de 2026, se efectuó la conversión en acciones Serie C de Vivo del Préstamo Subordinado otorgado por el Fondo

Asset Rentas Comerciales Vivo, por un monto original de UF 349.900 (ver nota 1.18 de los Estados Financieros).

- Al 30 de junio de 2026, la Compañía alcanzó un *leverage* neto de 3,08 veces, reflejando una disminución respecto del 3,98 veces al 31 de diciembre de 2025. Esto se debe,

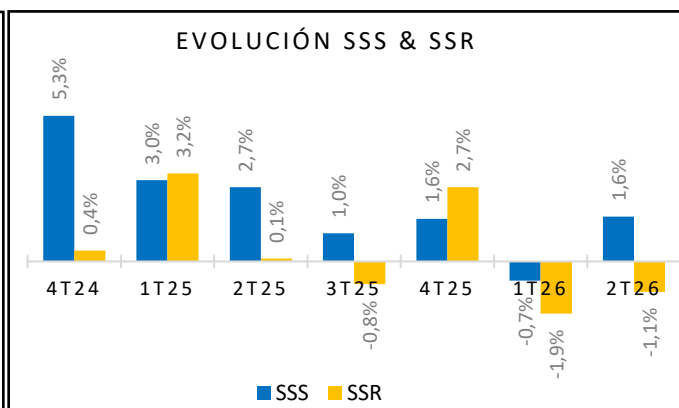
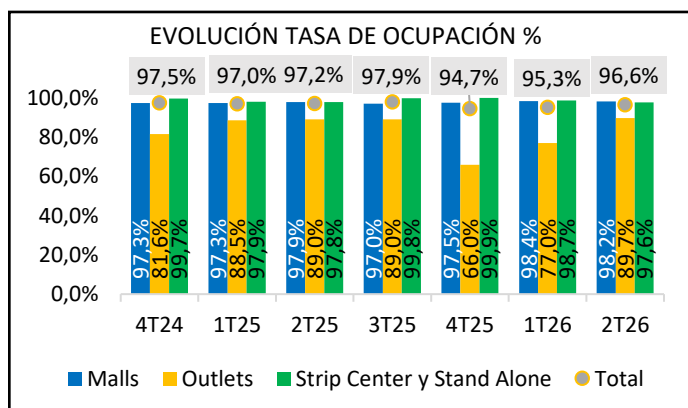
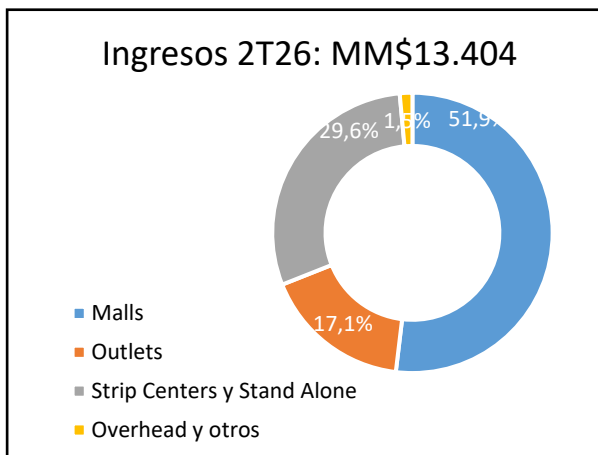
principalmente, al aumento en el patrimonio debido a la conversión en acciones Serie C de Vivo del Préstamo Subordinado otorgado por el Fondo Asset Rentas Comerciales Vivo y a la utilidad del período originada por el prepago con condonación de la deuda financiera con Penta Vida (ex Santander).

ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE

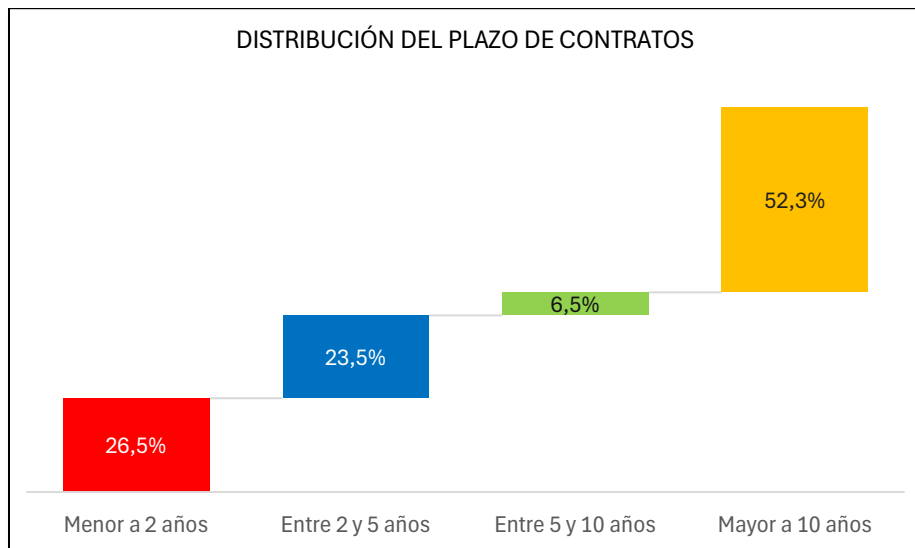
Los **Ingresos Consolidados** alcanzaron MM\$13.008 durante el 2T26, reflejando un crecimiento de 12,7% en comparación con el mismo período de 2025. Este incremento se explica principalmente por el aporte de Vivo Outlet Parque Los Toros, centro comercial inaugurado en noviembre de 2025, así como por 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 11,5% 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 un aumento en SSS de 1,63%.

La tasa de ocupación consolidada alcanzó 96,6%, cifra 0,6 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 2T26 con una ocupación de 86,5% y una colocación (contratos firmados) superior al 93% de su superficie arrendable. Por su parte, el formato mall presentó un alza de 0,3 puntos porcentuales en su tasa de ocupación respecto al 2T25.



El plazo promedio de los contratos con locatarios es de 11 años, ponderados por metros cuadrados. Cabe destacar que el 58,8% de los contratos, ponderados por sus ingresos, tienen una duración mayor a los 5 años.



El **Costo de Ventas** del 2T26 alcanzó MM\$2.837, un 13,1% superior a los MM\$2.507 del mismo período de 2025, debido principalmente al mayor volumen de operación por la incorporación de Vivo Outlet Parque Los Toros.

La **Ganancia Bruta** del trimestre fue de MM\$10.171, reflejando un aumento de 12,5% respecto al año anterior, generando un Margen Bruto de 78,2%, prácticamente en línea respecto del año anterior.

Los **Gastos de Administración** alcanzaron MM\$2.750, mostrando un crecimiento de 4,3% respecto a los MM\$2.637 incurridos en el 2T25. Por su parte, la relación GAV sobre ingresos mejoró, disminuyendo en 1,7 puntos porcentuales al comparar ambos períodos.

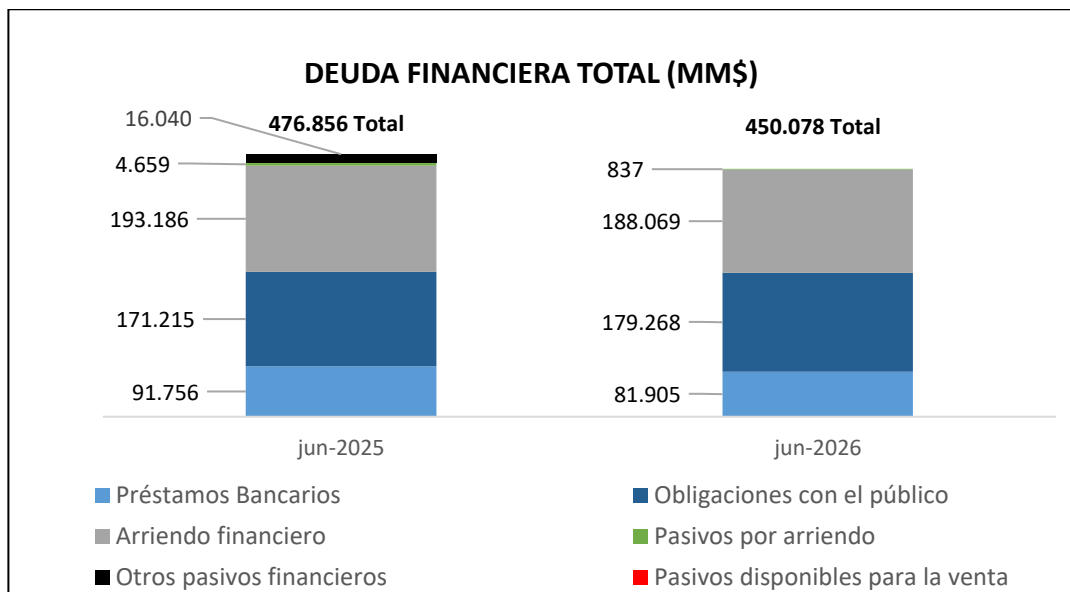
El **EBITDA** consolidado para este trimestre alcanzó los MM\$7.485, lo que representa un incremento de 15,8% respecto de igual período del año 2025, y un margen porcentual sobre ingresos de 57,5% vs el 56,0% del 2T25.

El resultado de **Otras Ganancias (pérdidas)** en el trimestre fue una utilidad de MM\$13.588, comparado con MM\$4.201 registrado en el mismo período del año 2025, lo que se explica principalmente por un aumento de MM\$9.727 por la revaluación de las propiedades de inversión.

Con todo lo anterior, las **Ganancias de actividades operacionales** de la Compañía en el 2T26 alcanzaron MM\$21.009 comparado con MM\$10.603 registrados el 2T25, reflejando un crecimiento de 98,1%.

El **Resultado No Operacional** presenta una pérdida de MM\$9.231 en el 2T26, comparado con la pérdida de MM\$10.866 obtenida en igual período de 2025. A continuación, los principales movimientos:

- Los **Costos Financieros** alcanzaron MM\$5.523, inferiores a los MM\$6.687 incurridos en 2T25, debido principalmente a gastos financieros asociados a refinanciamientos de deudas con bancos y compañías de leasing en el año anterior.



- Los **Ingresos Financieros** alcanzaron MM\$7.515 en 2T26 comparado con MM\$83 del segundo trimestre de 2025, debido a la utilidad generada de MM\$7.387 en el prepago con condonación del 43,5% de la deuda financiera con Penta Vida (ex Santander) efectuado el 29 de abril de 2026.
- Mayor pérdida en **Resultados por Unidades de Reajuste**, la que alcanzó un total de MM\$11.232 en 2T26 en comparación a la pérdida de MM\$4.272 del mismo período del año anterior, principalmente explicado por el efecto de la inflación sobre deuda en UF.

Con todo lo anterior, la **Utilidad antes de Impuestos** totalizó en MM\$11.778 en el trimestre, comparado con una pérdida de MM\$263 registrada en igual período de 2025.

El gasto por **impuestos** del período fue de MM\$7.381 comparado con el ingreso (crédito) por impuestos de MM\$392 en el 2T25.

El **Resultado Neto** del segundo trimestre de 2026 fue una utilidad de MM\$4.396, aumentando MM\$4.268 comparado con los MM\$128 obtenidos en 2T25.

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 (1)	Ñuñoa	98.000	MMUF 5,6	2032

(1) El proyecto Vivo Santiago es desarrollado por Inmobiliaria Vivo Santiago SpA, coligada en la que Vivo SpA mantiene una participación de 40,00%, contabilizada por el método de la participación y no consolidada en los estados financieros de la Compañía.

HECHOS DESTACADOS DEL PERÍODO

Con fecha 1 de abril de 2026 se produce la disolución de Inmobiliarias SRW S.A. al haberse reunido todas las acciones de la Sociedad durante un período ininterrumpido de más de diez días en manos de Vivo SpA. Producto de esta disolución Vivo SpA pasa a ser dueña del activo denominado “Strip Center Villa Alemana”.

Con fecha 12 de abril de 2026, la Junta de Aportantes del Fondo de Inversión 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 efectuadas los días 4, 5 y 6 de mayo. El efecto de esta conversión significó una disminución de la deuda financiera de la Sociedad en aproximadamente UF425.000 y requirió la respectiva suscripción y pago de las acciones Serie C.

Con fecha 4, 5 y 6 de mayo se celebraron las Juntas de Tenedores de Bono series H, G e I, respectivamente, donde se aprobaron 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 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 14 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 el 30 de junio de 2026, las sociedades no presentan otros hechos destacados que resulte necesario revelar y que pudiesen afectar significativamente la comprensión de este informe.

HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de julio de 2026 y la fecha de emisión de este informe, las sociedades no presentan hechos posteriores que resulte necesario revelar y que pudiesen afectar significativamente la comprensión del mismo.

TABLAS:

Estado de Resultados Consolidado:

Millones CLP	2T26	2T25	Var %	6M26	6M25	Var %
Ingresos de actividades ordinarias	13.008	11.546	12,7%	25.901	23.274	11,3%
Costo de ventas	(2.837)	(2.507)	-13,1%	(6.146)	(5.164)	-19,0%
Margen bruto	10.171	9.039	12,5%	19.755	18.110	9,1%
<i>Margen bruto %</i>	<i>78,2%</i>	<i>78,3%</i>	<i>-0,1 pp</i>	<i>76,3%</i>	<i>77,8%</i>	<i>-1,5 pp</i>
Gastos de administración	(2.750)	(2.637)	-4,3%	(5.373)	(5.162)	-4,1%
Otras ganancias (pérdidas)	13.588	4.201	223,5%	21.306	11.595	83,8%
Ganancias de actividades operacionales	21.009	10.603	98,1%	35.688	24.542	45,4%
Costos financieros	(5.523)	(6.687)	17,4%	(10.806)	(11.648)	7,2%
Ingresos financieros	7.515	83	8.980,7%	7.551	113	6.589,2%
Participac. en ganancias asoc. por participación	10	10	4,3%	(23)	20	-215,8%
Resultados por unidades de reajuste	(11.232)	(4.272)	-162,9%	(12.577)	(9.654)	-30,3%
Utilidad antes de impuesto	11.778	(263)	4.570,6%	19.834	3.373	488,1%
(Gasto) por impuestos a las ganancias	(7.381)	392	-1.984,1%	(9.548)	(302)	-3.065,9%
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones	4.396	128	3.325,8%	10.285	3.071	234,9%
Utilidad (pérdida) del período	4.396	128	3.325,8%	10.285	3.071	234,9%
Utilidad atribuible a la controladora	3.815	(192)	2.085,8%	9.246	2.101	340%
Utilidad atribuible a no controladoras	581	320	81,4%	1.309	970	7,2%

Desempeño por Categoría:

Trimestral

MM CLP	2T26	Malls 2T25	Var (%)	2T26	Outlets 2T25	Var (%)	Strip Center y Stand Alone 2T26	2T25	Var (%)	Comisiones y otros 2T26	2T25	Var (%)	2T26	Total 2T25	Var (%)
Ingresos	6.751	6.489	4,0%	2.223	955	132,7%	3.845	3.736	2,9%	189	367	-48,3%	13.008	11.546	12,7%
EBITDA	5.060	4.721	7,2%	1.591	747	113,0%	2.927	2.929	-0,1%	-2.094	-1.931	8,4%	7.485	6.466	15,8%
Margen EBITDA (%)	75,0%	72,8%	2,2%	71,6%	78,2%	-6,6%	76,1%	78,4%	-2,3%	-1106,1%	-526,9%	-579,2%	57,5%	56,0%	1,5%
ABLS (m2)	96.184	96.982	-0,8%	38.436	18.733	105,2%	129.013	129.062	0,0%				263.633	244.777	7,7%
Tasa de Ocupación (%)	98,15%	97,87%	-18,6%	89,66%	89,04%	0,6%	97,64%	97,87%	-0,2%				96,59%	97,15%	-0,6%
Ventas Locatarios MM CLP	43.974	42.545	3,4%	20.707	9.376	120,9%	72.693	74.656	-2,6%				137.375	126.577	8,5%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$)	551.866	535.691	3,0%	653.966	519.722	25,8%	663.589	657.038	1,0%				619.589	599.646	3,3%

Acumulado

MM CLP	2026	Malls 2025	Var (%)	2026	Outlets 2025	Var (%)	Strip Center y Stand Alone 2026	2025	Var (%)	Comisiones y otros 2026	2025	Var (%)	2026	Total 2025	Var (%)
Ingresos	13.526	12.987	4,1%	4.229	1.903	122,2%	7.693	7.768	-1,0%	454	615	-26,2%	25.901	23.274	11,3%
EBITDA	9.739	9.388	3,7%	2.967	1.431	107,4%	5.829	6.107	-4,5%	-4.025	-3.849	4,6%	14.510	13.076	11,0%
Margen EBITDA (%)	72,0%	72,3%	-0,3%	70,2%	75,2%	-5,0%	75,8%	78,6%	-2,8%	-886,5%	-626,1%	-260,4%	56,0%	56,2%	-0,2%
ABLS (m2)	96.184	96.982	-0,8%	38.436	18.733	105,2%	129.013	129.062	0,0%				263.633	244.777	7,7%
Tasa de Ocupación (%)	98,27%	97,58%	-8,8%	83,31%	88,76%	-5,5%	98,19%	97,91%	0,3%				95,94%	97,06%	-1,1%
Ventas Locatarios MM CLP	89.370	88.447	1,0%	38.824	18.342	111,7%	146.280	153.795	-4,9%				274.474	260.584	5,3%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$)	1.121.575	1.113.654	0,7%	1.305.319	1.016.715	28,4%	1.335.334	1.353.529	-1,3%				1.250.205	1.234.491	1,3%

(1) Signo positivo en las variaciones = efecto favorable en resultado.

(2) 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	jun-26	dic-25	Var %
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	9.719	3.257	198,4%
Otros activos financieros, corrientes	3.272	6.832	-52,1%
Otros activos no financieros, corrientes	869	1.107	-21,5%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	6.854	8.899	-23,0%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	-	313	-100,0%
Activos por impuestos, corrientes	2.542	2.518	0,9%
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	38.118	38.089	0,1%
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	531	623	-14,8%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	1.204	1.164	3,4%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	32.578	32.668	-0,3%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	21	25	-13,9%
Propiedades, plantas y equipos	49	64	-22,1%
Propiedades de inversión	597.879	574.157	4,1%
Activos por derecho de uso	608	718	-15,4%
Activos por impuestos diferidos	16.980	17.619	-3,6%
Total activos, no corrientes	649.850	627.037	3,6%
Total Activos	687.969	665.126	3,4%
Pasivos Corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	5.045	4.841	4,2%
Pasivos por arrendamientos, corrientes	6.159	5.812	6,0%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	6.849	3.182	115,3%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	1.142	1.270	-10,1%
Pasivos por impuestos, corrientes	-	886	-100,0%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	1.547	2.482	-37,7%
Total pasivos, corrientes	20.741	18.473	12,3%
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	256.127	282.827	-9,4%
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	182.747	170.916	6,9%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	6.025	6.436	-6,4%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	4.857	5.025	-3,3%
Pasivos por impuestos diferidos	74.491	66.022	12,8%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	1.188	1.198	-0,9%
Total pasivos, no corrientes	525.435	532.423	-1,3%
Total Pasivos	546.176	550.896	-0,9%
Patrimonio:			
Capital pagado	38.786	21.369	81,5%
Resultados acumulados	90.115	80.869	11,4%
Otras reservas	428	428	0,0%
Total Patrimonio Atribuible a propietarios de la controladora	129.329	102.666	26,0%
Participaciones no controladoras	12.464	11.564	7,8%
Total Patrimonio	141.793	114.230	24,1%
Total Pasivos y Patrimonio	687.969	665.126	3,4%

ACTIVOS

El **total de activos** al 30 de junio de 2026 alcanzó MM\$687.969, en comparación con los MM\$665.126 a diciembre de 2025.

Los **activos corrientes** al cierre del período alcanzaron MM\$38.118, un 0,1% superior a los MM\$38.089 registrados a diciembre de 2025.

Los **activos no corrientes** al cierre de junio de 2026 alcanzaron MM\$649.850, registrando un incremento de MM\$22.814 respecto de los MM\$627.037 contabilizados a diciembre de 2025. Esta variación se explica por el aumento de MM\$23.722 en el rubro **Propiedades de Inversión**, explicado principalmente por la revaluación de dichos activos por MM\$22.084.

PASIVOS

El **total de pasivos** alcanzó a MM\$546.176 al cierre del 30 de junio de 2026, reflejando una disminución de 0,9% respecto del cierre de diciembre 2025, cuando alcanzó MM\$550.896.

Los **pasivos corrientes** alcanzaron a MM\$20.741 al 30 de junio de 2026, un 12,3% 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\$3.668 asociados mayormente a la provisión de impuesto territorial, compensado parcialmente por una disminución en **Provisiones corrientes por beneficios a los empleados** de MM\$936 y por una baja en **Pasivos por impuestos, corrientes** de MM\$886 relacionados a la operación renta del año tributario 2026.

Los **pasivos no corrientes** registraron una disminución de MM\$6.989, desde los MM\$532.423 en diciembre de 2025 a los MM\$525.435 al 30 de junio de 2026. Lo anterior se explica principalmente por una disminución de los **Otros pasivos financieros, no corrientes** de MM\$26.699 asociados al prepago de la deuda financiera a Penta Vida (ex Santander) y a la conversión en acciones Serie C del Préstamo Subordinado otorgado por el Fondo Rentas Comerciales Vivo, compensado parcialmente por un aumento de los **Pasivos por arrendamientos, no corrientes** de MM\$11.831 relacionado al giro de UF200.000 adicionales del contrato de leasing con MetLife Chile Seguros de Vida S.A. por el financiamiento del centro comercial Vivo Outlet Parque Los Toros y un aumento de los **Pasivos por impuestos diferidos** de MM\$8.469 relacionado a la revaluación de las propiedades de inversión.

El **Patrimonio** de la Compañía aumentó 24,1% debido principalmente a la conversión en acciones Serie C del Préstamo Subordinado otorgado por el Fondo Rentas Comerciales Vivo, además de la utilidad del período. El **Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora** registró un aumento de 26,0%.

ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA

Flujo de efectivo Millones CLP	Acum. Jun-26	Acum. Jun-25	Diferencia
De la operación	16.546	20.572	(4.026)
De la inversión	2.689	(12.321)	15.010
De financiamiento	(12.773)	(8.875)	(3.898)
Flujo de período	6.462	(624)	7.086
Efectivo y equiv. al inicio del período	3.257	3.352	(95)
Efectivo y equiv. al final del período	9.719	2.728	6.991

Al cierre del trimestre, la Compañía presentó un saldo de efectivo y equivalente al efectivo de MM\$9.719, comparado con MM\$2.728 del mismo período del año anterior. A continuación, las principales variaciones.

Al 30 de junio de 2026, los flujos de operación alcanzaron los MM\$16.546, una disminución de MM\$4.026 respecto de igual período de 2025. Esta variación se explica principalmente por:

- Una variación negativa de **Impuestos a las ganancias pagados** de MM\$7.036 debido a la recuperación de pagos provisionales por utilidades absorbidas en el primer semestre de 2025.
- Mayores **Otros pagos por actividades de operación** de MM\$2.305 debido principalmente a un aumento en el pago de Impuesto al Valor Agregado.
- Mayores pagos a **Proveedores** de MM\$1.400.
- Lo anterior, compensado parcialmente por un aumento en **Cobros de ventas de bienes y servicios** de MM\$6.025.

A junio de 2026, los flujos de inversión registraron un monto positivo de MM\$2.689, comparado con el flujo negativo de MM\$12.321 del mismo periodo del año anterior. Esta desviación se explica principalmente por un menor nivel de **Compras de propiedades de inversión** de MM\$11.384, asociado mayormente al proyecto Vivo Outlet Parque Los Toros, cuyas obras finalizaron durante el tercer trimestre de 2025.

El flujo de financiamiento fue negativo en MM\$12.773, con una diferencia negativa de MM\$3.898 respecto del flujo negativo de MM\$8.875 obtenidos al cierre del 2T25. Las principales variaciones se explican a continuación:

- Menores **Importes de préstamos de largo plazo** de MM\$20.983 asociados a la obtención del financiamiento denominado crédito sindicado II durante el primer semestre de 2025 por MM\$19.816.
- Lo anterior, compensado parcialmente por menor nivel de **Pagos de pasivos por arrendamiento financiero** de MM\$14.176 relacionado mayormente (1) al prepago de MM\$13.085 de las deudas con Principal Seguros de Vida y Ohio National con los fondos obtenidos del financiamiento denominado crédito sindicado II durante el primer semestre de 2025 y (2) a un menor nivel de **Reembolsos de préstamos** en MM\$2.241 debido principalmente a que en el primer semestre de 2025 se prepagaron los créditos con Banco Estado y del financiamiento denominado crédito sindicado I.

PRINCIPALES INDICADORES

Millones CLP	2022	2023	2024	2025	Jun-26
Liquidez					
Razón corriente	0,56	0,79	1,89	2,06	1,84
Endeudamiento					
<i>Leverage:</i> Deuda Financiera Neta/Patrimonio	6,03	7,10	4,92	3,98	3,08
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	12,5%	11,6%	4,6%	3,4%	3,8%
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	87,5%	88,4%	95,4%	96,6%	96,2%
Deuda Financiera Neta/EBITDA (UDM)	23,7	20,8	19,0	16,7	15,3
Eficiencia (Últimos 12 meses)					
Cobertura de Gastos Financieros (UDM)	1,21	1,05	1,21	1,14	1,25
Utilidad (UDM)	(14.053)	(3.263)	31.210	51.977	59.191
EBITDA (UDM)	16.319	20.634	24.220	27.210	28.645
Margen EBITDA (UDM)	49,4%	53,6%	55,7%	56,8%	56,6%
Rentabilidad del Patrimonio UDM	-21,9%	-5,4%	33,4%	45,5%	41,7%
Ganancia por acción básica (M\$/acción)	(70.567)*	(27.701)	123.817	241.600	158,01

* 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.

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: Deuda Financiera Neta (según definición anterior) dividida por EBITDA UDM.

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

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

Ganancia por Acción Básica: Utilidad del período dividida por el promedio ponderado de acciones en circulación.

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 8,3% 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 58,8% de los contratos vigentes con una duración superior a 5 años, ponderado por ingresos, y un plazo promedio de contratos de aproximadamente 11 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