



CONTENIDO

 BIENVENIDA

4

 NUESTRA
COMPAÑÍA

11

 COMPROMISO
Y LIDERAZGO

24

 UNA EXPERIENCIA
DIFERENTE

30

 NUESTRAS
PERSONAS

38

 CRECIENDO CON
RESPONSABILIDAD

48

 INFORMACIÓN DE
LA SOCIEDAD

53

 ESTADOS
FINANCIEROS

86

VIVOcorp S.A. (en adelante “la Sociedad”, “laCompañía”, “VIVO” o “VIVOcorp”) es una sociedad anónima cerrada y su Rol Único Tributario es el N°76.058.352-9.

Se encuentra domiciliada en avenida Américo Vespucio Norte 1561, piso 4, comuna de Vitacura, ciudad de Santiago.

Teléfono: 226607150
Sitio web: www.vivocorp.cl
Mail: investor@vivocorp.cl

BIENVENIDA

-
- 1.1 CARTA DEL PRESIDENTE
 - 1.2 CARTA DEL GERENTE GENERAL

1.1 CARTA DEL PRESIDENTE



Jorge Andrés Saieh Guzmán
Presidente VIVOcorp

Estimados accionistas

Tengo el agrado de dar a conocer la Memoria Anual Corporativa 2019 que resume el desempeño y los principales hitos que marcaron a la compañía en un año en que nuestro modelo de negocio ha logrado consolidarse, obteniendo exitosas cifras de crecimiento y rentabilidad que, en perspectiva, fueron pilares que ayudaron a enfrentar las complejas situaciones de fin de año.

En el último tiempo hemos demostrado nuestra capacidad de generar valor agregado, definiendo que nuestra orientación es ser un aporte para los clientes y el barrio en que estamos emplazados. Uno de los grandes objetivos es que nuestros espacios contribuyan a mejorar la calidad de vida de nuestro entorno.

Somos una empresa joven dentro de la industria. Sin embargo, en los 10 años que tenemos de historia, nos hemos posicionado como un actor reconocido y relevante en el mercado, marcando un ritmo en el sector con nueve inauguraciones que nos entregaron una amplia cobertura geográfica, convirtiéndonos en una cadena de centros comerciales multiformato: malls, outlets, strip centers y stand alone, los que totalizan 381.000 m².

Con las bases sólidas de nuestro modelo de negocio, 2019 fue un año fructífero para VIVOcorp con muy buenos resultados financieros. Al 31 de diciembre la compañía obtuvo ingresos totales por \$51.169 millones. Cifra que generó un Ebitda de \$31.588 millones. Mientras que las ventas de nuestros locatarios aumentaron 5,5% durante el año.

A esto se suma que los clientes nos han demostrado su preferencia y una clara fidelidad hacia la marca, que se demuestra en el flujo de personas de nuestros centros comerciales, cifra que ha ido en aumento en los últimos años, llegando a un promedio de cinco millones de visitas durante el 2019.

Las razones de estos buenos resultados son variadas, pero principalmente están relacionadas con factores que son propios de nuestra identidad corporativa. Por un lado, el buen trabajo de todo el equipo, del cual nos enorgullecemos por el nivel de involucramiento y el sentido de pertenencia que tienen con la empresa y con el proyecto. Por el otro está la claridad del modelo de negocio, que es un verdadero sello diferenciador en la industria y que es el trabajar el concepto multiformato que nos permite lograr que ninguno de nuestros centros comerciales sea igual al otro. Realmente nos adecuamos a las necesidades de nuestro público y del entorno, que a la vez nos permite sortear de mejor manera los cambios de la economía u otros vaivenes.

En la misma línea nos hemos atrevido a hacer cambios de tendencia y de paradigmas tal como se hizo con el formato outlet. Este tipo de centros comerciales ha tenido gran éxito y quienes los visitan no solo encuentran tiendas con productos, hoy le incorporamos nuevos servicios y entretención contando con una oferta gastronómica, cines, gimnasios, entre otros, que los hace mucho más atractivos y amigables generando una experiencia diferente y más amable.

Pero los cambios van a continuar. Los hábitos de los clientes van evolucionando y el involucramiento de nuevas tecnologías

es un desafío constante. Debemos ver que hoy existe la revolución digital y las compras online, lo que eventualmente podría generar modificaciones en el negocio.

Como compañía tenemos que hacernos cargo de este cambio y seguir cautivando a las personas que están prefiriendo las compras por internet. Para eso, tenemos que desarrollar conceptos y proyectos que se adapten a las nuevas necesidades y que nos permitan mejorar la experiencia y el servicio de nuestros clientes. Esa es una guía de muchas cosas en las que vamos a tener que trabajar en el futuro.

Momentos complejos

En momentos de crisis siempre es importante resaltar lo que se está haciendo bien y trabajar en las cosas que se pueden mejorar, aún más en momentos complejos. En el primer periodo del llamado “estallido social”, mantuvimos una estrecha comunicación con nuestros operadores, todas las decisiones las tomamos en conjunto, con el fin de que se vieran afectados lo menos posible por los eventuales cierres de locales. Realizábamos evaluaciones diarias y con trabajo en terreno de nuestros colaboradores pudimos hacer un balance auspicioso con casi ni un acto de vandalismo grave que afectara la operación de nuestros centros comerciales, ni hechos que perjudicaran a nuestro equipo, clientes o proveedores.

Para 2020 vamos a necesitar nuevamente un trabajo conjunto con nuestros colaboradores, locatarios, proveedores, ya que

si el 2019 fue un año desafiante el 2020 nos impuso algo más grande, pues Chile y el mundo ha enfrentado, los primeros meses del año, la mayor crisis sanitaria de la historia moderna generada por la propagación del COVID-19, cuya pandemia ha cambiado todo el que hacer de personas y empresas.

VIVOcorp ha dispuesto todos sus recursos para poder enfrentar este escenario manteniendo una operación parcial de aquellos centros comerciales que tienen en su oferta comercios declarados estratégicos como supermercados y farmacias, para poder apoyar el abastecimiento de la población en las zonas donde opera. Igualmente nos hemos ocupado de generar políticas adecuadas para afectar lo menos posible a nuestros proveedores.

Respecto a nuestro equipo, tomamos rápidamente todos los resguardos necesarios para velar por su bienestar de salud como también de su estabilidad laboral. Nuestro equipo es muy importante, como ya lo demostró para el denominado “estallido social”, pues gracias a su entrega y apoyo logramos encararlo de muy buena forma.

Esta es una situación que debemos enfrentar todos los chilenos unidos. Sólo así podremos salir adelante.

Saludos cordiales

Jorge Andrés Saieh Guzmán

Presidente

VIVOcorp

1.2 CARTA DEL GERENTE GENERAL



**Cristián Jijena
De Solminihac**
Gerente General
VIVOcorp

Estimados accionistas,

El 2019 fue un buen año para VIVOcorp y las cifras así lo demuestran. Los sólidos resultados financieros son fruto de una combinación entre eficiencia y solidez con la que trabajan las distintas gerencias y, sin duda, del aporte que realiza cada uno de nuestros colaboradores junto con la relación de socio que hemos generado con nuestros operadores, y el esencial y permanente respaldo que hemos tenido de nuestros accionistas.

Los resultados logrados en 2019 marcan un nuevo hito para la historia de VIVOcorp, que en sólo una década logró consolidarse robusteciendo el negocio y convirtiéndonos en un actor relevante en la industria de centros comerciales y con un alto nivel de reconocimiento e identificación por parte de nuestros clientes.

Han sido 9 aperturas en una década y todos nuestros centros comerciales ya han madurado. Actualmente continuamos el desarrollo de los proyectos que se inaugurarán en los próximos años, los que estarán alineados con nuestra visión que es ir más allá de lo ya logrado. Asimismo, orientaremos nuestra estrategia para posicionarnos como una compañía que tiene por propósito ser parte del barrio y aportar en la vida cotidiana de nuestros vecinos.

Una demostración de la consolidación y la valoración que tiene este proyecto empresarial es que en 2019 concretamos la segunda emisión de bonos corporativos por US\$ 81 millones, la cual tuvo una excelente recepción del mercado.

Hubo otro acto que ratificó nuestra posición fue el ingreso de BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión como nuevo accionista de la compañía, lo que constituye un respaldo importante para avanzar en el cumplimiento de las metas planificadas para los próximos cinco años.

En paralelo, nuestros activos siguen creciendo. Actualmente operamos con malls, outlets, strip center y stand alone, con una superficie total de 381.000 m² de GLA, incluyendo la ampliación de VIVO Outlet Maipú finalizada en 2019, con lo que se duplicó su superficie arrendable de ese activo para complementar la oferta actual con más entretención.

Un sello distintivo de nuestra compañía es que trabajamos bajo el concepto de multiformato, lo que nos entrega una flexibilidad estratégica a la hora de definir arquitectura, mix de tiendas y servicios, logrando adecuar cada centro comercial a las necesidades del entorno donde estamos emplazados, factor que es valorado y reconocido por nuestros clientes.

Durante 2019 aumentamos los flujos de visitas en todos nuestros centros comerciales, demostrando que contamos con cada vez mas clientes fieles que nos prefieren. Sin embargo, siempre estamos en una constante búsqueda para reinventarnos. En esa línea, hemos potenciado la entretención y el ocio orientándonos a generar una mejor experiencia. Cines, gimnasios, tiendas intermedias y una variada oferta gastronómica son elementos que están absolutamente incorporados en nuestro mix en todos los formatos, incluso los outlets. Con esto hemos logrado redistribuir y ampliar superficies.

La sintonía que logramos con el entorno nos ha permitido seguir obteniendo reconocimientos en la ICSC (Asociación Internacional de Centros Comerciales, según su sigla en inglés). En 2019 se distinguió el diseño del Mall VIVO Coquimbo en la categoría más relevante de los premios Recon Latin America 2019.

Respecto a nuestros proyectos, en 2019 iniciamos la etapa de demolición y excavación del Mall VIVO Santiago, que es muy importante para la compañía debido a su envergadura. Paralelamente continuamos sacando adelante las obras del resto de los proyectos que tenemos en carpeta y que nos permitirá ampliar nuestra superficie comercial y cobertura geográfica. Queremos estar en todas las zonas en que podemos ser un aporte.

La integración de las comunidades desde el inicio de los proyectos es clave para VIVOcorp, tanto en su fase de desarrollo como para la operación de nuestros centros comerciales. Esto siempre ha estado en nuestro ADN de cómo hacemos el trabajo, pero en 2019 comenzamos a sentar las bases para tener una estructura formal. Se comenzó a desarrollar la política de sostenibilidad, que pasará de ser una mera declaración a formar parte íntegra de la estrategia de la compañía en todos sus ámbitos.

Sabemos que tenemos un compromiso con el entorno y que nuestro quehacer tiene injerencia.

Con respecto a nuestra marca, este año seguimos aumentando en los índices de recordación total de la marca VIVO.

Nuestro equipo ha sido fundamental y nos enorgullecemos de eso. Así es como nos preocupamos de fortalecer las comunicaciones, ideando planes y estrategias para hacer más cercanos los medios utilizados y lograr una mejor transmisión de todo lo que somos y hacemos, además de generar un mayor sentimiento de pertenencia y consolidar nuestra cultura corporativa. También continuamos con el programa de desarrollo de nuestros colaboradores y durante el año se llevaron a cabo capacitaciones orientadas al trabajo en equipo, salud y bienestar. Fueron alrededor de 12.000 horas de capacitación, en cursos y talleres de todo tipo.

Un foco interno en 2019 fue fomentar y mejorar el trabajo inter-áreas. Para esto creamos el programa “Avanza VIVO”, cuyo propósito fue potenciar el desarrollo de los colaboradores a nivel profesional y personal. Dado los resultados y el feedback de nuestro equipo, en 2020 seguiremos con él. Este programa nació como resultado de la medición del Termómetro de Clima y nos quisimos hacer cargo, pues para crecer tenemos que hacerlo todos juntos.

Otro hito importante a nivel de gestión y tecnología fue la consolidación de la plataforma SAP, con lo que hemos logrado implementar una gestión operativa más moderna y eficiente, de gran utilidad para el desempeño de las distintas áreas de VIVOcorp.

Juntos en crisis

Por un lado, está nuestra gestión empresarial y los resultados positivos de 2019. Sin embargo, esto se dio en el contexto de un año difícil para el país.

El 18 de octubre será una fecha que pasará a la historia por el movimiento ciudadano que generó una convulsión social, económica y política que ha alterado el funcionamiento de las instituciones y la sociedad en general. Tenemos la obligación de sacar lecciones de esta nueva realidad nacional, analizando cada uno de sus elementos y factores, para poder seguir adelante, mantener la tendencia que

queremos y continuar siendo un actor relevante en la industria, pero siempre dispuestos a escuchar las opiniones de nuestros clientes, operadores, proveedores y vecinos.

Este trabajo multidisciplinario y cohesionado nos favoreció para poder recuperar el funcionamiento de nuestros centros comerciales de manera parcial y total en un plazo muy breve, sin registrar grandes caídas en las ventas y apoyando a cada uno de nuestros locatarios a recuperar el ritmo de ventas en una época que normalmente es la más importante para el retail.

Sin duda que estas decisiones siempre las tomamos privilegiando la seguridad de nuestros operarios y clientes.

Por todo lo descrito anteriormente, quiero agradecer el apoyo y el compromiso del equipo VIVOcorp, quienes mostraron su absoluto profesionalismo y cariño por esta compañía. A ellos, sumo el agradecimiento a todos los operadores, proveedores y a nuestros accionistas. Sin el trabajo de todos no hubiese sido posible lograr las metas que nos planteamos a principios de año, lo que nos insta a seguir trabajando en 2020 para sacar adelante los nuevos proyectos y continuar creciendo como compañía.

Saludos cordiales

Cristián Jijena De Solminihac
Gerente General
VIVOcorp

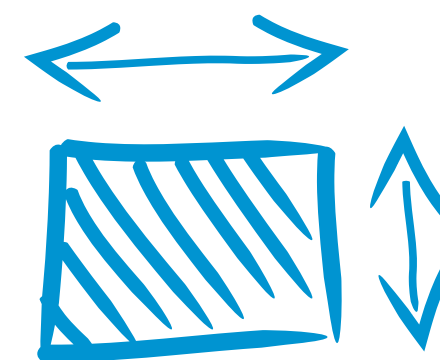
VIVOcorp es una compañía activa. Durante 10 años hemos ocupado un modelo de negocios de desarrollo de centros comerciales único en el país, basado en el Multiformato, lo que nos entrega la fortaleza de poder adaptar cada una de nuestras operaciones al entorno donde estamos insertos, adecuando diseño, mix de oferta y servicios a las reales necesidades de quienes nos visitan.

Siempre buscamos que nuestros clientes vivan una experiencia memorable y puedan satisfacer adecuadamente sus necesidades, teniendo conciencia que debemos aportar a su calidad de vida de las personas.

Hoysomosunodeloscuatroprincipalesoperadores de centros comerciales en el Chile y tenemos importantes proyectos en proceso de ejecución y de planificación que nos permitirán seguir consolidando nuestra posición y participación de mercado en los próximos años.

Superficie

a Diciembre de 2019



381.000 m2
GLA

61
Activos Total

Composición de la cartera



7

Centros
Comerciales



4

Outlets



34

Stand
Alone



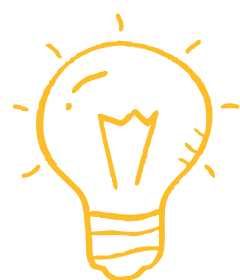
16

Strip Centers

NUESTRA COMPAÑÍA

-
- › 2.1 QUÉ NOS INSPIRA
 - › 2.2 PRINCIPALES HITOS
 - › 2.3 UNA DÉCADA DE HISTORIA
 - › 2.4 VIVOCORP EN CIFRAS
 - › 2.5 DIVERSIFICACIÓN Y ALCANCE GEOGRÁFICO
 - › 2.6 NUESTRO NEGOCIO





2.1 QUÉ NOS INSPIRA

Nuestro propósito

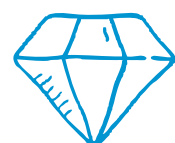
Queremos ser líderes en el negocio de gestión y desarrollo inmobiliario, siendo un aporte para la vida de los vecinos de los barrios en que estamos emplazados, que cada visita a nuestros centros comerciales se convierta en una experiencia única y significativa. Además, tenemos un gran sentido ético y de responsabilidad con nuestro equipo humano, clientes, locatarios y proveedores.

Misión

Trabajamos a diario por ser el gestor y desarrollador inmobiliario de referencia en los mercados donde operamos, en base a la creación de valor como pilar fundamental de nuestro quehacer. La satisfacción de nuestros accionistas, proveedores, operadores, clientes y colaboradores serán siempre el foco de lo que hacemos.

Nuestros pilares

En VIVO tenemos cuatro pilares que sostienen nuestra promesa y diferenciación con el resto de la industria.



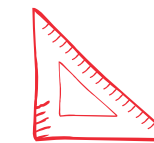
Espacio con identidad reconocible, un aporte al lugar donde se emplaza. Nuestros centros comerciales cuentan con lugares amplios, áreas verdes y jardines, que entregan una sensación de relax y frescura a la experiencia de los clientes. con buenos accesos, un recorrido fácil, lógico e intuitivo, y bien señalizados.



Lugar de encuentro que estimula los encuentros. Ofrecemos un lugar cuyas características generan un clima especial, que estimula la distensión, la conexión, y el pasarlo bien.



Integración a la comunidad de manera armónica a las comunidades donde se desarrolla insertándose en su cotidianeidad. Nuestros malls y atleta se conectan genuinamente con los intereses, las demandas y las expectativas de los residentes y visitantes de cada comunidad.



Mix a la medida con una oferta relevante y a la medida de cada comunidad incluyendo marcas valoradas por los clientes y vecinos.



2.2 PRINCIPALES HITOS AÑO 2019



Ingreso de BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión como accionista de la Compañía, lo que demuestra la confianza del mercado y de los inversionistas en el futuro de VIVOCorp.



Emisión de la segunda línea de bonos de la compañía con excelente recepción en el mercado, logrando tasas históricas para la industria.



La implantación del sistema SAP logró su etapa de consolidación, lo que nos ha permitido una mayor coordinación y eficiencia en la gestión a través de una mejor integración en el trabajo interáreas.



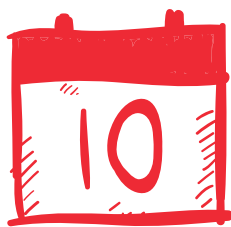
Apertura al público de la ampliación de VIVO Outlet Maipú, alcanzando una superficie arrendable de más de 19.000 m2, incorporando no sólo nuevas tiendas menores e intermedias, sino que también sumando conceptos de alimentación y entretenimiento con una nueva zona de locales gastronómicos, plaza central con juegos infantiles y food trucks, y el complejo de cine Cinépolis.



Comenzamos el proceso de demolición y excavación del Mall VIVO Santiago, considerado como el proyecto icono de la compañía.



Iniciamos el proyecto “Experiencia de cliente”, que implicará un cambio cultural poniendo al cliente en el centro de todo el quehacer, enfocándonos en brindar experiencias memorables con el propósito de lograr la preferencia y lealtad por parte de los consumidores.



2.3 UNA DÉCADA DE HISTORIA

2009 El inicio de una exitosa era. El camino de nuestra compañía comenzó con la adquisición y posterior remodelación de Mall VIVO Panorámico, Mall VIVO Centro y Mall VIVO Rancagua (este último transferido a Grupo Patio el año 2013). De esta manera iniciamos el negocio de rentas inmobiliarias de activos propios, complementándolo con el negocio de gestión inmobiliaria que desarrollábamos desde que nos creamos.

2010 Nace la marca “VIVO” Con el propósito de integrar bajo una imagen común los centros comerciales adquiridos, el 2009 desarrollamos la marca “VIVO”. De esta forma los centros comerciales formato mall los denominamos “Mall VIVO” y los strip centers “Punto VIVO”. Este mismo año se adquiere un primer terreno para desarrollo ubicado en la comuna de Lo Barnechea, donde se construyó el actual Mall VIVO Los Trapenses, hito que marca el inicio de la actividad en el desarrollo inmobiliario de centros comerciales. En forma paralela se compra la Galería Imperio, en el centro de Santiago, hoy Mall VIVO Imperio. Adicionalmente se adquirieron los inmuebles que componían la cartera inmobiliaria de SMU, diversificando los activos de la compañía ampliando la actividad al formato “Stand Alone”.

2015 Nos instalamos con estilo. Se apostó por iniciar operaciones en uno de los barrios más exclusivos de Santiago. Se trata de CasaCostanera, donde VIVOcorp se enfocó en generar una experiencia de compra centrada en la moda y estilos sofisticados. Esta operación se desarrolló y ejecutó en sociedad con Inmobiliaria Cosnav S.A.

2014 Vida a La Dehesa. VIVOcorp da nueva vida al corazón de la Dehesa y abre las puertas de Mall VIVO Los Trapenses, primer proyecto desarrollado por la compañía que integra un centro comercial formato Mall con una torre de oficinas. Mall VIVO Los Trapenses actualmente ofrece una variada propuesta comercial, que incluye supermercado, gimnasio, boulevard gastronómico con gran variedad de restaurantes y cafés, tiendas menores y tiendas de entretenimiento, en una superficie arrendable de aproximadamente 27.000 m².

2013 Se renovó el concepto de outlet. Inauguramos VIVO Outlet Maipú. El primer proyecto desarrollado íntegramente por VIVOcorp en el que se apostó por la incorporación de este nuevo formato. El proyecto contaba con 9.792 m² y entre sus tiendas se encontraban Nike Factory Store, Rosen, Surprise y D House, entre otras.

2016 Con fuerza en regiones. Ampliamos la cobertura con la inauguración de los primeros centros comerciales en regiones. El primero fue VIVO Outlet Peñuelas, ubicado en la región de Coquimbo, comuna de La Serena. Unos meses después se inaugura en la región de O'Higgins Mall VIVO San Fernando, proyecto desarrollado y ejecutado en sociedad con Inmobiliaria Andalucía S.A.

En diciembre de ese año y en busca de simplificar la estructura societaria del holding, se fusionan las sociedades Corp Group Activos Inmobiliarios SpA y la sociedad CAI Gestión Inmobiliaria SpA, modificando el nombre de la sociedad absorbente (CAI Gestión Inmobiliaria SpA) a VIVOcorp SpA, hoy VIVOcorp S.A.

2017 Seguimos creciendo. Este año marca un hito importante para nuestra compañía al inaugurar cuatro centros comerciales: VIVO Outlet La Florida, Mall VIVO Coquimbo, VIVO Outlet Temuco y Mall VIVO Imperio, algo inédito en el desarrollo inmobiliario de la industria en Chile. Estos proyectos nos fortalecen y posicionan como uno de los líderes del país en los formatos outlet y centros comerciales.

Durante el primer semestre se inauguró VIVO Outlet La Florida; en septiembre se inaugura mall VIVO Coquimbo, el primer centro comercial de esa ciudad; En noviembre abrimos al público VIVO Outlet Temuco, primer centro comercial en ese formato en la región de la Araucanía. Finalmente y como uno de los proyectos emblemáticos de nuestra compañía, se logró la apertura de VIVO Imperio, ubicado en el corazón de Santiago, constituyéndose en un desarrollo que moderniza la infraestructura del comercio y oficinas del sector.

Este año se aprobó la transformación de la Sociedad en una sociedad anónima cerrada.

2019 Creciendo y nuevos socios. Concretamos la ampliación de VIVO Outlet Maipú, duplicando la superficie arrendable de este centro comercial y seguimos desarrollando nuevos proyectos, pero lo más importante es que continuamos madurando como empresa gracias al intenso trabajo que hemos realizado en estos 10 años de historia.

Una muestra de ello es que este año se concretó la segunda emisión de bonos corporativos en el mercado local por un monto de US\$ 81 millones con gran éxito. Asimismo, ingresó BTG Pactual como nuevo accionista, adquiriendo el 25% de la propiedad accionaria de VIVOcorp S.A., lo que representa una clara validación a lo que se ha construido y de la confianza que la compañía ha sido capaz de generar en el mercado.

2018 Camino a la consolidación. En 2018 nuestra meta fue la consolidación de los centros comerciales inaugurados con anterioridad, siendo esto lo más relevante del año. Asimismo, durante el primer trimestre concretamos la primera colocación de bonos corporativos por US\$ 93 millones, para lo cual, y en cumplimiento con la legislación vigente, se inscribió la sociedad en el Registro de Valores que para estos efectos lleva la Comisión para el Mercado Financiero ("CMF").



2.4 VIVOCORP EN CIFRAS

compuesta por marcas valoradas por los clientes y vecinos.

VIVOCORP

75%

Inversiones Terra Spa

25%

BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión

Resultados 2019

EBITDA de
\$31.588
millones

Utilidades totales por
\$35.679
millones

Ingresos por
\$51.169
millones

Inversión futuros proyectos
USD 366
millones



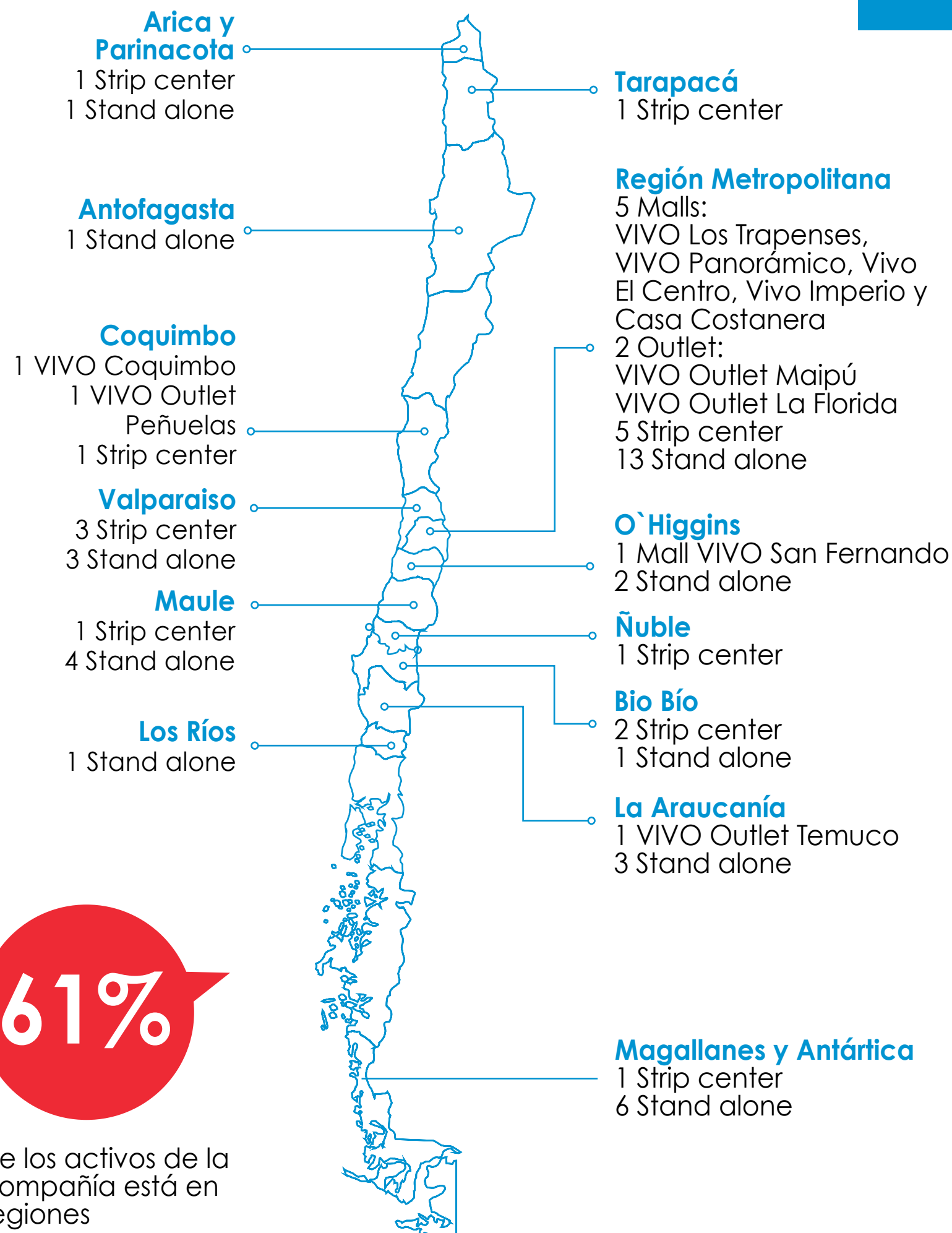
2.5 DIVERSIFICACIÓN Y ALCANCE GEOGRÁFICO

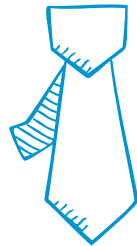
En nuestros 10 años de historia nos hemos consolidado con nuestro modelo de negocio, siendo el gran operador multiformato del país, que a su vez ha sido la fórmula con la que hemos logrado tener una amplia cobertura en el país con centros comerciales realmente adecuados a las necesidades del entorno donde se ubican.

Con más de 5 millones de visitas mensuales, nos preocupamos de que cada centro comercial genere un sentido de pertenencia en nuestros vecinos y aporten a la calidad de vida de todos quienes nos visitan.

61%

de los activos de la compañía está en regiones





2.6 NUESTRO NEGOCIO

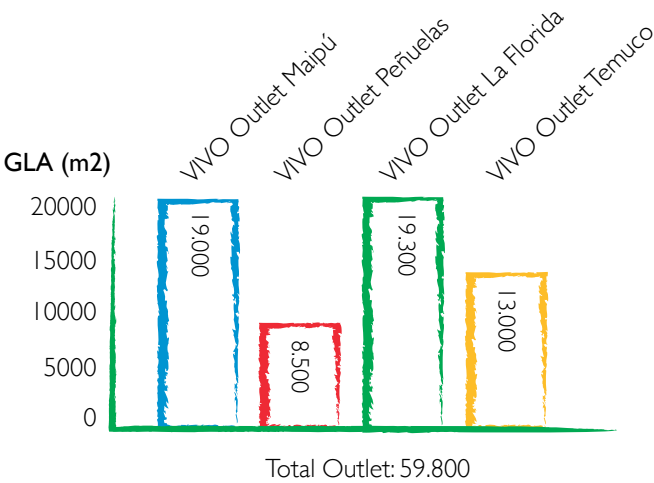
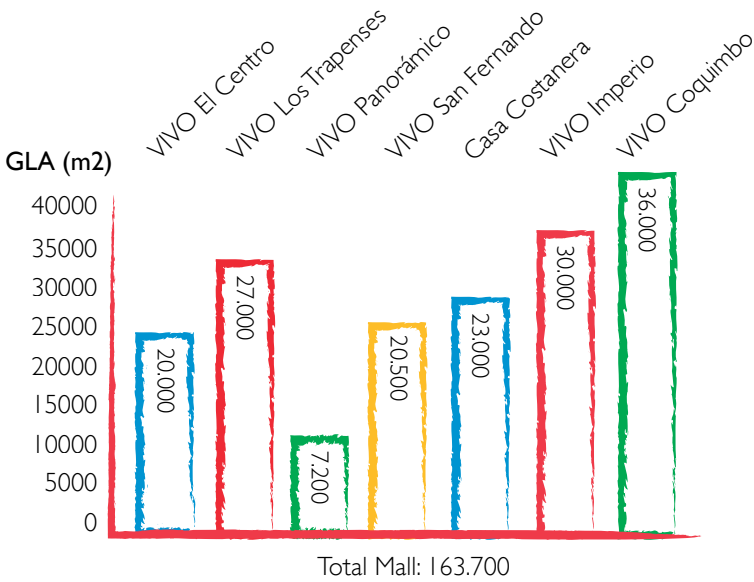
En VIVOcorp operamos principalmente en el rubro de arrendamiento de locales, oficinas y espacios comerciales, así como en el desarrollo de proyectos inmobiliarios relacionados con el mercado retail.

VIVOcorp cuenta con una cartera de activos diversificada y somos la empresa de centros comerciales multiformato de mayor cobertura en el país. Estos son, malls, outlets, strip centers y stand alone.

En cuanto a nuestra participación de mercado, somos uno los cuatro principales actores a nivel nacional. Al 31 de diciembre de 2019 VIVOcorp representó el 8% del mercado de Malls y Centros comerciales, siendo Parque Arauco, Cencosud y Mall Plaza sus principales competidores.

A diciembre de 2019 contamos con una superficie de 381.000 m2 de GLA. Sin embargo, la compañía tiene un importante plan de crecimiento en los formatos malls y outlets, planteándose aumentar en más de un 50% su GLA en un plazo de cinco años.

Principales activos de la compañía



Nuevo concepto de outlet

Hemos cambiado y dado un valor extra al formato outlet. Antiguamente eran estructuras simples y que no contaban con otro tipo de servicios. Sin embargo, les incorporamos áreas verdes, juegos infantiles, cines y una zona gastronómica con el fin de que el concepto “descuento”, no sea significado de un centro comercial rústico que no cuenta con las comodidades mínimas que tienen los malls.

Los primeros outlets que construimos contaban con terrenos aproximados de tres hectáreas. Pero con este nuevo concepto necesitamos terrenos sobre las cinco hectáreas, y así tener espacio suficiente para incorporar todos los servicios adicionales que han sido absolutamente valorados por nuestros clientes finales.



Qué nos diferencia

Uno de los aspectos que nos diferencia y que ha permitido consolidarnos entre los líderes de la industria, es el foco que tenemos en regiones y la capacidad de desarrollar centros comerciales adecuados a la zona donde están. Eso se traduce en que nuestros vecinos nos perciben como una empresa cercana, que aportamos y somos un lugar de encuentro real en el barrio. Trabajamos con la filosofía del “buen vecino”.

Si bien siempre nos preocupamos de que cada mall sea distinto al otro, hay algo común en todos ellos. Cada desarrollo se realiza en base a una arquitectura respetuosa con su entorno, definición que ha permitido que cada uno de nuestros desarrollos de centros comerciales haya obtenido un premio por su diseño de parte de la ICSC (Asociación Internacional de Centros Comerciales, según su sigla en inglés) en la categoría más relevante de los premios Recon Latin America.

Nuestros valores fundamentales

Mirada al futuro

En VIVO miramos las cosas desde una perspectiva diferente. Cuando pensamos en construir un centro comercial, la prioridad es definir como entrar en la vida de las personas de una forma respetuosa y genuina. Nos proponemos ofrecer una experiencia donde las compras, vivencias, momentos y encuentros son entretenidos, amables y simples, con espacios novedosos, sorprendentes y conectados con las comunidades en las que estamos insertos.

Buscamos aportar a la calidad de vida y satisfacer el mix de necesidades de cada comunidad en la que participamos. Ofrecemos experiencias que generen satisfacciones simples y valoradas.

Integridad

Es lo que somos, la entereza moral que cada uno tiene. Implica rectitud, bondad, honradez, intachabilidad. Somos alguien en quien confiar.

Excelencia

Realizamos nuestra gestión con una calidad superior que nos hace dignos de ser apreciados.

Pasión - Razón

Nos apasiona lo que hacemos y nos gustan los desafíos, pero siempre con razón y criterio para asegurar que lo que hacemos sea en beneficio de todos.

Proactividad

Les hemos dado a nuestros equipos la autonomía para que sientan la confianza de tomar la iniciativa asumiendo la responsabilidad de hacer que las cosas sucedan. Debemos decidir en cada momento lo que queremos y cómo lo vamos a hacer.

Disciplina

Tenemos la capacidad de actuar ordenada y tenazmente con el fin de cumplir metas y objetivos.

Trabajo en equipo

La colaboración entre los equipos nos ha permitido ser lo que somos hoy. Trabajar juntos y en equipo en favor de un objetivo común es fundamental para nosotros.

Principios éticos



En VIVOcorp siempre hemos mantenido un compromiso de honestidad y respeto por la competencia, los trabajadores, los clientes, el entorno y el medio ambiente. Prácticas que forman parte de nuestras políticas y valores corporativos.

Por ello, con el fin de mantener un comportamiento ético intachable que evite la competencia desleal y que favorezca las relaciones con los distintos grupos de interés, es que cada persona que se desempeñe como parte del equipo de VIVOcorp debe tomar decisiones con información e independencia, tal como detalla el código interno de ética y conducta donde se especifican los comportamientos mínimos exigidos a todas las personas que pertenecen a nuestra organización.

Además, durante 2019 se consolidó SAP, lo que sumado a todos los otros sistemas de control de gestión con los que contamos en la compañía, hemos logrado monitorear de manera más eficiente el cumplimiento de las funciones desde el punto de vista ético y, a su vez, mitigar los riesgos de fraude que se pudieran generar.

Enfrentamos la contingencia

El desempeño de todos los centros comerciales de VIVOcorp en el país estuvo en línea con las proyecciones, mostrando un aumento tanto en ventas como en flujo de público, además de la consolidación de las plazas más nuevas. Esto a pesar de la contingencia social que comenzó en el mes de octubre y que obligó a tener una operación inestable por los horarios de aperturas y un funcionamiento irregular.

Sin embargo, el alto involucramiento del equipo de VIVOcorp durante la contingencia y la coordinación permanente con los locatarios y proveedores, nos permitió articular un plan excepcional de funcionamiento en cada centro comercial siendo capaces de amortiguar adecuadamente una baja de las ventas y normalizar la operación rápidamente.

Igualmente, como compañía generamos un plan comercial y operacional diseñado para apoyar a los locatarios durante los momentos complejos, permitiendo estrechar relaciones para el futuro.

Con todo, la compañía y sus activos no sufrieron daños físicos relevantes, llevando a cabo una serie de medidas preventivas con el objetivo de estar preparados de mejor manera frente a eventuales actos de vandalismo.



Premios y reconocimientos

En 2019 obtuvimos el premio otorgado por la ICSC (Asociación Internacional de Centros Comerciales, según su sigla en inglés) quien distinguió el diseño del Mall VIVO Coquimbo en la categoría más relevante de los premios Recon Latin America 2019, reconocimiento que se entrega al diseño y desarrollo destacado a nivel Latinoamérica. Anteriormente lo obtuvimos gracias al desarrollo de Mall VIVO Imperio.

Mall Vivo Los Trapenses, creación de un nuevo polo comercial en una zona residencial respetando el entorno urbano.



CasaCostanera, donde la arquitectura muestra un mall que se funde con su entorno.



Mall Vivo Coquimbo, cuya fachada es un barco que mira al mar.



Mall Vivo Imperio, mantiene la línea arquitectónica de la zona.

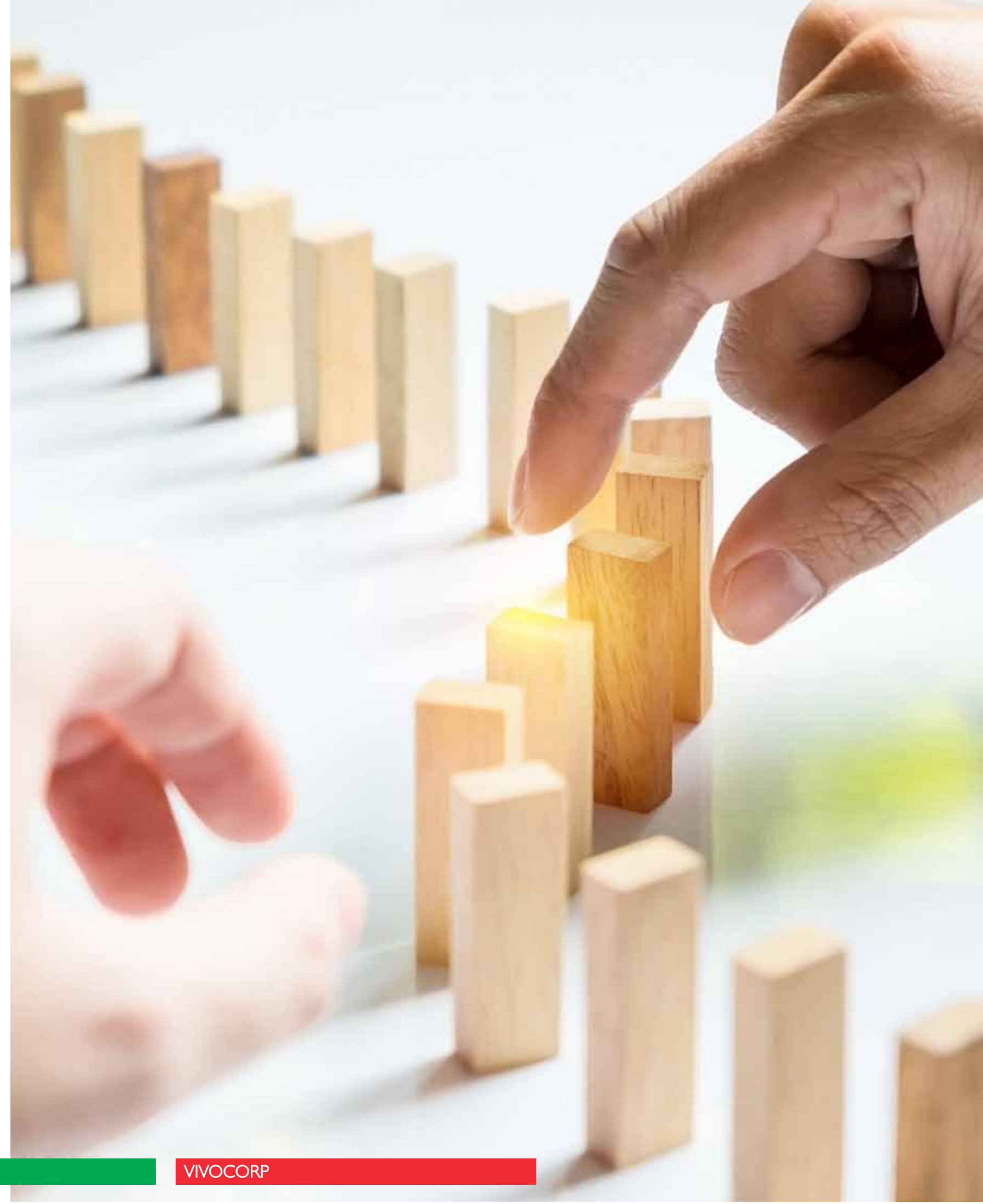


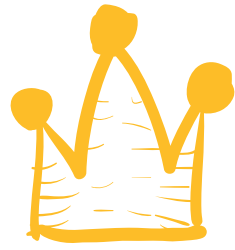
Durante su historia VIVOcorp ha sido constantemente reconocido por RECON, evento en el que se reúne toda la industria de centros comerciales de Latinoamérica y el Caribe, siendo protagonistas desde 2015 a 2019 con premios cada año en diversas categorías demostrando así que somos una empresa que procura ir a la vanguardia y que constantemente está innovando.

Año	Categoría	Subcategoría	Caso	Nivel
2015	Operaciones	Trabajo en equipo	Reconstrucción Mall VIVO el centro post incendio	 Plata
	Mercadotecnia	Relaciones públicas	Mural Trapenses	 Oro
2016	Mercadotecnia	Tecnología emergente	Aplicación nok	 Plata
	Diseño y desarrollo	Nuevos proyectos de construcción	Mall VIVO los Trapenses	 Oro
2017	Diseño y desarrollo	Nuevos proyectos de construcción	Casa Costanera	 Oro
	Mercadotecnia	Promociones de ventas y eventos	Cuentos de invierno	 Oro
	Mercadotecnia	Promociones de ventas y eventos	La mesa mas linda	 Plata
	Mercadotecnia	Relaciones públicas	Fiestas patrias VIVO Outlet Peñuelas	 Plata
2018	Diseño y desarrollo	Remodelaciones/expansiones	Mall VIVO Imperio	 Plata
2019	Arquitectura	Nuevos desarrollos	Mall VIVO Coquimbo	 Plata
	Tecnología digital	Emergente	Música en vivo	 Plata

COMPROMISO Y LIDERAZGO

- 3.1 GOBIERNO CORPORATIVO
- 3.2 INFORMACIÓN DEL DIRECTORIO
- 3.3 EQUIPO EJECUTIVO
- 3.4 MODELO DE GOBIERNO CORPORATIVO

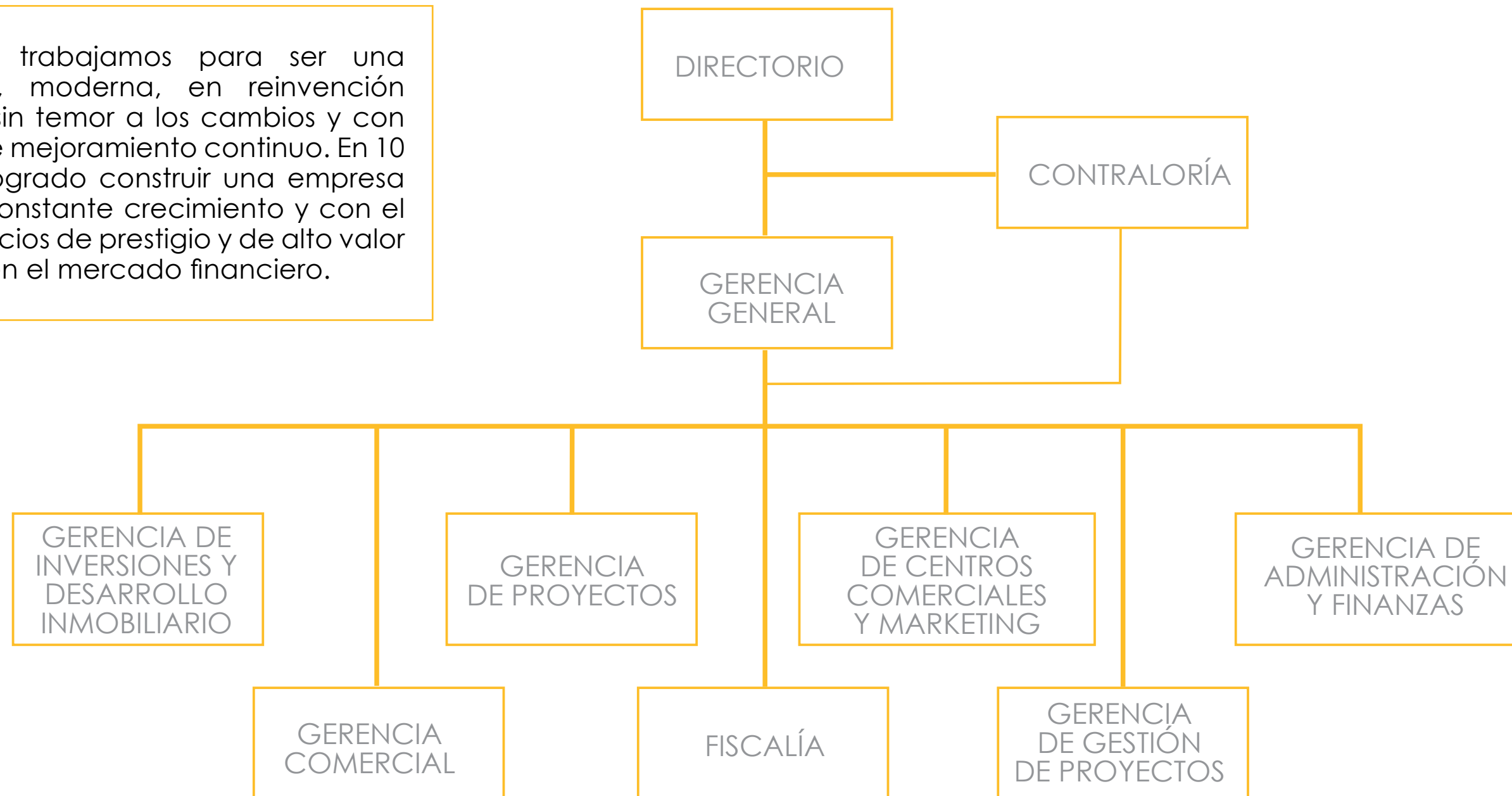


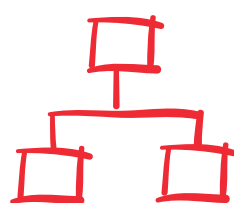


3.1 GOBIERNO CORPORATIVO

Organigrama VIVOcorp

En VIVOcorp trabajamos para ser una empresa ágil, moderna, en reinvención permanente, sin temor a los cambios y con una filosofía de mejoramiento continuo. En 10 años hemos logrado construir una empresa validada en constante crecimiento y con el respaldo de socios de prestigio y de alto valor reputacional en el mercado financiero.





3.2 INFORMACIÓN DEL DIRECTORIO



Jorge Andrés Saieh Guzmán

Director y Presidente del Directorio
8.311.093-7
Ingeniero Comercial, Universidad Gabriela Mistral
Máster en Economía y MBA, Universidad de Chicago
En el cargo desde 2017



Fernando Siña Gardner

Director
7.103.672-3
Ingeniero Civil Industrial, Universidad de Chile
En el cargo desde 2009



María Francisca Saieh Guzmán

Director
13.829.073-5
Diseñadora Integral, Pontificia Universidad Católica de Chile.
Master of Arts (MA) en Exhibition Design, Fashion Institute of Technology
En el cargo desde 2019



Felipe Zegers Vial

Director
9.904.492-6
Ingeniero Comercial, Universidad de Chile.
MBA University of North Carolina at Chapel Hill.
En el cargo desde 2019



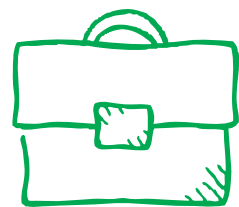
María Pilar Dañobeitia Estades

Directora
8.668.195-1
Contador Auditor, Universidad de Chile
Máster en Administración de Negocios (MBA), Universidad de Chicago
En el cargo desde 2009



Juan Andrés Olivos Bambach

Director
7.013.115-3
Ingeniero Comercial, Universidad de Chile
Estudios de magister en Filosofía Aplicada (Universidad de los Andes) y SEP en la Universidad de Stanford
En el cargo desde 2018



3.3 EQUIPO EJECUTIVO



**Cristián Jijena
De Solminihac**

Gerente General
7.314.737-9
Ingeniero Comercial,
Pontificia Universidad
Católica de Chile
En el cargo desde 2009



**Patricio Rivera
Lobos**

Gerente Control de
Proyectos
6.656.640-4
Arquitecto,
Universidad de Chile
En el cargo desde
2014



**Fernando Moyano
Pérez**

Fiscal
8.668.460-8
Abogado,
Universidad Nacional
Andrés Bello
En el cargo desde
2009



**Juan Pablo Lavín
Tocornal**

Gerente de
Administración y
Finanzas
15.097.925-0
Ingeniero Civil,
Pontificia Universidad
Católica de Chile
En el cargo desde
2014



**Patricia Campillay
Oyaneder**

Gerente Contralor
7.483.995-9
Contador Auditor
e Ingeniero en
Información y
Control de Gestión,
Universidad de Chile
En el cargo desde
2014



**Francisco Achelat
Salvador**

Gerente Comercial
Corporativo
12.232.733-7
Ingeniero Comercial,
Universidad del
Desarrollo
En el cargo desde
2009



**Rodrigo de Diego
Calvo**

Gerente de
Inversiones y
Desarrollo
10.193.981-2
Ingeniero Comercial,
Pontificia Universidad
Católica de Chile
En el cargo desde
2014



**Miguel Etcheverry
Muñoz**

Gerente de
Proyectos
8.192.186-5
Ingeniero Comercial,
Pontificia Universidad
Católica de Chile
En el cargo desde
2011



**Fernando Felbol
Guajardo**

Gerente de Centros
Comerciales y
Marketing
10.931.980-5
Ingeniero Comercial,
Pontificia Universidad
Católica de Chile
En el cargo desde
2011



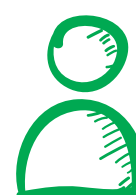
3.4 MODELO GOBIERNO CORPORATIVO

Accionistas



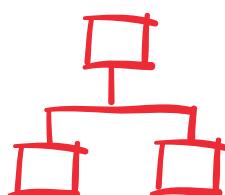
Son los propietarios de la compañía, eligen al directorio y aprueban las memorias, las políticas de dividendos y fiscalizan la administración de la sociedad. Entre otras materias, aprueban las memorias, las políticas de dividendo y designan a los auditores externos.

Gerente General



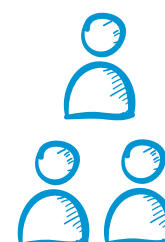
Vela por el correcto funcionamiento y orgánica de la compañía. Propone objetivos, estrategias y políticas al directorio. Coordina, supervisa y delega la ejecución de la estrategia de la compañía en los principales ejecutivos o gerentes de primera línea.

Directorio



Corresponde por ley al órgano colegiado responsable de la administración de la sociedad. Define los objetivos, la estrategia las políticas de la compañía, designa al gerente general y delega en él la ejecución de la estrategia. A su vez, controla la gestión de la estructura ejecutiva de administración a través de las sesiones de directorio y de los comités de directores.

Gerentes de primera línea



Son los ejecutivos principales de la compañía que, comandados por el gerente general, administran las áreas que componen la cadena de valor de VIVOcorp. Participan activamente en la definición de la estrategia que el gerente general propone al directorio, a través de los distintos comités de gerencia.

Comités Corporativos



Son instancias en que los directores profundizan en el control, gestión y decisiones en relación a las actividades estratégicas de la compañía. En la actualidad operan el Comité de Auditoría y el Comité estratégico de inversiones.

Comités de gerencia



Son las instancias en que participan los gerentes de primera línea y el gerente general para proponer estrategias y convenir las gestiones para la ejecución de las mismas.

Políticas, protocolos y códigos

- Código de conducta y ética.
- Política de aceptación de clientes.
- Política de adquisiciones.
- Política de donaciones.
- Política de inversiones financieras.
- Política de prevención de delitos.
- Procedimiento de fondos por rendir.
- Procedimiento de prevención de delitos.
- Procedimiento de reclutamiento, selección y contratación.
- Reglamento interno de orden higiene y seguridad.
- Manual anti lavado de activos.
- Manual de documentación de normativa.
- Protocolo de publicación y difusión de normativa interna.
- Declaraciones de intereses de directores y ejecutivos.
- Cláusulas contratos de negocios.
- Cláusulas contratos de trabajo.
- Procedimiento de denuncias.
- Instructivo de atención a entes fiscalizadores.
- Estatutos contraloría.
- Política y procedimiento valoración activos.
- Política de endeudamiento.
- Política de reclutamiento, selección y contratación.
- Política y procedimiento de valoración de activos.
- Procedimiento roles y perfiles SAP ERP.
- Procedimiento de gestión de usuarios SAP.
- Procedimiento de control de nómina RR.HH.
- Política de gestión de riesgos.
- Política de uso y protección de la información.
- Procedimiento de gestión de desarrollos internos.
- Procedimiento de recepción de obras.
- Política de diversidad e inclusión.

Modelo de Prevención de Delito y Certificación de Conducta y Ética

Hemos implementado el modelo de prevención de delitos de acuerdo con la ley 20.393 sobre responsabilidad penal de las personas jurídicas y 19.913 que crea la Unidad de Análisis Financiero.

En noviembre de 2019 se publicó una modificación a la ley 20.393 sobre responsabilidad penal de las personas jurídicas, aumentando de cuatro a ocho el número de delitos a que se exponen las personas jurídicas. Estos son, la negociación incompatible, la administración desleal, la apropiación indebida y la corrupción entre particulares.

La empresa BH Compliance es la encargada de certificar el diseño, implementación y funcionamiento del modelo de prevención de delitos, corroborando que la gestión de VIVOcorp se desarrolle en un ambiente de integridad y cumplimiento.

Auditoría y cumplimiento (datos 2018)

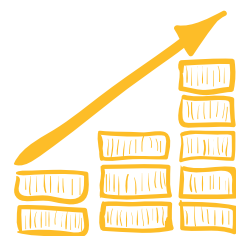
La confianza otorgada por los accionistas y la transparencia demandada por la industria, operadores y clientes finales, exigen de VIVOcorp una respuesta precisa y eficiente. Las auditorías mensuales de la contraloría y la implementación de herramientas tecnológicas para la gestión de turnos de visitas a los centros comerciales, aumentó la capacidad de fiscalización en terreno y permitió la implementación y puesta en marcha de la autoevaluación de servicio, promoviendo la autogestión de riesgo y la cultura de control interno. . Asimismo, durante 2019 se alcanzó un cumplimiento del 82% del Plan Anual de Auditoría.

En esta materia, además, VIVOcorp se encuentra inscrita bajo el N°3139, en la Unidad de Análisis Financiero (UAF) como sujeto obligado a las disposiciones de la Ley 19913.

UNA EXPERIENCIA DIFERENTE

-
- 4.1 NEGOCIO EN EVOLUCIÓN
 - 4.2 EXPERIENCIA DE CLIENTE
 - 4.3 PROYECTOS EN DESARROLLO





4.1 NEGOCIO EN EVOLUCIÓN

A nivel de cadenas somos los únicos que estamos en plena etapa de crecimiento, abriendo centros comerciales, presentando proyectos y consolidando equipos, que es propio de una empresa joven con visión de futuro.

El ejercicio 2019 fue muy positivo. Los números estuvieron en rangos normales para VIVOcorp, se lograron cumplir la mayoría de los KPI fijados como metas por las distintas áreas a principios de año. Se aumentó el flujo de visitas en un 4,7% en comparación con 2018, y las ventas totales de los operadores aumentaron un 5,5% en 2019.

En tanto a diciembre de 2019 tenemos aprobado un plan de inversión aproximados de USD366 millones para el desarrollo, ampliaciones y construcción de nuevos proyectos.

Incorporación de un nuevo socio

En junio de 2019 se concretó el ingreso de un nuevo accionista BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión. Su llegada ha servido para avanzar en el gobierno corporativo, aumentando los niveles de regulación y a su vez, fortalece los objetivos fijados para los próximos 5 años.

Segunda emisión de bonos

En un trabajo conjunto entre Fiscalía y la gerencia de Administración y Finanzas, se materializó en el mercado local la segunda emisión de bonos corporativos por un total de UF 2 millones con vencimiento al 15 de junio de 2040. La emisión se realizó a una tasa de colocación de 1,59.

Consolidación del sistema SAP

Durante el año tuvimos la misión de mejorar y consolidar la implementación del sistema de SAP que comenzó en 2018. De esta forma, se pudieron apreciar los efectos con una compañía operando en un esquema más estable, favoreciendo una mejora continua del modelo de negocio.

La implementación de SAP fue la base para poder ir incorporando sistemas con más tecnología en otras áreas de la compañía, orientados a favorecer el tener un trabajo en línea.

Seguimos con VIVO Santiago

Tras lograr la aprobación de la Declaración Ambiental del mall intercomunal VIVO Santiago, en 2019 se comenzó la demolición y excavación del proyecto icono de la compañía, debido a que será el formato más grande desarrollado por VIVOcorp desde el inicio de sus operaciones en 2009.

Una línea de trabajo relevante del proyecto es la que se está realizando en paralelo con los vecinos y la comunidad, en busca de lograr la aprobación de todos los permisos que son necesarios para sacar adelante este importante proyecto de manera participativa.

Por su parte, se continúa con el trabajo en otros proyectos en desarrollo:

- Obtención de permisos en VIVO Outlet Chillán.
- Permisos de Mall VIVO Antofagasta.
- Construcción de VIVO Outlet Puente Alto.
- Ampliación de VIVO Outlet Peñuelas.

Entretención y experiencia

Los centros comerciales operativos han continuado con su proceso de consolidación, aumentando las ventas y el flujo de visitas. Para lograrlo, siempre estamos adecuando su mix para estar a la vanguardia de los requerimientos y necesidades de nuestros clientes.

En 2019 se incorporaron gimnasios, cines y nuevas tiendas, que complementan lo que ya existía en nuestros malls y outlets. La idea es ir sumando entretención que está estrechamente ligada con la experiencia de los clientes.

Líderes en afecto y prestigio

Durante 2019 se llevaron a cabo campañas cadena y acciones en cada centro comercial, orientadas a la comunidad.

Estas acciones contribuyeron al aumento de 36 puntos en el índice de capital marcario (ICM) medido por GFK Adimark, el cual cuenta con 3 pilares que son: afecto, prestigio y visibilidad. En la categoría Centros Comerciales, VIVOcorp lideró en afecto y prestigio, y en visibilidad nos ubicamos en segundo lugar.

En paralelo la recordación de marca aumentó en los últimos años en un 17%, acompañado de un aumento en TOM (top of mind) de 10 puntos.

Tenemos mediciones permanentes de recordación de marca y de satisfacción a nivel de cadena y local. En regiones obtenemos los indicadores más altos con un mejor posicionamiento.



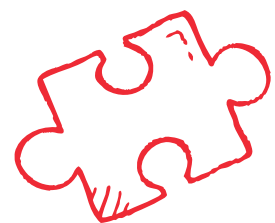
Innovando para el futuro

Siempre buscamos tener cercanía con el cliente y eso nos lleva a estar continuamente en la búsqueda de sumar nuevas tecnologías e innovación que nos ayuden a hacer más eficiente el negocio y que contribuyan al bienestar de nuestros públicos objetivos.

Sin duda la tecnología impacta el modelo de negocio desde el punto de vista de poder interpretar y conocer, de mejor manera, los requerimientos de nuestros clientes. Por este motivo, es que los gerentes participan periódicamente de un taller de tecnología en el que se analizan las distintas tendencias y se hacen sugerencias sobre qué tipo de innovación podrían ser útiles y de valor para incorporar a la compañía.

En 2019 se incorporó tecnología “Video Analytics” por medio de agregar inteligencia artificial al sistema de cámaras de seguridad de los Centros Comerciales, para de esta forma determinar patrones de comportamiento mediante imágenes y videos. Cumpliendo con la legislación vigente, esta tecnología permite determinar tiempo de permanencia de las personas en cada centro comercial, distinguir por sexo y grupo etario, entre otras aplicaciones. Esta información es de gran utilidad, por ejemplo, para tener claridad del tipo de público que está llegando a cada uno de nuestros centros comerciales y generar las estrategias apropiadas para adecuar el mix de tiendas, servicios y generar campañas.





4.2 EXPERIENCIA DE CLIENTES

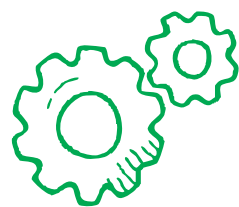
Durante 2019 en VIVOcorp comenzamos un proceso que consiste en renovar nuestro propósito que instauramos cuando partimos. Hoy estamos trabajando con el concepto “Experiencia de Cliente”, lo que significa enfocarnos en que todo lo que hacemos debe reflejar cómo queremos ser vistos por nuestros públicos objetivos.

Somos más que un desarrollador inmobiliario -que era nuestro objetivo hace más de 10 años-. Nos hemos convertido en centros comerciales cercanos al barrio, en los que se vive una experiencia como vecinos y clientes. Nos propusimos como meta ser una empresa de experiencia centrada en el cliente.

Lograrlo también implica diseñar un mix de tiendas en cada uno de nuestros malls y outlet, incorporando distintos servicios 100% adaptados a la zona en la que estamos, combinando tiendas, servicios y entretenimiento. Se han integrado nuevos cines, juegos infantiles, gimnasios y una variada oferta gastronómica donde se encuentran los tradicionales patios de comida y en algunos activos el concepto de casual dining.

En 2019 sentamos las bases en “Experiencia de Clientes” para consolidarlo en 2020. El gran desafío es definir una propuesta de valor que sea lo suficientemente inspiradora para toda la compañía, que logre alinear objetivo y que sea internalizado por todas las áreas y personas de la empresa.





4.3 PROYECTOS EN DESARROLLO

Mall VIVO Santiago



Con más de **90.000 m2 arrendables**, VIVO Santiago es nuestro **hito comercial más relevante**. Su construcción se realiza a orillas de Avenida Vicuña Mackenna, a pasos de la Línea 5 y 6 del metro en un sector donde confluyen tres importantes comunas: **Santiago, Ñuñoa y San Joaquín**.

Este proyecto nace en respuesta a la necesidad de reunir en un sólo lugar todos los servicios que la vida actual exige, **más de 200 tiendas** y locales de servicio, una amplia oferta gastronómica, **14 salas de cine, supermercado, gimnasio y vivienda**. Aumentando así el bienestar de todos los que viven o trabajan a su alrededor.

VIVO Outlet Puente Alto



Con **568.106 habitantes**, Puente Alto es la comuna más poblada de Chile y a su vez, una de las con menor cantidad de metros cuadrados de áreas verdes por persona. Con este proyecto de **35.000 m2 contruidos** y **22.000 m2 arrendables**, VIVOcorp abre las puertas a un parque natural de **12.000 m2**, ubicado a pasos de la **Línea 4 del metro** justo en la Avenida Concha y Toro, arteria principal de la comuna y que entrega conectividad con otras comunas como La Florida.

Este activo ofrecerá a la comunidad **tiendas a precios de outlet, gastronomía, gimnasio, 1.500 estacionamientos** y una acceso directo a la naturaleza gracias al parque abierto al público.

VIVO Outlet Chillán



Este es un **nuevo concepto de outlet** para la capital de la Región de Ñuble. Con **más de 15.000 m2 arrendables para tiendas, cine, gimnasio, zona gastronómica y más de 1.000 estacionamientos**, podrá convertirse en uno de los lugares favoritos de los más de **220.000 habitantes de la ciudad** y de todos aquellos visitantes que vienen de los alrededores.

VIVO Outlet Chillán estará emplazado en una zona con **excelente conectividad**, en constante crecimiento y desarrollo habitacional, que además **cuenta con mejoramiento urbano continuo** como el ensanche de Av. Vicente Méndez entre Andrés Bello y Av. Ecuador.

Mall VIVO Antofagasta



Ubicado estratégicamente en la zona norte de la ciudad el nuevo Mall VIVO Antofagasta abrirá sus puertas a todas las personas que viven o trabajan en este centro minero, pesquero y turístico.

Más de 45.000 m2 arrendables, 160 locales de moda y servicios para toda la familia, múltiples espacios de juego y entretenimiento, un gimnasio, una amplia zona de restaurantes y **1.500 estacionamientos**, convertirán a este centro comercial en el más relevante de la región.

Ampliación VIVO Outlet Peñuelas



El proyecto consiste en la ampliación del actual centro comercial VIVO Outlet Peñuelas, **emplazado en Ruta 5 esquina Regimiento Arica, comuna de La Serena.**

Hoy **cuenta con un terreno de 31.000 m2** y la ampliación se desarrollará en el actual terreno junto a otro aledaño dando **un total de 37.000 m2 de superficie**. Se conectarán a través de dos calles vehiculares y peatonales para generar un recorrido continuo y mejorar la experiencia del cliente entregando una mayor variedad comercial.

El centro comercial **cuenta con 8.500 m2 arrendables a los que se suman más de 6.000 m2 para tiendas menores, restaurant y un cine con 5 salas.**

NUESTRAS PERSONAS

- 5.1 PUERTAS ABIERTAS PARA TODOS
- 5.2 VIVO EN CIFRAS
- 5.3 CAPACITACIÓN
- 5.4 UN ENTORNO AMABLE
- 5.5 DIVERSIDAD E INCLUSIÓN





5.1 PUERTAS ABIERTAS PARA TODOS

Durante 2019 VIVOcorp contó con un equipo de 176 colaboradores quienes fueron la base fundamental para cumplir las metas fijadas a principios de año y enfrentar con éxito todos los desafíos planteados.

El trabajo en equipo y la cercanía con los líderes de la compañía ha sido primordial para lograr el nivel de compromiso y el cariño que cada uno de nuestros colaboradores tiene por VIVOcorp. Eso se refleja en el bajo nivel de rotación de personas que tenemos, factor fundamental para construir equipos sólidos en el tiempo y con objetivos a largo plazo.

En VIVOcorp nos sentimos orgullosos de decir que “tenemos la camiseta puesta por la empresa” y nos preocupamos de cultivar ese sentimiento a través de mediciones que se hacen de forma periódica, como encuestas de clima u otras, para detectar eventuales problemas, inquietudes u opciones de mejoras que puedan surgir en cada una de las áreas.

Una empresa para todos

Desde el inicio hemos adoptado una política de puertas abiertas con el fin de que cualquier colaborador se sienta con la confianza de plantear sus inquietudes a quienes consideren necesario en el momento que quieran y, en muchos casos, se utilizan las redes sociales para mantener un contacto más cercano y fluido con su jefatura directa.

Igualmente, es relevante generar los canales de comunicación corporativos y así todos podamos estar enterados de lo que pasa en nuestra empresa. Para ello, tenemos un portal de intranet para realizar envíos de mailing donde se entrega distinto tipo de información. Además, se cuenta con MI PORTAL que es una plataforma de autoservicio donde se puede acceder a las liquidaciones de sueldo, certificados de renta y antigüedad laboral, entre otros documentos.



Programa Avanza Vivo

La opinión de nuestros colaboradores es vital para mejorar como compañía y conocer qué piensa el equipo de VIVOcorp. En 2019 se realizó nuevamente un termómetro de clima laboral, cuyos resultados fueron abordados por cada una de las gerencias para detectar los ítems que debían reforzar y proponer planes de acción para mejorar los puntos débiles.

Uno de los ámbitos que más se destacó fue el potenciar el trabajo interáreas, es decir, contar con una comunicación más fluida y coordinada entre las distintas áreas de la compañía para generar un mejor funcionamiento en equipo. Por eso nace el “Programa Avanza VIVO”, que tiene por objetivo potenciar el desarrollo de los colaboradores a nivel profesional y personal.

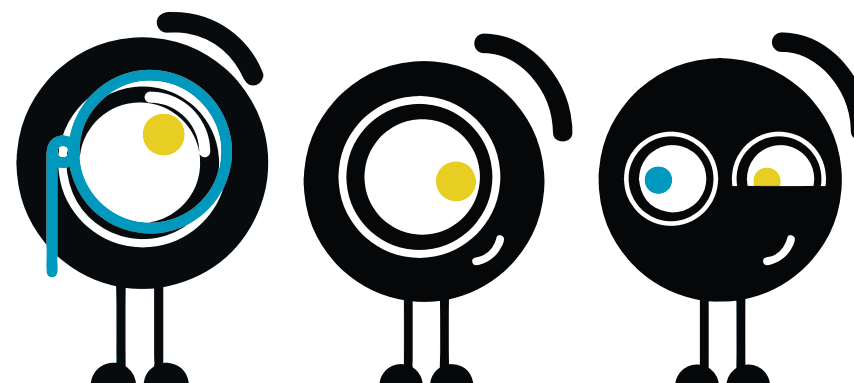
Este programa se inició en noviembre con un taller presencial de trabajo en equipo en el que participó toda la compañía, de forma especial se agregó un módulo de *mindfulness* como ayuda para la regulación de emociones. Asimismo, se acompañó con un curso *E-Learning* que buscaba entregar contenidos de trabajo en equipo diferentes a los abordados en el salón de clases.

Dada la importancia de entregar capacitaciones que permitan a nuestros colaboradores seguir adquiriendo herramientas aplicables para su vida laboral y personal, Avanza VIVO se extenderá durante todo el año 2020 considerando talleres que tratarán diferentes temas.



Nuestros principales promotores

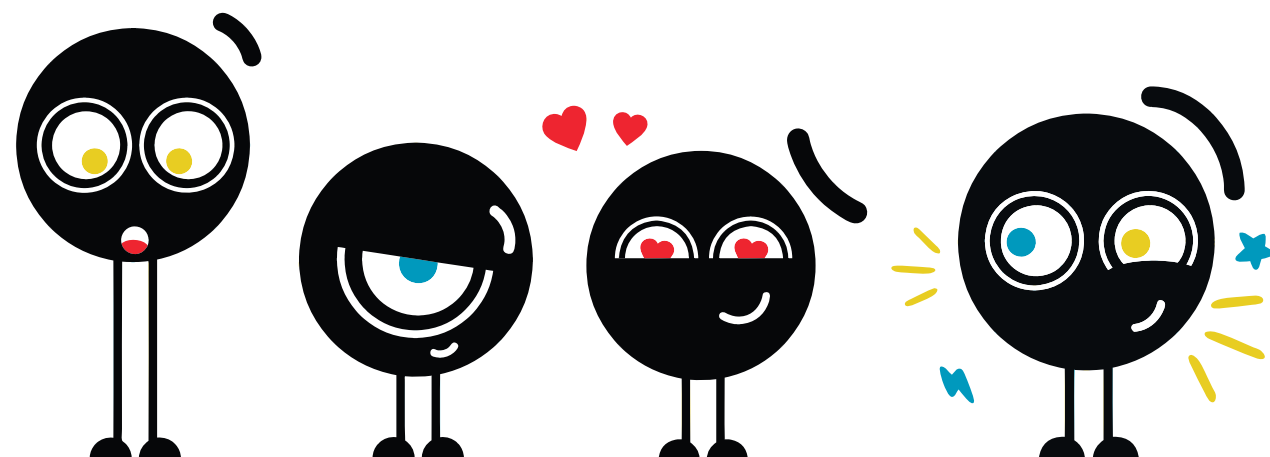
Como empresa la identificación de los colaboradores con la marca y lo que hacemos es un elemento que se logra a través de un involucramiento real de ellos en todos o casi todos los ámbitos de la compañía. De esta forma, nuestros colaboradores son los primeros en conocer todas las acciones que se realizan antes que salgan a la luz pública, por ejemplo, nuevas aperturas, campañas publicitarias, presentación de futuros proyectos, entre otros.



¿Cómo lo hacemos? La información es enviada a todos los colaboradores a través de los distintos medios que hemos habilitado (emailing, intranet, diarios murales u otros). En 2019 la empresa quiso darle un giro aún más cercano a la forma en que se hace llegar la comunicación y se cambió todo por algo más familiar e identificado con la compañía.

Para esto se crearon personajes denominados “Vivitos”, lo que permite reforzar las comunicaciones internas de VIVOcorp en medios tales como: comunicados, material de intranet, campañas transversales, etc.

Lo anterior se realizó con el objetivo de brindar una mayor cercanía en las comunicaciones y que nuestras campañas internas fueran reconocibles y tuvieran mayor impacto en los colaboradores.



Se trata de cinco personajes en forma de “O” que se desprenden del logo de VIVOcorp, son de color negro por nuestro color corporativo, diferenciados por su expresión y color de ojos.

Es importante mencionar que se realizó un concurso para que las personas de nuestra organización bautizarán a estos personajes y tuvieran mayor involucramiento con ellos desde el inicio, dando como resultado al conjunto de los personajes el nombre de “Los Vivitos”.

Plataforma Tecnológica

Durante el primer trimestre 2019 se comenzó a usar la plataforma de Desarrollo Organizacional con el objetivo de comenzar a gestionar procesos del área tales como Gestión del Desempeño y Clima Laboral, y que, además permitirá sumar nuevos procesos a medida que surjan como necesidades.

Esta plataforma se usó para la gestión del desempeño y hacer una planificación de metas a comienzo de año, realizar una pre-evaluación de competencias y metas a mitad de 2019, para posteriormente hacer la evaluación final.

Adicionalmente durante junio se aplicó mediante esta plataforma un termómetro de Clima Laboral para gestionar acciones en ese ámbito en toda nuestra organización.





5.2 NUESTRA ORGANIZACION

Número de personas por genero

El número total de colaboradores de VIVOcorp llegó a 176 personas al 31 de diciembre de 2019, de las cuales el 38,06% son mujeres y 61,94% son hombres.

			Total general
Estamento			
Profesional/Administrativo	43	53	96
Jefatura	18	29	47
Subgerente	5	19	24
Principales ejecutivos	1	8	9
Total general	67	109	176

Número de personas por rango de edad

La distribución por edad del total de colaboradores de VIVOcorp, al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Rango de edad			Total general
Menor a 30	9	10	19
Entre 30 a 40	29	45	74
Entre 41 a 50	23	29	52
Entre 51 a 60	3	23	26
Entre 61 a 70	3	2	5
Total general	67	109	176

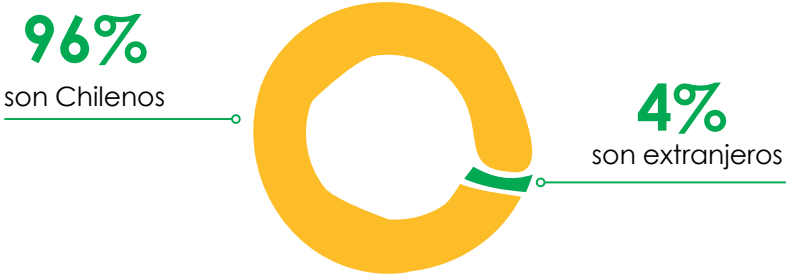
Número de personas por antigüedad

Esta es la distribución por antigüedad del total de colaboradores de VIVOcorp al 31 de diciembre de 2019:

Rango de Antigüedad			Total general
Menor de 2 años	27	34	61
Entre 2 a 5 años	17	33	50
Más de 6 años y menos de 10	23	42	65
Total general	67	109	176

Número de personas por nacionalidad

De las 176 personas que trabajan en VIVOcorp al 31 de diciembre de 2019, hay 169 son chilenos y siete extranjeros, de ellos cuatro son venezolanos, dos colombianos y un uruguayo.





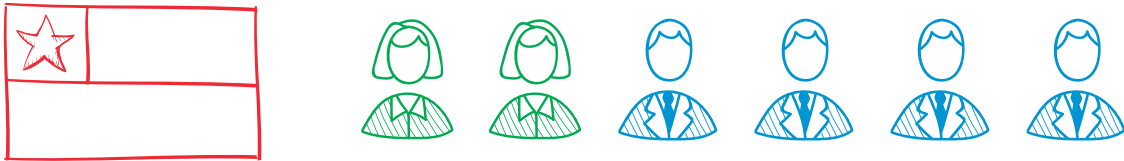
Nuestro Directorio

Los miembros del Directorio de la sociedad fueron designados en la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 30 de abril de 2019, a excepción de Felipe Zegers Vial, quien fue designado como director reemplazante titular de Juan Echeverría González. Esto quedó estipulado en la sesión de Directorio efectuada el 28 de junio de 2019 y estará vigente hasta la próxima junta ordinaria de accionistas. Los directores durarán en sus cargos 3 años. No existen directores suplentes.

El Directorio recibe mensualmente un completo informe sobre la gestión y resultados de las distintas unidades de negocios de la Sociedad y, periódicamente, es informado respecto de las materias examinadas y aprobadas por los distintos comités, ya sean corporativos o de gerencia.

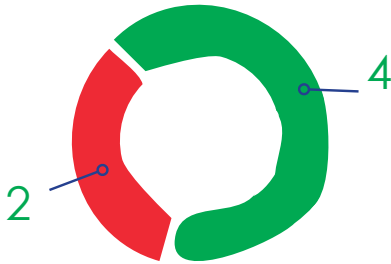
Al 31 de diciembre de 2019, ninguno de los directores participa en la propiedad de la Sociedad. Durante el ejercicio 2019, los directores de VIVOcorp S.A. recibieron una remuneración líquida equivalente a M\$209.726, por concepto de dietas de asistencia. En 2018 los directores percibieron por concepto de asistencia una remuneración líquida de M\$203.273. En 2018 y 2019 no hubo desembolsos asociados a asesorías al Directorio.

El Directorio está conformado por 6 miembros, todos de nacionalidad chilena, 2 integrantes de sexo femenino y 4 de sexo masculino.



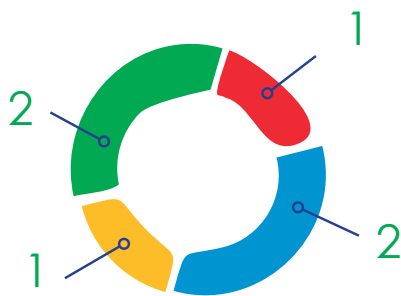
Antigüedad del Directorio

- Menos de 3 años
- Entre 3 y 6 años,
- Más de 6 y menos de 9 años,
- Entre 9 y 12 años



Número de personas por rango de edad

- Entre 31 y 40 años
- Entre 41 y 50 años
- Entre 51 y 60 años
- Entre 61 y 65 años



Nuestros ejecutivos

Al 31 de diciembre de 2019, ninguno de los ejecutivos principales participa en la propiedad de la Sociedad.

Las remuneraciones de los ejecutivos principales para el ejercicio 2018 y 2019 ascienden a \$3.034.075.545 y a \$3.284.530.858 respectivamente distribuido en un promedio anual de 9 ejecutivos principales para cada año. Estos montos incluyen el pago del bono anual de los ejecutivos correspondiente al año respectivo.

Los ejecutivos cuentan con dos sistemas de renta variable: Corto plazo: que consiste en un bono anual por cumplimiento de objetivos los que son definidos e informados a los ejecutivos al comienzo de cada período de evaluación; Largo plazo: que consiste por una parte en un bono por cumplimiento de objetivos a cinco años (2019-2023), que incluye un componente de retención.



5.3 CAPACITACIÓN

Con el fin de impulsar el perfeccionamiento de las habilidades profesionales y personales del equipo de VIVOcorp, durante 2019 se realizaron 11.698 horas de capacitación de acuerdo con las necesidades de cada cargo.

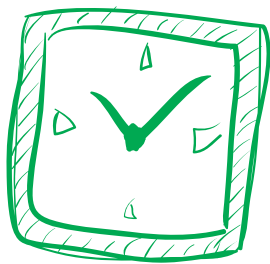
Para tener conocimiento de las necesidades de capacitación de cada una de las áreas se realizan encuestas, cuyos resultados son contrastados con los requerimientos de cada gerencia y se trabaja en conjunto en un plan de capacitación anual.

De esta manera existen cursos transversales, es decir, abiertos a todos los colaboradores y otros específicos, los que se adjudican de manera individual según lo solicitado por sus respectivas jefaturas.

En 2019 los principales cursos transversales fueron: excel avanzado, optimización del tiempo, inglés, trabajo en equipo.

Se suma también el curso *E-learning* de Trabajo en Equipo, complementario al taller presencial de esa misma temática. En este caso también fue dirigido a toda la organización.

En cuanto a los cursos Específicos podemos mencionar algunos como: Foros de la industria Inmobiliaria, Congreso de Gestión Personas, Congresos de Marketing, Seguridad SAP, Evaluación de Proyectos Inmobiliarios, entre otros.



Total
11.698 horas



Presenciales

Transversales
5.412 horas
Específicos
166 horas



E-Learning

6.120 horas



5.4 UN ENTORNO AMABLE

Para fomentar el desarrollo personal, durante 2019 se realizaron capacitaciones y actividades asociadas a la Calidad de Vida, en el marco del programa Vivo Activo que se lanzó en 2018 y que continuó en 2019 debido a los buenos resultados y la favorable acogida que tuvo por parte de nuestros colaboradores.

El principal objetivo de este programa es entregar un espacio de esparcimiento a través de actividades distintas y lúdicas fomentando habilidades y conocimientos que pudieran ser de utilidad en lo cotidiano y en el entorno personal, entre otros aspectos.

El programa incluye actividades variadas y de distinta índole entre ellos:

Tabla programa VIVO Activo

- Asesoría de Imagen Personal
- Aperitivos del Mundo
- Liga Inter Empresas de Futbolito
- Crochet
- Masajes
- Pausa saludable con entrega y enseñanza de uso de Kit Ergonómico

Dado que para VIVOcorp es muy importante que nuestros colaboradores cuenten con los mejores estándares de calidad de vida, en 2020 seguiremos potenciando y creando nuevas actividades del programa Vivo Activo, fomentando la participación de cada uno de los integrantes del equipo con actividades que se adecuen a los intereses de cada uno.





5.5 DIVERSIDAD E INCLUSIÓN

En 2019 se formó un comité cuyo objetivo principal es ocuparse específicamente de los temas de diversidad e inclusión, el cual cuenta con el apoyo y asesoría de la Fundación Descúbreme, la que nos ayudará en la creación de un manual o instructivo que será nuestra guía para el futuro.

El comité avanzó durante el año en crear una política al respecto, texto que está en sus primeras versiones y se trabajará en profundidad durante el 2020 para luego ser difundido en toda la organización y así pase a formar parte de nuestra filosofía de trabajo y del propósito de la compañía como también de nuestra misión y visión.



CRECIENDO CON RESPONSABILIDAD

-
- 6.1 EL BUEN VECINO
 - 6.2 MEDIO AMBIENTE
 - 6.3 PARTNER DE NUESTROS LOCATARIOS
 - 6.4 COMPROMETIDOS CON NUESTROS PROVEEDORES





6.1 EL BUEN VECINO

En cada uno de nuestros desarrollos de centros comerciales nos hemos preocupado de tener una relación amable, directa y cercana con las comunidades y los vecinos, además de procurar que los malls y outlets VIVO mantengan una armonía con la arquitectura y el lugar en que están emplazados.

Creemos que un relacionamiento respetuoso con el entorno, con una disposición sinceramente abierta a escuchar las inquietudes y sugerencias de las autoridades locales, juntas de vecinos y otros miembros de las comunidades, ha sido fundamental para sacar adelante los activos que hemos construido en esta década de existencia. Esa es una política en la que creemos y nos mantendremos para lograr las aprobaciones y permisos pertinentes para los proyectos que tenemos en carpeta.

Tener una relación de cercanía con nuestros clientes y con el barrio en que estamos emplazados nos permite ser vistos como un vecino más, al que pueden acudir y donde pueden vivir experiencias que van más allá de sólo realizar compras. Queremos nos vean como un espacio que es parte de su barrio.

Durante 2019, y sobre todo en el último trimestre, cada uno de nuestros centros comerciales mantuvo abiertas sus puertas para promover el empleo de los habitantes del sector, desarrollar ferias de emprendedores locales, muestras y actividades culturales que contribuyen a mejorar la calidad de vida de los vecinos y muchas otras. Esto se logró gracias a una coordinación directa entre los encargados de cada mall VIVO con las autoridades comunales, juntas de vecinos y organizaciones sociales.





6.2 MEDIO AMBIENTE

El tema medioambiental en Chile es un tema de gran relevancia hoy en día y como VIVOcorp siempre nos hemos preocupado de generar el menor impacto posible en las diversas fases de un proyecto, pero sabemos que no es suficiente.

Ratificando el compromiso de VIVOcorp con su entorno, en 2020 se inaugurará un proyecto emblemático para la compañía. Se abrirá al público un parque de 12.000 m², donde estará albergado VIVO Outlet Puente Alto, lo que favorecerá directamente la calidad de vida de quienes viven a su alrededor, pues la construcción respetará las más de 150 especies vegetales endémicas presentes en el lugar, algunas de las cuales incluso estarán al interior de la edificación, transformándose en un parque botánico para esta zona de Santiago. Además, cuenta con área de entretenimiento para niños, con lo que todos podrán vivir una experiencia nunca antes vista en un centro comercial de esta envergadura.





6.3 PARTNER DE NUESTROS LOCATARIOS

En VIVOcorp tenemos dos tipos de clientes, uno es el cliente final, que es el público que concurre a nuestros centros comerciales a disfrutar del mix de tiendas o de los distintos servicios que ofrecemos; el otro tipo de cliente son nuestros locatarios que arriendan los distintos espacios en nuestros malls y outlets.

Estos últimos son de suma importancia para la compañía, son nuestros principales aliados en el negocio, y gran parte del éxito que han tenido la mayoría de nuestros activos es gracias a la gestión de los locatarios, que van desde las grandes tiendas hasta pequeños emprendimientos.

La relación con ellos es muy estrecha, es un trabajo de *partnership* en que hay un continuo apoyo y las decisiones que se toman se hacen escuchando la opinión de todos. Eso quedó demostrado en la última parte del año cuando dadas las contingencias sociales que se generaron en el país, debimos estrechar lazos y buscar las alternativas que nos permitieran poder enfrentar la situación de manera adecuada, disminuyendo los efectos negativos que nos podría generar el cierre o funcionamiento parcial de los centros comerciales.

Como compañía tenemos el férreo compromiso de generar las condiciones necesarias para que los locatarios puedan funcionar y rentabilizar su negocio.





6.4 COMPROMISO CON NUESTROS PROVEEDORES

El mantener una relación sana y estrecha con nuestros proveedores es una de las principales políticas de VIVOcorp. Queremos que nos consideren como un aliado con el que pueden buscar un beneficio mutuo, manteniendo un compromiso transparente y de absoluta confianza en el cumplimiento de pagos y entregas.

Para VIVOcorp es importante que los proveedores compartan y promuevan los principios y valores sobre los que funcionamos, sobre todo aquellos que nos entregan servicios que tienen relación directa con nuestros clientes. Un ejemplo concreto es que en la licitación de empresas de guardias de seguridad que se llevó a cabo en 2019, uno de los requisitos para adjudicársela era que todo el personal fuera capacitado permanentemente en atención al cliente, es decir, nuestras empresas de seguridad no sólo cuentan con personal de excelencia en cuanto a la seguridad, sino que tienen las herramientas y formación para dar un trato excelente al cliente final.

Actualmente VIVOcorp trabaja con proveedores nacionales que entregan sus productos y servicios para las distintas etapas de cada proyecto.



INFORMACION DE LA SOCIEDAD

- 7.1 QUIÉNES SOMOS
- 7.2 DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO
- 7.3 PROPIEDAD Y ACCIONES DE LA SOCIEDAD
- 7.4 FILIALES E INVERSIONES EN OTRAS SOCIEDADES
- 7.5 HECHOS ESENCIALES
- 7.6 ANÁLISIS RAZONADO



7.1 QUIENES SOMOS

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero, a contar del 05 de enero de 2018, bajo el número de inscripción 1152.

La Sociedad fue constituida bajo la razón social de HRC S.A., mediante escritura pública el 16 de abril de 2009, otorgada en la Notaría de Santiago de José Musalem Saffie, Repertorio N° 3.633-2009, cuyo extracto fue inscrito a fojas 21.601 número 14.772, en el Registro de Comercio de Santiago correspondiente al año 2009, y publicado en el Diario Oficial de la República de Chile el 25 de mayo de 2009.

La Sociedad modificó seis veces su razón social, utilizando las denominaciones Corp Activos Inmobiliarios S.A., Corp Group Activos Inmobiliarios S.A., CAI Gestión Inmobiliaria S.A., CAI Gestión Inmobiliaria SpA, VivoCorp SpA y, finalmente, VIVOcorp S.A.

De acuerdo a sus estatutos, la sociedad tiene por objeto (a) La inversión, gestión y el desarrollo de proyectos inmobiliarios y de desarrollo urbano de toda clase, y administración de proyectos por cuenta propia o ajena; (b) La adquisición, compra, venta, enajenación, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización u otra forma de explotación de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir los frutos; (c) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; (d) La elaboración, diseño e implementación de proyectos de desarrollo urbano y todas las actividades conexas a lo anterior; (e) La prestación de toda clase de asesorías, consultorías, en especial las relacionadas a la gestión inmobiliaria, y servicios relacionados con todo lo anterior, pudiendo formar parte de toda clase de sociedades y asociaciones, cuyo objeto se relacionen en alguna forma con el presente giro o colabore a su realización, y todo por cuenta propia o ajena; (f) La planificación, desarrollo, organización y realización de todo tipo de campañas publicitarias, eventos artísticos, deportivos, de promoción, venta, y otros afines; (g) La administración de fondos de inversión privados, por cuenta o riesgo de los aportantes y que no hacen oferta pública de sus valores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 20.712 y las demás normas legales o reglamentarias que modifiquen o complementen dichas normas; (h) Otorgar préstamos en dinero a sus sociedades filiales y/o coligadas, para los fines indicados en las letras anteriores; y (i) En general, la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.

7.2 DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

VIVOcorp es una empresa filial del grupo CorpGroup, que nace el año 2007 bajo la denominación "Corp Group Activos Inmobiliarios S.A." (CAI) (en adelante "VIVOcorp", la "Compañía", la "Sociedad" o el "Emisor") con el propósito de enfocar y ejecutar el desarrollo inmobiliario de todas las empresas del grupo como especialista en el mercado inmobiliario.

Asimismo, durante el año 2008, se le encargó el desarrollo y la administración de los activos inmobiliarios de SMU, y los centros comerciales y strip centers de Compañía de Seguros CorpVida S.A. (hoy Compañía de Seguros Confuturo S.A.) y Compañía de Seguros CorpSeguros S.A.

En diciembre de 2016 se modifica su nombre o razón social a "VIVOcorp SpA", para luego en julio de 2017 transformarse en la sociedad anónima cerrada "VIVOcorp S.A.", de la cual es dueña en un 99,9% VivoCorp Holding SpA.

Actividades y negocios

Los proveedores que representan en forma individual, al menos el 10% del total de compras efectuadas en el periodo por el suministro de bienes y servicios del segmento, corresponde sólo a Grupo America Facility S.A.

Los principales clientes de VIVOcorp al año 2019 son: SMU con un 21,3%; Ripley con un 4,8%; y Cencosud con un 2,8%. El número de clientes que posee VIVOcorp supera las 600 razones sociales.

Las principales marcas utilizadas en la comercialización de los bienes y servicios son "VIVO" para individualizar a sus centros comerciales y "VIVOcorp" como marca de imagen corporativa.

Propiedades e instalaciones

Los principales centros comerciales que posee la compañía, directamente o a través de sus filiales o coligadas, están ubicados en la Región Metropolitana:

- VIVO El Centro (Puente 689, comuna Santiago).
- VIVO Panorámico (Av. Nueva Providencia 2155, comuna de Providencia).
- VIVO Los Trapenses (Av. José Alcalde Délano N° 10.497 - 10.533 - 10.545, comuna de Lo Barnechea).
- VIVO Outlet Maipú (Av. Lo Espejo 943, comuna de Maipú).
- CasaCostanera (Av. Nueva Costanera N° 3900, comuna de Vitacura).
- VIVO Imperio (Huérfanos N° 830, comuna de Santiago).
- VIVO Outlet La Florida (Av. La Florida N° 8988, comuna de La Florida)

Mientras que, en regiones, los centros comerciales más relevantes son:

- VIVO San Fernando (Av. O´Higgins N° 701, comuna de San Fernando) y
- VIVO Outlet Peñuelas (Ruta 5 Norte con Regimiento Arica s/ número, comuna de La Serena, Cuarta Región).
- VIVO Coquimbo (Baquedano N° 86, comuna y ciudad de Coquimbo)
- VIVO Outlet Temuco (Av. Las Quilas N° 1605, comuna y ciudad de Temuco)

Respecto de los proyectos que se encuentran en actual proceso de desarrollo o construcción, estos se emplazan en las siguientes propiedades:

- VIVO Santiago (Av. Vicuña Mackenna, Metro Ñuble)
- VIVO Outlet Puente Alto (Av. Cocha y Toro esquina Los Toros)
- VIVO Outlet Chillan (Avenida Pedro Aguirre Cerda N°9401)
- VIVO Antofagasta (Avenida Vicente Mendez N°1545)

Cabe destacar, además, que la principal propiedad con que cuenta la compañía y en la cual se desarrollará el proyecto ícono de la Sociedad es VIVO Santiago, ubicado en Vicuña Mackenna Metro Ñuble, con una superficie arrendable de aproximadamente 85.000 metros cuadrados (GLA).

C. COMERCIAL	SOCIEDAD
Casa Costanera	Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.
VIVO Imperio	Inmobiliaria Puente Ltda.
VIVO Panorámico	Inmobiliaria Puente Ltda.
VIVO El Centro	Inmobiliaria Puente Ltda.
VIVO Los Trapenses	Inmobiliaria Puente Ltda.
VIVO Coquimbo	Inmobiliaria Puente Ltda.
VIVO San Fernando	Inmobiliaria SRR S.A.

OUTLET	SOCIEDAD
Vivo Outlet Temuco	Inmobiliaria Puente Ltda.
Vivo Outlet Maipú	Inmobiliaria Puente Ltda.
Vivo Outlet Peñuelas	Inmobiliaria Puente Ltda.
Vivo Outlet La Florida	SR Inmobiliaria S.A.

STRIP CENTER	SOCIEDAD
Buin Maipo	SR Inmobiliaria S.A.
Hualpén	SR Inmobiliaria S.A.
Abrazo de Maipú	SR Inmobiliaria S.A.
Hamburgo	Inmobiliaria Puente Ltda.
Pedro Torres	Inmobiliaria Puente Ltda.
Camino a Nos	Desarrollos Comerciales S.A.
Quilpué Marga Marga	Inmobiliaria Puente Ltda.
Villa Alemana	Inmobiliarias SRW S.A.
Recreo	Inmobiliaria Puente Ltda.
Rotonda Arica	SR Inmobiliaria S.A.
Alto Hospicio	SR Inmobiliaria S.A.
El Milagro	SR Inmobiliaria S.A.
San Javier	SR Inmobiliaria S.A.
Collin Chillan	SR Inmobiliaria S.A.
Chacabuco	SR Inmobiliaria S.A.
Andalú San Pedro de la Paz	Desarrollos Comerciales S.A.
Barrio Inglés	Desarrollos Comerciales S.A.
M-10 PADRE LAS CASAS	Desarrollos Comerciales S.A.
M10- ALERCE	Desarrollos Comerciales S.A.
Los Notros	Desarrollos Comerciales S.A.
Encon (San Felipe)	Desarrollos Comerciales S.A.
La Chimba	Desarrollos Comerciales S.A.
AV ESPAÑA (Cofrima II)	SR Inmobiliaria S.A.

STAND ALONE	SOCIEDAD
Juan Antonio Ríos	SR Inmobiliaria S.A.
M10 La Cisterna	SR Inmobiliaria S.A.
Manquehue	SR Inmobiliaria S.A.
José María Caro	SR Inmobiliaria S.A.
Maipú I	SR Inmobiliaria S.A.
Maipú II	SR Inmobiliaria S.A.
Villa Olímpica	SR Inmobiliaria S.A.
Grecia	SR Inmobiliaria S.A.
Ciudad de los Valles	SR Inmobiliaria S.A.
M-10 La Travesía	SR Inmobiliaria S.A.
La Florida	SR Inmobiliaria S.A.
Diego Portales	SR Inmobiliaria S.A.
San Martín	SR Inmobiliaria S.A.
Santo Domingo	SR Inmobiliaria S.A.
El Quisco	SR Inmobiliaria S.A.
Sta. María - Arica	Inmobiliaria Rio Iluta S.A.
Colón Tocopilla	SR Inmobiliaria S.A.
El Loro	Inmobiliaria SRR S.A.
Bryc 30	SR Inmobiliaria S.A.
Curicó Alameda	Inmobiliaria SRB S.A.
M-10 Curicó	SR Inmobiliaria S.A.
Bryc 28	SR Inmobiliaria S.A.
Bryc 8	SR Inmobiliaria S.A.
Club Hípico	SR Inmobiliaria S.A.
Bryc 23	SR Inmobiliaria S.A.
Bryc 13	SR Inmobiliaria S.A.
Temuco	SR Inmobiliaria S.A.
Villarrica	SR Inmobiliaria S.A.
Bryc 31	SR Inmobiliaria S.A.
Local Centro (Bories Austral)	SR Inmobiliaria S.A.
Local Sur Abu Gosch	SR Inmobiliaria S.A.
Cofrima I	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.
Cofrima III	SR Inmobiliaria S.A.
Cofrima V	SR Inmobiliaria S.A.
Cofrima Bodega 2	SR Inmobiliaria S.A.

Factores de Riesgo

Los principales factores de riesgo que pueden afectar el desempeño de los negocios y la condición financiera de la Sociedad, ya sea directamente y/o a través de sus subsidiarias y asociadas, son los siguientes:

> Riesgo por liquidez

La Sociedad no se encuentra expuesta significativamente a riesgos de liquidez, debido a la existencia de suficiente efectivo y/o equivalentes al efectivo para afrontar los movimientos necesarios en sus operaciones habituales. La Sociedad administra el riesgo de liquidez a nivel consolidado, siendo la principal fuente de liquidez los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales que le permiten, tanto a ella como a sus filiales, cumplir con sus obligaciones de corto y largo plazo.

Para administrar la liquidez de corto plazo, la Sociedad y sus principales filiales cuentan además con alternativas de financiamiento disponibles, tales como líneas de sobregiro y préstamos bancarios, basándose en flujos de caja proyectados para un periodo móvil de 36 meses.

Teniendo en cuenta el actual desempeño operacional de la Sociedad y sus filiales y su posición de liquidez, se estima que los flujos de efectivo provenientes de las actividades operacionales y el efectivo disponible son suficientes para financiar el capital de trabajo, los pagos de intereses, de dividendos, de contribuciones de inmuebles, de rentas de arrendamientos u otros requerimientos de pago o inversiones por los próximos 12 meses o más.

> Riesgos de inflación

La principal exposición a este tipo de riesgo se encuentra relacionada con existencia de deudas en Unidades de Fomento. Sin embargo, los ingresos de la compañía también se encuentran indexados a la inflación al estar expresados en Unidades de Fomento, produciéndose un calce natural entre ambos evitando así la exposición al riesgo de inflación.

> Riesgo de crédito de clientes o cuentas por cobrar.

El riesgo de crédito relacionado a cuentas por cobrar a clientes es administrado y monitoreado constantemente por la Gerencia de Administración y Finanzas de VIVOCorp. La Sociedad posee una amplia base de clientes cuya evaluación se somete a políticas, procedimientos y controles de la Sociedad, así como de análisis comercial, como el manejo de procedimientos y controles a posteriori (procedimientos de cobranza y recupero). Además, la empresa tiene como política provisionar el 15% de las cuentas por cobrar entre 61 y 74 días, el 40% de 75 a 89 días, el 70% de 90 a 119 días y el 100% de 120 días o más.

Junto con el estudio y análisis de riesgo comercial, la Sociedad mantiene una política de garantías que le permiten aprovisionar las cuentas por cobrar de sus clientes, las cuales y casi en su totalidad, las mantiene en boletas bancarias o efectivo.

› **Exposición al riesgo de moneda y tasas de interés**

La Sociedad no realiza operaciones en moneda extranjera que pudieran afectar su posición frente a fluctuaciones cambiarias. Además, los créditos bancarios y obligaciones asumidas mediante leasing financiero vigentes se encuentran, en su mayoría, pactados a tasas de interés fijas. En el caso de deudas en pesos chilenos, la compañía cuenta con una política de contratación de derivados de cobertura para mitigar el riesgo de inflación.

› **Riesgos de Mercado**

Ingresos Variables y Actividad Económica

La actividad económica del país afecta directamente los niveles de ventas de los locatarios. En períodos de desaceleración económica las ventas de los locales de nuestros centros comerciales pueden verse disminuidos, por lo que los ingresos variables se pueden ver afectados. Por otro lado, cabe mencionar que, del total de ingresos de la Sociedad, los ingresos por arriendo variable no superan el 6,8%, lo que permite mantener controlado el riesgo.

Duración de contratos

Un factor importante a considerar es que, ante un período de desaceleración económica más prolongado, los niveles de ocupación de los centros comerciales podrían verse afectados. Para evitar este riesgo, la compañía mantiene sobre el 79% de los contratos vigentes con una duración mayor a los 4 años y el plazo promedio de los contratos por metros cuadrados arrendables (GLA) supera los 10 años.

Ingresos Variables

Las condiciones económicas podrían afectar las ventas de los locatarios en el corto plazo, lo que afectaría negativamente los ingresos. Para sortear este riesgo, la compañía mantiene al 30 de septiembre de 2019 un porcentaje de ingresos variables de sólo un 6,9%, lo que, en conjunto con la duración de los contratos y la diversificación de locatarios, permite asegurar la estabilidad de los ingresos.

Diversificación de Locatarios

En relación con la diversificación de los locatarios, SMU representaba hasta el año 2014, más del 50% de los ingresos de la empresa. Desde ese año en adelante, dicho porcentaje ha ido disminuyendo, alcanzando al 30 de septiembre del 2019 sólo un 19,9% y al 31 de diciembre del 2018 alcanzó cerca de un 21,3%. Por otro lado, después del cuarto locatario con mayor incidencia en ingresos totales de la compañía, la cantidad de locatarios restantes, superan los 1.000 y ninguno de ellos tiene una incidencia mayor al 2,5% de los ingresos de la compañía.

²Se hace presente que la cónyuge de don Álvaro Saieh Bendeck es parte del Grupo Controlador pese a no tener participación en la propiedad de VIVOcorp S.A. en su calidad de administradora de la sociedad Inversiones ISA II Limitada, sociedad que es a su vez administradora de la sociedad CorpGroup Holding Inversiones Limitada.

³Posesión Efectiva se encuentra actualmente en trámite.

7.3 PROPIEDAD Y ACCIONES DE LA SOCIEDAD

Al 31 de diciembre de 2019, los únicos accionistas de la Sociedad son:

Accionista	RUT	N° Acciones	Participación
Inversiones Terra SpA	76.483.665-0	65.891.709	75%
BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión	76.920.643-4	21.963.903	25%
Total:		87.855.612	100%

Clasificación de Riesgo

ICR	A / Estable
Feller - Rate	A / Estable

Controlador

Al 31 de diciembre de 2019, el Sr. Álvaro Saieh Bendeck (RUT 5.911.895-1), en conjunto con su cónyuge e hijos (Jorge Andrés Saieh Guzmán, Rut 8.311.093-7; María Francisa Saieh Guzmán, Rut 13.829.073-5; María Catalina Saieh Guzmán 15.385.612-5; y María Soledad Saieh Guzmán **(2)**, Rut 12.454.509-9) (en adelante, el “Grupo Controlador”), controlan VivoCorp S.A., a través de la sociedad Inversiones Terra SpA. A través de dicha sociedad, el Sr. Saieh y su familia indirectamente poseen una participación del 75% del total de acciones de emitidas por VivoCorp S.A.

El Sr. Álvaro Saieh Bendeck, en conjunto con su cónyuge e hijos, controlan el 100% de la sociedad CorpGroup Inversiones Limitada, la que, a su vez, controla directamente el 100% de la sociedad Matriz Terra SpA, la que controla directamente el 100% de la sociedad Inversiones Terra SpA, siendo ésta última el accionista directo y poseedor del 75% de las acciones emitidas por VivoCorp S.A. Los miembros del Grupo Controlador tienen un acuerdo de actuación conjunta que no se encuentra formalizado.

Acciones, sus características y derechos

Descripción series de Acciones:
El capital de la Sociedad se encuentra dividido en acciones de una misma serie, nominativas y sin valor nominal.

Política de Dividendos:
La política de dividendos se encuentra en los artículos Trigésimo Cuarto, Trigésimo Quinto y Tri- gésimo Sexto de los estatutos de la Sociedad y se traduce en que, salvo acuerdo diferente adopta- do en la junta respectiva, por la unanimidad de las acciones emitidas, la Sociedad deberá distribuir anualmente como dividendo en dinero a sus accionistas, a prorrata de sus acciones, a lo menos el 30% de las utilidades líquidas. En todo caso, el Directorio podrá, bajo responsabilidad personal de los directores que concurran al acuerdo respectivo, distribuir dividendos provisorios durante el ejercicio con cargo a las utilidades de este, siempre que no hubiese pérdidas acumuladas.

Definitivo	2019	2018	2017
Monto (M\$)	6.693.925	3.984.000	2.241.170
\$/acción	76,19	45,35	69,68
Provisorio y otros	2019	2018	2017
Monto (M\$)	17.250.808	4.047.038	2.247.969
\$/acción	196,35	46,06	25,59
Total	2019	2018	2017
Monto (M\$)	23.944.733	8.031.038	4.489.139
\$/acción	272,55	91,41	95,27

VIVOCorp es una empresa filial del grupo CorpGroup, que nace el año 2007 bajo la denominación "Corp Group Activos Inmobiliarios S.A." (CAI) (en adelante "VIVOCorp", la "Compañía", la "Sociedad" o el "Emisor") con el propósito de enfocar y ejecutar el desarrollo inmobiliario de todas las empresas del grupo como especialista en el mercado inmobiliario.

Asimismo, durante el año 2008, se le encargó el desarrollo y la administración de los activos inmobiliarios de SMU, y los centros comerciales y strip centers de Compañía de Seguros CorpVida S.A. (hoy Compañía de Seguros Confuturo S.A.) y Compañía de Seguros CorpSeguros S.A.

En diciembre de 2016 se modifica su nombre o razón social a "VIVOCorp SpA", para luego en julio de 2017 transformarse en la sociedad anónima cerrada "VIVOCorp S.A.", de la cual es dueña en un 99,9% VivoCorp Holding SpA.

Actividades y negocios

Los proveedores que representan en forma individual, al menos el 10% del total de compras efectuadas en el periodo por el suministro de bienes y servicios del segmento, corresponde sólo a Grupo America Facility S.A.

Los principales clientes de VIVOCorp al año 2019 son: SMU con un 21,3%; Ripley con un 4,8%; y Cencosud con un 2,8%. El número de clientes que posee VIVOCorp supera las 600 razones sociales.

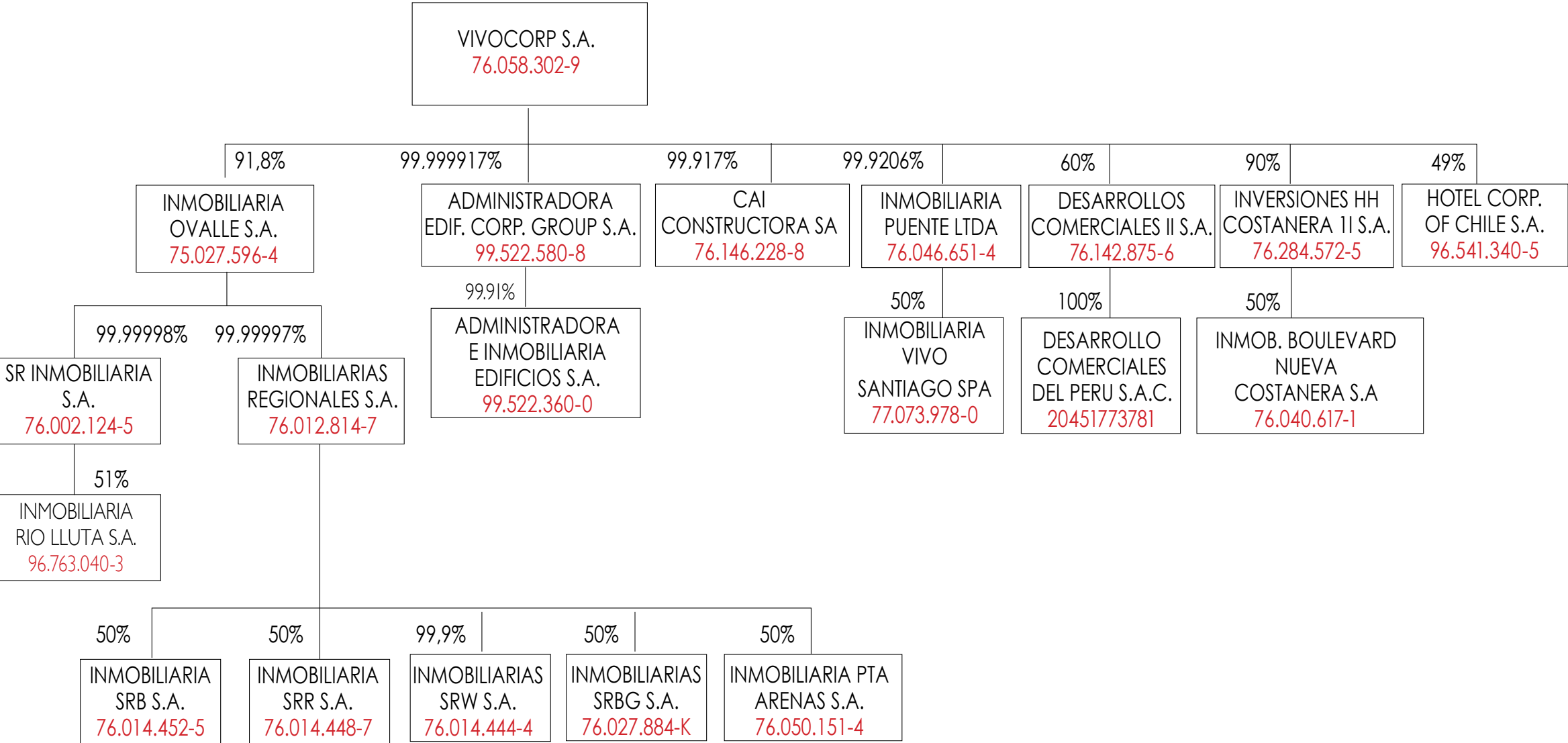
Las principales marcas utilizadas en la comercialización de los bienes y servicios son "VIVO" para individualizar a sus centros comerciales y "VIVOCORP" como marca de imagen corporativa.

Propiedades e instalaciones

Los principales centros comerciales que posee la compañía, directamente o a través de sus filiales o coligadas, están ubicados en la Región Metropolitana:

- Vivo El Centro (Puente 689, comuna Santiago).
- Vivo Panorámico (Av. Nueva Providencia 2155, comuna de Providencia).
- Vivo Los Trapenses (Av. José Alcalde Délano N° 10.497 - 10.533 - 10.545, comuna de Lo Barnechea).
- Vivo Outlet Maipú (Av. Lo Espejo 943, comuna de Maipú).
- CasaCostanera (Av. Nueva Costanera N°3900, comuna de Vitacura).
- VIVO Imperio (Huérfanos N° 830, comuna de Santiago).
- VIVO Outlet La Florida (Av. La Florida N° 8988, comuna de La Florida)

7.4 FILIALES E INVERSIONES
EN OTRAS SOCIEDADES



	Inmobiliaria Ovalle S.A.
Capital	(M\$) 1031
Objeto Social	a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos; b) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; c) El gestionar y desarrollar proyectos inmobiliarios de toda clase; y d) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.
Directorio	Jorge Andrés Saieh Guzmán, María Pilar Dañobeitia Estados, Fernando Siña Gardner, y Juan Echeverría González.
Gerente General	Cristián Jijena De Solminihac.
Participación Matriz	91,8%
Porcentaje Inversión sobre activos de matriz	0,0%
Relaciones comerciales, actos y contratos	No existen relaciones comerciales, actos y contratos que influyan significativamente en las operaciones y resultados de la matriz.

	CAI Constructora S.A.
Capital	(M\$) 1200
Objeto Social	/a/ Efectuar inversiones por sí o por cuenta de terceros, en toda clase de bienes raíces o muebles, corporales o incorporeales, administrar esas inversiones y percibir sus frutos; /b/ Prestar servicios de gestión, organización y administración de empresas y asesorías en materias financieras, comerciales, económicas, organizacionales, tributarias, legales y de marketing; y, /c/ La participación e inversión en todo tipo de sociedades, sea con fines especulativos o de otro orden.
Administración	ernando Siña Gardner, Jorge Andrés Saieh Guzmán y María Pilar Dañobeitia Estados.
Gerente General	Cristián Jijena De Solminihac.
Participación Matriz	99,99%
Porcentaje Inver- sión sobre activos de matriz	0,0%
Relaciones com-erciales, actos y contratos	Contrato de administración de proyectos, en virtud del cual la matiz percibe una remuneración reflejada en los ingresos operaciones según estados financieros consolidados.

	Inversiones HH Costanera II S.A.
Capital	(M\$) 2.014.551
Objeto Social	1) Efectuar inversiones por sí o por cuenta de terceros en bienes corporales e incorporeales muebles e inmuebles, administrar esas inversiones y percibir sus frutos. 2) Prestar servicios de gestión, organización y administración de empresas y asesorías en materias inmobiliarias, de marketing, promociones y publicidad en general.
Directorio	Jorge Andrés Saieh Guzmán, María Pilar Dañobeitia Estados, y Juan Echeverría González.
Gerente General	Cristián Jijena De Solminihac
Participación Matriz	90%
Porcentaje Inversión sobre activos de matriz	2,2%
Relaciones comerciales, actos y contratos	No existen relaciones comerciales, actos y contratos que influyan significativamente en las operaciones y resultados de la matriz.

	SR Inmobiliaria S.A.
Capital	(M\$) 18.660.444
Objeto Social	a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos; b) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; c) El gestionar y desarrollar proyectos inmobiliarios de toda clase; y d) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.
Directorio	Jorge Andrés Saieh Guzmán, María Pilar Dañobeitia Estados, y Fernan- do Siña Gardner.
Gerente General	Cristián Jijena De Solminihac.
Participación Matriz	91,79%
Porcentaje Inversión sobre activos de matriz	18,0%
Relaciones comerciales, actos y contratos	Contrato de administración de activos inmuebles, en virtud del cual la matriz percibe una remuneración reflejada en los ingresos operaciones según estados financieros consolidados.

	Inmobiliarias Regionales S.A.
Capital	(M\$) 3.001.059
Objeto Social	a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos; b) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; c) El gestionar y desarrollar proyectos inmobiliarios de toda clase; y d) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.
Administración	Jorge Andrés Saieh Guzmán, María Pilar Dañobeitía Estades, y Fernando Siña Gardner.
Gerente General	Cristián Jijena De Solminihac
Participación Matriz	91,80%
Porcentaje Inversión sobre activos de matriz	0,0%
Relaciones comerciales, actos y contratos	No existen relaciones comerciales, actos y contratos que influyan significativamente en las operaciones y resultados de la matriz.

	Inmobiliaria Río Lluta S.A.
Capital	(M\$) 68.384
Objeto Social	La adquisición, enajenación, explotación, división, urbanización, construcción y remodelación, por cuenta propia o ajena, de toda clase de bienes inmuebles; la adquisición, enajenación y explotación, por cuenta propia o ajena, de toda clase de bienes muebles, valores mobiliarios, bonos, acciones y, en general, documentos mercantiles de todo tipo; la participación en toda clase de sociedades, civiles y comerciales y su administración; la prestación de asesorías, servicios técnicos y profesionales, y la inversión y administración de los fondos sociales y de sus rentas.
Administración	María Pilar Dañobeitía Estades, Fernando Siña Gardner, María Cristina Bitar Maluk, Sergio Javier Bitar Hirmas y Marco Colodro Hadjes.
Gerente General	Marco Colodro Hadjes
Participación Matriz	46,82%
Porcentaje Inversión	0,0%
Relaciones comerciales, actos y contratos	No existen relaciones comerciales, actos y contratos que influyan significativamente en las operaciones y resultados de la matriz

	Inmobiliaria SRB S.A.
Capital	(M\$) 1.055
Objeto Social	a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos; b) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; c) El gestionar y desarrollar proyectos inmobiliarios de toda clase; y d) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.
Administración	Jorge Andrés Saieh Guzmán, María Pilar Dañobeitía Estades, Enrique Bravo Rocco y Miguel Plana Zenteno.
Gerente General	María Pilar Dañobeitía Estades
Participación Matriz	45,90%
Porcentaje Inversión	1,0%
Relaciones comerciales, actos y contratos	No existen relaciones comerciales, actos y contratos que influyan significativamente en las operaciones y resultados de la matriz

	Inmobiliaria SRR S.A.
Capital	(M\$) 1.055
Objeto Social	a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos; b) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; c) El gestionar y desarrollar proyectos inmobiliarios de toda clase; y d) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.
Directorio	Andrea Huerta Ruiz, Alex Schadenberg Meza, Cristián Jijena De Solminihac y Fernando Moyano Pérez.
Gerente General	Cristián Jijena De Solminihac
Participación Matriz	45,90%
Porcentaje Inversión sobre activos de matriz	5,0%
Relaciones comerciales, actos y contratos	Contrato de administración de activos inmuebles, en virtud del cual la matriz percibe una remuneración reflejada en los ingresos operaciones según estados financieros consolidados.

	Inmobiliaria SRW S.A
Capital	(M\$) 1.055
Objeto Social	a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos; b) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; c) El gestionar y desarrollar proyectos inmobiliarios de toda clase; y d) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.
Directorio	Jorge Andrés Saieh Guzmán, María Pilar Dañobeitía Estades, Fernando Siña Gardner, y Juan Echeverría Gonzalez.
Gerente General	Cristián Jijena De Solminihac
Participación Matriz	91,7%
Porcentaje Inversión	0,7%
Relaciones comerciales, actos y contratos	No existen relaciones comerciales, actos y contratos que influyan significativamente en las operaciones y resultados de la matriz

	Inmobiliaria SRBG S.A.
Capital	(M\$) 1.031
Objeto Social	a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos; b) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; c) El gestionar y desarrollar proyectos inmobiliarios de toda clase; y d) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.
Directorio	María Pilar Dañobeitía Estades, Fernando Siña Gardner, Patricio González Méndez y Alejandro González Méndez.
Gerente General	María Pilar Dañobeitía Estades
Participación Matriz	45,90%
Porcentaje Inversión	0,0%
Relaciones comerciales, actos y contratos	No existen relaciones comerciales, actos y contratos que influyan significativamente en las operaciones y resultados de la matriz.

	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.
Capital	(M\$) 997
Objeto Social	a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos; b) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; c) El gestionar y desarrollar proyectos inmobiliarios de toda clase; y d) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.
Directorio	María Pilar Dañobeitía Estades, Jorge Andrés Saieh Guzmán, Osvaldo Ricardo Lessmann Cifuentes y don Eduardo José Moyano Luco.
Gerente General	María Pilar Dañobeitía Estades
Participación Matriz	45,90%
Porcentaje Inversión	0,0%
Relaciones comerciales, actos y contratos	No existen relaciones comerciales, actos y contratos que influyan significativamente en las operaciones y resultados de la matriz.

	Inmobiliaria Puente Ltda.
Capital	(M\$) 10.209.015
Objeto Social	a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos; b) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; c) El gestionar y desarrollar proyectos inmobiliarios de toda clase; y d) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.
Administración	VIVOCORP S.A. a través de sus apoderados designados al efecto.
Participación Matriz	100%
Porcentaje Inversión	54%
Relaciones comerciales, actos y contratos	Contrato de administración de activos inmuebles y proyectos, en virtud del cual la matriz percibe una remuneración reflejada en los ingresos operaciones según estados financieros consolidados.

	Administradora Edificio Corpgroup S.A.
Capital	(M\$) 1.515
Objeto Social	La administración, arriendo y comercialización por cuenta propia o ajena del Edificio Corp Group, que estará ubicado en la intersección de las calles Presidente Riesco y Rosario Norte, de la comuna de Las Condes Santiago. Al efecto podrá celebrar todos los actos y contratos y prestar todos los servicios que se requieran, para el desempeño de su objeto social.
Administración	Jorge Andrés Saieh Guzmán, María Pilar Dañobeitía Estades, María Catalina Saieh Guzmán.
Gerente General	María Pilar Dañobeitía Estades
Participación Matriz	99,9%
Porcentaje Inversión sobre activos de matriz	0,0%
Relaciones comerciales, actos y contratos	No existen relaciones comerciales, actos y contratos que influyan significativamente en las operaciones y resultados de la matriz.

	Inmobiliaria Vivo Santiago S.A.
Capital	(M\$) 119.575.860
Objeto Social	La administración, arriendo y comercialización por cuenta propia o ajena del Edificio Corp Group, que estará ubicado en la intersección de las calles Presidente Riesco y Rosario Norte, de la comuna de Las Condes Santiago. Al efecto podrá celebrar todos los actos y contratos y prestar todos los servicios que se requieran, para el desempeño de su objeto social
Administración	Cristián Jijena de Solminihac, Rodrigo de Diego Calvo, Octavio Bofill Genzsch, Ana María Yuri Castellón.
Gerente General	
Participación Matriz	50%
Porcentaje Inversión sobre activos de matriz	3%
Relaciones comerciales, actos y contratos	No existen relaciones comerciales, actos y contratos que influyan significativamente en las operaciones y resultados de la matriz.

	Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A.
Capital	(M\$) 1.515
Objeto Social	a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión de toda clase de bienes inmuebles, arrendarlos, subarrendarlos, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos. b) La construcción de edificios destinados a comercio, industria y oficinas. c) La gestión y desarrollo de proyectos inmobiliarios de toda clase. d) La construcción, instalación, explotación, arrendamiento y subarrendamiento de establecimientos de restaurante y centro de eventos, o cualquier otra clase de establecimiento en donde se preparen y sirvan comidas y bebidas alcohólicas y analcohólicas, para ser consumidas en el mismo local o para llevar. e) La prestación de toda clase de servicio de administración e inmuebles y comunidades propietarias de inmuebles, muebles y activos, en cualquier forma y a cualquier título, por cuenta propia o de terceros, en forma directa o a través de terceros, en propiedad, arrendamiento, subarrendamiento, usufructo, concesión, comunidad o copropiedad inmobiliaria, y la asesoría a terceros en todas las materias recién indicadas. f) Contratar y suministrar todos los servicios y personal necesario para la mantención, seguridad, administración, contabilidad, y finanzas de los inmuebles que administre, por cuenta propia o de terceros. g) La prestación de servicios de informática, instalación, configuración y soporte de equipos y redes computacionales, y otros del rubro informático. h) En general, la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.
Administración	Jorge Andrés Saieh Guzmán, María Pilar Dañobeitía Estades, María Catalina Saieh Guzmán.
Gerente General	María Pilar Dañobeitía Estades
Participación Matriz	100%
Porcentaje Inversión sobre activos de matriz	6,0%
Relaciones comerciales, actos y contratos	No existen relaciones comerciales, actos y contratos que influyan significativamente en las operaciones y resultados de la matriz.

Coligadas

	Desarrollos Comerciales II S.A.
Capital	(M\$) 509.833
Objeto Social	a) efectuar toda clase de inversiones en toda clase de bienes corporales e incorporeales, muebles o inmuebles y, en general, participar en sociedades de cualquier clase, naturaleza u objeto, chilenas o extranjeras, en comunidades y asociaciones; b) el estudio, desarrollo, ejecución y explotación de inversiones y negocios inmobiliarios, para lo cual podrá adquirir, enajenar, negociar y disponer en cualquier forma y a cualquier título de bienes raíces urbanos o rurales, pudiendo efectuar loteos, urbanizaciones, construcciones de cualquier naturaleza y venderlas y/o explotarlas por cuenta propia o ajena, así como también gestionar u otorgar financiamientos asociados a dichos negocios, y c) prestar servicios de gestión comercial, inmobiliaria, financiera, económica, jurídica y de recursos humanos. Para el logro de sus objetivos, la sociedad podrá concurrir a la constitución de sociedades de cualquier clase o naturaleza o de comunidades y asociaciones en general, ingresar a las ya constituidas y concurrir a la modificación, disolución y liquidación de aquéllas de que forme parte.
Administración	Álvaro Jalaff Sanz, Cristián Jijena de Solminihac, Rodrigo de Diego Calvo y Pilar Dañobeitia Estados.
Gerente General	Pablo Manríquez Palacios
Participación Matriz	60%
Porcentaje Inversión sobre activos de matriz	Sobre activos de matriz 0,0%
Relaciones comerciales, actos y contratos	No existen relaciones comerciales, actos y contratos que influyan significativamente en las operaciones y resultados de la matriz.

	Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.
Capital	(M\$) 5.986.783
Objeto Social	a) Adquisición, enajenación, subdivisión, loteo, urbanización, arriendo y explotación de toda clase de bienes inmuebles, por cuenta propia y/o ajena; b) Planificación y elaboración de toda clase de proyectos inmobiliarios, por cuenta propia o de terceros; y c) En general, la ejecución de todos los actos que sean conducentes a los objetivos sociales.
Administración	Gustavo Alcalde Lemarie, Gerardo Valdés García, José Manuel Urenda Salamanca, Camilo Justiniano Briones; Juan Andrés Olivos Bambach y Fernando Siña Gardner.
Gerente General	Constanza Reposi Malfanti
Participación Matriz	45,00%
Porcentaje Inversión	2,0%
Relaciones comerciales, actos y contratos	No existen relaciones comerciales, actos y contratos que influyan significativamente en las operaciones y resultados de la matriz.

	Hotel Corporation of Chile S.A.
Capital	(M\$) 45.459.447
Objeto Social	a) La inversión en toda clase de bienes raíces o muebles, corporales o incorporeales, valores, acciones y, en general, toda clase de título de crédito e inversión; administrarlos, explotarlos, percibir sus frutos y rentas y disponer de ellas; b) La construcción por cuenta propia o ajena, de toda clase de edificaciones, proyectos urbanísticos, complejos turísticos, hoteleros, comerciales y otros; c) La administración y explotación en todas sus formas de hoteles, centros comerciales y/o complejos turísticos propios o de terceros, por cuenta propia o ajena; d) La prestación de servicios y asesorías profesionales a empresas en lo concerniente a su administración, gestión, gerencia, contabilidad, auditoría, abastecimiento, transporte, personal, programación, métodos y sistemas computacionales, estudios de mercado, publicidad u otros análogos que las empresas requieran; e) La elaboración y venta de todo tipo de comidas; f) La compra, venta, producción, fabricación, importación, exportación, representación y distribución, de toda clase de productos alimenticios, bebidas con o sin alcohol, y toda otra clase de productos y alimentos; g) El establecimiento, operación y explotación de lugares destinados a la elaboración y venta de todo tipo de comidas, independientemente de la denominación que se le asigne a dichos lugares; h) La prestación del servicio de banquetes a domicilio, así como el servicio de comedor a todo tipo de establecimientos (empresas, bancos, negocios, etcétera); i) Servicios de peluquería, belleza y estética y comercialización de productos de belleza y salud; j) La explotación de salas de gimnasio, sauna, masajes y belleza; k) La importación, representación, intermediación, consignación, compra, venta y cualquier otra forma de comercialización por mayor y menor de materias primas, mercaderías, productos elaborados y semielaborados, naturales o artificiales, relacionados con las industrias y actividades textiles, artesanales, metalúrgicas, químicas, plásticas, eléctricas, y electrónicas, computación, automotriz, maquinarias y herramientas, papeleras y juguetería, alimenticias, cosméticas, perfumerías y farmacéuticas, frutos y productos del país; y i) Ejecutar toda clase de actos de comercio, pudiendo comprar y vender, importar y exportar toda clase de artículos y mercancías relacionadas con el objeto anterior.
Directorio	Jorge Andrés Saieh Guzmán, María Pilar Dañobeitia Estados y Andrés Winter Salgado.
Gerente General	Juan Pablo Martínez Hurtado.
Participación Matriz	49%
Porcentaje Inversión	1,0%
Relaciones comerciales, actos y contratos	No existen relaciones comerciales, actos y contratos que influyan significativamente en las operaciones y resultados de la matriz.

7.5 HECHOS ESENCIALES

1. 1. Mediante hecho esencial de fecha 22 de enero de 2019, se informó

► La venta, cesión y transferencia de la totalidad de las 310.639 acciones, emitidas por la sociedad Desarrollos Comerciales S.A., Rut 76.116.213-6, de propiedad de VIVOcorp S.A. (la "Sociedad"), a Rentas Patio I SpA, Rut 76.100.625-8, por un monto total de \$14.100.944.651., la cual se realizó con la misma fecha.

► El reparto de un dividendo provisorio, con cargo a utilidades del presente ejercicio, por la suma de \$84,61.- por acción, lo que implicó un monto total equivalente a \$7.434.222.000.-

2. Mediante hecho esencial de fecha 07 de marzo de 2019, se informó

► Solicitar las inscripciones de las acciones en que se divide el capital de la Sociedad en el registro de Valores que lleva la Comisión para el Mercado Financiero.

► Adoptar otros acuerdos necesarios para llevar a cabo los acuerdos anteriores y solicitar la inscripción de las acciones de la Sociedad en el Registro de Valores.

3. Mediante hecho esencial de fecha 01 de abril de 2019, se informó fecha, Inversiones Terra SpA ("Terra"), ha procedido a adquirir de Volcom Capital Capital Estructurado Fondo Inmobiliario (el "Fondo"), la totalidad de las acciones que el Fondo mantenía en VIVOcorp Holding SpA, accionista controladora de la Sociedad, además de una acción que el Fondo mantenía en la Sociedad. Asimismo, se procedió a dar término y finiquito a sendos pactos de accionistas vigentes entre Terra y el Fondo, en la Sociedad y en VIVOcorp Holding SpA y de la renuncia por parte de don José Miguel Bulnes Valdés al directorio de ambas entidades.

4. Mediante hecho esencial de fecha 10 de abril de 2019 se acordó la citación a Junta Ordinaria de Accionista para el día 30 de abril de 2019, a tratar las materias expuestas, así como aquellas que son de competencia de la Junta Ordinaria de Accionistas.

5. Mediante hecho esencial de fecha 23 de abril de 2019, e informó que, en Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad de fecha 22 de abril de 2019, se acordó lo siguiente:

► Modificar los estatutos de la Sociedad para ajustarlos a las normas de las sociedades anónimas aciertas y las demás modificaciones de los estatutos que los accionistas estimen pertinentes.

► En general, adoptar los demás acuerdos necesarios para cumplir con el acuerdo antes indicado.

6. Mediante hecho esencial de fecha 25 de abril de 2019, se informó que, en la referida fecha, la sociedad controladora Inversiones Terra SpA ("Terra") suscribió un acuerdo vinculante con BTG Pactual Chile S.A. Administradora General de Fondos, administradora de BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión (el "Fondo"), en virtud del cual, el Fondo y Terra han pactado llevar adelante un proceso destinado a materializar la incorporación del Fondo como accionista del 20% de la Sociedad.

7. Mediante hecho esencial de fecha 03 de mayo de 2019, se informa la celebración de Junta Ordinaria de Accionistas, la que se llevó a cabo el 30 de abril de 2019, y los acuerdos alcanzados en ella, los que consistieron en lo siguiente:

► Aprobar la Memoria, Balance y Estados Financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

► Repartir como dividendo definitivo, con cargo a las utilidades del ejercicio al 31 de diciembre de 2018, por la suma total de \$10.740.962.552.-, lo que significa un dividendo de \$122,256988568926.- por cada acción.

► Designar como directores, por el periodo de 3 años que fijan los estatutos, a las siguientes personas: María Pilar Dañobeitia Estades, Fernando Siña Gardner, Jorge Andrés Saieh Guzmán, Juan Echeverría González, María Francisca Saieh Guzmán y Juan Andrés Olivos Bambach.

- Aprobar la remuneración de los directores.
- Designar a Deloitte Auditores y Consultores Limitada como auditores externos para el ejercicio 2019.
- Designar a Feller – Rate e ICR como Clasificadores de Riesgo para el ejercicio 2019.
- Designar al diario “La Tercera” como periódico en el cual se efectuarán las citaciones y publicaciones que deba realizar la Sociedad.

8. Mediante hecho esencial de fecha 13 de junio de 2019, se informó que, la sociedad controladora Inversiones Terra SpA y BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión (el “Fondo”), celebraron un contrato de compraventa de acciones (la “Compraventa”), en virtud del cual, el Fondo adquirió el 25% de la propiedad accionaria de VIVOcorp S.A. El precio acordado por la totalidad de las acciones objeto del contrato de Compraventa ascendió a la cantidad equivalente en pesos de 2.292.841 Unidades de Fomento. Se hace presente que las partes acordaron incrementar el monto de las acciones a ser comprado por el fondo desde el 20% originalmente informado con fecha 25 de abril del presente año, al 25% informado el 13 de junio de 2019.

9. Mediante hecho esencial de fecha 28 de junio de 2019, se informó que, en Sesión Ordinaria de Directorio de la Sociedad celebrada con esa misma fecha, se aprobó:

- La renuncia de don Juan Echeverría González al cargo de director de la Sociedad y la designación de don Felipe Zegers Vial como nuevo director.
- La política general de habitualidad para efectos de lo dispuesto en la letra b) del artículo 147 de la Ley 18.046 sobre Sociedades Anónimas, la cual quedó asimismo a disposición de los accionistas en las oficinas de la Sociedad y en el sitio de internet www.vivocorp.cl.

➤ La compra por parte de la Sociedad de la totalidad de las acciones emitidas por la sociedad Administradora Edificio Corpgroup S.A., rol único tributario número 99.522.580-8, cuyo principal activo es el inmueble ubicado en calle Rosario Norte 660, comuna de Las Condes.

10. Mediante hecho esencial de fecha 18 de julio de 2019, se informó que, en esa misma fecha, la Sociedad y su sociedad filial Inmobiliaria Puente Limitada, adquirieron la totalidad de las acciones emitidas por la sociedad Administradora Edificio Corpgroup S.A., cuya operación fue aprobada por el Directorio de la Sociedad conforme a lo informado en el punto 2 anterior.

11. Mediante hecho esencial de fecha 24 de julio de 2019, se informó que la Sociedad efectuó la colocación de los Bonos Serie E en el mercado local, emitidos con cargo a la Línea de Bonos a 30 años inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el mercado Financiero bajo el N° 952 de fecha 28 de junio de 2019, cuyas características más relevantes son:

➤ Bonos de la Serie E, por una suma total de UF 2.000.000, con vencimiento el día 15 de junio de 2040. La emisión se realizó a una tasa de colocación de 1,59. La Serie E emitida cuenta con una clasificación de riesgo de A\Estable por Feller Rate e ICR.

12. Mediante hecho esencial de fecha 30 de septiembre de 2019, VIVOcorp S.A. informó que, mediante Junta Extraordinaria de Accionistas realizada en la misma fecha, aprobó la distribución de dividendos por un total de \$9.816.585.500, con cargo a las utilidades acumuladas de ejercicios anteriores, y que se pagó a los accionistas con esa misma fecha, en proporción a sus respectivas participaciones en el capital social.

13. Mediante hecho esencial de fecha 1 de octubre de 2019, se informó que con dicha fecha se formalizó la asociación de la filial directa de VIVOcorp S.A., Inmobiliaria Puente Limitada, con la Compañía de Seguros Confuturo S.A., en razón de un 50% cada uno, en la propiedad del inmueble ubicado en la comuna de Ñuñoa, Avda. Vicuña Mackenna esquina Ñuble, donde

actualmente se ejecuta el proyecto Mall VIVO Santiago. Dicha asociación se materializó mediante la creación de la sociedad “Inmobiliaria VIVO Santiago SpA”, Rut 77.073.978-0, constituida como vehículo cuyo objeto exclusivo será el desarrollo y operación, en calidad de propietaria, del proyecto antes mencionado.

14. Con fecha 23 de octubre de 2019, VIVOcorp S.A. respondió una consulta de la Comisión de Mercados Financieros sobre las contingencias sufridas por la empresa a raíz de los últimos hechos acaecidos en el país, informando que, si bien habían existido algunos activos afectados por daños menores, estos no afectaron la operación, siendo debidamente siniestrados con sus respectivos seguros. Además, se informó que se estaba procediendo a la apertura paulatina de todos los activos, teniendo siempre a la vista las condiciones de seguridad de los clientes y operadores.

15. Mediante hecho esencial de fecha 27 de diciembre de 2019, se informó que con dicha fecha la sociedad Vivocorp S.A. adquirió de manos de sus sociedad relacionada Inversiones HH S.A., rol único tributario 76.604.210-4, el 49% del total de las acciones emitidas, suscritas y pagadas de la sociedad Hotel Corporation of Chile s.a., rol único tributario 96.541.340-5 en adelante “HCC”. Se incluyó en esta transacción, un derecho de opción de compra en favor de Vivocorp S.A. por el 51% restante del total de acciones emitidas por HCC. Como consecuencia de esta transacción, la participación accionaria de HCC es la siguiente: (a) Inversiones HH S.A., 50,99%, (b) Vivocorp S.A., 49%, y (c) CorpGroup Inversiones Limitada, 0,01%.

HCC tiene como uno de sus activos principales el inmueble ubicado en Avenida Presidente Kennedy número 4601, comuna de Las Condes, Santiago, donde se encuentran construidos el edificio donde opera actualmente el “Hotel Mandarin Oriental” y el “Edificio Vista 360”.

El precio pagado por las acciones y opción de compra descritas anteriormente fue de CLP \$11.116.396.673 pesos, pagado al contado al momento de la transferencia. El contrato de compraventa respectivo incluye un mecanismo de ajuste de precio el que, entre otros, incluye la confirmación de la valorización de determinados activos que forman parte de HCC cuyas acciones son objeto de venta.

Por último se informó que la transacción descrita en los párrafos precedentes no constituye un incumplimiento bajo ninguna obligación contraída por HCC, por la sociedad vendedora, o por la sociedad compradora en sus contratos actualmente vigentes.

7.6 ANÁLISIS RAZONADO

ANALISIS DE RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2018 VIVOCORP S.A.

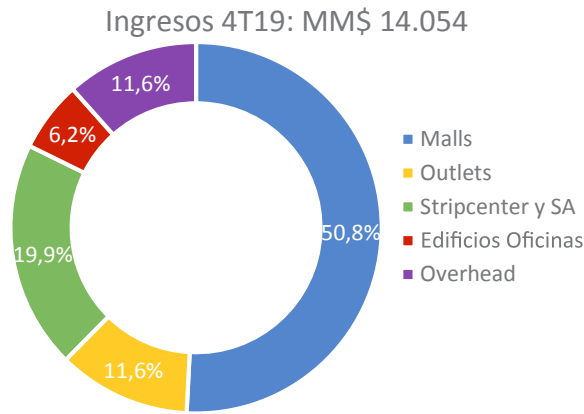
Santiago, Chile, 27 de marzo de 2020 – VivoCorp S.A. (“VivoCorp” o “Compañía”), operador líder en Chile de rentas comerciales, anuncia hoy sus resultados financieros consolidados para el cuarto trimestre finalizado el 31 de diciembre de 2019. Todos los valores se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales 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 PERIODO

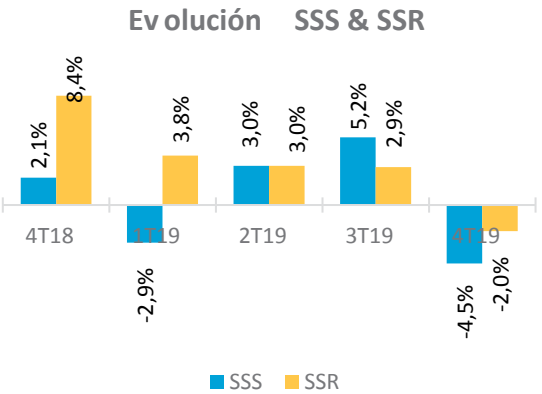
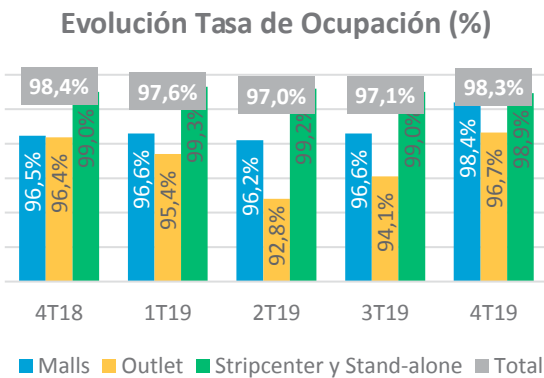
- Los ingresos del cuarto trimestre de 2019 mostraron un incremento de 7,4% respecto de igual periodo de 2018 lo cual se explica principalmente por la mejor ocupación de Malls y Outlets y la apertura de la ampliación del Outlet de Maipú en el mes de noviembre.
- Las ventas de locatarios de Malls y Outlets se redujeron un 2,2% en el trimestre, como consecuencia de las manifestaciones post 18 de octubre que vivió el país que forzaron el cierre y afectaron el horario de funcionamiento de este tipo de activos. Sin embargo, durante los 12 meses del año 2019, los locatarios de este tipo de activos incrementaron sus ventas en un 5,3%.
- Los costos de ventas del trimestre alcanzaron MM\$ 2.146, un 22,8% menos que igual periodo de 2018 explicado principalmente por la mayor recuperación de gastos comunes al tener una mejor ocupación de malls y outlets.
- El EBITDA del cuarto trimestre de 2019 alcanzó los MM\$ 9.314, un 19,4% superior que en igual periodo de 2018 producto del mayor nivel de ingresos y el menor costo de venta. Con todo lo anterior, el margen Ebitda sube de 59,6% hasta 66,3%.
- Durante el cuarto trimestre de 2019, la Compañía tuvo una ganancia de MM\$ 28.372, superior a la ganancia de MM\$ 26.501 obtenida en igual periodo de 2018, debido al mayor nivel de ingresos, menor costo de venta y un mejor resultado en Ganancias de asociadas y negocios conjuntos.
- Al cierre del año 2019, la tasa ponderada de financiamiento de la Compañía fue de UF+3,99%, una mejora respecto del UF+4,60% experimentado al cierre de 2018. Lo anterior se explica por la emisión del Bono Corporativo en julio a una tasa de UF+ 1,59% por MUF 2.000 y obtención de líneas a tasas más competitivas.

ANALISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE

Los Ingresos Consolidados alcanzaron MM\$ 14.054 en el 4T19, un aumento de 7,4% respecto al 4T18, lo que se explica en parte por el aporte adicional en ingresos de MM\$ 865 en el trimestre por la adquisición de la sociedad “Administradora Edificio Corpgroup S.A.”, cuyo principal activo es el edificio de 24.000 m2 arrendables. Este aumento en ingresos se complementa con el mayor ingreso en Malls y Outlets por el aumento en la ocupación de este formato de activos y la inauguración de la ampliación del Outlet de Maipú en la segunda mitad del trimestre. Lo anterior se compensa por menores ingresos por arriendo de supermercados en MM\$ 655 tras la venta de 19 activos en diciembre de 2018 que eran arrendados por Alvi.

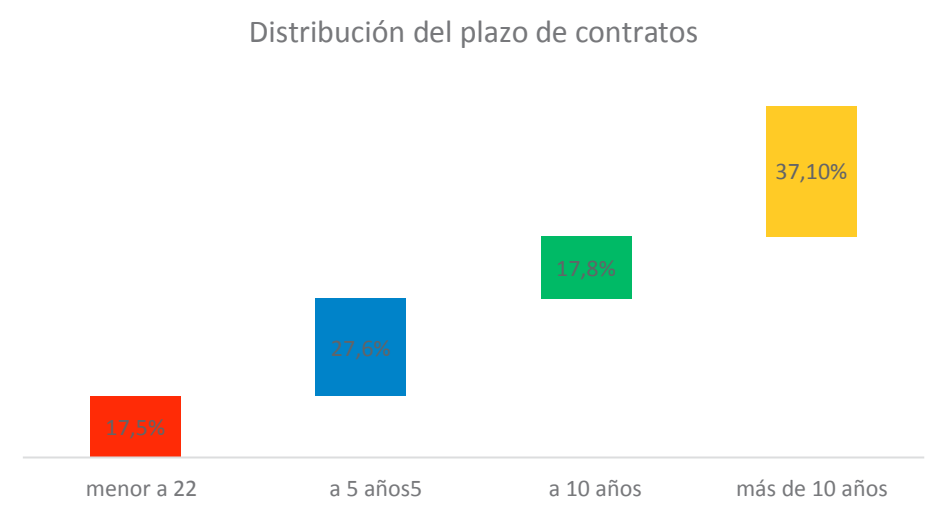


Por su lado, la venta de los locatarios de Malls y Outlets disminuyeron un 2,2% debido a las manifestaciones post 18 de octubre que se vivieron en el país, lo que obligó a la Compañía a cerrar los centros comerciales durante jornadas completas y a funcionar en horarios más acotados. Lo anterior se compensa por una mayor ocupación promedio de de Malls desde 94,9% hasta 97,5% y la ampliación del Outlet de Maipú señalada en el párrafo anterior.



Resultados cuarto Trimestre y Acumulado a diciembre de 2019

Por su lado, el plazo promedio de los contratos de arrendatarios es de 9,8 años ponderados por ingresos. Además, el 54,9% de los ingresos por arriendos de la Compañía tienen un plazo superior a los 5 años lo que garantiza una estabilidad de los flujos de la Compañía en el mediano plazo.



El **Costo de Ventas** del 4T19 alcanzó MM\$ 2.146, una disminución de 22,8% respecto del costo de ventas obtenido en igual periodo de 2018. Esto se explica por la (i) una mejor recuperación de gasto común por la mayor ocupación de locatarios; (ii) la implementación de IFRS 16 que deja de considerar los arriendos de activos para renta como costos operacionales y (iii) una menor provisión de incobrables asociada a la recuperación de facturas morosas generadas a finales de 2018.

Con todo lo anterior, la **Ganancia Bruta** del trimestre fue de MM\$ 11.908, un aumento del 15,5% debido al mayor volumen de ingresos y el menor costo de ventas señalado anteriormente. Con esto el Margen Bruto fue de 84,7%, superior al 78,8% de igual periodo el año anterior.

Los **Gastos de Administración** alcanzaron MM\$ 2.738, levemente superior a los MM\$ 2.623 obtenidos en 4T18 impulsado por mayores gastos en asesorías. Adicionalmente, hubo un mayor gasto en depreciación asociado a la implementación de IFRS 16 desde enero de 2019.

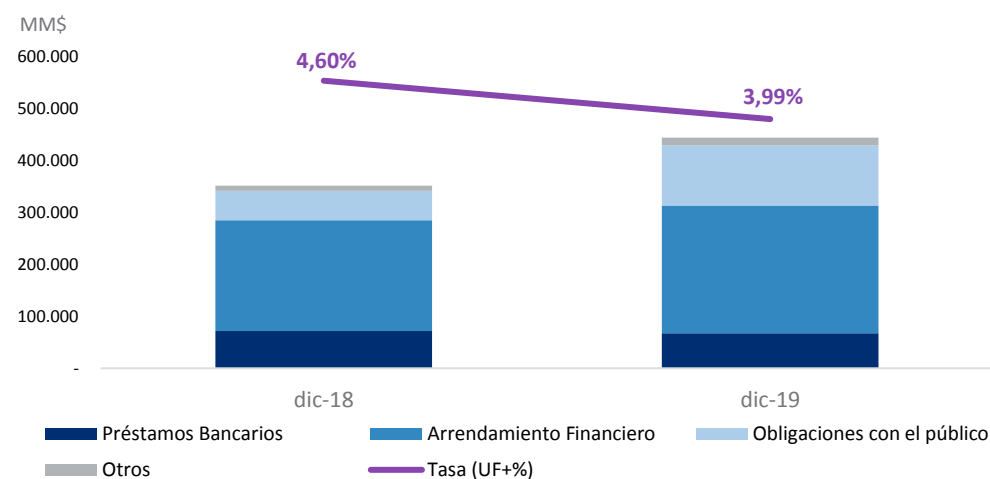
El **EBITDA** consolidado fue de MM\$ 9.314 en el cuarto trimestre de 2019, un aumento de 19,4% respecto de igual periodo de 2018 como consecuencia de mayores ingresos y el menor costo de ventas señalado anteriormente. Aislado el efecto del EBITDA generado por el edificio de oficinas y los 19 activos vendidos a SMU a finales de 2018, el EBITDA hubiese experimentado un aumento de 22,1%.

El resultado de **Otros Ingresos por función** fue de MM\$ 25.979 una disminución de 9,6% respecto de los MM\$ 28.741 del 4T18. Esta partida corresponde principalmente a la reevaluación de las propiedades de inversión que se realiza el último trimestre de cada año. De los MM\$ 25.979 que se registraron en el trimestre, MM\$ 24.814 corresponden al aumento en el valor justo de las propiedades de inversión; la que se descompone en (i) MM\$ 20.176 por concepto de reevaluación de propiedades producto del aumento de la estimación de flujos y de la variación del costo de capital de la compañía y (ii) MM\$ 4.638 por efecto de aumento de la UF.

El **Resultado Operacional** de la Compañía alcanza MM\$ 35.323, inferior en 3,0% respecto del último trimestre de 2018 debido al mayor impacto que tuvo a finales de 2018 la revaluación de propiedades de inversión. Depurando este efecto, el resultado Operacional hubiese aumentado en un 36,8%.

El Resultado No Operacional tuvo una ganancia de MM\$ 1.231, superior a la pérdida de MM\$ 1.520 obtenida en 4T18 impulsada por un aumento en las Ganancias Registradas por el Método de la participación, dado el mejor resultado en la sociedad Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A., cuyo principal activo es el mall Casa Costanera. A continuación, los principales movimientos del resultado No Operacional:

- Mayor **Participación en ganancias de asociadas** en MM\$ 5.316 respecto del último trimestre de 2018 explicado por el mayor incremento en el valor justo del mall Casa Costanera, el cual permite registrar este inmueble a un valor más cercano al de mercado. Este activo pertenece a Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. sociedad en la que se tiene una participación del 50% a través de Inversiones HH Costanera II S.A.
- Mayor pérdida en **Resultados por Unidades de Reajuste** en MM\$ 1.482 por el mayor aumento que experimentó la UF en el último trimestre de 2019 respecto de igual periodo de 2018. A lo anterior, se suma el aumento de la deuda indexada en UF por la emisión del Bono Corporativo de MUF 2.000 en julio y nuevos giros asociados a ampliaciones de Outlets.
- Mayores Costos Financieros en MM\$ 802 debido al aumento de la deuda financiera en MM\$ 92.480 en 12 meses, de los cuales MM\$ 77.134 corresponden a líneas, créditos y Bonos para financiar el plan de inversiones y MM\$ 15.346 por la adopción de IFRS 16. Este aumento fue atenuado parcialmente por la disminución en la tasa real de financiamiento promedio de la Compañía desde un 4,60% hasta un 3,99%.



Los **Impuestos** de 4T19 fueron de MM\$ 8.183, inferior a los MM\$ 8.404 registrados en el último trimestre de 2018. Dado lo anterior, la tasa efectiva de impuestos baja desde 24,1% hasta 22,4%. La tasa efectiva en esta ocasión es inferior a la de la legislación chilena (27%) debido al efecto positivo en las diferencias permanentes por la revalorización del mall Casa Costanera.

Con todo lo anterior, el **Resultado Neto** del cuarto trimestre de 2019 fue una ganancia de MM\$ 28.372, un incremento de 7,1% respecto del último trimestre de 2018. De este total, MM\$ 25.038 corresponden a los controladores de la Compañía. Este incremento se explica por la mayor generación de ingresos y el menor costo de venta explicado inicialmente.

NOTICIAS DEL PERIODO:

Con fecha primero de octubre de 2019, se creo la sociedad Vivo Santiago SpA, que pertenece en un 50% a Compañía de seguros Confuturo y el restante 50% a Vivocorp a través de Inmobiliaria Puente Ltda. El principal activo de la sociedad es el terreno ubicado en la esquina de Vicuña Mackenna y Ñuble sobre el cual se construirá el Mall Vivo Santiago. A la fecha de emisión del presente informe, la Declaración de Impacto Ambiental se encuentra aprobada, con lo cual el proyecto de Vivo Santiago cuenta con todos los permisos para desarrollar el proyecto.

Con fecha 27 de diciembre de 2019, la Compañía adquirió el 49% de las acciones de la sociedad Hotel Corporation Chile S.A., cuyos principales activos son el “Hotel Mandarín Oriental” y el “Edificio Vista 360” ubicados en Avenida Presidente Kennedy 4.601. El precio de la transacción fue de \$ 11.116.396.673.

ANALISIS DE RESULTADOS ACUMULADOS

Los **Ingresos Consolidados** a diciembre de 2019 totalizaron MM\$ 51.169, similar a los MM\$ 51.059 obtenidos en 2018. Los aumentos en ingresos estuvieron liderados por la incorporación del edificio de oficinas a partir del tercer trimestre que aportó MM\$ 1.716 adicionales en 2019 y la mejora en la ocupación promedio de malls que aumentaron sus ingresos en MM\$ 1.688. Por su lado, el ingreso por arriendo de supermercados tuvo una disminución de MM\$ 2.815, explicado por la venta de 19 activos a finales de 2018 que eran arrendados a Alvi.

El **Costo de Ventas** acumulado a diciembre de 2019 fue MM\$ 7.817, un 12,8% inferior respecto del año anterior. Lo anterior se explica por (i) la mejora en la ocupación de los Malls y Outlets que permiten una mayor recuperación de gastos comunes; (ii) menores provisiones de incobrables y el (ii) cambio de la norma IFRS 16, que deja de considerar el arriendo de centros comerciales como costo de ventas

Con todo lo anterior, la **Ganancia Bruta** del año 2019 alcanza MM\$ 43.352, un aumento de 3,0% respecto del año anterior por la disminución del costo de venta señalado anteriormente. Con esto el **Margen Bruto** sube desde 82,4% hasta 84,7% debido a la mejor ocupación por la entrada en régimen de los centros comerciales inaugurados a finales de 2017.

Los **Gastos de Administración** alcanzaron MM\$ 12.356, superior a los MM\$ 11.196 obtenidos en 2018 por (i) mayor gasto en asesorías tributarias y comité de directores, (ii) mayor depreciación por implementación de IFRS 16 y (iii) mayores gastos en sistemas de softwares.

El **EBITDA consolidado** del ejercicio fue MM\$ 31.588, un aumento del 1,2% respecto del año previo como consecuencia del menor costo de venta. Lo anterior fue parcialmente compensado por el aumento del GAV señalado en el párrafo anterior.

El resultado de **Otras ganancias** fue de MM\$ 42.275, superior a los MM\$ 40.362 registrados durante el año 2018. El aumento se explica por la ganancia contable por la venta del 60% de las acciones en Desarrollos Comerciales S.A que aportó MM\$ 6.271. Lo anterior es parcialmente compensado por un menor aumento en la revaluación de propiedades en el presente ejercicio por MM\$ 5.610 respecto de 2018 por contar con activos más consolidados respecto del año previo.

Con esto, el **Resultado Operacional** alcanzó MM\$ 72.826, un aumento de 2,2% respecto de 2018.

Resultado No-Operacional se disminuyó en MM\$ 5.976 respecto del año 2018, alcanzando una pérdida MM\$ 23.127 en 2019 explicado fundamentalmente por el aumento del costo financiero asociado al costo de prepago de una deuda con garantía de 2 centros comerciales en el tercer trimestre. Las principales variaciones se explican a continuación:

► Mayores Costos Financieros en MM\$ 9.738, desde MM\$ 16.728 hasta MM\$ 26.466 como consecuencia del costo de prepago de la deuda financiera y un derivado con Banco Itaú liquidado en el tercer trimestre con los fondos obtenidos por la emisión del Bono Corporativo por MUF 2.000.000. Aislado el efecto de este prepago y el cambio de la norma IFRS 16, los costos financieros hubiesen aumentado MM\$ 122, explicado por el aumento de la deuda destinada a financiar el plan de inversiones de la compañía.

► Una mayor Utilidad de Participación en Ganancias de Asociadas por MM \$5.184 en el año 2019 respecto de 2018 impulsado principalmente por el aumento en el valor del mall Casa Costanera en el cuarto trimestre de acuerdo con lo explicado en el resultado trimestral.

La Utilidad antes de impuestos alcanzó MM\$ 49.699, inferior en 8,2% respecto del año anterior como consecuencia del efecto del prepago de la deuda financiera en el Costo Financiero del periodo.

Los impuestos del período alcanzaron MM\$ 14.020, un aumento de 9,1% respecto del año anterior a pesar del descenso de 8,2% en Utilidad Antes de Impuestos. El efecto impositivo negativo se debe a diferencias permanentes entre la valorización patrimonial y valoración tributaria de Desarrollos Comerciales S.A. en el primer trimestre de 2019 en que se vendió la participación accionaria que la Compañía mantenía en ésta. Con esto, la tasa efectiva de impuestos subió desde 23,8% hasta 28,2%.

Con todo lo anterior, la Utilidad del Período de la Compañía fue de MM\$ 35.679, de los cuales MM\$ 31.253 corresponden a la Utilidad de los Controladores de la Compañía, presentando disminuciones de 13,5% y 17,5% respectivamente respecto del año 2018 debido al costo financiero generado por el prepago de la deuda de Itaú cancelada en el tercer trimestre y el aumento en el pago de impuestos corporativos por la venta de Desarrollos Comerciales S.A..

TABLAS

Resultado Neto

Millones CLP	4T19	4T18	Var. %	12M19	12M18	Var. %
Ingresos de Actividades Ordinarias	14.054	13.087	7,4%	51.169	51.059	0,2%
Costo de Ventas	(2.146)	(2.780)	(22,8%)	(7.817)	(8.962)	(12,8%)
Ganancia Bruta	11.908	10.307	15,5%	43.352	42.097	3,0%
Margen Bruto (%)	84,7%	78,8%		84,7%	82,4%	
Gastos de Administración s/depreciación	(2.594)	(2.508)	3,4%	(11.764)	(10.878)	8,1%
EBITDA	9.314	7.799	19,4%	31.588	31.219	1,2%
Margen EBITDA (%)	66,3%	59,6%		61,7%	61,1%	
Depreciación y amortización	(144)	(115)	25,4%	(592)	(319)	85,9%
Otras ganancias (pérdidas)	25.979	28.741	-9,6%	42.275	40.362	4,7%
Otros gastos, por función	175		---	(445)		---
Resultado Operacional	35.354	36.695	-3,7%	72.856	71.533	1,8%
Costos financieros	(4.346)	(3.544)	22,6%	(26.466)	(16.728)	58,2%
Ingresos financieros	611	893	(31,5%)	3.076	3.782	(18,7%)
Participación en ganancias de asociadas por participación	8.374	3.059	174%	8.900	3.716	140%
Resultados por unidad de reajuste	(3.409)	(1.927)	76,9%	(8.637)	(7.920)	9,0%
Resultado No Operacional	1.231	(1.520)	(181%)	(23.127)	(17.151)	34,8%
Utilidad antes de impuesto	36.554	34.905	4,7%	49.699	54.113	(8,2%)
Gasto por impuesto a las ganancias	(8.183)	(8.404)	(2,6%)	(14.020)	(12.855)	9,1%
Utilidad del período	28.372	26.501	7,1%	35.679	41.257	(13,5%)
Utilidad Controladores	25.038	23.995	4,3%	31.253	37.885	(17,5%)
Utilidad minoritarios	3.334	2.776	20,1%	4.426	3.643	21,5%

Desempeño por categoría

Trimestre

MM CLP	Malls			Outlets			Stripcenter y Stand Alone			Edificio Oficinas			Comisiones y Overhead			Total		
	4T19	4T18	Var (%)	4T19	4T18	Var (%)	4T19	4T18	Var (%)	4T19	4T18	Var (%)	4T19	4T18	Var (%)	4T19	4T18	Var (%)
Ingresos	7.614	7.233	5,3%	1.826	1.711	6,7%	2.841	3.437	-17,3%	865	-	-	908	706	29%	14.054	13.087	7,4%
EBITDA	6.281	5.953	5,5%	1.439	1.174	22,6%	2.544	2.956	-13,9%	547	-	-	-1.497	-2.284	-34%	9.314	7.799	19,4%
Margen EBITDA (%)	82,5%	82,3%	0,2%	78,8%	68,6%	14,8%	89,5%	86,0%	4,1%	63,3%	-	-	-164,8%	-321,5%	-49%	66,3%	59,6%	11,2%
ABIs (m2)	140.700	140.700	0,0%	59.700	47.901	24,6%	157.500	202.139	-22,1%	24.668	-	-	-	-	-	382.568	390.740	-2,1%
Tasa de Ocupación (%)	98,40%	96,50%	1,9%	96,70%	96,40%	0,3%	99,00%	98,70%	0,3%	-	-	-	-	-	-	98,60%	95,80%	2,8%
Ventas Locatarios MM CLP	62.033	65.750	-5,7%	22.526	20.727	8,7%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	84.559	86.478	-2,2%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$)	487.355	533.637	-8,7%	426.107	455.377	-6,4%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	469.382	512.525	-8,4%

Año completo 2019

MM CLP	Malls			Outlets			Stripcenter y Stand Alone			Edificio Oficinas			Comisiones y Overhead			Total		
	2019	2018	Var (%)	2019	2018	Var (%)	2019	2018	Var (%)	2019	2018	Var (%)	2019	2018	Var (%)	2019	2018	Var (%)
Ingresos	28.135	26.158	7,6%	6.986	6.508	7,3%	11.120	13.613	-18,3%	1.718	-	-	3.209	4.780	-32,9%	51.169	51.059	0,2%
EBITDA	23.018	20.753	10,9%	5.724	4.917	16,4%	9.891	12.114	-18,4%	1.333	-	-	-8.379	-6.566	27,6%	31.588	31.219	1,2%
Margen EBITDA (%)	81,8%	79,3%	2,5%	81,9%	75,6%	6,4%	88,9%	89,0%	0,0%	77,6%	-	-	-261,1%	-137,4%	-124%	61,7%	61,1%	0,6%
ABIs (m2)	140.700	140.700	0,0%	59.700	47.901	24,6%	157.500	202.139	-22,1%	24.668	-	-	-	-	-	382.568	391.558	-2,3%
Tasa de Ocupación (%)	98,40%	96,50%	1,9%	96,70%	96,40%	0,3%	99,00%	98,70%	0,3%	-	-	-	-	-	-	98,28%	98,38%	2,9%
Ventas Locatarios MM CLP	226.421	219.016	3,4%	79.823	71.731	11,3%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	306.244	290.747	5,3%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$)	1.778.862	1.777.552	0,1%	1.509.945	1.575.942	-4,2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.699.949	1.723.165	-1,3%

► Ventas Locatarios/M2 Ajustado: Ventas de locatarios en pesos, del periodo correspondiente, sobre el promedio de metros cuadrados ajustados de ese periodo.

ANALISIS DE BALANCE

Millones CLP	dic-19	dic-18	Var %
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6.641	3.885	71%
Otros activos financieros, corrientes	-	3.287	(100%)
Otros activos no financieros, corrientes	496	166	199%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	11.270	13.739	(18,0%)
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	3.338	1.815	83,9%
Activos por impuestos, corrientes	1.754	1.939	(9,5%)
Total activos, corrientes	23.506	24.831	(5,3%)
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	198	376	(47,3%)
Derechos por cobrar, no corrientes	1.301	995	30,7%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	58.027	78.921	(26,5%)
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	26.001	13.870	22,3%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	614	663	(7,4%)
Plusvalía	2.244	-	--
Propiedades, planta y equipos	1.609	801	100,9%
Propiedades de inversión	727.887	607.700	19,8%
Activo por impuesto diferido	4.791	3.493	37,1%
Total activos, no corrientes	822.671	706.820	16,4%
Total Activos	846.177	731.460	15,7%
Pasivos corrientes:			
Otros pasivos financieros, corrientes	67.253	20.523	227,7%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	7.641	13.297	(42,5%)
Pasivos por impuestos, corrientes	1.546	2.790	(44,6%)
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	2.839	5.002	(43,3%)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	502	19	2.562%
Total pasivos corrientes	79.782	41.631	91,6%
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	376.184	330.434	13,8%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9.389	9.018	4,1%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	2.336	2.200	6,2%
Pasivo por impuestos diferidos	71.880	59.632	20,9%
Total pasivos, no corrientes	459.788	401.283	14,6%
Total Pasivos	539.570	442.914	21,9%
Patrimonio:			
Capital pagado	119.576	119.576	0,0%
Resultados acumulados	163.199	158.895	2,7%
Otras reservas	3.423	1.118	206%
Total Patrimonio Atribuible a propietarios:	286.199	279.589	2,4%
Participaciones no controladoras	20.408	9.147	123,1%
Total patrimonio	306.607	288.737	6,2%
Total Pasivos y Patrimonio	846.177	731.651	15,7%

ACTIVOS

El total de activos al cierre de 2019 alcanzó MM\$ 846.177, lo que representa un incremento de 15,7% en comparación a diciembre de 2018.

Los activos corrientes al 31 de diciembre de 2019 registraron MM\$ 23.506, un 5,3% inferior en comparación con lo registrado a diciembre 2018. Esta diferencia se explica principalmente por:

- Disminución en MM\$ 3.287 en **Otros Activos Financieros Corrientes** por el giro de un depósito a plazo destinado a la compra de Vivo Outlet La Florida a Metlife.
- Disminución de MM\$ 2.462 en **deudores comerciales** explicado por la recaudación de grandes locatarios, menores provisiones y refacturaciones a Compañías financieras.

Los activos no corrientes al cierre del tercer trimestre de 2019 alcanzaron MM \$822.671, que representa un 16,4% más que lo registrado a diciembre 2018. Esta diferencia se explica principalmente por:

- Aumento de MM\$ 120.187 en **propiedades de inversión** por la adquisición del edificio de oficinas ubicado en Rosario norte 660, por un valor de MM\$ 48.826, aumentos en el valor justo en MM\$ 34.752 por la revaluación de las propiedades de la Compañía que generan renta, MM\$ 27.341 asociado al avance de obras y adiciones a activos terminados y MM\$ 9.268 por la implementación de IFRS 16 en activos por derechos de uso.
- Disminución en MM\$ 20.895 en **Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas** que se explica fundamentalmente por la amortización de la deuda en MM\$ 19.835 que Corpgroup Inversiones Ltda mantiene con Vivo Corp S.A. con la cesión de 3 sociedades que incluyen el edificio ubicado en Rosario Norte 660, Hotel Mandarin Oriental y Edificio Vista 360.
- Aumento de MM\$ 12.131 en Inversiones Utilizando el método de la participación por la adquisiciones del 49,0% de HCC, cuyo principal activo es el Hotel Mandarin Oriental y el Edificio 360.

PASIVOS

El total de pasivos alcanzó MM\$ 539.570 al cierre de 2019, un aumento de 21,8% respecto del cierre de 2018, cuando alcanzó MM \$442.914.

Los pasivos corrientes alcanzaron MM \$79.782 al cierre del cuarto trimestre de 2019, un aumento de 91,6% respecto de los \$41.631 registrados al cierre de 2018.

► Mayores pasivos financieros en MM\$ 46.730 impulsados por la reclasificación desde el No Corriente al Corriente de un leasing en formato Bullet que vence en febrero de 2020, financiamiento que a la fecha del reporte se renovó por 2 años sin costo de prepago. A lo anterior se suma el giro de líneas bancarias y créditos renovables para financiar el plan de inversiones y la adquisición del 49% de Hotel Corporation S.A., cuyos activos son el Hotel Mandarin Oriental y Edificio Vista 360.

► El aumento en Pasivos Corrientes se compensa parcialmente por menores Cuentas por pagar Comerciales en MM\$ 5.656 impulsada por el pago a Metlife de MM\$ 3.307 por la compra de Vivo Outlet La Florida. A lo anterior se suman menores cuentas por pagar a otros proveedores nacionales.

Los **pasivos no corrientes** registraron un aumento de un 14,6%, desde los MM \$401.092 en diciembre 2018, a los MM\$ 459.788 al cierre de 2019, explicado principalmente por el aumento en Otros Pasivos Financieros, no Corrientes en MM\$ 45.750. A continuación, se explican principales variaciones:

- Aumento en MM\$ 45.750 en **Otros Pasivos Financieros** no corrientes debido al aumento en (i) Obligaciones con el público en MM\$ 58.694 por la emisión Bono Corporativo durante el mes de julio por MUF 2.000 a una tasa de UF+1,59%; (ii) mayor deuda de leasing en MM\$ 18.779 por la adquisición del edificio de oficinas ubicado en Rosario Norte 660 y (iii) mayores pasivos por arrendamientos en MM\$ 14.952 por la implementación de IFRS 16. Lo anterior se compensa por menores préstamos bancarios no corrientes en MM\$ 36.842 y menores otros pasivos financieros en MM\$ 14.952 por el pago de la deuda financiera y el derivado a Banco Itaú.
- Aumento en **Pasivos por impuestos diferidos** en MM\$ 12.248 por aumento en la provisión de impuestos a la renta por concepto de revaluación de propiedades de inversión terminadas.

El Patrimonio de la Compañía alcanzó los MM\$306.607 al 31 de diciembre de 2019, de los cuales MM\$ 286.199 corresponden al **Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora**, registrando aumentos del 2,4% y 6,2% respectivamente. El aumento se explica fundamentalmente por las ganancias acumuladas del año 2019, las cuales alcanzaron MM\$ 31.253. Sin embargo, el aumento en el patrimonio se ve compensado por el pago de MM\$ 23.945 en dividendos en el presente ejercicio.

ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA

Flujo de efectivo CLP millones	12M19	12M18	Dif
De la operación	28.998	34.789	(5.791)
De la inversión	(18.213)	(22.720)	4.507
De financiamiento	(8.029)	(11.149)	3.120
Flujo de período	2.756	920	1.836
Efectivo y equiv. al ppio. del período	3.885	2.964	920
Efectivo y equiv. al final del período	6.641	3.885	2.756

Durante el año 2019, la compañía generó un flujo de efectivo de MM\$ 2.756, MM\$ 1.836 más que en 2018. A continuación, las principales variaciones:

A diciembre del año 2019, los flujos de operación alcanzaron MM\$ 28.998, una disminución en MM\$ 5.791 respecto de 2018. Este movimiento se explica principalmente por:

- Menores cobros de intermediación por MM\$ 4.240 por el término de administración de activos de Confuturo y el cese de los cobros directos a sociedades que no consolidan de parte de VivoCorp.
- Menores pagos procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación por MM\$ 7.924 por el término del contrato de administración de los activos de Confuturo.
- Mayores cobros procedentes de las ventas de bienes y servicios en MM\$4.6.94 por el aumento en ingresos provenientes del arriendo de locatarios de Malls y Outlets.

Durante el presente ejercicio, el flujo de inversión registró un saldo negativo de MM\$ 18.213, una diferencia positiva de MM\$ 4.507 respecto del año anterior. A continuación, se explican los principales movimientos:

- Aumento en MM\$ 14.101 en Flujo de efectivo procedente de pérdida de control de subsidiarias explicado por los importes obtenidos por la venta del 60% de Desarrollos Comerciales S.A. explicada en el hecho esencial del 21 de enero de 2019.
- Mayor cobro a entidades relacionadas por MM\$ 14.509 durante el periodo, explicado principalmente por el pago parcial de la deuda que Corpgroup mantiene con la Compañía.
- Mayor desembolso en MM\$ 18.152 en flujos utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios explicado por la inversión en las sociedades que tienen como activos a edificio ubicado en Rosario Norte 660, Hotel Mandarin Oriental y Edificio Vista 360.

El flujo de financiamiento registró un flujo negativo de MM\$ 8.029, una diferencia positiva de MM\$3.120 respecto del flujo negativo de MM\$ 11.149 obtenidos durante 2018:

- Aumento en importes procedentes de préstamos en MM\$ 27.951 por el mayor giro de líneas y créditos bancarios para financiar el plan de inversiones y la compra de HCC S.A.
- Mayor reembolso de préstamos por MM\$ 20.901 por el prepago de la deuda financiera que la Compañía mantenía con Banco Itaú con los fondos obtenidos de la emisión del Bono.
- Menor pago de pasivos por arrendamientos en MM\$ 16.807 debido a que la emisión de Bonos del año 2018, en gran medida se destinó para el pago de leasings.

PRINCIPALES INDICADORES

Millones CLP	2015	2016	2017	2018	2019
Liquidez					
Razón corriente	0,96	0,87	0,39	0,58	0,29
Razón Ácida	0,93	0,78	0,39	0,58	0,29
Endeudamiento					
Deuda Financiera Neta/Patrimonio	1,57	1,30	1,33	1,22	1,42
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	9,5%	5,2%	11,6%	9,1%	14,8%
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	90,5%	94,8%	88,4%	90,9%	85,2%
Deuda Financiera Neta/EBITDA (UDM) ¹	14,8	14,9	14,1	11,1	13,3
Actividad					
Rotación de CxC (días)	104,4	93,5	83,9	81,4	66,6
Rotación de CxP (días)	365,0	231,1	513,7	448,9	295,7
Eficiencia (Últimos 12 meses)					
Cobertura de Gastos Financieros (UDM) ²	1,53	1,75	1,95	1,87	1,19
Utilidad (UDM) ¹	26.738	32.991	35.367	41.527	36.221
EBITDA (UDM) ¹	17.819	19.582	24.047	31.219	32.921
Margen EBITDA (UDM) ¹	55,1%	49,8%	54,9%	61,1%	61,7%
Rentabilidad del Patrimonio UDM	15,4%	14,7%	13,9%	14,4%	11,8%
Ganancia por acción básica	268,06	375,52	402,56	472,68	406,11

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 periodo dividida por el patrimonio total.

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

1 Considera el desempeño de los últimos **12 meses del edificio de oficinas de Rosario Norte 660**, a pesar de ser incluido desde julio de 2019 a la Compañía

2 **Cobertura de gastos financieros sube a 1,80** si se depura el efecto del costo de prepago de deuda y derivado con Banco Itaú.

PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES POR CATEGORÍA

Propiedad	ABL	Comuna	Ciudad	Categoría	Año Apertura	% Propiedad
Vivo Coquimbo	36.000	Coquimbo	Coquimbo	Mall	2017	100%
Vivo El Centro	20.000	Santiago	Santiago	Mall	2009(*)	100%
Vivo Imperio	30.000	Santiago	Santiago	Mall	2017	100%
Vivo Los Trapenses	27.000	Lo Barnechea	Santiago	Mall	2015	100%
Vivo Panorámico	7.200	Providencia	Santiago	Mall	2009(*)	100%
Vivo San Fernando	20.500	San Fernando	San Fernando	Mall	2016	46%
Total Mall	140.700					92%
Vivo Outlet La Florida	19.200	La Florida	Santiago	Outlet	2017	91,2%
Vivo Outlet Maipú	19.000	Cerrillos	Santiago	Outlet	2013	100%
Vivo Outlet Peñuelas	8.500	La Serena	La Serena	Outlet	2016	100%
Vivo Outlet Temuco	13.000	Temuco	Temuco	Outlet	2017	100%
Total Outlet	59.700					97%
Stripcenter	64.500	N/A	N/A	Stripcenter		93%
Stand Alone	93.000	N/A	N/A	StandAlone		81%
Edificio Oficinas	24.668	Las Condes	Santiago	Oficinas		100%
Total Consolidado	382.500					90%
CASA COSTANERA	23.000	Vitacura	Santiago	Mall	2015	45%
Total General	405.500					88%

(*) Corresponden al año de adquisición

ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO

VivoCorp S.A se expone a una serie de riesgos de mercado que podrían afectar a la compañía. A continuación, se presentan los más importantes, junto con sus respectivas medidas de mitigación.

- La actividad económica del país afectaría directamente los niveles de ventas 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 VivoCorp, los ingresos por arriendo variable no superan el 6,9% de los arriendos totales, lo que incide positivamente para mantener controlado el riesgo.
- Ante un periodo de desaceleración económica prolongado, los niveles de ocupación de los centros comerciales podrían verse afectados. Para evitar este riesgo, la compañía mantiene sobre el 80% de los contratos vigentes con una duración mayor a los 4 años, y el plazo promedio de los contratos se encuentra en torno a los 10 años.
- La inflación podría impactar los flujos de la compañía ya que la deuda de la compañía 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. Para el caso de la deuda en pesos, la empresa cuenta con una política de contratación de derivados de cobertura para mitigar el riesgo.
- El riesgo de concentración de los Ingresos se encuentra mitigado por la diversificación de los locatarios. Hasta el año 2014, SMU representaba más del 50% de los ingresos de la empresa. Desde ese año en adelante, dicho porcentaje ha ido disminuyendo hasta alcanzar el 19,6% diciembre de 2019; porcentaje que debiera seguir disminuyendo con la venta de los Activos asociados a Alvi concretado a finales de 2018. Por otro lado, después del cuarto locatario con mayor incidencia en ingresos totales de la compañía, ninguno tiene una incidencia mayor al 2%.
- Dada las recientes manifestaciones que se han registrado en Chile desde el mes de Octubre de 2019, la compañía está expuesta a sufrir daños físicos en algunos de sus activos, los que a la fecha no son materiales. Adicionalmente, está presente el riesgo de que determinados activos dejen de operar u operen en horarios más acotados por restricciones de transporte o amenaza de protestas. Ante esto, la empresa mantiene como política contratar seguros de todo riesgo para la totalidad de sus activos inmobiliarios, incluyendo seguros por lucro cesante.

GLOSARIO

ABL Consolidado - Área Bruta Locataria: Equivalente a la suma de las áreas disponibles para arrendamiento Centros comerciales: malls, outlets, strip centers y stand-alones

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

Ingresos por Comisiones: ingresos provenientes de administración de centros comerciales, 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 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 periodos mensuales comparados

SSS -Same Store Sales: Cambio porcentual en las ventas informadas de los arrendatarios que informaron ventas en ambos periodos 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 el 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, el rendimiento económico general del país donde tenemos operaciones, la industria y los mercados internacionales y por lo tanto están sujetos a cambios. Las declaraciones sobre expectativas futuras 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 mayor información sobre riesgos asociados al negocio y está disponible en el sitio web www.vivocorp.cl



Vivo Corp S.A.
Av. Vespucio Norte 1.561; Pisos 3,4 y 5.
Vitacura
Santiago-Chile
+562 2660 7250
investor@vivocorp.cl

Juan Pablo Lavín Tocornal
jplavin@vivocorp.cl
Gerente de Administración y
Finanzas

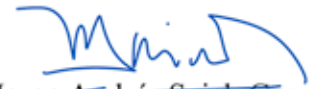
Daniel Tuteleers Grove
dtuteleers@vivocorp.cl
Subgerente de Finanzas

Roberto Szederkenyi Vicuña
rszederkenyi@vivocorp.cl
Jefe de Finanzas

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

VivoCorp S.A.
RUT 76.058.352-9

El abajo firmante se declara responsable respecto de la veracidad de la información incorporada en la presente memoria anual 2019, en cumplimiento de la Norma de Carácter General N°30, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy Comisión para el Mercado Financiero.



Jorge Andrés Saieh Guzmán

Director y Presidente

RUT 8.311.093-7

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

VivoCorp S.A.
RUT 76.058.352-9

El abajo firmante se declara responsable respecto de la veracidad de la información incorporada en la presente memoria anual 2019, en cumplimiento de la Norma de Carácter General N°30, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy Comisión para el Mercado Financiero.



Fernando Silva Gardner
Director
RUT 7.103.672-3

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

VivoCorp S.A.
RUT 76.058.352-9

La abajo firmante se declara responsable respecto de la veracidad de la información incorporada en la presente memoria anual 2019, en cumplimiento de la Norma de Carácter General N°30, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy Comisión para el Mercado Financiero.



María Pilar Dañobeitia Estades
Directora
RUT 8.668.195-1

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

VivoCorp S.A.
RUT 76.058.352-9

El abajo firmante se declara responsable respecto de la veracidad de la información incorporada en la presente memoria anual 2019, en cumplimiento de la Norma de Carácter General N°30, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy Comisión para el Mercado Financiero.



Juan Andrés Olivos Bambach
Director
RUT 7.013.115-3

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

VivoCorp S.A.
RUT 76.058.352-9

El abajo firmante se declara responsable respecto de la veracidad de la información incorporada en la presente memoria anual 2019, en cumplimiento de la Norma de Carácter General N°30, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy Comisión para el Mercado Financiero.


María Francisca Saieh Guzmán
Directora
RUT 13.829.073-5

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

VivoCorp S.A.
RUT 76.058.352-9

El abajo firmante se declara responsable respecto de la veracidad de la información incorporada en la presente memoria anual 2019, en cumplimiento de la Norma de Carácter General N°30, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy Comisión para el Mercado Financiero.


Felipe Zegers Vial
Director
RUT 9.904.492-6

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

VivoCorp S.A.
RUT 76.058.352-9

El abajo firmante se declara responsable respecto de la veracidad de la información incorporada en la presente memoria anual 2019, en cumplimiento de la Norma de Carácter General N°30, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy Comisión para el Mercado Financiero.



Cristián Emilio Jijena De Solminihac
Gerente General
RUT 7.314.737-9

ESTADOS FINANCIEROS



VIVOCORP S.A. Y FILIALES

Estados financieros consolidados por los años
terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 e
informe del auditor independiente



Deloitte
Auditores y Consultores Limitada
Rosario Norte 407
Rut: 80.276.200-3
Las Condes, Santiago
Chile
Fono: (56) 227 297 000
Fax: (56) 223 749 177
deloittechile@deloitte.com
www.deloitte.cl

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas de
VivoCorp S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de VivoCorp S.A. y filiales, que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y sus correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB"). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros consolidados que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados a base de nuestras auditorías. No auditamos los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de las coligadas Desarrollos Comerciales S.A., Desarrollos Comerciales II S.A. e Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A., cuyo total valor de inversiones asciende a M\$14.884.855 y M\$13.869.824 y representan un 1,75% y 1,91% del total activos consolidados de la Sociedad a esas mismas fechas. Estos estados financieros fueron auditados por otros auditores, cuyos informes nos han sido proporcionados y nuestra opinión, en lo que se refiere a los montos incluidos de estas coligadas, se basan únicamente en el informe de esos otros auditores. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros consolidados están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría

Deloitte® se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited una compañía privada limitada por garantía, de Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente. Por favor, vea en www.deloitte.com/cl/acercade la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited es una compañía privada limitada por garantía constituida en Inglaterra & Gales bajo el número 07271800, y su domicilio registrado: Hill House, 1 Little New Street, London, EC4A 3TR, Reino Unido.

Opinión

En nuestra opinión, basada en nuestras auditorías y en los informes de los otros auditores, los estados financieros consolidados mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de VivoCorp S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los resultados de sus operaciones, de cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").

Énfasis en un asunto venta de coligada

Como se indica en Nota 15 a los estados financieros consolidados, en sesión extraordinaria de directorio con fecha 21 de enero de 2019, se acordó la venta, cesión y transferencia de la totalidad de las acciones emitidas por la coligada Desarrollos Comerciales S.A. a la sociedad Rentas Patio I SpA. En esa misma fecha, se firmó acuerdo de compra-venta y se materializó la enajenación de las acciones.

Énfasis en un asunto compra y venta de filial

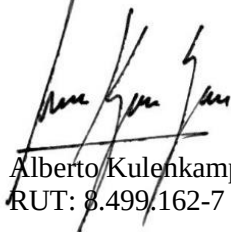
Como se indica en Nota 2, 35 y 39 a los estados financieros consolidados, el 18 de julio de 2019 la Sociedad adquirió a sus empresas relacionadas Inversiones Torre CG S.A. y Corpgroup Inversiones Limitada la totalidad de las acciones emitidas de Administradora Edificio Corpgroup S.A. y su filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. en la suma de M\$7.035.849 reconociendo un mayor valor pagado de inversión provisorio por M\$2.243.556. El 6 de febrero de 2020 la Sociedad ha prometido vender dichas sociedades al Fondo de Inversión LV Patio Renta Inmobiliaria I.

Énfasis en un asunto compra de coligada

Como se señala en Nota 15 a los estados financieros consolidados, el 27 de diciembre de 2019 la Sociedad adquirió de su empresa relacionada Inversiones HH S.A. el 49% de las acciones emitidas de Hotel Corporation of Chile en la suma de M\$11.116.411.



Marzo 27, 2020
Santiago, Chile



Alberto Kulenkampff G.
RUT: 8.499.162-7

VIVOCORP S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(En miles de pesos chilenos - M\$)

ACTIVOS	Nota Nº	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	6.641.245	3.884.796
Otros activos financieros, corrientes	7	-	3.287.042
Otros activos no financieros, corrientes	8	496.134	166.116
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	9	11.277.061	13.739.356
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10	3.337.876	1.815.490
Activos por impuestos, corrientes	21	1.754.093	1.938.508
Total activos, corrientes		23.506.409	24.831.308
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	8	198.479	376.468
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	9	1.300.630	995.075
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	10	58.026.681	78.921.252
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	15	26.001.266	13.869.824
Activos intangibles distintos de la plusvalía	11	613.766	662.810
Plusvalía	12	2.243.556	-
Propiedades, planta y equipos	13	1.608.617	800.766
Propiedades de inversión	14	727.886.724	607.700.224
Activo por impuesto diferido	21	4.790.938	3.493.354
Total activos, no corrientes		822.670.657	706.819.773
TOTAL ACTIVOS		846.177.066	731.651.081

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota Nº	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Pasivos corrientes:			
Otros pasivos financieros, corrientes	17	67.253.075	20.523.015
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	18	7.641.242	13.297.177
Pasivos por impuestos, corrientes	21	1.546.820	2.789.837
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	19	2.838.633	5.002.418
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10	501.763	18.850
Total pasivos, corrientes		79.781.533	41.631.297
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	17	376.184.384	330.433.949
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	10	9.388.925	9.017.545
Otros pasivos no financieros, no corrientes	20	2.335.647	2.199.776
Pasivos por impuestos diferidos	21	71.879.509	59.631.782
Total pasivos, no corrientes		459.788.465	401.283.052
Total pasivos		539.569.998	442.914.349
Patrimonio:			
Capital pagado	22	119.575.860	119.575.860
Ganancias acumuladas	22	163.199.405	158.895.226
Otras reservas	22	3.423.496	1.118.370
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		286.198.761	279.589.456
Participaciones no controladoras	22	20.408.307	9.147.276
Total patrimonio		306.607.068	288.736.732
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		846.177.066	731.651.081

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

VIVOCORP S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
 (En miles de pesos chilenos - M\$)

	Nota	01.01.2019	01.01.2018
	Nº	31.12.2019	31.12.2018
		M\$	M\$
Estados de resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	24	51.168.610	51.059.157
Costo de ventas	25	(7.816.851)	(8.962.128)
Margen bruto		43.351.759	42.097.029
Gastos de administración	26	(12.355.915)	(11.196.074)
Otras ganancias	27	42.275.374	40.632.442
Otros gastos, por funcion	28	(445.112)	-
Ganancias de actividades operacionales		72.826.106	71.533.397
Costos financieros	29	(26.466.095)	(16.728.489)
Ingresos financieros	30	3.075.607	3.781.587
Participación en ganancias de asociadas y negocios conjuntos registradas por el método de la participación	15	8.900.029	3.716.198
Resultados por unidades de reajuste	31	(8.636.517)	(7.919.998)
Utilidad antes de impuesto		49.699.130	54.382.695
Gasto por impuestos a las ganancias	21	(14.020.375)	(12.855.341)
Utilidad del año		35.678.755	41.527.354
Utilidad atribuible a los propietarios de la controladora		31.253.187	37.884.622
Utilidad atribuible a participaciones no controladoras	22	4.425.568	3.642.732
Utilidad del año		35.678.755	41.527.354
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica:			
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas (\$/acción)		355,73	431,21
Ganancia por acción básica en operaciones discontinuadas (\$/acción)		-	-
Ganancia por acción básica	23	355,73	431,21
Ganancia por acción diluída:			
Ganancia diluída por acción básica en operaciones continuadas (\$/acción)		355,73	431,21
Ganancia diluída por acción básica en operaciones discontinuadas (\$/acción)		-	-
Ganacia por acción diluída		355,73	431,21

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

VIVOCORP S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(En miles de pesos chilenos - M\$)

	Nota Nº	01.01.2019 31.12.2019 M\$	01.01.2018 31.12.2018 M\$
Estado de otros resultados integrales			
Utilidad del año		35.678.755	41.527.354
Resultado por coberturas de flujo de efectivo		3.156.460	(95.259)
Impuesto a las ganancias relacionados con coberturas de flujo de efectivo		(852.244)	25.720
Otros resultados integrales, total		37.982.971	41.457.815
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		33.557.403	37.815.083
Resultado integral atribuible a las participaciones no controladoras	22	4.425.568	3.642.732
Resultado de ingresos y gastos integrales, total		37.982.971	41.457.815

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

VIVOCORP S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
 (En miles de pesos chilenos - M\$)

	Nota Nº	Capital pagado M\$	Reservas de cobertura de flujo de efectivo M\$	Otras reservas varias M\$	Total otras reservas M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Total en patrimonio neto M\$
Patrimonio previamente reportado		119.575.860	(2.312.572)	3.430.942	1.118.370	158.895.226	279.589.456	9.147.276	288.736.732
Disminución por cambio en políticas contables	22 e)	-	-	-	-	(2.998.928)	(2.998.928)	(24.066)	(3.022.994)
Saldo inicial al 01 de enero de 2019		119.575.860	(2.312.572)	3.430.942	1.118.370	155.896.298	276.590.528	9.123.210	285.713.738
Resultado Integral:									
Utilidad del período		-	-	-	-	31.253.187	31.253.187	4.425.568	35.678.755
Otro resultado integral		-	2.304.216	-	2.304.216	-	2.304.216	-	2.304.216
Resultado Integral		-	2.304.216	-	2.304.216	31.253.187	33.557.403	4.425.568	37.982.971
Dividendo pagado	22	-	-	-	-	(23.944.732)	(23.944.732)	(83.300)	(24.028.032)
Aumento por transferencias y otros cambios	22	-	-	910	910	(5.348)	(4.438)	6.942.829	6.938.391
Saldo al 31 de diciembre de 2019	22	119.575.860	(8.356)	3.431.852	3.423.496	163.199.405	286.198.761	20.408.307	306.607.068

	Nota Nº	Capital pagado M\$	Reservas de cobertura de flujo de efectivo M\$	Otras reservas varias M\$	Otras reservas M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2018		119.575.860	(2.243.033)	3.428.800	1.185.767	128.553.100	249.314.727	5.587.844	254.902.571
Resultado Integral:									
Utilidad del período		-	-	-	-	37.884.622	37.884.622	3.642.732	41.527.354
Otro resultado integral		-	(69.539)	-	(69.539)	-	(69.539)	-	(69.539)
Resultado Integral		-	(69.539)	-	(69.539)	37.884.622	37.815.083	3.642.732	41.457.815
Dividendo pagado		-	-	-	-	(8.031.038)	(8.031.038)	(83.300)	(8.114.338)
Dividendo provisorio	22	-	-	-	-	486.236	486.236	-	486.236
Aumento por transferencias y otros cambios	22	-	-	2.142	2.142	2.306	4.448	-	4.448
Saldo al 31 de diciembre de 2018	22	119.575.860	(2.312.572)	3.430.942	1.118.370	158.895.226	279.589.456	9.147.276	288.736.732

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

VIVOCORP S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTOS CONSOLIDADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(En miles de pesos chilenos - M\$)

		01.01.2019 31.12.2019 M\$	01.01.2018 31.12.2018 M\$
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		84.320.564	79.626.916
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar		2.843.912	7.083.894
Otros cobros por actividades de operación		329.384	829.110
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(26.283.554)	(21.437.156)
Pagos procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar		(5.902.394)	(13.825.906)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(9.591.264)	(6.166.238)
Otros pagos por actividades de operación		(13.931.671)	(11.015.514)
Impuestos a las ganancias pagados		(2.491.028)	(305.980)
Otras salidas de efectivo		(295.823)	-
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación		28.998.126	34.789.126
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento			
Pagos de préstamos obtenidos de empresas relacionadas	34	(552.049)	(277.437)
Importes procedentes de pasivos por arrendamiento financiero de largo plazo	34	2.281.266	5.102.278
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	34	(8.676.064)	(25.483.300)
Pagos de pasivos por arrendamiento NIIF 16	34	(356.408)	-
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio	34	56.779.049	54.573.375
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	34	39.239.727	11.287.796
Dividendos pagados	34	(24.028.032)	(8.114.338)
Intereses pagados	34	(18.479.367)	(16.655.939)
Intereses ganados	34	60.530	691.949
Reembolsos de préstamos	34	(52.298.233)	(31.396.972)
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	34	(268.966)	(875.982)
Importes procedentes de la emisión de acciones	34	7.170.493	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	34	(8.900.722)	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		(8.028.776)	(11.148.570)
Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión			
Flujo de efectivo procedente de pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	15.a)	14.100.994	-
Flujos utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	2.2 b.	(18.151.518)	-
Compras de propiedades de inversión		(25.227.572)	(29.988.350)
Importes procedentes de la venta de propiedades de inversión		698.596	6.925.811
Compras de activos intangibles, clasificados como actividades de inversión		(611.873)	(132.715)
Préstamo a entidades relacionadas	10	(7.837.970)	(395.406)
Cobros a entidades relacionadas	10	18.471.010	3.962.450
Intereses recibidos		151.210	347.714
Otras entradas de efectivo, clasificados como actividades de inversión		194.222	(3.439.691)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		(18.212.901)	(22.720.187)
Aumento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo		2.756.449	920.369
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	6	3.884.796	2.964.427
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	6	6.641.245	3.884.796

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

ÍNDICE

1.	INFORMACION GENERAL.....	9
2.	BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	10
3.	REVELACIONES DE LOS JUICIOS QUE LA GERENCIA HAYA REALIZADO AL APLICAR LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA ENTIDAD	31
4.	CAMBIOS CONTABLES	33
5.	GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS	33
6.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	36
7.	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	37
8.	OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS	38
9.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	38
10.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS	40
11.	ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS A LA PLUSVALÍA	47
12.	PLUSVALÍA	48
13.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS	48
14.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	50
15.	INVERSIÓN CONTABILIZADA UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN.....	53
16.	INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	55
17.	OTROS PASIVOS FINANCIEROS.....	57
18.	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	66
19.	PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	67
20.	OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS.....	68
21.	IMPUESTO A LAS GANANCIAS	68
22.	PATRIMONIO	71
23.	GANANCIA POR ACCIÓN	75
24.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	75
25.	COSTO DE VENTAS.....	75
26.	GASTO DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS	76
27.	OTRAS GANANCIAS	76
28.	OTROS GASTOS POR FUNCIÓN	77
29.	COSTOS FINANCIEROS	77
30.	INGRESOS FINANCIEROS.....	77
31.	RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTES.....	78
32.	MONEDA EXTRANJERA	78
33.	ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS DE LAS PRINCIPALES FILIALES	80
34.	ESTADOS DE FLUJO DE EFFECTIVO	81
35.	COMBINACION DE NEGOCIO	82
36.	CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	82
37.	COVENANTS	90
38.	MEDIO AMBIENTE	91
39.	HECHOS POSTERIORES	91

VIVOCORP S.A. Y FILIALES.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(En miles de pesos chilenos - M\$)

1. INFORMACION GENERAL

VivoCorp S.A. RUT 76.058.352-9, se constituyó como sociedad anónima cerrada, según consta en escritura pública, otorgada con fecha 16 de abril de 2009 ante Notario Público de Santiago Don José Musalem Saffie. Se autorizó su existencia y se aprobaron sus estatutos por resolución 1152 de fecha 5 de enero de 2018 de la Comisión para el Mercado Financiero.

El objeto de la sociedad consiste en: a) La inversión, gestión y el desarrollo de proyectos inmobiliarios y de desarrollo urbano de toda clase, y administración de proyectos por cuenta propia o ajena; b) La adquisición, compra, venta, enajenación, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización u otra forma de explotación, de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir los frutos; c) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; d) La elaboración, diseño e implementación de proyectos de desarrollo urbano y todas las actividades conexas a lo anterior; e) La prestación de toda clase de asesorías, consultorías, en especial las relacionadas a la gestión inmobiliaria, y servicios relacionados con todo lo anterior, pudiendo formar parte de toda clase de sociedades y asociaciones, cuyo objeto se relaciona en alguna forma con el presente giro o colabore a su realización, y todo por cuenta propia o ajena; f) La planificación, desarrollo, organización y realización de todo tipo de campañas publicitarias, eventos artísticos, deportivos, de promoción, venta, y otros afines; g) La administración de fondos de inversión privados, por cuenta o riesgo de los aportantes y que no hacen oferta pública de sus valores, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 20.712 y las demás normas legales o reglamentarias que modifiquen o complementen dichas normas; y h) En general, la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.

Además, en línea con el giro inmobiliario de la Sociedad, permanentemente se analizan potenciales negocios relacionados con terrenos e inmuebles de características comerciales.

Con fecha 01 de abril de 2019, Inversiones Terra SpA., adquirió de VolcomCapital Capital Estructurado Fondo Inmobiliario, la totalidad de las acciones que el Fondo mantenía en VivoCorp Holding SpA., accionista controladora de VivoCorp S.A., además de una acción que el Fondo mantenía en la Sociedad.

Con fecha 02 de abril de 2019 se aprobó la fusión por incorporación de VivoCorp Holding SpA. en Inversiones Terra SpA. Como consecuencia de ello, Inversiones Terra SpA., como sociedad absorbente, sobreviviente y continuadora legal, adquirirá todos los activos y pasivos de VivoCorp Holding SpA., sucediéndola en todos sus derechos y obligaciones. Con motivo de la fusión, se incorporó a Inversiones Terra SpA., la totalidad del patrimonio y accionistas de VivoCorp Holding SpA., la que quedó disuelta sin necesidad de efectuar una liquidación de esta sociedad, y se entiende que se convierte en sucesora y continuadora legal de la sociedad disuelta.

Con fecha 13 de junio de 2019, la sociedad controladora Inversiones Terra SpA., y BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión, celebraron un contrato de compraventa de acciones, en virtud del cual, BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión adquirió el 25% de la propiedad accionaria. Ver nota 22 c).

Inscripción de acciones en el registro de valores de la Comisión para el Mercado Financiero

En Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 07 de marzo de 2019, se acordó por la unanimidad de los accionistas:

- 1) Solicitar la inscripción de las acciones en que se divide el capital de la Sociedad en el registro de valores que lleva la Comisión para el Mercado Financiero.
- 2) Adoptar otros acuerdos necesarios para llevar a cabo los acuerdos anteriores y solicitar la inscripción de las acciones de la Sociedad en el registro de valores.

Con fecha 25 de septiembre de 2019 se ingresó la solicitud de inscripción de acciones de VivoCorp S.A. en la Comisión para el Mercado Financiero. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, dicha solicitud se encuentra en trámite.

Modificación de estatutos de sociedad

Mediante junta extraordinaria de accionista de fecha 22 de abril de 2019, la sociedad acordó:

- 1) Modificar los estatutos de la sociedad para ajustarlos a normativa de sociedades anónimas abiertas.
- 2) Adoptar los acuerdos necesarios para cumplir con el antes indicado.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

2.1 Bases de presentación y preparación de los estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros consolidados de VivoCorp S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se presentan en miles de pesos chilenos y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), emitidos por International Accounting Standards Board (en adelante “IASB”) y han sido aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 27 de marzo de 2020.

Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Matriz y por las otras entidades que forman parte del grupo consolidado. Cada entidad prepara sus estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”).

Período contable

Los presentes estados financieros consolidados de VivoCorp S.A. y filiales, comprenden los ejercicios que se mencionan a continuación:

- Estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados consolidados de cambios en el patrimonio por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados consolidados de resultados por función por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados consolidados de resultados integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados consolidados de flujos de efectivo directos por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados reflejan fielmente la situación financiera de Vivocorp S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los cuales fueron aprobados por el Directorio. Por lo tanto, los presentes estados financieros consolidados representan la adopción explícita y sin reservas de las NIIF. Los estados financieros consolidados son presentados en miles de pesos y han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la sociedad matriz y sus filiales. Los estados financieros consolidados de la Sociedad por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Responsabilidad de la información y estimaciones contables

La preparación de los presentes estados financieros consolidados requiere el uso de estimaciones y supuestos por parte de la Administración de VivoCorp S.A. y filiales.

Estas estimaciones están basadas en el mejor saber de la Administración sobre los montos reportados, eventos o acciones. El detalle de las estimaciones y criterios contables significativos se detallan en la Nota N° 2.2. y 3.

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad de la Administración del Grupo, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

Juicios, estimaciones y supuestos

En la preparación de estos estados financieros consolidados se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Sociedad y sus filiales, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Estas estimaciones se refieren básicamente a:

- La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de los mismos.
- La vida útil de las propiedades, plantas y equipos e intangibles.
- Las hipótesis utilizadas para el cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros y derivados.
- Las hipótesis empleadas para calcular las estimaciones de incobrabilidad de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.
- Las hipótesis empleadas para calcular las estimaciones del valor justo de las propiedades de inversión.
- La probabilidad de ocurrencia y el monto de los pasivos de monto incierto o contingentes.
- El resultado fiscal que se declarará ante las respectivas autoridades tributarias en el futuro, que han servido de base para el registro de los distintos saldos relacionados con los impuestos sobre las ganancias en los presentes estados financieros consolidados.
- Identificación de si un contrato (o parte de un contrato) incluye un arrendamiento.
- Determinación de la tasa apropiada para descontar los pagos por arrendamiento.
- Estimaciones de beneficios a los empleados.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos años, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

Reclasificaciones

Los presentes estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019, presentan reclasificaciones y modificaciones de presentación respecto de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018, sólo para efecto de mejorar su lectura e interpretación.

- Nota 10 “Saldos y transacciones con entidades relacionadas” letra c); se reclasifican las transacciones de Vivocorp Holding SpA. a Inversiones Terra SpA, con motivo de la fusión de ambas, realizada con fecha 2 de abril de 2019.
- Nota 14 “Propiedades de inversión”, letra d), se corrige monto informado en propiedades en leasing de la filial indirecta Inmobiliaria SR S.A.
- Nota 21 “Impuesto a las ganancias”, letra d), se modifica presentación de activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos, de acuerdo a lo establecido en NIC 12 “Impuesto sobre las ganancias”.

Además la Sociedad ha realizado reclasificaciones de rubro con el objeto de realizar una correcta presentación del valor razonable de las propiedades de inversión, reclasificando desde “utilidad por revaluación de propiedades de inversión” a “Otras ganancias”, en el estado consolidados de resultados, de acuerdo a lo requerido por la agrupaciones de la CMF:

	Saldo Informado 01.01.2018 31.12.2018 M\$	Reclasificaciones 01.01.2018 31.12.2018 M\$	Saldo Reclasificado 01.01.2018 31.12.2018 M\$
Estados de resultados integrales por función consolidados	M\$	M\$	M\$
Margen bruto	42.097.029	-	42.097.029
Gastos de administración	(11.196.074)	-	(11.196.074)
Otras ganancias	270.283	40.362.159	40.632.442
Otros gastos, por función	-	-	-
Ganancias de actividades operacionales	31.171.238	40.362.159	71.533.397
Costos financieros	(16.728.489)	-	(16.728.489)
Ingresos financieros	3.781.587	-	3.781.587
Utilidad por revaluación de propiedades de inversión	40.362.159	(40.362.159)	-
Participación en ganancias de asociadas y negocios conjuntos			
registradas por el método de la participación	3.716.198	-	3.716.198
Resultados por unidades de reajuste	(7.919.998)	-	(7.919.998)
Utilidad antes de impuesto	54.382.695	-	54.382.695

Estas reclasificaciones y modificaciones no afectan el resultado ni el patrimonio del año anterior.

2.2 Principales criterios contables aplicados.

Las políticas contables establecidas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los años presentados en estos estados financieros consolidados y han sido aplicados consistentemente por las sociedades consolidadas.

a. Presentación de los estados financieros consolidados

Estados consolidados de situación financiera

En los estados consolidados de situación financiera de VivoCorp S.A. y filiales, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período. En el caso que existiese obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Sociedad, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, podrían clasificarse como pasivos no corrientes.

Estados consolidados de resultados integrales

VivoCorp S.A. y filiales han optado por presentar sus estados consolidados de resultados clasificados por función.

Estados consolidados de flujo de efectivo

VivoCorp S.A. y filiales han optado por presentar su estados consolidados de flujo de efectivo de acuerdo con el método directo.

Estados consolidados de cambios en el patrimonio

El estado de cambios en el patrimonio presentado en estos estados financieros consolidados muestra cambios totales del período en el patrimonio consolidado. Esta información es presentada en dos estados; el estado consolidado de resultados integrales y el estado consolidado de cambios en el patrimonio.

b. Bases de consolidación y combinación de negocios - Los presentes estados financieros consolidados, incorporan los estados financieros de VivoCorp S.A. (la Sociedad) y sus filiales (“El Grupo” en su conjunto) lo cual incluye los activos, pasivos, resultados y los flujos de efectivo de la Sociedad y de sus filiales.

El valor de la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio neto y en los resultados integrales de las filiales consolidadas se presenta, en el rubro “Patrimonio: Participaciones no controladoras” del estado consolidado de situación financiera y “Ganancia atribuible a participaciones no controladoras” y “Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras” en el estado consolidado de resultados integrales.

- (i) **Filiales:** Son aquellas sobre las que VivoCorp S.A. ejerce, directa o indirectamente su control, entendido como la capacidad de poder dirigir las políticas operativas y financieras de una empresa para obtener beneficios de sus actividades. Esta capacidad se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la propiedad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos políticos. Asimismo, se consolidan por este método aquellas entidades en las que, a pesar de no tener este porcentaje de participación, se entiende que sus actividades se realizan en beneficio de la Sociedad, estando ésta expuesta a la mayoría de los riesgos y beneficios de la entidad dependiente.

A la hora de evaluar si la Sociedad controla a otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercidos. Las filiales se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control a la Sociedad, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

En el cuadro adjunto, se detallan las sociedades filiales directas e indirectas, que han sido consolidadas:

RUT	Nombre sociedad	Moneda funcional	31.12.2019			31.12.2018		
			Porcentaje de participación			Porcentaje de participación		
			Directo	Indirecto	Total	Directo	Indirecto	Total
			%	%	%	%	%	%
76.027.596-4	Inmobiliaria Ovalle S.A.	Peso chileno	91,80	-	91,80	91,80	-	91,80
76.146.228-8	CAI Constructora S.A. (1)	Peso chileno	99,99	-	99,99	99,99	-	99,99
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	Peso chileno	99,99	0,01	100,00	99,99	0,01	100,00
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A. (2)	Peso chileno	-	91,79	91,79	-	91,79	91,79
76.012.814-7	Inmobiliarias Regionales S.A. (2)	Peso chileno	-	91,80	91,80	-	91,80	91,80
96.763.040-3	Inmobiliaria Río Lluta S.A. (3)	Peso chileno	-	46,82	46,82	-	46,82	46,82
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A. (4)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A. (4)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A. (4)	Peso chileno	-	91,70	91,70	-	91,70	91,70
76.027.884-K	Inmobiliaria SRBG S.A. (4)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A. (4)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.284.572-5	Inversiones HH Costanera II S.A.	Peso chileno	90,00	-	90,00	90,00	-	90,00
99.522.580-8	Administradora Edificio CorpGroup S.A. (5)	Peso chileno	100,00	0,00	100,00	-	-	-
99.522.360-0	Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. (6)	Peso chileno	-	100,00	100,00	-	-	-
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.(7)	Peso chileno	-	50,00	50,00	-	-	-

- (1) La filial CAI Constructora S.A. actualmente no tiene proyectos en desarrollo, sin embargo, tiene obligaciones vigentes en relación al contrato suscrito con la Municipalidad de Lo Barnechea, denominado Contrato de Adquisición, Construcción y Habilitación del Centro Cívico de Lo Barnechea, de fecha 8 de abril de 2013, y que dicen relación a las obligaciones del constructor, primer vendedor, establecidas en los artículos 18 de la Ley general de Urbanismo y Construcciones.
- (2) La filial directa Inmobiliaria Ovalle S.A. ejerce el control sobre estas sociedades a través de la administración.
- (3) La filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. ejerce el control sobre esta sociedad a través de la administración.
- (4) La filial indirecta Inmobiliarias Regionales S.A. ejerce el control sobre estas sociedades a través de la administración.

- (5) El 18 de julio de 2019, la Sociedad y su filial directa Inmobiliaria Puente Limitada, adquirieron la totalidad de las acciones emitidas por Administradora Edificio CorpGroup S.A. y su filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. Estas compras fueron realizadas a sociedades relacionadas bajo condiciones de mercado.
- (6) La filial directa Administradora Edificio CorpGroup S.A. ejerce el control sobre esta sociedad a través de la administración.
- (7) El 12 de septiembre de 2019 se constituyó una sociedad por acciones denominada Inmobiliaria Vivo Santiago SpA con un capital de M\$1.000 dividido en 1.000 acciones totalmente suscritas y pagadas por la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. El objeto de esta Sociedad es el desarrollo y operación, en calidad de propietaria, del proyecto Mall Vivo Santiago.
- (8) Con fecha 1 de octubre de 2019, se formalizó la asociación de la filial directa Inmobiliaria Puente Limitada, con la Compañía de Seguros Confuturo S.A., en razón de un 50% cada uno, en la propiedad del inmueble.

c. Moneda funcional - Los presentes estados financieros consolidados, se presentan en la moneda del ambiente económico primario en el cual operan las sociedades.

La moneda funcional de las sociedades consolidadas es el peso chileno. Por lo tanto, todos los saldos y transacciones denominados en otras monedas diferentes al peso chileno son considerados como “moneda extranjera”.

d. Bases de conversión - Los activos y pasivos de la Sociedad y sus filiales expresados en Unidades de Fomento (UF), son valorizados al valor de cierre de la moneda a la fecha del estado consolidado de situación financiera publicada por el Instituto Nacional de Estadísticas (I.N.E).

Los activos y pasivos expresados en unidades de fomento se presentan ajustados según las siguientes equivalencias:

	31.12.2019	31.12.2018
	\$	\$
Unidad de fomento	28.309,94	27.565,79

e. Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros consolidados no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo del fondo de la transacción.

f. Inversiones contabilizadas por el método de participación - Las participaciones en sociedades sobre las que la Sociedad ejerce el control conjuntamente con otra sociedad o en las que posee una influencia significativa se registran siguiendo el método de la participación. Con carácter general, la influencia significativa se presume en aquellos casos en la que la Sociedad

posee una participación superior al 20% y menor al 50%, con excepción de cuando superan el 50%, pero existen pactos de actuación conjuntos.

La Sociedad posee una inversión del 60% en Desarrollos Comerciales S.A. y Desarrollos Comerciales II S.A., sociedades sobre las cuales no ejerce control debido a pacto suscrito de actuación conjunta. Dicho pacto señala que el quorum de constitución de sesiones de directorio será de cuatro directores con derecho a voto de un total de cinco, y los acuerdos deberán contar con el voto favorable de al menos cuatro directores con derecho a voto. Vivocorp S.A. tiene derecho a elegir tres directores titulares con sus respectivos suplentes, por lo que, en ningún caso podrá asegurar la mayoría de los votos para tomar acuerdos sobre las decisiones administrativas de la Sociedad. Además, la administración operativa y gestión comercial está bajo el control de los otros accionistas.

El método de participación consiste en registrar el porcentaje en la participación de la Sociedad de la sociedad emisora. Si el importe resultante fuera negativo se deja la participación en cero a no ser que exista el compromiso por parte de la Sociedad de reponer la situación patrimonial de la emisora, en cuyo caso se registra la correspondiente provisión para riesgos y gastos.

Los dividendos percibidos de estas sociedades se registran reduciendo el valor de la participación, y los resultados obtenidos por estas sociedades que corresponden a la Sociedad conforme a su participación se incorporan, netos de su efecto tributario, a la cuenta de resultados en “Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilizan utilizando el método de la participación” (valor patrimonial).

g. Impuesto a la renta e impuestos diferidos – El cargo por impuesto corriente a la fecha, se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigentes a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, se registran de acuerdo con las normas establecidas en la NIC 12. Por tanto, estos se determinan utilizando las tasas de impuestos aplicables, a la fecha en que se esperan reversar los correspondientes activos o pasivos por impuestos diferidos.

Las diferencias temporarias entre el valor contable de los activos y pasivos y su base fiscal generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo que se calculan utilizando las tasas fiscales que se espera estén en vigor cuando los activos y pasivos se realicen.

Las variaciones producidas en el ejercicio en los impuestos diferidos de activo o pasivo se registran en la cuenta de resultados o directamente en las cuentas de patrimonio del estado consolidado de situación financiera, según corresponda. Los activos por impuestos diferidos se reconocen únicamente cuando se espera disponer de utilidades tributarias futuras suficientes para recuperar las deducciones por diferencias temporarias.

Las tasas de ambos impuestos, es de un 27%, correspondiente a la tasa de impuesto de primera categoría, aplicable a la sociedad que quedó acogida, por defecto al “Régimen de Imputación

Parcial de los Créditos”, según disposición de la letra B) del artículo 14 de la Ley de Impuesto Renta, vigente a contar del 1° de enero de 2017.

A la fecha de la presentación de estos estados financieros consolidados, el Grupo ha registrado sus impuestos diferidos en base a la tasa aplicable en el año de su reverso.

h. Propiedades, planta y equipo - Los bienes de propiedades, planta y equipo son registrados al costo, excluyendo los costos de mantención periódica, menos depreciación acumulada y deterioros acumulados. Tal costo incluye el costo de remplazar partes del activo fijo cuando esos costos son incurridos, si se cumplen los criterios de reconocimientos. El activo se deprecia linealmente durante su vida útil económica.

La depreciación es calculada linealmente durante los años de vida útil de los activos.

Las principales vidas útiles utilizadas por la Sociedad y sus filiales son las siguientes:

	Años de vida útil
Vehículos	7
Instalaciones	5
Muebles y útiles	7
Equipos computacionales	6
Activos por derecho de uso	10

Cuando se realizan mantenciones mayores, su costo es reconocido en el valor libro del activo como remplazo si se satisfacen los criterios de reconocimiento.

Los costos de préstamos o financiamientos relacionados con la adquisición, construcción o producción que califiquen, son reconocidos como parte del costo de los elementos de propiedad, planta y equipos.

Cuando partes de un elemento de propiedad, planta y equipo, poseen vidas útiles distintas y son significativas en valor, son registradas y depreciadas como partidas separadas (componentes importantes) de propiedad, planta y equipo.

Las ganancias y pérdidas de la venta o retiro de un elemento de propiedad, planta y equipo son determinadas comparando el monto obtenido de la venta con el valor libro del elemento y se reconocen netas dentro de “otras ganancias (pérdidas)” en el estado consolidado de resultados.

Los valores residuales de los activos, las vidas útiles y los métodos de depreciación son revisados y ajustados si corresponde, a cada cierre de los ejercicios financieros.

i. Activos intangibles distintos a la plusvalía - Los activos intangibles son reconocidos inicialmente a su costo de adquisición o producción y posteriormente son medidos a su costo menos cualquier amortización acumulada o menos cualquier pérdida por deterioro acumulada.

Los activos intangibles corresponden a Software confeccionados a medida. Estos son registrados al costo menos la amortización acumulada y el monto acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. La amortización es reconocida en resultados en base al método de amortización lineal según la vida útil estimada del software, desde la fecha en que se encuentren disponibles para su uso. La vida útil estimada del software es de un máximo de seis años.

j. Propiedades de inversión - Las propiedades de inversión son aquellos bienes inmuebles (terrenos y edificios) mantenidos por el Grupo para obtener beneficios económicos derivados de su arriendo u obtener apreciación de capital por el hecho de mantenerlos. Las propiedades de inversión en primera instancia son reconocidas a costo de adquisición, o sea, su precio de compra y cualquier desembolso que se esté asociado al activo en cuestión. Posterior a la valorización inicial las propiedades de inversión son presentadas a su valor justo, para ello en cada uno de los cierres contables anuales, la Administración es la encargada de calcular las variaciones al valor justo, de acuerdo con el modelo de flujos descontados. Las utilidades o pérdidas que surgen de cambios en los valores justos de propiedades de inversión son incluidas en el estado consolidado de resultados en el período en el cual surgen.

Las propiedades de inversión en etapa de construcción se registran al costo hasta la recepción final municipal de la obra, más costo de préstamos o financiamientos si es que tienen relación con la adquisición o construcción del bien. Una vez que las propiedades de inversión entran en operación son medidas al valor justo.

El Grupo ha determinado valorizar los terrenos y proyectos inmobiliarios en curso al valor de costo del terreno más todos los desembolsos necesarios para su desarrollo y construcción.

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando sean enajenadas o se dispongan de las mismas por otra vía, o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros por su utilización, enajenación o disposición por otra vía.

Las ganancias o pérdidas que surgen en ventas o retiros de propiedades de inversión se reconocen como “Otras ganancias (pérdidas)” en el estado consolidado de resultados integrales del ejercicio en el cual se retiró o enajenó, y se determinan como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

Asimismo, en este rubro se incluyen propiedades adquiridas bajo la modalidad de contrato de arrendamiento que reúnen las características de IFRS 16. Estos bienes no son jurídicamente de propiedad de la Sociedad.

Para poder determinar el valor razonable de las Propiedades de Inversión, se realizan proyecciones de los resultados. De estas proyecciones se obtienen tanto los arriendos mínimos, variables y costos, basados en los contratos de arriendo mínimo y variable, sumado además a los contratos operacionales que mantienen los distintos centros comerciales, todo gasto y costo que permita el correcto funcionamiento del activo.

Tasa de descuento (WACC)

La tasa de descuento es revisada cada año por una empresa externa que contrata la compañía. En los últimos años la empresa Colliers ha sido la encargada de determinar la tasa de descuento en base a:

- Razón de activos, pasivos, patrimonio
- Costo de la deuda promedio de la compañía
- Tasa de impuesto vigente del período
- Tasa libre, bono del tesoro americano a 20 años
- Determinación del β , que es la correlación de la industria de rentas inmobiliarias contra el mercado.

Luego de determinada la tasa de descuento, y proyectados los flujos, se calcula el VAN con esa tasa, con perpetuidad al año 26. Ese valor será registrado en las propiedades de inversión “PI” en el período en cuestión. La utilidad como se mencionó anteriormente será la diferencia entre el valor antes determinado y el valor registrado a la fecha en la contabilidad.

Para la determinación de los flujos se deben considerar los siguientes factores:

Proyectar el estado de resultado: Esto se realiza basándose en el presupuesto aprobado por Directorio para el año siguiente, con ese resultado se determina el EBITDA como punto de partida de cada PI.

Tasa de crecimiento de los ingresos: Los ingresos de las distintas propiedades de inversión, se determinan en base a una tasa de crecimiento que dependerá de cada activo, revisando el período de maduración en la que se encuentre el respectivo activo. De esta manera anualmente se proyectan y revisan cada ingreso, tanto mínimo como variable, esto de acuerdo con los contratos de arriendo e intentando minimizar las variaciones por ingresos variables, siendo el ingreso mínimo correspondiente a contratos el factor más relevante.

Capex de mantención: Para el cálculo de flujos futuros, se debe considerar un Capex destinado a la mantención del activo, que será utilizada para que el activo se mantenga en las mismas condiciones que se encuentra actualmente y no tenga una depreciación considerable.

Crecimiento de los Costos: El crecimiento de los costos es un factor que considerar para el flujo, ya que estos van variando en el tiempo. Año a año se revisan cada uno de los contratos y costos asociados a cada propiedad de inversión, y se determinan considerando factores de crecimiento históricos y las distintas variables que afectan al mercado.

Luego de considerar los distintos factores, se determina un flujo de caja proyectado por cada una de las propiedades de inversión, que será el valor al aplicar la respectiva tasa de descuento y que posteriormente nos entregará el valor de la PI.

Variación mensual: Las propiedades de inversión son reajustadas mensualmente por la variación de la UF debido a que los contratos de arrendamiento y los costos de mantención son

mayoritariamente en UF. El resultado generado es registrado en “Otras ganancias (pérdidas)” del estado consolidado de resultados integrales por función.

k. Deterioro de activos

k.1 Deterioro de activos financieros

La Sociedad reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas (“PCE”) sobre activos financieros que se miden a costo amortizado o a VRCCORI, cuentas por cobrar por arrendamientos, así como también un compromiso de préstamos y contratos de garantía financiera. No se reconoce una pérdida por deterioro para inversiones en instrumentos de patrimonio. El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero.

La Sociedad siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, importes adeudados de cuentas por cobrar por arrendamientos. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Sociedad, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando es apropiado.

Para todos los otros instrumentos financieros, la Sociedad reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, el riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Sociedad mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses. La evaluación de si debiesen ser reconocidas PCE durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

k.2 Deterioro de activos no financieros

La Sociedad evalúa regularmente si existen indicadores de que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o cuando existe un requerimiento anual de pruebas de deterioro de un activo, la Sociedad y sus filiales realizan una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor entre el valor razonable de un activo o unidad

generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independiente de los otros activos o grupos de activos. Cuando el valor libro de un activo excede de su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido a su monto recuperable. En el caso que corresponda se registra en el rubro Otros ingresos y Otros gastos por función del estado consolidado de resultados. Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el importe en libros del activo o unidad generadora de efectivo se incrementa hasta el menor entre la estimación revisada de su valor recuperable y el valor en libros que se habría registrado si no se hubiera reconocido previamente la pérdida por deterioro.

1. Instrumentos financieros.

Clasificación.

A partir de enero de 2018, la Sociedad clasifica sus activos financieros dependiendo del modelo de negocio de la Sociedad para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivos de los instrumentos, en las siguientes categorías:

- Aquellos que se miden subsecuentemente a su valor razonable (ya sea a través de otros resultados integrales, o a través de resultados), y
- Aquellos que se miden a costo amortizado.

Para los activos medidos a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otros resultados integrales. Para las inversiones en instrumentos de deuda, esto dependerá del modelo de negocio sobre el que se lleve a cabo la inversión. Para las inversiones en instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociar, esto dependerá si la Sociedad ha hecho una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial para registrar el instrumento de patrimonio a valor razonable a través de otros resultados integrales.

a) Activos financieros a costo amortizado - La Sociedad clasifica sus activos financieros a costo amortizado sólo si se cumplen los dos siguientes criterios:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de cobrar flujos de efectivo contractuales, y
- Los términos contractuales dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital pendiente de pago.

Los activos financieros que cumplen con las condiciones establecidas en NIIF 9, para ser valorizados al costo amortizado son: cuentas por cobrar a clientes y documentos por cobrar, cuentas por cobrar a entidades relacionadas y equivalentes de efectivo.

b) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados - La Sociedad clasifica en esta categoría aquellos activos financieros que cumplan las siguientes condiciones:

- (i) se clasifican dentro de un modelo de negocio, cuyo objetivo es mantener los activos financieros tanto para cobrar los flujos de efectivo contractuales como para venderlos y, a su vez,
- (ii) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivos que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos financieros que cumplen con las condiciones antes señaladas son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI).

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

No obstante, lo anterior, la Sociedad puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Sociedad podrá irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;
- La Sociedad podrá irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

Medición.

En el reconocimiento inicial, la Sociedad mide los activos financieros a su valor razonable más (en el caso de un activo financiero no reconocido a valor razonable a través de resultados) los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados se reconocen como gastos en resultados cuando se incurren.

Los activos financieros con derivados implícitos son considerados en su totalidad cuando se determine si los flujos de efectivo son únicamente pagos del principal e intereses.

Deterioro.

La Sociedad aplica el modelo de pérdida crediticia esperada, según lo establecido en la NIIF 9, en contraposición con el modelo de pérdidas crediticias incurridas, contabilizando las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en éstas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios de riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial.

Para las cuentas por cobrar, la Sociedad aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

Para medir las pérdidas crediticias esperadas, se agrupan las cuentas por cobrar a clientes en función de las características de riesgo de crédito compartidas y días vencidos.

m. Pasivos financieros.

Todos los créditos, préstamos bancarios y bonos emitidos al público son inicialmente reconocidos al valor razonable del pago recibido menos los costos de transacción directamente atribuibles. Luego del reconocimiento inicial, los créditos que devengan intereses son medidos al costo amortizado usando el método de tasa efectiva de interés. Las utilidades y pérdidas son reconocidas en el estado consolidado de resultados cuando los pasivos son dados de baja y mediante el proceso de amortización.

Derivados Implícitos:

Los derivados implícitos en contratos anfitriones que no sean activos financieros dentro del alcance de NIIF 9 son tratados como derivados separados cuando cumplen la definición de un derivado, sus riesgos y características no están relacionados estrechamente con los correspondientes a los contratos anfitriones y los contratos anfitriones no son medidos a VRCCR. Los derivados implícitos en contratos híbridos que contienen un anfitrión dentro del alcance de NIIF 9 no son separados. El contrato híbrido en su totalidad se clasifica y mide posteriormente ya sea a costo amortizado o a VRCCR, según sea apropiado.

n. Instrumentos financieros derivados de cobertura - La Sociedad y sus filiales evalúan su exposición y adquieren instrumentos financieros derivados para cubrir el riesgo de exposición en moneda y la tasa de interés. Las evaluaciones a estas exposiciones son efectuadas en forma periódica.

Los derivados implícitos son separados del contrato principal y registrados de forma separada si las características y riesgos del contrato principal y del derivado implícito no están estrechamente relacionadas, un instrumento separado con los mismos términos del derivado implícito pudiese cumplir con las características de un derivado, y el instrumento combinado no es valorizado al valor razonable con cambios en resultados.

Los instrumentos financieros derivados son reconocidos inicialmente valor razonable en la fecha en la que el contrato derivado es suscrito y son posteriormente remedidos a valor razonable. Los derivados son registrados como otros activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como otros pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo. Cualquier utilidad o pérdida que surge de cambios en el valor razonable de los instrumentos derivados durante el ejercicio es registrada en la cuenta de Otros Resultados Integrales.

El reconocimiento inicial del instrumento financiero a su valor razonable es determinado en referencia a los valores de mercado. La porción efectiva de las utilidades o pérdidas de cobertura es directamente reconocida en patrimonio, hasta que la transacción comprometida o esperada

ocurra, tal como cuando el gasto financiero cubierto es reconocido, siendo en dicho momento reclasificados a la cuenta de pérdidas y ganancias, mientras que cualquier porción inefectiva es reconocida inmediatamente en el estado consolidado de resultado integral.

o. Arrendamientos

Cuando la Sociedad actúa como arrendatario reconoce los activos por derecho de uso que representan el derecho a usar el activo subyacente arrendado, y reconoce los pasivos por arrendamiento que representa su obligación para realizar los pagos por arrendamiento respecto de todos aquellos contratos de arrendamiento con una duración superior a 12 meses, excepto aquellos arrendamientos donde el activo subyacente es de bajo valor en cuyo caso la Sociedad reconoce los pagos de arrendamiento como un costo operacional sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento.

Los activos por derecho de uso mantenidos para obtener beneficios económicos derivados de su arriendo u obtener apreciación de capital por el hecho de mantenerlos, son presentados dentro del rubro “Propiedades de inversión” y son registrados inicialmente, en la etapa de construcción, al valor presente de los pagos por arrendamiento descontados usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, hasta la recepción final municipal de la obra, más costo de préstamos o financiamientos si es que tienen relación con la adquisición o construcción del bien. Una vez que las propiedades de inversión entran en operación son medidas al valor justo.

Los activos por derecho de uso utilizados por la Administración son presentados en el rubro “Propiedades, plantas y equipos” y son depreciados durante el periodo menor entre el plazo de arrendamiento y la vida útil del activo subyacente.

Los pasivos por arrendamiento son presentados dentro del rubro “Otros pasivos financieros” del estado consolidado de situación financiera. La Sociedad reconoce los intereses del pasivo por arrendamiento y clasifica los reembolsos en efectivo del pasivo en una parte del principal y una parte de intereses en el estado consolidado de flujo de efectivo según NIC 7.

La Sociedad aplica NIC 36 para determinar si un activo por derecho de uso está deteriorado y contabiliza cualquier pérdida por deterioro identificada como se describe en la política contable de “Deterioro de activos”.

Para los arrendamientos de corto plazo (arrendamientos con un plazo de arriendo de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor, la Sociedad reconoce los pagos de arrendamiento como un costo operacional sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento.

Los pagos de arrendamiento son cargados al rubro “Gastos de Administración” de los estados consolidados de resultados integral resumidos según se incurren.

Cuando la sociedad actúa como arrendador, clasifica un arrendamiento como financiero cuando transfiera sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo subyacente, de lo contrario clasifica un arrendamiento como arrendamiento operativo.

p. Provisiones - La obligación presente legal o implícita existente a la fecha de los estados financieros consolidados, surgida como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse en flujo de salida de beneficios económicos para resolver la obligación, cuyo monto y momento de cancelación son inciertos, se registran en el estado consolidado de situación financiera como provisiones por el valor actual del monto más probable que la Sociedad y sus filiales estiman tendrán que desembolsar para cancelar la obligación.

Las provisiones se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible en la fecha de la emisión de los estados financieros consolidados, sobre las consecuencias del suceso en el que trae su causa y son reestimadas en cada cierre contable posterior.

q. Reconocimiento de ingresos - Los ingresos provenientes de la explotación corresponden a arriendos mínimos, arriendos porcentuales, servicios básicos y otros, los cuales son reconocidos linealmente, en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Sociedad y sus filiales, y éstos puedan ser confiablemente medidos y representan los importes a cobrar por los servicios prestados, menos descuentos e impuestos a las ventas y servicios. La Sociedad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de sus propiedades de inversión y en consecuencia registra sus operaciones de arrendamiento como arrendamientos operativos.

El reconocimiento de ingresos bajo estos contratos de arrendamiento, comienza cuando el locatario tiene el derecho de usar el activo arrendado. Los ingresos por alquileres incluyen rentas participativas (variables) y recuperación de ciertos gastos operativos. Las rentas participativas son reconocidas cuando las ventas comerciales de los locatarios, sujetas a este tipo de rentas, son reportadas por éstos.

Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de reconocer ingresos.

- a) **Ingresos inmobiliarios** - Los ingresos por servicios de arriendo de locales comerciales, arriendos de oficinas, salas de supermercados, locales al interior de éstas, estacionamientos y bodegas, son reconocidos una vez que se ha prestado el servicio.
- b) **Ingresos por gestión** - Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos se producirán y puedan ser confiablemente medidos.
- c) **Ingresos ingeniería y construcción** - La sociedad reconoce los ingresos por los grados de avances de obras en construcción, ajustándose al cierre de cada etapa considerando los costos reales incurridos.

r. Ganancia por acción - La Sociedad presenta datos de las ganancias por acciones básicas y diluidas de sus acciones ordinarias. La ganancia por acción básica se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Sociedad entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación en el período.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no realizó operaciones de potencial efecto dilutivo, que suponga una ganancia por acción diluida diferente del beneficio básico por acción.

s. Dividendo mínimo - El artículo N° 79 de la ley de Sociedades Anónimas de Chile establece que, salvo acuerdo diferente adoptado en la Junta respectiva, por unanimidad de las acciones emitidas, las sociedades anónimas abiertas deberán distribuir anualmente como dividendo en dinero a sus accionistas, a prorrata de sus acciones o en la proporción que establezcan los estatutos si hubiere acciones preferidas, a lo menos el 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio, excepto cuando corresponda absorber pérdidas acumuladas provenientes de ejercicios anteriores.

Los dividendos mínimos son registrados con cargo a patrimonio al cierre de los estados financieros consolidados en función de la política de dividendos de la Sociedad o en base a los acuerdos particulares que se establezcan en relación con la repartición o no de ingresos.

La política de dividendos consiste en distribuir a lo menos el 30% de las utilidades líquidas distribuibles de cada ejercicio. Ello no se contrapone con que eventualmente se puedan repartir dividendos sobre dicho mínimo atendiendo a las particularidades y circunstancias de hecho que se puedan suscitar durante el año. Para estos efectos, la “Utilidad Líquida Distribuible” excluirá de la ganancia de la controladora determinada en el ejercicio, los siguientes resultados:

- a) Los resultados no realizados correspondientes a la variación del valor razonable de las Propiedades de Inversión. Los principales ajustes al valor razonable de las Propiedades de Inversión corresponden a la revalorización en función de sus flujos futuros. La valorización de dichos activos se encuentra regulada por la norma contable NIC 40 “Propiedades de Inversión”. Estos resultados serán reintegrados a la “Utilidad Líquida Distribuible” al momento de la venta de los activos o de su enajenación por algún otro medio.
- b) Los efectos de los impuestos diferidos que se deriven de los ajustes asociados a los conceptos indicados en el punto anterior.

t. Vacaciones y beneficios del personal - El costo anual de vacaciones y otros beneficios al personal se reconocen sobre la base devengada. La obligación por estos beneficios se presenta en el rubro “Provisión por beneficios a los empleados” del estado consolidado de situación financiera.

u. Información financiera por segmentos operativos - La información por segmentos operativos se reporta de acuerdo a lo señalado en la NIIF 8 “Segmentos de operación”, de manera consistente con los informes internos de gestión que son frecuentemente revisados por la Administración y se han determinado de acuerdo a las principales actividades de los negocios que desarrolla el Grupo y que son revisadas regularmente por los ejecutivos a cargo de tomar las decisiones operativas relevantes, los que además serán responsables de asignar los recursos, evaluar riesgos y rendimientos de los segmentos operativos, para lo cual existe información disponible. El Grupo opera en el segmento inmobiliario a través del arriendo de locales y espacios de sus centros comerciales, lo cual corresponde a un solo segmento.

No existen otros segmentos significativos que reportar, consecuente con las definiciones de los informes de gestión.

En relación con los principales clientes del Grupo, solo SMU y filiales representa un 19,6% y 21,3% aproximadamente, del total de ingresos consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente. Además, después del cuarto locatario con mayor incidencia en ingresos totales de la compañía, ninguno tiene una incidencia mayor al 3,0% y un 2,0% al 31 de diciembre de 2019, y 31 de diciembre de 2018 respectivamente.

2.3 Nuevos pronunciamientos contables

- a) Las siguientes nuevas normas, enmiendas a NIIF e interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros consolidados.

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16, Arrendamientos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Características de prepagos con compensación negativa (enmiendas a NIIF 9)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (enmiendas a NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Modificaciones al plan, reducciones y liquidaciones (enmiendas a NIC 19)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 <i>Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

NIIF 16 Arrendamientos

A contar del 01 de enero de 2019 la Sociedad ha aplicado NIIF 16, norma que introduce un modelo único de contabilización de los arrendamientos y que requiere que un arrendatario reconozca los activos y pasivos de todos los arrendamientos con una duración superior a 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. Para estos arrendamientos la Sociedad reconoce los pagos de arrendamiento como costo operacional sobre una base lineal.

El arrendatario deberá reconocer un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo arrendado subyacente, y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación para hacer pagos por arrendamiento.

La NIIF 16 mantiene sustancialmente los requerimientos de contabilidad del arrendador de la NIC 17, es decir, el arrendador continuará clasificando sus arrendamientos como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros.

Las entidades pueden optar por aplicar NIIF 16 usando un enfoque de total aplicación retrospectiva o un enfoque modificado de aplicación retrospectiva. Si la entidad opta por aplicar el enfoque modificado retrospectivo, no está obligado a reexpresar la información comparativa y reconocerá el efecto acumulado de la aplicación inicial como un ajuste al saldo de apertura de resultado acumulado en la fecha de aplicación inicial.

La Sociedad ha adoptado el enfoque modificado de aplicación retrospectiva, reconociendo el efecto acumulado de la aplicación inicial como ajuste al saldo de apertura de resultados acumulados al 01 de enero de 2019.

En la fecha de aplicación inicial, la Sociedad ha medido los pasivos por arrendamiento al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados a la fecha de comienzo, descontados usando la tasa de interés implícita que tendría un préstamo de un período y con una garantía similar, y reconoció un activo de derecho de uso, para los arrendamientos clasificados anteriormente como arrendamiento operativo según NIC 17, midiendo arrendamiento por arrendamiento como si la norma se hubiera aplicado desde un comienzo, descontado usando la tasa incremental.

Sin embargo, la Sociedad ha medido el activo por derecho al valor razonable en la fecha de aplicación inicial, para arrendamientos que anteriormente eran clasificados como arrendamientos operativos según NIC 17 y que han contabilizado como propiedades de inversión, usando el modelo del valor razonable de la NIC 40 desde la fecha de aplicación inicial, según lo permitido por NIIF16, párrafo C9 (c).

Los activos por derecho de uso mantenidos para obtener beneficios económicos derivados de su arriendo u obtener apreciación de capital por el hecho de mantenerlos, son presentados dentro del rubro “Propiedades de inversión” y son registrados inicialmente, en la etapa de construcción, al valor presente de los pagos por arrendamiento descontados usando la tasa de interés implícita en el arrendamiento, hasta la recepción final municipal de la obra, más costo de préstamos o financiamientos si es que tienen relación con la adquisición o construcción del bien. Una vez que las propiedades de inversión entran en operación son medidas al valor justo.

Los activos por derecho de uso utilizados por la Administración son presentados en el rubro “propiedad planta y equipos”, y son depreciados durante el período menor entre el plazo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente.

El pasivo por arrendamiento es presentado dentro del rubro “otros pasivos financieros” de los estados consolidados de situación financiera.

La Sociedad evaluó la aplicación de la NIIF 16, y concluyó que el impacto más significativo es el reconocimiento de nuevos activos y pasivos por los arrendamientos operativos de terrenos para fines comerciales, y de oficinas para uso de la Administración.

El impacto, neto de impuesto, de la aplicación inicial de IFRS 16 al 01 de enero de 2019 en ganancias acumuladas es el siguiente:

Ganancias Acumuladas	Impacto adopción IFRS 16 M\$
Activo por derecho de uso	15.103.212
Fair value activos por derecho de uso	(4.141.088)
Pasivos por arrendamientos	(15.103.212)
Impuesto diferido derecho de uso	1.118.094
Pérdida al 01 de enero de 2019	(3.022.994)
Pérdida atribuible a los propietarios de la controladora	(2.998.928)
Pérdida atribuible a las participaciones no controladoras	(24.066)
Pérdida al 01 de enero de 2019	(3.022.994)

La aplicación de las enmiendas y nuevas interpretaciones no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros consolidados , sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuestos a las ganancias (renta)

En Junio de 2017, el IASB emitió la interpretación CINIIF 23 la cual establece una posición tributaria cuando existe una incertidumbre sobre el tratamiento para el impuesto a las ganancias.

A la fecha de estos estados financieros consolidados, la aplicación de esta Interpretación no ha tenido impacto sobre los estados financieros consolidados de la Sociedad, dado que la Sociedad ha determinado que no mantiene posiciones tributarias inciertas.

- b) Las siguientes nuevas normas y enmiendas han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.

La Administración está evaluando el impacto de la aplicación de las nuevas normas y enmiendas emitidas, sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de los aspectos que estas nuevas normas tendrán hasta que la Administración realice una revisión detallada. En opinión de la Administración no se espera que la aplicación futura de otras normas y enmiendas e interpretaciones tengan un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

3. REVELACIONES DE LOS JUICIOS QUE LA GERENCIA HAYA REALIZADO AL APLICAR LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA ENTIDAD

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, requieren el uso de estimaciones y supuestos, que afectarán los montos a reportar de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros consolidados y los montos de ingresos y gastos durante el período de reporte. La Administración de la Sociedad, necesariamente efectuará juicios y estimaciones que pueden llegar a tener un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los estados financieros consolidados bajo NIIF.

Según se señala, la Administración necesariamente efectuó juicios y estimaciones que tienen un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los estados financieros consolidados.

Un detalle de las estimaciones y juicios usados más críticos son los siguientes:

3.1 Deterioro de activos

La Sociedad revisa el valor libro de sus activos tangibles e intangibles para determinar si hay cualquier indicio de que estos activos podrían estar deteriorados. En la evaluación de deterioro, los activos que no generan flujo efectivo independiente son agrupados en una unidad generadora de efectivo (“UGE”) apropiada. El monto recuperable de estos activos o UGE, es medido como el mayor entre su valor justo (metodología flujos futuros descontados) y su valor libro.

La Administración necesariamente aplica su juicio en la agrupación de los activos que no generan flujos de efectivo independientes y también en la estimación, la periodicidad y los valores del flujo de efectivo subyacente en los valores del cálculo. Cambios posteriores en la agrupación de la UGE o la periodicidad de los flujos de efectivo, podría impactar los valores libros de los respectivos activos.

3.2 Vida útil económica de activos

Con excepción de los terrenos, los activos tangibles son depreciados linealmente sobre su vida útil económica. La Administración revisa anualmente las bases usadas para el cálculo de la vida útil.

3.3 Valor razonable de los instrumentos financieros y derivados

La Sociedad usa el juicio para seleccionar una variedad de métodos y hacer hipótesis que se basan principalmente en las condiciones de mercado existentes en la fecha de balance.

3.4 Estimación de deudores incobrables

La Sociedad ha estimado el riesgo de recuperación de sus cuentas por cobrar, en base al modelo de pérdidas de crédito esperadas, aplicando un enfoque simplificado y evaluando en forma prospectiva las pérdidas crediticias esperadas desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

3.5 Valor razonable de las propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se valorizan al valor razonable en base a valuaciones realizadas por la Administración. Estas son determinadas en base a supuestos y estimaciones del negocio bajo la metodología de flujos de caja descontados con una tasa de interés de mercado.

3.6 Probabilidad de ocurrencia y monto de los pasivos de monto incierto o contingente

Las estimaciones se han realizado considerando la información disponible a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, sin embargo, los acontecimientos futuros podrían obligar a modificarlas en los próximos ejercicios (de forma prospectiva como un cambio de estimación).

3.7 Cálculo del impuesto sobre beneficios y activos por impuestos diferidos

La correcta valoración del gasto en concepto de impuesto sobre beneficios depende de varios factores incluyendo estimaciones en el ritmo y la realización de los activos por impuestos diferidos y la periodicidad de los pagos del impuesto sobre beneficios. Los cobros y pagos actuales pueden diferir materialmente de estas estimaciones como resultado de cambios en las normas impositivas, así como de transacciones futuras imprevistas que impacten los balances de impuestos de la Sociedad.

3.8 Provisión de beneficios al personal

Los costos asociados a los beneficios de personal, relacionados con los servicios prestados por los trabajadores durante el año son cargados a resultados del ejercicio.

3.9 Pasivos por arrendamiento

La Sociedad evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento. De existir un arrendamiento la Sociedad reconoce un activo de derecho de uso y su correspondiente pasivo por arrendamiento.

La Sociedad ha medido los pasivos por arrendamiento al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados a la fecha de comienzo, descontados usando la tasa de interés implícita que tendría un préstamo de un período y con una garantía similar.

4. CAMBIOS CONTABLES

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019 no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables a excepción de lo mencionado anteriormente, respecto a la aplicación de la NIIF 16 y CINIIF 23 a partir del 01 de enero de 2019.

5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

La Gerencia de Administración y Finanzas es la responsable de obtener el financiamiento de las actividades que tengan por objeto el desarrollo del giro de la Sociedad y sus filiales se preocupan de reducir al máximo la exposición a riesgos financieros, tales como los riesgos de liquidez, riesgo de crédito, riesgo de inflación, riesgo de crédito de clientes o cuentas por cobrar, riesgo de tipo de cambio y tasa de interés. Esta función la lleva a cabo sujetándose, en toda su gestión, a un marco de políticas y procedimientos de estudio, tendientes a cumplir con el objetivo de administrar el riesgo financiero proveniente de las necesidades del negocio.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad presenta patrimonio consolidado ascendente a M\$306.607.068, utilidad del año de M\$35.678.755 y capital de trabajo negativo por M\$56.279.285. El capital de trabajo negativo que mantiene la Sociedad se debe a una importante proporción de la deuda financiera que vence en menos de 12 meses correspondiente a (i) líneas de crédito que se renuevan trimestralmente que en la práctica tienen un vencimiento mayor a 12 meses; y (ii) otras líneas de crédito y leasing corrientes destinados al financiamiento de terrenos que se renovarían como pasivos financieros no corrientes en la medida que se inicie la construcción de sus respectivos proyectos (antes del vencimiento de éstos). Adicionalmente, una

parte importante de la caja obtenida de los flujos operacionales y financieros se destinó a las propiedades de inversión y al adelanto del pago provisorio de dividendos con cargo a las utilidades del año 2019.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad presenta patrimonio consolidado ascendente a M\$288.736.732, utilidad del año por M\$41.527.354 y capital de trabajo negativo ascendente a M\$16.799.989, generado principalmente por compras de terrenos financiados con créditos y otras cuentas por pagar corrientes. Dichos terrenos han sido adquiridos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, e iniciadas las obras de construcción serán refinanciados con deuda no corriente.

A continuación, se explicará brevemente cómo la Sociedad enfrenta los diferentes riesgos financieros asociados al desarrollo de su negocio:

a. Riesgo por liquidez

La Sociedad no se encuentra expuesta significativamente a riesgos de liquidez, debido a la existencia de suficiente efectivo y/o equivalentes al efectivo, para afrontar los movimientos necesarios en sus operaciones habituales.

La Sociedad administra el riesgo de liquidez a nivel consolidado, siendo la principal fuente de liquidez los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales que le permiten, tanto a ella como a sus filiales, cumplir con sus obligaciones de corto y largo plazo.

Para administrar la liquidez de corto plazo, la Sociedad y sus principales filiales cuentan, además, con alternativas de financiamiento disponibles, tales como líneas de sobregiro y préstamos bancarios, basándose en flujos de caja proyectados para un período móvil de 36 meses.

Teniendo en cuenta el actual desempeño operacional de la Sociedad y sus filiales y su posición de liquidez, ésta estima que los flujos de efectivo provenientes de las actividades operacionales y el efectivo disponible son suficientes para financiar el capital de trabajo, los pagos de intereses, de dividendos, de contribuciones de inmuebles, de rentas de arrendamientos u otros requerimientos de pago o inversiones por los próximos 12 meses o más.

b. Riesgos de inflación

La principal exposición a este tipo de riesgo se encuentra relacionada con existencia de deudas en Unidades de Fomento. Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad posee un total de M\$406.873.451 (M\$307.499.256 al 31 de diciembre de 2018) en deudas establecidas en Unidades de Fomento. Sin embargo, los ingresos de la compañía también se encuentran indexados a la inflación al estar expresados en Unidades de Fomento, produciéndose un calce natural entre ambos, evitando así la exposición al riesgo de inflación.

c. Riesgo de crédito de clientes o cuentas por cobrar.

El riesgo de crédito relacionado a cuentas por cobrar a clientes es administrado y monitoreado constantemente por la Gerencia de Administración y Finanzas. La Sociedad posee una amplia base de clientes, cuya evaluación se somete a políticas, procedimientos y controles de la

Sociedad, así como de análisis comercial, como el manejo de procedimientos y controles a posteriori (procedimientos de cobranza y recupero).

Junto con el estudio y análisis de riesgo comercial, la Sociedad mantiene una política de garantías que le permiten aprovisionar las cuentas por cobrar de sus clientes, las cuales y casi en su totalidad, las mantiene en boletas bancarias o efectivo.

El máximo nivel total de exposición al riesgo asciende al final de cada ejercicio a:

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 9)	<u>10.482.572</u>	<u>12.643.891</u>

d. Exposición al riesgo de moneda y tasas de interés

La Sociedad no realiza operaciones en moneda extranjera que pudieran afectar su posición frente a fluctuaciones cambiarias. Además, los créditos bancarios y obligaciones asumidas mediante la operación de leasing financiero vigentes se encuentran, en su mayoría, pactados a tasas de interés fijas.

En el caso de deudas en pesos chilenos, la compañía cuenta con una política de contratación de derivados de cobertura para mitigar el riesgo de inflación.

e. Riesgos de Mercado

Actividad Económica

La actividad económica del país afecta directamente los niveles de ventas de los locatarios. En períodos de desaceleración económica las ventas de los locales de nuestros centros comerciales pueden verse disminuidos, por lo que los ingresos variables se pueden ver afectados. Por otro lado, cabe mencionar que, del total de ingresos de la Sociedad, los ingresos por arriendo variable no superan el 7% (5% en 2018), lo que permite mantener controlado el riesgo.

Duración de contratos

Un factor importante a considerar es que, ante un período de desaceleración económica más prolongado, los niveles de ocupación de los centros comerciales podrían verse afectados. Para evitar este riesgo, la compañía mantiene sobre el 75% (80% en 2018) de los contratos vigentes con una duración mayor a los 4 años y el plazo promedio de los contratos por metros cuadrados arrendables (GLA) supera los 10 años.

Ingresos Variables

Las condiciones económicas podrían afectar las ventas de los locatarios en el corto plazo, lo que afectaría negativamente los ingresos. Para sortear este riesgo, la compañía mantiene al 31 de diciembre de 2019 un porcentaje de ingresos variables de sólo un 7%, lo que, en conjunto con la duración de los contratos y la diversificación de locatarios, permite asegurar la estabilidad de los ingresos.

Diversificación de Locatarios

En relación con la diversificación de los locatarios, SMU representaba hasta el año 2014, más del 50% de los ingresos de la empresa. Desde ese año en adelante, dicho porcentaje ha ido disminuyendo, alcanzando al 31 diciembre 2019 sólo un 19,6% y al 31 de diciembre del 2018 alcanzó cerca de un 21,3%. Por otro lado, después del cuarto locatario con mayor incidencia en ingresos totales de la compañía, la cantidad de locatarios restantes, superan los 1.000 y ninguno de ellos tiene una incidencia mayor al 3% de los ingresos de la compañía.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El detalle del efectivo y equivalentes al efectivo es el siguiente:

	Moneda	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Efectivo en caja y banco	Pesos	2.382.139	1.066.721
Valores negociables (1)	Pesos	1.736.848	2.818.075
Depósitos a plazo (2)	Pesos	2.522.258	-
Totales		<u>6.641.245</u>	<u>3.884.796</u>

El efectivo y equivalentes de efectivo corresponde a los saldos de dinero mantenidos en caja y en cuentas corrientes bancarias.

Los valores negociables, corresponden a fondos mutuos de renta fija, los cuales se encuentran registrados al valor de la cuota respectiva a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados. No existe restricción de disponibilidad, ni riesgo de pérdida de valor.

(1) El detalle de los valores negociables, es el siguiente:

Rut	Empresa	Rut Banco	Nombre Banco	Nombre Fondo	Serie	Cantidad Cuotas	Valor Cuota	31.12.2019 M\$
76.058.352-9	Vivocorp S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M1	5.618,6590	1.783,8027	10.023
76.058.352-9	Vivocorp S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	66.833,3380	1.868,5876	124.884
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M1	7.302,5274	1.783,8027	13.026
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	342.759,1928	1.868,5876	640.476
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M1	3.386,3703	1.783,8027	6.041
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M2	176.641,3473	1.800,8740	318.109
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	59.063,4699	1.868,5876	110.365
76.014.444-4	Inmobiliarias SRW S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	42.234,6056	1.783,8027	75.338
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M1	3.373,4785	1.783,8027	6.018
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M2	73.774,8502	1.800,8740	132.859
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	31.889,1054	1.868,5876	59.588
96.763.040-3	Inmobiliaria Rio Lluta S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	9.636,2642	1.868,5876	18.006
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	108.116,2334	1.868,5876	202.025
76.146.228-8	CAI Constructora S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	1.094,4983	1.868,5876	2.045
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Limitada	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M2	9.656,9699	1.868,5876	18.045
								1.736.848

(*) Relacionado a través de accionistas comunes.

Rut	Empresa	Rut Banco	Nombre Banco	Nombre Fondo	Serie	Cantidad Cuotas	Valor Cuota	31.12.2018 M\$
76.058.352-9	Vivocorp S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	551,7478	1.817,0051	1.003
76.058.352-9	Vivocorp S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Conveniencia	SERIE M1	17.750,9980	1.577,6846	28.005
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M2	176.878,1771	1.766,7712	312.503
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	928.949,8876	1.817,0051	1.687.907
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M1	577,6367	1.753,3423	1.013
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M2	234.033,5975	1.766,7712	413.484
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	3.854,0394	1.817,0051	7.003
76.014.444-4	Inmobiliarias SRW S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	17.649,6074	1.817,0051	32.069
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M2	98.841,3623	1.766,7712	174.630
96.763.040-3	Inmobiliaria Rio Lluta S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M2	24.009,6960	1.766,7712	42.420
96.763.040-3	Inmobiliaria Rio Lluta S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Conveniencia	SERIE M1	24.090,6401	1.577,6846	38.007
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	44.046,1643	1.817,0051	80.031
Total								2.818.075

(2) Corresponden a depósitos a plazo en pesos, administrados por Banco Bice.

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los otros activos financieros es el siguiente:

Corrientes	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Valores en garantía (1)	-	3.287.042

(1) Corresponde a depósito a plazo emitido por el Banco Santander, endosado a Metlife Chile Seguros de Vida S.A., para pagar el precio por la recompra de un inmueble de la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A., operación que fue ejecutada en el mes de enero de 2019.

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de los otros activos no financieros es el siguiente:

Corrientes	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Pagos anticipados (1)	<u>496.134</u>	<u>166.116</u>
No corrientes	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Valores en garantía (2)	<u>198.479</u>	<u>376.468</u>

- (1) Corresponde principalmente a gastos por seguros, los cuales son activados y amortizados linealmente y a otros gastos anticipados que son cobrados a los locatarios durante el año.
- (2) Corresponde principalmente a garantías entregadas a favor de terceros de la filial Inmobiliaria Puente Ltda.

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle es el siguiente:

	31.12.2019		31.12.2018	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Deudores por ventas	7.334.807	-	10.427.620	-
Documentos por cobrar (1) (2)	1.843.453	1.300.630	744.604	995.075
Deudores varios	953.213	-	1.641.657	-
Remanente de crédito fiscal (3)	2.095.119	-	2.090.540	-
Deterioro deudores por venta	(949.531)	-	(1.165.065)	-
Totales	<u>11.277.061</u>	<u>1.300.630</u>	<u>13.739.356</u>	<u>995.075</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 saldo corresponde principalmente a cheques en cartera de la Sociedad, de la filial indirecta Inmobiliaria Puente Ltda. y de las filiales indirectas SR Inmobiliaria S.A., Inmobiliaria SRR S.A. por M\$98.264, M\$1.147.476, M\$132.212 y M\$115.153, respectivamente y a pagarés por cobrar a clientes, corrientes y no corrientes de la Sociedad, de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. y de las filiales indirectas Inmobiliaria SRR S.A. y SR Inmobiliaria S.A. por M\$139.611, M\$1.167.022, M\$279.046 y M\$161.180, respectivamente.

- (2) Al 31 de diciembre de 2018 saldo corresponde principalmente a cheques en cartera de la Sociedad, de la filial indirecta Inmobiliaria Puente Ltda. y de las filiales indirectas SR Inmobiliaria S.A. e Inmobiliaria SRR S.A. por M\$187.386, M\$452.048, M\$19.433 y M\$26.866 respectivamente y a pagarés por cobrar a clientes, corrientes y no corrientes de la Sociedad, de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. y de las filiales indirectas Inmobiliaria SRR S.A. y SR Inmobiliaria S.A. por, M\$164.120, M\$472.931, M\$280.004, M\$136.891, respectivamente.
- (3) Remanentes de crédito fiscal producido principalmente en la filial directa Inmobiliaria Puente Limitada y en la filial indirecta Inmobiliaria SRR S.A.

A continuación, el detalle según vencimientos:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Saldo Corriente							
	Hasta 90 días		Más de 90 días hasta 1 año		Superior a un año		Total corriente	
	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Deudores por venta	6.239.465	8.613.142	619.539	1.227.352	475.803	587.126	7.334.807	10.427.620
Documentos por cobrar	1.578.930	603.773	199.685	40.302	64.838	100.529	1.843.453	744.604
Deudores varios	953.213	1.641.657	-	-	-	-	953.213	1.641.657
Remanente crédito fiscal	2.095.119	2.090.540	-	-	-	-	2.095.119	2.090.540
Deterioro deudores comerciales	(132.786)	-	(301.519)	(477.410)	(515.226)	(687.655)	(949.531)	(1.165.065)
Totales	<u>10.733.941</u>	<u>12.949.112</u>	<u>517.705</u>	<u>790.244</u>	<u>25.415</u>	<u>-</u>	<u>11.277.061</u>	<u>13.739.356</u>

La información referente a Deudores por Ventas y Documentos por Cobrar corrientes repactadas y no repactadas, es la siguiente:

Tramos de morosidad	Cartera no securitizada							
	31.12.2019				31.12.2018			
	Nº clientes cartera no repactada	Monto cartera no repactada M\$	Nº clientes cartera repactada	Monto cartera repactada M\$	Nº clientes cartera no repactada	Monto cartera no repactada M\$	Nº clientes cartera repactada	Monto cartera repactada M\$
Al día	94	2.933.546	70	1.397.075	565	6.487.383	16	341.130
1 - 30 días	465	2.641.059	11	106.717	353	2.195.891	6	101.171
31 - 60 días	277	693.024	7	77.982	52	28.738	10	57.909
61 - 90 días	73	104.473	12	27.639	-	-	6	4.693
91 - 120 días	84	266.226	7	15.461	118	389.717	1	-
121 - 150 días	24	41.651	4	5.527	128	105.561	6	25.723
151 - 180 días	26	46.730	3	4.050	101	327.908	-	-
181 - 210 días	17	41.408	4	4.356	73	45.132	-	3.037
211 - 250 días	25	65.204	5	6.621	79	173.087	2	4.590
> 250 días	259	645.964	7	53.547	405	773.073	6	107.481
Totales		<u>7.479.285</u>		<u>1.698.975</u>		<u>10.526.490</u>		<u>645.734</u>

La cartera protestada y en cobranza judicial, la cual está clasificada en deudores por ventas y documentos por cobrar, y se encuentra provisionada, es la siguiente:

	31.12.2019		31.12.2018	
	Nº clientes	Monto cartera M\$	Nº clientes	Monto cartera M\$
Documentos por cobrar protestados	15	65.125	25	73.583
Documentos por cobrar en cobranza judicial	94	<u>765.204</u>	83	<u>784.889</u>
Totales		<u>830.329</u>		<u>858.472</u>

Las constituciones de provisiones de deterioro y los castigos de cartera al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

31.12.2019				31.12.2018			
Provisión		Castigos del período	Recuperos del período	Provisión		Castigos del período	Recuperos del período
Cartera no repactada	Cartera repactada			Cartera no repactada	Cartera repactada		
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
859.970	89.561	(233.480)	540	1.024.234	140.831	(163.895)	-

Movimiento del deterioro:

	01.01.2019	01.01.2018
	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Saldo inicial	1.165.065	898.661
Provisión del año	17.946	430.299
Castigos del período	(233.480)	(163.895)
Saldo final	949.531	1.165.065

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

El detalle es el siguiente:

a. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Rut	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	Corriente		No corriente	
						31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
						M\$	M\$	M\$	M\$
81.537.600-5	Rendic Hermanos S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	22.344	188.201	-	-
76.012.833-3	Súper 10 S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	-	10.263	-	-
97.023.000-9	Banco Itaú	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	370.387	-	-	-
76.040.617-1	Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. (1)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	733.501	690.352	12.248.357	11.926.042
76.084.682-1	OK Market S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	-	932	-	-
76.116.213-6	Desarrollos Comerciales S.A. (5)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	\$	-	-	-	1.081.494
76.142.875-6	Desarrollos Comerciales II S.A. (2)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	\$	141.941	126.375	-	-
76.054.952-5	CorpGroup Inversiones Ltda. (3)	Accionista común	Chile	Cuenta corriente	UF	1.246.552	491.162	28.476.670	49.066.848
76.483.665-0	Inversiones Terra SpA. (4)(6)	Matriz	Chile	Cuenta corriente	UF	567.418	136.825	17.301.654	16.846.868
76.058.347-2	HPV S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	152	-	-	-
96.758.830-K	CorpGroup Interhold SpA	Accionista común	Chile	Cuenta corriente	\$	80.346	-	-	-
76.118.061-4	Inmobiliaria Paseo Peñalolén S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	175.235	171.380	-	-
Totales						3.337.876	1.815.490	58.026.681	78.921.252

Los servicios prestados corresponden principalmente a arriendos de locales comerciales, cobro de gastos comunes y servicios básicos y comisión por administración de mall. Estos servicios se encuentran pactados en UF y en pesos.

- (1) Cuenta corriente entre empresas relacionadas expresada en UF, y no devenga intereses. Los vencimientos de esta cuenta corriente se evalúan cada dos años, la cual fue evaluada este año.

- (2) Cuenta corriente entre empresas relacionadas expresadas en pesos y que no devenga intereses.
- (3) Cuenta corriente originada el 14 de octubre de 2015, expresada en UF, devenga una tasa de interés de un 4,50% (5,46% hasta el 30 de junio de 2019) pagados semestralmente y amortización de capital al vencimiento en octubre de 2023. Cuenta corriente prepagable y sin garantías. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2019 se han recibido pagos de intereses por un monto de M\$1.313.034 (M\$2.688.094, al 31 de diciembre de 2018) y amortización de capital por M\$9.005.452. Al 31 de diciembre de 2019 se han devengado intereses por M\$1.246.552 (M\$35.629 al 31 de diciembre de 2018). Con fecha 02 de julio de 2019, se acordó la novación parcial por cambio de deudor de la obligación que Administradora Edificio CorpGroup S.A. mantenía con la sociedad CorpGroup Inversiones Ltda. por un monto de M\$12.652.174, donde la Sociedad acepta y asume como propia la obligación. En la misma fecha la Sociedad y CorpGroup Inversiones Ltda. acuerdan la compensación parcial de dicho monto, con el capital adeudado. El saldo de la novación parcial por M\$484.355, fue cancelado por la filial directa Administradora Edificio CorpGroup S.A. No existe riesgo de deterioro o de cobrabilidad de esta cuenta por cobrar debido a que existe una revisión periódica del cumplimiento de las condiciones acordadas, que incluye una revisión de la morosidad en el cobro de intereses con CorpGroup Inversiones Ltda., sociedad que es, además, accionista indirectamente de VivoCorp S.A.
- (4) Cuenta corriente originada el 13 de octubre de 2015, expresada en UF, devenga una tasa de interés de un 4,50% (4,43% hasta el 30 de junio del 2019), pagados semestralmente y amortización de capital al vencimiento en octubre de 2025. Cuenta corriente prepagable y sin garantías. Al 31 de diciembre de 2019 se han devengado intereses por M\$532.070 (M\$11.873 al 31 de diciembre de 2018) y se han recibido pagos de intereses por M\$374.089 (M\$746.940 al 31 de diciembre de 2018). No existe riesgo de deterioro o de cobrabilidad de esta cuenta por cobrar debido a que existe una revisión periódica del cumplimiento de las condiciones acordadas, que incluye una revisión de la morosidad en el cobro de intereses con Inversiones Terra S.P.A., sociedad que es, además, accionista directa de VivoCorp S.A.
- (5) Con fecha 21 de enero de 2019, se materializó la enajenación de la totalidad de las acciones de la coligada Desarrollos Comerciales S.A. a la Sociedad Rentas Patio SpA.
- (6) Este saldo incluye M\$35.348 de Vivocorp Holding SpA., sociedad fusionada el 02 de abril de 2019 con Inversiones Terra SpA. Ver nota 1.

b. Cuentas por pagar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	Corriente		No corriente	
						31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
						M\$	M\$	M\$	M\$
78.435.780-5	Inversiones Comerciales Raices Ltda. (1)	Otras partes relacionadas	Chile	Dividendo provisorio/cuenta corrient	\$/UF	14.132	-	989.544	963.532
90.337.000-9	Open Road S.A.	Otras partes relacionadas	Chile	Dividendo provisorio	\$	6.329	-	-	-
76.842.460-8	Inversiones Andalucía Ltda. (1)	Otras partes relacionadas	Chile	Dividendo provisorio/cuenta corrient	\$/UF	78.539	-	6.382.073	6.765.631
4.430.060-5	Lorenzo Bitar	Accionista común	Chile	Dividendo provisorio	\$	4.534	-	-	-
6.360.275-2	Carlos Bitar	Accionista común	Chile	Dividendo provisorio	\$	2.645	-	-	-
6.379.676-K	Sergio Bitar	Accionista común	Chile	Dividendo provisorio	\$	567	-	-	-
6.379.677-8	Rodrigo Bitar	Accionista común	Chile	Dividendo provisorio	\$	1.134	-	-	-
96.584.620-4	Inversiones Canicio S.A.	Accionista común	Chile	Dividendo provisorio	\$	9.635	-	-	-
76014544-0	Bravo y Compañía S.A.	Accionista común	Chile	Dividendo provisorio	\$	103.324	-	-	-
77.005.200-9	Asesorías e Inv. San Pedro Ltda. (1)	Otras partes relacionadas	Chile	Dividendo provisorio/cuenta corrient	\$/UF	6.575	-	1.323.162	1.288.382
96.758.830-K	CorpGroup Interhold SpA	Accionista común	Chile	Cuenta corriente	\$	-	-	71.198	-
97.023.000-9	Banco Itaú	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	-	11.086	622.948	-
76.118.395-8	Corp Imagen y Diseño S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	-	3.196	-	-
76.353.132-5	Centro Cultural CorpGroup SPA	Accionista común	Chile	Cuenta corriente	\$	35.386	-	-	-
96.571.890-7	Compañía de Seguros Confuturo S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	175.162	-	-	-
76.265.394-K	Rentas Patio V SpA. (2)	Otras partes relacionadas	Chile	Servicios prestados	\$	-	4.568	-	-
96.909.430-4	Inmobiliaria Club Oceánico del Norte (3)	Accionista común	Chile	Cuenta corriente	\$	57.540	-	-	-
76.576.620-6	Inversiones Torre CG S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	6.261	-	-	-
Totales						501.763	18.850	9.388.925	9.017.545

- (1) Cuentas corrientes entre empresas relacionadas expresadas en UF y no devengan intereses. Los vencimientos de estos pasivos se evalúan cada dos años, los cuales se evaluarán durante el año 2020.
- (2) Con fecha 21 de enero de 2019, se materializó la enajenación de la totalidad de las acciones de la coligada Desarrollos Comerciales S.A. a la Sociedad Rentas Patio SpA.
- (3) Cuenta corriente entre empresas relacionadas expresada en pesos y no devenga intereses.

Los servicios prestados corresponden principalmente a arriendos de locales comerciales y cobro de por administración de mall. Estos servicios se encuentran pactados en UF y en pesos.

c. Principales transacciones con partes relacionadas

Las principales transacciones son las siguientes:

Rut	Sociedad	Relación	Concepto	31.12.2019		31.12.2018	
				Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$
76.483.665-0	Inversiones Terra S.P.A. (1)	Matriz	Traspos recibidos	7.068.016	-	746.940	-
			Traspos otorgados	6.726.910	-	-	-
			Intereses ganados	777.866	777.866	758.813	758.813
			Reajustes	448.617	448.617	469.150	469.150
			Dividendos pagados	21.490.586	-	8.031.038	-
96.966.250-7	BTG Pactual Chile S.A.	Accionista	Dividendos pagados	2.454.146	-	-	-
76.054.952-5	Corpgroup Inversiones Ltda.	Socio común	Traspos otorgados	484.355	-	-	-
			Traspos recibidos	10.318.500	-	2.688.094	-
			Intereses ganados	2.098.198	2.098.198	2.723.723	2.723.723
			Reajustes	1.036.945	1.038.443	1.366.417	1.366.417
			Novacion cuenta corriente	12.652.174	-	-	-
76.576.620-6	Inversiones Torre CG S.A.	Accionista común	Traspos otorgados	483.612	-	-	-
			Traspos recibidos	485.017	-	-	-
			Compra de acciones	7.035.843	-	-	-
			Pago de acciones	7.029.582	-	-	-
			Novacion cuenta corriente	13.136.443	-	-	-
			Reajustes	742	-	-	-
76.116.213-6	Desarrollos Comerciales S.A.	Coligada	Traspos recibidos	1.081.494	-	247.202	-
76142875-6	Desarrollos Comerciales II S.A.	Coligada	Otros servicios recibidos	265	(223)	-	-
			Otros servicios pagados	15.831	-	-	-
76.265.394-K	Rentas Patio V S.P.A.	Otras partes relacionadas	Venta de acciones	14.100.994	-	-	-
			Cobro de acciones	14.100.994	-	-	-
			Traspos Recibidos	4.568	-	-	-
76.604.210-4	Inversiones HH S.A.	Accionista común	Compra de acciones	11.116.397	-	-	-
			Pago de acciones	11.116.397	-	-	-

(1) Con fecha 2 de abril de 2019 se aprobó la fusión por incorporación de VivoCorp Holding SpA. en Inversiones Terra SpA. Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018. Inversiones Terra SpA. incluye transacciones generadas por VivoCorp Holding SpA. Ver Nota 1.

Rut	Sociedad	Concepto	31.12.2019		31.12.2018		
			Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	
76.040.617-1	Inm. Boulevard Nva. Costanera S.A.	Coligada	Trasposos otorgados	626.705	-	117.969	-
		Trasposos recibidos	3.000	-	2.500	-	
		Devolución de capital de trabajo	-	-	500.000	-	
		Otros servicios prestados	3.074.545	2.583.651	2.565.672	2.245.378	
		Cobro de otros servicios	5.275.565	-	1.759.543	-	
		Liquidaciones emitidas	-	-	2.470.377	-	
		Remesas realizadas	1.857.872	-	2.917.673	-	
		Reajustes	322.315	322.315	332.134	332.134	
		Compra de propiedades de inversión	27.370	23.000	-	-	
		Pago de propiedades de inversión	27.370	-	-	-	
		Otros cobros realizados	314.093	-	-	-	
		Dividendo provisorio	76.668	-	-	-	
		81.537.600-5	Rendic Hermanos S.A.	Accionista común	Arriendo de locales	9.859.915	8.285.643
Cobro de arriendos	9.864.124			-	11.266.960	-	
Gasto común facturado	996.290			837.218	1.159.393	974.280	
Cobro de gasto común	1.082.437			-	1.032.390	-	
Venta de activo fijo	-			-	1.467.844	1.233.482	
Cobro de venta de activo fijo	-			-	1.467.844	-	
Servicios básicos facturados	619.886			520.913	786.136	660.618	
Cobro servicios básicos	702.984			-	902.474	-	
Otros servicios prestados	5.849			4.915	301.764	253.583	
Cobro de otros servicios	1.045			-	301.764	-	
Servicios recibidos	76.615			(64.382)	82.710	(69.504)	
Pagos realizados	86.872			-	93.427	-	
76.012.833-3	Súper 10 S.A.			Accionista común	Arriendo de locales	2.653.819	2.230.100
		Cobro de arriendos	2.657.578	-	2.501.920	-	
		Servicios recibidos	76.918	(64.637)	28.275	(23.761)	
		Pagos realizados	83.422	-	28.612	-	
97.023.000-9	Banco Itaú	Accionista común	Servicios recibidos	349.894	(294.029)	54.574	(45.861)
		Pagos realizados	96.289	-	40.004	-	
		Arriendo de oficinas	967.266	812.829	-	-	
		Arriendo de locales	16.267	13.670	-	-	
		Cobro de arriendos	983.538	-	-	-	
		Gasto común facturado	983.328	-	33.557	28.199	
		Cobro de gasto común	987.344	-	30.617	-	
		Servicios básicos facturados	-	280.226	5.929	4.982	
		Cobro servicios básicos	509	-	5.483	-	
		Otros servicios prestados	333.469	280.226	78.640	66.084	
		Cobro de otros servicios	277.828	-	76.655	-	
		Reajustes	30.310	(30.310)	-	-	
		Intereses ganados	150.997	150.997	281.615	281.615	
		Intereses pagados	1.645.384	(1.645.384)	2.273.769	(2.273.769)	

Rut	Sociedad		Concepto	31.12.2019		31.12.2018	
				Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$
96.618.540-6	Alvi Supermercados Mayoristas S.A.	Accionista común	Arriendo de locales	226.118	190.015	3.380.460	(2.840.723)
			Cobro de arriendos	226.118	-	3.380.460	-
			Arriendos recibidos	20.736	(17.425)	-	-
			Pago de arriendos	20.736	-	-	-
			Gasto común recibido	1.819	(1.529)	-	-
			Pago de gasto común	1.819	-	-	-
76.084.682-1	OK Market S.A.	Accionista común	Gasto común facturado	-	-	932	-
			Cobro de gasto común	932	-	-	-
96.758.830-K	CorpGroup Interhold SpA	Accionista común	Arriendo de oficinas	115.713	97.238	-	-
			Cobro de arriendos	112.060	-	-	-
			Gasto común facturado	149.703	-	-	-
			Cobro de gasto común	43.257	-	-	-
			Asesorías recibidas	50.483	(42.423)	-	-
			Asesorías pagadas	50.336	-	-	-
			Reajustes	1.023	(1.023)	-	-
76.353.132-5	Centro Cultural Corpgroup SPA	Relacionada con el accionista	Arriendo de oficinas y teatro	323.361	271.732	-	-
			Asesorías recibidas	363.765	(305.685)	-	-
			Gasto común facturado	7.840	6.588	-	-
			Cobro de gasto común	4.027	-	-	-
96.571.890-7	Compañía de Seguros Confuturo S.A.	Filial común	Finiquito de contrato de administración	645.514	-	-	-
			Emission de acciones	7.170.493	-	-	-
			Cobro de acciones	7.170.493	-	-	-
76.072.304-5	Compañía de Seguros Corpseguros S.A.	Filial común	Finiquito de contrato de administración	60.323	-	-	-
76.118.061-4	Inmobiliaria Paseo Peñalolén S.A.	Accionista común	Servicios prestados	3.855	3.239	3.035	2.550
78.435.780-5	Inversiones Comerciales Raíces Ltda.	Otras partes relacionadas	Reajustes	26.011	(26.011)	26.832	(26.832)
			Dividendo provisorio	14.132	-	-	-
76.842.460-8	Inversiones Andalucía Ltda.	Otras partes relacionadas	Traspasos otorgados	1.604.098	-	-	-
			Traspasos recibidos	1.052.049	-	-	-
			Reajustes	168.491	(168.491)	188.409	(188.409)
			Dividendo provisorio	78.539	-	-	-
77.005.200-9	Asesorías e Inv. San Pedro Ltda.	Otras partes relacionadas	Reajustes	34.780	(34.780)	35.879	(35.879)
			Dividendo provisorio	6.575	-	-	-
76.452.017-3	Inversiones Brain SpA.	Otras partes relacionadas	Servicios recibidos	442.899	(372.184)	207.399	(207.399)
			Servicios pagados	442.899	-	207.399	-

Rut	Sociedad		Concepto	31.12.2019		31.12.2018	
				Monto de la transacción M\$	Abono (carga) a resultados M\$	Monto de la transacción M\$	Abono (carga) a resultados M\$
88.204.600-1	Inversiones Brain Ltda.	Otras partes relacionadas	Otros servicios recibidos	707.443	(594.490)	-	-
			Otros servicios pagados	707.443	-	-	-
96.920.030-9	Inversiones Marpesa Ltda.	Otras partes relacionadas	Otros servicios recibidos	29.422	(24.724)	87.109	(87.109)
			Otros servicios pagados	29.422	-	87.109	-
76.118.395-8	Corp Imagen y Diseño S.A.	Accionista común	Otros servicios recibidos	51.661	(43.413)	-	-
			Otros servicios pagados	54.857	-	-	-
96.711.160-0	Inversiones Santa Valentina S.A.	Otras partes relacionadas	Otros servicios recibidos	59.397	(49.913)	-	-
			Otros servicios pagados	59.397	-	-	-
76.058.347-2	HPV S.A.	Accionista común	Otros servicios recibidos	495.898	(416.721)	-	-
96.953.290-5	CorpGroup Holding Inv. Ltda	Accionista común	Otros servicios recibidos	61.171	(51.404)	-	-
			Otros servicios pagados	61.171	-	-	-
90.337.000-9	Open Road S.A.	Accionista común	Dividendo provisorio	6.329	-	-	-
4.430.060-5	Lorenzo Bitar	Accionista común	Dividendo provisorio	4.534	-	-	-
4.430.060-5	Lorenzo Bitar	Accionista común	Dividendos pagados	20.400	-	-	-
6.360.275-2	Carlos Bitar	Accionista común	Dividendo provisorio	2.645	-	-	-
6.360.275-2	Carlos Bitar	Accionista común	Dividendos pagados	11.900	-	-	-
6.379.676-K	Sergio Bitar	Accionista común	Dividendo provisorio	567	-	-	-
6.379.676-K	Sergio Bitar	Accionista común	Dividendos pagados	2.550	-	-	-
6.379.677-8	Rodrigo Bitar	Accionista común	Dividendo provisorio	1.134	-	-	-
6.379.677-8	Rodrigo Bitar	Accionista común	Dividendos pagados	5.100	-	-	-
96.584.620-4	Inversiones Canicio S.A.	Accionista común	Dividendo provisorio	9.635	-	-	-
96.584.620-4	Inversiones Canicio S.A.	Accionista común	Dividendos pagados	43.350	-	-	-
76.014.544-0	Bravo y Compañía S.A.	Accionista común	Dividendo provisorio	103.323	-	-	-
76.012.674-4	SMU S.A.	Accionista común	Traspasos otorgados	-	-	277.437	-
76.208.961-0	Inversiones Montserrat S.A.	Accionista común	Traspasos recibidos	-	-	277.714	-

d. Compensación del personal clave del Grupo

El detalle es el siguiente:

	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Remuneraciones recibidas por la gerencia	4.783.495	4.437.772
Dietas a directores (1)	209.726	203.273
Totales	<u>4.993.221</u>	<u>4.641.045</u>

(1) Incluye solo dietas recibidas por asistencia a directorios.

11. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS A LA PLUSVALÍA

El detalle de los activos intangibles distintos a la plusvalía al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

a. Composición

	31.12.2019			31.12.2018		
	Activo Bruto M\$	Amortización Acumulada M\$	Activo Neto M\$	Activo Bruto M\$	Amortización Acumulada M\$	Activo Neto M\$
Software	<u>818.722</u>	<u>(204.956)</u>	<u>613.766</u>	<u>734.190</u>	<u>(71.380)</u>	<u>662.810</u>

b. Movimientos

	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Saldo inicial	662.810	314.705
Adiciones (1)	84.532	419.485
Gasto por amortización	<u>(133.576)</u>	<u>(71.380)</u>
Saldo final	<u>613.766</u>	<u>662.810</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2019 corresponde al desarrollo de plataforma de gestión del portal web de clientes y proveedores. Al 31 de diciembre de 2018 corresponde a compra e implementación de software ERP que se encuentra operativo a partir del 01 de junio de 2018.

12. PLUSVALÍA

El detalle de la plusvalía generada al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Rut	Sociedad	31.12.2019 M\$
99.522.580-8	Administradora Edificio CorpGroup S.A. (1)	2.241.294
99.522.360-0	Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. (1)	2.262
Totales		2.243.556

- (1) Como se señala en Nota 2 y 35 a los estados financieros consolidados, el 18 de julio de 2019 la Sociedad adquirió a sus empresas relacionadas Inversiones Torre CG S.A. y Corpgroup Inversiones Limitada la totalidad de las acciones emitidas de Administradora Edificio Corpgroup S.A. y su filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. en la suma de M\$7.035.849 reconociendo un mayor valor pagado de inversión provisorio por M\$2.243.556. Al cierre de los estados financieros consolidados, la Sociedad se encuentra en proceso de determinación y asignación de los valores justos de los activos adquiridos y los pasivos asumidos. Dicha determinación tiene plazo de un año para su determinación final y está siendo efectuada internamente por la administración de Vivocorp S.A. Como se señala en nota 39 a los estados financieros consolidados, el 6 de febrero de 2020 la Sociedad ha prometido vender dichas sociedades al Fondo de Inversion LV Patio Renta Inmobiliaria I.

13. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

El detalle de las propiedades, plantas y equipos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

a. Composición

	31.12.2019			31.12.2018		
	Activo Bruto M\$	Depreciación Acumulada M\$	Activo Neto M\$	Activo Bruto M\$	Depreciación Acumulada M\$	Activo Neto M\$
Vehículos	65.356	(25.676)	39.680	64.623	(16.339)	48.284
Instalaciones	1.015.820	(717.340)	298.480	1.069.566	(535.915)	533.651
Muebles y útiles	259.181	(211.217)	47.964	173.955	(167.020)	6.935
Equipos computacionales	116.734	(83.911)	32.823	200.476	(92.946)	107.530
Activos por derecho de uso (1)	1.416.274	(226.604)	1.189.670	-	-	-
Otros	-	-	-	109.654	(5.288)	104.366
Totales	2.873.365	(1.264.748)	1.608.617	1.618.274	(817.508)	800.766

b. Movimientos

Al 31 de diciembre de 2019:

	Vehículos M\$	Instalaciones M\$	Muebles y útiles M\$	Equipos computacionales M\$	Activos por derecho de uso M\$	Otros M\$	Totales M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2019	48.284	533.651	6.935	107.530	-	104.366	800.766
Adiciones (1)	-	-	-	-	1.416.274	-	1.416.274
Trasposos (2)	733	-	75.547	(61.116)	-	(15.164)	-
Bajas y castigos (2)	-	(60.770)	-	-	-	(89.202)	(149.972)
Gasto por depreciación (3)	(9.337)	(174.401)	(34.518)	(13.591)	(226.604)	-	(458.451)
Saldo final al 31 de diciembre de 2019	39.680	298.480	47.964	32.823	1.189.670	-	1.608.617

- (1) Activos por derechos de uso reconocidos por la implementación de IFRS 16 correspondientes a contratos por arrendamiento de oficinas para uso de la administración.
- (2) Durante el período se revisó la naturaleza de los activos de propiedad planta y equipos, y se realizaron algunas reclasificaciones y castigos.
- (3) El total del gasto por depreciación es registrado en el estado consolidado de resultado en el ítem "Gasto de administración"

Al 31 de diciembre de 2018:

	Vehículos M\$	Instalaciones M\$	Muebles y útiles M\$	Equipos computacionales M\$	Otros M\$	Totales M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2018	58.465	704.695	45.484	119.151	65.131	992.926
Adiciones	-	-	12.079	1.028	41.880	54.987
Bajas	-	-	-	-	-	-
Gasto por depreciación (1)	(10.181)	(171.044)	(50.628)	(12.649)	(2.645)	(247.147)
Saldo final al 31 de diciembre 2018	48.284	533.651	6.935	107.530	104.366	800.766

- (1) El total de gasto por depreciación es registrado en el estado consolidado de resultados en el ítem "Gasto de administración".

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen indicadores de deterioro sobre los bienes de propiedad, planta y equipos.

14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión corresponden principalmente a terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de arriendo.

a) El detalle es el siguiente:

	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Propiedades de inversión terminadas	709.947.700	585.713.084
Propiedades en proceso	17.939.024	21.987.140
Totales	<u>727.886.724</u>	<u>607.700.224</u>

b) El movimiento es el siguiente:

	31.12.2019			31.12.2018		
	Propiedades de inversión terminadas M\$	Propiedades de inversión en proceso M\$	Total Propiedades de inversión M\$	Propiedades de inversión terminadas M\$	Propiedades de inversión en proceso M\$	Total Propiedades de inversión M\$
Saldos iniciales	585.713.084	21.987.140	607.700.224	542.323.202	23.216.711	565.539.913
Adiciones (1) (2)	67.723.474	17.710.519	85.433.993	-	28.472.611	28.472.611
Trasposos (3)	21.758.635	(21.758.635)	-	29.702.182	(29.702.182)	-
Ventas o bajas (4)	-	-	-	(26.674.459)	-	(26.674.459)
Cambios en valor justo	34.752.507	-	34.752.507	40.362.159	-	40.362.159
Totales	<u>709.947.700</u>	<u>17.939.024</u>	<u>727.886.724</u>	<u>585.713.084</u>	<u>21.987.140</u>	<u>607.700.224</u>

- (1) Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2019, las principales adiciones a propiedades de inversión terminadas corresponden a activos por derechos de uso reconocidos por la implementación de IFRS 16, de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. por un monto de M\$5.646.924 y a la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. por M\$3.621.462, la adición del edificio Rosario Norte N°660 por un monto ascendente a M\$48.826.350, producto de la compra de acciones de la Administradora Edificio CorpGroup S.A. y su filial directa Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. Ver Nota 2.2 b. (i) (5), y a las adiciones de propiedades de inversión terminadas correspondiente a la filial Inmobiliaria Puente Ltda. en Mall Vivo Imperio M\$4.695.383, Vivo Outlet Temuco M\$1.360.872, Mall Vivo Coquimbo M\$753.922, Mall Vivo Los Trapenses M\$573.080 y Mall Panorámico por un monto de M\$185.982, además de las adiciones de la filial SR Inmobiliaria en Strip Center El Milagro por M\$858.763, Vivo Outlet La Florida por M\$505.437 y Unimarc Ciudad de los Valles por un monto de M\$118.158. Las principales adiciones a propiedades de inversión en proceso corresponden a la filial Inmobiliaria Puente Ltda. por obras en construcción en Vivo Outlet Maipú por M\$5.789.368, Vivo Santiago por M\$3.051.537, Vivo Outlet Peñuelas por M\$3.096.686, Vivo Outlet Chillan M\$1.404.753, Vivo Los Toros por M\$1.264.555, Mall Vivo Antofagasta por M\$363.353, y de la filial Inmobiliaria Vivo Santiago SpA. en el proyecto Mall Vivo Santiago por M\$2.522.912. Además, la utilidad no realizada por un monto de M\$908.129 correspondiente al 50% de la venta del inmueble donde se ejecuta el

proyecto Mall Vivo Santiago, realizada por la filial Inmobiliaria Puente Limitada a la filial Inmobiliaria Vivo Santiago SpA. (Ver nota 27).

- (2) Durante el año terminado al 31 diciembre de 2018, las principales adiciones corresponden a la filial Inmobiliaria Puente Ltda. por la compra de terreno para Vivo Outlet Chillán por un monto de M\$4.534.572; las obras en construcción en Mall Vivo Coquimbo por M\$2.348.378, Vivo Outlet Peñuelas por M\$1.323.546, Vivo Outlet Temuco por M\$1.135.147, proyecto Vivo Santiago por M\$1.063.476, Galería Imperio por M\$930.336, Vivo Outlet Maipú por M\$707.374 y proyecto Vivo Los Trapenses por M\$451.522 y a compra de terreno por M\$11.156.683, además de las obras en construcción de la filial SR Inmobiliaria en Vivo Outlet La Florida por M\$2.892.838, Strip Center Ciudad de los Valles por M\$876.212, Vivo Outlet Maipú por M\$707.374 y las obras en construcción de la filial Inmobiliaria SRR S.A. por la ampliación en el Centro Comercial de San Fernando por M\$84.163.
- (3) Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2019 los traspasos corresponden al término de las obras adicionales de la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. del centro comercial Vivo Outlet La Florida y del Strip Center Ciudad de los Valles.
- (4) Las principales bajas durante el año 2018 corresponden a ventas realizadas a Rendic S.A., de habilitaciones de salas de supermercados del Strip Center de Quilpué Marga Marga de propiedad de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. y del Mall Vivo San Fernando de la filial indirecta SRR Inmobiliaria S.A. por un total de M\$494.374 y M\$467.746 respectivamente. Esta operación generó una utilidad al 31 de diciembre de 2018 de M\$345.943, (Ver Nota 26). Durante el año además se realizó cesión de contratos de arrendamiento financiero de la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. a la relacionada ALVI Supermercados Mayoristas S.A., por un monto ascendente a M\$24.866.609. Lo anterior, en cumplimiento al contrato de opción de cesión y transferencia de derechos de los contratos de leasing celebrado el 04 de septiembre de 2015 entre SR Inmobiliaria S.A. y ALVI Supermercados Mayoristas S.A. en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo. Esta transacción no generó efectos en el resultado de la Sociedad.

Las propiedades de inversión son presentadas a su valor justo, que ha sido determinado en base a valuaciones realizadas por la Administración. Estas son determinadas bajo la metodología de flujos de caja descontados con una tasa de interés de mercado anual y mensualmente por la variación de la UF.

El detalle de los cambios en valor justo es el siguiente:

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Variación por unidades de reajuste	14.576.207	15.019.254
Cambios en valor justo (1)	<u>20.176.300</u>	<u>25.342.905</u>
Totales	<u><u>34.752.507</u></u>	<u><u>40.362.159</u></u>

c) Los ingresos y gastos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son los siguientes:

	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Ingresos por arriendos de propiedades de inversión (Nota 24)	49.843.737	47.963.410
Gastos de operación de las propiedades de inversión generadoras de ingresos por arriendos (Nota 25)	(7.816.851)	(8.710.092)

d) Propiedades de inversión en arrendamiento financiero.

	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Inmobiliaria Puente Ltda.	312.101.314	287.869.407
Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A.	49.630.542	-
Inmobiliaria SRR S.A.	38.915.663	35.153.450
SR Inmobiliaria S.A.	28.864.277	26.003.015
Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.	15.498.087	-
Inmobiliaria SRW S.A.	4.076.569	3.738.575
Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	1.427.450	1.308.316
Totales	<u>450.513.902</u>	<u>354.072.763</u>

En nota 16 b) se presenta el valor del pasivo financiero y sus flujos a la fecha de cierre, de los arrendamientos de activos clasificados en propiedades de inversión. Al 31 de diciembre de 2018 se corrige el saldo presentado en SR Inmobiliaria S.A. (Ver nota 2.1 “Reclasificaciones”)

e) Activos libres de gravámenes.

Al 31 de diciembre de 2019, el total de las propiedades de inversión que se encuentran libres de gravámenes asciende a M\$208.843.754 (M\$87.068.310 al 31 de diciembre de 2018).

15. INVERSIÓN CONTABILIZADA UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

El detalle es el siguiente:

a) Movimiento en coligadas

El movimiento al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Sociedad	País origen	Moneda control	Participación	Saldo al 01.01.2019 M\$	Participación en Ganancia (pérdida) M\$	Dividendos recibidos M\$	Otros Aumentos (disminuciones) M\$	Saldo al 31.12.2019 M\$
Desarrollos Comerciales S.A. (1)	Chile	CLP	-	7.802.974	-	-	(7.802.974)	-
Desarrollos Comerciales II S.A. (2) (3)	Chile	CLP	60%	(185.172)	(40.756)	-	769	(225.159)
Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. (4)	Chile	CLP	50%	6.252.022	8.940.785	-	(82.793)	15.110.014
Hotel Corporation of Chile S.A. (5)	Chile	CLP	49%	-	-	-	11.116.411	11.116.411
Totales				13.869.824	8.900.029	-	3.231.413	26.001.266

El movimiento al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Sociedad	País origen	Moneda control	Participación	Saldo al 01.01.2018 M\$	Participación en Ganancia (pérdida) M\$	Dividendos recibidos M\$	Otros aumentos M\$	Saldo al 31.12.2018 M\$
Desarrollos Comerciales S.A. (1)	Chile	CLP	60%	6.448.020	1.352.647	-	2.307	7.802.974
Desarrollos Comerciales II S.A. (2) (3)	Chile	CLP	60%	(154.857)	(32.456)	-	2.141	(185.172)
Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. (4)	Chile	CLP	50%	3.856.015	2.396.007	-	-	6.252.022
Totales				10.149.178	3.716.198	-	4.448	13.869.824

- (1) Con fecha 21 de enero de 2019, se materializó la enajenación de la totalidad de las acciones de la coligada Desarrollos Comerciales S.A. a la sociedad Rentas Patio SpA. por un monto total ascendente a M\$14.100.994.
- (2) Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad posee inversión en la coligada Desarrollos Comerciales II S.A., sobre la cual no ejerce control como se señala en nota 2.2.f) debido a pacto suscrito de actuación conjunta. Dicho pacto señala que el quorum de constitución de sesiones de directorio será de cuatro directores con derecho a voto de un total de cinco y los acuerdos deberán contar con el voto favorable de al menos cuatro directores con derecho a voto. Vivocorp S.A. tiene derecho a elegir tres directores titulares con sus respectivos suplentes, por lo que, en ningún caso podrá asegurar la mayoría de los votos para tomar acuerdos sobre las decisiones administrativas de la Sociedad. Además, la administración operativa y gestión comercial está bajo el control de los otros accionistas.
- (3) La coligada Desarrollos Comerciales II S.A. registra su inversión en la subsidiaria Desarrollos Comerciales Perú S.A.C. conforme al método de la participación sobre la base de estados financieros preparados bajo las NIIF. El valor de esta inversión asciende al 31 de diciembre de 2019 a M\$31.497 (M\$29.358 al 31 de diciembre de 2018), y los resultados determinados sobre esa base, ascienden a una pérdida de M\$9.583 y M\$10.009 por los años terminados en esas fechas.

- (4) La filial Inversiones HH Costanera II S.A. incorpora el valor patrimonial de Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A., de la cual posee el 50% de las acciones.
- (5) Con fecha 27 de diciembre de 2019, la Sociedad adquiere de la sociedad Inversiones HH S.A. el 49% del total de las acciones emitidas, suscritas y pagadas de la sociedad Hotel Corporation of Chile S.A. En esta transacción se incluye un derecho de opción de compra en favor de Vivocorp S.A. por el 51% restante del total de acciones emitidas por la sociedad. Sus principales activos son el edificio donde actualmente opera el Hotel Mandarin Oriental y el Edificio Vista 360. El precio pagado por las acciones y la opción de compra fue de M\$11.116.411. Al cierre de los estados financieros, la Sociedad se encuentra en proceso de determinación y asignación de los valores justos de los activos adquiridos y los pasivos asumidos. Dicha determinación tiene plazo de un año para su determinación final y está siendo efectuada internamente por la administración de Vivocorp S.A.

Al 31 de diciembre de 2019, el total de las Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación que se encuentran libres de gravámenes asciende a M\$26.001.266 (M\$13.869.824 al 31 de diciembre de 2018)

b) Información financiera resumida de las principales coligadas

Al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Sociedad	País Origen	Moneda Control	Porcentaje n %	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Pasivo corriente M\$	Pasivo no corriente M\$	Patrimonio M\$	Ingreso de actividades ordinarias M\$	Resultado del periodo M\$
Desarrollos Comerciales II S.A.	Chile	CLP	60%	9.434	31.497	412.446	3.749	(375.264)	-	(67.927)
Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.	Chile	CLP	50%	2.254.629	102.375.337	3.716.781	70.693.158	30.220.027	5.883.492	17.881.570
Hotel Corporation of Chile S.A. (1)	Chile	CLP	49%	11.796.449	110.781.767	9.753.244	90.138.419	22.686.553	7.891.371	(11.340.407)

- (1) Los activos asociados al balance de HCC se encuentran ajustados a valor justo.

Al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

Sociedad	País Origen	Moneda Control	Porcentaje Participación %	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Pasivo corriente M\$	Pasivo no corriente M\$	Patrimonio M\$	actividades ordinarias M\$	Resultado del año M\$
Desarrollos Comerciales S.A.	Chile	CLP	60%	4.403.590	36.711.861	9.424.968	18.685.526	13.004.957	3.534.008	2.254.410
Desarrollos Comerciales II S.A.	Chile	CLP	60%	16.678	29.358	350.908	3.748	(308.620)	-	(54.094)
Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.	Chile	CLP	50%	3.075.928	76.240.577	3.479.246	63.333.215	12.504.044	5.078.856	4.792.013

Test de Deterioro

De acuerdo con lo requerido por la NIC 36 y la política descrita en Nota 2 letra f) al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo ha determinado que una provisión por deterioro de sus inversiones no es necesaria.

16. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

En cada fecha de los presentes estados financieros consolidados el valor de libros de activos y pasivos financieros y su valor justo se detalla a continuación:

a) Valor razonable de los instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2019:

	31.12.2019		Metodología y supuestos utilizados para cálculo del valor	Jerarquía a valor razonable		
	Valor Libro	Valor Justo		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$
Activos financieros						
Fondos mutuos de renta fija	1.736.848	1.736.848	a)	1.736.848	-	-
Propiedades de inversión	727.886.724	727.886.724	c)	-	-	727.886.724
Total activos financieros	729.623.572	729.623.572		1.736.848	-	727.886.724
Pasivos financieros						
Otros pasivos financieros (instrumentos de cobertura)	9.693	9.693	a)	9.693	-	-
Total pasivos financieros	9.693	9.693		9.693	-	-

Al 31 de diciembre de 2018:

	31.12.2018		Metodología y supuestos utilizados para cálculo	Jerarquía a valor razonable		
	Valor Libro	Valor Justo		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$
Activos financieros						
Fondos mutuos de renta fija	2.818.075	2.818.075	a)	2.818.075	-	-
Propiedades de inversión	607.700.224	607.700.224	c)	-	-	607.700.224
Total activos financieros	610.518.299	610.518.299		2.818.075	-	607.700.224
Pasivos financieros						
Otros pasivos financieros (instrumentos de cobertura)	9.833.093	9.833.093	a)	9.833.093	-	-
Total pasivos financieros	9.833.093	9.833.093		9.833.093	-	-

No existen pérdidas o ganancias no reconocidas.

b) Metodología y supuestos utilizados en el cálculo del valor justo

A efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 en función del grado en que se observan las entradas a las mediciones del valor razonable y la importancia de los datos para la medición del valor razonable en su totalidad, que se describe de la siguiente manera:

- a) Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos que la entidad pueda acceder a la fecha de medición.
- b) Nivel 2 son entradas que no sean los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente, y
- c) Nivel 3 son datos no observables en mercado para el activo o pasivo, sino mediante técnicas de valorización.

c) Presunciones aplicadas para propósitos de medir el valor razonable

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinaron de la siguiente forma:

- **Equivalentes al efectivo** - La Sociedad y sus filiales han estimado que el valor justo de este activo es igual a su importe en libros.
- **Propiedades de inversión** - Los valores razonables se basan en los valores de mercado que corresponden al monto estimado en el que las propiedades podrían intercambiarse a la fecha de valorización entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua posterior a un adecuado mercadeo en la que ambas partes han actuado con conocimiento voluntariamente.

Cuando no existen precios vigentes en un mercado activo, la valorización se prepara teniendo en cuenta el monto total de los flujos de efectivo estimados que se esperan recibir del arriendo de la propiedad. Para llegar a la valorización de la propiedad se aplica una tasa de rendimiento que refleja los riesgos específicos inherentes a los flujos de efectivo netos anuales.

- **Otros pasivos financieros, derivados de cobertura** - Los instrumentos derivados que mantiene la Sociedad y sus filiales corresponden fundamentalmente a operaciones financieras cuyo objetivo es cubrir la volatilidad del tipo de cambio. La gestión de la Sociedad y sus filiales con este tipo de instrumentos está alineada con lo establecido en su política de cobertura aprobada por el Directorio. Se ha establecido en el origen de la cobertura que estas operaciones califiquen para contabilidad de cobertura de valor justo.

17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Corriente		No corriente		Totales	
	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Préstamos Bancarios	45.213.558	13.002.433	21.864.292	58.705.875	67.077.850	71.708.308
Arrendamiento Financiero	20.566.702	6.564.075	224.797.286	206.017.968	245.363.988	212.582.043
Obligaciones con el público	1.069.093	956.507	114.570.576	55.877.013	115.639.669	56.833.520
Otros Pasivos Financieros (1)	9.693	-	-	9.833.093	9.693	9.833.093
Pasivos por arrendamientos (2)	394.029	-	14.952.230	-	15.346.259	-
Totales	<u>67.253.075</u>	<u>20.523.015</u>	<u>376.184.384</u>	<u>330.433.949</u>	<u>443.437.459</u>	<u>350.956.964</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019, mark to market del cross currency swap correspondiente a M\$9.693. Al 31 de diciembre de 2018 mark to market del cross currency swap correspondiente a M\$9.833.093, contratos que fueron prepagados con fecha 06 de agosto de 2019 (Nota 16a).
- (2) Pasivos por arrendamientos por adopción de IFRS 16 al 01 de enero de 2019.

a. Préstamos Bancarios

El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2019:

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	Total Corrientes M\$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.080.000-K	Banco Bice (1)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	3,60%	3,60%	2.517.750	-	2.517.750
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.080.000-K	Banco Bice (1)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	3,60%	3,60%	503.550	-	503.550
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.036.000-K	Banco Santander (1)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	4,02%	4,02%	6.719.917	-	6.719.917
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.036.000-K	Banco Santander (1)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	4,02%	4,02%	8.324.673	-	8.324.673
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.036.000-K	Banco BCI (1)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	4,02%	4,02%	5.023.450	-	5.023.450
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	5,41%	5,41%	9.457.354	-	9.457.354
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.053.000-2	Banco Security	Préstamo bancario	UF	Al vencimiento	2,15%	2,15%	3.094.975	-	3.094.975
76.046.651-5	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Al vencimiento	TAB + 1	1,14%	78.738	3.725.589	3.804.327
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,15%	5,15%	253.388	704.750	958.138
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife	Mutuo hipotecario	UF	Mensual	5,49%	5,49%	161.090	373.566	534.656
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado (1)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	4,12%	4,12%	2.711.687	-	2.711.687
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado (1)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	4,12%	4,12%	1.305.627	-	1.305.627
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02%	5,02%	45.026	125.555	170.581
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.011.000-3	Banco Internacional	Préstamo bancario	UF	Trimestral	4,70%	4,70%	25.093	61.780	86.873
Totales							1,29%		40.222.318	4.991.240	45.213.558

Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2018:

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	Total Corrientes M\$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.080.000-K	Banco Bice (1)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	4,20	4,20	2.509.817	-	2.509.817
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.036.000-K	Banco Santander (1)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	3,96	3,96	21.700	5.000.000	5.021.700
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.023.000-9	Banco Itaú (2)(3)	Préstamo bancario	\$	Semestral	8,02	8,02	-	2.735.271	2.735.271
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.053.000-2	Banco Security	Préstamo bancario	UF	Al vencimiento	1,75	1,75	1.041.883	-	1.041.883
76.046.651-5	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Al vencimiento	TAB + 1	TAB + 1	14.662	-	14.662
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	248.135	686.225	934.360
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife	Mutuo hipotecario	UF	Mensual	5,49	5,49	152.139	344.816	496.955
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	44.207	122.255	166.462
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.011.000-3	Banco Internacional	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	23.977	57.346	81.323
Totales									4.056.520	8.945.913	13.002.433

- (1) Préstamos bancarios sin garantías.
- (2) Relacionado a través de accionistas comunes.
- (3) Crédito con Banco Itaú de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. prepagado el 06 de agosto de 2019. Ver notas 29 y 34.

Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2019:

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Más de 1 hasta 2 años	Más de 2 hasta 3 años	Más de 3 hasta 4 años	Más de 4 hasta 5 años	Más de 5 años	Total No Corrientes
									M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,15%	5,15%	939.666	939.666	939.666	939.666	3.288.832	7.047.496
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife	Mutuo hipotecario	UF	Mensual	5,49%	5,49%	521.960	550.617	580.847	612.733	9.995.250	12.261.407
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02%	5,02%	167.407	167.407	167.407	167.407	585.922	1.255.550
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.011.000-3	Banco Internacional	Préstamo bancario	UF	Trimestral	4,70%	4,70%	86.183	90.381	94.783	99.262	929.230	1.299.839
Totales									<u>1.715.216</u>	<u>1.748.071</u>	<u>1.782.703</u>	<u>1.819.068</u>	<u>14.799.234</u>	<u>21.864.292</u>

Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2018:

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Más de 1 hasta 2 años	Más de 2 hasta 3 años	Más de 3 hasta 4 años	Más de 4 hasta 5 años	Más de 5 años	Total No Corrientes
									M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.023.000-9	Banco Itaú (2)	Préstamo bancario	\$	Semestral	8,02	8,02	2.381.410	2.381.410	2.381.410	2.381.410	22.623.397	32.149.037
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Al vencimiento	TAB + 1	TAB + 1	3.627.658	-	-	-	-	3.627.658
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	914.966	914.966	914.966	914.966	4.117.349	7.777.213
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife	Mutuo hipotecario	UF	Mensual	5,49	5,49	481.792	508.239	536.144	565.578	10.329.143	12.420.896
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.966.250-7	BTG Pactual	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	163.006	163.006	163.006	163.006	733.528	1.385.552
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	79.848	83.918	88.005	92.291	1.001.457	1.345.519
Totales									<u>7.648.680</u>	<u>4.051.539</u>	<u>4.083.531</u>	<u>4.117.251</u>	<u>38.804.874</u>	<u>58.705.875</u>

(2) Relacionado a través de accionistas comunes.

b. Arriendos Financieros

El detalle de los arriendos financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

Arriendos financieros corrientes al 31 de diciembre de 2019:

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	Total Corrientes M\$
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00%	5,00%	277.621	855013	1.132.634
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,85%	4,85%	370.927	985845	1.356.772
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.812.960-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,16%	5,16%	95.963	299389	395.352
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.012.000-5	Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,19%	5,19%	430.643	1327563	1.758.206
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.012.000-5	Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00%	5,00%	28.663	86512	115.175
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,75%	4,75%	130.716	369103	499.819
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,20%	5,20%	219.627	440388	660.015
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Trimestral	5,80%	5,80%	6.466	19857	26.323
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,48%	5,48%	169.348	489180	658.528
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.687.900-9	Ohio National Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,80%	5,80%	39.338	82987	122.325
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.812.960-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,20%	5,20%	21.705	66792	88.497
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Leasing	UF	Mensual	5,80%	5,80%	34.464	81558	116.022
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Trimestral	5,63%	5,63%	9.424	28940	38.364
99.552.360-0	Inmobiliaria Edificio Corp Group S.A.	99.012.000-5	Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Leasing	UF	Al Vencimiento	5,40%	5,40%	349.669	1.108.111	1.457.780
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SPA	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00%	5,00%	12.140.890	0	12.140.890
Totales									14.325.464	6.241.238	20.566.702

Arriendos financieros corrientes al 31 de diciembre de 2018:

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	Total Corrientes M\$
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00	5,00	306.649	782.904	1.089.553
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.011.000-3	Banco Internacional	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	25.806	78.520	104.326
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,85	4,85	300.536	915.392	1.215.928
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.812.960-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,28	5,28	88.815	273.310	362.125
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.012.000-5	Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,19	5,19	398.442	1.226.463	1.624.905
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,75	4,75	143.528	290.335	433.863
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,16	5,16	208.923	546.399	755.322
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual/Trimestral	5,46	5,46	9.420	18.269	27.689
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,48	5,48	158.693	452.424	611.117
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.687.900-9	Ohio National Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,65	5,65	37.329	76.376	113.705
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.812.960-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	20.090	61.821	81.911
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Leasing	UF	Mensual	5,80	5,80	32.594	75.662	108.256
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual/Trimestral	5,63	5,63	8.750	26.625	35.375
Totales									1.739.575	4.824.500	6.564.075

Arriendos financieros no corrientes al 31 de diciembre de 2019:

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Más de 1 hasta 2 años M\$	Más de 2 hasta 3 años M\$	Más de 3 hasta 4 años M\$	Más de 4 hasta 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Total No Corrientes M\$
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.571.890-7	Cia. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00%	5,00%	1.193.550	1.257.740	1.325.384	1.396.666	35.084.075	40.257.415
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.588.080-1	Principal Cia de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,85%	4,85%	1.372.926	1.439.610	1.509.533	1.581.366	39.263.311	45.166.746
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.812.960-0	Penta Vida Cia de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,16%	5,16%	418.940	441.426	463.769	487.933	8.995.220	10.807.288
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.012.000-5	Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,19%	5,19%	1.853.508	1.953.563	2.059.022	2.170.175	41.913.136	49.949.404
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.012.000-5	Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00%	5,00%	120.503	126.668	133.148	139.961	2.953.623	3.473.903
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,75%	4,75%	515.251	539.726	565.363	590.866	9.729.129	11.940.335
76.014.444-7	Inmobiliaria SRR S.A.	96.571.890-7	Cia. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,20%	5,20%	614.488	647.214	681.683	717.988	16.325.560	18.986.933
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Trimestral	5,80%	5,80%	27.901	29.519	31.231	33.010	163.181	284.842
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.588.080-1	Principal Cia de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,48%	5,48%	683.726	719.694	757.560	796.795	5.577.813	8.535.588
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.687.900-9	Ohio National Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,80%	5,80%	116.251	122.993	130.126	137.674	2.114.222	2.621.266
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.812.960-0	Penta Vida Cia de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,20%	5,20%	93.099	97.940	103.033	108.391	2.154.444	2.556.907
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Leasing	UF	Mensual	5,80%	5,80%	113.455	119.082	124.988	131.188	1.280.125	1.768.838
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Trimestral	5,63%	5,63%	40.663	43.022	45.517	48.110	237.826	415.138
99.552.360.0	Inmobiliaria Edificio Corp Group S.A	99.012.000-5	Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Leasing	UF	Al Vencimiento	5,40%	5,40%	1.559.163	1.633.427	1.722.838	1.817.144	21.300.111	28.032.683
Totales									8.723.424	9.171.624	9.653.195	10.157.267	187.091.776	224.797.286

Arriendos financieros no corrientes al 31 de diciembre de 2018:

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Más de 1 hasta 2 años M\$	Más de 2 hasta 3 años M\$	Más de 3 hasta 4 años M\$	Más de 4 hasta 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Total No Corrientes M\$
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.571.890-7	Cia. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00	5,00	12.906.706	1.151.666	1.213.605	1.278.875	35.200.602	51.751.454
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.011.000-3	Banco Internacional	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	109.447	115.138	121.125	127.423	1.536.547	2.009.680
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.588.080-1	Principal Cia de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,85	4,85	1.273.395	1.336.838	1.401.769	1.469.853	39.771.041	45.252.896
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.812.960-0	Penta Vida Cia de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,28	5,28	380.987	400.832	421.712	443.679	9.095.566	10.742.776
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.012.000-5	Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,19	5,19	1.712.353	1.804.787	1.902.212	2.004.899	42.924.545	50.348.796
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,75	4,75	404.137	424.679	444.851	465.982	8.505.919	10.245.568
76.014.444-7	Inmobiliaria SRR S.A.	96.571.890-7	Cia. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,16	5,16	575.498	606.148	638.430	672.431	16.424.151	18.916.658
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual/Trimestral	5,46	5,46	25.632	27.167	28.743	30.410	191.035	302.987
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.588.080-1	Principal Cia de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,48	5,48	631.624	665.753	700.776	737.647	6.206.957	8.942.757
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.687.900-9	Ohio National Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,65	5,65	106.990	113.195	119.759	126.705	2.192.704	2.659.353
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.812.960-0	Penta Vida Cia de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	86.171	90.652	95.366	100.325	2.203.353	2.575.867
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Leasing	UF	Mensual	5,80	5,80	105.252	110.472	115.952	121.703	1.374.215	1.827.594
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual/Trimestral	5,63	5,63	37.355	39.594	41.891	44.320	278.422	441.582
Totales									18.355.547	6.886.921	7.246.191	7.624.252	165.905.057	206.017.968

La tasa nominal es igual a la tasa efectiva, ya que no existen costos financieros adicionales significativos que justifiquen la determinación de una tasa efectiva.

c. Obligaciones con el público:

Obligaciones con el público corrientes al 31 de diciembre de 2019:

RUT	Empresa deudora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento		
								1 a 90 días M\$	90 días a 12 meses M\$	Total Corrientes M\$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,50%	3,41%	488.463	7.824	496.287
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,00%	2,47%	419.540	68.420	487.960
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	2,00%	1,70%	63.590	21.256	84.846
Totales						100		971.593	97.500	1.069.093

Obligaciones con el público corrientes al 31 de diciembre de 2018:

RUT	Empresa deudora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento		
								1 a 90 días M\$	90 días a 12 meses M\$	Total Corrientes M\$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,50%	3,41%	475.622	7.367	482.989
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,00%	2,47%	408.504	65.014	473.518
Totales								884.126	72.381	956.507

Obligaciones con el público no corrientes al 31 de diciembre de 2019:

RUT	Empresa deudora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento					
								1 a 2 años M\$	2 a 3 años M\$	3 a 4 años M\$	4 a 5 años M\$	más de 5 años M\$	Total No Corrientes M\$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,50%	3,41%	16.046	16.594	17.160	17.745	28.501.507	28.569.052
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,00%	2,47%	139.372	142.819	28.382.668	-	-	28.664.859
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	2,00%	1,70%	45.743	46.519	47.309	45.429	57.151.665	57.336.665
Totales								201.161	205.932	28.447.137	63.174	85.653.172	114.570.576

Obligaciones con el público no corrientes al 31 de diciembre de 2018:

RUT	Empresa deudora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento					Total No Corrientes M\$
								1 a 2 años M\$	2 a 3 años M\$	3 a 4 años M\$	4 a 5 años M\$	más de 5 años M\$	
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,50%	3,41%	15.109	15.624	16.157	16.709	27.769.599	27.833.198
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,00%	2,47%	132.434	135.709	139.065	27.636.607	-	28.043.815
Totales								147.543	151.333	155.222	27.653.316	27.769.599	55.877.013

Con fecha 25 de enero de 2018, VivoCorp S.A. efectuó la primera colocación en el mercado local de bonos desmaterializados y al portador con cargo a las líneas a 10 y 30 años, inscritas en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo los números 883 y 882, respectivamente, el día 09 de enero de 2018, cuyas características más relevantes son las siguientes:

- Bonos de la Serie B, emitidos con cargo a la línea de bonos N°883, por una suma total de UF 1.000.000, con vencimiento el día 5 de enero de 2023. La emisión se realizó a una tasa de colocación de 2,41%, correspondiente a un spread de colocación de 1,21%. La demanda total alcanzó el equivalente a 2,07 veces el monto de la colocación.
- Bonos de la Serie C, emitidos con cargo a la línea de bonos N°882, por una suma total de UF 1.000.000, con vencimiento el día 5 de enero de 2039. La emisión se realizó a una tasa de colocación de 3,39%, correspondiente a un spread de colocación de 1,29%. La demanda total alcanzó el equivalente a 2,64 veces el monto de la colocación.

Con fecha 24 de julio de 2019, la Sociedad efectuó la colocación de los bonos serie E en el mercado local, emitidos con cargo a la línea de bonos a 30 años inscrita en el registro de valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el N° 952 de fecha 28 de junio de 2019, cuyas características más relevantes son:

- Bonos de la serie E, por una suma total de UF 2.000.000, con vencimiento el día 15 de junio de 2040. La emisión se realizó a una tasa de colocación de 1,59%. La serie E emitida cuenta con una clasificación de riesgo de A/Estable por Feller Rate e ICR.

d. Instrumentos Cross Currency Swap

El detalle de los instrumentos Cross Currency Swap al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

RUT	Empresa deudora	Tipo de contrato	Banco	Moneda	Tasa Recibe	Tasa Paga	Partida protegida	Monto M\$	Cuentas contables que afectan			
									Activo/Pasivo	Monto M\$	Patrimonio	Resultado No Realizado M\$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	CCS	Banco Estado (*)	CLP - UF	5,41%	3,52%	Prestamo	9.624.139	Pasivos financieros	9.693	Otras reservas	(8.356)
Totales										9.693		(8.356)

El contrato cross currency swap fue tomado con fecha 27 de diciembre de 2019 entre Vivo Corp S.P.A y el Banco del Estado de Chile. su objetivo fue cubrir las variaciones de moneda. Dicho contrato tiene vencimiento el 21 de diciembre de 2020 y ha sido registrado como instrumento de cobertura de flujo de efectivo.

El detalle de los instrumentos Cross Currency Swap al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

RUT	Empresa deudora	Tipo de contrato	Banco	Moneda	Tasa Recibe	Tasa Paga	Partida protegida	Monto M\$	Cuentas contables que afectan			
									Activo/Pasivo	Monto M\$	Patrimonio	Resultado No Realizado M\$
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	CCS	Banco Itaú (*)	CLP - UF	5,17%	8,02%	Prestamo	5.000.000	Pasivos financieros	1.053.773	Otras reservas	(7.536)
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	CCS	Banco Itaú (*)	CLP - UF	5,17%	8,02%	Prestamo	42.500.000	Pasivos financieros	8.779.320	Otras reservas	(62.003)
Totales										9.833.093		(69.539)

Los contratos cross currency swap fueron tomados con fecha 15 de mayo de 2013, y su objetivo fue cubrir las variaciones de moneda. Dichos contratos tienen vencimientos al 15 de mayo de 2033 y han sido registrados como instrumentos de cobertura de flujo de efectivo. Con fecha 06 de agosto de 2019, estos contratos fueron prepagados.

(*) Sociedad relacionada por accionistas comunes.

e. Pasivos por arrendamiento

El detalle de los pasivos por arrendamientos corrientes al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Tipo de Contrato	hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	Total Corriente M\$
Contrato arriendo terrenos	31.745	97.932	129.677
Contrato arriendo oficinas (*)	64.883	199.469	264.352
Totales	96.628	297.401	394.029

El detalle de los pasivos por arrendamientos, no corrientes al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Tipo de Contrato	Más de 1 hasta 2 años M\$	Más de 2 hasta 3 años M\$	Más de 3 hasta 4 años M\$	Más de 4 hasta 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Total No Corrientes M\$
Contrato arriendo terrenos	140.865	161.586	187.623	204.139	13.006.559	13.700.772
Contrato arriendo oficinas (*)	277.571	291.449	306.021	321.322	55.095	1.251.458
Totales	418.436	453.035	493.644	525.461	13.061.654	14.952.230

(*) Sociedad relacionada por accionistas comunes

El movimiento de los pasivos por arrendamiento es el siguiente:

	01.01.2019 31.12.2019 M\$
Registro inicial del pasivo por arrendamiento (Ver nota 2.3 a))	15.103.212
Adiciones del período	190.341
Pago de cuotas de arrendamiento	(1.123.693)
Resultado por unidad de reajuste	412.523
Intereses devengados	714.973
Intereses activados	48.903
Total	15.346.259

18. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle es el siguiente:

	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Proveedores nacionales	5.567.359	8.213.546
Acreedores varios (1)	4.585	4.014.840
Retenciones	802.848	178.560
Provisiones (2)	1.266.450	890.231
Totales	<u>7.641.242</u>	<u>13.297.177</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde principalmente al saldo por pagar de la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. a Metlife Chile Seguros de Vida S.A., por M\$3.307.895 por la compra de Vivo Outlet la Florida; y al monto a pagar de la filial CAI Constructora S.A. a la Compañía de Seguros Corpseguros S.A. por M\$247.892, por la adjudicación del proyecto de construcción del Edificio Consistorial a cancelar una vez recibido el certificado de recepción final de las obras, según se indica en promesa de compraventa de fecha 06 de diciembre de 2012.
- (2) Bajo esta clase de provisión, se agrupan los desembolsos que realizará la Sociedad a futuro por servicios recibidos, bienes adquiridos y estimaciones de gastos con base suficiente a la espera de su formalización o realización. La principal variación al 31 de diciembre de 2019 en las provisiones corresponde a factura por la construcción de Vivo Outlet Temuco de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda.

El resumen de cuentas por pagar a proveedores es el siguiente:

Proveedores con pago al día al 31 de diciembre de 2019:

	Monto según plazos de pago al 31 de diciembre de 2019						Total M\$
	hasta 30 días M\$	31-60 días M\$	61-90 días M\$	91-120 días M\$	121-365 días M\$	366 días y más M\$	
Servicios	1.965.584	13.002	2.521	-	556	-	1.981.663
Construcción	3.463.984	10.524	111.188	-	-	-	3.585.696
Totales	<u>5.429.568</u>	<u>23.526</u>	<u>113.709</u>	<u>-</u>	<u>556</u>	<u>-</u>	<u>5.567.359</u>

Proveedores con pago al día al 31 de diciembre de 2018:

	Monto según plazos de pago al 31 de diciembre de 2018						Total M\$
	hasta 30 días M\$	31-60 días M\$	61-90 días M\$	91-120 días M\$	121-365 días M\$	366 días y más M\$	
Servicios	1.926.128	389.120	170.043	-	-	-	2.485.291
Construcción	5.722.378	5.877	-	-	-	-	5.728.255
Totales	<u>7.648.506</u>	<u>394.997</u>	<u>170.043</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8.213.546</u>

El detalle de los principales proveedores es el siguiente:

31.12.2019		31.12.2018	
Proveedores	Porcentaje de representatividad	Proveedores	Porcentaje de representatividad
Grupo American Facility S.A.	22%	Grupo American Facility S.A.	21%
Empresa Constructora Tecs S.A.	21%	Enel Distribución Chile S.A.	9%
Enel Distribucion Chile S.A.	21%	Uno Desarrollos Constructivos SPA	5%
Grupo 2M S.A.	12%	Compañía General de Electricidad S.A.	3%
Constructora Ebetesa S.A.	6%	Constructora Julio Lopez Navarro Limitada.	2%
D+S Arquitectura Spa	2%	Constructora Osnovikoff Limitada.	2%
Mujica Consultores y Cia. Ltda.	1%	Emprendimientos y Proyectos Chile SPA.	2%
Empresa Constructora Valentino Spa.	1%	Southbridge Compañía de Seguros Generales S.A	2%
Ascensores Schindler S.A	1%	Siete Comunicaciones Limitada.	2%
Asesorías Itransporte Spa.	1%	Inversiones Puerto Ventura SPA.	1%

19. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El detalle al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Participación en utilidades y bonos	2.270.174	4.484.389
Provisión de vacaciones	568.459	518.029
Totales	2.838.633	5.002.418

El movimiento de las provisiones es el siguiente:

	01 de enero al 31 de diciembre de 2019		01 de enero al 31 de diciembre de 2018	
	Participación en utilidades y bonos M\$	Provisión de vacaciones M\$	Participación en utilidades y bonos M\$	Provisión de vacaciones M\$
Saldo inicial	4.484.389	518.029	3.424.524	471.108
Provisiones adicionales	2.169.218	387.389	3.014.099	301.690
Provisión utilizada	(4.383.433)	(336.959)	(1.954.234)	(254.769)
Saldo final	2.270.174	568.459	4.484.389	518.029

20. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de otros pasivos no financieros no corrientes es el siguiente:

	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Garantías recibidas centros comerciales (1)	2.109.395	1.997.384
Ingresos anticipados	<u>226.252</u>	<u>202.392</u>
Totales	<u><u>2.335.647</u></u>	<u><u>2.199.776</u></u>

(1) Corresponden a garantías recibidas de los locatarios de los centros comerciales.

21. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

a) A continuación, se presenta el resultado registrado por el citado impuesto en los estados consolidados de resultados integrales correspondiente a los periodos de nueve meses terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Gasto por impuesto a las ganancias	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Gasto por impuestos corrientes	(3.506.367)	(3.290.928)
Reclasificación a resultado integral por swap de cobertura	<u>(3.090)</u>	<u>(25.720)</u>
Gasto por impuestos corrientes, neto	<u>(3.509.457)</u>	<u>(3.316.648)</u>
Ingreso diferido por impuestos relativos a la creación y reversión diferencias temporarias por impuesto corriente, neto	<u>(10.510.918)</u>	<u>(9.538.693)</u>
Totales	<u><u>(14.020.375)</u></u>	<u><u>(12.855.341)</u></u>

b) El cargo total del año se puede reconciliar con la ganancia contable de la siguiente manera:

	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Utilidad contable antes de impuesto	49.699.130	54.382.695
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal 27%.	<u>(13.418.765)</u>	<u>(14.683.328)</u>
Ajustes al gasto por impuestos utilizados a la tasa legal:		
Efecto impositivo por diferencias permanentes (1)	657.286	1.989.759
Otros efectos por conciliación entre resultado contable y resultado por impuestos (2)	<u>(1.258.896)</u>	<u>(161.772)</u>
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	<u><u>(14.020.375)</u></u>	<u><u>(12.855.341)</u></u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 corresponde principalmente al impuesto asociado a la utilidad tributaria determinada en la venta de la coligada Desarrollos Comerciales S.A. (Ver nota 15 a) (1)) y a la participación en ganancias de asociadas y negocios conjuntos registradas por el método de la participación.
- (2) Corresponde a provisión adicional de impuestos de la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. por partidas no reclamadas de las liquidaciones practicada por el Servicio de Impuestos Internos. Ver nota 36.

c) El detalle de los impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Activos por impuestos corrientes, netos		
Beneficio por absorción de pérdidas tributarias (1)	62.727	107.277
Provisión impuesto a la renta de primera categoría	(94.295)	(212.564)
Pagos provisionales mensuales (PPM)	1.785.661	1.969.699
Crédito por contribuciones	-	11.716
Otros créditos al impuesto de primera categoría	<u>-</u>	<u>62.380</u>
Total activos por impuestos corrientes, netos	<u><u>1.754.093</u></u>	<u><u>1.938.508</u></u>

	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Pasivos por impuestos corrientes, netos		
Beneficio por absorción de pérdidas tributarias (1)	-	133.161
Provisión impuesto a la renta de primera categoría	(3.394.293)	(3.078.362)
Pagos provisionales mensuales (PPM)	1.587.103	155.364
Otros créditos al impuesto de primera categoría	<u>260.370</u>	<u>-</u>
Total pasivos por impuestos corrientes, netos	<u><u>(1.546.820)</u></u>	<u><u>(2.789.837)</u></u>

- (1) Créditos provenientes de Vivocorp S.A. y de las filiales SR Inmobiliaria S.A. e Inmobiliaria Puente Ltda. A juicio de la Administración, no existe riesgo de recuperabilidad de dichos

montos, por las reclamaciones presentadas en contra de liquidaciones practicadas por el Servicio de Impuestos Internos a las filiales SR Inmobiliaria S.A. e Inmobiliaria Puente Ltda. (Ver nota 36).

d) Los activos y pasivos por impuestos diferidos en cada año se detallan a continuación:

Activos por impuestos diferidos	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Pérdidas fiscales (3)	2.804.201	1.835.520
Activos en leasing, neto	69.466	-
Provisión gastos operacionales	36.987	1.017.223
Deterioro cuentas por cobrar	256.373	314.567
Obligaciones con el público	278.636	220.917
Obligaciones por arrendamientos (1)	1.191.791	-
Provisión de vacaciones	153.484	105.127
Total activos por impuestos diferidos (2)	<u>4.790.938</u>	<u>3.493.354</u>
	01.01.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Pasivos por impuestos diferidos		
Propiedades de inversión	46.458.760	42.731.561
Propiedades de inversión en leasing, neto	25.301.612	16.627.623
Activos intangibles distintos de la plusvalía	7.891	202.414
Propiedades, planta y equipos	65.198	70.184
Préstamos bancarios	46.048	-
Total pasivos por impuestos diferidos (2)	<u>71.879.509</u>	<u>59.631.782</u>

- (1) Corresponde a impuestos diferidos generados por primera adopción de IFRS 16. El efecto en los resultados acumulados al 01 de enero de 2019 es de M\$1.119.601. Al 31 de diciembre de 2019 el saldo asciende a M\$1.191.791.
- (2) Al 31 de diciembre de 2019 incluye impuestos diferidos de la filial directa Administradora Edificio CorpGroup S.A. y su filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. por un monto total neto de M\$1.409.793, el efecto en resultados del periodo ascendió a M\$188.358. La Sociedad fue adquirida el 18 de julio de 2019, ver nota 2.2(b).

(3) El detalle de las pérdidas tributarias por la Sociedad que las origina es el siguiente:

	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Administradora e Inmobiliaria Edificio S.A.	6.271.826	-
Inmobiliaria Ovalle S.A.	1.895.796	1.846.900
Inmobiliaria SRR S.A.	1.101.315	1.795.463
CAI Constructora S.A.	567.519	230.481
Inmobiliaria Puente Ltda.	398.648	386.667
Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.	85.144	-
Inmobiliarias Regionales S.A.	24.981	114.289
Inmobiliaria SRBG S.A.	17.156	14.711
Inversiones HH Costanera II S.A.	12.752	9.363
Administradora Edificio Corp Group S.A.	10.793	-
VivoCorp S.A.	-	2.400.348
Totales	10.385.930	6.798.222

22. PATRIMONIO

a) Capital pagado y número de acciones

Al 31 de diciembre de 2019, el capital de la Sociedad es el siguiente:

Capital

Serie	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Unica	119.575.860	119.575.860

b) Número de acciones

Serie	Nº de acciones suscritas	Nº de acciones pagadas	Nº de acciones con derecho a voto
Serie única	87.855.612	87.855.612	87.855.612

c) Accionistas controladores

Con fecha 1 de abril de 2019, Inversiones Terra SpA., adquirió de VolcomCapital Capital Estructurado Fondo Inmobiliario, la totalidad de las acciones que el Fondo mantenía en VivoCorp Holding SpA., accionista controladora de VivoCorp S.A., además de una acción que el Fondo mantenía en la Sociedad.

Con fecha 2 de abril de 2019 se aprobó la fusión por incorporación de VivoCorp Holding SpA. en Inversiones Terra SpA. Como consecuencia de ello, Inversiones Terra SpA., como sociedad absorbente, sobreviviente y continuadora legal, adquirió todos los activos y pasivos de VivoCorp Holding SpA., sucediéndola en todos sus derechos y obligaciones.

Con fecha 13 de junio de 2019, la sociedad controladora Inversiones Terra SpA., y BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión, celebraron un contrato de compraventa de acciones, en virtud del cual, BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión adquirió el 25% de la propiedad accionaria.

Las acciones emitidas y pagadas de VivoCorp S.A. son de propiedad de las sociedades accionistas que se indican a continuación:

Principales accionistas

	31.12.2019	31.12.2018
VivoCorp Holding SpA.	-	99,999998%
Inversiones Terra SpA.	75,0000%	0,000001%
VolcomCapital Capital Estructurado Fondo de Inversión	-	0,000001%
BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión	25,0000%	-
Totales	<u>100,0000%</u>	<u>100,0000%</u>

d) Otras reservas

El movimiento de las otras reservas al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	31.12.2019			31.12.2018		
	Reservas de cobertura de flujo de efectivo M\$	Otras reservas varias M\$	Total otras reservas M\$	Reservas de cobertura de flujo de efectivo M\$	Otras reservas varias M\$	Total otras reservas M\$
Saldo inicial	(2.312.572)	3.430.942	1.118.370	(2.243.033)	3.428.800	1.185.767
Reversa de reserva por cobertura de flujo de efectivo (1)	2.312.572	-	2.312.572	-	-	-
Reserva por cobertura de flujo de efectivo, neto de impuestos (2)	(8.356)	-	(8.356)	(69.539)	-	(69.539)
Reservas coligadas (3)	-	910	910	-	2.142	2.142
Totales	<u>(8.356)</u>	<u>3.431.852</u>	<u>3.423.496</u>	<u>(2.312.572)</u>	<u>3.430.942</u>	<u>1.118.370</u>

- (1) Correponde a la reversa de la reserva por conertura de flujo de efectivo por el prepago del derivado con Banco Itaú de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. con fecha 06 de agosto de 2019 (Ver nota 17).
- (2) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde al efecto de contabilidad de cobertura del flujo de efectivo por el mark to market del cross currency swap por la deuda contraída por VivoCorp S.A. con el banco Estado. Al 31 de diciembre de 2018 corresponde al mark to market del cross currency swap por deuda contraída con Banco Itaú de la filial Inmobiliaria Puente Ltda.
- (3) Corresponde al reconocimiento de las reservas de las coligadas Desarrollos Comerciales S.A. y Desarrollos Comerciales II S.A. Con fecha 21 de enero de 2019, se materializa la enajenación de la totalidad de las acciones de la coligada Desarrollos Comerciales S.A.

e) Ganancias acumuladas

El movimiento de las ganancias acumuladas es el siguiente:

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Saldo inicial	158.895.226	128.553.100
Cambio en políticas contables (1)	(2.998.928)	-
Utilidad del período	31.253.187	37.884.622
Dividendo pagado (2)	(23.944.732)	(8.031.038)
Dividendo provisorio (3)	-	486.236
Otros (4)	(5.348)	2.306
Totales	<u>163.199.405</u>	<u>158.895.226</u>

- (1) Corresponde a ajuste por primera adopción de IFRS 16, ver nota 2.3 a).
- (2) En sesión extraordinaria de directorio, de fecha 21 de enero de 2019, la Sociedad acordó repartir un dividendo provisorio con cargo a las utilidades del ejercicio 2019, por un monto total equivalente a M\$7.434.222. En junta ordinaria de accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 30 de abril de 2019, se acordó repartir dividendos definitivos con cargo a las utilidades del ejercicio 2018, por un total de M\$6.693.925. En junta extraordinaria de accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 30 de septiembre de 2019, se acordó distribuir dividendos por un total de M\$9.816.585, con cargo a utilidades acumuladas de ejercicios anteriores existentes a esta fecha.

En junta general de accionistas de fecha 25 de abril de 2018, se aprobó la distribución de un dividendo por un monto ascendente a M\$3.984.000, con cargo a las utilidades del año 2017. En directorio de fecha 5 de octubre de 2018, se acordó repartir un dividendo provisorio, con cargo a las utilidades del ejercicio, por un monto total de M\$4.047.038.

- (3) Corresponde a la provisión de dividendo mínimo ascendente al 30% de las utilidades líquidas distribuibles. Al 31 de diciembre de 2019, la utilidad líquida distribuible asciende a M\$8.859.198, el cálculo de la provisión del dividendo mínimo a M\$2.657.759 y se pago un dividendo provisorio con cargo a las utilidades del ejercicio por un monto total de M\$7.434.222, monto que será ratificado al año siguiente. Al cierre del presente ejercicio no se registró provisión de dividendo mínimo.

Al 31 de diciembre de 2018, la utilidad líquida distribuible asciende a M\$11.304.073, el cálculo de la provisión del dividendo mínimo asciende a M\$3.391.222 y se pagó un dividendo provisorio con cargo a utilidades del ejercicio por un monto total de M\$4.047.038. Al cierre del presente ejercicio no se registró provisión de dividendo mínimo.

El detalle de las utilidades líquidas distribuibles al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Utilidad atribuible a los propietarios de la controladora	31.253.187	37.884.622
Utilidad por revaluación de propiedades de inversión atribuible a los propietarios de la controladora, neta de impuestos	(22.503.287)	(26.580.549)
Utilidad líquida distribuible del período	8.749.900	11.304.073

- (4) Al 31 de diciembre del 2019 corresponde a ajuste por primera adopción de IFRS 16 Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.

Al 31 de diciembre de 2018 corresponde al efecto del reconocimiento de los resultados acumulados de las coligadas Desarrollos Comerciales S.A. Con fecha 21 de enero de 2019, se materializó la enajenación de la totalidad de las acciones de la coligada Desarrollos Comerciales S.A. a la Sociedad Rentas Patio SpA.

f) Participaciones no controladoras

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se presenta bajo este rubro la participación de los Accionistas minoritarios en el patrimonio y resultados de las filiales consolidadas, de acuerdo con lo siguiente:

Sociedad	Interés minoritario %	31.12.2019		31.12.2018	
		Interés minoritario patrimonio M\$	resultado M\$	Interés minoritario patrimonio M\$	resultado M\$
Inmobiliaria Río Lluta S.A.	53,18%	1.047.892	135.523	1.014.184	131.762
Inmobiliaria SRB S.A.	54,10%	633.834	218.957	429.010	391.158
Inmobiliaria SRR S.A.	54,10%	3.415.824	1.949.679	1.544.668	1.550.809
Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	54,10%	457.092	65.947	397.475	62.317
Inmobiliaria SRBG S.A.	54,10%	(4.836)	(915)	(3.922)	411
Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.	50,00%	7.104.812	(66.181)	-	-
Inmobiliarias Regionales S.A.	8,21%	1.091	274	835	250
Inmobiliaria Ovalle S.A.	8,20%	6.366.253	1.231.852	5.261.926	1.269.969
CAI Constructora S.A.	0,01%	(14)	(6)	(8)	(18)
Inversiones HH Costanera II S.A.	10,00%	1.386.359	890.438	503.108	236.074
Totales		<u>20.408.307</u>	<u>4.425.568</u>	<u>9.147.276</u>	<u>3.642.732</u>

23. GANANCIA POR ACCIÓN

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Compañía entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación en el año. La utilidad por acción diluida incluye las acciones incrementales de los planes de compensación basados en acciones asumidas como ejercidas a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

El Grupo no realizó operaciones de potencial efecto dilutivo, que suponga una ganancia por acción diluida diferente del beneficio básico por acción.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle es el siguiente:

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Ganancia por acción básica:		
Utilidad atribuible a los propietarios de la controladora	31.253.187	37.884.622
Promedio ponderado de número de acciones	87.856	87.856
Ganancia básica por acción \$	355,73	431,21

24. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle es el siguiente:

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Ingresos por arriendos de locales	49.843.737	47.963.410
Ingresos por comisiones	1.324.873	3.095.747
Totales	51.168.610	51.059.157

25. COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle es el siguiente:

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Costos por arriendos de locales	7.816.851	8.710.092
Costo proyectos construcción	-	252.036
Totales	7.816.851	8.962.128

26. GASTO DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle es el siguiente:

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Gasto por remuneraciones	7.960.178	7.836.210
Gasto por asesorías	1.540.639	1.089.742
Gastos administrativos	1.432.704	1.342.918
Gastos de sistemas y comunicación	767.872	460.855
Gasto por depreciación	458.451	247.147
Gasto por amortización	133.576	71.380
Otros gastos	62.495	147.822
Totales	<u>12.355.915</u>	<u>11.196.074</u>

27. OTRAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle es el siguiente:

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Revaluación de propiedades de inversión	34.752.507	40.362.159
Utilidad en venta de acciones coligada (1)	6.270.957	-
Utilidad en venta de propiedades de inversión (2)	1.244.012	345.943
Otras ganancias (pérdidas)	7.898	(75.660)
Totales	<u>42.275.374</u>	<u>40.632.442</u>

- (1) Corresponde a la utilidad en venta de las acciones de la coligada Desarrollos Comerciales S.A. a la sociedad Renta Patio I SpA. (Ver Nota 15 a) (1)).
- (2) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a la utilidad por la venta realizada a la sociedad Compañía de Seguros Confuturo S.A., del inmueble donde actualmente se ejecuta el proyecto Mall Vivo Santiago, de la filial indirecta Inmobiliaria Vivo Santiago SpA . Al 31 de diciembre de 2018, corresponden a la utilidad en ventas realizadas a Rendic S.A., de habilitaciones de salas de supermercados del Strip Center de Quilpué Marga Marga de propiedad de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. y del Mall Vivo San Fernando de la filial indirecta SRR Inmobiliaria S.A. (Ver Nota 14 (4)).

28. OTROS GASTOS POR FUNCIÓN

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle es el siguiente:

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Donaciones	<u>445.112</u>	<u>-</u>

29. COSTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle es el siguiente:

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Intereses obligación en leasing	11.151.864	10.528.786
Intereses obligaciones bancarias	3.381.105	4.020.505
Obligaciones con el público	2.089.788	1.619.078
Intereses pasivos por arrendamientos (1)	714.973	-
Costo de prepago (2)	8.900.722	-
Otros gastos	<u>227.643</u>	<u>560.120</u>
Totales	<u>26.466.095</u>	<u>16.728.489</u>

(1) Corresponde a los intereses de pasivos por arrendamientos por adopción de IFRS 16.

(2) Costo de prepago de crédito y derivado con banco Itaú de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. Ver notas 17 a), 17 d) y 34.

30. INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle es el siguiente:

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Intereses por colocaciones	155.234	281.615
Intereses deudores comerciales	82.349	17.436
Intereses préstamos a empresas relacionadas	<u>2.838.024</u>	<u>3.482.536</u>
Totales	<u>3.075.607</u>	<u>3.781.587</u>

31. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle es el siguiente:

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Préstamos a empresas relacionadas	1.612.301	1.916.581
Obligaciones bancarias	(1.384.988)	(2.009.067)
Obligación en leasing	(6.141.617)	(6.373.387)
Obligaciones con el público	(2.233.490)	(1.517.049)
Pasivos por arrendamientos	(412.523)	-
Otros	(76.200)	62.924
Totales	(8.636.517)	(7.919.998)

32. MONEDA EXTRANJERA

La composición de los activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

Rubro		31.12.2019	31.12.2018
		M\$	M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	Pesos chilenos	6.641.245	3.884.796
Otros activos financieros, corrientes	Pesos chilenos	-	3.287.042
Otros activos no financieros, corrientes	Pesos chilenos	496.134	166.116
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	Pesos chilenos	10.833.946	13.682.008
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	Unidad de fomento	443.115	57.348
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	Pesos chilenos	790.405	497.151
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	Unidad de fomento	2.547.471	1.318.339
Activos por impuestos, corrientes	Pesos chilenos	1.754.093	1.938.508
Total activos corrientes		23.506.409	24.831.308
Activos no corrientes			
Otros activos no financieros, no corrientes	Unidad de fomento	198.479	376.468
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	Unidad de fomento	1.300.630	995.075
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	Pesos chilenos	-	1.081.494
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	Unidad de fomento	58.026.681	77.839.758
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	Pesos chilenos	16.956.028	13.869.824
Activos intangibles distintos de la plusvalía	Pesos chilenos	613.766	662.810
Plusvalía	Pesos chilenos	11.288.794	-
Propiedades planta y equipos	Pesos chilenos	1.608.617	800.766
Propiedades de inversión	Unidad de fomento	727.886.724	607.700.224
Activo por impuesto diferido	Pesos chilenos	4.790.938	3.493.354
Total activos no corrientes		822.670.657	706.819.773
	Pesos chilenos	55.773.966	43.363.869
	Unidad de fomento	790.403.100	688.287.212
Total activos		846.177.066	731.651.081

Rubro	Moneda	Hasta 90 días		90 días hasta 1 año		Totales corrientes	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos corrientes							
Otros pasivos financieros, corrientes	Pesos chilenos	36.564.008	2.531.517	-	7.735.271	36.564.008	10.266.788
Otros pasivos financieros, corrientes	Unidad de fomento	19.061.688	4.148.704	11.627.379	6.107.523	30.689.067	10.256.227
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar,	Pesos chilenos	7.641.242	13.297.177	-	-	7.641.242	13.297.177
Pasivos por impuestos, corrientes	Pesos chilenos	1.546.820	-	-	2.789.837	1.546.820	2.789.837
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	Pesos chilenos	2.838.633	5.002.418	-	-	2.838.633	5.002.418
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	Pesos chilenos	501.763	18.850	-	-	501.763	18.850
Total pasivos corrientes		68.154.154	24.998.666	11.627.379	16.632.631	79.781.533	41.631.297
	Pesos chilenos	49.092.466	20.849.962	-	10.525.108	49.092.466	31.375.070
	Unidad de fomento	19.061.688	4.148.704	11.627.379	6.107.523	30.689.067	10.256.227
Totales		68.154.154	24.998.666	11.627.379	16.632.631	79.781.533	41.631.297

31.12.2019		1 a 2 años	2 a 3 años	3 a 4 años	4 a 5 años	más de 5 años	Total
Rubro	Moneda	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos no corrientes							
Otros pasivos financieros, no corrientes	Pesos chilenos	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos financieros, no corrientes	Unidad de fomento	11.058.237	11.578.662	40.376.679	12.564.970	300.605.836	376.184.384
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	-	8.694.779	8.694.779
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	Pesos chilenos	-	-	-	-	694.146	694.146
Otros pasivos no financieros, no corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	-	2.335.647	2.335.647
Pasivo por impuestos diferidos	Pesos chilenos	-	-	-	-	71.879.509	71.879.509
Total pasivos no corrientes		11.058.237	11.578.662	40.376.679	12.564.970	384.209.917	459.788.465
	Pesos chilenos	-	-	-	-	71.879.509	72.573.655
	Unidad de fomento	11.058.237	11.578.662	40.376.679	12.564.970	311.636.262	387.214.810
Totales		11.058.237	11.578.662	40.376.679	12.564.970	383.515.771	459.788.465

31.12.2018		1 a 2 años	2 a 3 años	3 a 4 años	4 a 5 años	más de 5 años	Total
Rubro	Moneda	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos no corrientes							
Otros pasivos financieros, no corrientes	Pesos chilenos	2.381.410	2.381.410	2.381.410	2.381.410	22.623.397	32.149.037
Otros pasivos financieros, no corrientes	Unidad de fomento	23.770.360	8.708.383	9.103.534	37.013.409	219.689.226	298.284.912
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	-	9.017.545	9.017.545
Otros pasivos no financieros, no corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	-	2.199.776	2.199.776
Pasivo por impuestos diferidos	Pesos chilenos	-	-	-	-	59.631.782	59.631.782
Total pasivos no corrientes		-	-	-	-	56.757.020	401.283.052
	Pesos chilenos	2.381.410	2.381.410	2.381.410	2.381.410	82.255.179	91.780.819
	Unidad de fomento	23.770.360	8.708.383	9.103.534	37.013.409	230.906.547	309.502.233
Totales		26.151.770	11.089.793	11.484.944	39.394.819	313.161.726	401.283.052

33. ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS DE LAS PRINCIPALES FILIALES

Los estados financieros de las principales filiales al 31 de diciembre de 2019 y 2018, son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2019:

	Inmobiliaria Ovalle S.A. M\$	Inmobiliaria Puente Ltda M\$	Inversiones HH Costanera II S.A. M\$	CAI Constructora S.A. M\$	Administradora Edificio CorpGroup S.A. M\$	Totales M\$
Total activos, corrientes	5.874.492	9.426.896	530.039	233.667	1.384.100	17.449.194
Total activos, no corrientes	205.619.405	476.502.281	27.361.816	204.628	51.237.651	760.925.781
Total activos	211.493.897	485.929.177	27.891.855	438.295	52.621.751	778.374.975
Total pasivos, corrientes	38.739.865	138.601.015	524.281	579.096	15.343.806	193.788.063
Total pasivos, no corrientes	89.565.931	220.676.698	13.503.986	-	31.892.479	355.639.094
Total pasivos	128.305.796	359.277.713	14.028.267	579.096	47.236.285	549.427.157
Ingresos	34.662.565	48.842.731	8.941.700	26.909	4.727.119	97.201.024
Gastos	(17.270.523)	(40.105.679)	(37.318)	(87.334)	(3.567.716)	(61.068.570)
Resultado	17.392.042	8.737.052	8.904.382	(60.425)	1.159.403	34.973.051

Al 31 de diciembre 2018:

	Inmobiliaria Ovalle S.A. M\$	Inmobiliaria Puente Ltda M\$	Inversiones HH Costanera II S.A. M\$	CAI Constructora S.A. M\$	Totales M\$
Total activos, corrientes	22.520.839	8.947.485	912	410.007	31.879.243
Total activos, no corrientes	182.027.620	426.887.545	18.180.592	180.584	627.276.341
Total activos	204.548.459	435.835.030	18.181.504	590.591	659.155.584
Total pasivos, corrientes	13.151.501	18.258.988	1.757	670.967	32.083.213
Total pasivos, no corrientes	123.846.459	306.638.226	13.148.665	-	443.633.350
Total pasivos	136.997.960	324.897.214	13.150.422	670.967	475.716.563
Ingresos	35.894.862	49.844.604	2.396.784	71.807	88.208.057
Gastos	(18.272.434)	(29.965.619)	(36.043)	(253.904)	(48.528.000)
Resultado	17.622.428	19.878.985	2.360.741	(182.097)	39.680.057

34. ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2019:

Pasivos que se originan de actividades de	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambios que no representan flujos de efectivo			Saldo final (1)
	Saldo inicial (1)	Provenientes	Utilizados	Total	Diferencias de cambio	Intereses devengados (2)	Otros cambios
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios (Nota 17)	71.708.308	39.239.727	(53.634.356)	57.313.679	812.590	3.744.779	5.206.802 (3)
Arrendamiento financiero (Nota 17)	212.582.043	2.281.266	(20.322.335)	194.540.974	6.141.617	11.151.864	33.529.533 (4)
Obligaciones con el público (Nota 17)	56.833.520	56.779.049	(2.296.178)	111.316.391	2.233.490	2.089.788	-
Instrumentos derivados de cobertura (Nota 17)	9.833.093	60.530	(11.603.198)	(1.709.575)	572.398	(363.674)	1.510.544 (5)
Pasivos por arrendamientos (Nota 17)	-	-	(1.123.693)	(1.123.693)	412.523	714.973	15.342.456 (6)
Préstamos de empresas relacionadas (Nota 10)	9.017.545	8.222.542	(25.632.130)	(8.392.043)	157.918	-	17.623.050 (7)
Totales	359.974.509	106.583.114	(114.611.890)	351.945.733	10.330.536	17.337.730	452.826.384

- (1) Saldo corriente y no corriente.
- (2) Devengamiento de intereses.
- (3) Costo de prepago de crédito con banco Itaú de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. por M\$5.089.052, ver nota 17 a) y 29 e intereses activados por M\$117.750.
- (4) Arrendamiento financiero de la filial indirecta Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. por M\$29.762.053. Ver Nota 2.2 b (i) (5), M\$3.717.102 por obligación contraída no efectiva de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda., e intereses activados por M\$50.378.
- (5) Costo por M\$3.811.670, efecto en reservas de M\$2.312.572 por prepago de derivado con banco Itaú de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. de fecha 06 de agosto de 2019. Ver notas 17 d) y 27. y resultado por cobertura de flujo de efectivo con Banco Estado de la Sociedad por M\$8.356.
- (6) Pasivos por arrendamientos por primera adopción de IFRS 16.
- (7) Dividendos pagados del año por 24.028.032, emisión de acciones por M\$7.170.493 y otros efectos por M\$765.511 tales como, provisión de dividendo mínimo de filiales, facturaciones de arriendos y sus cobros clasificados en el flujo operacional.

Al 31 de diciembre de 2018:

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambios que no representan flujos de efectivo			Saldo final (1)
	Saldo inicial (1)	Provenientes	Utilizados	Total	Diferencias de cambio	Intereses devengados (2)	Otros cambios
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios (Nota 17)	86.990.851	11.287.796	(35.717.758)	62.560.889	806.485	4.698.613	3.642.321
Arrendamiento financiero (Nota 17)	245.088.430	5.102.278	(37.371.225)	212.819.483	6.373.387	10.528.447	(17.139.274) (3)
Obligaciones con el público (Nota 17)	-	54.573.375	(875.982)	53.697.393	1.517.049	1.619.078	-
Instrumentos derivados de cobertura (Nota 17)	8.968.630	691.949	(447.228)	9.213.351	1.202.591	(678.108)	95.259 (4)
Préstamos de empresas relacionadas (Nota 10)	9.530.099	-	(8.391.775)	1.138.324	251.120	-	7.628.101 (5)
Totales	350.578.010	71.655.398	(82.803.968)	339.429.440	10.150.632	16.168.030	(5.773.593)

- (1) Saldo corriente y no corriente.
- (2) Devengamiento de intereses.
- (3) Intereses activados de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda.
- (4) Resultado por cobertura de flujo de efectivo de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda.
- (5) Dividendo provisorio y devengamiento del dividendo del año.

El detalle de los otros pagos por actividades de operación al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Impuestos y retenciones pagadas	8.453.701	6.143.020
Impuesto territorial pagado	<u>5.477.970</u>	<u>4.872.494</u>
Totales	<u><u>13.931.671</u></u>	<u><u>11.015.514</u></u>

35. COMBINACION DE NEGOCIO

Con fecha 18 de julio de 2019, la Sociedad y su filial directa Inmobiliaria Puente Limitada, adquirieron la totalidad de las acciones emitidas por Administradora Edificio CorpGroup S.A., sociedad que ejerce el control sobre la sociedad Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. a través de la administración.

En dicha operación la sociedad y su filial directa Inmobiliaria Puente Limitada pagaron un precio total de M\$7.035.849. Esta operación ha sido reconocido conforme al método de adquisición, determinando a la fecha de compra una plusvalía provisoria de M\$2.243.556.

Al cierre de los estados financieros consolidados, la Sociedad se encuentra en proceso de apertura del precio pagado identificando los valores justos de los activos adquiridos y los pasivos asumidos, en función a un estudio efectuado por la gerencia.

Como se señala en Nota 39 a los estados financieros consolidados, el 6 de febrero de 2020 la Sociedad ha prometido vender dichas sociedades al Fondo de Inversion LV Patio Renta Inmobiliaria I.

36. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

En relación con el examen de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019 de la sociedad VivoCorp S.A. y sus sociedades filiales, podemos informar, sobre la base de circunstancias, hechos y documentos que hemos tenido a la vista, sobre materias existentes a esta fecha, que las contingencias y compromisos que mantienen las sociedades son las siguientes:

VivoCorp S.A.:

- a) **Proyecto Copesa:** Por escritura pública de promesa de compraventa y arrendamiento de fecha 28 de enero de 2015, repertorio N° 2652-2015, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, entre Compañía de Seguros Corpvida S.A. (hoy Compañía de Seguros Confuturo S.A.) e Inmobiliaria Puente Limitada, la sociedad Corp Group Activos Inmobiliarios SpA, antecesora legal de VivoCorp S.A., se constituyó en fiadora y codeudora solidaria de las obligaciones asumidas por Inmobiliaria Puente Limitada, conforme dicho contrato, en favor de la Compañía de Seguros.

- b) **Proyecto Coquimbo:** Por escritura pública de contrato de arrendamiento con opción de compra de fecha 3 de septiembre de 2015, repertorio N° 8367-2015, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Antonieta Mendoza Escalas, entre Compañía de Seguros Corpvida S.A. (hoy Compañía de Seguros Confuturo S.A.) e Inmobiliaria Puente Limitada, la sociedad Corp Group Activos Inmobiliarios SpA., antecesora legal de VivoCorp S.A., se constituyó en codeudora solidaria de las obligaciones asumidas por Inmobiliaria Puente Limitada, conforme dicho contrato, en favor de la Compañía de Seguros.
- c) **Príncipe de Gales.** Por escritura pública de modificación de contrato de arrendamiento con opción de compra de fecha 7 de septiembre de 2015, repertorio N° 37.329-2015, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash, entre Ohio National Seguros de Vida S.A. y SR Inmobiliaria S.A., la sociedad Corp Group Activos Inmobiliarios SpA., antecesora legal de VivoCorp S.A., se constituyó en aval, fiadora y codeudora solidaria de las obligaciones asumidas por SR Inmobiliaria S.A., conforme dicho contrato, en favor de la Compañía de Seguros.
- d) **Proyecto Outlet La Florida.** Por escritura pública de fecha 20 de junio de 2016, repertorio N° 8.803-2016, otorgada en la Notaría de Santiago de don Hernán Cuadra Gazmuri, se celebró un contrato de arrendamiento con opción de compra entre Metlife Chile Seguros de Vida S.A. y SR Inmobiliaria S.A. La sociedad, Corp Group Activos Inmobiliarios SpA., antecesora legal de VivoCorp S.A., se constituyó en fiadora y codeudora solidaria de las obligaciones asumidas por SR Inmobiliaria S.A., conforme dicho contrato, en favor de la Compañía de Seguros.
- e) **Proyecto Vivo Outlet Temuco.** Por escritura pública de compraventa de fecha 21 de noviembre de 2016, repertorio N° 16.615-2016, otorgada en la Notaría de Santiago de don Hernán Cuadra Gazmuri, celebrada entre Metlife Chile Seguros de Vida S.A. e Inmobiliaria Puente Limitada, la sociedad Corp Group Activos Inmobiliarios SpA., antecesora legal de VivoCorp S.A., se constituyó en aval, fiadora y codeudora solidaria de las obligaciones asumidas por Inmobiliaria Puente Limitada conforme al contrato de arrendamiento suscrito con esa misma fecha respecto del proyecto citado.
- f) **Contrato WeWork Chile SpA.** Por sesión extraordinaria de Directorio de fecha 19 de diciembre de 2018, VivoCorp S.A., se aprobó la constitución de la sociedad en fiadora y codeudora solidaria de las Obligaciones que Inmobiliaria Puente Limitada adquirió para con WeWork Chile SpA., según contrato celebrado mediante escritura pública de fecha 11 de octubre de 2018, otorgado en la notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo.

SR Inmobiliaria S.A.:

- a) **SR Inmobiliaria S.A.,** mantiene reclamaciones presentadas en contra de liquidaciones practicadas por el Servicio de Impuestos Internos. A la fecha, y dado el avance de estos procedimientos, no es posible estimar la existencia de eventuales pérdidas que deban ser reconocidas en estos estados financieros consolidados, a excepción de las partidas no incluidas en estas reclamaciones. Ver nota 20.

- b)** La Sociedad mantiene hipotecados los siguientes inmuebles a favor del Banco Estado:
- Inmueble ubicado en calle Obispo Orrego N°1850, de la Población Exequiel González Cortés, comuna de Nuñoa, Santiago.
 - Inmueble ubicado en calle Ruta A – 16 esquina calle Tarapacá N° 3350 (N° 3147 según certificado de número municipal 295-12), comuna de Alto Hospicio, ciudad de Iquique, Rol de Avalúo N° 6018-1 de la comuna de Alto Hospicio.
 - LOTE 2-A4 ubicado en calle García N° 85 y LOTE 1+3B/2-B, comuna de Buin, Región Metropolitana. Roles de avalúo N° 185-120 y 185-124.
 - Inmueble ubicado en Av. Del Golf N° 06, comuna de Santo Domingo de la provincia de San Antonio, correspondiente al Sitio 4 de la manzana W-1 del plano de la Población Las Rocas de Santo Domingo, Provincia de San Antonio, Quinta Región. Roles de avalúo N°1021-1.
- c)** La Sociedad con fecha 01 de junio de 2009, prendó 127.400 de las 132.600 acciones que mantiene en la sociedad Inmobiliaria Río Lluta S.A., a favor de Inversiones Canicio S.A., Lorenzo Bitar Chacra, Carlos Bitar Chacra, Rodrigo Bitar Hirmas y Javier Bitar Hirmas, de conformidad al pacto de accionistas celebrado entre Inversiones Canicio S.A. y SR Inmobiliaria S.A, de fecha 05 de mayo de 2009.
- d)** Producto de la incorporación por fusión con la sociedad Inmobiliaria Superbryc S.A., SR Inmobiliaria S.A. en su calidad de continuadora legal mantiene las siguientes hipotecas y prohibiciones de gravar y enajenar, a favor del Banco Estado de Chile, sobre los siguientes inmuebles ahora de su propiedad:
- Casa y Sitio que corresponden al sitio N°10 de la manzana N°57, hoy calle Cruz N°233, comuna de Collipulli, inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Collipulli, a fojas 821 vta, N°796, año 2008;
 - Lote A de la subdivisión de un inmueble ubicado en la ciudad de Collipulli, ubicado en calle O' Caroll N°642, comuna de Collipulli, inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Collipulli, a fojas 822 vta, N°797, del año 2008.

Ambas propiedades fueron dadas en garantía por escritura pública de fecha 14 de agosto de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N°10.468/2008.

- Bien Raíz compuesto de casa y sitio ubicada en calle Luis Cruz Martínez N°1998, comuna de Molina, Provincia de Curicó;
- Propiedad compuesta de casa y sitio ubicada en Avenida Estación N°676, hoy Avenida Luis Cruz Martínez N°2016, comuna de Molina, Provincia de Curicó.

Ambas propiedades se encuentran inscritas en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Molina, a fojas 1.691, N°1.106 del año 2008; y fueron dadas en garantía por escritura pública de fecha 14 de agosto de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N° 10.470/2008.

- Resto de un Sitio eriazo, ubicado en calle Carrera N°319, Comuna de Las Cabras, provincia de Cachapoal, Sexta Región, inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Las Cabras, a fojas 854, N°814 del año 2008;
- El Lote C en que subdividió una propiedad en calle Carrera sin N°, comuna de Las Cabras, provincia de Cachapoal, Sexta Región, inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Las Cabras, a fojas 854 vta, N°815 del año 2008.

Ambas propiedades fueron dadas en garantía por escritura pública de fecha 14 de agosto de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N°10.471/2008.

- Inmueble ubicado en la ciudad de Mulchén, calle Aníbal Pinto, que corresponde al Lote N°2 del plano protocolizado con fecha 26 de mayo de 1972, al final del protocolo del Notario y Conservador de Mulchén, inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Mulchén a Fojas 894, N°519, del año 2008;
- Inmueble compuesto de casa y sitio ubicado en Mulchén, calle Aníbal Pinto, inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Mulchén a Fojas 895, N° 520, del año 2008.

Ambas propiedades fueron dadas en garantía por escritura pública de fecha 14 de agosto de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N°10.472/2008.

- Resto de la Propiedad ubicada en la ciudad de Constitución, calle Oñederra N°691, comuna y ciudad de Constitución, inscrito en el Registro de propiedad del Conservador de bienes Raíces de Constitución y Empedrado, a Fojas 828 vta, N° 971, del año 2008. La propiedad fue dada en garantía por escritura pública de fecha 14 de agosto de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N°10.474/2008.
- Propiedad ubicada en calle Esmeralda N°751, y de un retazo de terreno que se anexó a la propiedad recién individualizada, y que corresponde al Lote N°2, resultante de la subdivisión de una propiedad ubicada en calle Serrano N°758, comuna y ciudad de la Unión. Ambos inmuebles se encuentran inscritos en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión, a Fojas 869, N°1089, del año 2008;
- Propiedad ubicada en la comuna y ciudad de la Unión, calle Esmeralda N°760, 768 y 770, inscrita en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión, a Fojas 871, N°1090, del año 2008;

- Lote N° 2, del plano de subdivisión de una propiedad ubicada en calle Esmeralda N°773, comuna y ciudad de La Unión.

Estas tres propiedades fueron dadas en garantía por escritura pública de fecha 14 de agosto de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N°10.476/2008.

- Inmueble denominado “Lote C”, resultante de la subdivisión de una propiedad de mayor cabida, ubicado en la Comuna de San Javier, inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Javier, a Fojas 2.225, N°1.704, del año 2008. La propiedad fue dada en garantía por escritura pública de fecha 24 de septiembre de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N° 12.191/2008.
- e) Con fecha 20 de junio de 2016, la sociedad SR Inmobiliaria S.A. ejerció la opción de compra de los contratos de leasing celebrados con la sociedad Metlife Chile Compañía de Seguros de Vida S.A., respecto de locales Temuco (Francisco Salazar 1650), Lo Espejo (Buenaventura Esq. Av. Central, La Habana 6705), Allende Austral (Av. Salvador Allende 0399 0383), España Austral (Av. España 01375), Zenteno Austral (Capitán Guillermo 05 / Zenteno 0164), Juan Antonio Ríos (Salomon Sack 351), Maipú I (Av. Pajaritos 1529 Ramón Freire 1529), y Maipú II (Alfredo Silva Carvallo 1414 / René Olivares 1427). Celebró en ese mismo acto, por dichas ubicaciones, contratos de mutuos con garantía hipotecaria. Las hipotecas y prohibiciones constituidas, en virtud de dichos actos, se inscribieron en el mes de agosto de 2016 en los registros de propiedad de los Conservadores de Bienes Raíces respectivos.
- f) En sentencia de fecha 20 de septiembre de 2018, el Juzgado de Policía Local de La Florida, en causa Rol 8333-A-2018, estableció una multa que deberá ser pagada por SR Inmobiliaria S.A., equivalente al 10% del presupuesto de la obra de construcción de la sección del Cine Hoyts del Centro Comercial Vivo Outlet La Florida. En contra de dicha sentencia se interpuso con fecha 16 de enero de 2019, incidente de nulidad por falta de emplazamiento y se apeló a la resolución de la sentencia de dicho Juzgado. Actualmente la causa se encuentra para vista de la Corte de Apelaciones de Santiago, por lo que la sentencia recurrida aún no se encuentra firme ni ejecutoriada por lo que no es posible concluir respecto de la resolución final.

Inmobiliarias Regionales S.A.:

La Sociedad ha preñado las siguientes acciones que se indican a continuación a favor de las siguientes entidades:

Sociedad emisora	N° Título	N° Acciones	Serie	Estado	Acreedor preñado
Inmobiliaria SRR S.A.	4	500	Unica	Prenda	Inmobiliaria Andalucía Ltda.
Inmobiliaria SRB S.A.	4	500	Unica	Prenda	Inversiones Comerciales Raíces Ltda.
Inmobiliaria SRBG S.A.	3	500	Unica	Prenda	Ribeiro Fondo de Inversión Privado
Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	3	500	Unica	Prenda	Open Road S.A.

La acreedora Inmobiliaria Andalucía Limitada fue objeto de una transformación, modificando su razón social a Inmobiliaria Andalucía S.A.

Por otra parte, el acreedor Ribeiro Fondo de Inversión Privado, actúa hoy a través de su continuadora legal Inversiones Celanova Limitada.

Inmobiliaria Puente Limitada:

- a) Inmobiliaria Puente Limitada, mantiene una reclamación presentada en contra de una liquidación practicada por el Servicio de Impuestos Internos correspondiente al año tributario 2014. A la fecha, y dado el avance de este procedimiento, no es posible estimar la existencia de eventuales pérdidas que deban ser reconocidas en estos estados financieros consolidados.

Con fecha 19 de enero de 2018, Inmobiliaria Puente Limitada dedujo reclamo tributario en contra de liquidaciones emitidas por el Servicio de Impuestos Internos, respecto a la declaración anual de impuesto a la renta correspondiente al año tributario 2015. A la fecha, y dado el avance de este procedimiento, no es posible estimar la existencia de eventuales pérdidas que deban ser reconocidas en estos estados financieros consolidados.

Con fecha 11 de enero de 2019, Inmobiliaria Puente Limitada dedujo reclamo tributario en contra de liquidaciones emitidas por el Servicio de Impuestos internos, respecto a la declaración anual de impuestos a la renta correspondiente al año tributario 2017. A la fecha y dado el avance de este procedimiento, no es posible estimar la existencia de eventuales pérdidas que deban ser reconocidas en estos estados financieros consolidados.

- b) Inmobiliaria Puente Limitada, mantiene una hipoteca y prohibición de gravar y enajenar a favor de Banco Security, para garantizar sus obligaciones con dicho banco, como dueña del inmueble consistente en el Lote Número Uno resultante de la subdivisión de la Parcela N° 24 de la Colonia Gabriel Gonzalez Videla, Vegas Sur, de la comuna y ciudad de La Serena, colindante al centro comercial Vivo Outlet Peñuelas. La hipoteca y prohibición antes indicada consta de las escrituras de fecha 13 de abril de 2018, Repertorios N° 6.535-19, otorgadas en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo.
- c) Con fecha 11 de diciembre de 2018, mediante escritura pública suscrita en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo, Inmobiliaria Puente Limitada, adquirió el inmueble ubicado en Avenida Vicente Méndez, número 1545, comuna de Chillán. En el mismo acto, constituyó hipoteca y obligación de no enajenar, con cláusula de garantía general sobre el inmueble individualizado en favor del Banco del Estado.

Inmobiliaria SRR S.A.:

Inmobiliaria SRR S.A., mantiene una hipoteca y prohibición de gravar y enajenar a favor del Banco Internacional, para garantizar sus obligaciones con dicho Banco, sobre los siguientes inmuebles de su propiedad:

- Lote B en que fue subdividido el Lote N° 2 del inmueble ubicado en Avenida Manuel Rodríguez N° 934 y 938, comuna de San Fernando, provincia de Colchagua, Sexta Región;

- Lote 11 A, de una superficie aproximada de 1020 metros cuadrados, resultante de la subdivisión del inmueble denominado Lote 11, de la ciudad de San Fernando.
- Parte del Inmueble ubicado en Avenida Manuel Rodríguez N° 920 al 922, comuna y ciudad de San Fernando;

Las hipotecas y prohibiciones antes indicadas constan de las escrituras de fecha 09 de junio de 2017, otorgadas en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente.

Inmobiliaria SRB S.A.:

La Sociedad ha constituido una hipoteca y una prohibición de gravar y enajenar, a favor del Banco Estado de Chile, sobre los siguientes inmuebles de su propiedad:

- Casa y sitio ubicados en calle Estado N° 87, comuna y ciudad de Curicó;
- Inmueble ubicado en calle Estado N° 77, comuna y ciudad de Curicó;
- Inmueble compuesto de casa y sitio, hoy sólo sitio, ubicado en Avenida Manso de Velazco N°543, N°555, N° 573, N° 577, N° 515 comuna y provincia de Curicó;
- Propiedad ubicada en calle Estado N° 23, N° 47, N° 49, N° 65 comuna y provincia de Curicó;
- Inmueble consistente en el Lote N° 2 de los que se subdividió la propiedad en calle Merced N° 52, comuna y provincia de Curicó;
- Lote A y Lote C de la subdivisión de la propiedad ubicada en calle Merced esquina Alameda de las Delicias, comuna y provincia de Curicó;
- Inmueble compuesto de casa y sitio ubicados en calle Chacabuco esquina Estado, comuna y provincia de Curicó.

Estos inmuebles se encuentran inscritos en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, a Fojas 6.941 vta, N° 4.010 del año 2008 y fueron dadas en garantía por escritura pública de fecha 02 de septiembre de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N° 11.448/2008.

Inmobiliaria Río Lluta S.A.:

Por modificación del pacto de accionistas de fecha 19 de octubre de 2016, se prendaron las 132.600 acciones de la sociedad Inmobiliaria Río Lluta S.A., de propiedad de SR Inmobiliaria S.A., en favor del Grupo Bitar.

Inversiones HH Costanera II S.A.:

Mediante escritura pública de fecha 30 de diciembre de 2014, otorgada en la Notaría de don Iván Torrealba Acevedo, Repertorio N° 22.006-2014, la sociedad constituyó prenda de sus 98.559 acciones en Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A., en favor de Inmobiliaria Cosnav S.A., de acuerdo con lo señalado en el pacto de accionistas.

Mediante Junta Extraordinaria de Accionistas, de fecha 03 de diciembre de 2018, la sociedad se constituyó en fiadora y codeudora solidaria de la sociedad filial, Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A., en favor del Banco Santander, hasta por un monto de mil millones de pesos.

Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A.

Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. mantenía un juicio arbitral con Constructora Ingevec S.A., en el cual esta última demandó a la primear por término de contrato con indemnización de perjuicios por el monto de UF 44.622,5. Con fecha 20 de enero de 2020 el árbitro designado en el juicio acogió parcialmente la demanda de Constructora Ingevec S.A., condenando a la Sociedad a pagar la suma de UF 6.337,94. A la fecha de la emisión de esta carta todavía hay plazo para que las partes interpongan recurso de casación en la forma, por lo que el monto indicado podría variar. Se adjunta carta de Estado de Arbitraje emitida por Juan Pablo Halpern Álamos, abogado a cargo del caso.

No existen asuntos de carácter tributario que puedan eventualmente representar una obligación real o contingente.

Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. mantiene al 18 de Febrero de 2020 un contrato de arrendamiento con Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A., en el cual se ha estipulado que en garantía del pago de las rentas de arrendamiento, la arrendataria, Inmobiliaria Edificio Corp Group S.A. se obliga a mantener por todo el periodo de duración del contrato de arrendamiento, prenda en favor de Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. sobre los créditos emanados para la Sociedad de los contratos de subarrendamiento que celebre con los subarrendatarios del Edificio. En virtud de lo anterior, a la fecha se han constituido una serie de prendas en favor del arrendador, con motivo de los contratos de subarrendamiento vigentes en el edificio.

Restantes sociedades incluidas en la consolidación de estados financieros consolidados.

Al 31 de diciembre de 2019, las siguientes sociedades no cuentan con otras obligaciones que deban ser reveladas en los presentes estados financieros consolidados.

- Inmobiliaria Ovalle S.A.
- Inmobiliaria Punta Arenas S.A.
- Inmobiliarias SRW S.A.
- Inmobiliaria SRBG S.A.
- CAI Constructora S.A.
- Administradora Edificio Corpgroup S.A.

Al 31 de diciembre de 2019, VivoCorp S.A. y sus filiales no tienen conocimiento de otras contingencias y compromisos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros consolidados.

37. COVENANTS

Al 31 de diciembre de 2019 el detalle de los covenants a cumplir por la Sociedad y sus filiales son los siguientes:

VivoCorp S.A.

A raíz del contrato de emisión de bonos suscritos en enero de 2018 y julio de 2019, la Sociedad debe cumplir con las siguientes exigencias:

1. Mantener en sus estados financieros trimestrales, un nivel de endeudamiento menor o igual a dos veces. Para estos efectos, el nivel de endeudamiento estará definido como la razón entre deuda financiera neta y patrimonio neto total.

Deuda Financiera total M\$	Efectivo y equivalentes M\$	Patrimonio Neto M\$	Covenant 1
443.437.459	6.641.245	306.607.068	= 1,42 < 2,00

2. A contar del 31 de diciembre de 2018, mantener una razón entre /i/ la suma de activos inmobiliarios libres de gravámenes e inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación libres de gravámenes y /ii/ deuda financiera neta sin garantías, por un valor de al menos uno coma tres veces.

Activos e Inversiones libres de gravamen (*) M\$	Líneas de crédito sin garantía (**) M\$	Deuda Bonos series B y C (***) M\$	Efectivo y equivalentes M\$	Covenant 2
234.845.020	27.106.654	115.639.668	6.641.245	= 1,73 > 1,30

(*) Ver nota 14 e) y nota 15 a)

(**) Ver nota 17 a)

(***) Ver nota 17 c)

Al 31 de diciembre de 2019, VivoCorp S.A. cumple con todos los covenants suscritos.

38. MEDIO AMBIENTE

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, la Sociedad y sus filiales, dada la naturaleza de la industria, no se ven afectadas de forma directa o indirecta por desembolsos relacionados al medio ambiente.

39. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 6 de febrero de 2020, Vivocorp y su sociedad filial Inmobiliaria Puente Limitada, han prometido vender al Fondo de Inversión LV Patio Renta Inmobiliaria I, rol único tributario 76.033.734-K y a Patio Comercial SpA, rol único tributario 76.362.959-7, la totalidad de las acciones emitidas por su filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A., rol único tributario 99.522.360-0, más una cuenta por pagar en favor de Vivocorp, todo ello por un precio total equivalente a la cantidad de 1.880.510 Unidades de Fomento, según su valor en pesos a la fecha de celebración de la compraventa prometida, ajustado en razón de variaciones de ciertas partidas del balance. Desde un punto de vista financiero, la celebración de la compraventa prometida reducirá los activos de Vivocorp consolidado en aproximadamente M\$51.000.000 y los pasivos se reducirán en M\$45.500.000, también aproximadamente. A su vez, esto generará una utilidad después de impuestos en los resultados consolidados de Vivocorp de alrededor de M\$850.000. El contrato prometido se celebrará a más tardar el día 16 de marzo de 2020, prorrogable en los términos establecidos en el mencionado contrato de promesa de compraventa.

En Junta Extraordinaria de Accionistas de Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. celebrada con fecha 6 de marzo de 2020 y reducida a escritura pública con la misma fecha en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo, la sociedad Administradora Edificio Corp Group S.A., (la “Sociedad Absorbida”) se fusionó en la sociedad Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. (la “Sociedad Absorbente”), siendo esta última su continuadora legal para todos los efectos legales. El extracto de dicha escritura se encuentra actualmente en trámite de inscripción en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, y publicación en el Diario Oficial.

En virtud de lo anterior, con fecha 6 de marzo de 2020 la Sociedad Absorbente ha adquirido todos los activos y pasivos, derechos y obligaciones de que era titular la Sociedad Absorbida, cualquiera sea su naturaleza, sean estos muebles o inmuebles, corporales o incorporeales, entre los que se encuentran los créditos que tuviere la Sociedad Absorbida. Del mismo modo, la Sociedad Absorbente se hizo cargo de todas las obligaciones y pasivos que se adeudaren a terceros por la Sociedad Absorbida, relativos a los bienes de ella o a su giro o actividad, sin limitación alguna..

En diciembre de 2019, se informó que una nueva cepa de coronavirus, COVID-19, apareció en Wuhan, China. Desde entonces, el coronavirus COVID-19 se ha extendido a múltiples países, incluidos Chile.

El brote global y en Chile del coronavirus COVID-19 continúa evolucionando rápidamente. El impacto en que el coronavirus COVID-19 puede afectar nuestro negocio dependerá de las medidas futuras que se apliquen localmente, las que son altamente inciertas y no se pueden predecir con confianza, como la propagación geográfica definitiva de la enfermedad, la duración

del brote, las restricciones de viaje y distanciamiento social en Chile, cierres comerciales o interrupciones comerciales y la efectividad de las acciones tomadas por el gobierno Chileno para contener y tratar la enfermedad.

La Sociedad se encuentra evaluando activamente y respondiendo, cuando sea posible, los posibles efectos del brote de COVID-19 en nuestros empleados, clientes, proveedores, y evaluando las acciones gubernamentales que se están tomando para reducir su propagación. Sin embargo, aunque esperamos que nuestros resultados financieros para el segundo trimestre de 2020 se vean afectados negativamente por esta interrupción, actualmente no podemos estimar la gravedad o duración general de cualquier impacto adverso resultante en nuestro negocio, condición financiera y / o resultados de operaciones, que puede ser material.

Entre el 01 de enero de 2020 y la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, las sociedades no presentan otros hechos posteriores que resulta necesario revelar y que pudiese afectar significativamente la comprensión de los mismos.

* * * * *