



VIVOCORP
MEMORIA ANUAL





CONTENIDO

SOMOS
VIVO
Página 5

LIDERAZGO
VIVO
Página 14

CRECIENDO
VIVO
Página 27

VIVO
SUSTENTABLE
Página 35

GENTE
VIVO
Página 42

LA SOCIEDAD
VIVO
Página 49

ESTADOS
FINANCIEROS
Página 85

VIVOcorp S.A.

(en adelante "la Sociedad", "la Compañía", "VIVO" o "VIVOcorp")
es una sociedad anónima abierta y su Rol Único Tributario es el 76.058.352-9.
Se encuentra domiciliada en Avenida Américo Vespucio Norte 1561, piso 4, Vitacura - Santiago.
Teléfono: 226607150 / Sitio web: www.VIVOcorp.cl / Mail: investor@VIVOcorp.cl



CARTA DEL PRESIDENTE

Estimados accionistas:

Tengo el agrado de presentar a ustedes la Memoria Anual de VIVOcorp correspondiente al año 2020. En ella exponemos, extensa y detalladamente, información útil y necesaria para apreciar el desempeño de la Compañía en los diversos ámbitos en que actúa y sus resultados.

La grave crisis sanitaria que afecta al mundo desde hace más de un año, con millones de contagiados y fallecidos, y las medidas de confinamiento y restricciones de todo tipo destinadas a evitar su propagación, han trastocado drásticamente la vida de las personas y asestado un golpe violento a la economía, al empleo y a la calidad de vida.

Pese al auspicioso y esperanzador inicio del proceso de vacunación en el mundo y a incipientes signos de reactivación, el rebrote del virus y los apremiados presupuestos fiscales de muchos países, permiten prever que retomar los niveles de actividad previos a la pandemia demorará más de lo pensado.

Esta industria se ha visto especialmente golpeada por la crisis sanitaria. Los cierres de malls y outlets producto de las cuarentenas, los menores ingresos derivados de medidas adoptadas para apoyar a nuestros locatarios, las limitaciones de aforo, la reducción de los horarios de funcionamiento y la necesaria inversión para implementar estrictas medidas sanitarias, entre otros, resintieron la operación y pusieron a prueba nuestra capacidad de adaptarnos a un entorno inédito y especialmente complejo.

Debo destacar que, en este escenario incierto y cambiante, nuestros equipos demostraron todo su compromiso y profesionalismo, actuando con la debida prontitud y diligencia, manteniendo en todo momento una fluida y estrecha comunicación con las autoridades y con nuestros proveedores y locatarios.

Gracias a ello, los centros comerciales de VIVOcorp fueron los primeros en reabrir una vez levantadas las cuarentenas, adoptando las mejores prácticas de la industria e incorporando tecnología de punta para prevenir contagios. Adicionalmente, asumimos



**Jorge Andrés
Saieh Guzmán**
Presidente VIVOcorp



CARTA DEL PRESIDENTE

nuestra responsabilidad con la comunidad impulsando diversas iniciativas dirigidas a grupos especialmente afectados por el virus, de las cuales damos cuenta en este documento.

Estas y otras gestiones, nos permitieron retomar rápidamente los niveles de venta observados en periodos previos a la pandemia, todo un éxito considerando el escaso flujo de público a los centros comerciales. No obstante lo anterior, el desempeño financiero de la Compañía, expuesto en esta memoria, refleja inevitablemente la complejidad de un año difícil.

VIVOcorp es una compañía en movimiento. Durante el año suscribimos importantes acuerdos, coherentes con nuestra decisión estratégica de reordenar y potenciar nuestras inversiones en el sector inmobiliario. En ese contexto se enmarca el acuerdo comercial con Grupo Patio para la venta de Vivo Outlet La Florida, Maipú, Peñuelas y Temuco, así como el acuerdo suscrito con BTG

Pactual que permitió a Inversiones Terra, controladora de VIVOcorp, adquirir la totalidad de la participación accionaria de esa sociedad, mediante la cesión de la propiedad de los centros comerciales Mall Vivo Imperio y Mall Vivo El Centro. En línea con esa misma decisión, hemos prometido adquirir a sociedades relacionadas el 51% que restaba para contar con la totalidad de la propiedad del Hotel Mandarin Oriental, y el 50% de la cadena Citi Express.

En un año especialmente complejo, quiero agradecer muy sinceramente el compromiso, profesionalismo y dedicación de nuestro equipo de ejecutivos y colaboradores, reflejado en cada uno de los logros de la Compañía consignados en esta cuenta. En especial, considero oportuno agradecer a su Gerente General don Cristián Jijena, quien durante más de una década lideró la Compañía, posicionándola como una empresa reconocida y respetada en la industria.

VIVOcorp sigue atentamente la evolución de la pandemia, los cambios económicos, sociales y culturales asociados a estos procesos, y la evolución del itinerario constitucional que el país ha iniciado. Sin duda, tendremos un año lleno de nuevos retos y desafíos.

Estamos conscientes que nuestro objetivo es ser una compañía sustentable, y considerando el actual contexto político, económico y sanitario del país. Ello nos exige medidas de mayor eficiencia y un plan de inversiones y crecimiento responsable.

Los invito a seguir trabajando con entusiasmo en los objetivos propuestos, con el foco siempre puesto en nuestros accionistas, clientes, colaboradores y comunidades en las que estamos insertos.



SOMOS VIVO

- Lo que hacemos
- Nuestro propósito
- Nuestra misión
- Nuestros valores fundamentales
- VIVOcorp 2020 en cifras
- Enfrentamos la contingencia
- Una década de historia

LO QUE HACEMOS

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

En solo 10 años nos convertimos en la empresa de centros comerciales multiformato de mayor cobertura en el país y **la que más proyectos ha desarrollado**: malls, outlets, strip centers y stand alone. Al 31 de diciembre de 2020, nuestra superficie total era de 368.000 m² de GLA.

Con una importante presencia regional, que supera el 60% de los activos de la Compañía, nuestra participación de mercado en malls y centros comerciales es del 8%, siendo Parque Arauco, Cencosud y Mall Plaza nuestros principales competidores.

En VIVO queremos que las compras, vivencias, momentos y encuentros sean entretenidos, amables y simples, con espacios novedosos y sorprendentes.

CÓMO LO HACEMOS

Miramos las cosas desde una perspectiva diferente. Cuando pensamos en construir un centro comercial, la prioridad es definir cómo entrar en la vida de las personas de una forma respetuosa y genuina.

Para ello, desarrollamos el concepto **“Experiencia de Cliente”**, cuya meta fue transformarnos de desarrolladores inmobiliarios -que era nuestro objetivo hace más de 10 años- a una empresa con centros comerciales cercanos al barrio, en los que vecinos y clientes viven toda una **experiencia**.

En cada proyecto hacemos un trabajo previo para conocer a la comunidad, lo que nos permite diseñar un mix que se adapte a sus necesidades y gustos, combinando tiendas, servicios y entretenimiento. Así hemos ido integrando cines, juegos infantiles, gimnasios y una variada oferta gastronómica en los tradicionales patios de comida o bajo el concepto de “casual dining”.

En este camino, hemos sido pioneros en dar un valor extra al formato outlet, a los que incorporamos áreas verdes, juegos infantiles, cines y una zona gastronómica con el fin de que el concepto “descuento”, no sea sinónimo de una infraestructura rústica que no cuenta con las comodidades mínimas que tienen los malls.

Los primeros outlets que construimos contaban con terrenos de aproximadamente 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 muy valorados por nuestros clientes.



PRINCIPIOS ÉTICOS

En VIVOcorp siempre hemos mantenido un compromiso de honestidad y respeto por la competencia, nuestros trabajadores, clientes, entorno y el medio ambiente mediante 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 desempeña 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 forman parte de nuestra organización.

Contamos con eficientes sistemas de control de gestión, lo que nos ha permitido monitorear el cumplimiento de las funciones desde el punto de vista ético y, a su vez, mitigar los riesgos de fraude que se pudieran generar.



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.

NUESTRA 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 son siempre el foco de lo que hacemos.

NUESTROS VALORES FUNDAMENTALES



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.

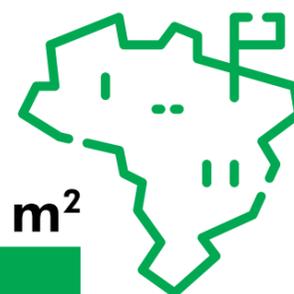
VIVO EN CIFRAS



MMU \$490 millones
INVERSIÓN FUTUROS PROYECTOS

SUPERFICIE
a diciembre de 2020

368.000 m²
GLA



ACTIVOS



59
CENTROS

A lo largo del país



COMPOSICIÓN DE LA CARTERA



CENTROS
COMERCIALES



OUTLETS



STAND
ALONE



STRIP
CENTERS



HOTEL

ENFRENTAMOS LA CONTINGENCIA

En el año 2020, la pandemia del Covid-19 impuso un enorme desafío para VIVO, particularmente para nuestros malls y outlets, que tuvieron que permanecer varios meses cerrados, ya sea debido a las cuarentenas impuestas en las distintas comunas del país, o por una decisión tomada en coordinación con los locatarios. Esta medida nos permitió resguardar la seguridad de nuestros clientes y de nuestra gente, y también ir en ayuda de nuestros socios comerciales, con quienes acordamos no cobrar arriendo mientras los centros no abrieran sus puertas.

Así, las reaperturas se fueron dando de acuerdo a la situación sanitaria de cada zona, las posibilidades de los locatarios, de los trabajadores y las necesidades de los vecinos, siempre con las medidas y protocolos establecidos para proteger a todos quienes ingresaran a nuestras instalaciones.

Además de un estricto control del aforo, en todos nuestros malls implementamos cámaras de medición térmica de última generación, para medir la temperatura de los clientes y asegurar el uso de mascarilla. En los outlets, la reapertura fue más simple, ya que al estar al aire libre, pudieron comenzar a funcionar un día después de pasar a la Fase 2 del Plan Paso a Paso.

Los strip centers y stand alone continuaron, en su mayoría, funcionando en periodos de cuarentena, pues albergan servicios esenciales, tales como supermercados, farmacias y otros. En estos casos, aunque las medidas de seguridad son responsabilidad de los locatarios, nos aseguramos de que todos nuestros colaboradores cumplieran con las normas de seguridad sanitaria, para lo que les entregamos guantes, mascarillas y alcohol gel, y los guardias asumieron la responsabilidad de organizar las filas de clientes para mantener la distancia social y controlar el correcto uso de mascarillas.



AFORO DE
PERSONAS



CÁMARA DE
MEDICIÓN
TÉRMICA



USO DE
MASCARILLAS



ALGUNAS INICIATIVAS



SOCIOS EN LA ADVERSIDAD

De acuerdo a la realidad de cada zona, acordamos en conjunto con nuestros locatarios los cierres de malls y outlets, suspendiendo el pago de arriendos.



CERCA DE LA COMUNIDAD

Apoyamos a los vecinos de nuestros centros comerciales con cajas de alimentos y artículos de seguridad, donaciones a hogares de ancianos y campañas de ayuda, como "Tejiendo por ellos", que nos permitió entregar más de 4 mil prendas de lana a niños vulnerables en pleno invierno.



TU ESPACIO VIVO

El mall de San Fernando acomodó su patio de comidas, para convertirlo en un espacio de cubículos en los cuales pudieron estudiar y trabajar los vecinos de la zona.



PICK UP

Se puso en marcha la Red Pick Up, que permite que nuestros clientes puedan comprar en línea en cualquiera de las tiendas asociadas, y retirar sus productos en lockers, con una llave digital, para evitar el contacto entre personas.



E- LEARNING

Para continuar con el programa de capacitación, durante la pandemia se potenció la plataforma de e-learning para los colaboradores y se agregaron actividades de relajación para ellos y sus familias.

Durante la pandemia fuimos pioneros en instalar, en todos nuestros malls, cámaras con tecnología de punta para el control de temperatura y chequear que cada cliente llevara puesta su mascarilla.

UNA DÉCADA DE HISTORIA

● 2010

Nace la marca "VIVO"

Con el propósito de integrar bajo una imagen común los centros comerciales adquiridos. De esta forma los centros comerciales formato mall los denominamos "Mall VIVO" y los strip centers "Punto VIVO".

● 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, Surprice y D House, entre otras.

● 2014

La Compañía da nueva vida al corazón de La Dehesa y abre las puertas de 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.

● 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.

● 2016

Ampliamos la cobertura

Inauguramos los primeros centros comerciales en regiones. El primero fue VIVO Outlet Peñuelas, y unos meses después abrimos en la Región de O'Higgins Mall VIVO San Fernando, proyecto desarrollado y ejecutado en sociedad con Inmobiliaria Andalucía 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.

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").

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. Sin embargo lo más importante es que continuamos madurando como empresa gracias al intenso trabajo que hemos realizado en estos 10 años de historia.



2020

Un esfuerzo conjunto

Durante la pandemia de 2020 tuvimos que suspender las operaciones de nuestros malls y outlets por largos periodos, además de velar por el funcionamiento seguro de nuestros stands alone y strip centers, que albergan servicios esenciales.

Pese a que en promedio, nuestros malls y outlets estuvieron cerrados por cerca de 4 meses, nos esforzamos en mantener las plazas de trabajo de nuestros colaboradores y acordamos tempranamente con nuestros locatarios la suspensión del pago de arriendos mientras los centros se mantuvieran cerrados.

Conscientes del impacto que la pandemia tendría no solo en nuestros resultados, sino también en los de nuestros locatarios y en el bienestar de toda las comunidades en que estamos insertos, nos movimos en forma muy coordinada y ágil para retomar las operaciones en el nuevo escenario, desarrollamos una serie de actividades para ir en apoyo de las comunidades aledañas a nuestros centros y aceleramos el desarrollo de proyectos como el Pick Up, que facilitaron las transacciones comerciales en línea, entre otras acciones.

Cambios en la estructura

En el ámbito organizacional, durante el año los controladores de VIVOcorp, Inversiones Terra SpA (75%) y BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión (25%) realizaron una serie de transacciones que implican un cambio importante en los activos de la Compañía.

Es así como en noviembre, Inversiones Terra SpA, controladora de VIVOcorp, acordó la compra del 25% de la propiedad de la Sociedad a BTG Pactual, transacción que se materializaría con la transferencia a BTG Pactual de Mall Vivo Imperio y Mall Vivo El Centro (a diciembre de 2020 esta transacción aún no se había materializado).

Ese mismo mes, VIVOcorp suscribió una promesa de venta de Vivo Outlet La Florida; Vivo Outlet Maipú; Vivo Outlet Peñuelas; y Vivo Outlet Temuco a Patio Renta Comercial S.A. (a diciembre de 2020 esta transacción aún no se había materializado).

Finalmente, también en noviembre se firmó una promesa para la adquisición del 51% del hotel Mandarin Oriental, quedando VIVOcorp con 100% de la propiedad, y la compra del 50% de la cadena hotel City Express, con lo que la sociedad entró de lleno al negocio hotelero.

A photograph of two women smiling and looking at each other in a desert landscape. The woman on the left has long blonde hair and is wearing a black hat and a green floral top. The woman on the right has long brown hair, is wearing sunglasses and a white denim jacket. The background shows a vast, hazy desert with mountains in the distance. There are yellow decorative elements: a diagonal bar in the top left, a circle in the top right, a circle in the bottom left, and a diagonal bar in the bottom right.

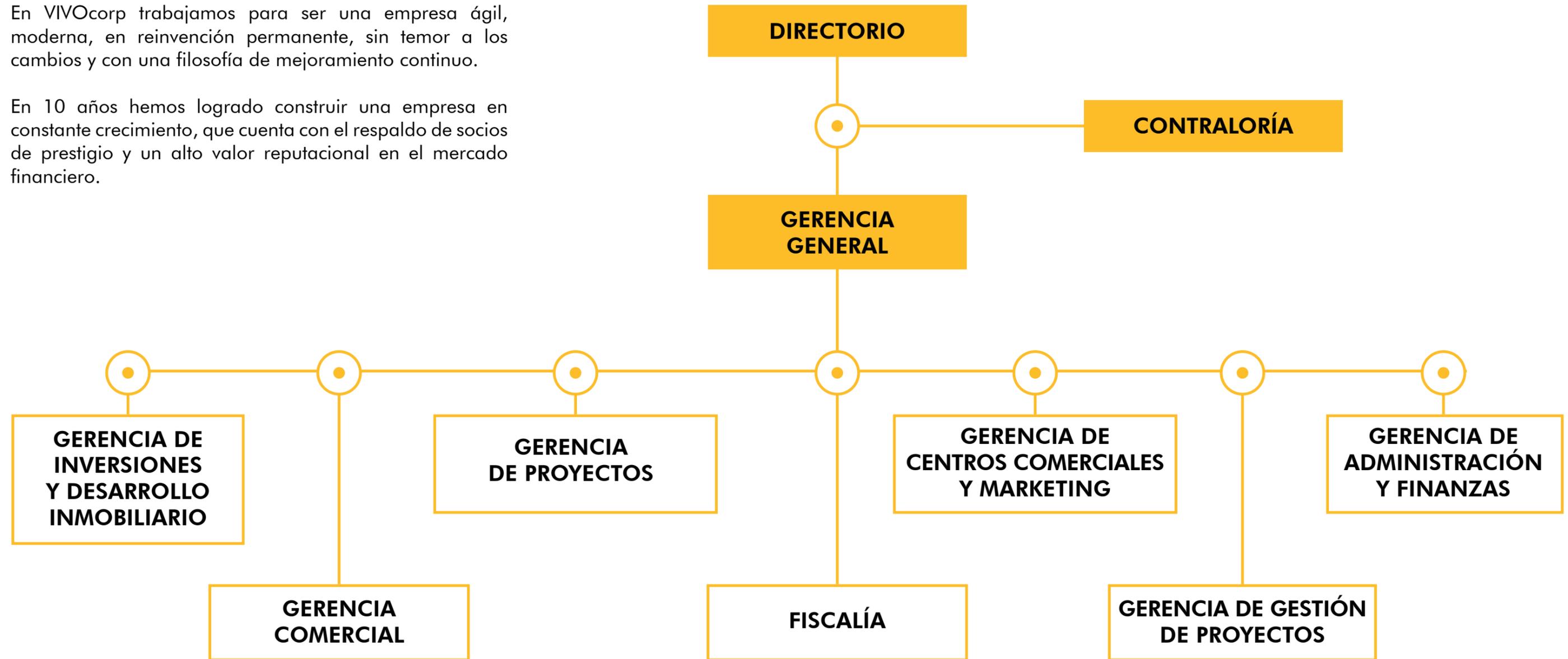
LIDERAZGO VIVO

- Gobierno Corporativo
- Información del Directorio
- Equipo ejecutivo
- Nuestros protagonistas
- Comité de Emergencia
- Políticas, protocolos y códigos
- Auditoría y cumplimiento
- Modelo de Gobierno Corporativo
- Hechos esenciales
- Nuestros principales activos
- Vivo integrado

GOBIERNO CORPORATIVO

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 en constante crecimiento, que cuenta con el respaldo de socios de prestigio y un alto valor reputacional en el mercado financiero.



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**
Directora

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
DAÑOBEITÍA 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.

EQUIPO EJECUTIVO


CRISTIÁN JIJENA DE SOLMINIHAC
Gerente General

7.314.737-9

Ingeniero Comercial, Pontificia Universidad Católica de Chile.
En el cargo desde 2009.


MARTÍN SWETT TOBAR
Gerente de Administración y Finanzas

11.978.378-k

Ingeniero Comercial, Universidad Adolfo Ibáñez.
En el cargo desde 2020.


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.


FRANCISCO ACHELAT SALVADOR
Gerente Comercial Corporativo

12.232.733-7

Ingeniero Comercial, Universidad del Desarrollo.
En el cargo desde 2009.


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.


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.


PATRICIO RIVERA LOBOS
Gerente Control de Proyectos

6.656.640-4

Arquitecto, Universidad 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 MOYANO PÉREZ
Fiscal

8.668.460-8

Abogado, Universidad Nacional Andrés Bello.
En el cargo desde 2009.

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 2020, ninguno de los directores participa en la propiedad de la Sociedad. Durante el ejercicio 2020, los directores de VIVOcorp S.A. recibieron una remuneración líquida equivalente a M\$406.588., por concepto de dietas de asistencia. En 2019 los directores percibieron por concepto de asistencia una remuneración líquida equivalente a M\$209.726. En 2019 y 2020 no hubo desembolsos asociados a asesorías al Directorio.

El Directorio está conformado por seis miembros, cuatro hombres y dos mujeres, todos de nacionalidad chilena.

ANTIGUEDAD

Menos de 3 años
3

Entre 3 y 6 años
1

Entre 9 y 12 años
2

RANGO DE EDAD

Entre 31 y 40 años
1

Entre 41 y 50 años
2

Entre 51 y 60 años
1

Entre 61 y 65 años
2

NUESTROS EJECUTIVOS

Al 31 de diciembre de 2020, ninguno de los ejecutivos principales participa en la propiedad de la Sociedad.

Las remuneraciones de los ejecutivos principales para el ejercicio 2019 y 2020 ascienden a \$3.284.530.858 y a \$3.428.244.976 respectivamente. Estos montos incluyen el pago del bono anual de los ejecutivos correspondiente al año respectivo.

Los ejecutivos cuentan con un sistema de renta variable de corto plazo, que consiste en un bono anual por cumplimiento de objetivos, lo que es informado a los ejecutivos al comienzo de cada período de evaluación. Además algunos ejecutivos cuentan con una renta variable de 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.



NUESTROS PROTAGONISTAS

Accionistas

Son los propietarios de la Compañía, y como tales, eligen al directorio. Además, aprueban las memorias, las políticas de dividendos, y designan a los auditores externos, junto con fiscalizar la administración de la Sociedad.

Comités Corporativos

Son instancias en que los directores profundizan en el control, gestión y decisiones en relación con las actividades estratégicas de la Compañía. En la actualidad operan el Comité de Auditoría y el Comité Estratégico de Inversiones.

Gerentes de primera línea

Son los ejecutivos principales de la Compañía que, liderados 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.

Directorio

Corresponde por ley al órgano colegiado responsable de la administración de la Sociedad. Define los objetivos, la estrategia y las políticas de la Compañía, designa al gerente general y delega en él la ejecución de la estrategia; además de controlar la gestión de la estructura ejecutiva de administración a través de las sesiones de directorio y de los comités de directores.

Gerente General

Vela por el correcto funcionamiento 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.

Comités de gerencia

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

POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS

- Política de seguros
- Procedimiento de administración de tesorería
- Procedimiento de verificación y registro de DTE
- Procedimiento de adquisiciones
- Procedimiento de gestión de documentos de garantía proveedores
- Procedimiento de evaluación y aceptación de clientes
- Procedimiento de conciliaciones bancarias
- Procedimiento de gestión de anticipos
- Procedimiento de gestión de contratos de clientes
- Procedimiento de rescisión de contratos de clientes
- Procedimiento de pagos individuales de tesorería
- Procedimiento de pagos masivos de tesorería
- Procedimiento de contabilizaciones masivas
- Procedimiento de creación de cuentas contables
- Manual de consolidación de estados financieros
- Procedimiento de gestión de documentos de garantía de clientes
- Procedimiento de evaluación y aceptación de proveedores
- Procedimiento de gestión de cobranzas
- Procedimiento de licitación
- Procedimiento de cierre contable
- Procedimiento de gestión de entrega de locales
- Procedimiento de término de contrato de trabajo
- Procedimiento de pago de arriendo de bienes inmuebles
- Procedimiento de facturación
- Manual anti lavado de activos
- Manual de documentación de normativa
- Estatutos contraloría
- Código de conducta y ética
- Política de evaluación y aceptación de clientes
- Política de adquisiciones
- Política de donaciones
- Política de inversiones financieras
- Política de prevención de delitos
- Reglamento interno de orden, higiene y seguridad
- Política de reclutamiento, selección y contratación
- Política de endeudamiento
- Política y procedimiento de valoración de activos
- Política de uso y protección de la información
- Política de diversidad e inclusión
- Política de gestión de riesgos
- Procedimiento para difusión de documentos de normativa interna
- Procedimiento de fondos por rendir, caja chica y reembolso de gastos
- Procedimiento de denuncias
- Procedimiento de prevención de delitos
- Procedimiento de reclutamiento, selección y contratación
- Procedimiento de atención entes reguladores
- Procedimiento roles y perfiles usuarios SAP ERP
- Procedimiento de gestión de usuarios SAP ERP
- Procedimiento de gestión de desarrollos internos SAP ERP
- Procedimiento de control de nómina
- Procedimiento de recepción de obras

MODELO DE PREVENCIÓN DE DELITOS Y CERTIFICACIÓN DE CONDUCTA Y ÉTICA

Implementamos el modelo de prevención de delitos de acuerdo con la Ley 20.393 sobre responsabilidad penal de las personas jurídicas y la Ley 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 los que se exponen las personas jurídicas: negociación incompatible, administración desleal, apropiación indebida y corrupción entre particulares. En junio de 2020 se agregó el Art. 318 Ter del Código Penal a la Ley 20.393, modificaciones que fueron incorporadas en las actualizaciones del MPD de VIVOcorp. En esta materia, además, VIVOcorp se encuentra inscrita bajo el N°3.139 en la Unidad de Análisis Financiero (UAF) como sujeto obligado a las disposiciones de la Ley 19.913.

AUDITORÍA Y CUMPLIMIENTO

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 que realiza la contraloría y la implementación de herramientas tecnológicas para la gestión de turnos de visitas a los centros comerciales, aumentaron la capacidad de fiscalización en terreno y permitieron la implementación y puesta en marcha de la autoevaluación de servicio, promoviendo la autogestión de riesgo y la cultura de control interno en los centros comerciales.

COMITÉ TRIBUTARIO

El Comité Tributario se encarga de revisar las distintas contingencias existentes y eventuales que pueda tener la empresa, para efectos de dar respuesta oportuna y completa a la autoridad. También organiza la información sobre impuestos y declaraciones que debe ser presentada, y evalúa constantemente la organización tributaria que requiere una empresa de esta envergadura.



COMITÉ DE EMERGENCIA

Dada la contingencia sanitaria y su impacto en el rubro de centros comerciales, la Compañía formó un Comité de Emergencia, encabezado por el gerente general, Cristián Jijena, e integrado por las gerentes de Centros Comerciales, Operaciones, Marketing, Desarrollo, Comercial, Proyectos, Finanzas y Fiscalía.

A partir de marzo, el Comité se reunió diariamente para evaluar la situación y prepararse para una reapertura rápida y eficiente, que también asegurara la salud y el bienestar tanto de quienes trabajan en los malls como quienes los visitan.

Para comenzar a evaluar las alternativas que permitieran una reapertura, se hizo una mirada global, analizando las acciones que se tomaron en los países que se vieron afectados inicialmente con el virus, es decir los de Asia y Europa, incluso antes de que la pandemia llegara a Chile.

Luego, en conjunto con la Cámara de Centros Comerciales, se reunieron con autoridades del Ministerio de Salud y con Lucas Palacios, ministro de Economía, para desarrollar un protocolo seguro de reapertura. Este se consideró una base, a la que le incorporamos más medidas de seguridad, logrando un lineamiento más robusto.

El Comité de Emergencia comenzó a reunirse antes de la llegada de la pandemia, para evaluar cómo actuar durante las cuarentenas y, en particular, las reaperturas.

HECHOS ESENCIALES 2020

7 de febrero

Mediante hecho esencial, se informó que 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.

14 de febrero

Mediante hecho esencial, y en complementación a lo informado por hecho esencial de fecha 7 de febrero de 2020, se comunicó que, desde un punto de vista financiero, la celebración de la compraventa prometida reduciría los activos de VIVOcorp consolidado en aproximadamente M\$51.000.000 y que los pasivos se reducirían en M\$45.500.000, también aproximadamente. A su vez, esto generaría una utilidad después de impuestos en los resultados consolidados de VIVOcorp de alrededor de M\$850.000.

23 de marzo

VIVOcorp respondió un requerimiento de información de la Comisión de Mercado Financiero con ocasión del brote de COVID-19 (Coronavirus) que se ha manifestado en los últimos meses a nivel mundial. Al respecto informamos que, en relación con los efectos financieros y operacionales para la sociedad, vemos que producto de la paralización o cierre de nuestros centros comerciales se podría producir una disminución de la facturación semanal cercana a las UF 20.000. Junto con ello y producto de estas mismas circunstancias, se informó que se estaban evaluando algunos ahorros operacionales. Ambos efectos impactarán a la sociedad por el periodo que dure el actual estado de paralización/cierre de los centros comerciales.

Asimismo, se informó que, para absorber los efectos financieros antes mencionados, la Sociedad cuenta con flujo de caja y líneas de financiamiento suficientes que cubren dicha disminución temporal de ingresos. En caso de que estos efectos persistan por un periodo prolongado de tiempo, informamos que estamos trabajando con distintos bancos de la plaza para aumentar las líneas de crédito para capital de trabajo y, con nuestros financistas de largo plazo, en desplazar pagos que generen una mayor holgura de la caja disponible durante los meses más difíciles. Asimismo, como una medida adicional, la sociedad tiene también la posibilidad de postergar proyectos de inversión planificados para este año.

Finalmente, y respecto de las pólizas de seguros vigentes de nuestros activos, informamos que nos encontramos en evaluación de estas, verificando si se configura algún siniestro cubierto por las mismas.

Con todo, se informó que se continuarán monitoreando los plazos estimados de paralización del negocio para anticipar medidas adicionales que resulten necesarias en su oportunidad.



3 de abril

Mediante hecho esencial, se informó que según da cuenta la sesión de directorio de VIVOcorp S.A. de fecha 27 de marzo de 2020, se acordó la citación a Junta Ordinaria de Accionistas para el día 24 de abril de 2020, a las 13:30 horas, a celebrarse en las oficinas de VIVOcorp ubicadas en Av. Américo Vespucio Norte 1561, piso 4, comuna de Vitacura, Santiago, no obstante la posibilidad que uno o más accionistas pudieran comparecer por medios tecnológicos de conformidad a lo prevenido en la Norma de Carácter General N°435 y el Oficio Circular N°1.141 de la Comisión para el Mercado Financiero, atendidas las circunstancias.

Se informó que las materias que serían tratadas en la Junta Ordinaria de Accionistas son aquellas que se indican a continuación:

1. Aprobación de la Memoria Anual Corporativa, Balance General, Estados Financieros y sus Notas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.
2. Dividendos definitivos 2019.
3. Renovación y designación del Directorio de la Sociedad y su remuneración para el ejercicio del año 2020.
4. Designación de auditores externos para el ejercicio del año 2020.
5. Designación de las sociedades clasificadoras de riesgo para el ejercicio del año 2020.
6. Designación de un periódico del domicilio social en el cual se efectuarán las citaciones y publicaciones que deba efectuar la Sociedad.
7. Otras materias de interés social y de competencia de la Junta Ordinaria de Accionistas.

Adicionalmente, se informó que en la misma sesión de Directorio, realizada el día 27 de marzo de 2020, se acordó que atendida la coyuntura que vive el país a causa del Covid-19 y con el objeto de velar por la salud de los accionistas y colaboradores de la Sociedad, y siguiendo además, las recomendaciones de la Norma de Carácter General N°435 y el Oficio Circular N°1.141 de la Comisión para el Mercado Financiero, lo siguiente:

- i. Realizar la junta mediante medios tecnológicos que permitan la participación de accionistas, que no se encuentren físicamente presentes en el lugar de la celebración.
- ii. Implementar para las Juntas una plataforma electrónica que permita a quienes acrediten previamente mediante correo electrónico a la Sociedad tener la calidad de accionista o contar con los poderes que le permitan a la persona actuar en representación de algún accionista, el acceso a las señaladas juntas de accionistas. Lo anterior es una opción y será sin perjuicio de que los accionistas puedan asistir personalmente, si las circunstancias lo permiten.

Se informó que para efectos de la celebración de la Junta de Accionistas indicada, se facultó al Fiscal de la Compañía para que realice todos los trámites y gestiones que sean necesarias y conducentes para la debida citación y celebración de las Juntas de Accionistas indicadas, pudiendo prescindir de las formalidades si existe seguridad que asistirían todos los accionistas, personalmente o debidamente representados. Asimismo, lo faculta para que

realice todos aquellos trámites necesarios para comunicar la fecha de celebración de las Juntas antes dichas, tanto a la Comisión para El Mercado Financiero, al Representante de los Tenedores de Bonos y a las Bolsas de Valores.

Por último, se informó que la Memoria Anual Corporativa de VIVOcorp S.A. del ejercicio 2019, se encontraría a disposición de los accionistas y terceros en el sitio web de la sociedad www.vivocorp.cl de acuerdo con la normativa vigente.

Finalmente, se hizo presente que, en atención a que se tiene asegurada la comparecencia de la totalidad de las acciones emitidas con derecho a voto de la Sociedad, no se cumpliría con las formalidades de citación y publicaciones.

8 de mayo

Mediante hecho esencial se informó que con esa misma fecha se celebró una modificación a la promesa de compraventa celebrada con el Fondo de Inversión LV Patio Renta Inmobiliaria I, rol único tributario 76.033.734-K y con Patio Comercial SpA, rol único tributario 76.362.959-7 (ambos como compradores), respecto de la totalidad de las acciones emitidas por su filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A., rol único tributario 99.522.360-0. Operación que fue informada mediante Hechos Esenciales de fecha 7 y 14 de febrero de 2020.

Se informó que en tal modificación se ha convenido el pago de un adelanto del precio de compraventa prometida, de 400.000 Unidades de Fomento, monto que equivale aproximadamente, al 40% de dicho precio, luego de

ajustes. Una parte de dicho adelanto será distribuido como dividendo especial a los accionistas por un monto total equivalente a 300.000 Unidades de Fomento, conforme ha sido aprobado en junta extraordinaria de accionistas de VIVOcorp realizada con la misma fecha, autoconvocada y celebrada con la asistencia de la totalidad de sus accionistas.

2 de noviembre

Mediante hecho esencial, se informó que el accionista de VIVOcorp S.A., Inversiones Terra SpA y su sociedad matriz, Matriz Terra SpA (en adelante "Terra"), nos han notificado de la suscripción de un "Memorándum de Entendimiento", otorgado mediante instrumento privado de fecha 2 de noviembre de 2020, con Grupo Patio SpA, en virtud del cual, dichas entidades establecieron el marco bajo el cual llevarán adelante negociaciones con el fin de que Grupo Patio SpA, y/o las entidades que este indique, pueda bajo alguna forma participar en conjunto o adquirir todo o parte de los negocios de la sociedad VIVOcorp S.A. (el "MDE"). Para dicho efecto, acordaron buscar la forma más adecuada de asociar o transferir los activos y sus respectivos pasivos, mediante una o más operaciones comerciales sean estas fusiones, asociaciones compraventas u otras (en adelante la "Transacción"). Asimismo, las partes de dicho MDE acordaron que, si ocurre la Transacción, Grupo Patio SpA tendría el control de la estructura que llegue a convenirse.

Asimismo, se informó que bajo los términos del MDE, las partes antes mencionadas, acordaron dentro de los próximos 120 días negociar los términos y condiciones en que se llevaría a cabo la eventual Transacción, y Terra otorgó en favor de Grupo Patio SpA, una exclusividad durante el referido plazo.

Se informó finalmente, que las partes del MDE declararon que la Transacción solo podrá llevarse a cabo una vez que cuente con las autorizaciones corporativas y regulatorias que correspondan.

25 de noviembre

Mediante Hecho Esencial, se informó que se han acordado las siguientes operaciones:

La Sociedad, sus accionistas BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión (en adelante, el "Fondo"), Inversiones Terra SpA ("Terra") e Inmobiliaria Puente Limitada ("Puente"), suscribieron un cierre de negocios vinculante, en el cual acordaron:

- Que el Fondo venderá a Terra la totalidad de las acciones que mantiene en la Sociedad, representativas del 25% del capital accionario de dicha sociedad, a un precio equivalente a **UF 2.525.000**, lo que implica un valor compañía de la Sociedad previo a la transacción, de UF 10.100.000; y
- Por su parte, Terra o la Sociedad, según corresponda, venderán al Fondo, o a la o las filiales que el Fondo determine, mediante la transferencia de sociedades, los centros comerciales denominados Mall Vivo Imperio y Mall Vivo El Centro.

Respecto a Mall Vivo Imperio se acordó un precio de **UF 1.415.861,90**, descontada la deuda. Por su parte, respecto a Mall Vivo El Centro, se acordó un precio de compraventa **UF 3.021.765,20**, activo que se encuentra libre de deuda.

La materialización de la transacción descrita se encuentra sujeta al cumplimiento de condiciones habituales para este tipo de operaciones, las que deberán verificarse a más tardar el día 29 de diciembre de este año, fecha en que se materializaría la transacción.

Por su parte, la Sociedad, y sus filiales Puente y SR Inmobiliaria S.A., suscribieron con esta fecha una promesa de compraventa mediante la cual éstas prometieron vender a Patio Renta Comercial S.A. -o a la entidad relacionada que esta designe-, los siguientes activos: (i) Vivo Outlet La Florida; (ii) Vivo Outlet Maipú, (iii) Vivo Outlet Peñuelas; y (iv) Vivo Outlet Temuco. El precio de compra por el total de los señalados activos se acordó en la suma de **UF 3.435.073**, menos deuda. Dicho precio quedó sujeto además a ajustes habituales para esta clase de transacciones y se acordó el pago de un anticipo por un monto equivalente al 9,5% del referido precio, neto de deuda. La materialización de la referida transacción se encuentra sujeta al cumplimiento de condiciones habituales para este tipo de operaciones, las que deberán verificarse a más tardar dentro de 60 días contados desde esta fecha.

Finalmente, y considerando la liquidez que las operaciones señaladas en los puntos anteriores generarán a la Sociedad, con esta misma fecha esta suscribió con las sociedades CorpGroup Inversiones Limitada e Inversiones HCP City Express S.A. los siguientes documentos: (i) promesa para la adquisición del 51% de hotel "Mandarín Oriental", al precio de **UF 439.000**, consolidando con ello el 100% de la propiedad de dicho hotel en la Sociedad; dicho documento establece el pago de un anticipo del 50% de dicho monto y se

encuentra sujeta al cumplimiento de condiciones habituales para este tipo de operaciones, las que deberán verificarse a más tardar dentro de 90 días contados desde esta fecha; y (ii) compraventa del 50% de la cadena hotel City Express, al precio de **UF 210.000**. Dichos precios corresponden a cifras descontadas de deuda y se encuentran sujetos a ajustes habituales para esta clase de transacciones.

Las señaladas transacciones son coherentes con la decisión estratégica de reordenar y potenciar las inversiones del grupo en el negocio inmobiliario antes de finalizar el año, permitiendo reunir el 100% de las acciones emitidas por la Sociedad en manos de Terra y sus entidades relacionadas, consolidar el negocio hotelero y, al mismo tiempo, recaudar recursos que contribuyan a la concreción de su plan estratégico y a cumplir con sus compromisos financieros.

27 de noviembre

Mediante Hecho Esencial, se dio respuesta al Oficio Ordinario N°59294 de fecha 26 de noviembre de 2020, relativo al cierre de negocios vinculante entre BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión, Inversiones Terra SpA e Inmobiliaria Puente; a la promesa de compraventa de activos entre Inmobiliaria Puente, SR Inmobiliaria S.A y Patio Renta Comercial S.A; y a la promesa de compraventa entre la Sociedad y las sociedades Corpgroup Inversiones Limitada e Inversiones HCP City Express S.A por compra de acciones que la Sociedad realizará sobre el 51% del hotel "Mandarin Oriental" y al 50% de la cadena de hotel City Express.

Al efecto, informamos que, desde un punto de vista financiero, la celebración de estas operaciones recién mencionadas es el siguiente:

1. Cierre de Negocios con BTG Pactual:

Esta operación genera una rebaja en las Propiedades de Inversión por UF 6.023.499 y una rebaja en pasivos financieros por UF 1.866.887.

Por otro lado, la operación considera un precio de venta de UF 6.287.413 con una utilidad financiera de UF 263.914.

Reiteramos que esta transacción se encuentra sujeta al cumplimiento de condiciones habituales para este tipo de operaciones que podrían afectar el precio definitivo.

2. Promesa de compraventa de activos Patio Renta Comercial S.A., Inmobiliaria Puente y SR Inmobiliaria:

Esta operación genera una rebaja en las Propiedades de Inversión por UF 3.780.919 y una rebaja en pasivos financieros por UF 1.480.005.

Por otro lado, la operación considera un precio de UF 3.435.073 con una pérdida financiera de UF 345.846.

Reiteramos que esta transacción se encuentra sujeta al cumplimiento de condiciones habituales para este tipo de operaciones que podrían afectar el precio definitivo.

3. Promesa de compraventa de acciones en sociedades hoteleras:

En relación con el Hotel Mandarin, la Sociedad actualmente es dueña del 49% de las acciones de HCC; y con esta transacción se reduciría el activo "Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación", y de esta forma la Sociedad pasaría a consolidar el balance completo de HCC generando un goodwill estimado en tomo a los UF 90.000.

En relación con la compra del 50% de las acciones de City Express, el desembolso de caja de UF 210.000 se traduciría en un aumento en los activos "Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación" por el mismo valor de la transacción.

En consecuencia, con la información proporcionada agradeceremos tener por complementado el hecho esencial de la referencia y cumplido lo ordenado en vuestro Oficio Ordinario N° 59294 de fecha 26 de noviembre en curso.

30 de diciembre

Mediante Hecho Esencial, se informó que, en relación con lo informado al mercado el 25 de noviembre, referente al cierre de negocios vinculante suscrito entre los accionistas de la Sociedad, BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión (en adelante, el "Fondo"), Inversiones Terra SpA ("Terra") e Inmobiliaria Puente Limitada ("Puente"), el

día 29 de diciembre, las mismas partes suscribieron una complementación y modificación de dicho cierre de negocios vinculante, extendiendo el plazo para el cumplimiento de las condiciones y para la materialización de la transacción, el que podría llegar hasta el día 15 de enero de 2021, prorrogable al día 22 de enero de 2021.

Asimismo, se precisaron aspectos relativos a la estructura específica bajo la cual se llevaría a cabo la venta de Mall Vivo Imperio y de Mall Vivo El Centro a las filiales que el Fondo designe y la forma cómo se deberán cumplir ciertas condiciones precedentes.

30 de diciembre

Mediante Hecho Esencial, se informó que, en relación con lo indicado el 2 de noviembre, referente al “Memorandum de Entendimiento” (en adelante el “Acuerdo”) suscrito entre el accionista de la Sociedad, Inversiones Terra SpA y su sociedad matriz, Matriz Terra SpA (en adelante “Terra”) y Grupo Patio SpA (en adelante “Patio”), en virtud del cual se estableció un marco bajo el cual se llevarían adelante negociaciones con el fin de que Patio y/o las entidades que este indique, pueda bajo alguna forma participar en conjunto o adquirir todo o parte de los negocios de la sociedad VIVOcorp S.A.

Nuestro accionista Terra nos ha informado que, junto con Patio, han estimado poner término y finiquitar con esta fecha el Acuerdo debido a que las diversas operaciones referidas en el Hecho Esencial de fecha 25 de Noviembre han debido ser postergadas y se encuentran aún pendientes de ejecución, con la expectativa de ser formalizadas en fechas muy cercanas a la fecha de término del período de exclusividad contenida en dicho Acuerdo.

En virtud de lo anterior, las negociaciones entre las partes no han logrado tener mayores avances a la fecha, por lo que éstas han acordado enfocarse en la ejecución de las transacciones pendientes.

Que, en relación con la promesa de compraventa mediante la cual, la Sociedad, sus filiales Inmobiliaria Puente Limitada y SR Inmobiliaria S.A. prometieron vender a Patio Renta Comercial S.A. -o a la entidad relacionada que ésta designe-, los activos Vivo Outlet La Florida, Vivo Outlet Maipú, Vivo Outlet Peñuelas y Vivo Outlet Temuco, (en adelante la “Promesa”), cuya celebración fue comunicada al mercado mediante Hecho Esencial del pasado 25 de noviembre, se informa:

Que, con esta fecha Inmobiliaria Puente Limitada suscribió diversos documentos que formalizan la venta y traspaso a Rentas Patio X SpA, relacionada a Patio Renta Comercial S.A., de la totalidad del activo denominado Vivo Outlet Maipú, en una valorización equivalente a 791.276 Unidades de Fomento que sirvió de base para la determinación del precio;

Que, con esta misma fecha las sociedades SR Inmobiliaria S.A., Inmobiliaria Puente Limitada y Patio Renta Comercial S.A. modificaron la Promesa postergando la fecha de celebración de las siguientes operaciones:

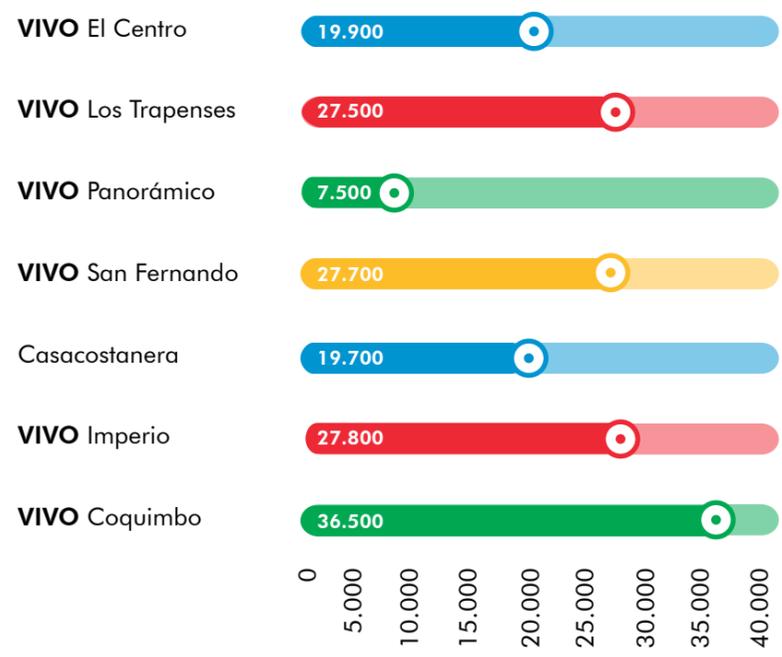
Se acordó establecer que la compraventa prometida respecto de Vivo Outlet La Florida, se celebrará en los términos pactados, a más tardar el martes 5 de enero de 2021.

Respecto de los activos Vivo Outlet Peñuelas y Vivo Outlet Temuco, las respectivas compraventas prometidas, se celebrarán a más tardar en un plazo que vence el día 24 de enero de 2021, pudiendo prorrogarse por 30 días adicionales en caso de que, a esa fecha, no se encuentren cumplidas las condiciones establecidas en la promesa.

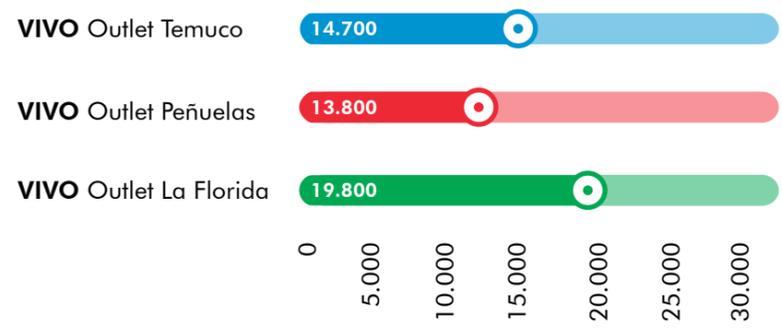


PRINCIPALES **ACTIVOS**

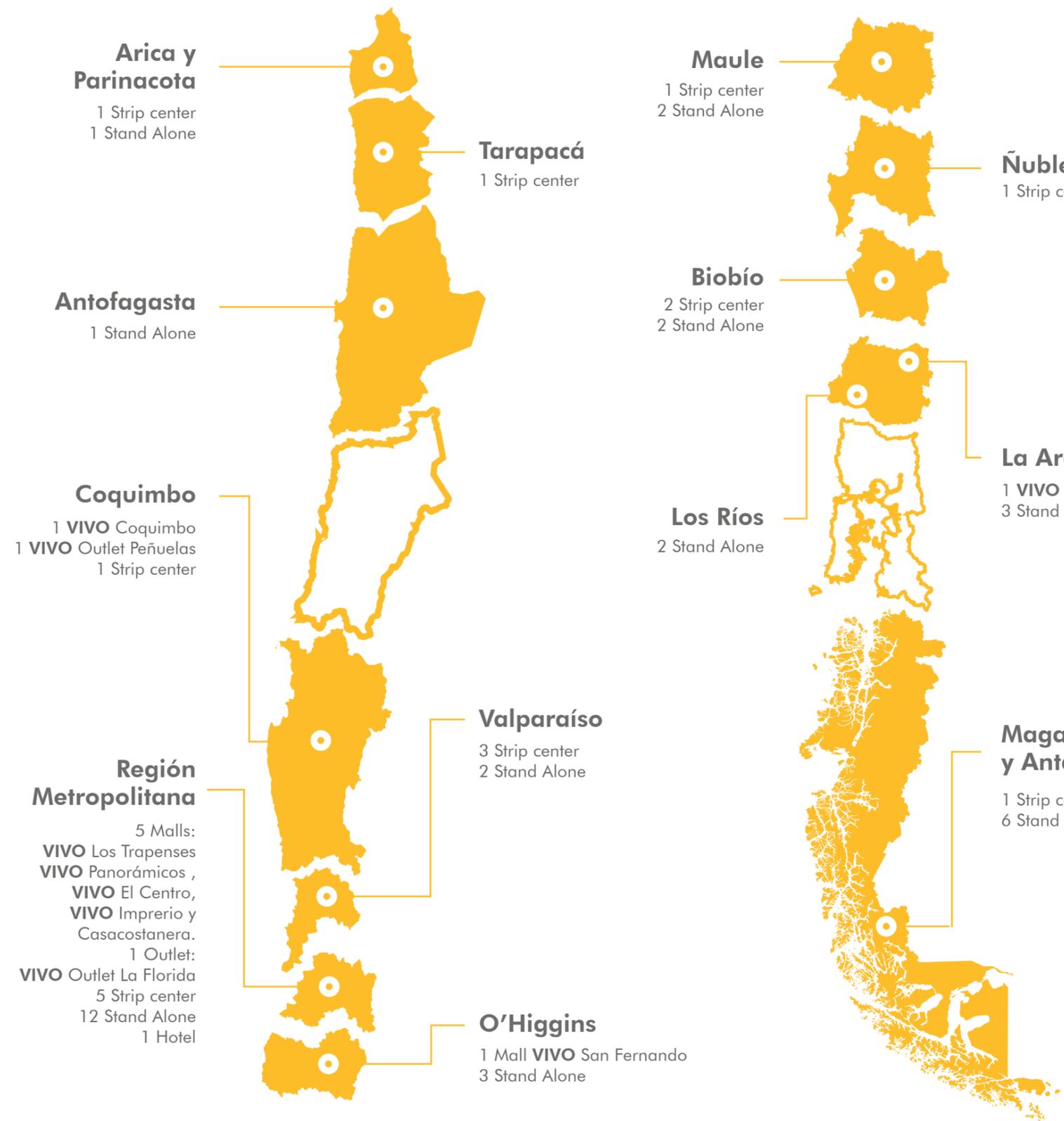
GLA (m²) TOTAL MALLS: 166.600



GLA (m²) TOTAL OUTLETS: 48.300



Nota: Datos al 31-12-2020



61% de los activos de la compañía están en regiones.

VIVO INTEGRADO

Nuestro modelo de negocios, cuya prioridad es desarrollar espacios que se integren a la zona en que están insertos, nos ha permitido expandirnos a lo largo de Chile con un sello único, que se caracteriza por generar un sentido de pertenencia en la comunidad cercana.

Antes de comenzar a construir, realizamos un estudio inicial, para que el diseño arquitectónico sea armónico con el entorno y se incorpore la realidad de cada ciudad o zona. También se hace una evaluación de las necesidades de quienes viven en los sectores cercanos y de la oferta existente, para definir un mix de productos y servicios que sea altamente valorado por los vecinos.

Asimismo, en nuestros centros comerciales regionales, que tienen generalmente una ubicación privilegiada dentro de la ciudad, trabajamos en conjunto con las municipalidades para generar actividades que aporten al desarrollo de la comunidad, como ferias y capacitaciones, con un foco en los emprendedores.



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

La arquitectura del Mall Casacostanera se funde con el entorno del barrio Vitacura.



SIEMPRE A LA VANGUARDIA

RECon, evento que reúne a toda la industria de centros comerciales de Latinoamérica y el Caribe, ha reconocido constantemente nuestra vocación innovadora. Entre 2015 y 2019* hemos recibido tres distinciones de Oro y seis de Plata en diversas categorías, demostrando que estamos siempre a la vanguardia.

Año	Categoría	Subcategoría	Caso	Nivel
2019	Arquitectura	Nuevos desarrollos	Mall VIVO Coquimbo	Plata
	Tecnología digital	Emergente	Música en Vivo	Plata
2018	Diseño y desarrollo digital	Remodelaciones/ expansiones	Mall VIVO Imperio	Plata
2017	Diseño y desarrollo	Nuevos proyectos de construcción	Casacostanera	Oro
	Mercadotecnia	Promociones de ventas y eventos	Cuentos de invierno	Oro
	Mercadotecnia	Promociones de ventas y eventos	La mesa más linda	Plata
	Mercadotecnia	Relaciones públicas	Fiestas Patrias VIVO Outlet Peñuelas	Plata
2016	Mercadotecnia	Tecnología emergente	Aplicación nok	Plata
	Diseño y desarrollo	Nuevos proyectos de construcción		Oro

*La edición 2020 de RECon Latin America & Caribbean fue suspendida debido a la pandemia.



CRECIENDO VIVO

- Enfrentamos los desafíos
- VIVO Santiago
- VIVO Outlet Puente Alto
- Líderes en afecto y prestigio
- Red Pick Up
- Nuestro espacio, tu sala
- Controlando las reaperturas

ENFRENTAMOS LOS DESAFÍOS

Porque somos una empresa joven y con visión de futuro, nos mueve crear nuevos proyectos y asumir desafíos en equipo. Aunque este año gran parte de nuestra energía innovadora se centró en movernos con agilidad para administrar la pandemia y reaccionar con rapidez y eficacia, continuamos desarrollando los proyectos que tenemos en cartera, aunque a un ritmo más lento y respetando las restricciones que nos impuso este escenario sanitario.

VIVO SANTIAGO

Tras lograr la aprobación de la Declaración de Impacto Ambiental del mall intercomunal VIVO Santiago, continuamos con las obras de demolición y excavación -comenzadas en 2019- de este proyecto ícono de la Compañía, que será el formato más grande desarrollado por VIVOcorp desde el inicio de sus operaciones.

En el proyecto, ubicado a orillas de Avenida Vicuña Mackenna, a pasos de la línea 5 y 6 del Metro - en un sector donde confluyen las comunas de Santiago, Ñuñoa y San Joaquín-, se ha involucrado a la comunidad, tanto para conocer sus necesidades y preferencias, como para contar con su apoyo en las distintas etapas de desarrollo.

VIVO Santiago contará con más de 90 mil m² arrendables, 200 tiendas, una amplia oferta gastronómica, 14 salas de cine, un supermercado y un gimnasio, entre otros servicios.



VIVO OUTLET PUENTE ALTO

Demostrando una vez más nuestro compromiso de involucrarnos en el desarrollo de las comunidades donde estamos insertos, en la planificación de este outlet incluimos un parque de 12 mil m², que alberga más de 150 especies vegetales endémicas, para que los vecinos puedan disfrutar de un hermoso lugar al aire libre.

Ubicado en la Avenida Concha y Toro, a pasos de la línea 4 del Metro, la construcción del centro comenzará en 2021 y contempla la habilitación de 35 mil m², con tiendas de descuento, espacios de gastronomía, un gimnasio y 1.500 estacionamientos.

Con cerca de 570 mil habitantes, la comuna de Puente Alto es la más poblada de Chile y, lamentablemente, la que tiene la menor cantidad de metros cuadrados de áreas verdes por persona.



VIVO OUTLET CHILLÁN

En el segundo semestre de 2021, los 220 mil vecinos de Chillán, y también los habitantes de las otras comunas de la Región de Ñuble, podrán contar con una nueva experiencia de compra: un outlet con 15 mil m² de tiendas de descuento, un cine, un gimnasio, restaurantes y más de mil estacionamientos.

El proyecto está 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.

VIVO OUTLET QUILPUÉ

Nuestro proyecto Outlet Quilpué se ubica en una zona de centros comerciales, aportando un mix de tiendas menores, un strip center, sector de entretenimiento, locales de comida, restaurantes, locales de juego, cines y un gimnasio.

Continuando con nuestro compromiso de mantener una arquitectura acorde al lugar, por su ubicación en el terreno de la Antigua Fábrica de monedas Armat, nos inspiramos tanto en los galpones industriales de la fábrica, como en la estructura de la histórica estación de trenes de esta ciudad, mezclando materias primas propias de la actividad: acero negro, tablonés, maderas, placas de acero y ladrillos, entre otros.

El proyecto, ubicado en Lo Gamboa 201, cuenta con un total de 20 mil m² arrendables. De ellos, 12.900 m² se designarán a tiendas menores; 1.300 m² a tiendas grandes; 950 m² al strip center; 1.554 m² al gimnasio; 1.715 m² a cines y 752 m² a zonas de juegos.



MALL VIVO ANTOFAGASTA

Durante 2020 continuamos con la tramitación de permisos para la construcción del nuevo Mall VIVO Antofagasta, que proyectamos será el centro comercial más relevante de la región y consolidará nuestra presencia en este importante centro minero, pesquero y turístico.

El proyecto incluye más de 45 mil m² arrendables, 160 locales, espacios de juego y entretenimiento, un gimnasio, una amplia zona de restaurantes y 1.500 estacionamientos, además de otros servicios para toda la familia.

MALL VIVO COYHAIQUE

Este nuevo centro comercial estará ubicado a pocos minutos del centro de la ciudad, en una de las principales arterias que conectan con la carretera Austral y con las localidades de Balmaceda, El Blanco, Villa Ortega, Villa Frei, Valle Simpson, Ñirehuao y Lago Largo, entre otras.

Con una superficie arrendable de 7 mil 594 m², su infraestructura albergará dos supermercados, 39 tiendas menores, una tienda intermedia, 5 módulos, restaurantes, patio de comida, un gimnasio y cines, insertos en un diseño arquitectónico que se integrará en forma armónica al escenario local.

De este modo, Mall Vivo Coyhaique promete convertirse no solo en una atractiva área de servicios y esparcimiento para los 58 mil habitantes de esta ciudad, sino también en un polo comercial neurálgico para toda la Región de Aysén.

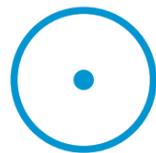


LÍDERES EN AFECTO Y PRESTIGIO

La experiencia del cliente es para VIVOcorp un pilar estratégico, que le otorga una ventaja competitiva. Este pilar se canaliza a través del programa Experiencia VIVO, cuyo objetivo es que nuestros clientes no solo tengan la mejor experiencia de compras, sino también una instancia para relajarse y pasar un buen rato en cada uno de nuestros centros comerciales.

Pese a que no pudimos operar con normalidad, este año logramos instalarnos en la categoría de centros comerciales como la marca de mayor asociación a los atributos de familiaridad, cercanía y pertenencia, en la medición del Índice de Capital Marcario realizada por Chile 3D, y nuestros centros comerciales en regiones destacaron por tener los mayores indicadores en afecto y en conocimiento de marca.

Además, pese a la natural disminución de la inversión publicitaria, la recordación total de la marca se mantuvo sobre los 80 puntos de manera sostenida durante el año.



ESPACIO CON IDENTIDAD

Nuestros centros comerciales buscan ser un aporte al sector donde se emplazan. Para ello, cuentan con lugares amplios, áreas verdes y jardines, con buenos accesos, un recorrido fácil, lógico e intuitivo, y bien señalizados.



INTEGRACIÓN A LA COMUNIDAD

En cada proyecto nos conectamos genuinamente con la cotidianidad, intereses y expectativas de los residentes y visitantes de cada comunidad, lo que nos permite insertarnos en ella de forma armónica y sustentable.



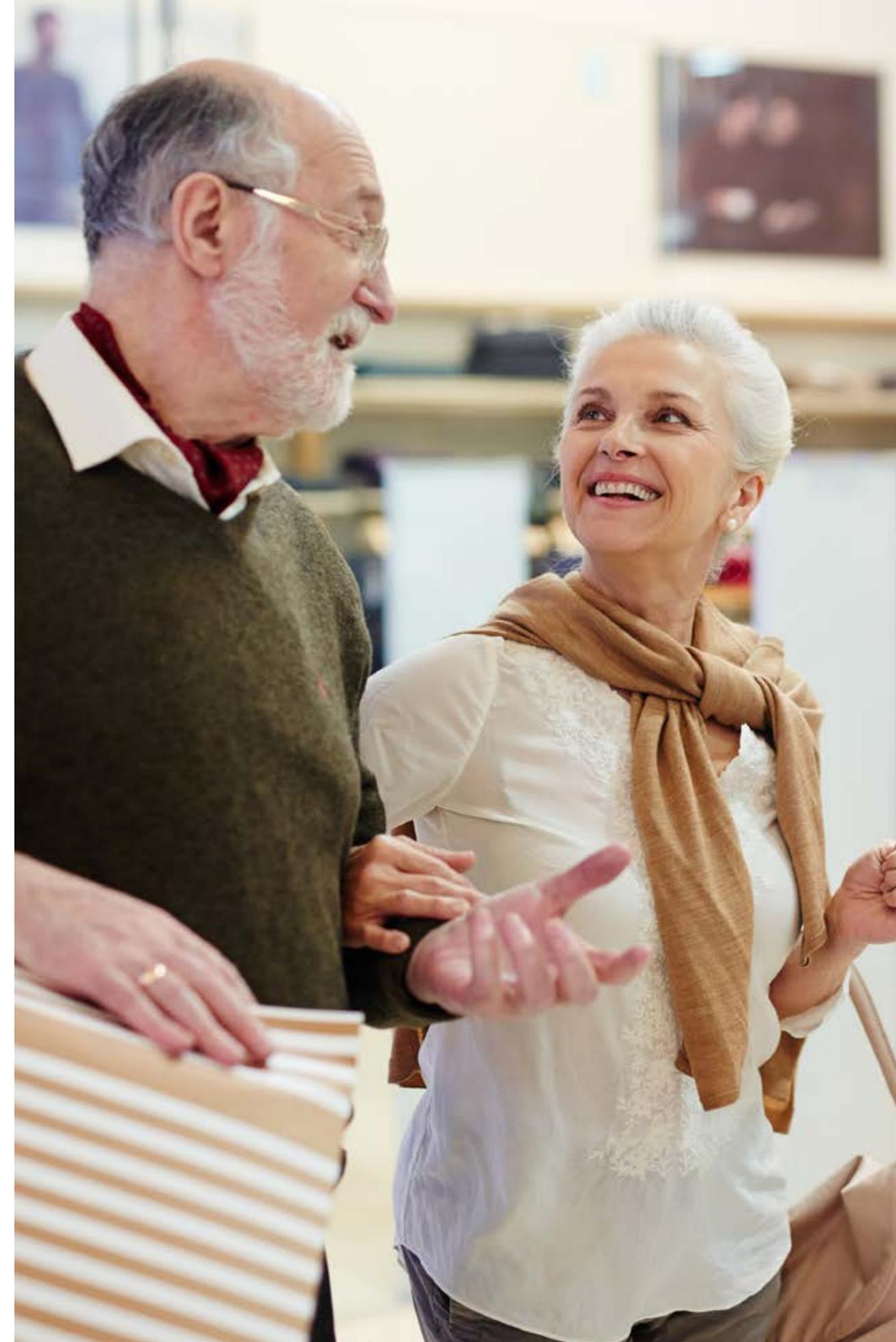
LUGAR DE ENCUENTRO

Ofrecemos un lugar cuyas características generan un clima especial, que aporta a los clientes una experiencia de relaxo, distensión y frescura y estimula las ganas de pasarlo bien.



MIX A LA MEDIDA

Entregamos una oferta relevante que responde a las necesidades e intereses específicos de cada comunidad, incluyendo marcas valoradas por los clientes y vecinos.



VAMOS HACIA DELANTE



Consecuentes con nuestros valores, enfrentamos la pandemia en forma proactiva, lo que nos permitió entregar respuestas rápidas y eficientes a las necesidades que fueron surgiendo.

RED PICK UP

Con el propósito de facilitar las compras online y entregar productos sin contacto para resguardar la seguridad sanitaria, el 1 de octubre lanzamos la "Red Pick Up VIVO", el primer sistema de retiro de productos en red a nivel nacional, en el que el cliente elige dónde retirar su compra, ya sea en vehículo o a pie.

La red es totalmente digital y autogestionada, gracias a la instalación de estaciones de lockers digitales, que se abren con un código QR que se envía por correo electrónico al comprador. En la estación de lockers se activa un botón en el teléfono celular que permite abrir el casillero, evitando el contacto con otros y, por tanto, reduciendo las posibilidades de contagio de Covid-19.

El sistema permite elegir cualquier mall u outlet de la cadena para hacer el retiro, según comodidad y cercanía. Además, para aquellas tiendas que no disponen de las facilidades para dejar sus productos en las estaciones de la "Red Pick Up VIVO", implementamos un sistema de "pickeadores", funcionarios que hacen el traslado de compras desde las tiendas a los lockers, optimizando el funcionamiento del servicio, tanto para clientes como para locatarios.

El servicio se implementó en los 10 centros comerciales de la cadena y permite optimizar tiempos, y prescindir de las dificultades de despachos a domicilio, en especial para las pequeñas y medianas empresas.

El modelo se implementó en octubre y permite elegir cualquier mall u outlet de la cadena para hacer el retiro, según comodidad y cercanía.

NUESTRO ESPACIO, TU SALA

Conscientes de las dificultades que para muchas familias implica el trabajo remoto o las clases en línea, nuestro Mall VIVO San Fernando acondicionó su patio de comidas para convertirlo en **“Tu Espacio Vivo”**, una zona gratuita -con conexión a internet-, para que los vecinos tuvieran un espacio para trabajar o estudiar.

El sector fue habilitado con todas las medidas de seguridad necesarias para evitar los contagios, como divisiones de cubículos con separadores de acrílico, higienizaciones permanentes y un sistema online de toma de turnos para respetar el aforo máximo permitido.



Tu Espacio Vivo fue destacado con mención honrosa en el “Premio de Innovación Social 2020” de la Cámara de Centros Comerciales.



Entre septiembre y diciembre, más de 200 vecinos de San Fernando hicieron uso del cowork habilitado en el Mall VIVO.

PREPARADOS PARA LAS REAPERTURAS

Trabajamos en equipo para estar preparados, con la suficiente antelación, para abrir nuestros centros comerciales cuando se levantaran las cuarentenas. Buscamos la mejor tecnología e importamos cámaras de medición térmica para instalar en todos los malls y outlets. Los equipos pueden detectar la temperatura de hasta 50 personas por segundo, lo que hace que el ingreso sea más expedito.



Apenas se decretaron las cuarentenas, comenzamos a preparar las estrategias para una reapertura rápida y segura, lo que incluyó un trabajo conjunto con las autoridades regionales y los locatarios de cada centro comercial.

Además, las cámaras verifican que las personas lleven puestas sus mascarillas, para evitar el ingreso de quienes no están correctamente protegidos. Si ese fuera el caso, a la entrada de los centros comerciales se habilitaron lugares para comprar mascarillas.

Junto con ello, implementamos con tiempo los protocolos de seguridad y sanitización, en forma coordinada con nuestros proveedores y locatarios. En este proceso, el gerente de Centros Comerciales se contactó con los alcaldes y Seremis de las ciudades donde estamos presentes, para analizar los protocolos e incorporar nuevas medidas sugeridas por ellos.

Gracias a este esfuerzo conjunto, no solo pudimos reabrir con mucha rapidez y sin traspies nuestros centros, sino también logramos recuperar rápidamente el nivel de ventas, llegando a cifras promedio iguales a las del año anterior, pese a la natural disminución de público.

Una vez que los centros comerciales abrieron, el flujo de público fue menor, pero las ventas se mantuvieron en niveles similares a los promedios registrados en periodos normales.



VIVO SUSTENTABLE

- Barrio VIVO
- Apoyando a emprendedores
- Nuestros locatarios
- VIVO para todos
- Nuestros proveedores

BARRIO VIVO

Acorde a nuestra filosofía de ser parte de la comunidad en la que estamos insertos, en 2020 concentramos nuestros esfuerzos en buscar las mejores formas de colaborar con las necesidades de nuestros vecinos, surgidas en el escenario de la pandemia.

En este contexto, creamos el programa Barrio Vivo, que nos permitió canalizar nuestro apoyo a los grupos más vulnerables, comenzando con ayuda para los adultos mayores y personas con discapacidad, y luego con programas dirigidos a niños y otros para emprendedores.



ADULTOS MAYORES

Nuestra primera acción, en pleno invierno, fue hacer donaciones importantes a hogares e instituciones de adultos mayores cercanos a todos nuestros centros comerciales a lo largo del país.

Las primeras donaciones se realizaron en Temuco, donde entregamos al Hogar de Cristo combustible para calefacción y alimentos no perecibles. El equipo de Mall Vivo San Fernando, por su parte, entregó 2 mil kilos de leña y termómetros digitales sin contacto al hogar Sagrado Corazón de Jesús.

En Santiago, VIVO Los Trapenses proporcionó insumos médicos y de higiene al Hogar San José y a Casas de Adultos Mayores de Lo Barnechea, además de alimentación especial y gas para calefacción.

Estas medidas fueron solo el inicio de una cadena solidaria que se extendió rápidamente a todos los centros VIVO, donde los colaboradores, junto a la empresa, levantaron las principales necesidades y se coordinaron para ir en apoyo de sus vecinos durante el año.

PARA LOS NIÑOS

TEJIENDO POR ELLOS fue otra de las iniciativas sociales de gran éxito. A través de las redes sociales se invitó a toda la comunidad a inscribirse para recibir un kit de ovillos de lana y palillos para tejer gorros, bufandas y calcetines para los niños más vulnerables de hogares e instituciones infantiles.

Los materiales se entregaron en todos nuestros centros comerciales, o en los domicilios en aquellas comunas que estaban en cuarentena, y buscamos el apoyo de influenciadoras expertas en tejido para que nos hicieran tutoriales que compartimos en redes sociales.

Además, adaptamos nuestro programa “Cuentos en vivo”, que solíamos hacer de manera presencial en distintos centros, y los subimos a las páginas web de nuestros centros comerciales, tanto en formato libro para descargar o leer, como en audio, para que los niños también puedan escucharlos.

Los primeros 2 mil kits se agotaron en menos de 24 horas, lo que nos obligó a ofrecer mil kits adicionales. En solo una semana obtuvimos 4 mil gorritos, bufandas y calcetines que fueron entregados a distintas instituciones infantiles en los barrios donde estamos presentes.



APOYANDO A EMPRENDEDORES

Desde el año 2019 impulsamos una política de puertas abiertas en todos nuestros centros comerciales para promover el empleo, desarrollar ferias de emprendedores locales, muestras y actividades culturales, que contribuyen a mejorar la calidad de vida de los vecinos. Estas y otras instancias, se desarrollaron gracias a la coordinación directa entre los encargados de cada mall VIVO con las autoridades comunales, juntas de vecinos y organizaciones sociales.

El desarrollo de este trabajo colaborativo cobró especial relevancia este año. Dadas las dificultades que han debido enfrentar tanto los pequeños empresarios como nuestros outlets y centros comerciales durante la pandemia, se reforzó el programa Emprende Vivo, una competencia que dura habitualmente 6 meses, en la que los emprendedores cuentan con la ayuda de voluntarios de VIVOcorp para desarrollar su negocio. Además, el proyecto ganador recibe un año gratuito para instalarse dentro del centro comercial del lugar al que pertenece.

Dadas las condiciones sanitarias, este año la iniciativa fue más breve, pero no por eso menos intensa y profesional. En nuestros centros comerciales Panorámico, Los Trapenses, Imperio, El Centro, Coquimbo, San Fernando, La Florida, Maipú, Peñuelas y Temuco participaron más de 400 emprendedores de distintos rubros, que contaron con la experiencia de nuestros colaboradores y el apoyo de los municipios respectivos para desarrollar sus negocios.



Durante 2020 el programa Emprende VIVO siguió adelante, pese a la pandemia, con la participación de más de 400 emprendedores.

NUESTROS LOCATARIOS

En VIVOcorp tenemos dos tipos de clientes: el público que concurre a nuestros centros comerciales (cliente final) y nuestros locatarios, que arriendan los distintos espacios en nuestros malls, outlets, strip centers y stand alone.

En los 10 años que llevamos operando, hemos creado estrechos lazos de confianza con los locatarios de los distintos centros, ya que para nosotros son nuestros socios comerciales. Esto permitió que, cuando se produjo la pandemia y el posterior cierre de nuestros locales, buscáramos con ellos la mejor manera de enfrentar este importante desafío.

Dado el clima de incertidumbre que generó la pandemia, decidimos que, mientras nuestros centros comerciales estuvieran cerrados, nuestros locatarios no pagarían arriendo, asumiendo VIVOcorp el costo que ello implicaba, pero con la certeza de que era importante colaborar para la continuidad de sus negocios, especialmente cuando se trataba de empresas de tamaño pequeño o mediano, detrás de las cuales hay trabajadores y familias completas que dependen de ellas.

Ya superadas las etapas de cuarentena, se volvió a consensuar con ellos los calendarios de apertura de los centros comerciales, tomando todas las medidas necesarias para resguardar la salud de clientes, locatarios y trabajadores.

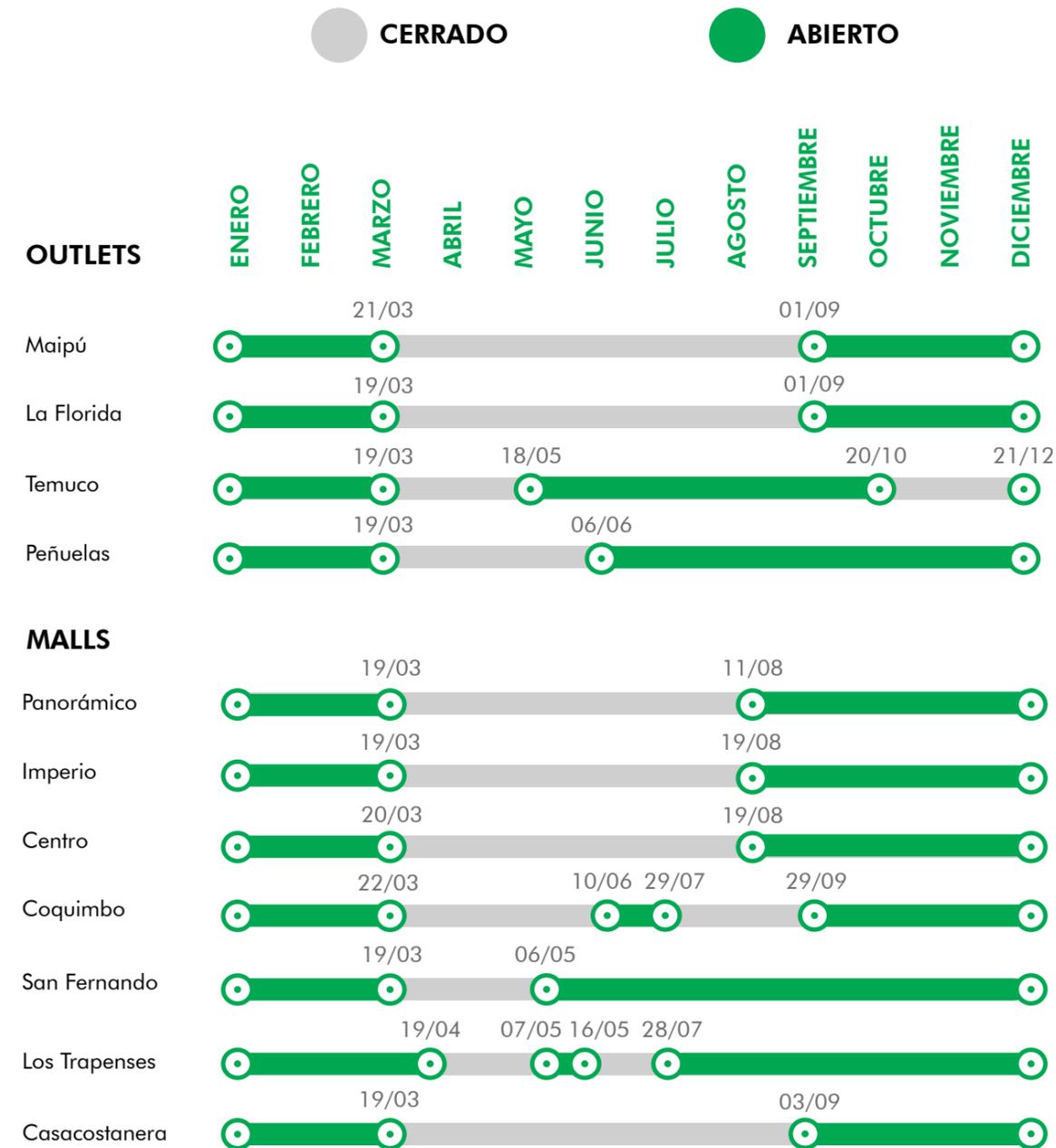
Los centros comerciales comenzaron las reaperturas cuando contaron con al menos un 30% de locatarios preparados para funcionar con las medidas de prevención impuestas por las autoridades.

Hasta el día de hoy continuamos operando en forma coordinada, dándoles facilidades en los horarios de apertura y cierre, sin que tengan que atender necesariamente durante toda la jornada en que esté abierto el centro comercial.

Asimismo, se les solicitó que sus colaboradores hicieran un solo turno diario, ya que si un vendedor de una tienda presenta síntomas asociados al Covid-19, todos quienes trabajaron ese día en el local no pueden volver hasta que se descarte el diagnóstico. De este modo, tras la sanitización del local, se puede continuar la atención con un equipo distinto.



FUNCIONAMIENTO DE NUESTROS CENTROS DURANTE LA PANDEMIA 2020



VIVO PARA TODOS

El respeto y valoración de la diversidad presente en cada grupo de personas, equipos de trabajo o comunidad en las que estamos insertos, se refleja en nuestra alianza con la Fundación Descúbreme, que promueve la inclusión de personas con discapacidad cognitiva, para crear una Política de Diversidad e Inclusión, que oriente nuestras acciones en ese sentido.

El primer paso fue crear nuestro Comité de Diversidad e Inclusión, formado por representantes de cada gerencia, para que colaborara en la tarea de generar un cambio cultural en VIVOcorp, que compromete a nuestros colaboradores, clientes y proveedores.

Junto a las iniciativas que ya están funcionando en la Compañía, estamos trabajando en nuevas acciones para que se nos reconozca como una entidad libre de discriminación, en la que cada persona se sienta valorada y respetada, bajo el concepto VIVO para todos.

Nuestra meta es desarrollar una estrategia que asegure que todas nuestras iniciativas de diversidad e inclusión estén alineadas con nuestros objetivos, valores y principios. En una primera etapa, le daremos énfasis a los adultos mayores y a las personas con capacidades diferentes, esperando con el tiempo incorporar a otros grupos que representen también la diversidad.



Como una forma de valorar la diversidad, VIVO desarrolló este año una alianza con la Fundación Descúbreme, para crear una Política de Diversidad e Inclusión que genere un cambio cultural en todos quienes somos parte de la Compañía.

NUESTROS PROVEEDORES

Actores fundamentales en nuestro éxito, nos importa que nuestros proveedores compartan nuestros valores y nos vean más como aliados que como clientes. Para lograrlo, establecemos relaciones de cordialidad y beneficio mutuo a largo plazo, promoviendo una competencia sana entre ellos en los procesos de adquisiciones, garantizando la transparencia y un trato justo y equitativo.

Asimismo, nos preocupamos de ser ejecutivos, haciendo siempre las solicitudes por medio de una orden de compra, contrato o convenio, y cumpliendo con los pagos, de acuerdo a la fecha establecida, que generalmente es de 30 días.

Esta relación de confianza cobró especial relevancia durante la pandemia, ya que mostraron una enorme disposición para ajustar sus operaciones -dependiendo de la fase en la que se encontraba cada localidad- y lo hicieron de manera expedita, conscientes de las medidas necesarias. En un escenario muy cambiante, en nuestra relación predominó la palabra empeñada, sin la necesidad de recurrir a contratos. La contribución de nuestros proveedores fue tan importante, que cuando las operaciones volvieron a la llamada “nueva normalidad”, les entregamos reconocimientos especiales por hacerse parte del esfuerzo de todo el equipo VIVOcorp.

VIVOcorp solo establece relaciones de negocio con proveedores que declaren estar en cumplimiento de las normas que se refieren a lavado de dinero, financiamiento al terrorismo, cohecho a funcionarios públicos nacionales o extranjeros, receptación, negociación incompatible, administración desleal, apropiación indebida, ya sea para personas naturales según la Ley 20.393 sobre responsabilidad penal de personas jurídicas y la Ley 19.913 de Unidad de Análisis Financiero.

En caso de que se infrinjan estas leyes, se presente información falsa o adulterada, se incumpla una OC debido a una incapacidad técnica, o se declare la quiebra, VIVOcorp termina cualquier relación de negocios con ese proveedor.



Durante 2020 la Compañía trabajó con 875 proveedores, siendo los tres principales Flesan S.A., Grupo America Facility S.A. y Constructora Inarco S.A.



GENTE VIVO

- Personas VIVO
- Más cerca que nunca
- Programa Avanza VIVO
- Apoyo tecnológico

PERSONAS VIVO

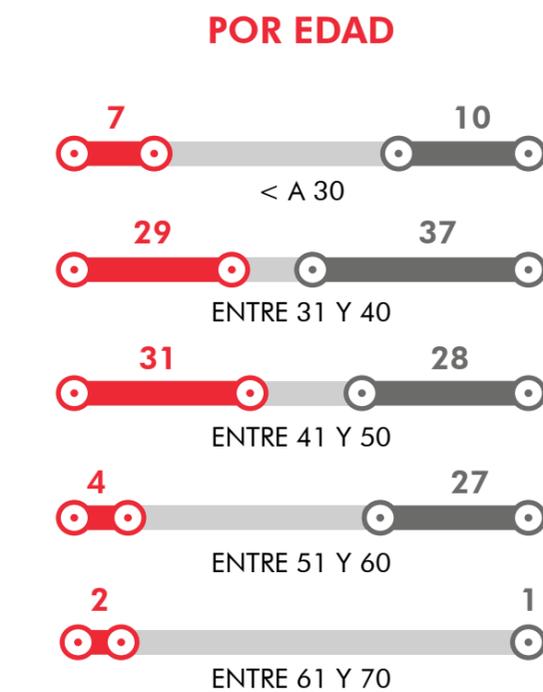
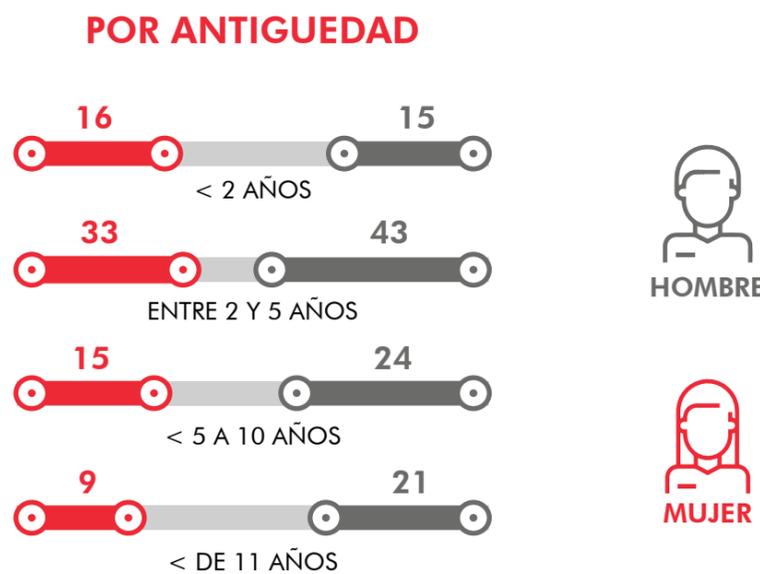
Los colaboradores de VIVOcorp son fundamentales para el logro de nuestros objetivos. Con los años, hemos construido un equipo cohesionado de 176 personas, que demuestran un alto compromiso con la Compañía en su quehacer diario. Este logro se debe, en gran parte, a que siempre les demostramos cuán importantes son para nosotros, partiendo por nuestra política de puertas abiertas, para que cada colaborador tenga la confianza de plantear sus inquietudes a quien le parezca apropiado, con la certeza de ser escuchado.

En nuestra constante preocupación por mantener un buen clima laboral y continuar mejorando, regularmente hacemos encuestas de clima, de compromiso o incluso algunas para saber simplemente cómo se sienten y qué les gustaría cambiar.

Nuestro compromiso con todos los colaboradores se vio claramente reflejado este año, ya que pese a las dificultades causadas por la pandemia, mantuvimos la misma dotación del año anterior.



CARACTERÍSTICAS DEL PERSONAL



POR NACIONALIDAD

De las 176 personas que trabajan en **VIVOcorp** al 31 de diciembre de 2020, 168 son chilenos y 8 extranjeros:



PARTICIPACIÓN FEMENINA:



Este año la participación femenina se elevó en 3 puntos porcentuales respecto del ejercicio anterior. El mayor incremento se registró en el grupo profesional/administrativo.

MÁS CERCA QUE NUNCA

Lo que para muchos fue una dificultad durante la pandemia, para VIVO fue una oportunidad: el desafío comunicacional se convirtió en una instancia de acercamiento, encabezada por los líderes de las distintas áreas, quienes se preocuparon de estar constantemente llamando a los integrantes de sus equipos, ofreciendo ayuda y apoyo, lo que fortaleció la cercanía.

Las comunicaciones vía mail estuvieron más presentes que nunca, ya que además de información corporativa, incorporamos recomendaciones con las medidas de prevención para el Covid-19, noticias de los distintos equipos y centros y consejos de entretenimiento para nuestros colaboradores y sus familias.

REGRESO SEGURO

Mientras la comuna de Vitacura estuvo en cuarentena, las oficinas de la Casa Matriz estuvieron cerradas. Al llegar la fase 2 se hizo fundamental que, por el rol que desempeñan, algunos funcionarios debieran regresar al trabajo presencial. Se trató de un pequeño equipo de cuatro personas, que iban rotando en turnos semanales, a quienes se les entregaron elementos de protección personal de primera calidad y se les contrató transporte privado para trasladarse desde sus casas a la oficina y viceversa.

Entre octubre y diciembre, un 90% de nuestros colaboradores volvieron a la oficina, y no se registró ningún caso de Covid-19.



19 OCTUBRE

Abrimos la oficina, y solicitamos a cada gerente que evaluara la situación puntual de sus colaboradores, de manera que quienes presentaran enfermedades de base, compartieran con personas de riesgo o no tuvieran cómo organizar el funcionamiento regular de su casa, se mantuvieran trabajando de manera remota.

Las instalaciones se prepararon minuciosamente para evitar los contagios dentro de la oficina: las murallas se cubrieron con laca con micropartículas de cobre, que provee seis meses de sanitización, y se entregaron mascarillas, alcohol gel, termómetros, e información sobre el aforo permitido en cada espacio.

Además, se comunicaron los protocolos de seguridad y se estableció un sistema de rotación semanal entre trabajo remoto y presencial.

CAMPAÑA DE VACUNACIÓN

Como todos los años, teníamos previsto realizar la vacunación contra la Influenza en abril. Sin embargo, la pandemia y las cuarentenas hicieron imposible realizar la actividad en la forma en la que se había planeado. Conscientes de la necesidad de actuar con rapidez, creamos un operativo, contratando móviles con personal médico, para que fueran a inocular a los domicilios a todos los integrantes de **VIVOcorp** que se habían inscrito en el programa, de manera completamente gratuita. La campaña también incluyó a los familiares, quienes debieron pagar solo el costo de la vacuna.



En abril organizamos un operativo para ir a los domicilios a vacunar contra la influenza a 272 personas, entre colaboradores y familiares.

FIESTAS PATRIAS SOLIDARIAS

Haciendo énfasis en la necesidad de cumplir con las normas de autocuidado, el área de Personas ideó una forma distinta de celebrar las Fiestas Patrias. Con esmero prepararon cajas dieciocheras, que fueron enviadas a los domicilios de cada colaborador, en todas las regiones en que operamos, con comida típica, un juego de rayuela y la revista Condorito, con lo que de paso se hizo una colaboración al cuerpo de Bomberos de Chile, que recibió un porcentaje de las ventas.

Para celebrar las Fiestas Patrias, distribuimos cajas dieciocheras a todos los colaboradores a lo largo del país.



PROGRAMA AVANZA VIVO

Este proyecto, que comenzó en 2019, cuando los colaboradores manifestaron en una encuesta de clima que les gustaría potenciar el trabajo interáreas, se consolidó en 2020, con talleres en línea de trabajo en equipo, comunicación efectiva, liderazgo y gestión de equipos, y mejora de procesos y calidad de los servicios.

Además, durante la pandemia nos preocupamos de la salud emocional de los colaboradores y sus familias, invitándolos a participar en actividades para liberar el estrés, como clases de zumba, de acondicionamiento físico, y un taller de meditación.



BENEFICIOS Y
CONVENIOS

Los colaboradores de VIVO cuentan con un completo programa de beneficios, que incluye desde becas de estudios hasta seguros complementarios de salud.

En VIVO estamos conscientes de que nuestros colaboradores son jugadores fundamentales, y que su bienestar y el de sus familias pasa también por nosotros. Es por eso que creamos una parrilla de beneficios, entre los que destacan:

ESTUDIOS:

- ⊙ Beca pre escolar anual
- ⊙ Beca educación básica anual
- ⊙ Beca educación media anual
- ⊙ Beca educación superior anual
- ⊙ Extensión de beneficio de pago de matrícula para aquellos colegios en los que no la solicitan
- ⊙ Beca colaboradora para la matrícula de estudios de pre y post grado

SALUD:

- ⊙ Seguro complementario de salud, dental, catastrófico y de vida
- ⊙ Financiamiento del total de la mensualidad del gimnasio

FAMILIA Y TIEMPO LIBRE:

- ⊙ Asignación por nacimiento
- ⊙ Asignación por matrimonio
- ⊙ Asignación por fallecimiento
- ⊙ Bono de vacaciones
- ⊙ Aguinaldo de Fiestas Patrias
- ⊙ Aguinaldo de Navidad
- ⊙ Regalo de Navidad para hijos menores de 13 años
- ⊙ Canasta de Navidad
- ⊙ Celebraciones de Fiestas Patrias, Navidad en Familia y de Fin de Año
- ⊙ Dos días libres al año para trámites personales

APOYO TECNOLÓGICO

Implementación de Teletrabajo

El inicio de las cuarentenas y la urgente necesidad de resguardar la salud de nuestros colaboradores nos impulsaron a implementar rápidamente todas las medidas necesarias para facilitar el teletrabajo.

El cambio se logró de manera fácil y rápida, gracias a que un 99% de los colaboradores cuenta con computadores portátiles que pudieron llevar a sus casas y a que todos cuentan con teléfonos móviles de la Compañía, lo que nos permitió agilizar las comunicaciones y también solucionar los problemas de conexión a internet que pudieran ocurrir en los domicilios durante el teletrabajo. Además, se entregó servicio técnico de los equipos a domicilio para los colaboradores que lo necesitaron.



Ciberseguridad

Con el objetivo de resguardar la información y también protegerla de los ciberataques, que se incrementaron en forma considerable durante el año, se hizo especial hincapié en que se respaldara la información en la nube, utilizando el sistema Onedrive, donde cada colaborador tiene un giga de espacio.

Otra forma de proteger la información fue el uso de Microsoft Teams para las reuniones virtuales, aplicación que había sido instalada el año anterior, pero con la que no todos estaban familiarizados. A raíz de esto, se hizo una amplia difusión del uso del sistema, no solo para reuniones y charlas, sino también como herramienta de trabajo, ya que se puede conectar directamente con el Onedrive de cada colaborador.

Junto con ello, el área de TI estuvo entregando permanentemente información a todos los usuarios para que tomaran las precauciones necesarias ante malas prácticas y ciberataques. En noviembre, se hizo una revisión de ciberseguridad, la que arrojó resultados muy positivos.

Facility Management System

El área de TI lanzó en julio un nuevo módulo de check list para incidentes de la plataforma Facility Management System (FMS), con la que se hace la gestión de los centros comerciales -que hasta entonces estaba a cargo de una empresa externa-. El desarrollo, que permite controlar las aperturas y cierres de todos los malls y outlets y los protocolos de sanitización, implicó además la renovación de la plataforma de administración de los tótems y la de manejo de gestión de los activos en cada centro. Además del ahorro de costos que implica este desarrollo interno, nos permitió mayor flexibilidad en el manejo de la información y tomar acciones oportunas para corregir cualquier incidente detectado.

Este año se renovaron cerca de 120 equipos, es decir, más de un 70% de los colaboradores cuenta con equipos nuevos.



LA SOCIEDAD VIVO

- Quienes Somos
- Descripción del negocio
- Propiedad y acciones
- Filiales e inversiones en otras sociedades
- Análisis razonado

QUIÉNES 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.
- i. En general, la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.

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

Durante el año 2020 VIVOcorp trabajó con 857 proveedores. De ellos, solo tres representan en forma individual más del 10% del total de las compras efectuadas en el periodo por el suministro de bienes y servicios del segmento: Flesan S.A. (13,1%); Grupo America Facility S.A. (12,9%) y Constructora Inarco S.A (11,6%).

Los principales clientes de VIVOcorp al año 2020 son: SMU y filiales con un 26,5%; Wework Chile SpA, con un 3,8%; Comercial ECCSA S. A., con un 3,2%; Cencosud Retail, con un 2,9% y Ripley con un 2,2%.

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.

El número de clientes que posee VIVOcorp supera las 600 razones sociales.



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 de 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).
- 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)

En regiones, los centros comerciales más relevantes son:

- VIVO San Fernando (Av. O´Higgins N° 701, comuna de San Fernando)
- 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. Concha y Toro esquina Los Toros)
- VIVO Outlet Chillán (Avenida Pedro Aguirre Cerda N°9401)
- VIVO Antofagasta (Avenida Vicente Méndez 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 mil metros cuadrados (GLA)

C. COMERCIAL SOCIEDAD	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 La Florida	Inmobiliaria Puente Ltda.
Vivo Outlet Peñuelas	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 Chillán	SR Inmobiliaria S.A.
Chacabuco	SR Inmobiliaria 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 Lluta S.A.
Colón Tocopilla	SR Inmobiliaria S.A.
El Loro	Inmobiliaria SRR S.A.

STAND ALONE	SOCIEDAD
Bryc 30	SR Inmobiliaria S.A.
Curicó Alameda	Inmobiliaria SRR 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, 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 provisionar 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

ACTIVIDAD ECONÓMICA

La actividad económica del país afecta directamente los niveles de ventas de los locatarios. En periodos 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. En este sentido, cabe mencionar que, del total de ingresos de la Sociedad, los ingresos por arriendo variable no superan el 10%, lo que permite mantener controlado el riesgo.

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 Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2020 un porcentaje de ingresos variables de solo un 10%, lo que, en conjunto con la duración de los contratos y la diversificación de locatarios, permite asegurar la estabilidad de los ingresos.

DURACIÓN DE CONTRATOS

Un factor importante a considerar es que, ante un periodo de desaceleración económica más prolongado, los niveles de ocupación de los centros comerciales podrían verse afectados. Para evitar este riesgo, el grupo mantiene sobre el 75% 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.

DIVERSIFICACIÓN DE LOCATARIOS

En relación con la diversificación de los locatarios, hasta el año 2014 SMU representaba más del 50% de los ingresos de la Sociedad. Desde ese año en adelante, dicho porcentaje ha ido disminuyendo, representando solo un 19.6% al 31 de diciembre de 2020. A marzo de 2020 la participación de SMU fue de 20.6%, y al 31 de diciembre de 2020 subió a 26.5%, lo que se explica por la contingencia Covid-19. Por otro lado, después del cuarto mayor locatario en relación a los ingresos totales de la Sociedad, ninguno de los 1.000 restantes supera el 3% de los ingresos.

PROPIEDAD Y ACCIONES

Al 31 de diciembre de 2020, 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 AÑO 2020

FELLER RATE	A/CD EN DESARROLLO
ICR	A/CD 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 Francisca 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 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 cual controla directamente el 100% de la sociedad Inversiones Terra SpA, siendo esta 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.

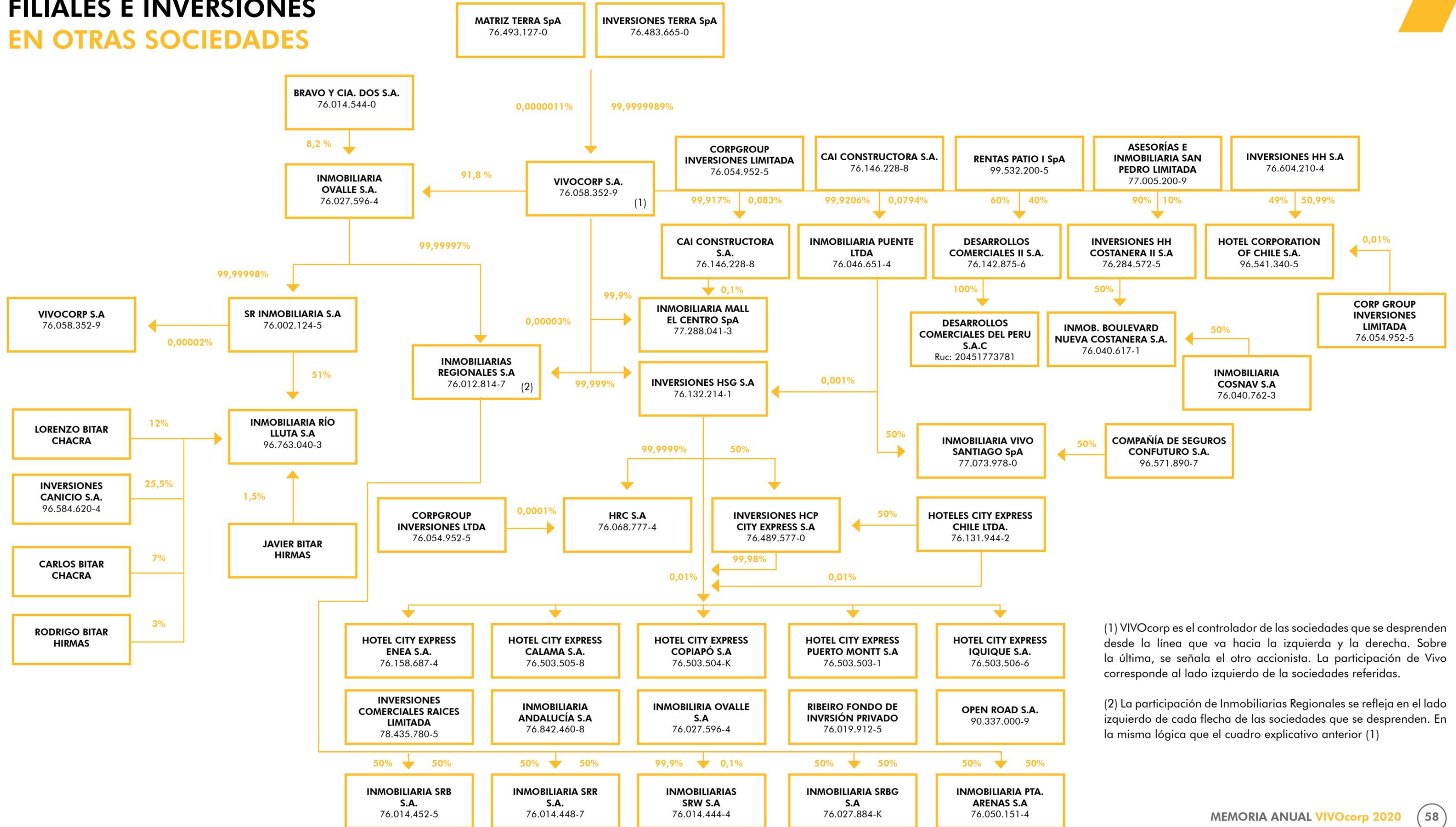
ACCIONES, SUS CARACTERÍSTICAS Y DERECHOS

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 Trigésimo Sexto de los estatutos de la Sociedad y se traduce en que, salvo acuerdo diferente adoptado 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	2020	2019	2018
Monto (M\$)	8.614.095	6.693.925	3.984.000
\$/acción	98,06	76,19	45,35
Provisorio y otros	2020	2019	2018
Monto (M\$)	0	17.250.808	4.047.038
\$/acción	0	196,35	46,06
Total	2020	2019	2018
Monto (M\$)	8.614.095	23.944.733	8.031.038
\$/acción	98,05	272,55	91,41

FILIALES E INVERSIONES EN OTRAS SOCIEDADES



(1) VIVOCorp es el controlador de las sociedades que se desprenden desde la línea que va hacia la izquierda y la derecha. Sobre la última, se señala el otro accionista. La participación de Vivo corresponde al lado izquierdo de las sociedades referidas.

(2) La participación de Inmobiliarias Regionales se refleja en el lado izquierdo de cada flecha de las sociedades que se desprenden. En la misma lógica que el cuadro explicativo anterior (1)

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 Dañobeitía Estades, 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 Fernando Siña Gardner, Jorge Andrés Saieh Guzmán y María Pilar Dañobeitía Estades.

Gerente General Cristián Jijena De Solminihac

Participación Matriz 99,99%

Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz 0,0%

Relaciones comerciales, actos y contratos Contrato de administración de proyectos, en virtud del cual la matriz percibe una remuneración reflejada en los ingresos.

Inversiones HH Costanera II S.A.

CAPITAL (M\$) 2.014.551

Objeto Social (a) Efectuar inversiones por sí o por cuenta de terceros en bienes corporales e incorporales muebles e inmuebles, administrar esas inversiones y percibir sus frutos.(b) 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 Dañoibeitía Estades, y Juan Echeverría González.

Gerente General Cristián Jijena De Solminihac

Participación Matriz 90%

Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz 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.

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 Dañoibeitía Estades, y Fernando Siña Gardner.

Gerente General Cristián Jijena De Solminihac

Participación Matriz 91,79%

Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz 19,0%

Relaciones comerciales, actos y contratos Contrato de administración de activos inmuebles, en virtud del cual la matriz percibe una remuneración reflejada.

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 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 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 Dañoibeitía Estades, Enrique Bravo Rocco y Miguel Plana Zenteno.

Gerente General María Pilar Dañoibeitía Estades

Participación Matriz 45,90%

Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz 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 operacionales 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 sobre activos de Matriz 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 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 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 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 Dañobeitia Estades, Jorge Andrés Saieh Guzmán, Osvaldo Ricardo Lessmann Cifuentes y don Eduardo José Moyano Luco.
Gerente General	María Pilar Dañobeitia Estades
Participación Matriz	45,90%
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 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.
Gerente General	María Pilar Dañobeitia Estades
Participación Matriz	100%
Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz	47,0%
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 operacionales según estados financieros consolidados.

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 4,0%

Relaciones comerciales, actos y contratos No existen relaciones comerciales, actos y contratos que influyan significativamente en las operaciones y resultados de la matriz.

Inversiones HSG S.A

CAPITAL M\$8.821.950

Objeto Social La inversión en toda clase de bienes raíces o muebles, corporales e incorpóras, administrar esas inversiones y percibir sus frutos, prestar servicios de gestión, organización y administración de empresas, asesorías en materias financieras, comerciales, etc.; y la participación e inversión en todo tipo de sociedades. Todo lo anterior, tanto en Chile como en el extranjero.

Directorio Rodrigo Errázuriz Ruiz-Tagle, Juan Echeverría González, María Pilar Dañobeitía Estades.

Gerente General Juan Pablo Martínez Hurtado.

Participación Matriz 99,999%

Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz 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 El Centro SpA

CAPITAL M\$19.852.841

Objeto Social i) Realizar inversiones mobiliarias o inmobiliarias, por cuenta propia o ajena, pudiendo al efecto comprar y adquirir, a cualquier título, bienes corporales o incorporales, muebles o inmuebles, lotearlos, urbanizarlos, enajenarlos, gravarlos, o explotarlos de cualquier manera, pudiendo celebrar todos los demás contratos y actos útiles y necesarios al objeto indicado, ii) la constitución de centros comerciales e inmuebles que permitan el desarrollo de una actividad comercial, su administración mediante la celebración de contratos de arrendamiento u otra forma de cesión a título gratuito u oneroso y la percepción de sus frutos; e iii) invertir en cualquier otra clase de bienes corporales o incorporales, muebles o inmuebles, administrar tales inversiones y percibir el producto de tales inversiones. La Sociedad podrá desarrollar estas actividades por cuenta propia o ajena, directamente o por medio de otras sociedades en las cuales participe, pudiendo tener en ellas inclusive la calidad de socia gestora.

Directorio Jorge Andrés Saieh Guzmán, Pilar Dañobeitía Estades y Fernando Siña Gardner.

Gerente General

Participación Matriz 99,90%

Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz 10,0%

Relaciones comerciales, actos y contratos No existen relaciones comerciales, actos y contratos que influyan significativamente en las operaciones y resultados de la matriz.

HRC S.A.

CAPITAL M\$1.000

Objeto Social La inversión en toda clase de bienes raíces o muebles, corporales o incorporales.

Directorio Jorge Andrés Saieh Guzmán; María Pilar Dañobeitía Estades y Andrés Winter Salgado.

Gerente General Juan Pablo Martínez Hurtado.

Participación Matriz 99,999%

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.

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 Dañobeitía Estades.
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 sobre activos de Matriz	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.

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 (l) 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 Dañoibeitía Estades y Andrés Winter Salgado.

Gerente General Juan Pablo Martínez Hurtado

Participación Matriz 49%

Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz 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.

Inversiones HCP City Express S.A.

CAPITAL M\$1.201.760

Objeto Social Efectuar inversiones por si o por cuenta de terceros, en toda clase de bienes raíces muebles, corporales e incorporeales, entre otros.

Directorio Luis Eduardo Barrios Sánchez; James Paul Smith Márquez; Santiago Parra Gutiérrez; Jorge Andrés Saieh Guzmán; María Francisca Saieh Guzmán; María Pilar Dañoibeitía Estades.

Gerente General Juan Pablo Martínez Hurtado.

Participación Matriz 50%

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.

ANALISIS DE RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2020 VIVOCORP S.A.

Santiago, Chile, 20 de marzo de 2021 – VivoCorp S.A. (“VivoCorp” o “Compañía”), operador líder en Chile de rentas comerciales, presenta hoy sus resultados financieros consolidados para el cuarto trimestre finalizado el 31 de diciembre del año 2020. 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 periodo del año anterior a menos que se indique otro valor de comparación.



Destacados del periodo

A pesar de que la pandemia generada por el Covid-19 ha afectado de manera profunda al comercio presencial, durante el último trimestre de 2020 los 7 Malls y 3 Outlets de la Compañía operaron durante gran parte del periodo. A lo anterior se suman los 32 activos en formato Stand Alone y 16 Strip centers que incluyen una alta proporción de comercio esencial.

Las ventas de locatarios de Malls y Outlets aumentaron un 8,1% en el cuarto trimestre de 2020 respecto del año anterior, aunque hubo un aumento de 40,8% respecto del trimestre previo (3T20). Cabe destacar que el SSS (Same Store Sales) de locatarios que pudieron abrir en el período aumentaron sus ventas un 20,5% en el periodo.

El EBITDA del cuarto trimestre de 2020 alcanzó a MM\$5.208, un 42,2% inferior respecto del año 2019. Sin embargo, esta cifra refleja una mejora del 121% respecto del tercer trimestre del año 2020.

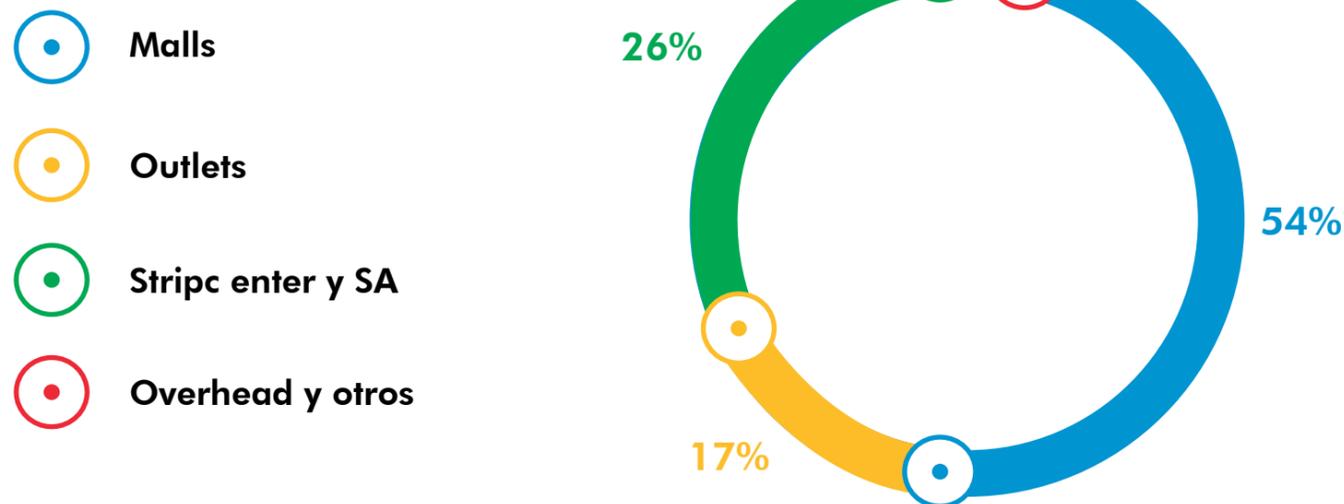
Durante el periodo, la Compañía concretó la venta de Vivo Outlet Maipú y acordó la venta de otros 5 centros comerciales. Todo lo anterior implica una disminución en las Propiedades de Inversión por MM\$283.624 y de la deuda en MM\$123.925.

En el trimestre, la Compañía tuvo ingresos por MM\$ 10.961, un 22,0% inferior a igual periodo del año anterior debido a las restricciones generadas por la pandemia. Sin embargo, hubo un incremento de 47,9% respecto del trimestre previo (3T20) como consecuencia del levantamiento de las cuarentenas y el aumento progresivo en las autorizaciones a la industria de centros comerciales decretadas por la autoridad.

ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE

Los **Ingresos Consolidados** alcanzaron MM\$10.961 en el 4T20, una disminución de 22,0% respecto al 4T19, lo que se explica principalmente por menores ingresos en los Malls en MM\$2.051 y a la venta del edificio de oficinas ubicado en Rosario Norte en el mes de septiembre del año 2020. Lo anterior se debió al cierre ocasionado por las restricciones sanitarias a partir del 18 de marzo y los descuentos en arriendo mínimo con que comenzaron a operar sus respectivos locatarios en la medida que se fueron levantando las cuarentenas (junio en regiones y agosto en RM). Sin embargo, el levantamiento de las cuarentenas ha permitido ir dejando atrás la etapa más crítica de los centros comerciales, destacando el incremento en ingresos de la Compañía en un 47,0% respecto del tercer trimestre de 2020. Durante el cuarto trimestre del año 2020, todos los activos se encontraban operando, con excepción de ciertos locales que se encontraban con prohibición de la autoridad sanitaria como gimnasios, cines y restaurantes, entre otros.

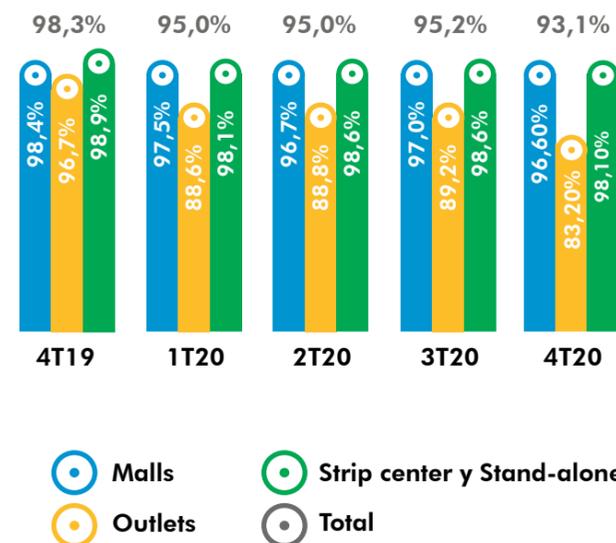
Ingresos 4T: MM\$10.961



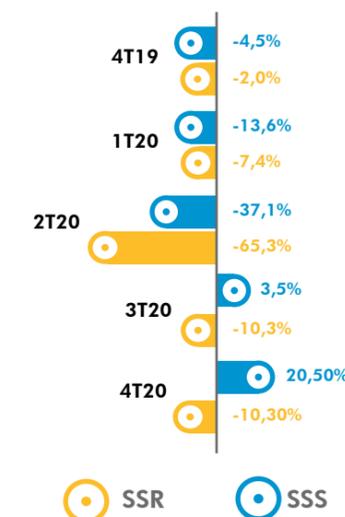
Las ventas de los locatarios de Malls y Outlets durante el cuarto trimestre aumentaron un **8,1%** respecto del año anterior, impulsado por los Outlets que aumentaron las ventas en un **19,0%**. Por su lado, respecto del 3T20 las ventas de locatarios de Malls y Outlets aumentaron un **140,8%**, lo que refleja la tendencia de recuperación en la industria. Cabe destacar que el SSS año a año de locatarios de centros comerciales fue de +20,5% en el cuarto trimestre de 2020, lo que resulta una buena noticia para la permanencia de éstos.

La tasa de ocupación consolidada alcanzó el 93,1% al 31 de diciembre de 2020, una disminución respecto del cierre de septiembre como consecuencia de la ampliación de Vivo Outlet Peñuelas. Ampliación que aportó 5.300 m² adicionales.

Evolución Tasa de Ocupación (%)



Evolución SSS & SSR



Variación de ventas en tiendas equivalentes considerando sólo los días calendario en que operaron ambos años. *SSR (Same Store Rent): Variación trimestral en el pago de arriendo de locatarios que operaron en cuarto trimestre de ambos años.

Por su lado, el plazo promedio de los contratos con arrendatarios es de 11,0 años, ponderados por ingresos. Cabe destacar que más del 55,3% de los ingresos tienen una duración mayor a los 5 años.

Distribución del plazo de Contratos

Menor a 2 años



2 a 5 años



2 a 10 años



Más de 10 años



El **Costo de Ventas** del 4T20 alcanzó a MM\$2.530, lo que representa un incremento de 16,1% respecto a igual periodo de 2019. Esto se explica principalmente por el impuesto de sobretasa patrimonial aprobada en el mes de enero de 2020 y al aumento en prima de seguros.

Con todo lo anterior, la **Ganancia Bruta** del trimestre fue de MM\$8.469, con un descenso del 29,2% respecto a 4T19, pero superior en un 64,1% respecto de 3T20. Con esto, el Margen Bruto fue de 76,9%, inferior al 84,7% de igual periodo el año anterior.

Los **Gastos de Administración** alcanzaron a MM\$3.333, 21,7% superior a los MM\$2.738 incurridos en 4T19, lo anterior debido principalmente, a la baja base de comparación ya que en 4T19 hubo una reversa de la provisión por remuneración variable de MM\$585.

El EBITDA consolidado fue de MM\$5.247 en el cuarto trimestre de 2020, con una caída de 41,8% respecto de igual periodo de 2019, pero un incremento de 122,8% respecto del trimestre previo, siguiendo la tendencia que ha experimentado la variación en ingresos ocasionada por el efecto de la pandemia.



El resultado de **Otras Ganancias** fue de MM\$7.844, inferior a los MM\$26.194 del 4T19 por un menor resultado en la revaluación de propiedades de inversión debido a que a finales del año 2019 hubo una baja en la tasa de descuento de valoración. Adicionalmente, a diciembre 2020 cinco propiedades fueron reclasificadas como activos para la venta y Vivo Outlet Maipú fue vendido antes del cierre de año. Lo anterior va en línea con el hecho esencial publicado el día 25 de noviembre de 2020 en el que se acordó la venta de Mall Vivo Imperio y Mall Vivo El Centro a **BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión** y la venta de los Outlets de Maipú, La Florida, Peñuelas y Temuco a **Patio Renta Comercial S.A.**

El **Resultado Operacional** de la Compañía alcanzó los MM\$12.980, inferior en 63,3% respecto del cuarto trimestre de 2019 debido a la menor revaluación de propiedades en el periodo.

El **Resultado No Operacional** tuvo una pérdida de MM\$11.654 en el cuarto trimestre de 2020, inferior a la ganancia de MM\$1.231 obtenida en igual periodo de 2019.

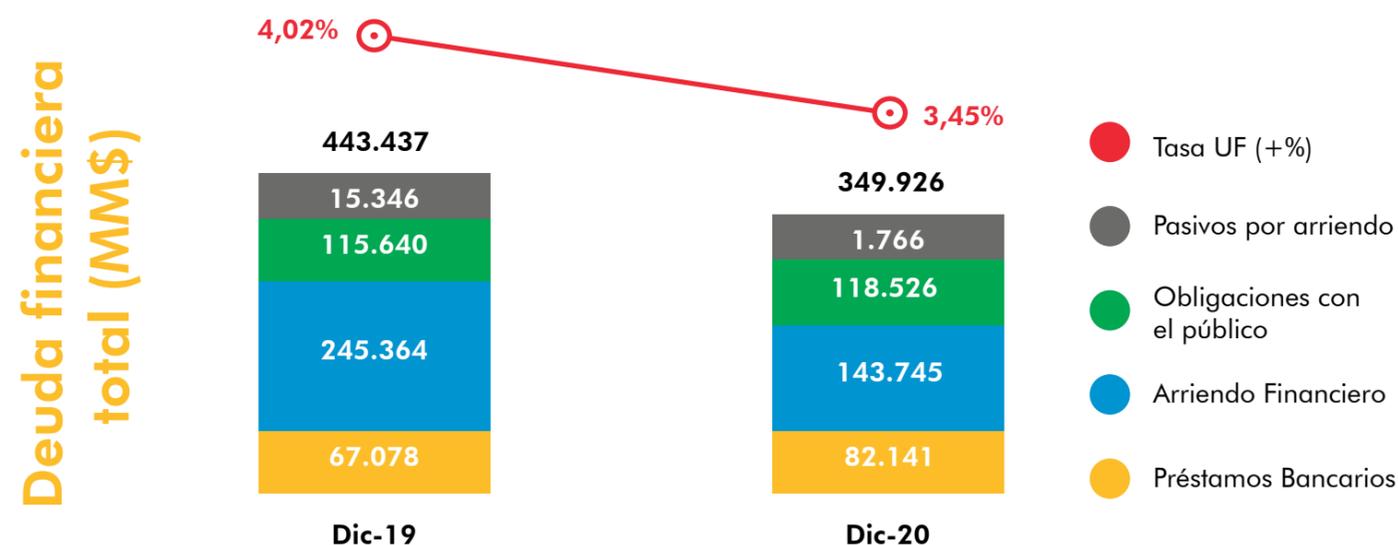
Los Costos Financieros alcanzaron MM\$4.052, inferior en MM\$294 a los MM\$4.346 incurridos en 4T19 debido a la menor deuda en leaseings de la Compañía por la venta de la sociedad Inmobiliaria y Edificios S.A. que mantenía un leasing de MUF 1.007 a una tasa de UF+5,40%, superior a la del promedio de la Compañía que cerró en UF+3,45% en diciembre 2020.



Mayor pérdida en Resultados por Unidades de Reajuste en MM\$1.154 por el mayor aumento que experimentó la UF en el cuarto trimestre de 2020 respecto de igual periodo de 2019. En la actualidad, más del 90% de la deuda financiera y leaseings se encuentran indexados a la UF.



Menor resultado en Participación en ganancias de asociadas en MM\$12.105 respecto del cuarto trimestre de 2019 explicado principalmente por el menor aumento en la revaluación del Mall Casa Costanera que pertenece a la sociedad Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. En esta sociedad Vivocorp S.A. tiene una participación del 45%.



Con todo lo anterior, las ganancias antes de impuestos registraron una ganancia de MM\$1.326, un resultado inferior a la ganancia de MM\$36.544 registrada en igual periodo de 2019. Esta variación se explica principalmente por el menor resultado en revaluación de propiedades y la pérdida en participación en ganancias de asociadas.

Los impuestos del periodo alcanzaron MM\$2.199, lo que se explica por la utilidad tributaria generada por la venta de Vivo Outlet Maipú al Grupo Patio.

Con todo lo anterior, el Resultado Neto de del cuarto trimestre de 2020 alcanzó una pérdida de MM\$873, la que se compara negativamente con la utilidad de MM\$28.372 obtenida en 4T19.

HECHOS DESTACADOS DEL PERIODO

Mediante un hecho esencial enviado a la CMF con fecha 26 de noviembre de 2020, la Sociedad, sus accionistas **BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión** e **Inversiones Terra SpA** y la filial **Inmobiliaria Puente Ltda.** informaron un acuerdo de negocios vinculante:

1. **Inversiones Terra Spa** acordó la compra del 25% de las acciones de **VivoCorp S.A.** que mantiene **BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión** por un total de UF 2.520.000. Además, se acordó la venta de Mall Vivo Imperio y Mall Vivo El Centro por UF 1.415.681,9 y UF 3.021.765,2 respectivamente. El valor del primero incluye el descuento de un leasing por UF 1.540.162.
2. Promesa de compraventa con **Patio Renta Comercial S.A.** por la venta de (i) Vivo Outlet La Florida; (ii) Vivo Outlet Maipú; (iii) Vivo Outlet Peñuelas y (iv) Vivo Outlet Temuco. El precio total de la compra de los activos será de UF 3.435.073, a los que habrá que descontar la deuda que tienen 3 de estos 4 activos.
3. Promesa de Compraventa con **CorpGroup Inversiones Ltda.** e **Inversiones HCP Cityexpress S.A.** por la (i) adquisición del 51% de **Hotel Corporation of Chile S.A.** cuyo principal activo es el hotel "Mandarin Oriental" por UF 439.000 para alcanzar el 100% de dicha propiedad y (ii) la compraventa del 50% de la cadena hotel "Citiexpress" a UF 210.000. Estos montos son referenciales y corresponden al valor descontado de la deuda.

HECHOS POSTERIORES

Mediante hecho esencial de fecha 6 de enero de 2021, se informó la venta y traspaso a Rentas Patio X SpA de Vivo Outlet Maipú, estando el precio final de venta sujeta a verificaciones y conformaciones pendientes.

Mediante un hecho esencial el 8 de enero, la filiar SR Inmobiliaria informó la venta y traspaso a Rentas Patio X Spa la totalidad del activo Vivo Outlet La Florida por un valor de UF 1.157.086.

Con fecha 26 de enero se realizó la venta a BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión las sociedades Inmobiliaria Mall El Centro Spa e Inmobiliaria Mall Imperio Spa por UF 2.982.958,22 y UF 1.608.910,56. Además, las sociedades matrices de Vivocorp S.A denominadas Inversiones Terra SpA y Matriz Terra SpA, adquirieron la totalidad del paquete accionario que el fondo mantenía en Vivocorp S.A. en UF 2.525.000.

Mediante el mismo hecho esencial del 26 de enero se informó la renuncia de Felipe Zegers Vial y Fernando Siña Gardner, procediendo en ese mismo acto el directorio a designar en su reemplazo, respectivamente, a doña María Catalina Saieh Guzmán y a don Rodrigo Errázuriz Ruiz-Tagle, quienes a contar de esta fecha, han aceptado el cargo.

Con fecha 5 de marzo, el directorio de la Compañía designó a Rodrigo Sabino De Diego Calvo como nuevo gerente general de VivoCorp S.A, reemplazando a Cristian Emilio Jijena De Solminihac a partir del 31 de marzo.

ANALISIS DE RESULTADOS ACUMULADOS

Los **Ingresos Consolidados** a diciembre de 2020 totalizaron MM\$37.523, un 26,7% inferior a los MM\$51.169 obtenidos en 2019. Lo anterior se explica por la disminución en ingresos por concepto de Malls y Outlets en MM\$11.588 y MM\$2.350 respectivamente como consecuencia de las restricciones sanitarias en el comercio presencial desde el 18 de marzo ocasionadas por la pandemia del Covid-19, especialmente en el segundo y tercer trimestre.

El **Costo de Ventas** acumulado a diciembre de 2020 fue MM\$8.966, un 14,7% superior respecto del año anterior. Lo anterior se explica por la (i) aplicación del impuesto a la tasa patrimonial a partir del año 2020; (ii) una mayor provisión de incobrables y aumento en la prima de seguros. Lo anterior se compensó en parte con la disminución en gastos de marketing y menores costos operacionales de centros comerciales.

Con todo lo anterior, la **Ganancia Bruta** de 2020 alcanzó los MM\$28.557, un descenso de 34,1% respecto del año anterior. El **Margen Bruto** bajó desde un 84,7% hasta un 76,1% debido a la menor dilución de costos que genera la disminución de ingresos.

Los **Gastos de Administración** acumulados a diciembre alcanzaron los MM\$12.230, inferiores en 1,0% a lo registrado en igual periodo de 2019, atribuible a menores gastos en asesorías financieras principalmente.

El **EBITDA** consolidado del ejercicio fue MM\$16.837, mostrando una caída del 46,2% respecto del año previo como consecuencia de los menores ingresos señalados.

El resultado de **Otras Ganancias** fue de MM\$21.187, inferior a los MM\$42.275 registrados durante el año 2019. La disminución se explica por la menor revaluación de propiedades realizada en el último trimestre de 2020 debido a la disminución en la tasa de descuento definida a finales de 2019.

Con esto, el **Resultado Operacional** alcanzó MM\$37.514, lo que representa una disminución de 48,5% respecto de 2019.

El **Resultado No Operacional** alcanzó a una pérdida de MM\$32.954 en el año 2020, superior a la pérdida de MM\$23.127 registrada a diciembre de 2019, explicada fundamentalmente por el menor resultado en ganancia de asociadas debido a la menor revaluación de Casacostanera y el resultado del Hotel Mandarin en medio de la pandemia.



A continuación, se explican las principales variaciones:

Menor Costo Financiero en MM\$ 9.074 explicado fundamentalmente por un costo de prepago por MM\$ 8.901 en agosto de 2019 asociado a una deuda que permitió (i) liberar de gravamen a los Malls del Centro y Panorámico y (ii) reducir el costo financiero de largo plazo de la Compañía.

Un menor resultado en Utilidad de Participación en Ganancias de Asociadas en MM\$17.235 acumulado a diciembre por la pérdida en la sociedad Hotel Corporation Chile S.A. y la menor revaluación del Mall Casacostanera en la sociedad Boulevard Nueva Costanera S.A.

Menores resultado por Unidades de reajuste en MM\$1.060, desde MM\$8.637 hasta MM\$9.697 como consecuencia del mayor saldo de deuda promedio en UF a lo largo de 2020 respecto de 2019.

La **Utilidad antes de impuestos** alcanzó MM\$4.560 al 31 de diciembre, inferior respecto de los MM\$49.699 del año anterior como consecuencia del (i) menor nivel de ingresos ante las restricciones sanitarias; (ii) menor aumento en la revaluación de propiedades y (iii) la mayor pérdida en participación de asociadas explicadas anteriormente.

Los **impuestos** del periodo alcanzaron MM\$4.425, con un descenso respecto del año anterior, en línea con la caída de la utilidad antes de impuestos. Sin embargo, MM\$ 1.642 de impuestos se explican por el efecto impositivo asociado a las diferencias permanentes en las coligadas.

Con todo lo anterior, la Utilidad del Periodo de la Compañía fue de MM\$135.



Estado de Resultados Consolidado:

Millones CLP	4T20	4T19	Var. %	12M20	12M19	Var. %
Ingresos de Actividades Ordinarias	10.961	14.054	(22,0%)	37.523	51.169	(26,7%)
Costo de Ventas	(2.492)	(2.146)	16,1%	(8.966)	(7.817)	14,7%
Ganancia Bruta	8.469	11.908	(28,9%)	28.557	43.352	(34,1%)
Margen Bruto (%)	76,9%	84,7%		76%	84,7%	
Gastos de Administración s/depreciación	(3.222)	(2.594)	24,2%	(11.721)	(11.764)	(0,4%)
EBITDA	5.247	9.016	(41,8%)	16.837	31.588	(46,7%)
Margen EBITDA (%)	47,9%	66,3%		44,9%	61,7%	
Depreciación y amortización	111	(154)	(172%)	509	294	73,0%
Otras ganancias (pérdidas)	7.844	26.194	(70,1%)	21.187	42.275	(49,9%)
Revaluación PI	3.767	24.814	(81,7%)	13.291	34.753	(61,8%)
Ventas y otros	4.076	2.616	(398%)	7.895	7.523	5,0%
Otros gastos, por función	---	40	(100%)	---	(445)	(100%)
Resultado Operacional	12.980	35.323	(63,3%)	37.514	72.826	(48,5%)
Costos financieros	(4.052)	(4.346)	(6,8%)	(17.392)	(26.466)	(34,3%)
Ingresos financieros	692	611	13,1%	2.470	3.076	(19,7%)
Participación en ganancias de asociadas por participación	(3.730)	8.374	(145%)	(8.335)	8.900	(194%)
Resultados por unidad de reajuste	(4.563)	(3.409)	33,9%	(9.697)	(8.637)	12,3%
Resultado No Operacional	(11.654)	1.231	(1.047%)	(32.954)	(23.127)	42,5%
Utilidad antes de impuesto	1.326	36.554	(96,4%)	4.560	49.699	(90,8%)
Gasto por impuesto a las ganancias	(2.199)	(8.183)	(73,1%)	(4.425)	(14.020)	(68,4%)
Utilidad del período	(8.73)	28.372	(103%)	135	35.679	(99,6%)
Utilidad Controladores	(1.123)	25.038	(105%)	(591)	31.253	(102%)
Utilidad minoritarios	249	3.334	(92,5%)	725	4.426	(83,6%)

Desempeño por Categoría:

Trimestral

MM CLP	Malls			Outlets			Strip center y Stand Alone			Overhead y otros			Total		
	4T20	4T19	Var (%)	4T20	4T19	Var (%)	4T20	4T19	Var (%)	4T20	4T19	Var (%)	4T20	4T19	Var (%)
Ingresos	5.916	7.967	-25,7%	1.845	1.897	-2,7%	2.904	2.986	0,3%	296	1.294	-77,2%	10.961	14.054	-22,0%
EBITDA	4.095	6.281	-34,8%	1.338	1.439	-7,0%	2.425	2.544	-4,7%	-2.610	-1.247	109,2%	5.247	9.016	-41,8%
Margen EBITDA (%)	69,2%	78,8%	-9,6%	72,5%	75,8%	-3,4%	85,5%	87,8%	-4,4%	-883,1%	-96,4%	-786,7%	74,9%	64,2%	-16,3%
ABls (m ²)	146.734	163.800	-10,4%	47.914	59.700	-19,7%	151.406	157.500	-3,9%	---	---	---	346.063	381.000	-9,2%
Tasa de Ocupación (%)	96,60%	98,40%	-1,8%	83,20%	96,70%	-14,0%	98,10%	99,00%	-0,9%	---	---	---	93,12%	98,29%	-5,3%
Ventas Locatarios MM CLP	64.572	61.996	4,2%	26.643	22.386	19,0%	---	---	---	---	---	---	91.215	84.381	8,1%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$)	606.686	490.777	23,6%	589.123	421.955	39,6%	---	---	---	---	---	---	601.448	470.422	27,9%

Acumulado a diciembre

MM CLP	Malls			Outlets			Strip center y Stand Alone			Overhead y otros			Total		
	2020	2019	Var (%)	2020	2019	Var (%)	2020	2019	Var (%)	2020	2019	Var (%)	2020	2019	Var (%)
Ingresos	17.864	29.453	-39,3%	4.943	7.292	-3,2%	11.394	11.337	0,5%	3.323	3.086	7,7%	37.523	51.169	-26,7%
EBITDA	11.842	23.018	-48,6%	3.225	5.724	-43,7%	9.561	9.891	-3,3%	-7.791	-7.343	6,1%	16.837	31.290	-46,2%
Margen EBITDA (%)	66,3%	78,2%	-11,9%	66,2%	78,5%	-13,2%	85,9%	87,2%	-3,3%	-234,5%	-237,9%	3,4%	44,9%	61,2%	-16,3%
ABls (m ²)	146.982	163.800	-10,3%	48.322	59.700	-19,1%	151.022	157.500	-4,1%	---	---	---	346.276	381.000	-9,1%
Tasa de Ocupación (%)	96,60%	98,40%	-1,8%	83,20%	96,70%	-14,0%	98,10%	99,00%	-0,9%	---	---	---	93,12%	95,80%	-2,8%
Ventas Locatarios MM CLP	147.765	226.308	-34,7%	62.797	79.665	-21,2%	---	---	---	---	---	---	210.562	306.972	-31,2%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$)	1.338.324	1.791.541	-22,5%	1.388.550	1.501.602	-7,5%	---	---	---	---	---	---	1.388.392	1.705.786	-18,6%

1 Considera ingresos y ebitda del edificio de Rosario Norte entre 1 de julio de 2019 y 3 de septiembre de 2020.

ANÁLISIS DE BALANCE

Millones CLP	Dic-20	Dic-19	Var %
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	7.009	6.641	5,5%
Otros activos financieros, corrientes	849	496	71,1%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	15.795	11.277	40,1%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	12.346	3.338	269,9%
Activos por impuestos, corrientes	1.291	1.754	(26,4%)
Activos no corrientes mantenidos para la venta	264.873	---	---
Total activos, corrientes	302.162	23.506	1.185%
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	333	198	68,0%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	5.301	1.301	308%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	69.586	58.027	19,9%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	18.327	26.226	(30,2%)
Activos intangibles distintos de la plusvalía	512	614	(16,6%)
Plusvalía	2.336	2.244	4,1%
Propiedades, planta y equipos	265	419	(36,7%)
Propiedades de inversión	446.538	727.887	(38,7%)
Activos por derecho de uso	957	1.190	(19,6%)
Activo por impuesto diferido	2.871	4.791	(40,1%)
Total activos, no corrientes	547.027	822.896	(33,5%)
Total Activos	849.189	846.402	0,3%
Pasivos Corrientes:			
Otros pasivos financieros, corrientes	61.160	46.292	32,1%
Pasivos por arrendamientos, corrientes	4.748	20.961	(77,3%)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	21.779	7.641	185,0%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	143	502	(71,4%)
Pasivos por impuestos, corrientes	2.586	1.547	67,2%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	3.053	2.839	7,6%
Pasivos relacionados con activos disponibles para la venta	111.268	---	---
Total pasivos corrientes	204.738	79.782	156,6%
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	143.255	136.435	5,0%
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	140.763	239.750	(41,3%)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	4.710	---	---
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	8.553	9.389	(8,9%)
Pasivos por impuestos diferidos	43.967	71.880	(38,8%)
Otros pasivos no financieros, no corrientes	1.525	2.336	(34,7%)
Otras provisiones, no corrientes	584	225	159%
Total pasivos, no corrientes	343.357	460.014	(25,4%)
Total Pasivos	548.095	539.795	1,5%
Patrimonio:			
Capital pagado	119.576	119.576	0,0%
Resultados acumulados	153.995	163.199	(5,6%)
Otras reservas	2.332	3.423	(31,9%)
Total Patrimonio Atribuible a propietarios:	275.903	286.199	(3,6%)
Participaciones no controladoras	25.141	20.408	23,2%
Total patrimonio	301.094	306.607	(1,8%)
Total Pasivos y Patrimonio	849.189	846.402	0,3%

ACTIVOS

El **total de activos** al 31 de diciembre de 2020 alcanzó MM\$849.189, lo que representa un aumento de 0,3% en comparación a diciembre de 2019.

Los **activos corrientes** al cierre de diciembre de 2020 alcanzaron a MM\$302.162, superior a los MM\$23.506 registrado a diciembre 2019. Esta diferencia se explica principalmente por:

- Aumento en MM\$264.873 en **Activos No Corrientes Mantenedos para la venta** tras la promesa de Compraventa con **BTG Pactual Renta Comercial** de los Malls Imperio y Centro. A lo anterior se suma la promesa de Compraventa con Patio Renta Comercial S.A. de los 3 Outlets que mantenía la Compañía al cierre de diciembre 2020. Lo anterior, en línea con el hecho esencial publicado por Vivocorp S.A. el día 26 de noviembre del año 2020.
- Aumento en MM\$9.008 en **Cuentas por Cobrar a entidades relacionadas** explicado por el anticipo de MM\$ 6.365 a Inversiones HH S.A. por la compra del 51% de las acciones de **Hotel Corporation Chile S.A.** A lo anterior se suma el préstamo a BTG Pactual por MM\$1.254.

Los **activos no corrientes** al cierre del cuarto trimestre de 2020 alcanzaron MM\$547.027, lo que representa una disminución de 33,5% respecto de los MM\$822.896 registrados a diciembre 2019. Esta diferencia se explica principalmente por:

- Disminución de MM\$281.349 en **propiedades de inversión** explicado por (i) la reclasificación a disponible para la venta de 3 Outlets y 2 Malls a Grupo Patio y BTG Pactual por un total de MM\$253.081; (ii) la venta de la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A., Vivo Outlet Maipú y un terreno prescindible por MM\$82.861. Lo anterior se compensa con la revaluación y avance de obras de propiedades vigentes.
- Disminución en MM\$7.900 en **Inversiones Contabilizadas por método de la participación** explicada principalmente por la revaluación del Mall Casa Costanera en la sociedad **Boulevard Nueva Costanera** y la pérdida en **Hotel Corporation Chile S.A.** Ambos efectos temporales asociados al confinamiento por las restricciones sanitarias asociadas a la pandemia del virus Covid19.

PASIVOS

El **total de pasivos** alcanzó MM\$548.095 al cierre del cuarto trimestre de 2020, mostrando un aumento de 1,5% respecto del cierre de 2019, cuando alcanzó MM\$539.795.

Los **pasivos corrientes** alcanzaron MM\$204.738 al 31 de diciembre de 2020, un aumento de 156,6% respecto de los MM\$79.782 registrados al 31 de diciembre de 2019.

Las principales variaciones se explican a continuación:

- Mayores **Pasivos Mantenedos para la venta** en MM\$111.268 debido a la promesa de compraventa asociada a 2 Malls con BTG Pactual y 3 Outlets a Grupo Patio. Lo anterior obliga a consolidar en esta línea todos los pasivos financieros, pasivos por arriendo y pasivos por impuesto diferido asociados a estas propiedades hasta la fecha que se ejecute la compraventa.
- Mayores **pasivos financieros corrientes** por MM\$14.868 explicado por el giro de una deuda bancaria por MUF 485 en febrero para financiar el avance de obras de Vivo Outlet Chillán. A lo anterior se suma el giro de una línea bancaria de revolving por MM\$5.000 en el mes de abril. Lo anterior se compensa por la reclasificación como pasivo para la venta de una deuda bancaria por MM\$3.188 que financia Outlet Peñuelas.
- El aumento de Pasivos Corrientes se compensa por menores Pasivos por **Arrendamientos corrientes** en MM\$16.213 por la reclasificación desde Pasivo Corriente a No Corriente del leasing en Inmobiliaria **Vivo Santiago Spa** de MM\$12.141 por la renovación que se realizó en febrero de 2020 por 2 años más con **Confuturo S.A.** antes de su vencimiento. Adicionalmente, se suma la reclasificación de pasivos para la venta de los leasings y contratos por arrendamiento por un total de MM\$2.864 asociados a las propiedades que serán vendidas.



Los **pasivos no corrientes** registraron una disminución de un 25,4%, desde los MM\$460.014 en diciembre 2019, a los MM\$343.357 al 31 de diciembre de 2020. A continuación, se explican principales variaciones:

- Disminución en MM\$98.987 en **pasivos por arrendamiento**, explicado principalmente por la reclasificación a Pasivos mantenidos para la venta de los leasings y contratos por arrendamiento por MM\$85.247 de las 5 propiedades que al 31 de diciembre de 2020 tenían promesa de compraventa y no habían sido vendidas. A lo anterior se suma la venta de sociedad **Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A.**, que mantenía un leasing no corriente por MM\$28.033. La disminución en leasings no corriente se compensa parcialmente con la reclasificación del leasing en la sociedad **Vivo Santiago Spa** desde corriente a no corriente por el refinanciamiento obtenido en febrero del año 2020.
- Disminución en MM\$27.912 en **Pasivos por Impuestos diferidos** debido a la reclasificación a Pasivos mantenidos para la venta de las de la proporción de éstos que se encontraban asociados a las propiedades con promesa de compraventa.

El **Patrimonio** de la Compañía alcanzó los MM\$301.094 al 31 de diciembre de 2020, de los cuales MM\$275.903 corresponden al **Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora**, registrando disminuciones del 1,8% y 3,6% respectivamente. La disminución se explica por la pérdida registrada en el año 2020 asociada a las restricciones de la pandemia.

ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA

Flujo de efectivo CLP millones	12M20	12M19	Dif
De la operación	17.348	28.998	(11.650)
De la inversión	(12.577)	(18.213)	5.635
De financiamiento	(4.403)	(8.029)	3.626
Flujo de período	368	2.756	(2.389)
Efectivo y equiv. al ppio. del período	6.641	3.885	2.756
Efectivo y equiv. al final del período	7.009	6.641	368

Durante el año 2020, la compañía generó un flujo de efectivo de MM\$368, MM\$2.389 menos que en 2019. A continuación, las principales variaciones:

Al 31 de diciembre de 2020, los flujos de operación alcanzaron MM\$17.348, una disminución en MM\$11.650 respecto de 2019. Esta disminución se explica principalmente por:

- Menores recaudación **cobros procedentes de las ventas de bienes y servicios** en MM\$25.288 por las restricciones sanitarias que forzaron al cierre de Malls y Outlets a partir la segunda mitad de marzo. A lo anterior se suma una mayor recuperación de incobrables en el primer semestre del año 2019.
- Lo anterior se compensa en parte con un ahorro en (i) **pagos a proveedores** por MM\$3.471 en servicios de Marketing y de Operación de los centros comerciales; un menor (ii) desembolso en **pagos de impuestos** por MM\$3.281 debido a las medidas tributarias anunciadas por el gobierno y (iii) **menores impuestos territoriales y retenciones** pagadas por MM\$ 2.711.

Durante el presente ejercicio, el flujo de inversión registró un saldo negativo de MM\$12.577, mostrando una diferencia positiva de MM\$5.635 respecto del año anterior. A continuación, se detallan los principales movimientos que explican dicha diferencia:

- Mayor **importe procedente de la venta de Propiedades de Inversión** por MM\$13.264 durante el período, debido a la venta de Vivo Outlet Maipú y la venta de un terreno prescindible en la comuna de Puente Alto.
- Mayor flujo procedente de **venta de filiales** en MM\$ 7.984 explicada por la venta de la sociedad **Inmobiliaria y Edificios S.A.** en MM\$22.085 al grupo Patio. Este aumento se compensa parcialmente por la venta del 60% de las acciones de Desarrollos Comerciales S.A. en febrero de 2019 a MM\$14.101.
- La diferencia positiva en inversiones se compensa por menor **cobro a entidades relacionadas** por MM\$14.927.

El flujo de financiamiento registró un flujo negativo de MM\$4.403, con una diferencia positiva de MM\$3.626 respecto del flujo negativo de MM\$8.029 obtenidos en 2019. Las principales variaciones se explican a continuación:

- Menores **reembolsos de préstamos y costos de prepago** en MM\$ 56.500 dado que el año 2019 se prepagó una deuda a banco Itaú y leasings que permitieron la liberación de Mall Vivo El Centro, Mall Vivo Panorámico, Strip Center de Hamburgo y Strip center de Pedro Torres.
- Menor **pago de dividendos** por MM\$15.282 respecto de igual periodo de 2019.
- Menores **pagos de pasivos por arrendamiento financiero** en MM\$ 3.308 dada la postergación de cuotas de leasing acordadas con proveedores financieros en medio de la crisis por la pandemia.
- Lo anterior se compensa por la (i) menor **emisión de Bonos Corporativos** por MM\$56.779 asociada a la emisión de la serie E por MUF 2.000 en julio de 2019 y menores **importes procedentes de préstamos bancarios** por MM\$14.864 en el año 2020 respecto de 2019.

PRINCIPALES INDICADORES

Millones CLP	2016	2017	2018	2019	2020
Liquidez					
Razón corriente	0,87	0,39	0,60	0,29	1,42
Razón Ácida	0,78	0,39	0,60	0,29	1,42
Endeudamiento					
Deuda Financiera Neta/Patrimonio	1,30	1,33	1,22	1,42	1,14
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	5,2%	11,6%	9,4%	14,8%	37,4%
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	94,8%	88,4%	90,6%	85,2%	62,6%
Deuda Financiera Neta/EBITDA (UDM)	14,9	14,1	11,1	13,3	22,7
Eficiencia (Últimos 12 meses)					
Cobertura de Gastos Financieros (UDM)	1,75	1,95	1,87	1,80	0,97
Utilidad (UDM)	32.991	35.367	34.016	36.221	135
EBITDA (UDM)	19.582	24.047	31.219	32.921	16.837
Margen EBITDA (UDM)	49,8%	54,9%	61,1%	61,7%	44,0%
Rentabilidad del Patrimonio UDM	14,7%	13,9%	14,4%	12,2%	0,0%
Ganancia por acción básica	375,52	402,56	431,1	355,73	(6,7)

2 Ebitda 2020 no considera aporte del edificio de Rosario 660 y Ebitda 2019 si considera generación de este activo.

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 periodo dividido por Ingreso por actividades ordinarias diario del periodo 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.

PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES POR CATEGORÍA

Propiedad	ABL	Comuna	Ciudad	Categoría	Año Apertura	% Propiedad
Vivo Coquimbo	36.499	Coquimbo	Coquimbo	Mall	2017	100%
Vivo El Centro	19.865	Santiago	Santiago	Mall	2009 ³	100%
Vivo Imperio	27.817	Santiago	Santiago	Mall	2017	100%
Vivo Los Trapenses	27.472	Lo Barnechea	Santiago	Mall	2015	100%
Vivo Panorámico	7.546	Providencia	Santiago	Mall	2009 ⁴	100%
Vivo San Fernando	27.733	San Fernando	San Fernando	Mall	2016	46%
Total Mall	146.932					90%
Vivo Outlet La Florida	19.811	La Florida	Santiago	Outlet	2017	91,2%
Vivo Outlet Peñuelas	13.845	La Serena	La Serena	Outlet	2016	100%
Vivo Outlet La Florida	14.666	Temuco	Temuco	Outlet	2017	100%
Total Outlet	48.322					96%
Strip center	65.803	N/A	N/A	Strip center		93%
Stand Alone	85.220	N/A	N/A	StandAlone		81%
Total Consolidado	346.276					90%
Casa Costanera ⁵	19.748	Vitacura	Santiago	Mall	2015	45%
Hotel Mandarin Oriental	2.064	Las Condes	Santiago			49%
Total General	368.088					87%

³ Corresponden al año de adquisición

⁴ Activo en SRR Inmobiliaria S.A., cuya propiedad es 50,0% de Inmobiliaria Ovalle y esta última es 91,8% propiedad de Vivocorp S.A. SRR Inmobiliaria S.A. consolida en Vivocorp S.A.

⁵ Activo en Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera (BNC), cuya propiedad es 50% de Inversiones HH Costanera II S.A. y esta última pertenece un 90% a Vivocorp S.A. BNC no consolida.

ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO

- VivoCorp S.A se expone a una serie de riesgos de mercado que podrían afectarla. A continuación, se presentan los más importantes, junto con sus respectivas medidas de mitigación.
- La actividad económica del país afecta directamente los niveles de venta de los locatarios. En períodos de desaceleración económica las ventas de los locales de nuestros centros comerciales podrían verse disminuidas y, consecuentemente con ello, los ingresos variables de la Compañía podrían verse afectados. No obstante, cabe mencionar que del total de ingresos de VivoCorp, los ingresos por arriendo variable no superan el 10% 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 55,3% 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 su deuda se encuentra mayormente expresada en unidades de fomento. Sin embargo, cabe anotar además que los ingresos de la empresa también se encuentran indexados a la inflación, al estar expresados también en unidades de fomento. Por lo mismo, existe un calce de flujos que evita la exposición a este tipo de riesgo. Para el caso de descalces en las monedas de denominación de la deuda y los flujos de ingresos, 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 26,5% diciembre de 2020. Por otro lado, después del cuarto locatario con mayor incidencia en ingresos totales de la Compañía, ninguno tiene una incidencia mayor al 3%.



- Dada las manifestaciones sociales 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. 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.
- Existe el riesgo de que la pandemia asociada al Covid-19 se extienda más allá del tiempo estimado, con las restricciones sanitarias que han afectado a la economía mundial y en particular a la industria de Centros Comerciales que se ha visto forzada a cerrar una parte importante de sus locales. Ante esto, la Compañía se encuentra suficientemente diversificada para percibir un 32% de los ingresos asociados a supermercados, oficinas, farmacias, centros de salud y bancos; rubros considerados esenciales, por lo que estos arrendatarios no han presentado mayores restricciones de funcionamiento.

- Los centros comerciales operan en un ambiente competitivo lo que puede provocar una sobreoferta de estos, y como consecuencia, generar una disminución de las rentas.
- La venta online cada día toma un papel cada vez más importante, lo que genera que exista el riesgo de que las ventas presenciales disminuyan por efecto del e-commerce. Es por esta razón que VivoCorp ha decidido diversificar el negocio de Malls a diversos activos como Outlets, Strip centers, Atand Alone y proyectos hoteleros, ajenos al retail. Además, los centros comerciales contienen una alta diversificación en su propuesta, ya que, aparte de retail incluyen restaurantes, cines, gimnasios, entre otros, lo que genera más de un motivo para que los clientes visiten los centros comerciales.
- Existen riesgos de seguridad informática como lo es la violación de seguridad digital a través de ataques cibernéticos, malware, virus informáticos, entre otros. Para minimizar este riesgo es que VivoCorp utiliza los servicios Core TIVIT, proveedor que cuenta con certificación TIER III y tiene políticas de ciber seguridad de alto estándar.
- Actualmente, con el calentamiento global y el cambio climático, cada día aumentan más los riesgos medioambientales, que antes no se consideraban. Como empresa las sequías podrían afectar nuestra red hídrica y energética, lo que afectaría los precios actuales de estos insumos básicos que no son fácilmente traspasables a los locatarios.
- Siempre es posible que puedan cambiar las condiciones regulatorias, institucionales, de seguridad y/o de certeza jurídica en el país, lo que puede afectar los resultados financieros de la compañía, como también el valor de los activos inmobiliarios. Esto es, debido a que el Estado y las entidades regulatorias pueden influir en cambios urbanísticos, comerciales, tributarios, laborales y/o medioambientales. Todo esto pueden impactar la continuidad de las operaciones y su rentabilidad de proyectos.

MEDIDAS DE MITIGACIÓN COVID-19

A la fecha de presentación de estos Estados Financieros, la pandemia ocasionada por el brote del virus denominado Covid-19 (“Coronavirus”) sigue presente en el país, y aun se observan medidas restrictivas que evidentemente impactan al mercado y también a la industria de renta inmobiliaria comercial. La duración y el alcance de esta pandemia no están dentro del control de la empresa, y por tanto aún no se puede dimensionar con certeza los potenciales efectos de largo plazo.

Desde el punto de vista sanitario, la empresa ha tomado todas las medidas y los resguardos necesarios tanto para sus colaboradores como para las personas que visiten los centros comerciales. Para ello, se han implementado protocolos de operación que incluyen medidas como uso de mascarillas permanente para todo el personal de servicio del centro comercial así como también del personal de locales, exigencia del uso de mascarillas al ingreso de los visitantes, protocolos de sanitización de espacios de uso común como baños y otros, implementación de túneles sanitarios en instalaciones que se evalúe pertinente, protocolos para atención de clientes en las tiendas considerando medidas de distanciamiento y aforo según la superficie, instalación de señalética con indicaciones de seguridad, campañas de información en medios y RRSS para informar al público sobre las medidas en que operaran nuestros centros comerciales y protocolos de acción en caso que algún colaborador resulte contagiado. Adicionalmente, se ha promovido el trabajo remoto en todos los casos que ha sido posible.

Durante el último trimestre la Compañía operó la totalidad de sus activos durante la mayor parte del período: 10 centros comerciales, 16 Stripcenter y 32 Stand Alone, y se espera que, en la medida que avance el proceso de vacunación, la empresa pueda impulsar la reapertura de aquellos activos que aún no están operativos en línea con la reapertura de la economía. Todas las reaperturas se han efectuado en plena coordinación con los proveedores, operadores y los distintos socios comerciales; se han planificado con altos estándares sanitarios y en concordancia con los protocolos mencionados anteriormente; y ha considerado una inversión relevante en tecnología para disponer de cámaras térmicas que detectan la temperatura de las personas que ingresen al centro comercial.





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 e ingresos por proyectos de construcción entre otros.

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

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

Mall: Centro comercial con un ABL mayor a 10.000 m² en el caso que sean abiertos o de 7.000 m² en caso de que sean cerrados.

M² ajustados: M² que registran ventas de locatarios (excluye módulos, espacios y estacionamientos).

Margen EBITDA: EBITDA dividido por Ingresos

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

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

SSR - Same Store Rent: Cambio porcentual en el arriendo recaudado de los arrendatarios con contrato vigente en ambos 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 del mercado y las estimaciones macroeconómicas son meras previsiones y se basan en las expectativas de gestión en relación con el futuro de la Compañía. Estas expectativas son altamente dependientes de los cambios en el mercado, del rendimiento económico general del país donde tenemos operaciones, de la industria y los mercados internacionales y por lo tanto están sujetos a cambios. Las declaraciones sobre las expectativas hacen relación solo a la fecha en que son hechas, y la Compañía no se hace responsable de actualizar públicamente ninguna de ellas, existiendo nueva información, eventos futuros u otros. La Memoria anual de la Compañía incluye más información sobre riesgos asociados al negocio y está disponible en el sitio web www.vivocorp.cl



DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

VIVOcorp S.A.
R.U.T. 76.058.352-9

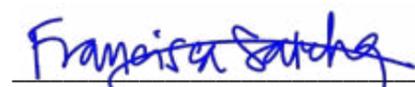
El abajo firmante se declara responsable de la veracidad de la información incorporada en la presente memoria anual 2020, en cumplimiento de la Norma de Carácter General N° 30, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy comisión para el Mercado Financiero.



JORGE ANDRES SAI EH GUZMAN
 8.311.093-7
 Presidente del Directorio

VIVOcorp S.A.
R.U.T. 76.058.352-9

El abajo firmante se declara responsable de la veracidad de la información incorporada en la presente memoria anual 2020, en cumplimiento de la Norma de Carácter General N° 30, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy comisión para el Mercado Financiero.



MARIA FRANCISCA SAI EH GUZMAN
 R.U.T.: 13.829.073-5
 Directora

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

VIVOcorp S.A.
R.U.T. 76.058.352-9

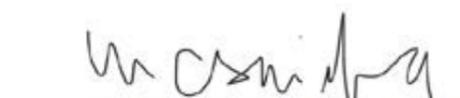
El abajo firmante se declara responsable de la veracidad de la información incorporada en la presente memoria anual 2020, en cumplimiento de la Norma de Carácter General N° 30, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy comisión para el Mercado Financiero.



RODRIGO ERRAZURIZ RUIZ-TAGLE
 R.U.T.: 5.618.098-2
 Director

VIVOcorp S.A.
R.U.T. 76.058.352-9

El abajo firmante se declara responsable de la veracidad de la información incorporada en la presente memoria anual 2020, 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 CATALINA SAIEH GUZMÁN
 R.U.T.: 15.385.612-5
 Directora

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

VIVOcorp S.A.
R.U.T. 76.058.352-9

El abajo firmante se declara responsable de la veracidad de la información incorporada en la presente memoria anual 2020, 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
 R.U.T.: 7.013.115-3
 Director

VIVOcorp S.A.
R.U.T. 76.058.352-9

El abajo firmante se declara responsable de la veracidad de la información incorporada en la presente memoria anual 2020, en cumplimiento de la Norma de Carácter General N° 30, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy comisión para el Mercado Financiero.

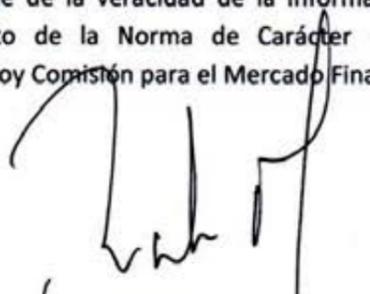


MARIA PILAR DAÑOBEITIA ESTADES
 R.U.T.: 8.668.195-1
 Directora

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

VivoCorp S.A.
R.U.T. 76.058.352-9

El abajo firmante se declara responsable de la veracidad de la información incorporada en la presente memoria anual 2020, en cumplimiento de la Norma de Carácter General N° 30, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy Comisión para el Mercado Financiero.



Rodrigo de Diego Calvo
R.U.T.: 10.193.981-2
Gerente General



ESTADOS FINANCIEROS

VIVOCORP S.A Y FILIALES

Estados financieros consolidados por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 e informe de los auditores independientes.

VIVOCORP S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DICIEMBRE DE 2020 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(En miles de pesos chilenos - M\$)

	Nota N°	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	7.008.797	6.641.245
Otros activos no financieros, corrientes	7	848.706	496.134
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	15.795.464	11.277.061
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	12.345.942	3.337.876
Activos por impuestos, corrientes	24	1.290.653	1.754.093
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		<u>37.289.562</u>	<u>23.506.409</u>
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	10	<u>264.872.904</u>	<u>-</u>
Total activos, corrientes		<u>302.162.466</u>	<u>23.506.409</u>
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	333.356	198.479
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	8	5.301.212	1.300.630
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	69.586.244	58.026.681
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	16	18.326.655	26.226.425
Activos intangibles distintos de la plusvalía	11	511.981	613.766
Plusvalía	12	2.336.198	2.243.556
Propiedades, plantas y equipos	13	265.152	418.947
Propiedades de inversión	14	446.538.126	727.886.724
Activos por derecho de uso	15	956.942	1.189.670
Activos por impuestos diferidos	24	2.870.722	4.790.938
Total activos, no corrientes		<u>547.026.588</u>	<u>822.895.816</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>849.189.054</u>	<u>846.402.225</u>

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

PATRIMONIO Y PASIVOS

Pasivos corrientes:

	Nota N°	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Otros pasivos financieros, corrientes	18	61.160.413	46.292.344
Pasivos por arrendamientos, corrientes	19	4.748.221	20.960.731
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	20	21.779.079	7.641.242
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	143.315	501.763
Pasivos por impuestos, corrientes	24	2.585.854	1.546.820
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	21	3.053.268	2.838.633
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		<u>93.470.150</u>	<u>79.781.533</u>
Pasivos no corrientes o grupos de pasivos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	10	<u>111.267.868</u>	<u>-</u>
Total pasivos, corrientes		<u>204.738.018</u>	<u>79.781.533</u>
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	18	143.254.967	136.434.868
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	19	140.762.796	239.749.516
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	20	4.709.850	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	8.553.079	9.388.925
Pasivos por impuestos diferidos	24	43.967.499	71.879.509
Otros pasivos no financieros, no corrientes	22	1.524.675	2.335.647
Otras provisiones, no corrientes	23	583.935	225.159
Total pasivos, no corrientes		<u>343.356.801</u>	<u>460.013.624</u>
Total pasivos		<u>548.094.819</u>	<u>539.795.157</u>
Patrimonio:			
Capital pagado	25	119.575.860	119.575.860
Ganancias acumuladas	25	153.994.716	163.199.405
Otras reservas	25	2.332.003	3.423.496
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		<u>275.902.579</u>	<u>286.198.761</u>
Participaciones no controladoras	25	<u>25.191.656</u>	<u>20.408.307</u>
Total patrimonio		<u>301.094.235</u>	<u>306.607.068</u>
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		<u>849.189.054</u>	<u>846.402.225</u>

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 2020 Y 2019

(En miles de pesos chilenos - M\$)

	Nota N°	01.01.2020 31.12.2020 M\$	01.01.2019 31.12.2019 M\$
Estados de resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	27	37.523.107	51.168.610
Costo de ventas	28	(8.965.715)	(7.816.851)
Margen bruto		<u>28.557.392</u>	<u>43.351.759</u>
Gastos de administración	29	(12.229.784)	(12.355.915)
Otras ganancias	30	21.186.538	42.275.374
Otros gastos por función		-	(445.112)
Ganancias de actividades operacionales		<u>37.514.146</u>	<u>72.826.106</u>
Costos financieros	31	(17.392.306)	(26.466.095)
Ingresos financieros	32	2.469.727	3.075.607
Participación en (pérdidas) ganancias de asociadas y negocios conjuntos registradas por el método de la participación	16 y 23	(8.334.859)	8.900.029
Resultados por unidades de reajuste	33	(9.696.546)	(8.636.517)
Utilidad antes de impuesto		<u>4.560.162</u>	<u>49.699.130</u>
Gasto por impuestos a las ganancias	24	(4.425.262)	(14.020.375)
Utilidad del año		<u>134.900</u>	<u>35.678.755</u>
(Pérdida) utilidad atribuible a los propietarios de la controladora		(590.594)	31.253.187
Utilidad atribuible a participaciones no controladoras	25	725.494	4.425.568
Utilidad del año		<u>134.900</u>	<u>35.678.755</u>
(Pérdidas) ganancias por acción			
(Pérdidas) ganancias por acción básica:			
(Pérdidas) ganancias por acción básica en operaciones continuadas (\$/acción)		(6,72)	355,73
Ganancia por acción básica en operaciones discontinuadas (\$/acción)		-	-
(Pérdidas) ganancias por acción básica	26	(6,72)	355,73
(Pérdidas) ganancias por acción diluida:			
(Pérdidas) ganancias diluida por acción básica en operaciones continuadas (\$/acción)		(6,72)	355,73
Ganancia diluida por acción básica en operaciones discontinuadas (\$/acción)		-	-
(Pérdidas) ganancias por acción diluida		(6,72)	355,73

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

Estado de otros resultados integrales

	Nota N°	01.01.2020 31.12.2020 M\$	01.01.2019 31.12.2019 M\$
Utilidad del año		134.900	35.678.755
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos			
Resultado por coberturas de flujo de efectivo		(1.501.256)	3.156.460
Impuesto a las ganancias relativos a componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período			
Impuesto a las ganancias relacionados con coberturas de flujo de efectivo		407.595	(852.244)
Otros resultados integrales, total		<u>(958.761)</u>	<u>37.982.971</u>
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		(1.684.255)	33.557.403
Resultado integral atribuible a las participaciones no controladoras	25	725.494	4.425.568
Resultado de ingresos y gastos integrales, total		<u>(958.761)</u>	<u>37.982.971</u>

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTOS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019
 (En miles de pesos chilenos - M\$)

	Nota N°	01.01.2020 31.12.2020 M\$	01.01.2019 31.12.2019 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		59.033.045	84.320.564
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar		1.556.217	2.843.912
Otros cobros por actividades de operación		496.429	329.384
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(22.812.662)	(26.283.554)
Pagos procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar		(1.716.790)	(5.902.394)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(8.195.872)	(9.591.264)
Otros pagos por actividades de operación	36	(11.220.822)	(13.931.671)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		790.892	(2.491.028)
Otras entradas salidas de efectivo		(582.260)	(295.823)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación		17.348.177	28.998.126
Flujos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento			
Préstamos obtenidos de empresas relacionadas	36	(472.859)	(552.049)
Pagos de préstamos obtenidos de empresas relacionadas	36	-	2.281.266
Importes procedentes de pasivos por arrendamiento financiero de largo plazo	36	2.465.257	-
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	36	(5.724.932)	(9.032.472)
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio	36	-	56.779.049
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	36	24.375.590	39.239.727
Dividendos pagados	36	(8.663.095)	(24.028.032)
Intereses pagados	36	(15.573.509)	(18.479.367)
Intereses ganados	36	133.234	60.530
Reembolsos de préstamos	36	(4.699.299)	(52.298.233)
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	36	(195.780)	(268.966)
Importes procedentes de la emisión de acciones	36	3.952.226	7.170.493
Otras salidas de efectivo, clasificados como actividades de financiamiento	36	-	(8.900.722)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiamiento		(4.403.167)	(8.028.776)
Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión			
Flujo de efectivo procedente de pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	16a)	22.084.713	14.100.994
Flujos utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	16a)	(9.262.246)	(18.151.518)
Compras de propiedades de inversión		(28.401.967)	(25.227.572)
Importes procedentes de la venta de propiedades de inversión		13.963.050	698.596
Compras de activos intangibles, clasificados como actividades de inversión		(351.362)	(611.873)
Préstamo a entidades relacionadas	9	(5.522.146)	(7.837.970)
Cobros a entidades relacionadas	9	1.228.629	18.471.010
Intereses recibidos		48.590	151.210
Otras (salidas) entradas de efectivo, clasificados como actividades de inversión		(6.364.719)	194.222
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		(12.577.458)	(18.212.901)
Aumento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo		367.552	2.756.449
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	6	6.641.245	3.884.796
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	6	7.008.797	6.641.245



ÍNDICE

1. INFORMACION GENERAL	100
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	104
3. REVELACIONES DE LOS JUICIOS QUE LA GERENCIA HAYA REALIZADO AL APLICAR LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA ENTIDAD	121
4. CAMBIOS CONTABLES	124
5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS	124
6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	127
7. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS	130
8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	130
9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS	133
10. ACTIVOS Y PASIVOS NO CORRIENTES O GRUPOS DE ACTIVOS Y PASIVOS PARA SU DISPOSICIÓN CLASIFICADOS COMO MANTENIDOS PARA LA VENTA O COMO MANTENIDOS PARA DISTRIBUIR A LOS PROPIETARIOS	140
11. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS A LA PLUSVALÍA	143
12. PLUSVALÍA	144
13. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS	145
14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	146
15. ACTIVOS POR DERECHO DE USO	149
16. INVERSIÓN CONTABILIZADA UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	150
17. INSTRUMENTOS FINANCIEROS	152
18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS	154
19. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS	160
20. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	165
21. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	166
22. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	166
23. PROVISIÓN DE DÉFICIT DE PATRIMONIO DE COLIGADAS	167

24. IMPUESTO A LAS GANANCIAS	170
25. PATRIMONIO	172
26. (PÉRDIDA) GANANCIA POR ACCIÓN	175
27. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	175
28. COSTO DE VENTAS	175
29. GASTO DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS	176
30. OTRAS (PÉRDIDAS) GANANCIAS	176
31. COSTOS FINANCIEROS	176
32. INGRESOS FINANCIEROS	177
33. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTES	177
34. MONEDA EXTRANJERA	178
35. ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS DE LAS PRINCIPALES FILIALES	180
36. ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO	181
37. COMBINACION DE NEGOCIO	184
38. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	184
39. COVENANTS	191
40. MEDIO AMBIENTE	191
41. HECHOS POSTERIORES	191

VIVOCORP S.A. Y FILIALES.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(En miles de pesos chilenos - M\$)

1. INFORMACIÓN 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 25 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. Con fecha 20 de marzo de 2020 se inscribe la cantidad de 87.855.612 acciones suscritas y pagadas, correspondiente a la totalidad de las acciones emitidas a dicha fecha.

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.

Promesa de venta de centros comerciales

Con fecha 26 de noviembre de 2020 la Sociedad, sus accionistas BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión e Inversiones Terra SpA y la filial Inmobiliaria Puente Ltda. suscribieron un cierre de negocios vinculante, en el cual acordaron la venta de Mall Vivo Imperio y Mall Vivo El Centro de propiedad de Inmobiliaria Puente Ltda. a BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión. Como se señala en nota 41 c), posterior al cierre de los estados financieros consolidados, se materializó la transacción a través de la venta de acciones sociales de sociedades creadas especialmente para dicho efecto.

Por su parte, la Sociedad y sus filiales Inmobiliaria Puente Ltda. y SR Inmobiliaria S.A. suscribieron promesa de compraventa con Patio Renta Comercial S.A. por la venta de Vivo Outlet La Florida; Vivo Outlet Maipú; Vivo Outlet Peñuelas y Vivo Outlet Temuco. Con fecha 30 de diciembre de 2020 se materializa la venta de la primera etapa de construcción de Vivo Outlet Maipú. Ver Nota 30 (2).

Al 31 de diciembre de 2020 no se han concretado las ventas de acciones sociales ni de los centros comerciales Vivo Outlet La Florida; Vivo Outlet Peñuelas y Vivo Outlet Temuco, por lo que dichos activos y sus obligaciones continúan siendo consolidadas pero presentadas en el estado de situación financiera en dos líneas, de acuerdo a lo requerido por la NIIF 5. Los activos se presentan en la línea "Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios" y los pasivos en la línea "Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta". Ver nota 10.

Para efectos de los presentes estados financieros consolidados y para facilitar la interpretación de los mismos se elaboraron estados financieros consolidados proforma al 31 de diciembre de 2019, considerando la reclasificación de los activos y pasivos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta, señalado precedentemente:

El estado financiero proforma al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

ACTIVOS	VivoCorp S.A. M\$	Ajustes para Proforma M\$	VivoCorp S.A. Proforma M\$
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6.641.245	-	6.641.245
Otros activos no financieros, corrientes	496.134	-	496.134
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	11.277.061	-	11.277.061
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	3.337.876	-	3.337.876
Activos por impuestos, corrientes	1.754.093	-	1.754.093
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	23.506.409	-	23.506.409
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	-	243.535.301	243.535.301
Total activos, corrientes	23.506.409	243.535.301	267.041.710
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	198.479	(33.972)	164.507
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	1.300.630	-	1.300.630
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	58.026.681	-	58.026.681
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	26.226.425	-	26.226.425
Activos intangibles distintos de la plusvalía	613.766	-	613.766
Plusvalía	2.243.556	-	2.243.556
Propiedades, plantas y equipos	418.947	-	418.947
Propiedades de inversión	727.886.724	(243.501.329)	484.385.395
Activos por derecho de uso	1.189.670	-	1.189.670
Activos por impuestos diferidos	4.790.938	-	4.790.938
Total activos, no corrientes	822.895.816	(243.535.301)	579.360.515
TOTAL ACTIVOS	846.402.225	-	846.402.225

PATRIMONIO Y PASIVOS	VivoCorp S.A. M\$	Ajustes para Proforma M\$	VivoCorp S.A. Proforma M\$
Pasivos corrientes:			
Otros pasivos financieros, corrientes	46.292.344	(3.094.975)	43.197.369
Pasivos por arrendamientos, corrientes	20.960.731	(2.369.534)	18.591.197
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	7.641.242	-	7.641.242
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	501.763	-	501.763
Pasivos por impuestos, corrientes	1.546.820	-	1.546.820
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	2.838.633	-	2.838.633
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	<u>79.781.533</u>	<u>(5.464.509)</u>	<u>74.317.024</u>
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	<u>-</u>	<u>79.383.522</u>	<u>79.383.522</u>
Total pasivos, corrientes	<u>79.781.533</u>	<u>73.919.013</u>	<u>153.700.546</u>
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	136.434.868	-	136.434.868
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	239.749.516	(72.979.121)	166.770.395
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9.388.925	-	9.388.925
Pasivos por impuestos diferidos	71.879.509	-	71.879.509
Otros pasivos no financieros, no corrientes	2.335.647	(939.892)	1.395.755
Otras provisiones	225.159	-	225.159
Total pasivos, no corrientes	<u>460.013.624</u>	<u>(73.919.013)</u>	<u>386.094.611</u>
Total pasivos	<u>539.795.157</u>	<u>-</u>	<u>539.795.157</u>
Patrimonio:			
Capital pagado	119.575.860	-	119.575.860
Ganancias acumuladas	163.199.405	-	163.199.405
Otras reservas	3.423.496	-	3.423.496
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	<u>286.198.761</u>	<u>-</u>	<u>286.198.761</u>
Participaciones no controladoras	<u>20.408.307</u>	<u>-</u>	<u>20.408.307</u>
Total patrimonio	<u>306.607.068</u>	<u>-</u>	<u>306.607.068</u>
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS	<u>846.402.225</u>	<u>-</u>	<u>846.402.225</u>

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, en adelante la Sociedad o el grupo, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 representan una adopción integral, explícita y sin reservas de las mencionadas NIIF y considerando las respectivas regulaciones de la Comisión para el Mercado Financiero, y han sido aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 19 de marzo de 2021.

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”).

Periodo 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 2020 y 2019.
- Estados consolidados de cambios en el patrimonio por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

- Estados consolidados de resultados por función por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados consolidados de resultados integrales los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.
- Estados consolidados de flujos de efectivo directos por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.



Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados reflejan fielmente la situación financiera de Vivocorp S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 periodos terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 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. La Administración ha revisado las estimaciones utilizadas considerando la contingencia actual por el Covid-19, y ha concluido que no requieren ajustes. 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 2020 presentan reclasificaciones y modificaciones de presentación respecto de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019, sólo para efecto de mejorar su lectura e interpretación se han efectuado las siguientes reclasificaciones:

- Reclasificaciones de rubro de sus activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos de acuerdo a instrucciones de la CMF y reclasificación de la provisión de déficit de patrimonio de las coligadas.

Reclasificación de activos por derecho de uso e inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación, al 31 de diciembre de 2019:

	Saldo Informado 31.12.2019	Reclasificaciones 31.12.2019	Saldo Reclasificado 31.12.2019
	M\$	M\$	M\$
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	198.479	-	198.479
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	1.300.630	-	1.300.630
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	58.026.681	-	58.026.681
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	26.001.266	225.159	26.226.425
Activos intangibles distintos de la plusvalía	613.766	-	613.766
Plusvalía	2.243.556	-	2.243.556
Propiedades, planta y equipos	1.608.617	(1.189.670)	418.947
Propiedades de inversión	727.886.724	-	727.886.724
Activos por derecho de uso	-	1.189.670	1.189.670
Activo por impuesto diferido	4.790.938	-	4.790.938
	<u>822.670.657</u>	<u>225.159</u>	<u>822.895.816</u>
Total activos, no corrientes			



Reclasificación pasivos por arrendamientos financieros y otras provisiones no corrientes al 31 de diciembre de 2019:

	Saldo Informado 31.12.2019 M\$	Reclasificaciones 31.12.2019 M\$	Saldo Reclasificado 31.12.2019 M\$
PATRIMONIO Y PASIVOS			
Pasivos corrientes:			
Otros pasivos financieros, corrientes	67.253.075	(20.960.731)	46.292.344
Pasivos por arrendamientos, corrientes	-	20.960.731	20.960.731
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	7.641.242	-	7.641.242
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	501.763	-	501.763
Pasivos por impuestos, corrientes	1.546.820	-	1.546.820
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	2.838.633	-	2.838.633
Total pasivos, corrientes	<u>79.781.533</u>	<u>-</u>	<u>79.781.533</u>
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	376.184.384	(239.749.516)	136.434.868
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	-	239.749.516	239.749.516
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9.388.925	-	9.388.925
Pasivos por impuestos diferidos	71.879.509	-	71.879.509
Otros pasivos no financieros, no corrientes	2.335.647	-	2.335.647
Otras provisiones, no corrientes	-	225.159	225.159
Total pasivos, no corrientes	<u>459.788.465</u>	<u>225.159</u>	<u>460.013.624</u>
Total pasivos	<u><u>539.569.998</u></u>	<u><u>225.159</u></u>	<u><u>539.795.157</u></u>

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 de que existiese obligaciones cuyo vencimiento sea 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 sus estados consolidados de flujo de efectivo de acuerdo con el método directo.

En los estados consolidados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones:

- **Flujos de efectivo:** entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por estos las inversiones a plazo inferior a tres meses, de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- **Actividades de explotación:** son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del grupo, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.
- **Actividades de financiamiento:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio total y de los pasivos de carácter financiero.
- **Actividades de inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

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.

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	31.12.2020			31.12.2019		
			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. (2)	Peso chileno	99,99	0,01	100,00	99,99	0,01	100,00
77.288.041-3	Inmobiliaria Mall EL Centro SpA. (2)	Peso chileno	99,99	0,01	100,00	-	-	-
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A. (3)	Peso chileno	-	91,79	91,79	-	91,79	91,79
76.012.814-7	Inmobiliarias Regionales S.A. (3)	Peso chileno	0,01	91,80	91,81	0,01	91,80	91,81
96.763.040-3	Inmobiliaria Río Lluta S.A. (4)	Peso chileno	-	46,82	46,82	-	46,82	46,82
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A. (5)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A. (5)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A. (5)	Peso chileno	-	91,70	91,70	-	91,70	91,70
76.027.884-K	Inmobiliaria SRBG S.A. (5)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A. (5)	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. (6)(7)	Peso chileno	-	-	-	100,00	0,00	100,00
99.522.360-0	Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. (6)(7)	Peso chileno	-	-	-	-	100,00	100,00
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.(8)	Peso chileno	-	50,00	50,00	-	50,00	50,00
76.132.214-1	Inversiones HSG S.A. (9)	Peso chileno	99,99	0,01	100,00	-	-	-
76.068.777-4	HRC S.A. (10)	Peso chileno	-	99,90	99,90	-	-	-

(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. El vencimiento de esta obligación es en diciembre del año 2026.

(2) Con fecha 14 de diciembre de 2020 la Sociedad y su filial directa CAI Constructora S.A. en su calidad de accionistas acordaron dividir la Sociedad Inmobiliaria Puente Ltda en dos sociedades. La continuadora legal en la cual se radica el 64,68% del patrimonio total de la Sociedad que se divide, conserva el nombre o razón social de Inmobiliaria Puente Ltda. La segunda Sociedad denominada Inmobiliaria Mall El Centro SpA se constituye como Sociedad por acciones y con un capital de M\$19.852.841 dividido en 1.000 acciones totalmente suscritas y pagadas por VivoCorp S.A. y su filial directa CAI Constructora S.A. El objeto de esta Sociedad es el desarrollo y operación, en calidad de propietaria, del Centro Comercial Mall Vivo El Centro.

(3) La filial directa Inmobiliaria Ovalle S.A. ejerce el control sobre estas sociedades a través de la administración.

(4) La filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. ejerce el control sobre esta sociedad a través de la administración.

(5) La filial indirecta Inmobiliarias Regionales S.A. ejerce el control sobre estas sociedades a través de la administración.

(6) 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.

(7) Con fecha 6 de febrero de 2020, Vivocorp y su sociedad filial Inmobiliaria Puente Limitada, prometieron vender al Fondo de Inversión LV Patio Renta Inmobiliaria I y a Patio Comercial SpA, la totalidad de las acciones emitidas por su filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A.

Con fecha 6 de marzo de 2020 la filial directa Administradora Edificio Corp Group S.A. se fusionó en la sociedad Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A., siendo esta última su continuadora legal para todos los efectos legales.

Con fecha 4 de septiembre de 2020 se celebró el contrato de compra venta de la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. al Fondo de Inversión LV Patio Renta Inmobiliaria I y a Patio Comercial SpA. (ambos como compradores). El valor de la transacción ascendió a 762.526,51 UF lo cual incluyó la totalidad de las acciones emitidas por Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. por un valor de 293.568,24 UF más una cuenta por pagar en favor de VivoCorp S.A. por 468.958,27 UF. Esta operación generó una utilidad de M\$259.419. Ver Nota 30. La plusvalía determinada en la compra de la Sociedad ascendente a M\$2.243.556 se dio de baja en la venta. Ver nota 12.

(8) 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.

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.

(9) Con fecha 25 de noviembre de 2020 la Sociedad y su filial Inmobiliaria Puente Limitada, adquirieron la totalidad de las acciones emitidas por Inversiones HSG S.A., quien posee una participación del 50% en la sociedad Inversiones HCP Citiexpress S.A. según pacto de accionista de fecha 24 de marzo de 2011. El precio de la compraventa ascendió a M\$6.089.252 y fue realizada a las sociedades relacionadas CorpGroup Inversiones Limitada y CorpGroup Holding Inversiones Limitada bajo condiciones de mercado. 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 por un tercero independiente de la administración de Vivocorp S.A.

(10) La filial directa Inversiones HSG S.A. ejerce el control sobre esta sociedad a través de la administración.

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 en unidades de fomento de la Sociedad y sus filiales, o expresados en otras unidades de reajuste, se presentan ajustados según las siguientes equivalencias:

	31.12.2020	31.12.2019
	\$	\$
Unidad de Fomento	29.070,33	28.309,94

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 II S.A., sociedad sobre la cual 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 revertir 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, la Sociedad ha registrado sus impuestos diferidos en base a la tasa aplicable en el año en que se espera su reverso.



h. Propiedades, planta y equipo

Los bienes de propiedades, planta y equipo son registrados al costo, excluyendo los costos de mantenimiento periódica, menos depreciación acumulada y deterioros acumulados. Tal costo incluye el costo de reemplazar 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 mantenimientos 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 la Sociedad 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 "Otras ganancias (pérdidas)" 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.

La Sociedad 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 son enajenadas o se dispone de las mismas por otra vía, o cuando no se espera 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. Estas proyecciones se obtienen con 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 asesora externa que contrata la Sociedad. 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 Sociedad
- Tasa de impuesto vigente del período
- Tasa libre, bono del tesoro americano a 20 años
- Determinación del 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 anualmente 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.

I. Instrumentos financieros

Clasificación.

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.

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

- 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,
- 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

Los pasivos financieros se clasifican ya sea como pasivo financiero a “valor razonable a través de resultados”, o como “otros pasivos financieros”.

a) Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados - Los pasivos financieros son clasificados a valor razonable a través de resultados cuando éstos sean mantenidos para negociación o son designados a valor razonable a través de resultados.

b) Otros pasivos financieros - Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valorizan inicialmente por el monto de efectivo recibido, netos de los costos de transacción. Los otros pasivos financieros son posteriormente valorizados al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, reconociendo los gastos por intereses sobre la base de la rentabilidad efectiva.

c) Método de tasa de interés efectiva - El método de la tasa de interés efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de la asignación de los gastos por intereses durante todo el período correspondiente. La tasa de interés efectiva corresponde a la tasa que descuenta exactamente los flujos futuros de efectivo estimados por pagar durante la vida esperada del pasivo financiero o, cuando sea apropiado, un período menor cuando el pasivo asociado tenga una opción de prepago que se estime será ejercida. Todos los pasivos bancarios y obligaciones financieras de la Sociedad de largo plazo se encuentran registrados bajo este método.

Al cierre de los presentes estados financieros consolidados, la tasa de interés efectiva no difiere significativamente de la tasa de interés nominal de los pasivos financieros.

Los préstamos financieros se presentan a valor neto, es decir, rebajando los gastos asociados a su emisión.

El Grupo da de baja los pasivos financieros únicamente cuando las obligaciones son pagadas, anuladas o expiran.

Las modificaciones de las condiciones de un préstamo financiero son contabilizadas como la extinción de un pasivo financiero solo cuando dichas modificaciones son sustanciales.

d) Clasificación como deuda o patrimonio - Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican ya sea como pasivos financieros o como patrimonio, de acuerdo con la sustancia del acuerdo contractual.

e) Instrumentos de patrimonio - Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos de una entidad una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Grupo se registran al monto de la contraprestación recibida, netos de los costos directos de la emisión. Actualmente el Grupo sólo tiene emitidos acciones de serie única.

Los aumentos de capital realizados por activos y pasivos recibidos distintos de efectivo y efectivo equivalente se registran al valor justo de los mismos.

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 a valor razonable en la fecha en la que el contrato derivado es suscrito y son posteriormente remeidos 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 relacionados 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 "Activos por derecho de uso" 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 "Pasivos por arrendamientos" 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 2020 y 2019, 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 50% 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 la Sociedad 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. La Sociedad 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 26.5% y 19,6% aproximadamente, del total de ingresos consolidados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente. Además, después del cuarto locatario con mayor incidencia en ingresos totales de la Sociedad, ninguno tiene una incidencia mayor al 3,0% al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

2.3 Nuevos pronunciamientos contables

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

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Periodos 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)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID- 19 (enmiendas a NIIF 16)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de junio de 2020.

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.

b. Las siguientes nuevas normas y enmiendas han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no están vigentes:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, Contratos de Seguros	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Mejoras Anuales a las Normas IFRS, ciclo 2018-2020 (enmiendas a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.

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 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.

3.9 Combinación de negocios y plusvalía (menor valor de inversión)

Las adquisiciones de negocios se contabilizan por el método de la adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide al valor razonable, que se calcula como la suma de los valores razonables en la fecha de adquisición, de los activos transferidos por la Sociedad, los pasivos incurridos con respecto a los propietarios anteriores de la adquirida, y las participaciones patrimoniales emitidas por la Sociedad a cambio del control de la adquirida.

Los costos relacionados con la adquisición se reconocen en los resultados al ser incurridos. En una adquisición de negocios, se utiliza un especialista independiente para realizar una determinación del valor justo de los activos netos adquiridos y se considera la identificación de intangibles. Para la valorización de estos intangibles identificados en una combinación de negocios se utilizan proyecciones de flujos de caja en base a las estimaciones de rendimiento de los negocios adquiridos. En la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a su valor razonable, exceptuando lo siguiente:

- Los activos o pasivos por impuestos diferidos, y activos o pasivos relacionados con acuerdos de beneficios a los empleados se reconocen y miden de acuerdo con la NIC 12 Impuestos a la renta y la NIC 19, respectivamente;
- Los pasivos o instrumentos de patrimonio relacionados con acuerdos de pagos basados en acciones de la adquirida o acuerdos de pagos basados en acciones de la compañía celebrados para reemplazar los acuerdos de pagos basados en acciones de la adquirida se miden de conformidad con la NIIF 2 en la fecha de adquisición; y
- Los activos (o grupo de activos para su disposición) que son clasificados como mantenidos para la venta de acuerdo con la NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas se miden de acuerdo con esa Norma.

La Plusvalía se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el importe de cualquier participación no controladora en la adquirida y el valor razonable de la participación patrimonial previamente poseída por la adquiriente (si hubiese) en la adquirida sobre los importes netos a la fecha de adquisición de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos. Si, luego de una reevaluación, los importes netos a la fecha de adquisición de los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos exceden la suma de la contraprestación transferida, el importe de cualquier participación no controladora en la adquirida y el valor razonable de la participación previamente poseída por la adquiriente en la adquirida (si la hubiese), dicho exceso se reconoce inmediatamente en resultados como una ganancia por una compra en términos muy ventajosos.

Las participaciones no controladoras que son participaciones en la propiedad actuales y que otorgan a sus tenedores una parte proporcional de los activos netos de la entidad en el caso de liquidación se pueden medir inicialmente ya sea al valor razonable o bien a la parte proporcional, de las participaciones no controladoras, de los importes reconocidos sobre los activos netos identificables de la adquirida. La elección de la base de medición se hace sobre la base de transacción por transacción. Otros tipos de participaciones no controladoras se miden al valor razonable o, cuando procede, sobre la base específica en otra NIIF.

La contraprestación contingente resultante de una combinación de negocios se mide por su valor razonable a la fecha de la adquisición, como parte de esa combinación de negocios.

La determinación del valor razonable se basa en los flujos de efectivo descontados. Los supuestos clave toman en consideración la posibilidad de alcanzar cada meta de rendimiento financiero y el factor de descuento.

Cuando la contraprestación transferida por la Sociedad en una combinación de negocios incluye activos o pasivos resultantes de un acuerdo de contraprestación contingente, la contraprestación se mide al valor razonable a la fecha de adquisición y se incluye como parte de la contraprestación transferida en una combinación de negocios. Los cambios en el valor razonable de la contraprestación contingente que se califican como ajustes del periodo de medición se ajustan retrospectivamente, con los correspondientes ajustes contra la Plusvalía.

Los ajustes del periodo de medición son ajustes que surgen de información adicional obtenida durante el “periodo de medición” (el cual no puede exceder a un año desde la fecha de adquisición) acerca de hechos y circunstancias que existían en la fecha de adquisición.

La contabilización posterior para los cambios en el valor razonable de la contraprestación contingente que no se califican como ajustes del periodo de medición depende de la forma cómo se clasifica la contraprestación contingente. La contraprestación contingente que se clasifica como patrimonio no se vuelve a medir en posteriores fechas de reporte y su liquidación posterior se contabiliza dentro del patrimonio. La contraprestación contingente que se clasifica como un activo o un pasivo se vuelve a medir en posteriores fechas de reporte de acuerdo con la NIIF 9, o la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes, según proceda, reconociéndose los resultados correspondientes en el resultado del periodo.

Cuando se realiza una combinación de negocios en etapas, la participación patrimonial mantenida previamente por la Sociedad en la adquirida se vuelve a medir a la fecha de adquisición a su valor razonable y la ganancia o pérdida resultante, si hubiese, se reconoce en los resultados. Los importes resultantes de la participación en la adquirida anteriores a la fecha de adquisición que habían sido previamente reconocidos en otros resultados integrales se reclasifican a resultados, siempre y cuando dicho tratamiento fuese apropiado en caso de que se vendiera dicha participación.

Si la contabilización inicial de una combinación de negocios no está finalizada al cierre del periodo de reporte en que la combinación ocurre, la Sociedad informa los importes provisionales de las partidas cuya contabilización está incompleta.

Durante el periodo de medición, se ajustan esos importes provisionales (ver párrafos anteriores), o se reconocen los activos o pasivos adicionales que existían en la fecha de adquisición y que, de conocerse, habrían afectado los importes reconocidos en esa fecha.

Combinaciones de negocio bajo control común

Las combinaciones de negocios bajo control común se registran utilizando como referencia el método de unificación de intereses. Bajo este método los activos y pasivos involucrados en la transacción se mantienen reflejados al mismo valor libros en que estaban registrados en las empresas de origen, cualquier diferencia entre los activos y pasivos aportados a la consolidación y la contraprestación entregada, se registra directamente en el patrimonio neto.

4. CAMBIOS CONTABLES

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020 no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables.

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 preocupa 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 2020, la Sociedad presenta patrimonio consolidado ascendente a M\$301.094.235, utilidad del año de M\$134.900 y capital de trabajo positivo por M\$97.424.448.

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 ascendente a M\$56.275.124. 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 las cuales, 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 renovarán 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.

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 activos y deudas en Unidades de Fomento. Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad posee un total de M\$700.278.040 y M\$382.759.660 (M\$727.886.724 y M\$406.873.451 al 31 de diciembre de 2019) en activos y deudas, respectivamente, establecidas en Unidades de Fomento. Sin embargo, los ingresos de la Sociedad 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:

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 8)	18.859.268	10.482.572

d. Exposición al riesgo de moneda y tasas de interés

La principal exposición a este tipo de riesgo se encuentra relacionada con existencia de deudas en moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2020 la filial Inmobiliaria Punete Ltda. posee deuda por un total de M\$19.316.819 establecida en dólares estadounidenses. Sin embargo, ha tomado un instrumento de cobertura asociado a esta deuda, manteniendo la deuda indexada al valor de la UF.

Por su lado, más del 90% de los pasivos financieros y leasings se encuentran indexados a la UF con tasa fija lo que se ha reforzado con las emisiones de bonos de la Sociedad en los años 2018 y 2019.

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

e. Riesgos de mercado

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, el grupo mantiene sobre el 75% (75% en 2019) 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 Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2020 un porcentaje de ingresos variables de sólo un 10% (7% en 2019), 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 Sociedad. Desde ese año en adelante, dicho porcentaje disminuyó llegando a representar sólo un 19.6% al 31 de diciembre de 2019. A marzo de 2020 la participación de SMU fue de 20.6%, y al 31 de diciembre de 2020 subió a 26.5%, lo que se explica por la contingencia Covid-19. Por otro lado, después del 4to mayor locatario en relación a los ingresos totales de la Sociedad, ninguno de los 1.000 restantes supera el 3% de los ingresos.

f. Riesgos derivados del Covid-19

Los principales riesgos asociados a la situación actual de pandemia ocasionada por el brote del virus denominado COVID-19 (Coronavirus), que impactan al mercado nacional como también a la industria inmobiliaria comercial, que se relacionan con periodos de cuarentena establecidos por las autoridades con el objeto de evitar la propagación del virus, con ello se ha obligado al cierre temporal de algunos centros comerciales, debido a lo cual se han afectado significativamente los ingresos de la Sociedad producto de bajas en los ingresos de locatarios así como un aumento en la incobrabilidad de los mismos. Podría generar además un incremento en los costos asociados a los diversos planes de acción implementados por la Sociedad para enfrentar la pandemia, los cuales abarcan aspectos de protección de la salud de los colaboradores, aseguramiento de la continuidad operacional de los centros comerciales y cumplimiento de los contratos establecidos con clientes.

En relación al riesgo financiero producto de la pandemia la Sociedad ha estimado que cuenta con una situación de liquidez robusta producto de ahorros operacionales significativos, postergación de cuotas crediticias de mutuo acuerdo con los financistas, refinanciamiento de créditos de corto plazo y postergación de algunas inversiones.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

		31.12.2020	31.12.2019
	Moneda	M\$	M\$
Efectivo en caja y banco	Pesos	4.042.932	2.382.139
Valores negociables (1)	Pesos	2.965.865	1.736.848
Depósitos a plazo (2)	Pesos	-	2.522.258
Totales		7.008.797	6.641.245

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:**Al 31 de diciembre de 2020:**

Rut	Empresa	Rut Banco	Nombre Banco	Nombre Fondo	Serie	Cantidad Cuotas	Valor Cuota	31.12.2020 M\$
76.058.352-9	Vivocorp S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE F3	218.134,9192	1.833,74260	400.003
76.058.352-9	Vivocorp S.A.	97.036.000-K	Banco Santander	Money Market	Corporativa	700.768,8222	1.141,61490	800.008
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SPA	97.036.000-K	Banco Santander	Money Market	Ejecutiva	533.347,5533	1.406,30870	750.051
96.763.040-3	Inmobiliaria Rio Lluta S.A.	97.036.000-K	Banco Santander	Money Market	Ejecutiva	49.786,0434	1.406,30870	70.015
76.014.444-4	Inmobiliarias SRW S.A.	97.036.000-K	Banco Santander	Money Market	Ejecutiva	49.786,7664	1.406,30870	70.016
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.036.000-K	Banco Santander	Money Market	Corporativa	131.596,9083	1.141,61490	150.233
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.036.000-K	Banco Santander	Money Market	Ejecutiva	177.771,8615	1.406,30870	250.002
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE F5	40.851,0380	1.888,06690	77.129
76.014.444-4	Inmobiliarias SRW S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE F1	42.234,6056	1.793,36580	75.742
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE F2	19.690,3977	1.811,74640	35.674
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE F5	98.214,1443	1.888,06690	185.435
96.763.040-3	Inmobiliaria Rio Lluta S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE F5	8.575,8378	1.888,06690	16.192
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE F1	7.838,4065	1.793,36580	14.057
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE F5	6.923,9430	1.888,06690	13.073
76.146.228-8	CAI Constructora S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE F5	22.305,4811	1.793,36580	40.002
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Limitada	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE F2	9.656,9699	1.888,06690	18.233
Total								<u>2.965.865</u>

(*) Relacionado a través de accionistas comunes.

Al 31 de diciembre de 2019:

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
Totales								1.736.848

(*) Relacionado a través de accionistas comunes.

(2) El detalle de los depósitos a plazo es el siguiente:

Rut	Empresa	RUT Banco	Nombre Banco	Vencimiento	Moneda	Tasa interés	31.12.2020 M\$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.080.000-K	Banco Bice	08-01-20	Pesos	2,09%	2.522.258

7. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

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

Corrientes	Moneda	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Pagos anticipados (1)	\$/UF	848.706	496.134
No corrientes	Moneda	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Valores en garantía (2)	\$/UF	333.356	198.479

(1) Corresponde principalmente a siniestros por cobrar reclamados a las Compañías de Seguro, gastos por seguros 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.

8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle es el siguiente:

	31.12.2020		31.12.2019	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Deudores por ventas	9.061.833	-	7.334.807	-
Documentos por cobrar (1) (2)	2.072.833	1.271.626	1.843.453	1.300.630
Deudores varios (3)	4.008.207	4.029.586	953.213	-
Remanente de crédito fiscal (4)	2.237.408	-	2.095.119	-
Deterioro deudores por venta	(1.584.817)	-	(949.531)	-
Totales	15.795.464	5.301.212	11.277.061	1.300.630

(1) Al 31 de diciembre de 2020 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\$12.280, M\$1.198.603, M\$133.914 y M\$57.880, 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\$117.295, M\$1.403.907, M\$171.186 y M\$248.566, respectivamente.

(2) Al 31 de diciembre de 2019 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\$279.047 y M\$161.180, respectivamente.

(3) Al 31 de diciembre del 2020 corresponde principalmente a cuenta por cobrar por la venta del Vivo Outlet Maipú de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. por un monto ascendente a M\$2.282.111 y a anticipo pagado por promesa de compra de un terreno en Quilpué por M\$799.770 a la Sociedad Invexans S.A. Monto no corriente corresponde a saldo por cobrar por la venta de dos lotes del terreno Los Toros de la filial Inmobiliaria Puente Limitada, cuyo vencimiento es el 31 de diciembre de 2026. Ver nota 14 b) (4).

(4) 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	
	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Deudores por venta	6.387.595	6.239.465	2.027.193	619.539	647.045	475.803	9.061.833	7.334.807
Documentos por cobrar	1.826.424	1.578.930	106.708	199.685	139.701	64.838	2.072.833	1.843.453
Deudores varios	4.008.207	953.213	-	-	-	-	4.008.207	953.213
Remanente crédito fiscal	2.220.585	2.095.119	257	-	16.566	-	2.237.408	2.095.119
Deterioro deudores comerciales	(110.865)	(132.786)	(739.741)	(301.519)	(734.211)	(515.226)	(1.584.817)	(949.531)
Totales	14.331.946	10.733.941	1.394.417	517.705	69.101	25.415	15.795.464	11.277.061

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							
	31.12.2020				31.12.2019			
	N° clientes cartera no repactada	Monto cartera no repactada M\$	N° clientes cartera repactada	Monto cartera repactada M\$	N° clientes cartera no repactada	Monto cartera no repactada M\$	N° clientes cartera repactada	Monto cartera repactada M\$
Al día	194	2.694.171	93	1.601.001	94	2.933.546	70	1.397.075
1 - 30 días	397	2.347.258	14	17.373	465	2.641.059	11	106.717
31 - 60 días	241	897.267	16	8.688	277	693.024	7	77.982
61 - 90 días	191	638.142	7	10.119	73	104.473	12	27.639
91 - 120 días	155	672.570	4	8.142	84	266.226	7	15.461
121 - 150 días	115	289.172	5	8.432	24	41.651	4	5.527
151 - 180 días	93	208.042	5	10.401	26	46.730	3	4.050
181 - 210 días	96	152.366	8	20.321	17	41.408	4	4.356
211 - 250 días	91	183.016	9	27.909	25	65.204	5	6.621
> 250 días	295	1.184.106	20	156.170	259	645.964	7	53.547
Totales		9.266.110		1.868.556		7.479.285		1.698.975

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:

	31.12.2020		31.12.2019	
	Nº clientes	Monto cartera M\$	Nº clientes	Monto cartera M\$
Documentos por cobrar protestados	20	117.599	15	65.125
Documentos por cobrar en cobranza judicial	82	949.647	94	765.204
Totales		1.067.246		830.329

Las constituciones de provisiones de deterioro y los castigos de cartera al 31 de diciembre de 2020 y 2019, son las siguiente:

31.12.2020				31.12.2019			
Provisión				Provisión			
Cartera no repactada	Cartera repactada	Castigos del período	Recuperos del período	Cartera no repactada	Cartera repactada	Castigos del período	Recuperos del período
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
1.428.647	156.170	(266.290)	-	859.970	89.561	(233.480)	540

Movimiento del deterioro:

	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Saldo inicial	949.531	1.165.065
Provisión del año	901.576	17.946
Castigos o bajas del período (1)	(266.290)	(233.480)
Saldo final	1.584.817	949.531

(1) Al 31 de diciembre de 2020 corresponde a la baja asociada a venta de la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. materializada con fecha 4 de septiembre, ver nota 2.2.b (6). Al 31 de diciembre de 2019 corresponde a castigos del período.



9. 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	
						31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
76.054.952-5	Corpgroup Inversiones Ltda. (1)	Accionista común	Chile	Cuenta corriente	UF	2.518.891	1.246.552	29.241.539	28.476.670
76.483.665-0	Inversiones Terra SpA. (2)	Matriz	Chile	Cuenta corriente	UF	1.237.032	567.418	21.564.424	17.301.654
76.040.617-1	Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. (3)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	311.104	733.501	12.581.328	12.248.357
76.604.210-4	Inversiones HH S.A. (6)	Accionista común	Chile	Anticipo compra acciones	\$	6.364.719	-	-	-
76.118.061-4	Inmobiliaria Paseo Peñalolén S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	180.188	175.235	-	-
76.142.875-6	Desarrollos Comerciales II S.A. (4)	Coligada	Chile	Servicios prestados	\$	150.566	141.941	-	-
81.537.600-5	Rendic Hermanos S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	321.453	22.344	-	-
97.023.000-9	Banco Itaú (5)	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	8.174	370.387	-	-
76.058.347-2	HPV S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	-	152	-	-
96.758.830-K	CorpGroup Interhold SpA (4)	Accionista común	Chile	Cuenta corriente	\$	-	80.346	-	-
96.966.250-7	BTG Pactual	Accionista	Chile	Cuenta corriente	UF + Int	1.253.815	-	-	-
76.489.577-0	Inversiones HCP City Express S.A.	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	3.182.404	-
76.503.505-8	Hotel City Express Calama S.A.	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	147.580	-
76.503.504-k	Hotel City Express Copiapó S.A.	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	209.889	-
76.503.506-6	Hotel City Express Iquique S.A.	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	522.949	-
76.503.503-1	Hotel City Express Puerto Montt S.A.	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	369.198	-
76.158.687-4	Hotel City Express Enea S.A.	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	1.766.933	-
Totales						<u>12.345.942</u>	<u>3.337.876</u>	<u>69.586.244</u>	<u>58.026.681</u>

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

(1) 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) y amortización de capital al vencimiento en octubre de 2023.

Al 31 de diciembre de 2020 se han devengado intereses por M\$1.415.922 (M\$1.246.552 al 31 de diciembre de 2019), se han recibido pagos de intereses por M\$150.083 (M\$1.313.034 al 31 de diciembre de 2019) y no se han recibido pagos de capital (M\$9.005.452 al 31 de diciembre de 2019). 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.

(2) 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) y amortización de capital al vencimiento en octubre de 2025.

Al 31 de diciembre de 2020 se han devengado intereses por M\$848.546 (M\$532.070 al 31 de diciembre de 2020) y se han recibido pagos de intereses de M\$143.583 (M\$374.089 al 31 de diciembre de 2019). 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.

(3) Cuenta corriente originada el 24 de septiembre de 2015, expresada en UF, a partir del 01 de julio de 2020 devenga un interés anual del 1%. Al 31 de diciembre de 2020 se han devengado intereses por M\$63.955.

(4) Cuenta corriente entre empresas relacionadas expresadas en pesos y no devenga intereses.

(5) Relacionado a través de accionistas comunes.

(6) Monto entregado por la compra futura del 51% restante de la coligada Hotel Corporation of Chile S.A. la cual se ejercerá antes del 24 de mayo de 2021.

Al 31 de diciembre de 2020 la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. no ha sido consolidada debido a que fue vendida con fecha 4 de septiembre de 2020, sin embargo su efecto en transacciones y resultado ha sido incorporado en los estados financieros consolidados de VivoCorp. S.A., hasta la fecha en que se concretó la venta. Ver nota 2.2.b (7).



b. Cuentas por pagar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	Corriente		No corriente	
						31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
76.842.460-8	Inversiones Andalucía Ltda. (1)	Otras partes relacionadas	Chile	Dividendo provisorio/cuenta corriente	UF	-	78.539	6.142.389	6.382.073
77.005.200-9	Asesorías e Inv. San Pedro Ltda. (1)	Otras partes relacionadas	Chile	Dividendo provisorio/cuenta corriente	UF	-	6.575	1.358.700	1.323.162
78.435.780-5	Inversiones Comerciales Raíces Ltda. (1)	Otras partes relacionadas	Chile	Dividendo provisorio/cuenta corriente	\$/UF	15.254	14.132	1.016.122	989.544
76014544-0	Bravo y Compañía S.A.	Otras partes relacionadas	Chile	Dividendo provisorio	\$	81.648	103.324	-	-
96.584.620-4	Inversiones Canicio S.A.	Otras partes relacionadas	Chile	Dividendo provisorio	\$	10.490	9.635	-	-
90.337.000-9	Open Road S.A.	Otras partes relacionadas	Chile	Dividendo provisorio	\$	7.719	6.329	-	-
76.576.620-6	Inversiones Torre CG S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	6.261	6.261	-	-
4.430.060-5	Lorenzo Bitar	Otras partes relacionadas	Chile	Dividendo provisorio	\$	4.936	4.534	-	-
6.360.275-2	Carlos Bitar	Otras partes relacionadas	Chile	Dividendo provisorio	\$	2.880	2.645	-	-
6.379.677-8	Rodrigo Bitar	Otras partes relacionadas	Chile	Dividendo provisorio	\$	1.234	1.134	-	-
6.379.676-K	Sergio Bitar	Accionista común	Chile	Dividendo provisorio	\$	617	567	-	-
97.023.000-9	Banco Itaú	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	-	-	-	622.948
96.758.830-K	CorpGroup Interhold SpA	Accionista común	Chile	Cuenta corriente	\$	-	-	-	71.198
96.571.890-7	Compañía de Seguros Confuturo S.A.	Otras partes relacionadas	Chile	Servicios prestados	\$	-	175.162	-	-
76.058.347-2	HPV S.A.	Coligada	Chile	Servicios prestados	\$	7.560	-	-	-
96.909.430-4	Inmobiliaria Club Oceánico del Norte (2)	Accionista común	Chile	Cuenta corriente	\$	-	57.540	-	-
76.353.132-5	Centro Cultural CorpGroup SPA	Relacionada con el accionista	Chile	Cuenta corriente	\$	-	35.386	-	-
76.604.210-4	Inversiones HH S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	4.716	-	-	-
96.541.340-5	Hotel Corporation of Chile S.A. (2)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	\$	-	-	29.070	-
76.054.952-5	Corp Group Inversiones Ltda. (2)	Accionista común	Chile	Cuenta corriente	\$	-	-	6.798	-
Totales						143.315	501.763	8.553.079	9.388.925

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.

(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 encuentran en proceso de evaluación en 2021.

(2) Cuenta corriente entre empresas relacionadas expresada en pesos y devenga intereses.

c. Principales transacciones con partes relacionadas

Las principales transacciones son las siguientes:

Rut	Sociedad	Relación	Concepto	31.12.2020		31.12.2019	
				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	143.583	-	7.068.016	-
			Traspos otorgados	3.761.096	-	6.726.910	-
			Intereses ganados	848.546	848.546	777.866	777.866
			Reajustes	466.325	466.323	448.617	448.617
			Dividendos pagados	6.460.671	-	21.490.586	-
96.966.250-7	BTG Pactual Chile S.A.	Accionista	Dividendos pagados	2.153.524	-	2.454.146	-
			Traspos otorgados	1.253.699	-	-	-
			Reajustes	41	41	-	-
			Intereses ganados	157	157	-	-
76.054.952-5	Corpgroup Inversiones Ltda.	Accionista común	Traspos otorgados	-	-	484.355	-
			Traspos recibidos	150.083	-	10.318.500	-
			Intereses ganados	1.415.922	1.415.922	2.098.198	2.098.198
			Reajustes	764.869	764.869	1.036.945	1.038.443
			Novacion cuenta corriente	-	-	12.652.174	-
			Compra de acciones	5.091.894	-	-	-
76.576.620-6	Inversiones Torre CG S.A.	Accionista común	Traspos otorgados	-	-	483.612	-
			Traspos recibidos	-	-	485.015	-
			Compra de acciones	-	-	7.035.843	-
			Pago de acciones	-	-	7.029.582	-
			Novacion cuenta corriente	-	-	13.136.443	-
			Reajustes	-	-	742	-
			Indemnizacion recibida	196.748	-	-	-
			Indemnizacion cobrada	196.748	-	-	-
76.116.213-6	Desarrollos Comerciales S.A.	Coligada	Traspos recibidos	-	-	1.081.494	-
76142875-6	Desarrollos Comerciales II S.A.	Coligada	Servicios recibidos	-	-	265	- 223
			Servicios pagados	8.625	7.248	15.831	-
76.265.394-K	Rentas Patio V S.P.A.	Otras partes relacionadas	Venta de acciones	-	-	14.100.994	-
			Cobro venta acciones	-	-	14.100.994	-
			Traspos recibidos	-	-	4.568	-
76.604.210-4	Inversiones HH S.A.	Accionista común	Anticipo compra de acciones	6.364.719	-	-	-
			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 Inversiones Terra SpA. incluye transacciones generadas por VivoCorp Holding SpA. Ver Nota 1.

Rut	Sociedad	Relación	Concepto	31.12.2020		31.12.2019	
				Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$
76.040.617-1	Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.	Coligada	Traspos otorgados	507.351	-	626.705	-
			Traspos recibidos	934.963	-	3.000	-
			Cobro de otros servicios	39.358	-	-	-
			Otros servicios prestados	2.267.748	1.905.671	3.074.545	2.583.651
			Cobro de otros servicios	2.289.174	-	5.275.565	-
			Remesas realizadas	-	-	1.857.872	-
			Reajustes	332.967	332.967	322.315	322.315
			Intereses ganados	63.955	63.955	-	-
			Compra de propiedades de inversión	-	-	27.370	23.000
			Pago de propiedades de inversión	-	-	27.370	-
			Otros cobros realizados	14	-	314.093	-
			Dividendos provisorios	76.668	-	76.668	-
81.537.600-5	Rendic Hermanos S.A.	Accionista común	Arriendo de locales	10.081.932	8.472.212	9.859.915	8.285.643
			Cobro de arriendos	9.902.567	-	9.864.124	-
			Gasto común facturado	1.032.558	867.696	996.290	837.218
			Cobro de gasto común	1.039.261	-	1.082.437	-
			Venta de activo fijo	-	-	-	-
			Cobro de venta de activo fijo	-	-	-	-
			Servicios básicos facturados	687.685	577.887	619.886	520.913
			Cobro de servicios básicos	668.286	-	702.984	-
			Otros servicios prestados	-	-	5.849	4.915
			Cobro de otros servicios	4.804	-	1.045	-
			Servicios recibidos	60.012	(50.430)	76.615	(64.382)
			Pagos realizados	59.406	-	86.872	-
76.012.833-3	Súper 10 S.A.	Accionista común	Arriendo de locales	2.760.309	2.319.587	2.653.819	2.330.100
			Cobro de arriendos	2.647.635	-	2.657.578	-
			Servicios básicos facturados	76.942	64.657	76.918	- 64.637
			Cobro de servicios básicos	76.942	-	83.422	-
			Servicios recibidos	506	(425)	-	-
			Pagos realizados	506	-	-	-
97.023.000-9	Banco Itaú (1)	Accionista común	Servicios recibidos	446.064	(374.844)	349.894	(294.029)
			Pagos realizados	47.268	-	96.289	-
			Arriendo de oficinas	1.313.696	1.103.946	967.266	812.829
			Arriendo de locales	5.532	4.649	16.267	13.670
			Cobro de arriendos	1.483.755	-	983.538	-
			Gasto común facturado	1.433.515	-	983.328	-
			Cobro de gasto común	1.553.138	-	987.344	-
			Servicios básicos facturados	-	-	-	280.226
			Cobro de servicios básicos	-	-	509	-
			Otros servicios prestados	576.594	484.533	333.469	280.266
			Cobro de otros servicios	55.641	-	277.828	-
			Reajustes	6.526	-	30.310	(30.310)
			Intereses ganados	-	-	150.997	150.997
			Intereses pagados	-	-	1.645.384	(1.645.384)
96.618.540-6	Alvi Supermercados Mayoristas S.A.	Accionista común	Arriendo de locales	-	-	226.118	190.015
			Cobro de arriendos	-	-	226.118	-
			Arriendo 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	Cobro de gasto común	-	-	932	-

Rut	Sociedad	Relación	Concepto	31.12.2020		31.12.2019	
				Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$
96.758.830-K	Corpgroup Interhold SpA. (2)	Accionista común	Arriendo de oficinas	158.075	132.836	115.713	97.238
			Cobro de arriendos	-	-	112.060	-
			Gasto común facturado	531.801	-	149.703	-
			Cobro de gasto común	214.804	-	43.257	-
			Servicios Recibidos	78.858	(78.858)	50.483	(42.423)
			Servicios Pagados	158.712	-	50.336	-
			Reajustes	930	(930)	1.023	(1.023)
76353132-5	Centro Cultural Corpgroup SPA. (2)	Relacionada con el accionista	Arriendo de locales	494.448	415.503	323.361	271.732
			Cobro de gasto común	11.373	-	-	-
			Pagos recibidos	722.635	-	363.765	(305.685)
			Servicios recibidos	423.913	356.229	7.840	6.588
			Servicios pagados	734.558	-	4.027	-
96.571.890-7	Compañía de Seguros Confuturo S.A.	Filial común	Finiquito de contrato de administracion	-	-	645.514	-
			Emision de acciones	4.004.253	-	7.170.493	-
			Cobro venta acciones	4.004.253	-	7.170.493	-
			Reajustes	1.786	(1.786)	-	-
			Servicios pagados	38.317	(32.199)	-	-
76.072.304-5	Compañía de Seguros Corpseguros S.A.	Filial común	Finiquito de contrato de administracion	-	-	60.323	-
76.118.061-4	Inmobiliaria Paseo Peñalolen S.A.	Accionista común	Servicios prestados	4.953	4.162	3.855	3.239
78.435.780-5	Inversiones Comerciales Raices Ltda.	Otras partes relacionadas	Reajustes	26.578	(26.578)	26.011	(26.011)
			Dividendos provisorios	15.254	-	14.132	-
76.842.460-8	Inversiones Andalucía Ltda.	Otras partes relacionadas	Trasposos otorgados	408.819	-	1.604.098	-
			Trasposos recibidos	-	-	1.052.049	-
			Reajustes	169.135	(169.135)	168.491	(168.491)
			Dividendos provisorios	-	-	78.539	-
			Reserva provicion dividendo	78.539	-	-	-
77.005.200-9	Asesorías e Inv. San Pedro Ltda.	Otras partes relacionadas	Reajustes	35.538	(35.538)	34.780	(34.780)
			Dividendos provisorios	-	-	6.575	-
			Reserva provicion dividendo	6.575	-	-	-
76.452.017-3	Inversiones Brain SpA.	Otras partes relacionadas	Servicios recibidos	-	-	442.899	(372.184)
			Servicios pagados	-	-	442.899	-
88.204.600-1	Inversiones Brain Ltda.	Otras partes relacionadas	Servicios recibidos	-	-	707.443	(594.490)
			Servicios pagados	-	-	707.443	-
96.920.030-9	Inversiones Marpesa Ltda.	Otras partes relacionadas	Servicios recibidos	-	-	29.442	(24.741)
			Servicios pagados	-	-	29.442	-
76.118.395-8	Corp Imagen y Diseño S.A.	Accionista común	Servicios recibidos	-	-	51.661	(43.413)
			Servicios pagados	-	-	54.857	-
96.711.160-0	Inversiones Santa Valentina S.A.	Otras partes relacionadas	Servicios recibidos	-	-	59.397	(49.913)
			Servicios pagados	-	-	59.397	-

Rut	Sociedad	Relación	Concepto	31.12.2020		31.12.2019	
				Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$
76.058.347-2	HPV S.A.	Accionista común	Servicios recibidos	484.673	(407.288)	495.898	(416.721)
			Servicios pagados	477.113	-	-	-
96.953.290-5	CorpGroup Holding Inv. Ltda	Accionista común	Servicios recibidos	87.772	(73.758)	61.171	(51.404)
			Servicios pagados	87.772	-	61.171	-
			Compra de acciones	997.359	-	-	-
90.337.000-9	Open Road S.A.	Otras partes relacionadas	Dividendos provisorios	7.719	-	6.329	-
4.430.060-5	Lorenzo Bitar	Otras partes relacionadas	Dividendos provisorios	4.936	-	4.534	-
			Dividendos pagados	12.000	-	-	-
6.360.275-2	Carlos Bitar	Otras partes relacionadas	Dividendos provisorios	2.880	-	2.645	-
			Dividendos pagados	7.000	-	-	-
6379676-K	Sergio Bitar	Otras partes relacionadas	Dividendos provisorios	617	-	567	-
			Dividendos pagados	1.500	-	-	-
6379677-8	Rodrigo Bitar	Otras partes relacionadas	Dividendos provisorios	1.234	-	1.134	-
			Dividendos pagados	3.000	-	-	-
96584620-4	Inversiones Canicio S.A.	Otras partes relacionadas	Dividendos provisorios	10.490	-	9.635	-
			Dividendos pagados	25.500	-	-	-
76.014.544-0	Bravo Y Compañía S.A.	Otras partes relacionadas	Dividendos provisorios	81.648	-	103.324	-
			Reserva provisión dividendo	20.710	-	-	-
96.909.430-4	Inmobiliaria Club Oceanico Del Norte S A	Accionista común	Traspasos Otorgados	57.540	-	-	-
96.541.340-5	Hotel Corporation of Chile S.A.	Coligada	Compra de acciones	3.172.993	-	-	-
			Pago de Acciones	3.172.993	-	-	-
			Servicios Prestados	815	685	-	-
			Servicios Pagados	815	-	-	-
76.489.577-0	Inversiones HCP City Express S.A.	Coligada	Traspasos otorgados	6.500	-	-	-

(2) Se incluye las transacciones de la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. hasta la fecha de su venta. Ver nota 2.2b.(7).

d. Compensación del personal clave de la Sociedad

El detalle es el siguiente:

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Remuneraciones recibidas por la gerencia	5.083.986	4.783.495
Dietas a directores (1)	<u>406.588</u>	<u>209.726</u>
Totales	<u>5.490.574</u>	<u>4.993.221</u>

(1) Incluye sólo dietas recibidas por asistencia a directorios de VivoCorp S.A. En conformidad a lo establecido en el Artículo 33 de la Ley N°18.046 de Sociedades Anónimas, en abril de 2020, la Junta General Ordinaria de Accionistas determinó la remuneración del Directorio y del Comité de Directores de VivoCorp S.A.

10. ACTIVOS Y PASIVOS NO CORRIENTES O GRUPOS DE ACTIVOS Y PASIVOS PARA SU DISPOSICIÓN CLASIFICADOS COMO MANTENIDOS PARA LA VENTA O COMO MANTENIDOS PARA DISTRIBUIR A LOS PROPIETARIOS

Con fecha 25 de noviembre de 2020, La Sociedad, sus accionistas BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversiones, Inversiones Terra SPA y su filial Inmobiliaria Puente Limitada, suscribieron un cierre de negocio vinculante, en el cual acordaron lo siguiente:

a) Inmobiliaria Puente Limitada venderá a BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversiones los centros comerciales denominados Mall Vivo Imperio y Mall Vivo El Centro. En relación al Mall Vivo Imperio se acordó un precio de UF 1.228.512,45 descontado la deuda y respecto a Mall Vivo El Centro, se acordó un precio de compraventa de UF 2.982.958,21. Esta operación genera una rebaja en las propiedades de inversión por UF 5.999.696,22 (UF 5.999.969,22 al 31 de diciembre de 2020) y en los pasivos financieros por UF 1.853.379,92 (UF 1.855.502,14 al 31 de diciembre de 2020).

Con fecha 29 de diciembre de 2020, se suscribió una complementación y modificación del cierre de las negociaciones antes descritas, extendiendo el plazo para el cumplimiento de las condiciones y para la materialización de la transacción, el que podría llegar hasta el día 15 de enero de 2021, prorrogable al día 22 de enero de 2021. Ver nota 52.

Posterior al cierre de los estados financieros consolidados, se materializó esta transacción a través de la venta de acciones sociales de sociedades creadas especialmente para dicho efecto. Las sociedades resultantes de la división de la filial Inmobiliaria Puente Ltda son Inmobiliaria Mall El Centro SPA. Sociedad constituida con fecha 14 de diciembre de 2020 con un patrimonio de M\$59.950.930 y cuyo principal activo es el mall El Centro. Ver nota 2.2 b) (2) y la Sociedad Inmobiliaria Mall Imperio SPA. constituida con fecha 26 de enero de 2021, tal como se señala en nota 41 c).

Un detalle del estado de situación financiera, del estado de resultados integrales por función y los cambios en la inversión de la filial Inmobiliaria El Centro SPA, se presentan en los puntos i), ii) y iii) siguientes.

b) La sociedad y sus filiales Inmobiliaria Puente Limitada y SR inmobiliaria S.A. suscribieron una promesa de compraventa mediante la cual prometieron vender a Patio Renta Comercial S.A. o a la entidad que está designe los activos Vivo Outlet Maipú, Vivo Outlet La Florida, Vivo Outlet Peñuelas y Vivo Outlet Temuco. Se acordó un precio de compra por el total de los activos la suma de UF 3.435.073, menos deuda, precio que está sujeto a ajustes propios de la transacción. Se acordó un anticipo por un monto equivalente al 9,5% del referido precio, neto de deuda por M\$4.864.555 asociado al Outlet La Florida. Ver Nota 20. Esta operación genera una rebaja en las propiedades de inversión por UF 3.110.555 y una rebaja en los pasivos financieros por UF 1.028.229. Respecto a Vivo Outlet La Florida, se acordó celebrar la compraventa en los términos pactados, a más tardar el martes 5 de enero de 2021, y respecto a los activos Vivo Outlet Peñuelas y Vivo Outlet Temuco, las respectivas compraventas, se celebren a más tardar en un plazo que vence el día 24 de enero de 2021, pudiéndose prorrogar por 30 días adicionales en el caso de que en la fecha no se encuentren cumplidas las condiciones establecidas en la promesa. Ver Nota 41.

Al 30 de diciembre de 2020 se concretó la venta de la primera etapa de construcción de Vivo Outlet Maipú la cual generó una rebaja en las propiedades de inversión por M\$18.668.655 (UF 642.169), una rebaja en los pasivos financieros por M\$13.237.952 (UF 455.362) y un efecto en resultados de M\$4.322.193. Ver Nota 30. Posterior a la emisión de los estados financieros y tal como se señala en Nota 41 e) con fecha 19 de marzo de 2021 se firmó un acuerdo complementario a la compraventa anterior, mediante el cual se pacta el precio de la segunda etapa de dicho Centro Comercial a un precio de UF 421.000.

La sociedad Inmobiliaria Mall El Centro SPA al igual que los activos Mall Vivo Imperio, Vivo Outlet La Florida, Vivo Outlet Peñuelas y Vivo Outlet Temuco y sus deudas, continúan siendo consolidadas y presentadas en el estado de situación financiera de acuerdo a lo requerido por la NIIF 5 en los "Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios" y en "Pasivos no corrientes o grupos de pasivos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta" respectivamente.



i) El detalle del estado de situación financiera de la filial Inmobiliaria El Centro SPA y de los activos y pasivos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta, son los siguientes:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Inmobiliaria Mall El Centro Spa 31.12.2020 M\$	Mall Imperio 31.12.2020 M\$	Vivo Outlet Maipú 31.12.2020 M\$	Vivo Outlet Temuco 31.12.2020 M\$	Vivo Outlet Peñuelas 31.12.2020 M\$	Vivo Outlet La Florida 31.12.2020 M\$	Total 31.12.2020 M\$
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios, netos	59.950.930	33.122.214	11.878.121	9.054.456	7.961.966	31.637.349	153.605.036
Activos no corrientes mantenidos para la venta							
Otros activos no financieros, no corrientes	-	34.884	-	-	-	-	34.884
Propiedades de inversión	81.140.833	93.272.316	11.878.121	22.030.921	20.691.650	35.824.179	264.838.020
Total activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	81.140.833	93.307.200	11.878.121	22.030.921	20.691.650	35.824.179	264.872.904
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta							
Otros pasivos financieros, corrientes	-	-	-	-	3.187.826	-	3.187.826
Pasivos por arrendamientos, corrientes	-	1.655.840	-	591.718	320.061	33.856	2.601.475
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	-	52.357.215	-	12.384.747	9.221.797	4.152.974	78.116.733
Pasivos por impuestos diferidos	20.467.860	5.930.542	-	-	-	-	26.398.402
Otros pasivos no financieros, no corrientes	722.043	241.389	-	-	-	-	963.432
Total pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	21.189.903	60.184.986	-	12.976.465	12.729.684	4.186.830	111.267.868

Los saldos del rubro son presentados a su menor valor entre el valor contable y el precio de venta acordado, según lo requerido por la NIIF 5. Esta operación generó una pérdida en el ejercicio de M\$1.613.725 presentada en el rubro "Otras ganancias" de los Estados consolidados de resultados integrales por función. Ver Nota 14 b) (6) y Nota 30. Se espera obtener una utilidad por estas operaciones ascendentes a UF 1.100.000 aproximadamente.

ii) El detalle del estado de resultados integrales por función de la filial Inmobiliaria El Centro SPA, es el siguiente:

	Nota N°	Inmobiliaria Mall El Centro SPA. 14.12.2020 31.12.2020 M\$
Estado de resultados		
Ingreso de actividades ordinarias		58.635
Costo de ventas		<u>(19.277)</u>
Margen bruto		<u>39.358</u>
Gasto de administración		<u>(981)</u>
Utilidad del período	35	<u><u>38.377</u></u>

iii) Los cambios en la inversión de la filial Inmobiliaria Mall El Centro SpA son los siguientes:

	M\$
Aporte inicial al 14.12.2020	59.950.930
Participación en ganancias de asociadas registradas por el método de la participación	<u>38.377</u>
Saldo final al 31.12.2020	<u><u>59.989.307</u></u>

11. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS A LA PLUSVALÍA

El detalle de los activos intangibles distintos a la plusvalía al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

a. Composición

	31.12.2020			31.12.2019		
	Activo Bruto M\$	Amortización Acumulada M\$	Activo Neto M\$	Activo Bruto M\$	Amortización Acumulada M\$	Activo Neto M\$
Software	<u>839.670</u>	<u>(327.689)</u>	<u>511.981</u>	<u>818.722</u>	<u>(204.956)</u>	<u>613.766</u>

b. Movimientos

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Saldo inicial	613.766	662.810
Adiciones (1)	20.948	84.532
Gasto por amortización (Nota 29)	<u>(122.733)</u>	<u>(133.576)</u>
Saldo final	<u><u>511.981</u></u>	<u><u>613.766</u></u>

(1) Al 31 de diciembre de 2020 corresponde mejoras en el software de ERP. Al 31 de diciembre de 2019 corresponde al desarrollo de plataforma de gestión del portal web de clientes y proveedores.

12. PLUSVALÍA

El detalle de la plusvalía al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

a. Composición

Rut	Sociedad	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
96.541.340-5	Hotel Corporation of Chile S.A. (1)	2.336.198	-
99.522.580-8	Administradora Edificio CorpGroup S.A. (2)(3)	-	2.241.294
99.522.360-0	Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. (2)(3)	-	2.262
Totales		<u>2.336.198</u>	<u>2.243.556</u>

b. Movimientos

Movimiento plusvalía al 31 de diciembre de 2020.

Sociedad	Hotel Corporation of Chile S.A. M\$	Administradora Edificio CorpGroup S.A. M\$	Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. M\$
Saldo inicial al 01.01.2020	-	2.241.294	2.262
Adición (1)	2.336.198	-	-
Traspaso por fusión (2)	-	(2.241.294)	2.241.294
Venta de acciones (3)	-	-	(2.243.556)
Saldo al 31.12.2020	<u>2.336.198</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(1) 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. Sus principales activos son el edificio donde actualmente opera el Hotel Mandarin Oriental y el Edificio Vista 360. El precio pagado fue de M\$11.116.411 generando un mayor valor de inversión pagado, determinado por un tercero independiente a la administración, ascendente a M\$2.336.198.

Esta transacción 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. Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad entregó M\$6.364.719 como anticipo por la compra futura de este derecho de opción el cual se ejercerá antes del 24 de 05 de 2021. Ver Nota 9 a) (6).

(2) 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.

Con fecha 6 de marzo de 2020 se aprobó la fusión por incorporación de Administradora Edificio Corp Group S.A. en la sociedad Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A., siendo esta última su continuadora legal para todos los efectos legales. Como consecuencia de la fusión, Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. adquirió todos los activos, pasivos y la totalidad del patrimonio de su matriz Administradora Edificio Corp Group S.A. sucediéndola en todos sus derechos y obligaciones, por lo cual Administradora Edificio Corp Group S.A. se disolvió de pleno derecho.

(3) Con fecha 6 de febrero de 2020, Vivocorp y su sociedad filial Inmobiliaria Puente Limitada, prometieron vender al Fondo de Inversión LV Patio Renta Inmobiliaria I y a Patio Comercial SpA, la totalidad de las acciones emitidas por su filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A.

Con fecha 4 de septiembre de 2020 se concreta la venta de la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. Esta operación generó una utilidad neta de M\$259.419 (Ver Nota 30), después de descontar y dar de baja las plusvalías registradas por M\$2.243.556.

13. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

El detalle de las propiedades, plantas y equipos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

a. Composición

	31.12.2020			31.12.2019		
	Activo Bruto M\$	Depreciación Acumulada M\$	Activo Neto M\$	Activo Bruto M\$	Depreciación Acumulada M\$	Activo Neto M\$
Vehículos	65.356	(35.012)	30.344	65.356	(25.676)	39.680
Instalaciones	1.015.820	(830.147)	185.673	1.015.820	(717.340)	298.480
Muebles y útiles	259.181	(229.389)	29.792	259.181	(211.217)	47.964
Equipos computacionales	116.734	(97.391)	19.343	116.734	(83.911)	32.823
Totales	1.457.091	(1.191.939)	265.152	1.457.091	(1.038.144)	418.947

De acuerdo a instrucciones de la CMF, se han reclasificado los activos por derechos de uso reconocidos por la implementación de IFRS 16 correspondientes a contratos por arrendamiento de oficinas para uso de la administración. Ver Nota 2 Reclasificaciones.



b. Movimientos

Al 31 de diciembre de 2020:

	Vehículos M\$	Instalaciones M\$	Muebles y útiles M\$	Equipos computacionales M\$	Otros M\$	Totales M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2020	39.680	298.480	47.964	32.823	-	418.947
Gasto por depreciación (1) (Nota 29)	(9.336)	(112.807)	(18.172)	(13.480)	-	(153.795)
Saldo final al 31 de diciembre de 2020	30.344	185.673	29.792	19.343	-	265.152

(1) 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 2019:

	Vehículos M\$	Instalaciones M\$	Muebles y útiles M\$	Equipos computacionales 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
Trasposos (2)	733	-	75.547	(61.116)	(15.164)	-
Bajas (2)	-	(60.770)	-	-	(89.202)	(149.972)
Gasto por depreciación (1) (Nota 29)	(9.337)	(174.401)	(34.518)	(13.591)	-	(231.847)
Saldo final al 31 de diciembre 2019	39.680	298.480	47.964	32.823	-	418.947

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

(2) Durante el período se revisó la naturaleza de los activos de propiedad planta y equipos, y se realizaron algunas reclasificaciones y castigos.

c. Información adicional

- Capitalización de intereses - Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad y sus filiales no capitalizaron intereses en propiedades, plantas y equipos.
- Seguros - La Sociedad y sus filiales tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de propiedad, planta y equipo, así como las posibles reclamaciones que se le puedan presentar por el ejercicio de su actividad, dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

La Sociedad y sus filiales tiene formalizadas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de propiedad, planta y equipo, así como las posibles reclamaciones que se le puedan presentar por el ejercicio de su actividad, dichas pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que están sometidos.

- Bienes de propiedad, planta y equipos - En la Sociedad no existen elementos significativos de propiedades, plantas y equipos que se encuentren fuera de servicio.

No existen elementos de propiedad, planta y equipos cuyo valor razonable sea significativamente distinto a su importe en libros a excepción de las reclasificaciones señaladas precedentemente.

- Deterioro de activos - La Sociedad ha efectuado la evaluación de deterioro de activos, no existiendo indicadores de deterioro, a excepción de los indicadores considerados en las reclasificaciones señaladas precedentemente.

- Restricciones - Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen propiedades, plantas y equipos afectas a restricciones de titularidad, o afectas a garantías. A la fecha no existen compromisos contractuales para la adquisición de propiedades, plantas y equipos.
- Activos temporalmente inactivos - Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen bienes de valor significativo, que pudieran considerarse como temporalmente inactivos.

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:

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Propiedades de inversión terminadas	416.846.390	709.947.700
Propiedades en proceso	29.691.736	17.939.024
Totales	<u>446.538.126</u>	<u>727.886.724</u>

b) El movimiento es el siguiente:

	31.12.2020			31.12.2019		
	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	709.947.700	17.939.024	727.886.724	585.713.084	21.987.140	607.700.224
Adiciones (1) (2)	23.747.886	17.497.255	41.245.141	67.723.474	17.710.519	85.433.993
Trasposos (3)	5.715.701	(5.715.701)	-	21.758.635	(21.758.635)	-
Ventas o bajas (4)	(70.983.251)	(28.842)	(71.012.093)	-	-	-
Reclasificación a disponible para la venta (5)	(264.872.904)	-	(264.872.904)	-	-	-
Cambios en valor justo (6)	13.291.258	-	13.291.258	34.752.507	-	34.752.507
Totales	416.846.390	29.691.736	446.538.126	709.947.700	17.939.024	727.886.724

(1) Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2020, las principales adiciones a propiedades de inversión terminadas corresponden la filial Inmobiliaria Puente Ltda., por la compra de terreno en Coyhaique por un monto de M\$5.331.555, Vivo Outlet Peñuelas por M\$2.389.112, Vivo Outlet Maipú M\$1.416.306, Mall Vivo Imperio M\$328.035, Vivo Outlet Temuco M\$257.892, Mall Vivo Coquimbo M\$115.872, Mall del Centro M\$190.029, Mall Panorámico M\$161.397, Mall Vivo Los Trapenses M\$98.295, adiciones de la filial SR Inmobiliaria en Vivo Outlet La Florida por M\$1.916.653, Strip Center El Milagro por M\$149.704, y Strip Center El Abrazo M\$12.705, adiciones de la filial Inmobiliaria SRR en Vivo San Fernando M\$81.043, además de las adiciones en Inmobiliaria en SRW S.A. en Strip Center Villa Alemana por M\$13.953. Las principales adiciones en proyectos en curso son de la filial indirecta Inmobiliaria Vivo Santiago SpA. en el proyecto Mall Vivo Santiago por M\$7.782.101 de la filial Inmobiliaria Puente Ltda por la compra de terreno Antofagasta por M\$13.475.114 y por obras en Vivo Outlet Chillan M\$5.847.047, Vivo Los Toros por M\$863.100, Vivo Coyhaique por M\$180.667, Vivo Antofagasta por M\$105.246 y otras adiciones por M\$494.431.

(2) 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. (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.

(3) Durante el año terminado al 31 diciembre de 2019 los trasposos 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) Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2020, las bajas a propiedades de inversión terminadas son las siguientes:

- Con fecha 6 de febrero de 2020, Vivocorp y su sociedad filial Inmobiliaria Puente Limitada, prometieron vender al Fondo de Inversión LV Patio Renta Inmobiliaria I y a Patio Comercial SpA, la totalidad de las acciones emitidas por su filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A.

Con fecha 4 de septiembre de 2020 se concreta la venta de la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A., lo que representa una baja en las propiedades de inversión de M\$50.201.634.

- b. Con fecha 5 de junio de 2020 la filial Inmobiliaria Puente Limitada suscribe contrato de compraventa con Inmobiliaria PY S.A. correspondiente a la venta de dos lotes del terreno Los Toros, lo anterior representa una baja en las propiedades de inversión de M\$2.116.852. El valor de venta asciende a la suma de M\$5.608.787, lo que origina una utilidad por venta de M\$3.255.930, que se presenta en los estados consolidados de resultados integrales en el rubro "Otras Ganancias". Ver nota 30.
- c. Con fecha 30 de diciembre de 2020 la filial Inmobiliaria Puente Limitada suscribe contrato de compraventa con Patio Renta Comercial S.A. por la venta del centro comercial Vivo Outlet Maipú en cumplimiento de la promesa de compraventa suscrita con fecha 26 de noviembre de 2020. Ver nota 1. Esta transacción representa una baja en las propiedades de inversión de M\$18.668.655 y una utilidad de M\$4.322.193 que se presenta en los estados consolidados de resultados integrales en el rubro "Otras Ganancias". Ver nota 30.

(5) Propiedades de inversión reclasificadas a "Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios" en virtud del cierre de negocio vinculante firmado el 26 de noviembre de 2020. Ver nota 1 y 10.

(6) 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:

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Variación por unidades de reajuste	17.423.663	14.576.207
Cambios en valor justo (*)	<u>(4.132.405)</u>	<u>20.176.300</u>
Totales (Nota 14 y 30)	<u><u>13.291.258</u></u>	<u><u>34.752.507</u></u>

(*) Dentro de los cambios en los valores justos determinados se encuentra la pérdida por M\$1.613.725 generada por los centros comerciales Vivo Outlets Peñuelas y Vivo Outlets Temuco clasificados en los "Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios" y valorizados a su menor valor entre el valor contable y el precio de venta, según lo requerido por la NIIF 5. Ver nota 10.



c) Los ingresos y gastos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son los siguientes.

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Ingresos por arriendos de propiedades de inversión (Nota 27)	36.671.777	49.843.737
Gastos de operación de las propiedades de inversión generadoras de ingresos por arriendos (Nota 28)	(8.965.715)	(7.816.851)

d) Propiedades de inversión en arrendamiento financiero.

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Inmobiliaria Puente Ltda.	156.810.709	312.101.314
Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. (1)	-	49.630.542
Inmobiliaria SRR S.A.	40.469.822	38.915.663
SR Inmobiliaria S.A.	30.440.459	28.864.277
Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.	15.498.087	15.498.087
Inmobiliaria SRW S.A.	4.148.199	4.076.569
Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	1.506.564	1.427.450
Totales	<u>248.873.840</u>	<u>450.513.902</u>

En nota 19 a) 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.

(1) Con fecha 4 de septiembre de 2020 se materializa la venta de la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A., ver nota 2.2.b (6).

e) Activos libres de gravámenes.

Al 31 de diciembre de 2020, el total de las propiedades de inversión que se encuentran libres de gravámenes asciende a M\$223.349.514 (M\$208.843.754 al 31 de diciembre de 2019).

15. ACTIVOS POR DERECHO DE USO

El detalle de activos por derecho de uso al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

a. Composición

	31.12.2020		31.12.2019			
	Activo Bruto M\$	Amortización Acumulada M\$	Activo Neto M\$	Activo Bruto M\$	Amortización Acumulada M\$	Activo Neto M\$
Activos por derecho de uso (1) (Nota 29)	<u>1.416.274</u>	<u>(459.332)</u>	<u>956.942</u>	<u>1.416.274</u>	<u>(226.604)</u>	<u>1.189.670</u>

(1) Activos por derechos de uso reconocidos por la implementación de NIIF 16 correspondientes a contratos por arrendamiento de oficinas para uso de la administración.

b. Movimientos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	01.01.2020 31.12.2020	01.01.2019 31.12.2019
	M\$	M\$
Saldo inicial	1.189.670	-
Primera aplicación de NIIF 16	-	1.416.274
Gasto por amortización (1) (Nota 29)	<u>(232.728)</u>	<u>(226.604)</u>
Saldo final	<u>956.942</u>	<u>1.189.670</u>

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

16. INVERSIÓN CONTABILIZADA UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

El detalle es el siguiente:

a) Movimiento en coligadas

El movimiento al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Sociedad	País origen	Moneda control	Participación	Saldo al 01.01.2020 M\$	Participación en pérdidas M\$	Dividendos recibidos M\$	Otros Aumentos M\$	Saldo al 31.12.2020 M\$
Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. (1)	Chile	CLP	50%	15.110.014	(4.681.544)	-	76.700	10.505.170
Hotel Corporation of Chile S.A. (2)	Chile	CLP	49%	11.116.411	(3.478.369)	-	183.443	7.821.485
Totales				<u>26.226.425</u>	<u>(8.159.913)</u>	<u>-</u>	<u>260.143</u>	<u>18.326.655</u>

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 M\$	Dividendos recibidos M\$	Otros Aumentos (disminuciones) M\$	Saldo al 31.12.2019 M\$
Desarrollos Comerciales S.A. (3)	Chile	CLP	-	7.802.974	-	-	(7.802.974)	-
Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. (1)	Chile	CLP	50%	6.252.022	8.940.785	-	(82.793)	15.110.014
Hotel Corporation of Chile S.A. (2)	Chile	CLP	49%	-	-	-	11.116.411	11.116.411
Totales				<u>14.054.996</u>	<u>8.940.785</u>	<u>-</u>	<u>3.230.644</u>	<u>26.226.425</u>

(1) 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.

(2) 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. Sus principales activos son el edificio donde actualmente opera el Hotel Mandarin Oriental y el Edificio Vista 360. El precio pagado por el 49% de las acciones fue de M\$11.116.411 generando un mayor valor de inversión pagado, determinado por un tercero independiente a la administración, ascendente a M\$2.336.198.

Esta transacción 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. Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad entregó M\$6.364.719 como anticipo por la compra futura de este derecho de opción el cual se ejercerá antes del 24 de mayo de 2021. Ver Nota 9 a) (6).

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo neto de Otros aumentos corresponden al aumento por los aportes de capital realizados en el periodo por un total de M\$3.172.993, al reconocimiento de las plusvalía por M\$2.336.197 (Ver Nota 12 b) (1)) y a la disminución por el reconocimiento del efecto de contabilidad de cobertura del flujo de efectivo por el mark to market del cross currency swap por M\$653.353.

(3) 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

Al 31 de diciembre de 2020, el total de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación que se encuentran libres de gravámenes asciende a M\$18.544752 (M\$26.226.425 al 31 de diciembre de 2019).

b) Información financiera resumida de las principales coligadas

Al 31 de diciembre de 2020 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\$	Ingreso de actividades ordinarias M\$	Resultado del año M\$
Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.	Chile	CLP	50%	2.570.469	95.713.239	3.884.995	73.388.373	21.010.340	655.564	(9.363.088)
Hotel Corporation of Chile S.A. (1)	Chile	CLP	49%	30.106.224	93.696.156	41.900.532	65.939.634	15.962.214	(1.498.053)	(7.098.712)

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

Al 31 de diciembre de 2019 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\$	Ingreso de actividades ordinarias M\$	Resultado del año M\$
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)

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 2020 y 2019, el Grupo ha determinado provisión por déficit de patrimonio de sus inversiones. Ver nota 23.

17. 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 2020:

	31.12.2020		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						
Efectivo en caja y banco	4.042.932	4.042.932	a)	4.042.932	-	-
Fondos mutuos de renta fija	2.965.865	2.965.865	a)	2.965.865	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	15.142.873	15.142.873	a)	15.142.873	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	81.932.186	81.932.186	a)	81.932.186	-	-
Cuentas por cobrar no corrientes	5.301.212	5.301.212	a)	5.301.212	-	-
Propiedades de inversión	446.538.126	446.538.126	c)	-	-	446.538.126
Total activos financieros	555.923.194	555.923.194		109.385.068	-	446.538.126
Pasivos financieros						
Otros pasivos financieros (instrumentos de cobertura)	3.727.285	3.727.285	a)	3.727.285	-	-
Total pasivos financieros	3.727.285	3.727.285		3.727.285	-	-

Al 31 de diciembre de 2019:

	31.12.2019		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						
Efectivo en caja y banco	2.382.139	2.382.139	a)	2.382.139	-	-
Depósitos a plazo	2.522.258	2.522.258	a)	2.522.258	-	-
Fondos mutuos de renta fija	1.736.848	1.736.848	a)	1.736.848	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	10.131.473	10.131.473	a)	10.131.473	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	61.364.557	61.364.557	a)	61.364.557	-	-
Cuentas por cobrar no corrientes	1.300.630	1.300.630	a)	1.300.630	-	-
Propiedades de inversión	727.886.724	727.886.724	c)	-	-	727.886.724
Total activos financieros	807.324.629	807.324.629		79.437.905	-	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	-	-

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:

- Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos que la Sociedad pueda acceder a la fecha de medición.
- 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
- Nivel 3 son datos no observables en mercado para el activo o pasivo, sino mediante técnicas de valorización.
- 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** - La Sociedad determina el valor razonable de las Propiedades de Inversión, realizando proyecciones de los resultados. Estas proyecciones se obtienen con 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.

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 Propiedad de Inversión.

- 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.



18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	Corriente		No corriente		Totales	
	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Préstamos Bancarios (1)	57.122.838	45.213.558	25.039.190	21.864.292	82.162.028	67.077.850
Obligaciones con el público	1.084.752	1.069.093	117.441.315	114.570.576	118.526.067	115.639.669
Otros Pasivos Financieros (2)	2.952.823	9.693	774.462	-	3.727.285	9.693
Totales	61.160.413	46.292.344	143.254.967	136.434.868	204.415.380	182.727.212

(1) Al 31 de diciembre de 2020 se reclasificó M\$3.187.826 a los "Pasivos no corrientes o grupos de pasivos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios" en virtud del cierre de negocio vinculante firmado el 26 de noviembre de 2020. Ver nota 1 y 10.

(2) Corresponde al ajuste a valor de mercado de instrumentos derivados de cobertura (Cross Currency Swap).



a) Préstamos Bancarios

El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2020:

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)(2)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	3,78	3,78	185.238	559.544	744.782
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.036.000-K	Banco Santander (1)(2)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	4,25	4,25	6.701.581	-	6.701.581
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.036.000-K	Banco Santander (1)(2)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	4,25	4,25	8.301.959	-	8.301.959
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.036.000-K	Banco Santander (1)(2)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	4,24	4,24	5.044.713	-	5.044.713
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.036.000-K	Banco BCI (1)(2)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	3,48	3,48	5.008.217	-	5.008.217
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	2,16	2,16	9.893.035	-	9.893.035
76.046.651-5	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.018.000-2	Banco Scotiabank	Préstamo bancario	Dólar	Al vencimiento	0,8+Libor	1,95+Libor	121.908	15.392.520	15.514.428
76.046.651-5	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.018.000-2	Banco Scotiabank	Préstamo bancario	Dólar	Al vencimiento	1,58+Libor	2,09+Libor	34.238	-	34.238
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	257.779	723.679	981.458
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife	Mutuo hipotecario	UF	Mensual	5,49	5,49	170.662	404.659	575.321
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado (1)(2)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	2,04	2,04	2.726.163	-	2.726.163
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado (1)(2)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	2,04	2,04	1.312.597	-	1.312.597
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	45.852	128.927	174.779
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.011.000-3	Banco Internacional	Préstamo bancario	UF	Trimestral	4,70	4,70	26.648	66.555	93.203
76.132.214-1	Inversiones HSG S.A.	97.023.000-9	Itaú Corpbanca	Préstamo bancario	UF	Mensual	5,42	5,42	2.120	6.360	8.480
76.132.214-1	Inversiones HSG S.A.	97.023.000-9	Itaú Corpbanca	Préstamo bancario	UF	Mensual	5,18	5,18	1.970	5.914	7.884
Totales									39.834.680	17.288.158	57.122.838

(1) Préstamos bancarios sin garantías.

(2) Préstamos que actualizaron sus tasas durante el primer semestre de 2020.

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	Más de 90	Total Corrientes
									días	días hasta 1 año	
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									40.222.318	4.991.240	45.213.558

(1) Préstamos bancarios sin garantías.

Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2020:

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	Más de 2	Más de 3	Más de 4	Más de 5	Total No Corrientes
									hasta 2 años	hasta 3 años	hasta 4 años	hasta 5 años	años	
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.080.000-K	Banco Bice	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	3,78	3,78	575.984	-	-	-	-	575.984
76.046.651-5	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.018.000-2	Banco Scotiabank	Préstamo bancario	Dólar	Al vencimiento	1,58+Libor	2,09+Libor	3.768.153	-	-	-	-	3.768.153
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	964.905	964.905	964.905	964.905	2.412.263	6.271.883
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife	Mutuo hipotecario	UF	Mensual	5,49	5,49	565.407	596.448	629.190	663.733	9.599.985	12.054.763
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	171.903	171.903	171.903	171.903	429.758	1.117.370
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.011.000-3	Banco Internacional	Préstamo bancario	UF	Trimestral	4,70	4,70	92.808	97.329	101.929	107.034	847.153	1.246.253
76.132.214-1	Inversiones HSG S.A.	97.023.000-9	Itaú Corpbanca	Préstamo bancario	UF	Mensual	5,42	5,42	3.528	-	-	-	-	3.528
76.132.214-1	Inversiones HSG S.A.	97.023.000-9	Itaú Corpbanca	Préstamo bancario	UF	Mensual	5,18	5,18	1.256	-	-	-	-	1.256
Totales									6.143.944	1.830.585	1.867.927	1.907.575	13.289.159	25.039.190

Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2019:

		Entidad Acreedora	Institución Financiera	Tipo de obligación	o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	hasta 2 años M\$	hasta 3 años M\$	hasta 4 años M\$	hasta 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Total No Corrientes 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>
									\$	-	-	-	-	-

b) Obligaciones con el público:

Obligaciones con el público corrientes al 31 de diciembre de 2020:

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	490.858	8.307	499.165
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,00	2,47	422.999	71.995	494.994
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	1,80	1,70	68.371	22.222	90.593
Totales								<u>982.228</u>	<u>102.524</u>	<u>1.084.752</u>

Obligaciones con el público 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 %	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.	97.004.000-5	Banco de Chile	Serie B	UF	Semestral	3,50	3,41	488.463	7.824	496.287
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.004.000-5	Banco de Chile	Serie C	UF	Semestral	3,00	2,47	419.540	68.420	487.960
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.004.000-5	Banco de Chile	Serie E	UF	Semestral	2,00	1,70	63.590	21.256	84.846
Totales									971.593	97.500	1.069.093

Obligaciones con el público no corrientes al 31 de diciembre de 2020:

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	17.039	17.621	18.222	18.843	29.248.199	29.319.924
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,00	2,47	146.655	29.145.011	-	-	-	29.291.666
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	1,80	1,70	47.768	48.579	46.649	50.196	58.636.533	58.829.725
Totales								211.462	29.211.211	64.871	69.039	87.884.732	117.441.315

Obligaciones con el público 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 %	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.	97.004.000-5	Banco de Chile	Serie B	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.	97.004.000-5	Banco de Chile	Serie C	UF	Semestral	3,00	2,47	139.372	142.819	28.382.668	-	-	28.664.859
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.004.000-5	Banco de Chile	Serie E	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

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.

c) Instrumentos Cross Currency Swap

El detalle de los instrumentos Cross Currency Swap al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

RUT	Empresa deudora	RUT	Banco	Tipo de contrato	Moneda	Tasa Recibe	Tasa Paga	Partida protegida	Monto M\$	Activo/Pasivo	Cuentas contables que afectan					
											Total Corriente M\$	Total No Corriente M\$	Resultado	No Realizado M\$	Patrimonio	No Realizado M\$
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.018.000-2	Scotiabank (1)	CCS	Dólar - UF	0,8%+Libor	0,85	Préstamo	17.636.557	Pasivos de cobertura	2.952.823	-	Resultado integral por swap	(112.048)	Otras Reservas	(302.945)
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.018.000-2	Scotiabank (3)	CCS	Dólar - UF	1,58%+Libor	2,50	Préstamo	4.288.074	Pasivos de cobertura	-	774.462	Resultado integral por swap	(53.896)	Otras Reservas	(145.718)
Totales											2.952.823	774.462		(165.944)		(448.664)

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

RUT	Empresa deudora	RUT	Banco	Tipo de contrato	Moneda	Tasa Recibe	Tasa Paga	Partida protegida	Monto M\$	Activo/Pasivo	Cuentas contables que afectan				
											Total Corriente M\$	Total No Corriente M\$	Patrimonio	No Realizado M\$	
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.030.000-7	Banco Estado (2)	CCS	CLP - UF	5,41	3,52	Préstamo	9.624.139	Pasivos de cobertura	9.693	-	Otras reservas	(8.356)	

(1) El contrato cross currency swap fue tomado con fecha 26 de febrero de 2020 entre Inmobiliaria Puente Limitada y el Banco Scotiabank, su objetivo fue para cubrir las variaciones de moneda UF/dólar. Dicho contrato tiene vencimiento el 26 de agosto de 2021 y ha sido registrado como instrumento de cobertura de flujo de efectivo.

(2) El contrato cross currency swap fue tomado con fecha 27 de diciembre de 2019 entre Vivo Corp S.A. y el Banco 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.

(3) El contrato cross currency swap fue tomado con fecha 18 de agosto de 2020 entre Inmobiliaria Puente Limitada y el Banco Scotiabank, su objetivo fue para cubrir las variaciones de moneda UF/dólar. Dicho contrato tiene vencimiento el 18 de febrero de 2022 y ha sido registrado como instrumento de cobertura de flujo de efectivo.

19. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS

El detalle de los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	Corriente		No corriente		Totales	
	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Arrendamiento financiero (1)	4.453.348	20.566.702	139.291.684	224.797.286	143.745.032	245.363.988
Pasivos por arrendamientos (1)	294.873	394.029	1.471.112	14.952.230	1.765.985	15.346.259
Totales	4.748.221	20.960.731	140.762.796	239.749.516	145.511.017	260.710.247

(1) Al 31 de diciembre de 2020 se reclasificó M\$2.601.476 y M\$78.116.732, del corriente y no corriente respectivamente, a los "Pasivos no corrientes o grupos de pasivos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios" en virtud del cierre de negocio vinculante firmado el 26 de noviembre de 2020. Ver nota 1 y 10.



a. Arriendos Financieros

El detalle de los arriendos financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Arriendos financieros corrientes al 31 de diciembre de 2020:

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	105.247	968.186	1.073.433
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	393.415	1.069.025	1.462.440
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	31.996	98.388	130.384
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	115.981	499.403	615.384
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	7.068	21.582	28.650
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	188.303	528.004	716.307
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	37.872	89.315	127.187
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	23.447	72.152	95.599
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Leasing	UF	Mensual	5,80	5,80	36.490	87.792	124.282
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	12.017	31.454	43.471
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	36.211	-	36.211
Totales									988.047	3.465.301	4.453.348

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	Consortio 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	Consortio 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	Consortio Nacional de Seguros S.A. (2)	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. (1)	Leasing	UF	Mensual	5,00	5,00	12.140.890	-	12.140.890
Totales									14.325.464	6.241.238	20.566.702

Arrendos financieros no corrientes al 31 de diciembre de 2020:

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.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00	5,00	1.351.531	1.424.219	1.500.816	1.581.533	36.118.785	41.976.884
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	1.488.964	1.561.778	1.636.628	1.718.191	38.989.341	45.394.902
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	136.969	143.885	151.152	158.785	3.556.400	4.147.191
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	696.833	733.944	773.032	814.202	16.762.949	19.780.960
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	30.312	32.070	33.897	35.896	131.669	263.844
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	738.427	777.280	817.243	861.194	4.912.429	8.106.573
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	125.115	132.372	140.049	148.171	2.046.960	2.592.667
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	100.571	105.800	111.302	117.090	2.095.222	2.529.985
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Leasing	UF	Mensual	5,80	5,80	122.138	128.211	134.585	141.276	1.172.684	1.698.894
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	44.177	46.739	49.402	52.316	191.893	384.527
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	12.415.257	-	-	-	-	12.415.257
Totales									17.250.294	5.086.298	5.348.106	5.628.654	105.978.332	139.291.684

Arrendos 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	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.	96.571.890-7	Cía. 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 Cía 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 Cía 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	Consortio 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	Consortio 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
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	96.571.890-7	Cía. 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 Cía 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 Cía 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	Consortio Nacional de Seguros S.A. (2)	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

(1) La deuda de la filial Inmobiliaria Vivo Santiago S.P.A. fue reprogramada y transferida del corriente en el 2019 al no corriente en el 2020.

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.

b. Pasivos por arrendamiento

El detalle de los pasivos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Pasivos por arrendamiento corrientes al 31 de diciembre de 2020.

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	Más de 90	Total
									días	días hasta	Corrientes
									M\$	M\$	M\$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	76.058.347-2	Hyatt Place Santiago/Vitacura	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	69.958	215.068	285.026
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SPA	61.219.000-3	Empresa de Transporte de pasajeros Metro S.¿	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	2.417	7.430	9.847
Totales									<u>72.375</u>	<u>222.498</u>	<u>294.873</u>

Pasivos por arrendamiento corrientes al 31 de diciembre 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	Más de 90	Total
									días	días hasta	Corrientes
									M\$	M\$	M\$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	76.058.347-2	Hyatt Place Santiago/Vitacura	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	64.883	199.469	264.352
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.589.280-4	Inversiones Puerto Aventura SPA	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	16.652	51.193	67.845
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	7.185.849-9	Jaime Marcelo Telechea Krause	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	5.960	18.666	24.626
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	82.991.800-5	Congregación del Verbo Divino	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	6.890	21.183	28.073
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SPA	61.219.000-3	Empresa de Transporte de pasajeros Metro S.¿	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	2.243	6.890	9.133
Totales									<u>96.628</u>	<u>297.401</u>	<u>394.029</u>

Pasivos por arrendamiento no corrientes al 31 de diciembre de 2020

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\$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	76.058.347-2	Hyatt Place Santiago/Vitacura (1)	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	299.277	314.241	329.953	56.574	-	1.000.045
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SPA	61.219.000-3	Empresa de Transporte de pasajeros Metro S.A.	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	10.340	10.857	11.399	11.969	426.502	471.067
Totales									309.617	325.098	341.352	68.543	426.502	1.471.112

Pasivos por arrendamiento no corrientes al 31 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\$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	76.058.347-2	Hyatt Place Santiago/Vitacura (1)	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	277.571	291.449	306.021	321.322	55.095	1.251.458
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.589.280-4	Inversiones Puerto Aventura SPA	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	71.237	74.799	92.841	98.815	8.660.645	8.998.337
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	7.185.849-9	Jaime Marcelo Telechea Krause	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	27.068	31.359	36.582	40.508	21.268	156.785
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	82.991.800-5	Congregación del Verbo Divino	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	32.970	45.359	47.627	53.715	3.897.644	4.077.315
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SPA	61.219.000-3	Empresa de Transporte de pasajeros Metro S.A.	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	9.590	10.069	10.573	11.101	427.002	468.335
Totales									418.436	453.035	493.644	525.461	13.061.654	14.952.230

(1) Contrato de arriendo de oficinas para uso de la administración que la Sociedad mantiene con la sociedad relacionada HPV S.A.

20. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle es el siguiente:

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Corriente		
Proveedores nacionales	6.829.497	5.567.359
Acreedores varios (1)	12.945.474	4.585
Retenciones	767.134	802.848
Provisiones (2)	1.236.974	1.266.450
Totales	21.779.079	7.641.242
No corriente	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Acreedores varios (1)	4.709.850	-

(1) Al 31 de diciembre de 2020 corresponde principalmente a anticipo entregado por Patio Comercial SpA. por un monto ascendente a M\$4.864.555, por promesa de compraventa celebrada con fecha 25 de noviembre de 2020 del Outlets la Florida de la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. y a la cuenta por pagar de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. a la Fundación Educacional Alonso Ovalle por la compra de Terrenos ubicados en la ciudad de Antofagasta, de los cuales M\$8.038.435 vencen durante el año 2021 y M\$4.709.850 en 15 años a partir de la apertura del Centro Comercial en el plazo de 5 años desde la fecha de inscripción de dominio de los inmuebles.

(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.

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

Proveedores con pago al día al 31 de diciembre de 2020:

	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\$	Total M\$	Periodo promedio de pago (días)
Servicios	2.385.984	9.695	4.635	3.323	797	30.610	2.435.044	34
Construcción	4.283.213	-	-	-	2.6630	84.610	4.394.453	32
Totales	6.669.197	9.695	4.635	3.323	2.7427	1.15220	6.829.497	

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

	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\$	Total M\$	Periodo promedio de pago (días)
Servicios	1.965.584	13.002	2.521	-	556	-	1.981.663	34
Construcción	3.463.984	10.524	111.188	-	-	-	3.585.696	38
Totales	5.429.568	23.526	113.709	-	556	-	5.567.359	

El detalle de los principales proveedores es el siguiente:

31.12.2020		31.12.2019	
Proveedores	Porcentaje de representatividad	Proveedores	Porcentaje de representatividad
Flesan S.A.	31,1%	Grupo American Facility S.A.	21,8%
Constructora Inarco S.A.	17,8%	Empresa Constructora Teca S.A.	21,1%
Uno Desarrollos Constructivos Spa.	15,4%	Enel Distribucion Chile S.A.	20,6%
Grupo American Facility S.A.	12,7%	Grupo 2M S.A.	12,4%
Enel Distribucion Chile S.A.	6,8%	Constructora Ebetesa S.A.	5,9%
Bramal Ingenieria y Construccion Ltda.	4,3%	D+S Arquitectura Spa	1,9%
Ascensores Schindler S.A.	2,1%	Mujica Consultores y Cia. Ltda.	1,4%
Empresa Constructora Valentino Spa.	1,6%	Empresa Constructora Valentino Spa.	1,1%
Triciclo Films S.A.	1,1%	Ascensores Schindler S.A.	0,8%
Protego S.A.	0,8%	Asesorias Itransporte Spa.	0,5%

21. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El detalle al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Participación en utilidades y bonos	2.409.092	2.270.174
Provisión de vacaciones	<u>644.176</u>	<u>568.459</u>
Totales	<u>3.053.268</u>	<u>2.838.633</u>

El movimiento de las provisiones es el siguiente:

	01 de enero al 31 de diciembre de 2020		01 de enero al 31 de diciembre de 2019	
	Participación en utilidades y bonos M\$	Provisión de vacaciones M\$	Participación en utilidades y bonos M\$	Provisión de vacaciones M\$
Saldo inicial	2.270.174	568.459	4.484.389	518.029
Provisiones adicionales	2.333.327	385.157	2.169.218	387.389
Provisión utilizada	<u>(2.194.409)</u>	<u>(309.440)</u>	<u>(4.383.433)</u>	<u>(336.959)</u>
Saldo final	<u>2.409.092</u>	<u>644.176</u>	<u>2.270.174</u>	<u>568.459</u>

22. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

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

No corrientes	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Garantías recibidas centros comerciales (1)	1.325.240	2.109.395
Ingresos anticipados	<u>199.435</u>	<u>226.252</u>
Totales	<u>1.524.675</u>	<u>2.335.647</u>

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



23. PROVISIÓN DE DÉFICIT DE PATRIMONIO DE COLIGADAS

El detalle es el siguiente:

a) Movimiento en déficit de patrimonio de coligadas

El movimiento al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Sociedad	País origen	Moneda control	Participación	Saldo al 01.01.2020 M\$	Participación en Pérdidas M\$	Dividendos recibidos M\$	Otros Aumentos (disminuciones) M\$	Saldo al 31.12.2020 M\$
Desarrollos Comerciales II S.A. (1) (2)	Chile	CLP	60%	225.159	2.042	-	(2.914)	224.287
Inversiones HCP City Express S.A. (3)	Chile	CLP	50%	-	172.904		186.744	359.648
Totales				225.159	174.946	-	183.830	583.935

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 Pérdidas M\$	Dividendos recibidos M\$	Otros Aumentos M\$	Saldo al 31.12.2019 M\$
Desarrollos Comerciales II S.A. (1) (2)	Chile	CLP	60%	185.172	40.756	-	(769)	225.159



(1) Al 31 de diciembre de 2020, 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 Coligada. Además, la administración operativa y gestión comercial está bajo el control de los otros accionistas.

(2) 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 2020 a M\$2.828 (M\$31.497 al 31 de diciembre de 2019), y los resultados determinados sobre esa base, ascienden a una pérdida de M\$45.266 y M\$10.009 por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

(3) Con fecha 25 de noviembre de 2020 la Sociedad y su filial Inmobiliaria Puente Limitada, adquirieron la totalidad de las acciones emitidas por Inversiones HSG S.A., quien posee una participación del 50% en la sociedad Inversiones HCP Citiexpress S.A. según pacto de accionista de fecha 24 de marzo de 2011. El precio de la compraventa ascendió a M\$6.089.252 y fue realizada a las sociedades relacionadas Corpgroup Inversiones Limitada y Corpgroup Holding Inversiones Limitada bajo condiciones de mercado. 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 por un tercero independiente de la administración de Vivocorp S.A.

b) Información financiera resumida de las principales coligadas

Al 31 de diciembre de 2020 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\$	Ingreso de actividades ordinarias M\$	Resultado del año M\$
Desarrollos Comerciales II S.A.	Chile	CLP	60%	62.047	2.828	434.938	3.749	(373.812)	-	(3.404)
Inversiones HCP City Express S.A. (1)	Chile	CLP	50%	354	8.847.551	1.163	9.566.038	(719.296)	-	(345.808)

1. Los activos asociados al balance de HCP se encuentran ajustados a valor justo.

Al 31 de diciembre de 2019 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\$	Ingreso de actividades ordinarias M\$	Resultado del año M\$
Desarrollos Comerciales II S.A.	Chile	CLP	60%	9.434	31.497	412.446	3.749	(375.264)	-	(67.927)

24. 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 años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Gasto por impuestos corrientes	(2.375.956)	(2.406.367)
Provisión adicional de impuestos (1)	(400.000)	(1.100.000)
Efecto en impuesto de años anteriores (2)	52.181	-
Reclasificación a resultado integral por swap de cobertura	<u>(165.944)</u>	<u>(3.090)</u>
Gasto por impuestos corrientes, neto	<u>(2.889.719)</u>	<u>(3.509.457)</u>
Ingreso diferido por impuestos relativos a la creación y reversión de diferencias temporarias por impuesto corriente, neto (3)	<u>(1.535.543)</u>	<u>(10.510.918)</u>
Totales	<u><u>(4.425.262)</u></u>	<u><u>(14.020.375)</u></u>

(1) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 corresponde principalmente 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 38.

(2) Corresponde a reverso de provisión de años anteriores de la Sociedad.

(3) Con fecha 4 de septiembre de 2020 se materializa la venta de la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. generando un efecto neto en impuestos de M\$1.622.087, ver nota 2.2 b) (7). La adquisición del 100% de las acciones de Inversiones HSG S.A. generó un efecto neto de impuestos de M\$18.713, ver nota 2.2.b (8). Producto del acuerdo de venta de los centros comerciales descritos en nota 1 y 10 se reclasificó a "Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios" los impuestos diferidos asociados a los activos netos de obligación por un monto ascendente a M\$26.398.402. Además, en abril de 2020 se reclasificó el beneficio por absorción de pérdidas tributarias solicitado de la filial Inmobiliaria Ovalle S.A. por M\$511.865.

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

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Utilidad contable antes de impuesto	4.560.162	49.699.130
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal 27%	<u>(1.231.244)</u>	<u>(13.418.765)</u>
Ajustes al gasto por impuestos utilizados a la tasa legal:		
Efecto impositivo por diferencias permanentes (1)	(1.470.420)	2.546.328
Otros efectos por conciliación entre resultado contable y resultado por impuestos (2)	<u>(1.723.598)</u>	<u>(3.147.938)</u>
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	<u><u>(4.425.262)</u></u>	<u><u>(14.020.375)</u></u>

(1) Al 31 de diciembre de 2020 corresponde principalmente al resultado devengado en las coligadas, ver nota 15.

(2) Al 31 de diciembre de 2020 corresponde principalmente a diferencia de impuestos de años anteriores de la filial Inmobiliaria Puente Ltda., 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 38. y al resultado en la venta de la filial Administradora e Inmobiliaria Edificio S.A. Ver nota 11.

Al 31 de diciembre de 2019 corresponde principalmente 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 38 y al impuesto asociado a la utilidad tributaria determinada en la venta de la coligada Desarrollos Comerciales S.A.

c) El detalle de los impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Activos por impuestos corrientes

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Activos por impuestos corrientes, netos		
Beneficio por absorción de pérdidas tributarias (1)	318.660	62.727
Provisión impuesto a la renta de primera categoría	(203.689)	(94.295)
Pagos provisionales mensuales (PPM)	<u>1.175.682</u>	<u>1.785.661</u>
Total activos por impuestos corrientes, netos	<u>1.290.653</u>	<u>1.754.093</u>

Pasivos por impuestos corrientes:

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Pasivos por impuestos corrientes, netos		
Provisión impuesto a la renta de primera categoría	2.172.267	2.294.293
Otras provisiones de impuesto a la renta (2)	1.500.000	1.100.000
Pagos provisionales mensuales (PPM)	(1.004.886)	(1.587.103)
Otros créditos al impuesto de primera categoría	<u>(81.527)</u>	<u>(260.370)</u>
Total pasivos por impuestos corrientes, netos	<u>2.585.854</u>	<u>1.546.820</u>

(1) Créditos provenientes de Inmobiliaria Ovalle S.A. e Inmobiliaria Puente Ltda. Durante el periodo se recibió una devolución de impuestos por M\$193.205. 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 la filial Inmobiliaria Puente Ltda. Ver nota 38.

(2) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 corresponde a provisión adicional de impuestos de la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. por partidas no reclamadas de las liquidaciones practicadas por el Servicio de Impuestos Internos. Ver nota 38.

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

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Activos por impuestos diferidos		
Pérdidas fiscales	1.528.599	2.804.201
Propiedades de inversión	10.434	-
Activos en leasing, neto	81.971	69.466
Provisión gastos operacionales	64.765	36.987
Deterioro cuentas por cobrar	427.901	256.373
Obligaciones con el público	339.849	278.636
Obligaciones por arrendamientos	243.276	1.191.791
Provisión de vacaciones	<u>173.927</u>	<u>153.484</u>
Total activos por impuestos diferidos (1)	<u>2.870.722</u>	<u>4.790.938</u>
Pasivos por impuestos diferidos		
Propiedades de inversión	11.016.502	46.458.760
Propiedades de inversión en leasing, neto	32.898.179	25.301.612
Activos intangibles distintos de la plusvalía	5.932	7.891
Propiedades, planta y equipos	36.829	65.198
Préstamos bancarios	<u>10.057</u>	<u>46.048</u>
Total pasivos por impuestos diferidos (1)	<u>43.967.499</u>	<u>71.879.509</u>

(1) Con fecha 4 de septiembre se materializa la venta de la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. generando un efecto neto en impuestos de M\$1.622.087, ver nota 2.2.b (6). La adquisición del 100% de las acciones de Inversiones HSG S.A. generó un efecto neto de impuestos de M\$18.713, ver nota 2.2.b (8). Producto del acuerdo de venta de los centros comerciales descritos en nota 1 y 10 se reclasificó a "Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios" los impuestos diferidos asociados a los activos netos de obligación por un monto ascendente a M\$26.398.402. Además, en abril de 2020 se reclasificó el beneficio por absorción de pérdidas tributarias solicitado de la filial Inmobiliaria Ovalle S.A. por M\$511.865.

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

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Administradora e Inmobiliaria Edificio S.A. (1)	-	6.271.826
VivoCorp S.A.	3.910.296	-
Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.	1.154.289	85.144
Inmobiliaria SRR S.A.	508.426	1.101.315
Inmobiliaria Ovalle S.A.	26.404	1.895.796
Inmobiliaria SRBG S.A.	21.855	17.156
Inmobiliarias Regionales S.A.	40.207	24.981
CAI Constructora S.A.	-	567.519
Inmobiliaria Puente Ltda.	-	398.648
Inversiones HH Costanera II S.A.	-	12.752
Administradora Edificio Corp Group S.A. (1)	-	10.793
Totales	5.661.477	10.385.930

(1) Con fecha 4 de septiembre de 2020 se materializa la venta de la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A., ver nota 2.2.b (6).

25. PATRIMONIO

a) Capital pagado y número de acciones

Al 31 de diciembre de 2020, el capital de la Sociedad es el siguiente:

Capital	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Serie		
Única	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

	31.12.2020	31.12.2019
Inversiones Terra SpA.	75,00%	75,00%
BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión	25,00%	25,00%
Totales	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

d) Otras reservas

El movimiento de las otras reservas al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	31.12.2020			31.12.2019		
	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	(8.356)	3.431.852	3.423.496	(2.312.572)	3.430.942	1.118.370
Reserva de reserva por cobertura de flujo de efectivo (1)	(1.093.661)	-	(1.093.661)	2.304.216	-	2.304.216
Reservas coligadas (2)	-	2.168	2.168	-	910	910
Totales	<u>(1.102.017)</u>	<u>3.434.020</u>	<u>2.332.003</u>	<u>(8.356)</u>	<u>3.431.852</u>	<u>3.423.496</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2020, corresponde a los efectos de contabilidad de cobertura del flujo de efectivo por derivados contraídos la filial Inmobiliaria Puente Limitada con banco Scotiabank por un monto ascendente a M\$(448.664), la reserva por cobertura de flujo de efectivo por el prepago del derivado con Banco Itaú de la Sociedad por M\$8.356 (Ver Nota 17) y a los efectos de contabilidad de cobertura del flujo de efectivo por derivados contraídos de la coligada Hotel Corporation of Chile S.A. por M\$(653.353).

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 por M\$(8.356) y a la reversa de la reserva por cobertura 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 por M\$2.312.572 (Ver nota 17).

(2) Corresponde al reconocimiento del efecto de las reservas de la coligada Desarrollos Comerciales II.



e) Ganancias acumuladas

El movimiento de las ganancias acumuladas es el siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Saldo inicial	163.199.405	158.895.226
(Pérdida) utilidad del año	-590.594	31.253.187
Dividendo pagado (1)	-8.614.095	-23.944.732
Cambio en políticas contables (2)	-	-2.998.928
Otros (3)	-	-5.348
Totales	153.994.716	63.199.405

(1) En junta extraordinaria de accionistas, de fecha 8 de mayo de 2020, la Sociedad acordó repartir un dividendo definitivo, con cargo a las utilidades acumuladas de la Sociedad, por un monto total equivalente M\$8.614.095.

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\$9.816.586 con cargo a utilidades acumuladas del ejercicios anteriores existentes a esa fecha.

(2) Al 31 de diciembre del 2019 corresponde a ajuste por primera adopción de IFRS 16.

(3) Al 31 de diciembre de 2020 corresponde principalmente al efecto en los resultados acumulados de la coligada Desarrollos Comerciales II S.A. Al 31 de diciembre de 2019 corresponde a ajuste por primera adopción de IFRS 16 de coligada Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.

El detalle de las utilidades líquidas distribuibles al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Pérdida (utilidad) atribuible a los propietarios de la controladora	-590.594	31.253.187
Utilidad por revaluación de propiedades de inversión atribuible a los propietarios de la controladora, neta de impuestos	-8.110.370	-22.503.287
Utilidad líquida distribuible del año	-	8.749.900



f) Participaciones no controladoras

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 %	31.12.2020		31.12.2019	
		Interés minoritario patrimonio M\$	Interés minoritario resultado M\$	Interés minoritario patrimonio M\$	Interés minoritario resultado M\$
Inmobiliaria Río Lluta S.A.	53,18%	1.088.474	91.225	1.047.892	135.523
Inmobiliaria SRB S.A.	54,10%	638.127	5.414	633.834	218.957
Inmobiliaria SRR S.A.	54,10%	3.990.536	496.189	3.415.824	1.949.679
Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	54,10%	508.943	53.242	457.092	65.947
Inmobiliaria SRBG S.A.	54,10%	(6.115)	(1.278)	(4.836)	(915)
Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.	50,00%	10.929.188	(179.873)	7.104.812	(66.181)
Inmobiliarias Regionales S.A.	8,21%	1.185	79	1.091	274
Inmobiliaria Ovalle S.A.	8,20%	7.115.648	727.744	6.366.253	1.231.852
CAI Constructora S.A.	0,01%	(29)	(14)	(14)	(6)
Inversiones HH Costanera II S.A.	10,00%	925.699	(467.234)	1.386.359	890.438
Totales		<u>25.191.656</u>	<u>725.494</u>	<u>20.408.307</u>	<u>4.425.568</u>

26. (PÉRDIDA) GANANCIA POR ACCIÓN

La (pérdida) 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 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.

La Sociedad 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 2020 y 2019, el detalle es el siguiente:

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
(Pérdida) ganancia por acción básica:		
(Pérdida) utilidad atribuible a los propietarios de la controladora	(590.594)	31.253.187
Promedio ponderado de número de acciones	87.856	87.856
(Pérdida) ganancia básica por acción \$	(6,72)	355,73

27. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle es el siguiente:

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Ingresos por arriendos de locales	36.671.777	49.843.737
Ingresos por comisiones	851.330	1.324.873
Totales	<u>37.523.107</u>	<u>51.168.610</u>

28. COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle es el siguiente:

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Costos por arriendos de locales	<u>8.965.715</u>	<u>7.816.851</u>

29. GASTO DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el detalle es el siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Gasto por remuneraciones	8.314.862	7.960.178
Gasto por asesorías	1.361.143	1.540.639
Gastos administrativos	1.227.622	1.432.704
Gastos de sistemas y comunicación	741.190	767.872
Gasto por depreciación	153.795	231.847
Gasto por amortización	355.461	360.180
Otros gastos	75.711	62.495
	<u>12.229.784</u>	<u>12.355.915</u>
Totales		

30. OTRAS (PÉRDIDAS) GANANCIAS

Al 30 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle es el siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Revaluación de propiedades de inversión (Nota 14)	13.291.258	34.752.507
Utilidad en venta de acciones (1)	259.419	6.270.957
Utilidad en venta de propiedades de inversión (2)	7.578.123	1.244.012
Otras ganancias (pérdidas)	57.738	7.898
	<u>21.186.538</u>	<u>42.275.374</u>
Totales		

(1) Al 31 de diciembre de 2020 corresponde a la utilidad en venta de las acciones de la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. (Ver Nota 2.2.b (7)). Al 31 de diciembre de 2019 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) (5)).

(2) Corresponde a las utilidades generadas en las ventas de dos lotes de terreno de Vivo Los Toros por M\$3.255.930 y del Centro Comercial Vivo Outlet Maipú por M\$4.322.193, de la filial Inmobiliaria Puente Limitada. Ver nota 13 b)(4).

31. COSTOS FINANCIEROS

Al 30 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle es el siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Revaluación de propiedades de inversión (Nota 14)	13.291.258	34.752.507
Utilidad en venta de acciones (1)	259.419	6.270.957
Utilidad en venta de propiedades de inversión (2)	7.578.123	1.244.012
Otras ganancias (pérdidas)	57.738	7.898
	<u>21.186.538</u>	<u>42.275.374</u>
Totales		

(1) Costo de prepago de crédito y derivado con banco Itaú de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda.



32. INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle es el siguiente:

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Intereses por colocaciones	50.554	155.234
Intereses deudores comerciales	66.695	82.349
Intereses préstamos a empresas relacionadas	<u>2.352.478</u>	<u>2.838.024</u>
Totales	<u><u>2.469.727</u></u>	<u><u>3.075.607</u></u>

33. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTES

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle es el siguiente:

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Préstamos a empresas relacionadas	1.337.091	1.612.301
Obligaciones bancarias	(1.439.150)	(1.384.988)
Obligación en leasing	(6.218.663)	(6.141.617)
Obligaciones con el público	(3.079.226)	(2.233.490)
Pasivos por arrendamientos	(406.368)	(412.523)
Otros	<u>109.770</u>	<u>(76.200)</u>
Totales	<u><u>(9.696.546)</u></u>	<u><u>(8.636.517)</u></u>

34. MONEDA EXTRANJERA

La composición de los activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

Rubro	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	Pesos chilenos 7.008.797	6.641.245
Otros activos no financieros, corrientes	Pesos chilenos 848.706	496.134
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	Pesos chilenos 15.124.658	10.833.946
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	Unidad de fomento 670.806	443.115
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	Pesos chilenos 7.025.100	790.405
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	Unidad de fomento 5.320.842	2.547.471
Activos por impuestos, corrientes	Pesos chilenos 1.290.653	1.754.093
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Pesos chilenos 264.872.904	-
Total activos corrientes	302.162.466	23.506.409
Activos no corrientes		
Otros activos no financieros, no corrientes	Unidad de fomento 333.356	198.479
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	Unidad de fomento 5.301.212	1.300.630
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	Unidad de fomento 69.586.244	58.026.681
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	Pesos chilenos 18.326.655	26.226.425
Activos intangibles distintos de la plusvalía	Pesos chilenos 511.981	613.766
Plusvalía	Pesos chilenos 2.336.198	2.243.556
Propiedades, planta y equipos	Pesos chilenos 265.152	418.947
Propiedades de inversión	Unidad de fomento 446.538.126	727.886.724
Activos por derecho de uso	Pesos chilenos 956.942	1.189.670
Activo por impuesto diferido	Pesos chilenos 2.870.722	4.790.938
Total activos no corrientes	547.026.588	822.895.816
	Pesos chilenos 321.438.468	55.999.125
	Unidad de fomento 527.750.586	790.403.100
Total activos	849.189.054	846.402.225

Rubro	Moneda	Hasta 90 días		90 días hasta 1 año		Totales corrientes	
		31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Pasivos corrientes							
Otros pasivos financieros, corrientes	Pesos chilenos	39.173.503	36.564.008	559.544	-	39.733.047	36.564.008
Otros pasivos financieros, corrientes	Dólar	156.146	-	15.392.520	-	15.548.666	-
Otros pasivos financieros, corrientes	Unidad de fomento	1.487.259	4.639.596	4.391.441	5.088.740	5.878.700	9.728.336
Pasivos por arrendamientos, corrientes	Unidad de fomento	1.060.422	14.422.092	3.687.799	6.538.639	4.748.221	20.960.731
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	Pesos chilenos	21.779.079	7.641.242	-	-	21.779.079	7.641.242
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	Pesos chilenos	143.315	501.763	-	-	143.315	501.763
Pasivos por impuestos, corrientes	Pesos chilenos	2.585.854	1.546.820	-	-	2.585.854	1.546.820
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	Pesos chilenos	3.053.268	2.838.633	-	-	3.053.268	2.838.633
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	Pesos chilenos	111.267.868	-	-	-	111.267.868	-
Total pasivos corrientes		180.706.714	68.154.154	24.031.304	11.627.379	204.738.018	79.781.533
	Pesos chilenos	178.002.887	49.092.466	559.544	-	178.562.431	49.092.466
	Unidad de fomento	2.547.681	19.061.688	8.079.240	11.627.379	10.626.921	30.689.067
	Dólar	156.146	-	15.392.520	-	15.548.666	-
Totales		180.706.714	68.154.154	24.031.304	11.627.379	204.738.018	79.781.533

31.12.2020		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\$
Otros pasivos financieros, no corrientes	Pesos chilenos	575.984	-	-	-	-	575.984
Otros pasivos financieros, no corrientes	Unidad de fomento	2.011.269	31.041.796	1.932.798	1.976.614	101.948.353	138.910.830
Otros pasivos financieros, no corrientes	Dólar	3.768.153	-	-	-	-	3.768.153
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	Unidad de fomento	17.559.911	5.411.396	5.689.458	5.697.197	106.404.834	140.762.796
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	Unidad de fomento	4.709.850	-	-	-	-	4.709.850
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	-	8.517.211	8.517.211
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	Pesos chilenos	35.868	-	-	-	-	35.868
Pasivo por impuestos diferidos	Pesos chilenos	-	-	-	-	43.967.499	43.967.499
Otros pasivos no financieros, no corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	-	1.524.675	1.524.675
Otras provisiones, no corrientes	Pesos chilenos	-	-	-	-	583.935	583.935
Total pasivos no corrientes		28.661.035	36.453.192	7.622.256	7.673.811	262.946.507	343.356.801
	Pesos chilenos	611.852	-	-	-	44.551.434	45.163.286
	Unidad de fomento	24.281.030	36.453.192	7.622.256	7.673.811	218.395.073	294.425.362
	Dólar	3.768.153	-	-	-	-	3.768.153
Totales		28.661.035	36.453.192	7.622.256	7.673.811	262.946.507	343.356.801

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	Unidad de fomento	1.916.377	1.954.003	30.229.840	1.882.242	100.452.406	136.434.868
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	Unidad de fomento	9.141.860	9.624.659	10.146.839	10.682.728	200.153.430	239.749.516
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
Pasivo por impuestos diferidos	Pesos chilenos	-	-	-	-	71.879.509	71.879.509
Otros pasivos no financieros, no corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	-	2.335.647	2.335.647
Otras provisiones, no corrientes	Pesos chilenos	-	-	-	-	225.159	225.159
Total pasivos no corrientes		11.058.237	11.578.662	40.376.679	12.564.970	384.435.076	460.013.624
	Pesos chilenos	-	-	-	-	72.798.814	72.798.814
	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	384.435.076	460.013.624

35. ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS DE LAS PRINCIPALES FILIALES

Los estados financieros de las principales filiales al 31 de diciembre de 2020 y 2019, son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2020:

	Inmobiliaria Ovalle S.A. M\$	Inmobiliaria Puente Ltda M\$	Inmobiliaria Mall El Centro S.A. M\$	Inversiones HH Costanera II S.A. M\$	CAI Constructora S.A. M\$	Inversiones HSG S.A. M\$	Totales M\$
Total activos, corrientes	42.240.129	161.900.033	81.179.209	63.588	237.629	17.664	285.638.252
Total activos, no corrientes	180.895.192	274.745.257	-	23.086.469	51.424	5.981.142	484.759.484
Total activos	223.135.321	436.645.290	81.179.209	23.150.057	289.053	5.998.806	770.397.736
Total pasivos, corrientes	43.811.330	182.510.067	21.189.903	17.619	581.589	131.903	248.242.411
Total pasivos, no corrientes	86.323.867	137.338.117	-	13.875.449	-	41.692	237.579.125
Total pasivos	130.135.197	319.848.184	21.189.903	13.893.068	581.589	173.595	485.821.536
Ingresos	24.016.987	30.901.857	58.635	63.955	5.851	27.945	55.075.230
Gastos	(14.497.042)	(29.741.995)	(20.258)	(4.735.515)	(157.605)	(291.242)	(49.443.657)
Resultado	9.519.945	1.159.862	38.377	(4.671.560)	(151.754)	(263.297)	5.631.573

Al 31 de diciembre 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. MS	Totales M\$
Total activos, corrientes	5.874.492	9.426.896	530.039	233.667	1.384.100	17.449.194
Total ativos, 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

36. ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2020:

	Saldo inicial (1) M\$	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambios que no representan flujos de efectivo			Saldo final (1) M\$	
		Provenientes M\$	Utilizados M\$	Total M\$	Diferencias de cambio M\$	Intereses devengados (2) M\$	Otros cambios M\$		
Pasivos que se originan de actividades de financiamiento									
Préstamos bancarios (Nota 18)	67.077.850	24.375.590	(8.063.288)	83.390.152	(1.927.520)	2.890.525	(2.191.129)	(3)	82.162.028
Arrendamiento financiero (Nota 19)	245.363.988	2.465.257	(14.107.447)	233.721.798	6.218.663	11.418.461	(107.613.890)	(4)	143.745.032
Obligaciones con el público (Nota 18)	115.639.669	-	(2.873.469)	112.766.200	3.079.226	2.680.641	-		118.526.067
Instrumentos derivados de cobertura (Nota 18)	9.693	133.234	-	142.927	3.366.670	(390.112)	607.800	(5)	3.727.285
Pasivos por arrendamientos (Nota 19)	15.346.259	-	(1.149.316)	14.196.943	406.368	727.104	(13.564.430)	(3)	1.765.985
Préstamos de empresas relacionadas (Nota 9)	9.388.925	3.952.226	(9.135.954)	4.205.197	(231.251)	-	4.579.133	(6)	8.553.079
Totales	452.826.384	30.926.307	(35.329.474)	448.423.217	10.912.156	17.326.619	(118.182.516)		358.479.476

(1) Saldo corriente y no corriente

(2) Devengamiento de intereses.

(3) Corresponde a intereses activados por M\$996.697 y a reclasificación de crédito a "Pasivos no corrientes o grupos de pasivos para su disposición clasificados como mantenidos la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios" por M\$3.187.826, Ver nota 1 y 10.

(4) Corresponde a intereses activados por M\$724.810, a M\$886.954 por la obligación contraída no efectiva de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda., a la cesión de leasing de la propiedad Outlet Maipú por M\$13.201.358, ver nota 14, a la venta de la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. por un total de M\$28.892.582, ver nota 2.2 b) (6) y nota 12 y a la reclasificación de obligaciones financieras a "Pasivos no corrientes o grupos de pasivos para su

disposición clasificados como mantenidos la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios" por un total de M\$67.131.714. Ver nota 1 y 10.

(5) Corresponde al resultado por cobertura de flujo de efectivo de la Sociedad con el banco Estado.

(6) Corresponde a la reclasificación de obligaciones financieras a "Pasivos no corrientes o grupos de pasivos para su disposición clasificados como mantenidos la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios" por un total de M\$13.564.430. Ver nota 1 y 10

(7) Corresponde al aumento de capital de la filial indirecta Inmobiliaria Vivo Santiago SpA., al dividendo pagado por la Sociedad y la filial indirecta Inmobiliaria Rio Lluta S.A. y a movimientos operacionales del período.

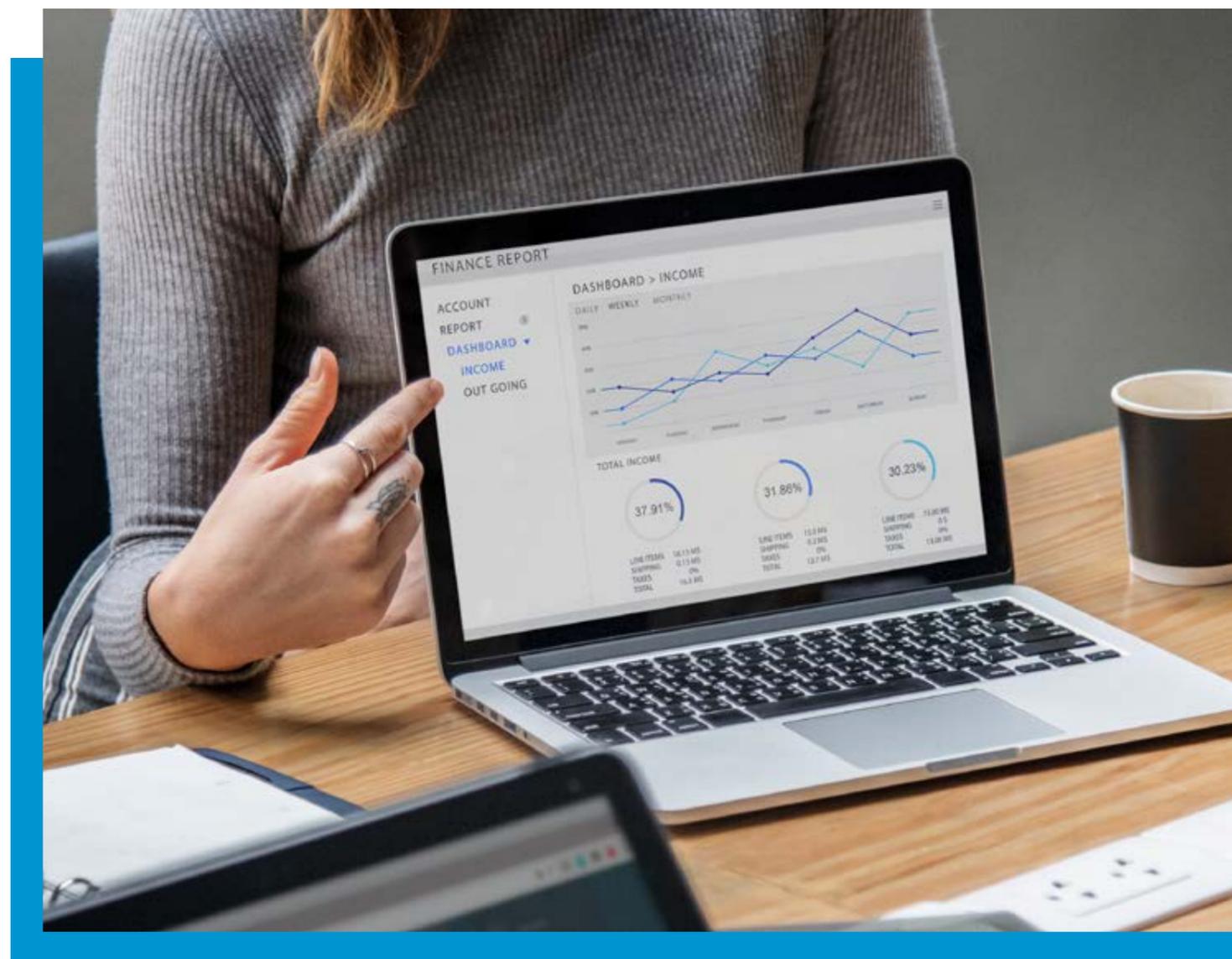
Al 31 de diciembre de 2019:

	Saldo inicial (1)	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambios que no representan flujos de efectivo			Saldo final (1)
		Provenientes	Utilizados	Total	Diferencias de cambio	Intereses devengados (2)	Otros cambios	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos que se originan de actividades de financiamiento								
Préstamos bancarios (Nota 18)	71.708.308	39.239.727	(53.634.356)	57.313.679	812.590	3.744.779	5.206.802	(3) 67.077.850
Arrendamiento financiero (Nota 19)	212.582.043	2.281.266	(20.322.335)	194.540.974	6.141.617	11.151.864	33.529.533	(5) 245.363.988
Obligaciones con el público (Nota 18)	56.833.520	56.779.049	(2.296.178)	111.316.391	2.233.490	2.089.788	-	115.639.669
Instrumentos derivados de cobertura (Nota 18)	9.833.093	60.530	(11.603.198)	(1.709.575)	572.398	(363.674)	1.510.544	(4) 9.693

- (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) e intereses por M\$117.750.
- (4) Arrendamiento financiero de la filial indirecta Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. por M\$29.762.053. Ver Nota 2.2b (i) (5), M\$3.717.102 por obligación contraída no efectiva de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda., e intereses activos 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.

El detalle de los otros pagos por actividades de operación al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Impuestos y retenciones pagadas	6.157.991	8.453.701
Impuesto territorial pagado	<u>5.062.831</u>	<u>5.477.970</u>
Totales	<u><u>11.220.822</u></u>	<u><u>13.931.671</u></u>



37. 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.

Con fecha 6 de febrero de 2020, Vivocorp y su filial Inmobiliaria Puente Limitada, prometieron 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 S.A.

Con fecha 3 de septiembre de 2020 se concreta la venta de la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A.

Con fecha 25 de noviembre de 2020, la Sociedad y su filial Inmobiliaria Puente Limitada, adquieren a las sociedades relacionadas Corpgroup Inversiones Limitada y Corpgroup Holding Inversiones Limitada el 100% de las acciones emitidas por la sociedad Inversiones HSG S.A., quien posee una participación del 50% en la sociedad Inversiones HCP Citiexpress S.A. según pacto de accionista de fecha 24 de marzo de 2011. 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 un tercero independiente la gerencia.

38. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

En relación con el examen de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020 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:

Contingencia COVID-19:

A la fecha de presentación de estos Estados Financieros, la pandemia ocasionada por el brote del virus denominado COVID-19 (“Coronavirus”) sigue presente en el país, y aun se observan medidas restrictivas que evidentemente impactan al mercado y también a la industria de renta inmobiliaria comercial. La duración y el alcance de esta pandemia no están dentro del control de la Sociedad, y por tanto aún no se puede dimensionar con certeza los potenciales efectos de largo plazo.

Desde el punto de vista sanitario, la Sociedad ha tomado todas las medidas y los resguardos necesarios tanto para sus colaboradores como para las personas que visiten los centros comerciales. Para ello, se han implementado protocolos de operación que incluyen medidas como uso de mascarillas permanente para todo el personal de servicio del centro comercial así como también del personal de locales, exigencia de mascarillas al ingreso de los visitantes, protocolos de sanitización de espacios de uso común como baños y otros, instalación de túneles sanitarios en instalaciones en las que se evalúe pertinente, protocolo para atención de clientes en las tiendas considerando medidas de distanciamiento y cantidad de personas simultáneas según la superficie de la tienda, instalación de señalética con indicaciones de seguridad, campañas de información en medios y redes sociales para informar al público sobre las medidas con las que operan nuestros centros comerciales y protocolos de acción en caso de que algún colaborador resulte contagiado. Adicionalmente, se ha promovido el trabajo remoto en todos los casos que ha sido posible.

En relación a la posición financiera, cabe mencionar que la Sociedad cuenta con una situación de liquidez robusta. Esto se ha logrado con ahorros operacionales significativos, postergación de cuotas crediticias de mutuo acuerdo con los financistas, refinanciamiento de créditos de corto plazo y postergación de algunas inversiones. En esa línea, las clasificadoras de Riesgo ICR y Feller Rate ratificaron a Vivocorp con un "A" y de carácter "Estable" en su revisión durante el mes de julio.

Actualmente la Sociedad cuenta con la mayoría de sus activos operando: 8 centros comerciales, 16 Strip center y 34 Stand Alone. Y se espera que, en la medida que las condiciones sanitarias lo permitan, la Sociedad pueda impulsar la reapertura de aquellos activos que aún no están operativos. Todas las reaperturas se han efectuado en plena coordinación con los proveedores, operadores y los distintos socios comerciales; se han planificado con altos estándares sanitarios y en línea con los protocolos mencionado anteriormente; y han considerado una inversión relevante en tecnología para disponer de cámaras térmicas que detectan la temperatura de las personas que ingresen al centro comercial.

VivoCorp S.A.:

- a. Proyecto Vivo Santiago: 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 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.
- e. 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.
- f. Proyecto Vivo Outlet Chillán: Por escritura pública de crédito de fecha 26 de febrero de 2020, repertorio N° 2860-2020, otorgada en la Notaría de Santiago de doña María Patricia Donoso Gomien, entre el Banco Scotiabank Chile e Inmobiliaria Puente Limitada, la sociedad VivoCorp S.A., se constituyó en aval, fiadora y codeudora solidaria de las obligaciones asumidas por Inmobiliaria Puente Limitada, conforme dicho contrato, en favor del Banco descrito.

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, a excepción de las partidas no incluidas en estas reclamaciones.
- 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 prendado las siguientes acciones que se indican a continuación a favor de las siguientes entidades:

Sociedad emisora	Nº Título	Nº Acciones	Serie	Estado	Acreeedor prendario
Inmobiliaria SRR S.A.	4	500	Unica	Prenda	Inmobiliaria Andalucía Ltda.
Inmobiliaria SRB S.A.	4	500	Unica	Prenda	Inversiones Comerciales Raíces
Inmobiliaria SRBG S.A.	3	500	Unica	Prenda	Ribeiro Fondo de Inversión Privada
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.

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.

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.

- 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 Nº 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 Nº 6.535-19, otorgadas en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo.

- c. Con fecha 14 de mayo de 2020, mediante escritura pública suscrita en la Notaría de Santiago de doña María Patricia Donoso Gomien, Inmobiliaria Puente Limitada hipotecó en favor del Banco Scotiabank Chle el inmueble ubicado en Avenida Vicente Méndez, número 1545, comuna de Chillán (proyecto Vivo Outlet Chillán).

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 2 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.

Con fecha 4 de septiembre de 2020 se celebró el contrato de compra venta de la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. al Fondo de Inversión LV Patio Renta Inmobiliaria I y a Patio Comercial SpA. (ambos como compradores). El valor de la transacción ascendió a 762.526,51 UF lo cual incluye la totalidad de las acciones emitidas por Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. por un valor de 293.568,24 UF más una cuenta por pagar en favor de VivoCorp S.A. por 468.958,27 UF.

Inversiones HSG S.A.

- a. Hipoteca constituida por escritura pública de fecha 22 de febrero de 2012, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, sobre el inmueble consistente en el departamento N°230, ubicado en calle Cerro Colorado N°4.790, comuna de Las Condes y sobre los derechos en proporción al valor de lo adquirido en unión de los adquirentes de los bienes comunes.
- b. Hipoteca constituida por escritura pública de fecha 3 de mayo de 2012, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, sobre el departamento N°401, del edificio con acceso por Avenida Kennedy número 4.757, que forma parte del Conjunto Habitacional Parque Araucano, ubicado en Avenida Kennedy N°4.777, comuna de Las Condes, región Metropolitana.

Restantes sociedades incluidas en la consolidación de Estados Financieros.

Al 31 de diciembre de 2020, 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.
- Inmobiliaria Vivo Santiago SPA.
- Inmobiliaria Mall El Centro SPA.

Al 31 de diciembre de 2020, 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.

39. COVENANTS

Al 31 de diciembre de 2020 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	
349.926.397	7.008.797	301.094.235	= 1,14	< 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
223.349.514	40.309.031	118.526.068	7.008.797	= 1,47 > 1,30

(*) Ver nota 13 e) y nota 15 a)

(**) Ver nota 17 a)

(***) Ver nota 17 b)

Al 31 de diciembre de 2020 VivoCorp S.A. cumple con todos los covenants suscritos.

40. 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.

41. HECHOS POSTERIORES

- Mediante hecho esencial de fecha 6 de enero de 2021, se informó que la venta y traspaso a Rentas Patio X SpA del activo denominado Vivo Outlet Maipú financieramente generó una rebaja en la cuenta "Propiedades de Inversión" por UF 1.050.768 y una rebaja en pasivos financieros de UF 455.362, estando el precio final de la venta sujeta a verificaciones y conformaciones pendientes normales para este tipo de negocios. Esta transacción fue registrada y revelada en estos estados financieros. Ver Notas 10 y 14. Con fecha 19 de marzo de 2021 se firmó un acuerdo complementario a la compraventa señalada, mediante el cual se pacta el precio de la segunda etapa del Centro Comercial Vivo Outlet Maipú a un precio de UF 421.000.
- Mediante hecho esencial de fecha 8 de enero de 2021, se informó que con esta fecha se realizó la venta por SR Inmobiliaria S.A. a Rentas Patio X SpA del activo denominado Vivo Outlet la Florida, en cumplimiento de la promesa de compraventa (Ver notas 1 y 10), en una valorización de UF 1.174.169 ; financieramente la operación genera una rebaja en la cuenta "Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios" por UF 1.157.086 (UF 1.232.327,91 al 31 de diciembre de 2020) y una rebaja en los "Pasivos no corrientes o grupos de pasivos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios" de UF 144.108,64 (UF 144.024,16 al 31 de diciembre de 2020), estando el precio final de la venta sujeta a verificaciones y conformaciones pendientes normales para este tipo de negocios.

- c. Mediante hecho esencial de fecha 26 de enero de 2021, se informó la venta a BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión (el "Fondo") los centros comerciales Mall Vivo Imperio y Mall Vivo El Centro, a través de la venta de sociedades especialmente creadas al efecto, en cumplimiento del cierre de negocios (Ver notas 1 y 10). Por su parte, con esta misma fecha, las sociedades matrices de Vivocorp S.A. denominadas Inversiones Terra SpA y Matriz Terra SpA, han procedido a adquirir la totalidad del paquete accionario que el Fondo mantenía en Vivocorp S.A., pasando con ello detentar, en conjunto, el 100% de la propiedad de la Sociedad.

Dichas transacciones fueron efectuadas de manera consecutiva, por medio de la suscripción, entre otros, de los siguientes documentos:

(i) Contrato de compraventa de acciones suscrito entre el Fondo, Inversiones Terra SpA y Matriz Terra SpA, en virtud del cual estas últimas adquirieron de la primera, la totalidad de las acciones que el Fondo mantenía en Vivocorp S.A., representativas del 25% del capital accionario de dicha sociedad. El precio de esta compraventa ascendió a \$73.501.916.750, equivalente a esta fecha a 2.525.000 Unidades de Fomento, el cual fue íntegramente pagado en ese mismo acto al Fondo;

(ii) Contrato de compraventa de acciones suscrito entre Vivocorp S.A. e Inmobiliaria Centros Comerciales I SpA, filial del Fondo, en virtud del cual esta última adquirió de la primera la totalidad de las acciones emitidas por la sociedad Inmobiliaria Mall El Centro SpA, sociedad operadora del centro comercial denominado Mall El Centro. El precio de esta compraventa ascendió a \$86.832.929.408, equivalente a esta fecha a 2.982.958,22 Unidades de Fomento, el cual fue íntegramente pagado en ese mismo acto por parte de Inmobiliaria Centros Comerciales I SpA a la Sociedad; y,

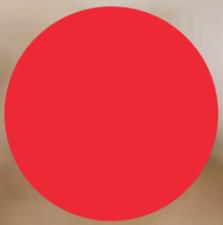
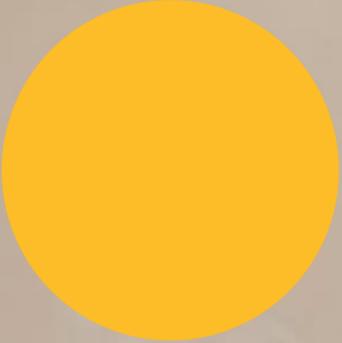
(iii) Contrato de compraventa de acciones suscrito entre Vivocorp S.A. e Inmobiliaria CR S.A., filial del Fondo, en virtud del cual esta última adquirió de la primera la totalidad de las acciones emitidas por la sociedad Inmobiliaria Mall Imperio SpA, sociedad operadora del centro comercial denominado Mall Vivo Imperio. El precio de esta compraventa ascendió a \$46.834.855.320, equivalente a esta fecha a 1.608.910,56 Unidades de Fomento, el cual fue íntegramente pagado por parte de Inmobiliaria CR S.A. a la Sociedad;

Por último se informó de la renuncia al directorio de los señores Felipe Zegers Vial y Fernando Siña Gardner, procediendo en ese mismo acto el directorio a designar en su reemplazo, respectivamente, a doña María Catalina Saieh Guzmán y a don Rodrigo Errázuriz Ruiz-Tagle, quienes a contar de esta fecha, han aceptado el cargo.

- d. Mediante hecho esencial de fecha 28 de enero de 2021, se complementó el hecho esencial descrito en el número 3 anterior, en el sentido de especificar que los recursos obtenidos en la venta de los centros comerciales Vivo El Centro y Vivo Imperio fueron usados (i) en parte, en préstamos relacionados otorgados por VivoCorp S.A. (la "Sociedad") a su accionista controlador para que éste proceda a comprar todas las acciones que BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión tenía en la Sociedad, amortizar y pagar deuda de sus sociedades matrices, y (ii) en parte para capital de trabajo de la misma Sociedad. Informándose, además, que el efecto en el resultado de la Sociedad por cada una de las ventas, corresponde a una utilidad financiera de UF 272.691 para el caso de la venta del Vivo el Centro y de UF 394.019 para el caso del Mall Vivo Imperio.

- e. Mediante hecho esencial de fecha 5 de marzo de 2021, se informó que en sesión ordinaria celebrada con esta fecha, el Directorio de la Sociedad resolvió designar a don Rodrigo De Diego Calvo como nuevo gerente general de VivoCorp S.A., reemplazando a don Cristián Emilio Jijena de Solminihac quien dejará de ejercer dicho cargo el 31 de marzo de 2021, cerrando así una etapa de casi 13 años liderando a la empresa.

Entre el 31 de diciembre de 2020 y la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, las sociedades no presentan otros hechos posteriores que resulten necesario revelar y que pudiesen afectar significativamente la comprensión de los mismos.



VIVOCORP
MEMORIA ANUAL