



Análisis Razonado

Estados Financieros Consolidados al
30 de septiembre de 2024



Análisis Razonado
Vivo SpA
al 30 de septiembre de 2024

Contenido

DESTACADOS DEL PERÍODO.....	3
ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE	3
PIPELINE.....	6
HECHOS DESTACADOS DEL PERIODO	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 TERCER TRIMESTRE 2024 VIVO SPA

Santiago, Chile, 29 de noviembre de 2024 – **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 2024. 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

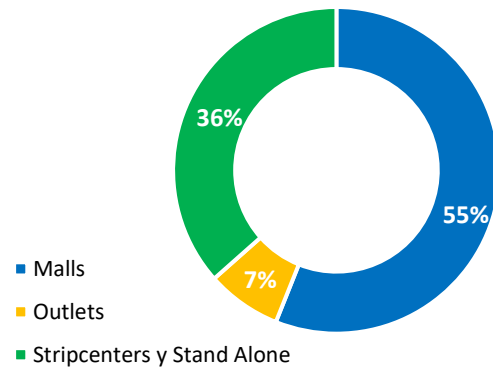
- Los ingresos alcanzaron a MM\$10.897, un 15,0% superior al 3T23, principalmente explicado por un aumento del 8,9% en los arriendos mínimos, donde destacan tiendas menores (17,2%), *food court* (15,0%) y restaurantes y cafeterías (11,1%), a consecuencia de una mayor generación de ingresos en los centros comerciales Vivo Outlet Chillán y Vivo Panorámico, activos que han mejorado significativamente sus niveles de ocupación en los últimos meses, y al efecto de la inflación sobre ventas en UF.
- Las ventas *Same Store Sales* (“SSS”) de locatarios aumentaron levemente en un 2,3% el 3T24 respecto del mismo período del año anterior, principalmente en los rubros *food court*, restaurantes y cafeterías y tiendas departamentales. Por su lado, el índice *Same Store Rent* (“SSR”) aumentó en 1,9 puntos porcentuales respecto al mismo período del año anterior.
- El EBITDA del 3T24 alcanzó los MM\$6.066, un 19,7% superior respecto de igual período de 2023, principalmente impulsado por mejores resultados en las categorías Malls (+14,9%) y Outlets (+122,9%), por la incorporación de Vivo Outlet Chillán y Vivo Panorámico; y en la categoría Strip Center y Stand Alone (+12,2%).
- En julio del 2024 iniciaron las obras de construcción de un nuevo centro comercial de 21 mil mt2 arrendables, Vivo Outlet Parque Los Toros, ubicado en la comuna de Puente Alto. Esta operación se encuentra financiada mediante un leasing financiero inmobiliario con Metlife Chile Seguros de Vida S.A.
- Al 30 de septiembre de 2024, la Compañía alcanzó un *leverage* neto de 6,71 veces, reflejando una disminución respecto del 7,10 veces al 31 de diciembre de 2023. Esto se debe, principalmente, a un aumento en el patrimonio de un 9,5%, a raíz del resultado generado durante el ejercicio 2024.

ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE

Los **Ingresos Consolidados** alcanzaron MM\$10.897 en el 3T24, un aumento de 15,0% respecto al 3T23, lo que se explica por aumentos en las categorías Malls y Outlets, por la apertura en 4T22 del Vivo Outlet Chillán, junto con la reapertura de Vivo Panorámico y la categoría Strip Centers y Stand Alone, junto con el efecto de la inflación sobre ventas en UF.

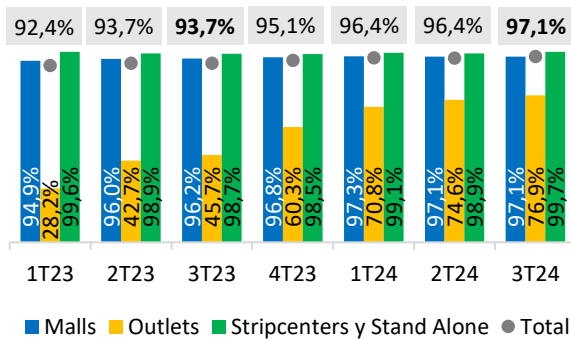
Las ventas totales de los locatarios de nuestros activos crecieron un 4,6% durante el trimestre respecto del mismo periodo del año anterior, impulsado por aumentos en todas las categorías. Por su lado, las tiendas que estuvieron abiertas en ambos trimestres registraron un aumento en SSS de 2,3%.

Ingresos 3T24: MM\$10.897

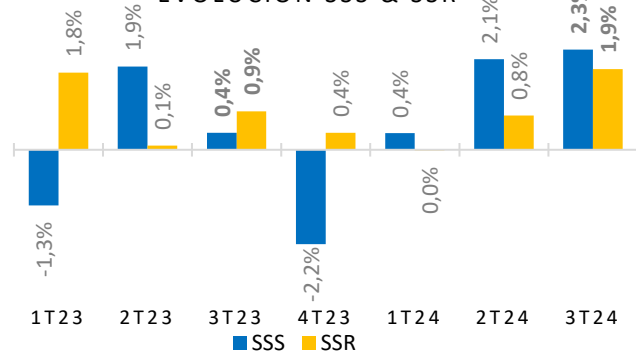


Con aumentos en todas las categorías, la tasa de ocupación consolidada de activos en régimen creció 3,4 puntos porcentuales, alcanzando 97,1% durante el 3T24, comparado con la tasa de 93,7% del 3T23.

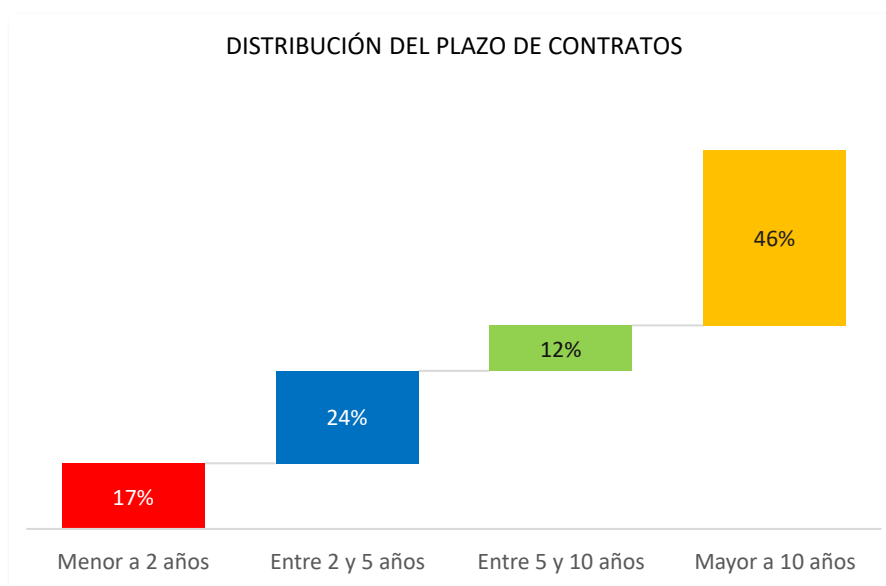
EVOLUCIÓN TASA DE OCUPACIÓN %



EVOLUCIÓN SSS & SSR



El plazo promedio de los contratos con arrendatarios es de 13 años, ponderados por metros cuadrados. Cabe destacar que el 58,3% de los contratos, ponderados por sus ingresos, tienen una duración mayor a los 5 años.



El **Costo de Ventas** del 3T24 alcanzó a MM\$2.317, un 3,4% superior a los MM\$2.241 del mismo período de 2023, principalmente debido al aumento en el costo de energía eléctrica compensado parcialmente por un mayor recupero de gastos comunes.

La **Ganancia Bruta** del trimestre fue de MM\$8.581, reflejando un aumento de 18,6% respecto al año anterior, generando un Margen Bruto de 78,7%.

Los **Gastos de Administración** alcanzaron MM\$2.580, mostrando un aumento de 14,0% respecto a los MM\$2.264 incurridos en el 3T23, principalmente por una normalización en las remuneraciones variables.

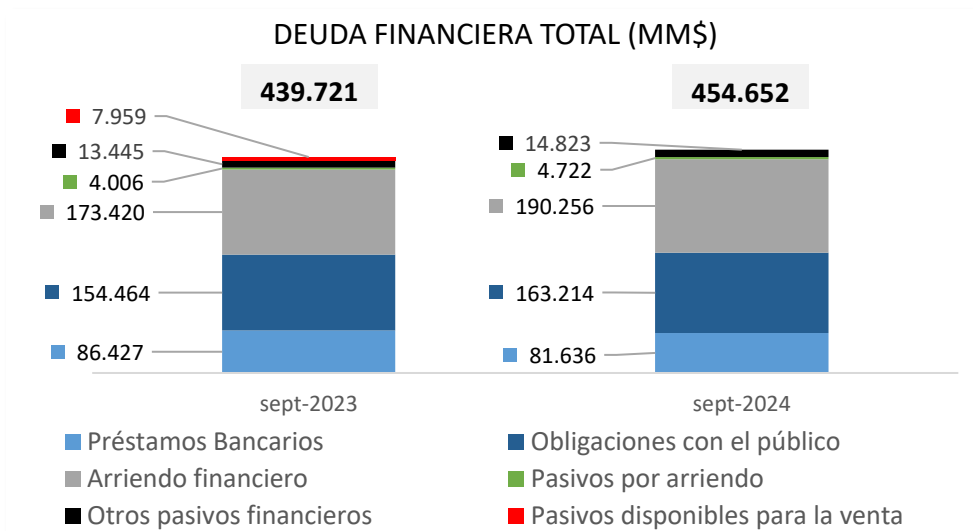
El **EBITDA** consolidado para este trimestre alcanzó los MM\$6.066, lo que representa un incremento de 19,7% respecto de igual período del año 2023 y un margen porcentual sobre ingresos de 55,7%, mostrando una mejora de 2,2 puntos porcentuales.

El resultado de **Otras Ganancias** en el trimestre fue una utilidad de MM\$4.308, comparado con MM\$1.794 registrado en el mismo período del año 2023, lo que se explica principalmente por la variación del *fair value* de las propiedades de inversión como consecuencia de un mayor aumento en el valor de la UF en el 3T24 respecto al 3T23.

Con todo lo anterior, el **Resultado Operacional** de la Compañía en el 3T24 fue MM\$10.308 comparado con MM\$6.763 registrado el 3T23.

El **Resultado No Operacional** presenta una pérdida de MM\$9.032 en el 3T24, comparado con la pérdida de MM\$5.841 obtenida en igual período de 2023. A continuación, los principales movimientos:

- Los **Costos Financieros** alcanzaron MM\$5.021, superior a los MM\$4.461 incurridos en 3T23, debido principalmente al efecto de la inflación sobre deuda en UF.



- Los **Ingresos Financieros** alcanzaron MM\$51 en 3T24 comparado con MM\$121 del tercer trimestre de 2023.
- **Participación en ganancias asociadas por participación** totalizaron una pérdida de M\$48 *versus* la pérdida de MM\$191 el año anterior, explicado principalmente por el resultado en el 1T23 de la coligada Inversiones HCP City Express S.A. sociedad disuelta el 26 de octubre de 2023.
- Mayor pérdida en **Resultados por Unidades de Reajuste**, la que alcanzó un total de MM\$4.061 en 3T24 en comparación a la pérdida de MM\$1.309 del mismo período del año anterior, principalmente explicado por un mayor aumento en el valor de la UF en el 3T24 respecto al 3T23.

Con todo lo anterior, la **Utilidad antes de Impuestos** totalizó en MM\$1.276 en el trimestre, comparado con MM\$922 registrado en igual período de 2023.

Los **impuestos** del período fueron MM\$209, comparado con MM\$55 en el 3T23.

El **Resultado Neto** del tercer trimestre de 2024 fue una utilidad de MM\$1.068, un aumento de 23,0% respecto los MM\$868 obtenidos en 3T23.

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	92.000	MMUF 5,6	2030

Nota adicional: Se excluyen proyectos y/o terrenos que estén en procesos preliminares de negociación.

HECHOS DESTACADOS DEL PERIODO

Con fecha 12 de agosto de 2024, se concretó una operación de financiamiento con Metlife Chile Seguros de Vida S.A. para la construcción del proyecto denominado Vivo Outlet Parque Los Toros ubicado en la comuna de Puente Alto. Dicho financiamiento de construcción y largo plazo consiste en un leasing financiero Inmobiliario por hasta UF 599.826 y un plazo de 30 años.

Con fecha 10 de septiembre de 2024, se materializó una modificación del contrato de leasing con Compañía de Seguros de Vida Confuturo S.A. para el financiamiento del proyecto “Vivo Santiago”, donde se amplía el plazo de vencimiento a septiembre de 2027 y se modifica la tasa de interés en UF a un 6,5% anual.

HECHOS POSTERIORES

Entre el 1º de julio de 2024 y la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, las sociedades no presentan hechos posteriores que resulten necesario revelar y que pudiesen afectar significativamente la comprensión de los mismos.

TABLAS:
Estado de Resultados Consolidado:

Millones CLP	3T24	3T23	Var %	9M24	9M23	Var %
Ingresos de actividades ordinarias	10.897	9.474	15,0%	31.357	28.303	10,8%
Costo de ventas	(2.317)	(2.241)	3,4%	(6.851)	(6.519)	5,1%
Margen bruto	8.581	7.233	18,6%	24.506	21.784	12,5%
<i>Margen bruto %</i>	<i>78,7%</i>	<i>76,3%</i>		<i>78,2%</i>	<i>77,0%</i>	
Gastos de administración	(2.580)	(2.264)	14,0%	(7.721)	(6.911)	11,7%
Otras ganancias	4.308	1.794	140,1%	16.584	14.120	17,4%
Ganancias de actividades operacionales	10.308	6.763	52,4%	33.369	28.993	15,1%
Costos financieros	(5.021)	(4.461)	12,6%	(14.930)	(15.127)	-1,3%
Ingresos financieros	51	121	-58,1%	106	338	-68,8%
Participación en ganancias asociadas por participación	(0)	(191)	-100,0%	(23)	(858)	-97,3%
Resultados por unidades de reajuste	(4.061)	(1.309)	210,3%	(13.187)	(12.530)	5,2%
Utilidad antes de impuesto	1.276	922	38,4%	5.334	815	554,1%
(Gasto) por impuestos a las ganancias	(209)	(55)	283,1%	(1.024)	(347)	194,8%
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones	1.068	868	23,0%	4.311	468	820,6%
Utilidad (pérdida) del período	1.068	868	23,0%	4.311	468	820,6%
Utilidad atribuible a la controladora	550	493	11,6%	2.443	(890)	-374,4%
Utilidad atribuible a no controladoras	518	375	38,1%	1.868	1.359	37,5%

Desempeño por Categoría:
Trimestral

MM CLP	Malls			Outlets			Stripcenter y Stand Alone			Comisiones y otros			Total		
	3T24	3T23	Var (%)	3T24	3T23	Var (%)	3T24	3T23	Var (%)	3T24	3T23	Var (%)	3T24	3T23	Var (%)
Ingresos	5.982	5.309	12,7%	791	478	65,4%	3.899	3.537	10,2%	225	150	50,2%	10.897	9.474	15,0%
EBITDA	4.385	3.818	14,9%	548	246	122,9%	3.135	2.793	12,2%	-2.002	-1.791	11,8%	6.066	5.067	19,7%
Margen EBITDA (%)	73,3%	71,9%	1,4%	69,3%	51,5%	17,8%	80,4%	79,0%	1,4%	-888,9%	-1197,3%	308,4%	55,7%	53,5%	2,2%
ABLS (m2)	97.161	97.176	0,0%	18.733	18.733	0,0%	139.112	138.328	0,6%	-	-	-	255.006	254.237	0,3%
Tasa de Ocupación (%)	97,15%	96,20%	0,9%	76,90%	45,70%	50,9%	99,73%	98,70%	1,0%	-	-	-	97,06%	93,70%	4,9%
Ventas Locatarios MM CLP	39.441	37.795	4,4%	7.177	4.178	71,8%	83.714	82.630	1,3%	-	-	-	130.332	124.603	4,6%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$)	497.115	441.715	12,5%	446.087	352.258	26,6%	703.833	695.091	1,3%	-	-	-	607.980	576.061	5,5%

Acumulado

MM CLP	Malls			Outlets			Stripcenter y Stand Alone			Comisiones y otros			Total		
	2024	2023	Var (%)	2024	2023	Var (%)	2024	2023	Var (%)	2024	2023	Var (%)	2024	2023	Var (%)
Ingresos	17.634	15.783	11,7%	2.102	479	338,7%	11.317	10.672	6,0%	304	1.370	-77,8%	31.357	28.303	10,8%
EBITDA	12.915	11.333	14,0%	1.408	246	472,5%	9.069	8.528	6,3%	-6.359	-4.940	28,7%	17.033	15.168	12,3%
Margen EBITDA (%)	73,2%	71,8%	1,4%	67,0%	51,5%	15,5%	80,1%	79,9%	0,2%	-2093,1%	-360,6%	-1732,5%	54,3%	53,6%	0,7%
ABLS (m2)	97.161	97.176	0,0%	18.733	18.733	0,0%	139.112	138.328	0,6%	-	-	-	255.006	254.237	0,3%
Tasa de Ocupación (%)	97,19%	96,20%	1,0%	74,19%	45,70%	35,1%	99,09%	98,70%	0,4%	-	-	-	96,49%	93,70%	3,3%
Ventas Locatarios MM CLP	121.358	114.668	5,8%	20.405	9.783	108,6%	243.618	244.804	-0,5%	-	-	-	385.380	369.254	4,4%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$)	1.529.604	1.340.123	14,1%	1.268.246	824.800	53,8%	2.048.242	2.059.313	-0,5%	-	-	-	1.797.749	1.707.120	5,3%

ANÁLISIS DE BALANCE

Millones CLP	sept-24	dic-23	Var %
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	9.412	3.157	198,2%
Otros activos financieros, corrientes	-	1.807	-100,0%
Otros activos no financieros, corrientes	1.232	1.529	-19,5%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7.280	6.894	5,6%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	267	267	0,0%
Activos por impuestos, corrientes	7.606	7.835	-2,9%
Activos no corrientes para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	23.442	23.794	-1,5%
Total activos, corrientes	49.238	45.283	8,7%
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	1.079	1.006	7,2%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	5.627	5.356	5,0%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	1.067	1.072	-0,4%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	33	89	-62,3%
Propiedades, plantas y equipos	96	120	-19,7%
Propiedades de inversión	506.407	487.987	3,8%
Activos por derecho de uso	995	268	271,2%
Activo por impuesto diferido	19.307	14.492	33,2%
Total activos, no corrientes	534.611	510.389	4,7%
Total Activos	583.848	555.672	5,1%
Pasivos Corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	5.673	28.502	-80,1%
Pasivos por arrendamientos, corrientes	8.325	18.439	-54,9%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	4.804	5.383	-10,8%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	834	831	0,4%
Pasivos por impuestos, corrientes	1.032	494	108,7%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	1.827	1.442	26,7%
Pasivos no corrientes para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	-	2.420	-100,0%
Total pasivos corrientes	22.495	57.511	-60,9%
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	254.000	223.590	13,6%
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	186.654	162.706	14,7%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	6.141	5.960	3,0%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	6.695	7.122	-6,0%
Pasivos por impuestos diferidos	39.808	36.554	8,9%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	1.340	1.308	2,4%
Otras provisiones, no corrientes	350	331	5,6%
Total pasivos, no corrientes	494.988	437.572	13,1%
Total Pasivos	517.484	495.083	4,5%
Patrimonio:			
Capital pagado	21.369	21.369	0,0%
Resultados acumulados	10.959	8.516	28,7%
Otras reservas	428	428	0,0%
Total Patrimonio Atribuible a propietarios de la controladora	32.756	30.314	8,1%
Participaciones no controladoras	33.609	30.276	11,0%
Total Patrimonio	66.365	60.589	9,5%
Total Pasivos y Patrimonio	583.848	555.672	5,1%

ACTIVOS

El **total de activos** al 30 de septiembre de 2024 alcanzó MM\$583.848, lo que representa un aumento de 5,1% en comparación a diciembre de 2023.

Los **activos corrientes** al cierre del periodo alcanzaron MM\$49.238, un 8,7% superior a los MM\$45.283 registrados a diciembre de 2023, principalmente explicado por un aumento de **Efectivo y equivalentes** de MM\$6.255. Lo anterior fue parcialmente compensado por una disminución de (i) MM\$1.807 en **Otros Activos financieros, corrientes**, y (ii) MM\$353 en **Activos no corrientes para venta**, entre otros.

Los **activos no corrientes** al cierre de septiembre de 2024 alcanzaron los MM\$534.611, lo que representa un aumento de MM\$24.222 respecto de los MM\$510.389 registrados a diciembre de 2023. Esta variación se explica principalmente por aumentos (i) de MM\$18.421 del rubro **Propiedades de inversión** explicado mayormente por el *fair value* del periodo y en parte por las adiciones del periodo de los proyectos Vivo Santiago y Vivo Outlet Parque Los Toros, y (ii) de MM\$4.814 del rubro **Activo por Impuesto diferido** debido principalmente a mayores pérdidas fiscales.

PASIVOS

El **total de pasivos** alcanzó a MM\$517.484 al cierre del 30 de septiembre de 2024, reflejando un aumento de 4,5% respecto del cierre de diciembre 2023, cuando alcanzó MM\$495.083.

Los **pasivos corrientes** alcanzaron a MM\$22.495 al 30 de septiembre de 2024, reflejando una disminución respecto de los MM\$57.511 registrados al cierre de diciembre 2023, principalmente explicado por una disminución (i) de MM\$22.829 en **Otros pasivos financieros, corrientes**, debido principalmente al prepago del crédito de Banco Scotiabank de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. con los fondos obtenidos del crédito hipotecario a largo plazo con Seguros Vida Security Previsión S.A. de fecha 18 de abril de 2024, (ii) de MM\$10.114 en **Pasivos por arrendamiento, corrientes**, debido a MM\$15.704 por la modificación del contrato de leasing con Compañía de Seguros de Vida Confuturo S.A. para el financiamiento del proyecto “Vivo Santiago”, donde se amplía el pazo de vencimiento a septiembre de 2027, compensado en parte por el término de los periodos de gracia en el pago de capital y (iii) de MM\$2.420 en **Pasivos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta** debido al prepago realizado por la filial SR inmobiliaria S.A. de dos créditos con Metlife Chile Seguros de Vida S.A. en 1T24.

Los **pasivos no corrientes** registraron un aumento de MM\$57.417, desde los MM\$437.572 en diciembre de 2023 a los MM\$494.988 al 30 de septiembre de 2024. Lo anterior se explica principalmente por (i) un aumento en MM\$30.411 en **Otros pasivos financieros, no corrientes** explicado principalmente por el mutuo hipotecario con Seguros Vida Security Previsión S.A. de UF650.000 tomado en 2T24 y por el efecto de la variación de la UF por la inflación del período sobre la deuda en UF, y por (ii) un aumento de MM\$23.947 en **Pasivos por arrendamientos, no corrientes** debido principalmente por la modificación del contrato de leasing con Compañía de Seguros de Vida Confuturo S.A. para el financiamiento del proyecto “Vivo Santiago” por MM\$15.704, donde se amplía el pazo de vencimiento a septiembre de 2027 y al efecto de la variación de la UF por la inflación del período sobre la deuda en UF por MM\$5.618.

El **Patrimonio** de la Compañía aumentó 9,5% y alcanzó los MM\$66.365 al 30 de septiembre de 2024, de los cuales MM\$32.756 corresponden al **Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora**, el que registró un aumento de 8,1%.

ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA

Flujo de efectivo CLP millones	9M24	9M23	Dif.
De la operación	17.829	(10.527)	28.356
De la inversión	(1.640)	(846)	(794)
De financiamiento	(9.934)	12.424	(22.358)
Flujo de período	6.255	1.051	5.204
Efectivo y equiv. al ppio. del período	3.157	5.177	(2.020)
Efectivo y equiv. al final del período	9.412	6.228	3.184

Al cierre del trimestre, la Compañía obtuvo un flujo de efectivo de MM\$6.255, comparado con el flujo de MM\$1.051 del mismo período del año anterior. A continuación, las principales variaciones.

Al 30 de septiembre de 2024, los flujos de operación alcanzaron los MM\$17.829, un aumento de MM\$28.356 respecto de igual período de 2023. Esta variación se explica principalmente por:

- Una variación positiva de **Impuestos a las ganancias pagados** de MM\$23.549 registrado al cierre del 9M24 debido a las cuotas pagadas en el 9M23 a la Tesorería general de la República por los impuestos a la renta del AT 2023 con convenio de pago, prepagados entre junio y agosto de 2023.
- Aumento en **Cobros de ventas de bienes y servicios** de MM\$5.078.
- Aumento en **Otras entradas de efectivo** de MM\$2.611 explicado por la devolución realizada en febrero de 2024 por las Compañías de Seguro por activos siniestrados durante el cuarto trimestre de 2019 en el contexto del estallido social.
- Lo anterior fue parcialmente compensado por mayores **Pagos a proveedores** de MM\$1.215 y **Otros pagos por actividades de operación** de MM\$1.352.

A septiembre de 2024, el flujo de inversión registró un flujo negativo de MM\$1.640, comparado con el flujo negativo de MM\$846 del año anterior. A continuación, se detallan los principales movimientos que explican dicha diferencia:

- Un menor nivel de **Importes de venta de propiedad de inversión** de MM\$1.526.
- Un mayor nivel de **Compras de propiedades de inversión** de MM\$954 debido principalmente a la reactivación del proyecto Vivo Outlet Parque Los Toros, compensado en parte por el término de las obras de Vivo Panorámico y Vivo Outlet Chillán en 2023 y a la ralentización temporal de obras en Vivo Santiago.
- Una variación positiva de MM\$1.546 en **Otras entradas de efectivo, clasificadas como actividades de inversión**.

El flujo de financiamiento fue un flujo negativo de MM\$9.934, con una diferencia negativa de MM\$22.358 respecto del flujo positivo de MM\$12.424 obtenidos al cierre del 3T23. Las principales variaciones se explican a continuación:

- Mayor nivel de **Reembolsos de Préstamos** en MM\$24.487, principalmente debido a prepago realizado por la filial Inmobiliaria Puente Ltda del crédito con Banco Scotiabank y a prepago realizado por la filial SR inmobiliaria S.A. de dos créditos con Metlife Chile Seguros de Vida S.A.
- Mayores **Intereses pagados** de MM\$3.807.
- Lo anterior fue parcialmente compensado por mayores **Importes de pasivos por arrendamiento financiero** de MM\$6.103 debido a financiamiento con Metlife Chile Seguros de Vida S.A. para la construcción del proyecto denominado Vivo Outlet Parque Los Toros.

PRINCIPALES INDICADORES

Millones CLP	2020	2021	2022	2023	Sept-24
Liquidez					
Razón corriente	1,48	0,21	0,56	0,79	2,19
Razón Ácida	1,48	0,21	0,56	0,79	2,19
Endeudamiento					
<i>Leverage</i> : Deuda Financiera Neta/Patrimonio	1,14	2,44	6,03	7,10	6,71
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	37,4%	54,2%	12,5%	11,6%	4,3%
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	62,6%	45,8%	87,5%	88,4%	95,7%
Deuda Financiera Neta/EBITDA (UDM)	22,7	27,8	23,7	20,8	19,8
Eficiencia (Últimos 12 meses)					
Cobertura de Gastos Financieros (UDM)	0,97	0,90	1,21	1,05	1,15
Utilidad (UDM)	135	12.763	(14.053)	(3.263)	579
EBITDA (UDM)	16.837	11.959	16.319	20.634	22.499
Margen EBITDA (UDM)	44,0%	42,9%	49,4%	53,6%	54,2%
Rentabilidad del Patrimonio UDM	0,0%	9,4%	-21,9%	-5,4%	0,9%
Ganancia por acción básica (\$)	(6,7)	150,2	(70.567)*	(27.701)*	12.337*

* 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

EBITDA. Considera el EBITDA últimos 12 meses del edificio de oficinas en Rosario Norte 660.

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	6.324	Providencia	Santiago	Mall	2009	100%
Vivo San Fernando[1]	27.742	San Fernando	San Fernando	Mall	2016	46%
Total Mall	97.161					85%
Vivo Outlet Chillán	18.733	Chillán	Chillán	Outlet	2022	100%
Total Outlet	18.733					100%
Strip Center	54.906			Strip Center		93%
Stand Alone	84.206			Stand Alone		86%
Total Vivo SpA - Consolidado	255.006					

¹ Activo en Inmobiliaria SRR S.A., cuya propiedad es 50,0% de Inmobiliaria Ovalle y esta última es 91,8% propiedad 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 8,6% 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% 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 13 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 36% en diciembre 2023, mientras que, al cierre de estos Estados Financieros, SMU representa un 35% de los ingresos de Vivo. Por otro lado, en relación con los ingresos totales de la sociedad, después del segundo mayor locatario, ninguno representa más de un 3% de los ingresos.
- La Compañía está expuesta a sufrir daños físicos en sus activos producto de conmoción social o desastres naturales, como terremotos, incendios, saqueos, entre otros, provocando que dejen de operar u operen en horarios más acotados. Ante esto, la empresa mantiene como política contratar seguros de todo riesgo para la totalidad de sus activos inmobiliarios, incluyendo seguros por lucro cesante.
- Los centros comerciales operan en un ambiente competitivo lo que puede provocar una sobreoferta de estos, y como consecuencia, generar una disminución de las rentas. La venta

online cada día toma un papel más importante, lo que genera que exista el riesgo de que las ventas presenciales disminuyan por efecto del *e-commerce*. Es por esta razón que Vivo ha decidido diversificar el negocio de Malls a diversos activos como Strip Centers, Stand Alone y proyectos hoteleros, ajenos al *retail*. Además, los centros comerciales cuentan con una alta diversificación en su propuesta, ya que, aparte de *retail* incluyen restaurantes, cines, gimnasios, entre otros, lo que genera más de un motivo para que los clientes visiten los centros comerciales.

- Existen riesgos de seguridad informática como la violación de seguridad digital a través de ataques cibernéticos, *malware*, virus informáticos, entre otros. Para minimizar este riesgo, Vivo utiliza los servicios Core TIVIT, proveedor que cuenta con certificación TIER III y tiene políticas de ciber seguridad de alto estándar.
- Actualmente, con el calentamiento global y el cambio climático, cada día aumentan más los riesgos medioambientales, que antes no se consideraban. Como empresa las sequias podrían afectar nuestra red hídrica y energética, lo que afectaría los precios actuales de estos insumos básicos que no son fácilmente traspasables a los locatarios.
- Siempre es posible que puedan cambiar las condiciones regulatorias, institucionales, de seguridad y/o de certeza jurídica en el país, lo que puede afectar los resultados financieros de la Compañía, como también el valor de los activos inmobiliarios. Esto porque el Estado y las entidades regulatorias pueden influir en cambios urbanísticos, comerciales, tributarios, laborales y/o medioambientales, como también en los plazos y aprobaciones de permisos de proyectos en desarrollo teniendo un impacto en el avance de estos. Todo esto puede impactar la continuidad de las operaciones y la rentabilidad de los proyectos.

GLOSARIO

ABL Consolidado - Área Bruta Locataria: Equivalente a la suma de las áreas disponibles para arrendamiento

Centros comerciales: malls, outlets, strip centers y stand-alone

Comisiones y Otros: incluye comisiones de administración de activos e ingresos por proyectos de construcción entre otros.

Ingresos por Comisiones: ingresos provenientes de administración de centros comerciales y proyectos, entre otros

EBITDA - Earnings Before Interest Tax Depreciation and Amortization: Ingresos + Costo de Ventas + Gastos de Administración - Depreciación y Amortización

Mall: Centro comercial con un ABL mayor a 10.000 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

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

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