



## Análisis Razonado

Estados Financieros Consolidados al  
31 de diciembre de 2024





Análisis Razonado  
Vivo SpA  
al 31 de diciembre 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 CUARTO TRIMESTRE 2024 VIVO SPA

Santiago, Chile, 28 de marzo de 2025 – **Vivo SpA** (“Vivo” o “Compañía”), operador relevante en Chile de rentas comerciales, presenta hoy sus resultados financieros consolidados para el cuarto trimestre finalizado el 31 de diciembre 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

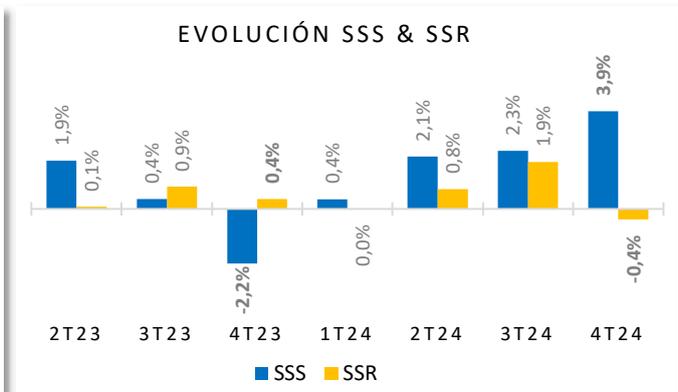
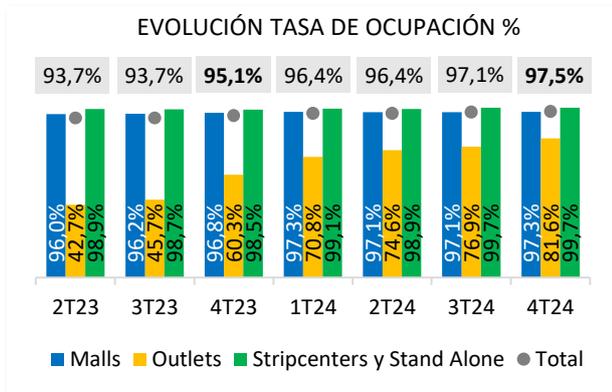
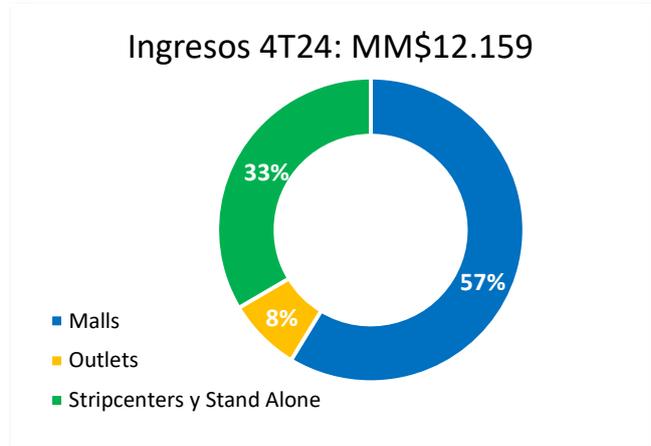
- Los ingresos alcanzaron a MM\$12.159, un 19,3% superior al 4T23, principalmente explicado por un aumento del 10,0% en los arriendos mínimos, donde destacan cine y entretenimiento (38,9%), restaurantes y cafeterías (25,1%) y tiendas menores (11,8%), a consecuencia de una mayor generación de ingresos 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.
  - 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 54,3%, a raíz del resultado generado durante el ejercicio 2024.
- Las ventas *Same Store Sales* (“SSS”) de locatarios aumentaron un 3,9% el 4T24 respecto del mismo período del año anterior, principalmente en los rubros cine y entretenimiento, *food Court* y restaurantes y cafeterías. Por su lado, el índice *Same Store Rent* (“SSR”) disminuyó levemente en un 0,4% respecto al mismo período del año anterior.
  - Finalmente, para el período de 12 meses al 31 de diciembre de 2024, los Ingresos consolidados crecieron 13,0%, alcanzando MM\$43.516, el Margen Bruto creció 15,5% y el EBITDA aumentó 17,4%, logrando MM\$24.220, mientras que el Resultado Neto fue una utilidad de MM\$31.258, mejorando respecto de la pérdida de MM\$3.263 del año anterior.
- El EBITDA del 4T24 alcanzó los MM\$7.186, un 31,5% superior respecto de igual período de 2023, principalmente impulsado por mejores resultados en las categorías Malls (+20,8%) y Outlets (+127,1%), por la incorporación de Vivo Outlet Chillán y Vivo Panorámico; y en la categoría Strip Center y Stand Alone (+13,9%).
  - En resumen, operacionalmente, durante el año 2024, avanzamos en el crecimiento de ingresos mediante el llenado de aperturas recientes, mientras logramos importantes mejoras en nuestra estructura de costos y gastos. Estos logros, junto con la ejecución de nuestro el plan de ventas de activos, nos han permitido fortalecer el balance y ratios financieros de la Compañía. Así, damos inicio a un año 2025 desafiante, donde mantendremos el foco en potenciar las operaciones y mantener un sólido perfil financiero.
- Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía alcanzó un *leverage* neto de 4,92 veces,

## ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE

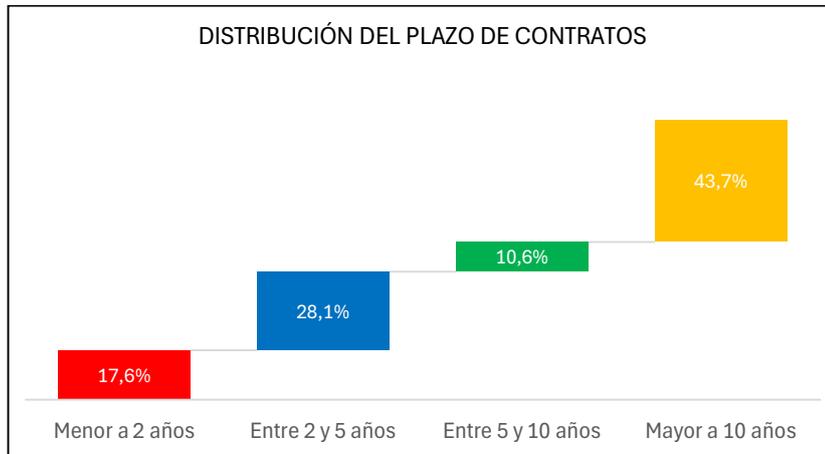
Los **Ingresos Consolidados** alcanzaron MM\$12.159 en el 4T24, un aumento de 19,3% respecto al 4T23, lo que se explica por aumentos en las categorías Malls y Outlets, por la apertura en 4T22 del Vivo Outlet Chillán, la reapertura de Vivo Panorámico y los resultados en las categorías Strip Centers y Stand Alone, junto con el efecto de la inflación sobre ventas en UF.

Las ventas totales de los locatarios de nuestros activos crecieron un 4,9% durante el trimestre respecto del mismo período del año anterior, impulsadas por aumentos en Malls y Outlets. Por su lado, las tiendas que estuvieron abiertas en ambos trimestres registraron un aumento en SSS de 3,9%.

Con aumentos en todas las categorías, la tasa de ocupación consolidada de activos en régimen creció 2,4 puntos porcentuales anualmente, alcanzando 97,5% durante el 4T24, comparado con la tasa de 95,1% del 4T23.



El plazo promedio de los contratos con arrendatarios es de 12,1 años, ponderados por metros cuadrados. Cabe destacar que el 54,3% de los contratos, ponderados por sus ingresos, tienen una duración mayor a los 5 años.



El **Costo de Ventas** del 4T24 alcanzó a MM\$2.522, un 4,1% superior a los MM\$2.422 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\$9.638, reflejando un aumento de 24,0% respecto al año anterior, generando un Margen Bruto de 79,3%, lo que representa una mejora de 3,0 puntos porcentuales respecto del año anterior.

Los **Gastos de Administración** alcanzaron MM\$2.517, mostrando un aumento de 4,8% respecto a los MM\$2.401 incurridos en el 4T23, sin embargo, la relación GAV sobre ingresos disminuyó un 2,9% al comparar ambos periodos.

El **EBITDA** consolidado para este trimestre alcanzó los MM\$7.186, lo que representa un incremento de 31,5% respecto de igual período del año 2023 y un margen porcentual sobre ingresos de 59,1%, mostrando una mejora de 5,4 puntos porcentuales.

El resultado de **Otras Ganancias** en el trimestre fue una utilidad de MM\$42.308, comparado con MM\$1.165 registrado en el mismo período del año 2023, lo que se explica principalmente por adiciones a propiedades de inversión y por la variación del *fair value* de las propiedades de inversión como consecuencia de la disminución en la tasa Wacc.

Con todo lo anterior, el **Resultado Operacional** de la Compañía en el 4T24 fue MM\$49.429 comparado con MM\$6.533 registrado el 4T23.

El **Resultado No Operacional** presenta una pérdida de MM\$11.140 en el 4T24, comparado con la pérdida de MM\$11.220 obtenida en igual período de 2023. A continuación, los principales movimientos:

- Los **Costos Financieros** alcanzaron MM\$5.127, superior a los MM\$4.574 incurridos en 4T23, debido principalmente al efecto de la inflación sobre deuda en UF.



- Los **Ingresos Financieros** alcanzaron MM\$67 en 4T24 comparado con MM\$174 del cuarto trimestre de 2023.
- **Participación en ganancias asociadas por participación** totalizaron una utilidad de M\$5 *versus* MM\$14 el año anterior.
- Menor pérdida en **Resultados por Unidades de Reajuste**, la que alcanzó un total de MM\$6.086 en 4T24 en comparación a la pérdida de MM\$6.834 del mismo período del año anterior, principalmente explicado por un menor aumento en el valor de la UF en el 4T24 respecto al 4T23.

Con todo lo anterior, la **Utilidad antes de Impuestos** totalizó en MM\$38.289 en el trimestre, comparado con una pérdida de MM\$4.686 registrado en igual período de 2023.

Los **impuestos** del período fueron MM\$11.389 principalmente explicado por las utilidades generadas en el período.

El **Resultado Neto** del cuarto trimestre de 2024 fue una utilidad de MM\$26.900, comparado con la pérdida MM\$3.731 obtenidos en 4T23.

## PIPELINE

La Compañía tiene un pipeline de proyectos que podrían contribuir al crecimiento de los flujos una vez que entren en operación. A la fecha de presentación de este informe el proyecto del pipeline es el siguiente:

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

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

## HECHOS DESTACADOS DEL PERIODO

Entre el 1º de octubre de 2024 y el 31 de diciembre de 2024, las sociedades no presentan hechos esenciales que resulten necesario revelar y que pudiesen afectar significativamente la comprensión de los mismos.

## HECHOS POSTERIORES

Con fecha 28 de enero de 2025, en Junta Extraordinaria de Accionistas de la coligada Desarrollos Comerciales II S.A. se aprobó la disolución anticipada y liquidación de la sociedad y el cambio de razón social, pasando a llamarse “Desarrollos Comerciales II S.A. en Liquidación”.

En junta extraordinaria de accionistas de fecha 25 de marzo de 2025 Vivo SpA y Bravo y Compañía SpA en su calidad de únicos accionistas, disuelven de forma anticipada la sociedad Inmobiliaria Ovalle S.A. liquidando los activos, pasivos y patrimonio de la Sociedad, devolviendo el capital social a los accionistas. Producto de esta liquidación a Grupo Bravo se le adjudicó el 100% de las acciones de Inmobiliaria SRB S.A. y un activo de SR Inmobiliaria S.A. Con esto, Grupo Bravo deja de ser parte de la estructura societaria de Vivo SpA y filiales.

Con fecha 26 de marzo de 2025, en Junta de Tenedores de Bonos de la Serie H, emitidos por Vivo, se autorizó la transferencia de los inmuebles denominados en su conjunto “Mall Vivo Panorámico” desde Inmobiliaria Puente Ltda. a Vivo SpA, para ser hipotecados directamente por este último a los bonistas de la serie H.

Entre el 1º de enero de 2025 y la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, 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	4T24	4T23	Var %	2024	2023	Var %
Ingresos de actividades ordinarias	12.159	10.191	19,3%	43.516	38.494	13,0%
Costo de ventas	(2.522)	(2.422)	4,1%	(93.373)	(8.941)	4,8%
<b>Margen bruto</b>	<b>9.638</b>	<b>7.769</b>	<b>24,0%</b>	<b>34.143</b>	<b>29.553</b>	<b>15,5%</b>
<i>Margen bruto %</i>	<i>79,3%</i>	<i>76,2%</i>		<i>78,5%</i>	<i>76,8%</i>	
Gastos de administración	(2.517)	(2.401)	4,8%	(10.238)	(9.312)	9,9%
Otras ganancias	42.308	1.165	3532,4%	58.892	15.285	285,3%
<b>Ganancias de actividades operacionales</b>	<b>49.429</b>	<b>6.533</b>	<b>656,6%</b>	<b>82.798</b>	<b>35.526</b>	<b>133,1%</b>
Costos financieros	(5.127)	(4.574)	12,1%	(20.058)	(19.701)	1,8%
Ingresos financieros	67	174	-61,2%	173	512	-66,2%
Participación en ganancias asociadas por participación	5	14	-63,1%	(18)	(843)	-97,9%
Resultados por unidades de reajuste	(6.086)	(6.834)	-10,9%	(19.272)	(19.364)	-0,5%
<b>Utilidad antes de impuesto</b>	<b>38.289</b>	<b>(4.686)</b>	<b>-917,0%</b>	<b>43.623</b>	<b>(3.871)</b>	<b>-1226,9%</b>
(Gasto) por impuestos a las ganancias	(11.389)	955	-1292,2%	(12.413)	608	-2141,3%
<b>Ganancia (pérdida) procedente de operaciones</b>	<b>26.900</b>	<b>(3.731)</b>	<b>-821,0%</b>	<b>31.210</b>	<b>(3.263)</b>	<b>-1056,5%</b>
<b>Utilidad (pérdida) del período</b>	<b>26.900</b>	<b>(3.731)</b>	<b>-821,0%</b>	<b>31.210</b>	<b>(3.263)</b>	<b>-1056,5%</b>
<b>Utilidad atribuible a la controladora</b>	<b>22.073</b>	<b>(4.595)</b>	<b>-580,4%</b>	<b>24.516</b>	<b>(5.485)</b>	<b>-547,0%</b>
<b>Utilidad atribuible a no controladoras</b>	<b>4.827</b>	<b>863</b>	<b>459,0%</b>	<b>6.694</b>	<b>2.222</b>	<b>201,3%</b>

**Desempeño por Categoría:**

**Trimestral**

MM CLP	Malls			Outlets			Strip Center y Stand Alone			Comisiones y otros			Total		
	4T24	4T23	Var (%)	4T24	4T23	Var (%)	4T24	4T23	Var (%)	4T24	4T23	Var (%)	4T24	4T23	Var (%)
Ingresos	6.981	5.971	16,9%	920	554	66,1%	3.989	3.581	11,4%	269	85	216,7%	12.159	10.191	19,3%
EBITDA	5.220	4.320	20,8%	650	286	127,1%	3.228	2.835	13,9%	-1.911	-1.973	-3,2%	7.186	5.469	31,4%
Margen EBITDA (%)	74,8%	72,4%	2,4%	70,6%	51,7%	18,9%	80,9%	79,2%	1,7%	-709,7%	-2328,3%	1618,6%	59,1%	53,7%	5,4%
ABLs (m2)	97.191	97.194	0,0%	18.733	18.733	0,0%	138.812	138.732	0,1%				254.736	254.659	0,0%
Tasa de Ocupación (%)	97,28%	96,80%	0,5%	81,62%	60,30%	21,3%	99,72%	98,50%	1,2%				97,47%	95,10%	2,4%
Ventas Locatarios MM CLP	51.491	47.545	8,3%	9.543	6.341	50,5%	83.913	84.248	-0,4%				144.947	138.134	4,9%
VentasLocatarios/M2 Ajustado (\$)	647.629	553.560	17,0%	577.674	468.445	23,3%	705.504	710.208	-0,7%				674.275	633.495	6,4%

**Acumulado**

MM CLP	Malls			Outlets			Strip Center y Stand Alone			Comisiones y otros			Total		
	2024	2023	Var (%)	2024	2023	Var (%)	2024	2023	Var (%)	2024	2023	Var (%)	2024	2023	Var (%)
Ingresos	24.615	21.754	13,2%	3.022	554	445,5%	15.306	14.253	7,4%	573	1.933	-70,4%	43.516	38.494	13,0%
EBITDA	18.134	15.653	15,9%	2.058	286	619,6%	12.297	11.364	8,2%	-8.270	-6.666	24,1%	24.220	20.637	17,4%
Margen EBITDA (%)	73,7%	72,0%	1,7%	68,1%	51,7%	16,4%	80,3%	79,7%	0,6%	-1443,1%	-344,9%	-1098,2%	55,7%	53,6%	2,1%
ABLs (m2)	97.191	97.194	0,0%	18.733	18.733	0,0%	138.812	138.732	0,1%				254.736	254.659	0,0%
Tasa de Ocupación (%)	97,21%	95,70%	1,5%	76,05%	43,60%	32,4%	99,25%	99,00%	0,2%				96,73%	93,60%	3,1%
Ventas Locatarios MM CLP	172.849	162.213	6,6%	29.949	16.125	85,7%	327.530	329.051	-0,5%				530.329	507.389	4,5%
VentasLocatarios/M2 Ajustado (\$)	2.173.996	1.888.619	15,1%	1.812.992	1.191.186	52,2%	2.753.746	2.773.898	-0,7%				2.467.027	2.326.931	6,0%

## ANÁLISIS DE BALANCE

Millones CLP	dic-24	dic-23	Var %
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.352	3.157	6,2%
Otros activos financieros, corrientes	5.366	1.807	197,0%
Otros activos no financieros, corrientes	963	1.529	-37,1%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	6.877	6.518	5,5%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	281	267	5,2%
Activos por impuestos, corrientes	7.609	7.835	-2,9%
Activos no corrientes para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	22.218	23.794	-6,6%
<b>Total activos, corrientes</b>	<b>46.665</b>	<b>44.907</b>	<b>3,9%</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Otros activos no financieros, no corrientes	1.102	1.006	9,6%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	6.035	5.732	5,3%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	1.102	1.072	2,8%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	32	89	-64,2%
Propiedades, plantas y equipos	92	120	-23,7%
Propiedades de inversión	555.304	487.987	13,8%
Activos por derecho de uso	939	268	250,6%
Activo por impuesto diferido	19.055	14.492	31,5%
<b>Total activos, no corrientes</b>	<b>583.661</b>	<b>510.765</b>	<b>14,3%</b>
<b>Total Activos</b>	<b>630.326</b>	<b>555.672</b>	<b>13,4%</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Otros pasivos financieros, corrientes	6.871	28.502	-75,9%
Pasivos por arrendamientos, corrientes	9.151	18.439	-50,4%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	4.787	5.383	-11,1%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	969	831	16,6%
Pasivos por impuestos, corrientes	723	494	46,3%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	2.244	1.442	55,6%
Pasivos no corrientes para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	-	2.420	-100,0%
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>24.746</b>	<b>57.511</b>	<b>-57,0%</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Otros pasivos financieros, no corrientes	256.589	223.590	14,8%
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	190.368	162.706	17,0%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	6.224	5.960	4,4%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	6.506	7.122	-8,6%
Pasivos por impuestos diferidos	50.670	36.554	38,6%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	1.336	1.308	2,1%
Otras provisiones, no corrientes	379	331	14,6%
<b>Total pasivos, no corrientes</b>	<b>512.073</b>	<b>437.572</b>	<b>17,0%</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>536.819</b>	<b>495.083</b>	<b>8,4%</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital pagado	21.369	21.369	0,0%
Resultados acumulados	33.032	8.516	287,9%
Otras reservas	428	428	0,0%
<b>Total Patrimonio Atribuible a propietarios de la controladora</b>	<b>54.829</b>	<b>30.314</b>	<b>80,9%</b>
Participaciones no controladoras	38.678	30.276	27,8%
<b>Total Patrimonio</b>	<b>93.508</b>	<b>60.589</b>	<b>54,3%</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>630.326</b>	<b>555.672</b>	<b>13,4%</b>

## **ACTIVOS**

El **total de activos** al 31 de diciembre de 2024 alcanzó MM\$630.326, lo que representa un aumento de 13,4% en comparación a diciembre de 2023.

Los **activos corrientes** al cierre del período alcanzaron MM\$46.665, un 3,9% superior a los MM\$44.907 registrados a diciembre de 2023, principalmente explicado por un aumento de **Otros activos financieros, corrientes** de MM\$3.559. Lo anterior fue parcialmente compensado por una disminución de MM\$1.577 en **Activos no corrientes para venta** debido a las ventas de terrenos realizadas durante el año en cumplimiento con el plan de ventas establecido.

Los **activos no corrientes** al cierre de diciembre de 2024 alcanzaron los MM\$583.661, lo que representa un aumento de MM\$72.896 respecto de los MM\$510.765 registrados a diciembre de 2023. Esta variación se explica principalmente por aumentos (i) de MM\$67.317 del rubro **Propiedades de inversión** explicado mayormente por el *fair value* del período y en parte por las adiciones del año de los proyectos Vivo Santiago y Vivo Outlet Parque Los Toros, y (ii) de MM\$4.563 del rubro **Activo por Impuesto diferido** debido principalmente a mayores pérdidas fiscales.

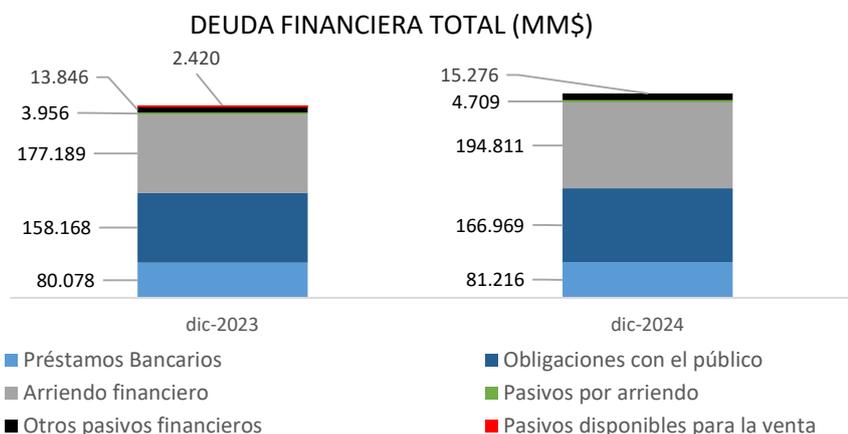
## **PASIVOS**

El **total de pasivos** alcanzó a MM\$536.819 al cierre del 31 de diciembre de 2024, reflejando un aumento de 8,4% respecto del cierre de diciembre 2023, cuando alcanzó MM\$495.083.

Los **pasivos corrientes** alcanzaron a MM\$24.746 al 31 de diciembre 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\$21.631 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\$9.288 en **Pasivos por arrendamiento, corrientes**, debido a 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 períodos 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\$74.501, desde los MM\$437.572 en diciembre de 2023 a los MM\$512.073 al 31 de diciembre de 2024. Lo anterior se explica principalmente por (i) un aumento en MM\$33.000 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, (ii) un aumento de MM\$27.662 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, por el nuevo contrato de leasing de fecha 12 de agosto

de 2024 con Metlife Chile Seguros de Vida S.A. para el financiamiento del proyecto Vivo Outlet Parque Los Toros, (iii) un aumento de MM\$14.116 en **Pasivos por impuestos diferidos** debido al efecto del *fair value* de las propiedades de inversión del año por M\$14.951.



**El Patrimonio** de la Compañía aumentó 54,3% impulsado por el aumento en resultados del período y alcanzó los MM\$93.508 al 31 de diciembre de 2024, de los cuales MM\$54.829 corresponden al **Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora**, el que registró un aumento de 80,9%.

### ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA

Flujo de efectivo CLP millones	2024	2023	Dif.
De la operación	23.430	(5.229)	28.659
De la inversión	(10.137)	7.334	(17.471)
De financiamiento	(13.098)	(4.125)	(8.973)
<b>Flujo de período</b>	<b>195</b>	<b>(2.020)</b>	<b>2.215</b>
Efectivo y equiv. al ppio. del período	3.157	5.177	(2.020)
<b>Efectivo y equiv. al final del período</b>	<b>3.352</b>	<b>3.157</b>	<b>195</b>

Al cierre del trimestre, la Compañía obtuvo un flujo de efectivo de MM\$195, comparado con el flujo negativo de MM\$2.020 del mismo período del año anterior. A continuación, las principales variaciones.

Al 31 de diciembre de 2024, los flujos de operación alcanzaron los MM\$23.430, un aumento de MM\$28.659 respecto de igual período de 2023. Esta variación se explica principalmente por:

- Una variación positiva de **Impuestos a las ganancias pagados** de MM\$23.190 registrado al cierre del 2024 debido a las cuotas pagadas en el 2023 a la Tesorería general de la República por los impuestos a la renta del AT 2022 con convenio de pago, prepagados entre junio y agosto de 2023.
- Aumento en **Cobros de ventas de bienes y servicios** de MM\$7.519.

- Aumento en **Otras entradas de efectivo** de MM\$2.927 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\$3.494.

A diciembre de 2024, el flujo de inversión registró un flujo negativo de MM\$10.137, comparado con el flujo positivo de MM\$7.334 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\$7.802.
- Una variación negativa de MM\$4.065 en **Otras entradas de efectivo, clasificadas como actividades de inversión**.
- Un menor **flujo procedente de pérdida de control de subsidiarias** de MM\$3.166
- Un mayor nivel de **Compras de propiedades de inversión** de MM\$2.434 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.

El flujo de financiamiento fue un flujo negativo de MM\$13.098, con una diferencia negativa de MM\$8.973 respecto del flujo negativo de MM\$4.125 obtenidos al cierre del 4T23. Las principales variaciones se explican a continuación:

- Mayor nivel de **Reembolsos de Préstamos** en MM\$11.801, 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.
- Mayor nivel de **Pagos de pasivos por arrendamientos financieros** de MM\$2.118, principalmente por el término de los períodos de gracia en el pago de capital.
- Menores **Importes de préstamos, corto plazo** de MM\$6.418, lo que fue compensado por mayores **Importes de préstamos, largo plazo** de MM\$6.672.
- Mayores **Intereses pagados** de MM\$3.860.
- Lo anterior fue parcialmente compensado por mayores **Importes de pasivos por arrendamiento financiero** de MM\$8.847 debido al 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	Dic-24
<b>Líquidez</b>					
Razón corriente	1,48	0,21	0,56	0,79	1,89
Razón Ácida	1,48	0,21	0,56	0,79	1,89
<b>Endeudamiento</b>					
<i>Leverage</i> : Deuda Financiera Neta/Patrimonio	1,14	2,44	6,03	7,10	4,92
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	37,4%	54,2%	12,5%	11,6%	4,6%
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	62,6%	45,8%	87,5%	88,4%	95,4%
Deuda Financiera Neta/EBITDA (UDM)	22,7	27,8	23,7	20,8	19,0
<b>Eficiencia (Últimos 12 meses)</b>					
Cobertura de Gastos Financieros (UDM)	0,97	0,90	1,21	1,05	1,21
Utilidad (UDM)	135	12.763	(14.053)	(3.263)	31.210
EBITDA (UDM)	16.837	11.959	16.319	20.634	24.220
Margen EBITDA (UDM)	44,0%	42,9%	49,4%	53,6%	55,7%
Rentabilidad del Patrimonio UDM	0,0%	9,4%	-21,9%	-5,4%	33,4%
Ganancia por acción básica (\$)	(6,7)	150,2	(70.567)*	(27.701)*	123.817*

\* Nota: En agosto de 2022, el número de acciones cambió como consecuencia de la Reorganización de la Compañía

Forma de cálculo principales indicadores:

**Razón Corriente:** Activo Corriente dividido por Pasivo Corriente.

**Razón Ácida:** Activo Corriente menos Inventario dividido por Pasivo Corriente.

**Deuda financiera Neta /Patrimonio:** Pasivos financieros corrientes + Pasivos financiero no corrientes – caja dividido Patrimonio

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

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

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

**Rotación de Cuentas por Cobrar:** Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes del período dividido por Ingreso por actividades ordinarias diario del período multiplicado por 1 punto 19 (1,19).

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

**Margen Bruto:** Corresponde al Margen Bruto de los últimos doce meses

**Rentabilidad del Patrimonio:** Utilidad del período dividida por el patrimonio total.

**Ganancia por Acción Básica:** Utilidad del período dividida por el total de acciones.



## PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES POR CATEGORÍA

Propiedad	ABL	Comuna	Ciudad	Categoría	Año Apertura	% Propiedad
Vivo Coquimbo	36.135	Coquimbo	Coquimbo	Mall	2017	100%
Vivo Los Trapenses	26.960	Lo Barnechea	Santiago	Mall	2015	100%
Vivo Panorámico	6.354	Providencia	Santiago	Mall	2009	100%
Vivo San Fernando[1]	27.742	San Fernando	San Fernando	Mall	2016	46%
<b>Total Mall</b>	<b>97.191</b>					<b>85%</b>
Vivo Outlet Chillán	18.733	Chillán	Chillán	Outlet	2022	100%
<b>Total Outlet</b>	<b>18.733</b>					<b>100%</b>
<b>Strip Center</b>	<b>54.906</b>			<b>Strip Center</b>		<b>93%</b>
<b>Stand Alone</b>	<b>83.905</b>			<b>Stand Alone</b>		<b>86%</b>
<b>Total Vivo SpA - Consolidado</b>	<b>254.735</b>					

<sup>1</sup> 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 51% 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 12,1 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 28% 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 sequías podrían afectar nuestra red hídrica y energética, lo que afectaría los precios actuales de estos insumos básicos que no son fácilmente traspasables a los locatarios.
- Siempre es posible que puedan cambiar las condiciones regulatorias, institucionales, de seguridad y/o de certeza jurídica en el país, lo que puede afectar los resultados financieros de la Compañía, como también el valor de los activos inmobiliarios. Esto porque el Estado y las entidades regulatorias pueden influir en cambios urbanísticos, comerciales, tributarios, laborales y/o medioambientales, como también en los plazos y aprobaciones de permisos de proyectos en desarrollo teniendo un impacto en el avance de estos. Todo esto puede impactar la continuidad de las operaciones y la rentabilidad de los proyectos.

## GLOSARIO

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

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

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

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

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

**Mall:** Centro comercial con un ABL mayor a 10.000 m<sup>2</sup> en el caso que sean abiertos o de 7.000 m<sup>2</sup> en caso de que sean cerrados.

**M2 ajustados:** m<sup>2</sup> que registran ventas de locatarios (excluye módulos, espacios y estacionamientos)

**Margen EBITDA:** EBITDA dividido por Ingresos

**Ocupación:** ABL con contrato de arriendo vigente dividido por ABL consolidado

**Outlet:** Centro comercial generalmente ubicado en las afueras de la ciudad, de arquitectura y construcción más simple, ofreciendo bienes a precios descontados

**SSR - Same Store Rent:** Cambio porcentual en el arriendo recaudado de los arrendatarios con contrato vigente en ambos períodos mensuales comparados

**SSS - Same Store Sales:** Cambio porcentual en las ventas informadas de los arrendatarios que informaron ventas en ambos períodos mensuales comparados

**Stand-Alone:** Un local independiente no conectado a otras tiendas, generalmente administrado por el arrendatario

**Strip Center:** Un centro comercial abierto hasta 10.000 m<sup>2</sup> de ABL

**UDM - Últimos Doce Meses:** Se refiere a información de los últimos doce meses

**UF - Unidad de Fomento:** Unidad de cuenta utilizada en Chile, indexada según la inflación diaria

**Ventas Locatarios:** Ventas de los arrendatarios excluyendo módulos, espacios y estacionamientos

## NOTA SOBRE DECLARACIONES DE EXPECTATIVAS FUTURAS

Las declaraciones contenidas en este comunicado en relación con perspectivas del negocio de la Compañía, las proyecciones de operación, resultados financieros, el potencial de crecimiento de la empresa y del mercado y las estimaciones macroeconómicas son meras previsiones y se basan en las expectativas de gestión en relación con el futuro de la Compañía. Estas expectativas son altamente dependientes de los cambios en el mercado, del rendimiento económico general del país donde tenemos operaciones, de la industria y los mercados internacionales y por lo tanto están sujetos a cambios. Las declaraciones sobre las expectativas hacen relación solo a la fecha en que son hechas, y la Compañía no se hace responsable de actualizar públicamente ninguna de ellas, existiendo nueva información, eventos futuros u otros. La Memoria anual de la Compañía incluye más información sobre riesgos asociados al negocio y está disponible en el sitio web [www.vivospa.cl](http://www.vivospa.cl)



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

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

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