VIVOCORP

MEMORIA ANUAL 2021

Contenidos

01 La Empresa

02 Gobierno Corporativo

03 Personas

04 La Sociedad

05 Estados Financieros

Carta del Presidente del Directorio

Estimados accionistas

En esta Memoria Anual de VIVOcorp nos hemos propuesto dar a conocer los principales hitos de la compañía durante el 2021 y poner a su disposición toda la información relevante de esta gestión, para facilitar una adecuada evaluación del desempeño de la empresa en sus más variados ámbitos.

VIVOcorp es una compañía que ha asumido durante muchos años un liderazgo en la industria de los centros comerciales y en el negocio de la gestión y desarrollo inmobiliario. Contamos con malls, outlets, strip centers y stand alone consolidados en diversas regiones de Chile, una atractiva cartera de proyectos en ejecución y activos en diferentes ciudades del país, asociados a un conjunto de proyectos en estudio.

Si bien somos parte de una industria en expansión, la pandemia del Covid-19 y las medidas sanitarias adoptadas por la autoridad para evitar su propagación nos han golpeado duramente en los últimos dos años, influyendo en nuestros resultados. La exitosa campaña de vacunación implementada en el país permitió, a fines de 2020, reducir las restricciones de movilidad y retomar parcialmente la normalidad. Sin embargo, la aparición de nuevas variantes del virus derivaron en medidas de confinamiento adicionales, restricciones de desplazamiento y limitaciones de aforo, que en distintos grados se mantienen hasta hoy.

Gracias al compromiso, profesionalismo y capacidad de adaptación de nuestros ejecutivos y sus equipos, además del trabajo conjunto con locatarios y clientes, sorteamos las dificultades surgidas de este nuevo escenario. Fuimos los primeros en abrir una vez terminadas las cuarentenas y adoptamos tempranamente todas las medidas sanitarias disponibles para ofrecer seguridad a quienes visitan nuestros espacios. Eso permitió adaptar nuestros centros comerciales al nuevo contexto, retomando los niveles de ventas pre crisis sanitaria cada vez que ha sido posible avanzar hacia la normalidad.

Quisiera destacar que fuimos la primera cadena en la industria en anticipar de manera permanente el horario de cierre de nuestros centros comerciales. La medida, vigente desde el mes de septiembre de 2021, permitió optimizar la operación de nuestros locatarios y contribuir a mejorar la calidad de vida de ellos y sus colaboradores, lo que sin duda es motivo de orgullo institucional.

VIVOcorp se ha caracterizado por ser una compañía que toma sus decisiones en base a un plan estratégico y a una evaluación permanente de sus estrategias de desarrollo futuro. Es la conducta responsable que cualquier accionista, inversionista o colaborador espera de quienes dirigen una organización que se propone ser sostenible en el tiempo y consolidarse como un referente en entornos desafiantes.

En este contexto, y en concordancia con la decisión estratégica de fortalecer financieramente a la compañía, consolidar su posición en la industria e impulsar el desarrollo de nuevos proyectos, el 2020 iniciamos la búsqueda de un socio estratégico, adoptándose una serie de medidas coherentes con esa decisión. Bajo esa lógica deben entenderse las decisiones de inversión y desinversión adoptadas durante el ejercicio anterior, como también aquellos

acuerdos suscritos con un operador local y el accionista minoritario BTG, los cuales se materializaron en el primer trimestre del 2021.

En el marco de este proceso, Inversiones Terra, sociedad controladora de VIVOcorp, suscribe a fines del 2020 un Memorándum de Entendimiento con Grupo Patio, proyectando una fusión que permitiera una participación conjunta en este sector. Sin embargo, diversos factores nos obligaron a retrasar algunos planes y suspender otros, con un efecto distinto del esperado. Entre ellos quisiera mencionar el impacto financiero de dos años de restricciones, la necesidad de vender algunos activos libres de gravámenes para comprar la totalidad de la participación accionaria de BTG en la compañía por parte del controlador, los retrasos en los ingresos de las ventas de dichos activos y el cumplimiento de las exigencias financieras de las sociedades a través de las cuales se controla VIVOcorp relacionadas a estas operaciones.

Comenzando el año, anticipamos transparentemente a la autoridad y al mercado que, considerando los movimientos anteriores, nuestros Estados Financieros del primer trimestre darían cuenta del deterioro de un covenant financiero comprometido en los contratos de emisión de bonos. Por lo anterior abrimos de inmediato las conversaciones con los bonistas y otros acreedores en la búsqueda e implementación, con asesoría especializada, de alternativas que permitieran cumplir con la totalidad de los compromisos financieros de la compañía. En ese contexto, en el mes de octubre, VIVOcorp materializó la venta del centro comercial "Mall CasaCostanera" a la Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.

Durante este período mantuvimos un diálogo franco y fluido con los bonistas y acreedores de la sociedad, reconociendo en todo momento que esta compleja situación tenía su origen en una inadecuada implementación del plan de asociación que finalmente impidió su materialización. Los pasos intermedios que se dieron, condicionados por las diferentes contrapartes, significaron la extracción de importantes recursos de la compañía que no fueron destinados a los accionistas, sino casi en su totalidad a cumplir compromisos de Inversiones Terra que hicieran posible la fusión. Lamentablemente, a diferencia de lo buscado, no hubo beneficios para la compañía.

En el último trimestre del 2021, con el propósito de mantener su continuidad operativa y cumplir íntegra y oportunamente sus obligaciones, VIVOcorp presentó una solicitud de Reorganización Judicial que, aprobada al finalizar el año, permitió establecer nuevas condiciones para el pago íntegro de sus compromisos financieros con acreedores y proveedores.

Agradezco a todos los que participaron de este proceso, que culminó con éxito gracias al trabajo dedicado del Directorio y la plana ejecutiva de VIVOcorp, y a la buena disposición de bonistas y acreedores y su confianza en el futuro de la compañía.

Sin duda que los últimos meses han sido complejos para VIVOcorp, sin embargo, me quedo con la tranquilidad de que siempre asumimos nuestra responsabilidad en la situación generada, enfrentamos los problemas, transparentamos nuestra situación y nos abocamos con paciencia, dedicación y perseverancia a encontrar una solución pensando en el futuro de la compañía, salvaguardando los intereses de nuestros acreedores y bonistas.

VIVOcorp inicia una nueva etapa. Estoy seguro que las sólidas bases construidas durante más de una década, los proyectos actualmente en ejecución y aquellos activos asociados a proyectos futuros, permitirán retomar el liderazgo de la industria. Le deseo el mayor de los éxitos a quienes encabezarán este nuevo desafío.

Jorge Andrés Saieh Guzmán
Presidente VIVOcorp

Carta del Gerente General

Estimados accionistas, colaboradores y amigos,

Presentamos a ustedes un nuevo reporte anual de la gestión de VIVOcorp. Desde el inicio de la pandemia, y en especial el 2021, la compañía ha vivido momentos difíciles y complejos. El nuevo escenario ha puesto a prueba nuestro conocimiento del mercado, capacidad de adaptación y compromiso con los accionistas, locatarios y clientes de nuestros centros comerciales.

En esta década de existencia, hemos sido reconocidos en la industria por nuestro modelo multiformato y liderazgo en el segmento outlet, gracias a la visión, profesionalismo y trabajo perseverante de nuestra plana ejecutiva y sus equipos, que han impulsado una estrategia de crecimiento sostenida y dinámica.

Nuestra estrategia de diversificación comercial y geográfica ha supuesto enormes desafíos, que nos han permitido adquirir un agudo y profundo conocimiento sobre el relevante rol que juegan los centros comerciales en la vida de las personas y cómo impactan los territorios en que se emplazan y las comunidades con las que conviven.

En 2021, VIVOcorp debió hacer frente a distintos tipos de complejidades. Al igual que el resto de la industria, debimos lidiar con las severas restricciones impuestas por la autoridad para evitar la propagación del Covid-19. Nos adaptamos rápidamente a este nuevo escenario implementando, coordinados con la autoridad y operadores, medidas sanitarias innovadoras para resguardar la salud de nuestros proveedores, locatarios y visitas de nuestros centros comerciales. Tan pronto se flexibilizaron estas medidas, recuperamos los niveles de visitas y venta previos a la pandemia.

En el último tiempo la compañía enfrentó una compleja situación financiera que dio lugar a un Acuerdo de Reorganización Judicial con sus acreedores y proveedores. En días difíciles para VIVOcorp pude comprobar una vez más el profesionalismo, capacidad de resiliencia y adaptación y compromiso de todo nuestro equipo ejecutivo y colaboradores.

Adaptarnos a este complejo escenario implicó adoptar duras, pero inevitables medidas estratégicas y tácticas al interior de la empresa. Así, y con el propósito de adaptarnos a esta nueva realidad procedimos a reducir sustantivamente los gastos, revisar y ajustar los contratos de servicios y disminuir de manera importante nuestra dotación. Esta ha sido para nosotros la medida más difícil y dolorosa. En este período, nos hemos enfocado especialmente en generar y mantener canales permanentes de conversación con todos nuestros stakeholders, especialmente acreedores y bonistas, proponiendo soluciones y buscando cautelar siempre las relaciones construidas durante la vida de la empresa. Con enorme satisfacción puedo decir que, gracias al trabajo incansable de nuestra plana ejecutiva, colaboradores y asesores hemos ido cumpliendo con los objetivos propuestos sorteando los momentos más complejos de la crisis. En este proceso nos hemos propuesto crear un clima de confianza que dé garantías a todos nuestros clientes, bonistas, acreedores y proveedores.

Como podrán apreciar en esta memoria, pese a todas las dificultades en ningún momento descuidamos nuestra gestión ni se vio afectada la excelencia que destaca la operación de nuestros centros comerciales, preservando así el valor de nuestra marca. Hoy esa valoración cobra mayor fuerza con la pronta apertura de VIVO Outlet Chillán y VIVO Panorámico en etapa de construcción y remodelación, respectivamente, y que estamos seguros serán propuestas de importante aporte económico, urbano y social en los lugares en los que se emplazan.

2021 fue un año desafiante que reforzó nuestro férreo compromiso con el crecimiento del negocio y la creación de valor. Esos son los pilares de nuestra carta de navegación para los próximos años.

Finalmente, quiero aprovechar de agradecer a todo el equipo de VIVOcorp, pues, con su trabajo y compromiso han demostrado que somos una empresa construida sobre pilares sólidos. Gracias a todos por el apoyo.

Rodrigo De Diego Calvo
Gerente General

01. La Empresa

- Lo que hacemos
- Cómo lo hacemos
- Nuestra misión
- Nuestro propósito
- Principios éticos
- Nuestros Valores Fundamentales
- Historia

Lo que hacemos

VIVOcorp opera en el rubro de arriendo de locales, oficinas y espacios comerciales, y en el desarrollo de proyectos inmobiliarios relacionados con el mercado retail. En casi 12 años, la Compañía se convirtió 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.

La Compañía ha logrado la mayor presencia regional de la industria, con un 70,5% de sus activos fuera de la Región Metropolitana.

El 39,4% de los activos está compuesto por malls. Los stand alone representan el 35% y los strip centers el 25,6% restante.

Para VIVOcorp, el desarrollo de los proyectos comienza conociendo a la comunidad donde estarán insertos, con el fin de crear un mix a la medida de sus vecinos.

Cómo lo hacemos

En el desarrollo de sus centros comerciales, la Compañía tiene como prioridad mantener la armonía con los barrios aledaños, de modo de insertarse en la vida del vecindario de manera respetuosa.

El concepto rector de esta estrategia es la "Experiencia de Cliente", que nos guía para ser una empresa cuyos centros comerciales ofrezcan a sus vecinos y clientes una experiencia que no se limite solo a la compra.

Para ello, antes de iniciar cada proyecto, nos preocupamos de conocer a la comunidad. Esto permite a VIVO diseñar un mix que se adapte a las necesidades y gustos de todos los públicos que serán parte del proyecto.

Nuestra Misión

Trabajamos a diario por ser el gestor y desarrollador inmobiliario de referencia en los mercados donde operamos, sobre la base de 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.

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.

Principios Éticos

En la Compañía 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, cada persona que se desempeña como parte del equipo VIVO 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 todos quienes forman parte de nuestra organización.

NUESTROS VALORES FUNDAMENTALES

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

Integridad

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

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.

Excelencia

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

Trabajo en equipo

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

Disciplina

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

UNA DÉCADA DE HISTORIA

2010

La Compañía se propuso integrar bajo una imagen común sus centros comerciales, dándoles un nuevo formato, denominando "VIVO" a sus centros comerciales y "Punto VIVO" a sus strip centers.

2013

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 m^2 y entre sus tiendas se encontraban Nike Factory Store, Rosen, Surprice y D House, entre otras.

2014

Mall VIVO Los Trapenses abrió sus puertas en La Dehesa, ofreciendo a los vecinos un nuevo centro de encuentro, con una variada propuesta que incluye un supermercado, gimnasio, boulevard gastronómico con gran variedad de restaurantes y cafés, tiendas menores y otras de entretención, que se emplazan en una superficie arrendable de 27.000 m^2.

2015

Este año, VIVO se instaló en Vitacura, uno de los barrios más exclusivos de Santiago, con Casacostanera, cuyo foco es generar una experiencia de compra centrada en la moda y estilos sofisticados, con tiendas como Carolina Herrera, Ralph Lauren y Purificación García, entre otras.

2016

La Compañía decidió ampliar su cobertura territorial, abriendo centros comerciales en regiones. El primero fue VIVO Outlet Peñuelas, en la Región de Coquimbo, y unos meses después, en la Región de O´Higgins, se inaugura el Mall VIVO San Fernando, desarrollado y ejecutado en sociedad con Inmobiliaria Andalucía S.A.

2017

Este año marca un hito para la Compañía, con la inauguración de 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. Con ello, VIVOcorp se posicionó como uno de los líderes en Chile en los formatos outlet y centros comerciales.

2018

Durante el primer trimestre se concretó 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

Se duplicó la superficie arrendable del centro comercial VIVO Outlet Maipú y se continuó con el desarrollo de nuevos proyectos.

2020

Este año presentó un escenario complejo, debido a la llegada del Covid-19 al país. Las cuarentenas y otras medidas sanitarias obligaron al cierre de centros comerciales durante largos periodos, lo que requirió un enorme esfuerzo para minimizar, dentro de lo posible, el impacto económico en nuestros locatarios y sus colaboradores. Entre las medidas tomadas, la Compañía suspendió por varios meses el cobro de los arriendos de los locatarios mientras estuvieron cerrados.

En el ámbito organizacional, durante el año los controladores de VIVOcorp realizaron una serie de transacciones que implicaron un cambio importante en la composición de la cartera de activos de la compañía y en su estructura financiera.

2021

La venta de activos de la compañía para financiar la compra de la participación de BTG, la exigencia de recursos para el cumplimiento de obligaciones financieras de las sociedades controladoras, junto con las problemáticas operacionales y comerciales provocadas por casi dos años de pandemia, obligaron a la Compañía a iniciar conversaciones con bonistas y acreedores, tendientes a buscar nuevas condiciones que permitieran cumplir con sus obligaciones financieras. En este contexto, en el mes de octubre 2021, se vende el mall “CasaCostanera” a la Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A.

En el último trimestre del 2021, con el propósito de mantener su continuidad operativa y cumplir sus obligaciones, VIVOcorp presentó una solicitud de Reorganización Judicial que, aprobada al finalizar el año, permitió establecer nuevas condiciones para el pago íntegro de sus compromisos financieros con bonistas y proveedores, asegurando su continuidad operacional.

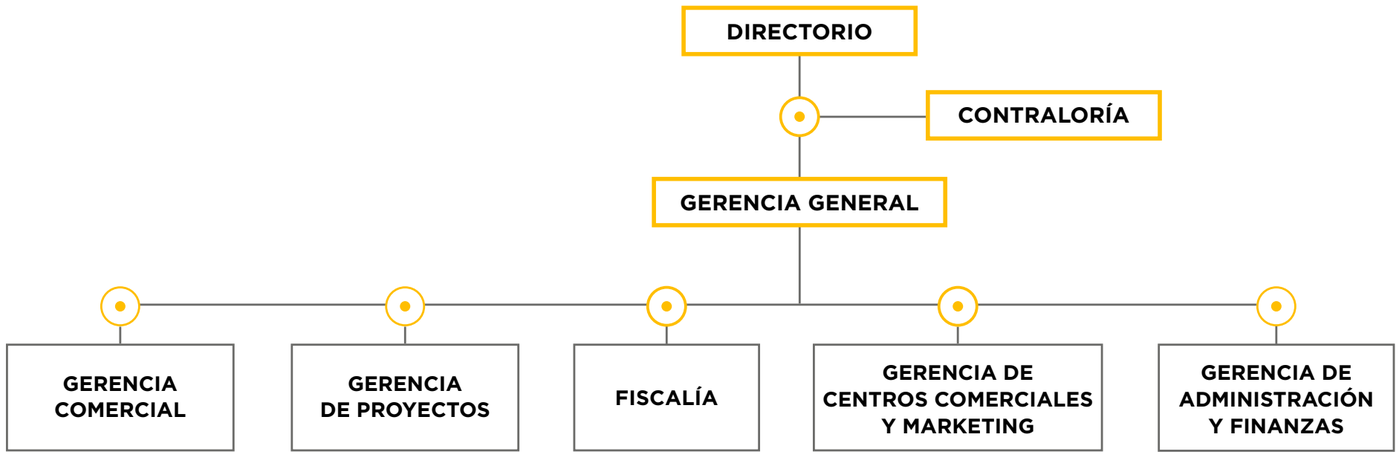
02. Gobierno Corporativo

- Organigrama
- Definiciones Relevantes
- Directorio
- Equipo Ejecutivo
- Comités
- Políticas y Procedimientos
- Modelo de Prevención del Delito
- Hechos Esenciales
- Principales Activos

Organigrama

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 poco más de 10 años hemos logrado construir una empresa en constante crecimiento, que cuenta con el respaldo de socios comerciales que permiten ofrecer un mix de productos, servicios y experiencia, acorde con las necesidades de los territorios y comunidades en que operamos.



Definiciones relevantes

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. Al 31 de diciembre de 2021 operaban el Comité de Auditoría, el Comité de Hoteles 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

Es quien 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 su ejecución.

Directorio

El 26 de enero de 2021, presentaron su renuncia al directorio los señores Felipe Zegers Vial y Fernando Siña Gardner. En su reemplazo, fueron designados María Catalina Saieh Guzmán y Rodrigo Errázuriz Ruiz Tagle. No existen directores suplentes.

Posteriormente, el directorio se renovó en Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 30 de abril de 2021, por un nuevo período de 3 años, designándose a los directores Jorge Andrés Saieh Guzmán, María Catalina Saieh Guzmán, María Francisca Saieh Guzmán, María Pilar Dañobeitía Estades, Juan Andrés Olivos Bambach y Rodrigo Errázuriz Ruiz-Tagle.

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 2021, ninguno de los directores participa directamente en la propiedad de la Sociedad.

Remuneraciones y dietas

Durante el ejercicio 2021, los directores de VIVOcorp S.A. recibieron una remuneración líquida equivalente a M$606.427*. En 2020 los directores percibieron una remuneración líquida equivalente a M$406.588. En 2020 y 2021 no hubo desembolsos asociados a asesorías al Directorio.

ANTIGÜEDAD

RANGO ETARIO

JORGE ANDRÉS SAIEH GUZMÁN

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

MARÍA CATALINA SAIEH GUZMÁN

Directora
15.385.612-5
Profesión: Licenciada y Máster en Literatura Inglesa en la Universidad Católica de Chile, y MBA de la Universidad de Chicago.
En el cargo desde 2021.

MARÍA FRANCISCA SAIEH GUZMÁN

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

RODRIGO ERRÁZURIZ RUIZ-TAGLE

Director
5.618.098-2
Profesión: Ingeniero Civil Universidad Católica de Chile.
En el cargo desde 2021.

MARÍA PILAR DAÑOBEITÍA ESTADES

Directora
8.668.195-1
Profesión: 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
Profesión: 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.

*En conformidad a lo establecido en el Artículo 33 de la Ley N° 18.046 de Sociedades Anónimas, en abril de 2021 la Junta General Ordinaria de Accionistas determinó la remuneración del Directorio y del Comité de Directores de VIVOcorp S.A.

Equipo Ejecutivo

Al 31 de diciembre de 2021, ninguno de los ejecutivos principales participa en la propiedad de la Sociedad.

Las remuneraciones de los ejecutivos principales para el ejercicio 2020 y 2021 ascienden a $3.428.244.976 y a $2.823.213.498 respectivamente. Estos montos incluyen el pago del bono anual 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, el cual les es informado al comienzo de cada período de evaluación.

RODRIGO DE DIEGO CALVO

Gerente General
10.193.981-2
Profesión: Ingeniero Comercial, Pontificia Universidad Católica de Chile.
En el cargo desde abril 2021.

FRANCISCO ACHELAT SALVADOR

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

FERNANDO FELBOL GUAJARDO

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

MARTÍN SWETT TOBAR

Gerente de Administración y Finanzas
11.978.378-k
Profesión: Ingeniero Comercial, Universidad Adolfo Ibáñez.
En el cargo desde 2020.

PATRICIA CAMPILLAY OYANEDER

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

MIGUEL ETCHEVERRY MUÑOZ

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

FERNANDO MOYANO PÉREZ

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

Comités

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 DIVERSIDAD E INCLUSIÓN

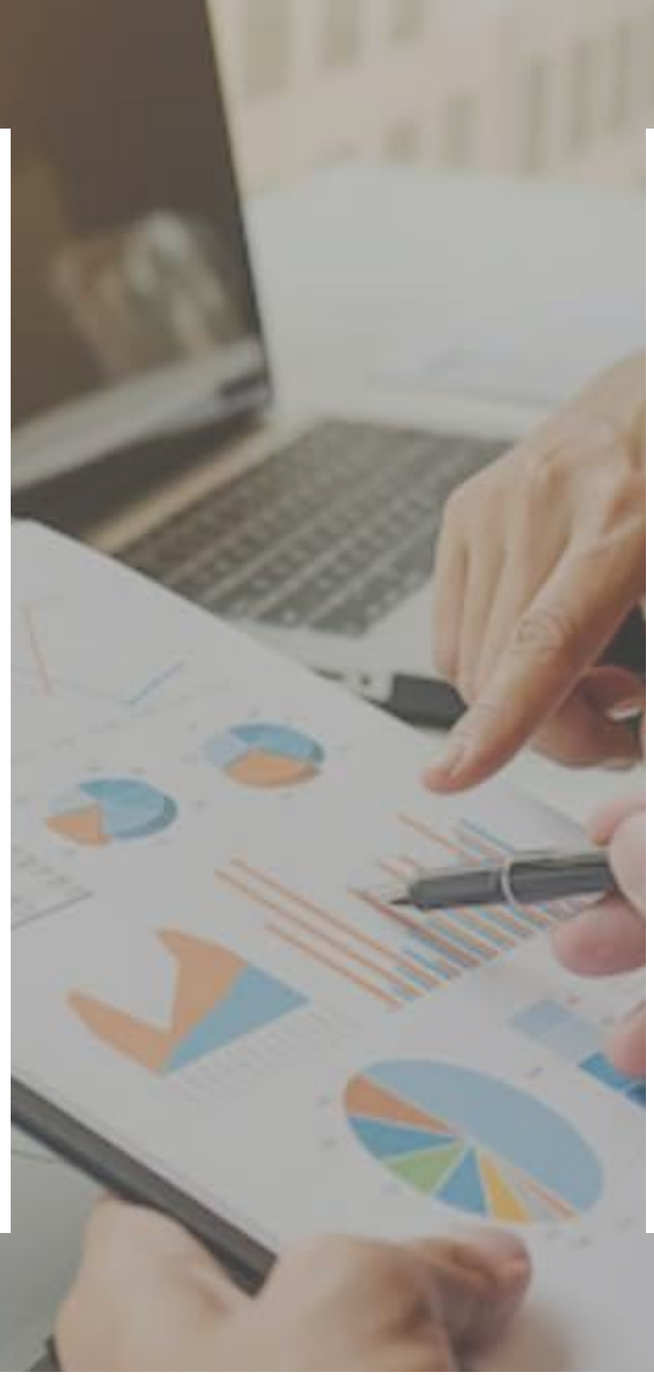
Formado por representantes de cada gerencia, para que colaborara en la tarea de generar un cambio cultural en VIVOcorp, que compromete a nuestros colaboradores, clientes y proveedores.

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 2018 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, incluidos en el Modelo de Prevención 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.

Hechos esenciales

6 de enero de 2021

De acuerdo con lo establecido en el artículo 9 e inciso 2° del artículo 10 de la Ley N°18.045, en mi calidad de Gerente General de VIVOcorp S.A. (la "*Sociedad*" o "*Vivocorp*") y encontrándome debidamente facultado, por el presente hecho esencial complementario, damos respuesta al Oficio Ordinario N°693 de esta fecha, relativo a la venta y traspaso a Rentas Patio X SpA del activo denominado Vivo Outlet Maipú.

Al efecto, informamos que, desde un punto de vista financiero, la celebración de esta operación genera una rebaja en la cuenta "Propiedades de Inversión" por UF 1.050.768 y una rebaja en pasivos financieros por UF 455.362. En cuanto al efecto en el resultado de la Sociedad, informamos que el precio final está sujeto a verificaciones y confirmaciones en actual desarrollo -normales para este tipo de operación-, por lo que recién una vez concluidas ellas, podremos determinar el efecto en el resultado de la Sociedad.

En consecuencia, con la información aquí proporcionada agradeceremos temer por complementado el hecho esencial de la referencia y cumplido lo ordenado de vuestro Oficio Ordinario N°693 de esta fecha.

8 de enero de 2021

En conformidad a lo establecido en el artículo 9° e inciso segundo del artículo 10° de la Ley N°18.045, sobre Mercado de Valores, y en la Norma de Carácter General N°30 de la Comisión para el Mercado Financiero (la "CMF"), encontrándome debidamente facultado al efecto, vengo en carácter de hecho esencial, lo siguiente.

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 la entidad relacionada que esta 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 este 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 La Florida, en una valorización equivalente a 1.174.169 unidades de fomento que sirvió de base para la determinación del precio.

Desde un punto de vista financiero, la celebración de esta operación genera una rebaja en la cuenta "Propiedades de Inversión" por 1.157.086 unidades de fomento y una rebaja en pasivos financieros por 144.108,64 unidades de fomento. En cuanto al efecto en el resultado de la Sociedad, informamos que el precio final está sujeto a verificaciones y confirmaciones en actual desarrollo –normales para este tipo de operación-, por lo que recién una vez concluidas ellas, podremos determinar el efecto en el resultado de la Sociedad.

26 de enero de 2021

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 9° y en el inciso segundo del Artículo 10° de la Ley N°18.045 sobre Mercado de Valores, y a lo dispuesto en la Norma de Carácter General N°30, debidamente facultado por el Directorio de VivoCorp S.A. (la "Sociedad") comunico a Ud., en carácter de hecho esencial, lo siguiente:

Conforme con lo informado mediante hechos esenciales de fecha 25 de noviembre y 30 de diciembre de 2020, con esta fecha la Sociedad ha procedido a vender a BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión (el "Fondo") los centros comerciales Mall Vivo Imperio y Mall Vivo El Centro, ambos de propiedad de la Sociedad, a través de la venta de sociedades especialmente creadas al efecto.

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 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 la Inmobiliaria CR S.A. a la Sociedad;

Asimismo, con esta fecha el Directorio de la Sociedad ha procedido tomar conocimiento de la renuncia al Directorio presentada por 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 y a don Rodrigo Errázuriz Ruiz-Tagle, quiénes a contar de esta fecha, han aceptado el cargo.

28 de enero de 2021

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 9° y en el inciso segundo del Artículo 10° de la Ley N°18.045 sobre Mercado de Valores, y a lo dispuesto en la Norma de Carácter General N°30, y encontrándome debidamente facultado, por el presente hecho esencial damos respuesta a su Oficio Ordinario N° 5670 remitido con fecha 27 de enero 2021, por medio del cual se solicita más antecedentes relativo a la venta de los centros comerciales ya citados 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. Además, se informa que el efecto en el resultado de la Sociedad por la venta de cada uno de los centros comerciales, corresponde a una utilidad financiera de **UF 272.691** para el caso de la venta del Mall Vivo el Centro y de **UF 394.019** para el caso del Mall Vivo Imperio.

5 de marzo de 2021

En conformidad a lo establecido en el artículo 9° e inciso segundo del artículo 10° de la Ley N°18.045, sobre Mercado de Valores y en la Norma de Carácter General N°30 de la Comisión para el Mercado Financiero (la "CMF"), encontrándome debidamente facultado al efecto, vengo en comunicar lo siguiente respecto a Vivocorp S.A. (la "Sociedad" o la "Compañía"), en carácter de hecho esencial, lo siguiente:

En sesión ordinaria celebrada el día de hoy, el Directorio de la Compañía ha resuelto designar a don Rodrigo Sabino 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 día 31 de marzo de 2021, cerrando así una etapa de casi 13 años liderando a la empresa.

12 de abril de 2021

En conformidad a los establecido en el artículo 9° e inciso segundo del artículo 10° de la Ley N°18.045, sobre Mercado de Valores, y en la Norma de Carácter General N°30 de la Comisión para el Mercado Financiero (la "CMF"), encontrándome debidamente facultado al efecto, vengo en comunicar lo siguiente respecto a Vivocorp S.A. (la "Sociedad" o la "Compañía"), en carácter de hecho esencial, lo siguiente:

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 Peñuelas, en una valorización equivalente a 711.778,83 unidades de fomento que sirvió de base para la determinación del precio.

Desde un punto de vista financiero, la celebración de esta operación genera una rebaja en la cuenta "Propiedades de Inversión" por 712.809,85 unidades de fomento y una rebaja en pasivos financieros por 436.110,93 unidades de fomento. En cuanto al efecto en el resultado de la Sociedad, informamos que el precio final está sujeto a verificaciones y confirmaciones en actual desarrollo –normales para este tipo de operación -, por lo que recién una vez concluidas ellas, podremos determinar el efecto en el resultado de la Sociedad.

14 de abril de 2021

En conformidad a lo establecido en el artículo 9° e inciso segundo del artículo 10° de la Ley N°18.045, sobre Mercado de Valores, y en la Norma de Carácter General N°30 de la Comisión para el Mercado Financiero (la "CMF"), encontrándome debidamente facultado al efecto, vengo en comunicar lo siguiente respecto a Vivocorp S.A. (la "Sociedad" o la "Compañía"), en carácter de hecho esencial, lo siguiente.

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 esta 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 fechas de ayer y hoy 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 Temuco, en una valorización equivalente a 758.237 unidades de fomento que sirvió de base para la determinación del precio.

Desde un punto de vista financiero, la celebración de esta operación genera una rebaja en la cuenta "Propiedades de Inversión" por 759.338 unidades de fomento y una rebaja en pasivos financieros por 442.113 unidades de fomento. En cuanto al efecto en el resultado de la Sociedad, informamos que el precio final está sujeto a verificaciones y confirmaciones en actual desarrollo –normales para este tipo de operación-, por lo que recién una vez concluidas ellas, podremos determinar el efecto en el resultado de la Sociedad.

29 de abril de 2021

En conformidad a los establecido en el artículo 9 e inciso segundo del artículo 10 de la Ley N°18.045 sobre Mercado de Valores, así como en la Norma de Carácter General N°30 de esta Comisión, estando debidamente facultado al efecto y en representación de VIVOcorp S.A. (la "Sociedad"), informo a Ud. lo siguiente, en carácter de hecho esencial:

En sesión de Directorio de la Sociedad cebrada con esta fecha, y en relación con los contratos de emisión de bonos por línea de títulos de deuda correspondientes a las líneas inscritas en el Registro de Valores de esta Comisión bajo los números 882, 883 y 952, con cargo a los cuales se encuentran vigentes las emisiones de bonos series C, B y E, respectivamente, se estimó oportuno anticipar al mercado que en base a la información disponible a la fecha es posible señalar que el indicador financiero relativo "activos libre de gravámenes" al cierre del trimestre terminado al 31 de marzo de 2021 registrará un valor de 0,72 veces, inferior al índice esperado bajo los contratos de emisión de los referidos bonos. Conforme a lo pactado, en los estados financieros trimestrales de la Sociedad que se publicarán en el mes de mayo próximo, se incluirá una Nota descriptiva de la situación, con indicación del valor en que se encuentra el índice antes referido y el detalle y monto de las cuentas que lo componen.

En relación con lo anterior, el Directorio decidió la contratación de Credicorp Capital Asesorías Financieras S.A. como asesor financiero para la búsqueda e implementación de alternativas que permitan fortalecer la posición financiera de la Sociedad y garantizar el desarrollo de sus nuevos proyectos.

30 de abril de 2021

De acuerdo con lo establecido en el artículo 63 de la Ley de Sociedades Anónimas, con los Artículos 9° y 10° inciso 2° de la Ley N°18.045 de Mercado de Valores, la Norma de Carácter General N°30, de esta Comisión, estando debidamente facultado al efecto y en representación de VivoCorp S.A. (en adelante "VivoCorp", la "Sociedad" o la "Compañía"), comunico a Ud., en carácter de hecho esencial que, con esta fecha y a las 16 horas, se celebró en las oficinas de VIVOcorp ubicadas en Av. Américo Vespucio Norte 1561, piso 4, comuna de Vitacura, Santiago, la Junta Ordinaria de Accionistas de VIVOcorp, auto convocada en virtud de lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley de Sociedades Anónimas y a la que comparecieron sus accionistas por medios tecnológicos de conformidad a lo prevenido por la Norma de Carácter General N°433 y el Oficio Circular N°1,141 de la Comisión para el Mercado Financiero, atendidas las circunstancias.

Fueron tratadas y acordadas en la Junta Ordinaria de Accionistas, las siguientes materias:

1. Aprobación de la Memoria Anual Corporativa, Balance General, Estados Financieros y sus Notas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020.
2. Renovación y designación del Directorio de la Sociedad y su remuneración para el ejercicio del año 2021.
3. Designación de auditores externos para el ejercicio del año 2021.
4. Designación de las sociedades clasificadoras de riesgo para el ejercicio del año 2021.
5. Ratificación de operaciones con partes relacionadas, previamente aprobadas por el Directorio.
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.

Se hace presente que, en atención a que se tenía asegurada la comparecencia de la totalidad de las acciones emitidas con derecho a voto de la Sociedad, no se cumplió con las formalidades de citación y publicaciones. El acta de la Junta Ordinaria de Accionistas será remitida a esta Comisión, tan pronto sea posible y dentro del plazo establecido para ello.

Adicionalmente, se informa que, en Sesión Extraordinaria de Directorio, realizada el día 15 de abril de 2021, 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:

1. Realizar la junta mediante medios tecnológicos que permitan la participación de accionistas, que se encuentren físicamente presentes en el lugar de la celebración.

2. 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.

Asimismo, se informa que la Memoria Anual Corporativa de VIVOcorp S.A. del ejercicio 2020 se encuentra a disposición de los accionistas y terceros en el sitio web de la Sociedad www.vivocorp.cl de acuerdo con la normativa vigente.

19 de julio de 2021

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 9° y 10° inciso segundo de la Ley N°18.045 sobre Mercado de Valores y en la Norma de Carácter General N°30 de esa Comisión para el Mercado Financiero, debidamente facultado por el Directorio de VIVOcorp **S.A.** ("VivoCorp" o la "Sociedad"), comunico a usted, en calidad de Hecho Esencial, que en el marco de la búsqueda de alternativas que permitan el fortalecimiento de la estructura financiera de la compañía, y en conjunto con su accionista controlador, ha acordado la contratación de los servicios de la empresa **Asesorías Tyndall SpA.**, con el objetivo de evaluar distintos escenarios y procesos de venta del total o de una parte mayoritaria de la participación accionaria de "Inversiones Terra SpA" en VIVOcorp, incluyendo la posibilidad de un aumento de capital o de enajenación.

Respecto de lo informado mediante hecho esencial de fecha 29 de abril de 2021, en relación a la contratación de Credicorp Capital Asesorías Financieras S.A. para la búsqueda e implementación de alternativas que resuelvan los aspectos relativos a los contratos de emisión de bonos por línea de títulos de deuda correspondientes a las líneas inscritas en el Registro de Valores esta Comisión bajo los números 882, 883 y 952, con cargo a los cuales se encuentran vigentes las emisiones de bonos series C, B y E, respectivamente, se informa que dicho trabajo seguirá adelante en los términos en que actualmente se está desarrollando.

En cuanto a los posibles efectos en los resultados y situación financiera de VIVOcorp que tendría la referida venta o aumento de capital, en caso de materializarse, dada la etapa preliminar en que se encuentra dicho proceso, por el momento no es posible anticipar o cuantificar eventuales efectos.

27 de agosto de 2021

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 9° y 10° inciso segundo de la Ley N°18.045 sobre Mercado de Valores y en la Norma de Carácter General N°30 de esa Comisión para el Mercado Financiero, debidamente facultado por el Directorio de VIVOcorp S.A. ("VIVOcorp" o la "Sociedad"), comunico a usted, en calidad de Hecho Esencial, lo siguiente:

1. Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A., sociedad en la que VIVOcorp posee una participación indirecta equivalente al 45% de su capital accionario, con fecha de hoy ha aceptado la oferta formulada por Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. (en adelante "Consorcio"), para adquirir el centro comercial denominado "Mall Casacostanera", ubicado en Avenida Nueva Costanera 3900, comuna de Vitacura, (en adelante el "Acuerdo").
2. El precio de la transacción, a título de compensación por la terminación anticipada del contrato de leasing y opción de compra vigente sobre el activo en cuestión y con Consorcio como arrendador (financista), ascenderá a la suma de UF 1.550.000 (un millón quinientos cincuenta mil Unidades de Fomento), el que se pagará al cierre de la transacción y estará sujeto a los ajustes habituales para este tipo de operaciones.
3. El cierre de la transacción tendrá lugar dentro del plazo máximo de 60 días a contar de esta fecha y estará condicionado a la realización del respectivo proceso de due diligence.
4. Vivocorp destinará la porción de los fondos que recaude en esta transacción a financiar inversiones contempladas en su plan estratégico y a capital de trabajo de la compañía.
5. A esta fecha no es posible determinar los efectos financieros que la operación informada. La Sociedad mantendrá a la Comisión para el Mercado Financiero debidamente informada de todo desarrollo relevante que se produzca en relación con los hechos que se informan.

2 de septiembre de 2021

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 9° y 10° inciso segundo de la Ley N°18.045 sobre Mercado de Valores y en la Norma de Carácter General N°30 de esa Comisión para el Mercado Financiero, debidamente facultado por el Directorio de VIVOcorp S.A. ("VIVOcorp" o la "Sociedad"), comunico a usted, en calidad de Hecho Esencial que, el día ayer, 1 de septiembre de 2021, tuvieron lugar juntas de tenedores de bonos emitidos conforme los Contratos de Emisión de Bonos Desmaterializados (el "Contrato de Emisión") correspondientes a las series B, C y E, ocasión en la cual la Sociedad informó a los tenedores de bonos respecto a la materias objeto de la citación y, en particular, confirmó que el ratio de activos libres de gravámenes continúa siendo inferior al comprometido bajo el Contrato de Emisión, lo cual habilitaría a los tenedores de bonos para declarar la aceleración y exigibilidad anticipada del saldo insoluto de los bonos. No obstante lo anterior, a la espera de la propuesta de reestructuración corporativa

y financiera que la Sociedad espera presentar a sus acreedores dentro del mes en curso, y en consideración a los resguardos adicionales comprometidos por el emisor, los tenedores de bonos aprobaron postergar una eventual decisión de aceleración y exigibilidad anticipada de los bonos, fijando como nueva fecha para pronunciarse sobre la materia el día 1 de octubre de 2021.

1 de octubre de 2021

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 9° y 10° inciso segundo de la Ley N°18.045 sobre Mercado de Valores y en la Norma de Carácter General N°30 de esa Comisión para el Mercado Financiero, debidamente facultado por el Directorio de VIVOcorp S.A. ("VivoCorp" o la "Sociedad"), comunico a usted, en calidad de Hecho Esencial que, con esta fecha tuvieron lugar juntas de tenedores de bonos emitidos conforme los Contratos de Emisión de Bonos Desmaterializados (el "Contrato de Emisión") correspondientes a las series B, C y E, ocasión en la cual la Sociedad informó a los tenedores de bonos respecto a las materias objeto de la citación y, en base a lo informado, los tenedores de bonos aprobaron postergar una eventual decisión de aceleración y exigibilidad anticipada de los bonos, fijando como nueva fecha para pronunciarse sobre la materia el día 20 de octubre de 2021.

20 de octubre de 2021

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 9° y 10° inciso segundo de la Ley N°18.045 sobre Mercado de Valores y en la Norma de Carácter General N°30 de esa Comisión para el Mercado Financiero, debidamente facultado por el Directorio de VIVOcorp S.A. ("VivoCorp" o la "Sociedad"), comunico a usted, en calidad de Hecho Esencial, que la Sociedad se ha acogido al procedimiento judicial de reorganización regulado por la Ley N°20.720, con miras a proponer a sus acreedores la aprobación de un acuerdo de reorganización (el "Acuerdo") que contemple los siguientes objetivos:

1. La continuación efectiva y total del giro de las actividades comerciales de Vivocorp y sus filiales;
2. El pago del total del pasivo de Vivocorp en base a los nuevos términos y condiciones a ser definidas con los acreedores en el Acuerdo; y
3. Levantamiento de recursos adicionales, ya sea mediante aumento de capital, préstamos subordinados y/o líneas de créditos, para financiar eventuales necesidades de capital de trabajo de la Sociedad.

Hacemos presente que la solicitud de reorganización no incluye a las filiales de VIVOcorp y sociedades operativas, quienes continuarán cumpliendo sus compromisos en los términos pactados.

La Sociedad mantendrá a la Comisión para el Mercado Financiero debidamente informada de todo desarrollo relevante que se produzca en relación con los hechos que se informan.

20 de octubre de 2021

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 9° y 10° inciso segundo de la Ley N°18.045 sobre Mercado de Valores y en la Norma de Carácter General N°30 de esa Comisión para el Mercado Financiero, debidamente facultado por el Directorio de VIVOcorp S.A. ("VivoCorp" o la "Sociedad"), comunico a usted, en calidad de Hecho Esencial, lo siguiente:

1. Que, conforme lo informado en hecho esencial de fecha 27 de agosto de 2021, la sociedad Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A., de la cual VIVOcorp posee una participación indirecta equivalente al 45% de su capital accionario, ha vendido con esta fecha a Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. (en adelante "Consorcio"), el centro comercial denominado "Mall Casacostanera", ubicado en Avenida Nueva Costanera 3900, comuna de Vitacura.
2. El precio de la transacción, a título de compensación por la terminación anticipada del contrato de leasing y opción de compra vigente sobre el activo en cuestión y con Consorcio como arrendador (financista), ascendió al equivalente en pesos a la fecha de hoy, a la suma de UF 1.550.000 (un millón quinientos cincuenta mil Unidades de Fomento).
3. VIVOcorp destinará la porción de los fondos que recaude en esta transacción a financiar inversiones contempladas en su plan estratégico y a capital de trabajo de la compañía.
4. A esta fecha no es posible determinar los efectos financieros que la operación informada.
5. La Sociedad mantendrá a la Comisión para el Mercado Financiero debidamente informada de todo desarrollo relevante que se produzca en relación con los hechos que se informan.

20 de octubre de 2021

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 9° y 10° inciso segundo de la Ley N°18.045 sobre Mercado de Valores y en la Norma de Carácter General N°30 de esa Comisión para el Mercado Financiero, debidamente facultado por el Directorio de VIVOcorp S.A. ("VivoCorp" o la "Sociedad"), comunico a usted, en calidad de Hecho Esencial que, con esta fecha tuvieron lugar juntas de tenedores de bonos emitidos conforme a los Contratos de Emisión de Bonos Desmaterializados (el "Contrato de Emisión") correspondientes a las series B, C y E, ocasiones en que los tenedores de bonos aprobaron anticipar la exigibilidad íntegra del capital insoluto, los reajustes y los intereses devengados por la totalidad de los bonos emitidos con cargo a las mencionadas líneas, y por tanto,

todas las obligaciones asumidas por el emisor para con los tenedores de bonos en virtud de los contratos de emisión de bonos se considerarán de plazo vencido a contar de esta misma fecha.

Asimismo, la Sociedad informó en las Juntas de Tenedores de Bonos que se ha acogido al procedimiento judicial de reorganización regulado por la Ley N°20.720, según fuera informado mediante hecho esencial de esta misma fecha.

2 de noviembre de 2021

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 9° y 10° inciso segundo de la Ley N°18.045 sobre Mercado de Valores y en la Norma de Carácter General N°30 de esa Comisión para el Mercado Financiero, debidamente facultado por el Directorio de VIVOcorp S.A. ("VivoCorp" o la "Sociedad"), comunico a usted, en calidad de Hecho Esencial, lo siguiente:

En Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada con esta fecha se ha acordado modificar el capital social que a esta fecha ascendía a $119.575.860.362, dividido en 87.855.612 acciones ordinarias, nominativas, de una sola misma serie y sin valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas, aumentándolo en la cantidad de $13.000.000.000, mediante la emisión de hasta 351.422.448 nuevas acciones de pago, ordinarias, nominativas, de una sola serie y sin valor nominal. Se ofrecerán y colocarán solo aquella cantidad de acciones que permita a la Sociedad recaudar la cantidad de $13.000.000.000.

El aumento de capital antes referido tiene por objeto contar con nuevas acciones de pago que permitan a la Sociedad recaudar el capital adicional que requerirán los acreedores en el contexto del proceso de reorganización concursal de la Sociedad y, en ese contexto, contar con recursos suficientes para cubrir las necesidades de capital de trabajo de la Sociedad.

Las nuevas acciones solo serán emitidas y colocadas una vez definidos los términos definitivos del acuerdo de reorganización concursal.

3 de noviembre de 2021

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 9° y 10° inciso segundo de la Ley N°18.045 sobre Mercado de Valores y en la Norma de Carácter General N°30 de esa Comisión para el Mercado Financiero, debidamente facultado por el Directorio de VIVOcorp S.A. ("VIVOcorp" o la "Sociedad"), comunico a usted, en calidad de Hecho Esencial, que con esta fecha hemos recibido una comunicación de parte de nuestro controlador, Inversiones Terra SpA ("Terra"), titular del del 99,99% de las acciones emitidas por Vivocorp, se ha acogido al procedimiento judicial de reorganización regulado por la Ley N°20.720, dentro del cual Terra propondrán a sus acreedores una reestructuración de pasivos que sea consistente con el plan de negocios que se defina en definitiva dentro del proceso de reorganización que afecta a VIVOcorp.

2 de diciembre de 2021

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 9° y 10° inciso segundo de la Ley N°18.045 sobre Mercado de Valores y en la Norma de Carácter General N°30 de esa Comisión para el Mercado Financiero, debidamente facultado por el Directorio de VIVOcorp S.A. ("VIVOcorp" o la "Sociedad"), comunico a usted, en calidad de Hecho Esencial, lo siguiente:

1. Que, en Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada con fecha de ayer, 1 de diciembre de 2021, se ha acordado dejar sin efecto el aumento de capital acordado en Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 2 de noviembre de 2021, con el objeto de reemplazar dicho aumento por la estructura de capital y financiamiento que en definitiva sea apruebe como parte del acuerdo de reorganización judicial que la Sociedad propondrá a sus acreedores. Al efecto se acordó cancelar las 351.422.448 nuevas acciones de pago emitidas con ocasión del referido aumento de capital que ha quedado sin efecto, todas las cuales se encontraban pendientes de suscripción y pago. Como consecuencia de lo anterior, el capital social asciende a la suma de $119.575.860.362, dividido en 87.855.612 acciones nominativas, ordinarias, de una misma serie y sin valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas.
2. Que, con esta fecha tuvieron lugar juntas de tenedores de bonos emitidos conforme a los Contratos de Emisión de Bonos Desmaterializados (el "Contrato de Emisión") correspondientes a las series B, C y E, ocasiones en que los tenedores de bonos aprobaron los términos de la propuesta de acuerdo de reorganización que la Sociedad someterá a consideración y aprobación en la Junta Deliberativa de Acreedores a celebrarse el día 6 de diciembre de 2021 o en una nueva fecha alternativa en caso de que procediera la aplicación de una suspensión o prórroga de la Junta Deliberativa de Acreedores, conforme a lo dispuesto en la Ley N°20.720.

La propuesta de acuerdo de reorganización de la Sociedad considera la continuidad del giro de la Sociedad y un programa de pago íntegro de los créditos sujetos a reorganización.

6 de diciembre de 2021

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 9° y 10° inciso segundo de la Ley N°18.045 sobre Mercado de Valores y en la Norma de Carácter General N°30 de esa Comisión para el Mercado Financiero, debidamente facultado por el Directorio de VivoCorp S.A. ("VIVOcorp" o la "Sociedad"), comunico a usted, en calidad de Hecho Esencial que, en el marco del procedimiento de reorganización judicial a que se encuentra sometida la Sociedad, ante el 11° Juzgado

Civil de Santiago en causa rol C-8426-2021, se decretó la suspensión de la audiencia fijada para el día de hoy, ocasión en la que los acreedores debían pronunciarse sobre la propuesta de reorganización presentada por la Sociedad, postergándose la realización de la Junta Deliberativa de Acreedores para el día 20 de diciembre de 2021.

20 de diciembre de 2021

En cumplimiento con lo dispuesto en los artículos 9° y 10° inciso segundo de la Ley N°18.045 sobre Mercado de Valores y en la Norma de Carácter General N°30 de esa Comisión para el Mercado Financiero, debidamente facultado por el Directorio de VIVOcorp S.A. ("VivoCorp" o la "Sociedad"), comunico a usted en calidad de Hecho Esencial que, en el marco del procedimiento de reorganización judicial a que se encuentra sometida la Sociedad, ante el 11° Juzgado Civil de Santiago en causa rol C-8426-2021, se decretó la suspensión de la audiencia fijada para el día de hoy, ocasión en la que los acreedores debían pronunciarse sobre la propuesta de reorganización presentada por la Sociedad, postergándose la realización de la Junta Deliberativa de Acreedores para el próximo día 23 de diciembre de 2021.

23 de diciembre de 2021

En cumplimiento con lo dispuesto en los artículos 9° y 10° inciso segundo de la Ley N°18.045 sobre Mercado de Valores y en la Norma de Carácter General N°30 de esa Comisión para el Mercado Financiero, debidamente facultado por el Directorio de VIVOcorp S.A. ("VIVOcorp" o la "Sociedad"), comunico a usted en calidad de Hecho Esencial que, en el marco del procedimiento de reorganización judicial a que se encuentra sometida la Sociedad, ante el 11° Juzgado Civil de Santiago en causa rol C-8426-2021, los acreedores verificados en dicho proceso, aprobaron la propuesta de reorganización presentada por la Sociedad (el "Acuerdo de Reorganización") que tiene como objeto:

1. La reestructuración de la deuda de VivoCorp a través del otorgamiento de nuevas condiciones para el pago de la totalidad de los créditos afectos al Acuerdo de Reorganización, incluida la reestructuración corporativa de la Sociedad;
2. La reestructuración corporativa de VivoCorp y, eventualmente, de sus filiales de una manera tal que haga posible acceder a nuevos financiamientos; y
3. El levantamiento de recursos adicionales (vía capital, préstamo subordinado y líneas de créditos) que permitirán desarrollar los negocios y generar flujos a través de sus actuales sociedades filiales, coligadas e inversiones.

Hechos posteriores

20 de enero de 2022

En cumplimiento con lo dispuesto en los artículos 9° y 10° inciso segundo de la Ley N°18.045 sobre Mercado de Valores y en la Norma de Carácter General N°30 de esa Comisión para el Mercado Financiero, debidamente facultado por el Directorio de VIVOcorp S.A. ("VIVOcorp" o la "Sociedad"), comunico a usted en calidad de Hecho Esencial que, con fecha 19 de enero de 2022 se llevó a cabo la celebración de una Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, en la cual se aprobaron, entre otras materias:

i. La cancelación de la inscripción en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero de las actuales 87.855.612 acciones de la Sociedad, según consta en Certificado N°159 emitido por la CMF con fecha 20 de marzo de 2020;
ii. Transformar la Sociedad en una sociedad por acciones, cuya razón social será "VivoCorp SpA" y que se regirá por las disposiciones contenidas en el texto único de sus estatutos, por lo dispuesto en el artículo 424 y siguientes del Código de Comercio, y por lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas y su Reglamento en cuanto le fueren subsidiariamente aplicables;
iii. Convertir las actuales 87.855.612 acciones ordinarias de la Sociedad en 98 acciones de una nueva serie de acciones ordinarias denominada "Serie A";
iv. Aumentar el capital de la Sociedad en la cantidad de $10.890.785.500, equivalente a la cantidad de 350.000 Unidades de Fomento, mediante la emisión y colocación de (a) 100 nuevas acciones preferentes de la Serie B, y (b) 349.900 nuevas acciones preferentes de la Serie C, a ser suscritas y pagadas por los acreedores de la Sociedad conforme a los términos del Acuerdo de Reorganización de la Sociedad aprobado el Junta Deliberativa de Acreedores celebrada con fecha 23 de diciembre de 2021; y
v. Finalmente, en el marco de los acuerdos adoptados por la Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, la unanimidad de los accionistas de la Sociedad acordó aprobar un texto refundido de los estatutos de la Sociedad.

Se deja expresa constancia de que los acuerdos anteriores tienen por objeto dar cumplimiento a los términos del Acuerdo de Reorganización de VivoCorp S.A., antes mencionado, y del Acuerdo de Av. Américo Vespucio 1561, pisos 3 y 4, Vitacura Santiago Chile Teléfono +56 2 2660 7150 Reorganización de Inversiones Terra SpA, aprobado en Junta Deliberativa de Acreedores celebrada con fecha 19 de enero de 2022.

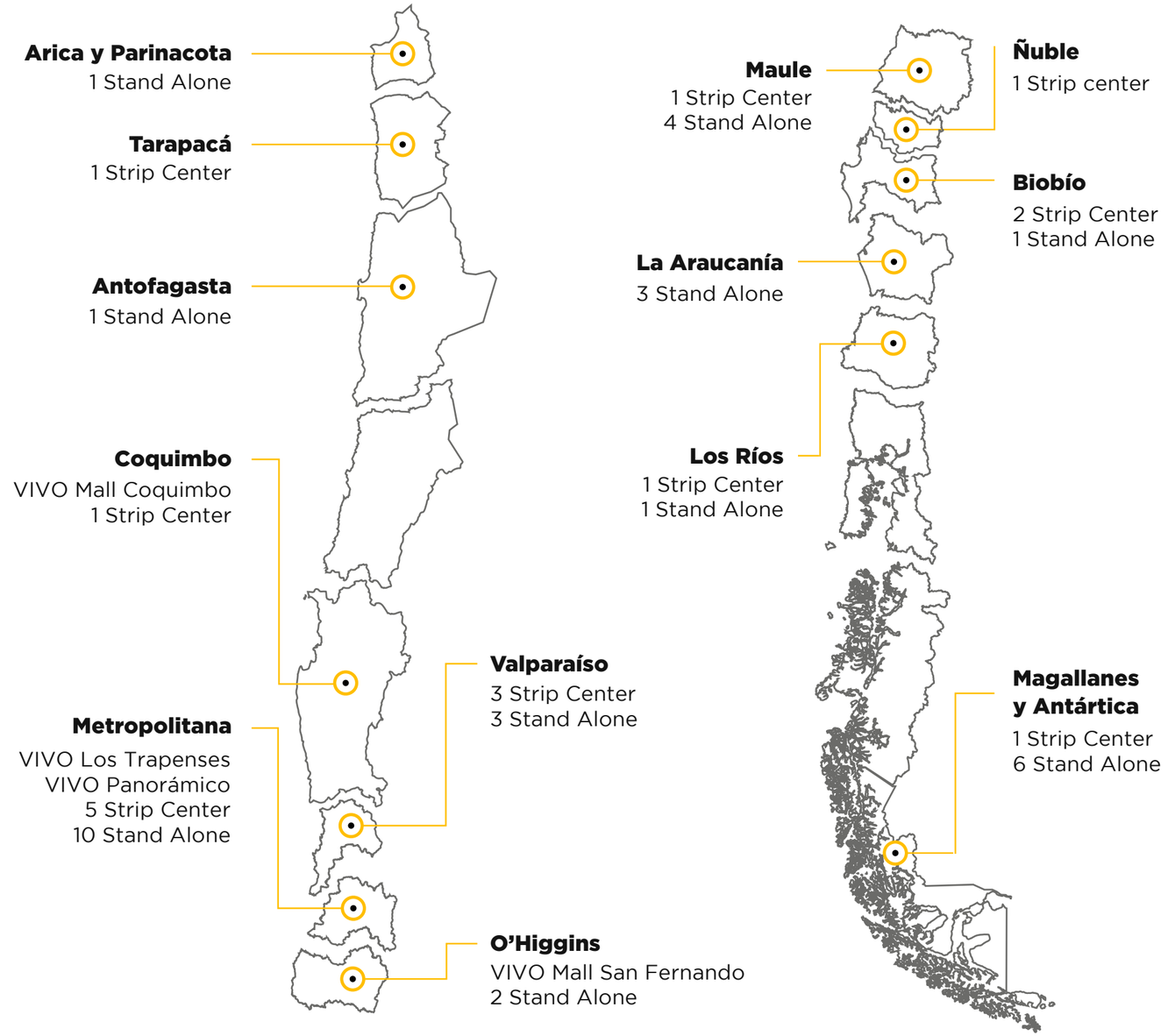
Principales activos

4 Malls

32 Stand Alone

16 Strip Centers

Total GLA: 252.337 m²



Proyectos en ejecución

VIVO Outlet Chillán

Durante el segundo semestre del año 2022 VIVOcorp llevará a cabo la apertura de VIVO Outlet Chillán. Emplazado en el sector nororiente de la ciudad, zona residencial y de alto crecimiento, será el primer centro comercial de formato outlet en la Región de Ñuble.

En una superficie de 19.000 metros cuadrados arrendables, contará con más de 100 tiendas, supermercado, gimnasio, servicios, strip center, zona de entretención y locales gastronómicos.

Renovación VIVO Panorámico

Emplazado en una ubicación privilegiada de la comuna de Providencia, VIVO Panorámico se renueva y a contar del segundo semestre del año 2022 contará con nuevas tiendas, Zona Tendencias, cowork y un nuevo espacio gastronómico.

El proyecto considera una completa remodelación del centro comercial, integrando arquitectura moderna y de vanguardia, potenciando sus accesos e incorporando un mix comercial que le permitirá diferenciarse de la competencia en la zona de influencia.

03. Personas

- Características del personal
- Capacitaciones
- Beneficios

Características del personal

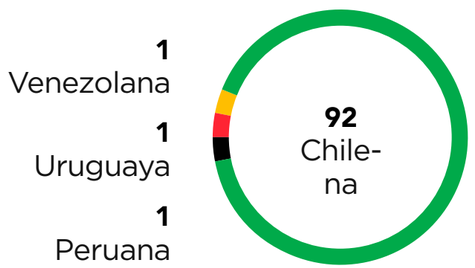
95 **Colaboradores al 31 de diciembre de 2021**

TRABAJADORES POR GÉNERO

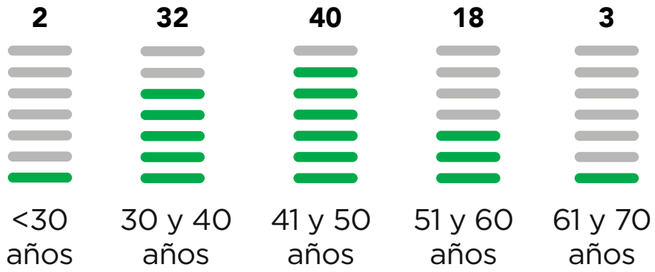
TRABAJADORES POR ANTIGÜEDAD

Menos de 3 años	10
Entre 3 y 6 años	41
Entre 6 y 9 años	6
Entre 9 y 12 años	25
Más de 12 años	13

TRABAJADORES POR NACIONALIDAD



TRABAJADORES POR RANGO ETARIO



DOTACIÓN POR TIPO DE CARGO

7	Gerentes (Gerentes de primera línea)
16	Subgerentes
31	Jefaturas
41	Profesionales / Administrativos

La brecha salarial, promediando el total de remuneraciones de los colaboradores de la Compañía, muestra que la remuneración de los funcionarios hombres es un 54% mayor que el de las mujeres.

Capacitaciones

Durante el año realizamos diversas capacitaciones, enfocadas principalmente en el manejo del Covid-19, tanto a nivel de salud física como emocional, la mayoría en formato e-learning.

Los cursos fueron:

- **Curso Gestión Personal, modalidad e-learning.**
- **Curso Prevención Coronavirus, modalidad e-learning.**
- **Curso Manejo de Recursos de Protección de Estrés Laboral, modalidad de auto instrucción.**
- **Charla Manejo de Recursos de Protección de Estrés Laboral.**

Familia y tiempo libre:

- Asignación por nacimiento
- 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
- Navidad en Familia y de Fin de Año
- Dos días libres al año para trámites personales

Beneficios:

En VIVOcorp nos preocupamos del bienestar de nuestros colaboradores y sus familias. Esto se refleja en el programa de beneficios, que abarca los ámbitos de educación, salud y variadas actividades.

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 de mensualidad del gimnasio

04. La Sociedad

- Gobierno Corporativo
- Descripción del Negocio
- Actividades y Negocio
- Propiedad e instalaciones
- Factores de Riesgo
- Propiedad y Acciones
- Filiales e inversiones en otras sociedades
- Análisis razonado (pendiente)

Gobierno Corporativo

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.[1]

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[2].

[1] La razón social actual es “Vivocorp SpA” según modificación estatutaria informada como hecho posterior del 20 de enero de 2022.

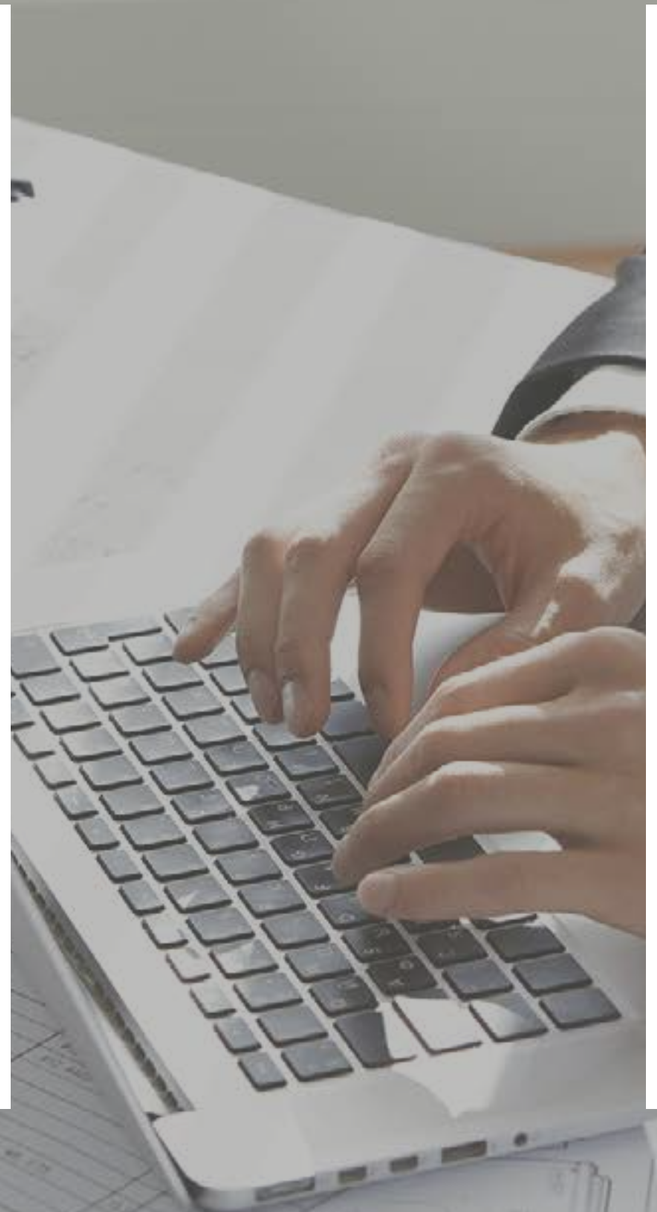
[2] El objeto social actual corresponde al establecido en los estatutos vigentes, otorgados en junta extraordinaria de accionistas informada en los hechos posteriores de fecha 20 de enero de 2022.

Descripción del negocio

VIVOcorp es una empresa filial del grupo CorpGroup, que nace el 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.

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 la 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 2021 VIVOcorp trabajó con 612 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. (15%); Constructora Inarco S.A (14%) y Grupo America Facility S.A. (10%).

Los principales arrendatarios de centros comerciales de VIVOcorp, al año 2021 son: SMU y filiales con un 41,9%; Comercial ECCSA S. A., con un 3,3%; Falabella Retail S.A., con un 2,7%; Cencosud Retail, con un 2,5% y Salcobrand S.A. 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 strip centers y "VIVOcorp" como marca de imagen corporativa.

El número de operadores que posee VIVOcorp supera los 490.

Propiedad e instalaciones

CENTROS COMERCIALES REGIÓN METROPOLITANA	
VIVO LOS TRAPENSES	(Av. José Alcalde Délano N° 10.497 - 10.533 - 10.545, comuna de Lo Barnechea)
VIVO PANORÁMICO	(Av. Nueva Providencia 2155, comuna de Providencia)

CENTROS COMERCIALES REGIONES	
VIVO SAN FERNANDO	(Av. O´Higgins N° 701, comuna de San Fernando)
VIVO COQUIMBO	(Baquedano N° 86, comuna y ciudad de Coquimbo)

Los principales centros comerciales que posee la Compañía, directamente o a través de sus filiales o coligadas:

MALLS	SOCIEDAD
VIVO COQUIMBO	Inmobiliaria Puente Ltda.
VIVO LOS TRAPENSES	Inmobiliaria Puente Ltda.
VIVO PANORAMICO	Inmobiliaria Puente Ltda.
VIVO SAN FERNANDO	Inmobiliaria SRR S.A.

STRIP CENTERS	SOCIEDAD
Strip Hamburgo	Inmobiliaria Puente Ltda.
Strip Pedro Torres	Inmobiliaria Puente Ltda.
Strip Quilpué	Inmobiliaria Puente Ltda.
Strip Recreo	Inmobiliaria Puente Ltda.
Strip Abrazo Maipú	SR Inmobiliaria S.A.
Strip Alto Hospicio	SR Inmobiliaria S.A.
Strip Avda. España	SR Inmobiliaria S.A.
Strip Buin Maipú	SR Inmobiliaria S.A.
Strip Chacabuco	SR Inmobiliaria S.A.
Strip Chillán Collín	SR Inmobiliaria S.A.
Strip Club Hípico	SR Inmobiliaria S.A.
Strip El Milagro	SR Inmobiliaria S.A.
Strip Rotonda Arica	SR Inmobiliaria S.A.
Strip San Javier	SR Inmobiliaria S.A.
Strip Ciudad de los Valles	SR Inmobiliaria S.A.
Strip Villa Alemana	Inmobiliaria SRW S.A.

STAND ALONE	SOCIEDAD
Bodega Frei Montalva	SR Inmobiliaria S.A.
M10 La Cisterna	SR Inmobiliaria S.A.
M10 Temuco	SR Inmobiliaria S.A.
M10 Camilo Henriquez	SR Inmobiliaria S.A.
UNI Villarrica	SR Inmobiliaria S.A.
M10 La Travesia	SR Inmobiliaria S.A.
UNI 21 de Mayo	SR Inmobiliaria S.A.
UNI Allende Austral	SR Inmobiliaria S.A.
UNI Arica Santa Maria	Inmobiliaria Rio Lluta S.A.
UNI Bories Austral	SR Inmobiliaria S.A.
UNI Capitan Guillermo Zenteno	SR Inmobiliaria S.A.
UNI Diego Portales	SR Inmobiliaria S.A.
UNI Grecia	SR Inmobiliaria S.A.
UNI Juan Antonio Rios	SR Inmobiliaria S.A.
UNI Lautaro Navarro	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.
UNI Manquehue	SR Inmobiliaria S.A.

STAND ALONE	SOCIEDAD
UNI Manuel Rodriguez	Inmobiliaria SRR S.A.
UNI Maipu Scarvallo	SR Inmobiliaria S.A.
UNI El Quisco	SR Inmobiliaria S.A.
UNI La Reina	SR Inmobiliaria S.A.
UNI San Martin	SR Inmobiliaria S.A.
UNI Sur Abu Gosch	SR Inmobiliaria S.A.
UNI Collipulli	SR Inmobiliaria S.A.
M10 La Union	SR Inmobiliaria S.A.
UNI Las Cabras	SR Inmobiliaria S.A.
UNI Molina	SR Inmobiliaria S.A.
UNI Mulchen	SR Inmobiliaria S.A.
Constitucion BRYC 8	SR Inmobiliaria S.A.
UNI Santo Domingo	SR Inmobiliaria S.A.
UNI Villa Olimpica	SR Inmobiliaria S.A.
M10 Curico	SR Inmobiliaria S.A.
UNI Curico Estado	Inmobiliaria SRB 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:

1. 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 2021, la Sociedad presenta un patrimonio consolidado ascendente a M$137.340.748, utilidad del año de M$13.673.330 y capital de trabajo negativo por M$188.248.855.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad presenta un 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.

El capital de trabajo negativo de la Sociedad se debe principalmente a:

a. La aprobación de los tenedores de bonos de anticipar la exigibilidad íntegra del capital insoluto, los reajustes y los intereses devengados por la totalidad de los bonos emitidos. Adicionalmente, la Sociedad se acogió al procedimiento judicial de reorganización regulado por la Ley N°20.720 (ver nota 1 de los EEFF). El plan que se planea presentar para salir de la reorganización contendrá lo necesario para revertir el capital de trabajo negativo.

b. El traspaso según vencimiento desde el no corriente al corriente de dos créditos bancarios destinados al financiamiento de un proyecto en construcción en zona de Chillán y un terreno en la zona Coyhaique, y al leasing de la filial Vivo Santiago SpA. para el desarrollo del mall del mismo nombre. Estos pasivos debieran refinanciarse una vez terminadas las obras, mejorando el capital de trabajo.

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 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 plazo.

Teniendo en cuenta el actual desempeño operacional de la Sociedad y sus filiales y su posición de liquidez, esta estima que los flujos de efectivo provenientes de las actividades operacionales y el efectivo disponible no son suficientes para financiar el capital de trabajo, los pagos de intereses, de contribuciones de inmuebles, de rentas de arrendamientos u otros requerimientos de pago por los próximos meses. Según el plan que se planea presentar para salir de la reorganización, contendrá lo necesario para que se revierta esta situación.

La siguiente tabla resume el perfil de vencimiento de los pasivos financieros y de los pasivos por arrendamiento de VIVOcorp S.A. y filiales, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 basado en obligaciones financieras contractuales de pago.

Al 31 de diciembre de 2021	Hasta 1 año M$	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 M$
Capital	72.296.821	38.862.574	8.126.051	8.181.013	8.479.296	212.819.421	348.765.176
Intereses	11.931.723	9.990.744	9.216.653	8.799.737	8.383.223	59.200.952	107.523.032
Totales	**84.228.544**	**48.853.318**	**17.342.704**	**16.980.750**	**16.862.519**	**272.020.373**	**456.288.208**

Al 31 de diciembre de 2020	Hasta 1 año M$	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 M$
Capital	69.935.661	27.379.820	39.473.525	10.806.268	10.980.990	273.294.860	361.935.463
Intereses	15.694.804	14.242.207	13.144.144	12.261.338	11.703.344	91.948.222	143.299.255
Totales	**85.630.465**	**41.622.027**	**52.617.669**	**23.067.606**	**22.684.334**	**365.243.082**	**505.234.718**

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 2021 la Sociedad posee un total de M$ 55.896.081 y M$ 334.709.351 (M$ 81.212.460 y M$ 416.320.151 al 31 de diciembre de 2020) en activos y pasivos, respectivamente, establecidos 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.

Una variación del 1% en la Unidad de Fomento genera en el resultado consolidado un efecto de M$ 2.816.927.

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 detalle de las garantías en efectivo al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

RUT Entidad	Nombre Entidad	Tipo de Garantía	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Efectivo	250.828	386.038
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	Efectivo	393.473	800.357
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	Efectivo	100.178	91.495
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	Efectivo	42.854	45.247
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	Efectivo	1.133	1.063
76.132.214-1	Inversiones HSG S.A.	Efectivo	1.040	1.040
Totales [1]			**789.506**	**1.325.240**

El detalle de las garantías en documentos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

RUT Entidad	Nombre Entidad	Tipo de Garantía	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Boleta	265.231	954.582
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Cheque	19.221	300
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Depósito a plazo	-	16.289
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	Boleta	553.298	1.255.035
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	Cheque	-	2.959
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	Cartera de resguardo	-	26.153
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	Depósito a plazo	18.320	41.338
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	Boleta	534	107.698
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	Cartera de resguardo	-	17.749
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	Depósito a plazo	-	4.804
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	Pagaré	-	8.302
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	Depósito a plazo	2.162	2.028
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	Cheque	14.240	14.240
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	Boleta	196.188	150.034
Totales			**1.069.194**	**2.601.511**

Según lo estipulado en contratos de arrendamiento, las garantías respaldan el fiel y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas de dichos contratos. Se puede hacer efectivo el cobro de las garantías por no renovación o sustitución en el plazo estipulado del documento, o ante cualquier incumplimiento de pago del arrendatario.

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

	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 9)	**9.451.380**	**18.859.268**

c. 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 2021 la filial Inmobiliaria Puente Ltda. posee deuda por un total de M$ 4.526.000 (M$ 19.316.819 al 31 de diciembre de 2020) 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.

Al 31 de diciembre de 2021, el 78% de la deuda financiera consolidada después de cobertura, se encuentra expresada en Unidades de Fomento y el 22% en pesos chilenos, no existiendo riesgo por tipo de cambio a esta fecha.

Por su lado, el 86% de los pasivos financieros y el 100% de los leasings se encuentran indexados a la UF con tasa fija.

Al 31 de diciembre de 2021, el total de la deuda financiera después de cobertura de moneda se encuentra a tasa de interés fija.

d. 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 al 31 de diciembre de 2021 sobre el 73% de los contratos vigentes con una duración mayor a los 4 años (75% al 31 de diciembre de 2020), ambos ponderados por metros cuadrados, y el plazo promedio de los contratos por metros cuadrados arrendables (GLA) es de 15 años (10 años al 31 de diciembre de 2020).

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 2021 un porcentaje de ingresos variables de solo un 11% (10% al 31 de diciembre de 2020), 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 solo un 20% al 31 de diciembre de 2019. Al 31 de diciembre de 2020 la participación de SMU fue de 27%, y al 31 de diciembre de 2021 subió a 42%, lo que se explica por la contingencia Covid-19 y por la venta de activos realizadas en el año 2021. Por otro lado, después del cuarto mayor locatario en relación a los ingresos totales de la Sociedad, ninguno de los restantes supera el 3% de los ingresos.

e. Riesgos derivados del Covid-19

Los principales riegos 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, se relacionan a periodos de cuarentena (cierre del comercio en rubros no esenciales) y a aforos reducidos en espacios cerrados, establecidos por la autoridad sanitaria, con el objeto de evitar la propagación del virus. Ello ha obligado al cierre temporal de algunos centros comerciales y al control de aforos, afectando los ingresos de la sociedad producto de bajas en los ingresos de locatarios, así como un aumento en la incobrabilidad de los mismos. Puede generarse 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.

Propiedad y acciones

Al 31 de diciembre de 2021, los únicos accionistas de la sociedad son:

Accionista	RUT	N° de acciones
Inversiones Terra SpA Rut	76.483.665-7	87.855.611
Matriz Terra SpA	76.493.127-0	1

CLASIFICACIÓN DE RIESGO AÑO 2021

FELLER RATE	C/CW Negativo
ICR	C/CW En Observación

CONTROLADOR

Al 31 de diciembre de 2021, el Sr. Álvaro Saieh Bendeck (RUT 5.911.895-1), en conjunto con su cónyuge e hijos (Jorge Andrés Saieh Guzmán, Rut 8.311.093- 7; María Francisa Saieh Guzmán, Rut 13.829.073-5; María Catalina Saieh Guzmán 15.385.612-5; y la sucesión de María Soledad Saieh Guzmán (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.

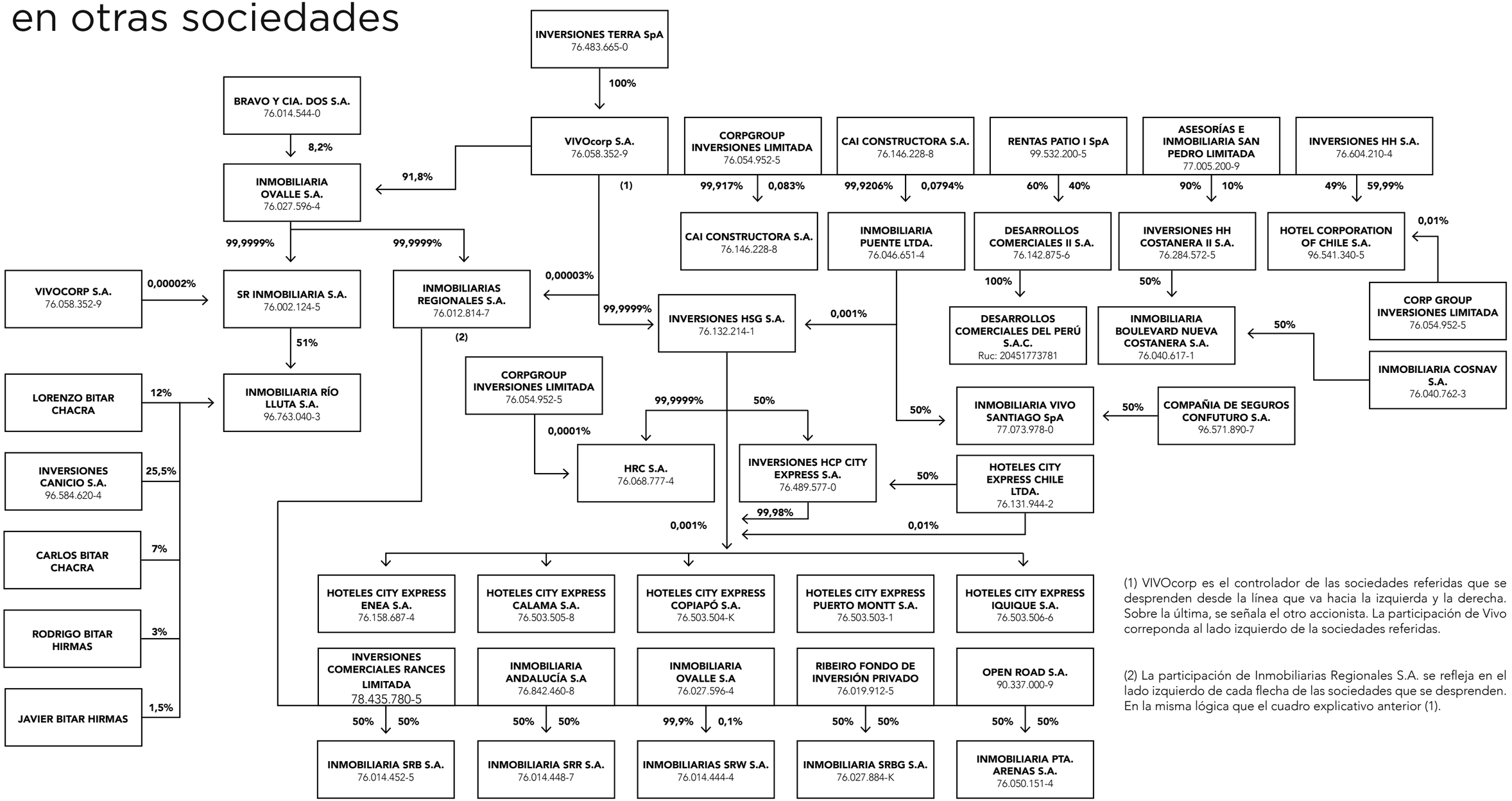
Política de Dividendos: Producto de la aprobación de la Reorganización Judicial de la Compañía, su política de dividendos se encuentra definida por las condiciones de reparto establecidas en el Acuerdo de Reorganización Concursal.

Definitivo	2021	2020	2019
Monto (M$)	-	8.614.095	6.693.925
$/acción	-	98,06	76,19

Provisorio y otros	2021	2020	2019
Monto (M$)	-	0	17.250.808
$/acción	-	0	196,35

Total	2021	2020	2019
Monto (M$)	-	8.614.095	23.944.733
$/acción	-	98,05	272,55

Filiales e inversiones en otras sociedades



(1) VIVOcorp es el controlador de las sociedades referidas 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 correponda al lado izquierdo de la sociedades referidas.

(2) La participación de Inmobiliarias Regionales S.A. 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$) 1.031
Objeto Social	
Directorio	Jorge Andrés Saieh Guzmán, María Fca Saieh Guzmán, Juan Andrés Olivos Bambach y Rodrigo Errázuriz Ruiz Tagle.
Gerente General	Rodrigo de Diego Calvo
Administración	
Participación Matriz	91,8%
Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz	1,00%

Inmobiliaria Puente Ltda.

CAPITAL	M$23.998.880
Objeto Social	
Directorio	No hay.
Gerente General	No hay.
Administración	VIVOCORP S.A. a través de sus apoderados designados al efecto.
Participación Matriz	100,00%
Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz	43,00%

CAI Constructora S.A.

CAPITAL	(M$) 1.200
Objeto Social	
Directorio	Jorge Andrés Saieh Guzmán, María Fca Saieh Guzmán y Rodrigo Errázuriz Ruiz-Tagle.
Gerente General	Rodrigo de Diego Calvo
Administración	
Participación Matriz	99,99%
Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz	0,00%

Inversiones HH Costanera II S.A.

CAPITAL	M$2.014.551
Objeto Social	
Directorio	Jorge Andrés Saieh, María Francisca Saieh Guzmán y Juan Andrés Olivos Bambach.
Gerente General	Rodrigo de Diego Calvo
Administración	
Participación Matriz	90,00%
Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz	0,00%

SR Inmobiliaria S.A.

CAPITAL	M$18.660.444
Objeto Social	
Directorio	Jorge Andrés Saieh Guzmán, María Fca Saieh Guzmán y Rodrigo Errázuriz Ruiz Tagle.
Gerente General	Rodrigo de Diego Calvo
Administración	
Participación Matriz	91,79%
Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz	23,00%

Inmobiliarias Regionales S.A.

CAPITAL	M$3.001.059
Objeto Social	
Directorio	Jorge Andrés Saieh Guzmán, María Fca Saieh Guzmán y Rodrigo Errázuriz Ruiz-Tagle.
Gerente General	Rodrigo de Diego Calvo
Administración	
Participación Matriz	91,81%
Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz	0,00%

Inmobiliaria Rio Lluta S.A.

CAPITAL	M$68.384
Objeto Social	
Directorio	Rodrigo de Diego Calvo, María Pilar Dañobetía Estades, Marco Colodro Hadjes, Sergio Bitar Hirmas y María Cristina Bitar Maluk.
Gerente General	Marco Colodro Hadjes
Administración	
Participación Matriz	46,82%
Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz	0,00%

Inmobiliaria SRB S.A.

CAPITAL	M$1.055
Objeto Social	
Directorio	Jorge Andres Saeih Guzmán, María Pilar Dañobeitía Estades, Enrique Bravo Rocco y Miguel Plana Zenteno.
Gerente General	Rodrigo de Diego Calvo
Administración	
Participación Matriz	45,90%
Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz	1,00%

Inmobiliaria SRR S.A.

CAPITAL	M$1.055
Objeto Social	
Directorio	Andrea Huerta Ruiz, Alex Schadenberg Meza, Rodrigo de Diego Calvo y Fernando Moyano Pérez.
Gerente General	Rodrigo de Diego Calvo
Administración	
Participación Matriz	45,90%
Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz	8,00%

Inmobiliaria SRW S.A.

CAPITAL	M$1.055
Objeto Social	
Directorio	Jorge Andrés Saieh Guzmán, María Francisca Saieh Guzmán, Juan Andrés Olivos Bambach y Rodrigo Errázuriz Ruiz-Tagle.
Gerente General	Rodrigo de Diego Calvo
Administración	
Participación Matriz	91,70%
Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz	1,00%

Inmobiliaria SRBG S.A.

CAPITAL	M$1.031
Objeto Social	
Directorio	María Pilar Dañobeitía Estades, Patricio González Méndez y Alejandro Gonzalez Méndez.
Gerente General	Rodrigo de Diego Calvo
Administración	
Participación Matriz	45,90%
Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz	0,00%

Inmobiliaria Punta Arenas S.A.

CAPITAL	M$997
Objeto Social	
Directorio	Jorge Andrés Saieh G., María Pilar Dañobetía Estades, Osvaldo Ricardo Lessmann Cifuentes y Tomás Casanegra Rivera.
Gerente General	Rodrigo de Diego Calvo
Administración	
Participación Matriz	45,90%
Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz	0,00%

Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.

CAPITAL	M$30.218.483
Objeto Social	
Directorio	Rodrigo de Diego Calvo, Francisco Achelat Salvador, Octavio Bofill Guenzsch y Marco Moreno Bustos.
Gerente General	No hay.
Administración	
Participación Matriz	50,00%
Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz	8,00%

Inversiones HSG S.A.

CAPITAL	M$8.821.950
Objeto Social	
Directorio	Jorge Andrés Saieh Guzmán, Juan Andrés Olivos Bambach, Rodrigo Errázuriz Ruiz-Tagle, Juan Echeverría González y María Pilar Dañobeitía Estades.
Gerente General	Juan Pablo Martínez Hurtado
Administración	
Participación Matriz	99,999%
Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz	1,00%

HRC S.A.

CAPITAL	M$1.000
Objeto Social	
Directorio	Jorge Andrés Saieh Guzmán, María Pilar Dañobeitía Estades y Andrés Winter Salgado
Gerente General	Juan Pablo Martínez Hurtado
Administración	
Participación Matriz	99,999%
Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz	0,00%

Inmobiliaria Boulverad Nueva Costanera S.A.

CAPITAL	M$5.986.783
Objeto Social	
Directorio	Gerardo Valdés García, Gustavo Alcalde Lemarie y José Manuel Urenda Salamanca.
Gerente General	Flavia Artus Massa
Administración	
Participación Matriz	45,00%
Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz	0,00%

Desarrollos Comerciales II S.A.

CAPITAL	M$509.833
Objeto Social	
Directorio	Alvaro Jalaff Sanz, Pablo Manríquez Palacios, Rodrigo de Diego Calvo, Jorge Andrés Saieh Guzmán y Juan Andrés Olivos Bambach.
Gerente General	Pablo Manríquez Palacios
Administración	
Participación Matriz	50,00%
Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz	8,00%

Inversiones HCP City Express S.A.

CAPITAL	M$1.201.760
Objeto Social	
Directorio	Titulares: Luis Eduardo Barrios Sánchez, James Paul Smith Márquez, Santiago Parra Gutiérrez, Jorge Andres Saieh Guzmán, María Francisca Saieh Guzmán y María Pilar Dañobeitía Estades. Suplentes: Juan Carlos Pioquinto Vázquez, Marco Saccucci Merolle, María Teresa Morales Nuñez, Marcelo Forni Lobos, Andrés Winter Salgado, Cristóbal Cerda Meneses.
Gerente General	Juan Pablo Martínez Hurtado
Administración	
Participación Matriz	50,00%
Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz	0,00%

Hotel Corporation of Chile S.A.

CAPITAL	$53.859.447
Objeto Social	(a) La inversión en toda clase de bienes raíces o muebles, corporales o incorporales, 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; (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; m)explotación de estacionamientos de vehículos automotores y parquímetros; n) alquiler de bienes inmuebles amoblados o con equipos y maquinarias; o)construcción de edificios para uso residencial; p) alquiler de bienes inmuebles amoblados o con equipos y maquinarias.”
Directorio	Jorge Andrés Saieh Guzmán, María Pilar Dañobeitía Estades y Andrés Winter Salgado.
Gerente General	Juan Pablo Martínez Hurtado
Administración	
Participación Matriz	49,00%
Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz	3,00%

Declaración de responsabilidad

VivoCorp SpA.
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 2021, 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 SAIEH GUZMAN
8.311.093-7
Presidente del Directorio

VivoCorp SpA.
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 2021, 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 SAIEH GUZMAN
R.U.T.: 15.829.073-5
Directora

Declaración de responsabilidad

VivoCorp SpA.
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 2021, 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 Echazarreta Ruiz-Tagle
R.U.T.: 5.618.098-2
Director

VivoCorp SpA.
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 2021, 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 SpA.
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 2021, en cumplimiento de la Norma de Carácter General N° 30, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy Comisión para el Mercado Financiero.

VivoCorp SpA.
R.U.T. 76.058.352-9

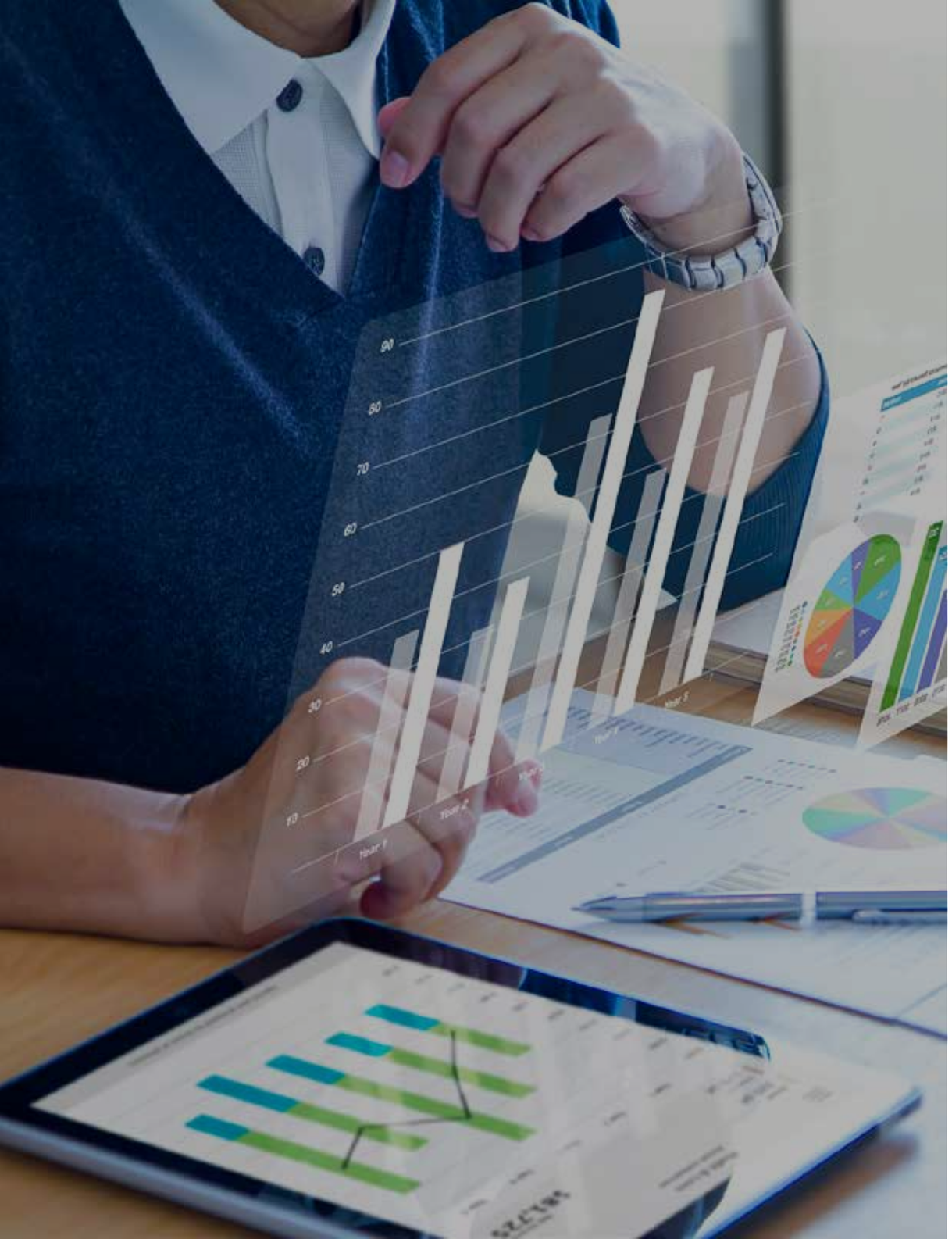
El abajo firmante se declara responsable de la veracidad de la información incorporada en la presente memoria anual 2021, en cumplimiento de la Norma de Carácter General N° 30, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy Comisión para el Mercado Financiero.

Declaración de responsabilidad

VivoCorp SpA.
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 2021, 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 **05.** Financieros

VIVOCORP S.A Y FILIALES

Estados financieros consolidados por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 e informe del auditor independiente.

VIVOCORP S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(En miles de pesos chilenos - M$)

ACTIVOS	Nota N°	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	5.207.912	7.008.797
Otros activos financieros, corrientes	7	15.647.569	-
Otros activos no financieros, corrientes	8	1.047.354	848.706
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	9	11.731.810	15.795.464
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10	16.317.320	12.345.942
Activos por impuestos, corrientes	25	16.188	1.290.653
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		49.968.153	37.289.562
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	11	-	264.872.904
Total activos, corrientes		49.968.153	302.162.466
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	8	735.233	333.356
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	9	1.926.751	5.301.212
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	10	38.035.197	69.586.244
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	17	17.370.395	18.326.655
Activos intangibles distintos de la plusvalía	12	388.512	511.981
Plusvalía	13	2.379.455	2.336.198
Propiedades, plantas y equipos	14	196.141	265.152
Propiedades de inversión	15	462.324.515	446.538.126
Activos por derecho de uso	16	727.276	956.942
Activos por impuestos diferidos	25	1.991.511	2.870.722
Total activos, no corrientes		526.074.986	547.026.588
TOTAL ACTIVOS		576.043.139	849.189.054

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota N°	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
Pasivos corrientes:			
Otros pasivos financieros, corrientes	19	182.748.641	61.160.413
Pasivos por arrendamientos, corrientes	20	18.900.722	4.748.221
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	21	8.025.940	21.779.079
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10	1.004.033	143.315
Pasivos por impuestos, corrientes	25	25.774.300	2.585.854
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	22	1.763.372	3.053.268
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		238.217.008	93.470.150
Pasivos no corrientes o grupos de pasivos para su disposición clasificados como mantenidos la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	11	-	111.267.868
Total pasivos, corrientes		238.217.008	204.738.018
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	19	20.144.185	143.254.967
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	20	131.346.015	140.762.796
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	21	5.020.662	4.709.850
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	10	7.112.364	8.553.079
Pasivos por impuestos diferidos	25	35.507.967	43.967.499
Otros pasivos no financieros, no corrientes	23	961.724	1.524.675
Otras provisiones, no corrientes	24	1.303.081	583.935
Total pasivos, no corrientes		201.395.998	343.356.801
Total pasivos		439.613.006	548.094.819
Patrimonio:			
Capital pagado	26	119.575.860	119.575.860
(Pérdidas) ganancias acumuladas	26	(14.829.682)	153.994.716
Otras reservas	26	2.938.050	2.332.003
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		107.684.228	275.902.579
Participaciones no controladoras	26	28.745.905	25.191.656
Total patrimonio		136.430.133	301.094.235
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		576.043.139	849.189.054

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

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(En miles de pesos chilenos - M$)

	Nota Nº	01.01.2021 31.12.2021 M$	01.01.2020 31.12.2020 M$
Estados de resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	28	27.865.262	37.523.107
Costo de ventas	29	(6.214.234)	(8.965.715)
Margen bruto		21.651.028	28.557.392
Gastos de administración	30	(10.113.922)	(12.229.784)
Otras ganancias	31	33.705.721	21.186.538
Ganancias de actividades operacionales		45.242.827	37.514.146
Costos financieros	32	(13.241.618)	(17.392.306)
Ingresos financieros	33	7.334.173	2.469.727
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos registradas por el método de la participación	17 y 24	3.477.534	(8.334.859)
Resultados por unidades de reajuste	34	(11.855.529)	(9.696.546)
Utilidad antes de impuesto		30.957.387	4.560.162
Resultado por impuestos a las ganancias	25	(18.194.672)	(4.425.262)
Ganancia procedente de operaciones continuadas		12.762.715	134.900
Ganancia procedente de operaciones discontinuadas		-	-
Utilidad del año		12.762.715	134.900
Utilidad (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		13.198.651	(590.594)
(Pérdida) utilidad atribuible a participaciones no controladoras	26	(435.936)	725.494
Utilidad del año		12.762.715	134.900
Ganancia (pérdida) por acción			
Ganancia (pérdida) por acción básica:			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas ($/acción)		150,23	(6,72)
Ganancia por acción básica en operaciones discontinuadas ($/acción)		-	-
Ganancia (pérdida) por acción básica	27	150,23	(6,72)
Ganancia (pérdida) por acción diluida:			
Ganancia (pérdida) diluida por acción básica en operaciones continuadas ($/acción)		150,23	(6,72)
Ganancia diluida por acción básica en operaciones discontinuadas ($/acción)		-	-
Ganancia (pérdida) por acción diluida		150,23	(6,72)

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

	Nota Nº	01.01.2021 31.12.2021 M$	01.01.2020 31.12.2020 M$
Estado de otros resultados integrales			
Utilidad del año		12.762.715	134.900
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos			
Resultado por coberturas de flujo de efectivo		718.178	(1.501.256)
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		(193.908)	407.595
Otros resultados integrales, total		13.286.985	(958.761)
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		13.648.251	(1.684.255)
Resultado integral atribuible a las participaciones no controladoras	26	(361.266)	725.494
Resultado de ingresos y gastos integrales, total		13.286.985	(958.761)

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

VIVOCORP S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(En miles de pesos chilenos - M$)

	Nota Nº	Capital pagado M$	Reservas de cobertura de flujo de efectivo M$	Otras reservas varias M$	Total otras reservas M$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M$	Participaciones no controladoras M$	Total en patrimonio neto M$
Saldo inicial al 01 de enero de 2021		119.575.860	(1.102.017)	3.434.020	2.332.003	153.994.716	275.902.579	25.191.656	301.094.235
Resultado Integral:									
Utilidad del año		-	-	-	-	13.198.651	13.198.651	(435.936)	12.762.715
Otro resultado integral		-	524.270	-	524.270	-	524.270	-	524.270
Resultado Integral		-	524.270	-	524.270	13.198.651	13.722.921	(435.936)	13.286.985
Dividendo pagado	26	-	-	-	-	-	-	(68.600)	(68.600)
Reversa provisión dividendo mínimo	26	-	-	-	-	-	-	124.785	124.785
Aumento (disminución) por transferencias y otros cambios	26	-	-	81.777	81.777	(182.023.049)	(181.941.272)	3.934.000	(178.007.272)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	26	119.575.860	(577.747)	3.515.797	2.938.050	(14.829.682)	107.684.228	28.745.905	136.430.133

	Nota Nº	Capital pagado M$	Reservas de cobertura de flujo de efectivo M$	Otras reservas varias M$	Total Otras reservas M$	Ganancias acumuladas M$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M$	Participaciones no controladoras M$	Total en patrimonio neto M$
Saldo inicial al 01 de enero de 2020		119.575.860	(8.356)	3.431.852	3.423.496	163.199.405	286.198.761	20.408.307	306.607.068
Resultado Integral:									
(Pérdida) utilidad del año		-	-	-	-	(590.594)	(590.594)	725.494	134.900
Otro resultado integral		-	(1.093.661)	-	(1.093.661)	-	(1.093.661)	-	(1.093.661)
Resultado Integral		-	(1.093.661)	-	(1.093.661)	(590.594)	(1.684.255)	725.494	(958.761)
Dividendo pagado	26	-	-	-	-	(8.614.095)	(8.614.095)	(49.000)	(8.663.095)
Aumento por transferencias y otros cambios	26	-	-	2.168	2.168	-	2.168	4.106.855	4.109.023
Saldo al 31 de diciembre de 2020	26	119.575.860	(1.102.017)	3.434.020	2.332.003	153.994.716	275.902.579	25.191.656	301.094.235

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

VIVOCORP S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(En miles de pesos chilenos - M$)

	Nota N°	01.01.2021 31.12.2021 M$	01.01.2020 31.12.2020 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		44.108.413	59.033.045
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar		2.297.926	1.556.217
Otros cobros por actividades de operación		269.732	496.429
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(18.714.005)	(22.812.662)
Pagos procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar		(1.732.235)	(1.716.790)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(7.013.862)	(8.195.872)
Otros pagos por actividades de operación	37	(15.008.996)	(11.220.822)
Impuestos a las ganancias reembolsados		(461.985)	790.892
Otras salidas de efectivo		(567.595)	(582.260)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación		3.177.393	17.348.177
Flujos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento			
Préstamos obtenidos de empresas relacionadas	37	930.684	(472.859)
Pagos de prestamos obtenidos de empresas relacionadas	37	(1.954.574)	-
Importes procedentes de pasivos por arrendamiento financiero de largo plazo	37	-	2.465.257
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	37	(5.006.374)	(5.724.932)
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	37	-	24.375.590
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	37	2.365.063	-
Dividendos pagados	37	(68.600)	(8.663.095)
Intereses pagados	37	(13.255.269)	(15.573.509)
Intereses ganados	37	-	133.234
Reembolsos de préstamos	37	(17.702.525)	(4.699.299)
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	37	(186.644)	(195.780)
Importes procedentes de la emisión de acciones	37	3.933.998	3.952.226
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiamiento		(30.944.241)	(4.403.167)

	Nota N°	01.01.2021 31.12.2021 M$	01.01.2020 31.12.2020 M$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión			
Flujo de efectivo procedente de pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	11	133.667.784	22.084.713
Flujos utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	17a)	(943.007)	(9.262.246)
Compras de propiedades de inversión		(19.471.345)	(28.401.967)
Importes procedentes de la venta de propiedades de inversión		71.969.176	13.963.050
Compras de activos intangibles, clasificados como actividades de inversión		-	(351.362)
Préstamo a entidades relacionadas	10	(153.160.042)	(5.522.146)
Cobros a entidades relacionadas	10	14.504.905	1.228.629
Dividendos recibidos		6.095.099	-
Intereses recibidos		24.225	48.590
Otras salidas de efectivo, clasificados como actividades de inversión	7 y 31	(26.720.832)	(6.364.719)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		25.965.963	(12.577.458)
(Disminución) aumento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo		(1.800.885)	367.552
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	6	7.008.797	6.641.245
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	6	5.207.912	7.008.797

I 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 FINANCIEROS CORRIENTES	130
8.	OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS	130
9.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	133
10.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS	140
11.	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	143
12.	ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS A LA PLUSVALÍA	144
13.	PLUSVALÍA	145
14.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS	146
15.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	149
16.	ACTIVOS POR DERECHO DE USO	150
17.	INVERSIÓN CONTABILIZADA UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	152
18.	INSTRUMENTOS FINANCIEROS	154
19.	OTROS PASIVOS FINANCIEROS	160
20.	PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS	165
21.	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	166
22.	PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	166
23.	OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	167
24.	PROVISIÓN DE DÉFICIT DE PATRIMONIO DE COLIGADAS	

I ÍNDICE

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

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 26 de enero de 2021, Inversiones Terra SpA y Matriz Terra SpA, adquieren la totalidad de las acciones que BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión mantenía en la Sociedad, equivalente al 25% del capital accionario de la Sociedad. Con esta compra la Sociedad volvió a ser controlada íntegramente por el Grupo CorpGroup.

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.

Procedimiento judicial de reorganización

Con fecha 1 de octubre de 2021 tuvieron lugar las juntas de tenedores de bonos emitidos conforme los Contratos de Emisión de Bonos Desmaterializados correspondientes a las series B, C y E, ocasión en la cual la Sociedad informó a los tenedores de bonos las materias objeto de la citación y, en base a ello, los tenedores de bonos aprobaron postergar una eventual decisión de aceleración y exigibilidad anticipada de los bonos, fijando como nueva fecha para pronunciarse el día 20 de octubre de 2021.
Con fecha 20 de octubre de 2021 la Sociedad se acogió al procedimiento judicial de reorganización regulado por la Ley N°20.720, con miras a proponer a sus acreedores la aprobación de un acuerdo de reorganización que contemplare los siguientes objetivos:

1. La continuación efectiva y total del giro de las actividades comerciales de VIVOCorp y sus filiales;

2. El pago del total del pasivo de VIVOCorp en base a los nuevos términos y condiciones a ser definidas con los acreedores en el Acuerdo; y

3. El levantamiento de recursos adicionales, ya sea mediante aumento de capital, préstamos subordinados y/o líneas de créditos, para financiar eventuales necesidades de capital de trabajo de la Sociedad.

Se hizo presente que la solicitud de reorganización no incluyó a las filiales de VIVOCorp y sociedades operativas, las que continuarán cumpliendo sus compromisos en los términos pactados.

Con fecha 20 de octubre de 2021 tuvieron lugar las juntas de tenedores de bonos emitidos conforme a los Contratos de Emisión de Bonos Desmaterializados correspondientes a las series B, C y E, ocasiones en que los tenedores de bonos aprobaron anticipar la exigibilidad íntegra del capital insoluto, los reajustes y los intereses devengados por la totalidad de los bonos emitidos con cargo a las mencionadas líneas, y por tanto, todas las obligaciones asumidas por el emisor para con los tenedores de bonos en virtud de los contratos de emisión de bonos se considerarán de plazo vencido a contar de esta misma fecha.

Asimismo, la Sociedad informó en las Juntas de Tenedores de Bonos que se había acogido al procedimiento judicial de reorganización regulado por la Ley N°20.720.

Con fecha 2 de noviembre de 2021, en Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad se acordó modificar el capital social que a esta fecha ascendía a $119.575.860.362, dividido en 87.855.612 acciones ordinarias, nominativas, de una sola misma serie y sin valor nominal, íntegramente suscritas y pagadas, aumentándolo en la cantidad de $13.000.000.000, mediante la emisión de hasta 351.422.448 nuevas acciones de pago, ordinarias, nominativas, de una sola serie y sin valor nominal. Se ofrecerán y colocarán solo aquella cantidad de acciones que permita a la Sociedad recaudar la cantidad de $13.000.000.000.

El aumento de capital antes referido tiene por objeto contar con nuevas acciones de pago que permitan a la Sociedad recaudar el capital adicional que requerirán los acreedores en el contexto del proceso de reorganización concursal de la Sociedad y, en ese contexto, contar con recursos suficientes para cubrir las necesidades de capital de trabajo de la Sociedad.

Las nuevas acciones solo serán emitidas y colocadas una vez definidos los términos definitivos del acuerdo de reorganización concursal.

Con fecha 3 de noviembre de 2021 el controlador, Inversiones Terra SpA (“Terra”), titular del del 99,99% de las acciones emitidas por VIVOCorp, se acogió al procedimiento judicial de reorganización regulado por la Ley N°20.720, dentro del cual Terra propondrá a sus acreedores una restructuración de pasivos que sea consistente con el plan de negocios que se defina en definitiva dentro del proceso de reorganización que afecta a VIVOCorp.

Con fecha 1 de diciembre de 2021, se celebró la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, dejando sin efecto el aumento de capital acordado en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 2 de noviembre de 2021.

Además en esta misma fecha, se realizaron las juntas de tenedores de bonos de las series B, C y E, ocasiones en que los tenedores de bonos aprobaron los términos de la propuesta de acuerdo de reorganización que la Sociedad someterá a consideración y aprobación en la Junta Deliberativa de Acreedores a celebrarse el día 6 de diciembre de 2021 o en una nueva fecha alternativa en caso de que procediera la aplicación de una suspensión o prórroga de la Junta Deliberativa de Acreedores, conforme a lo dispuesto en la Ley N°20.720.

Con fecha 6 de diciembre de 2021, en el marco del procedimiento de reorganización judicial a que se encuentra sometida la Sociedad, en el 11° Juzgado Civil de Santiago en causa rol C-8426-2021, se decretó la suspensión de la audiencia fijada para ese día, ocasión en la que los acreedores debían pronunciarse sobre la propuesta de reorganización presentada por la Sociedad, postergándose la realización de la Junta Deliberativa de Acreedores para el día 20 de diciembre de 2021.

Con fecha 20 de diciembre de 2021 se decretó la suspensión de la audiencia fijada para ese día, ocasión en la que los acreedores debían pronunciarse sobre la propuesta de reorganización presentada por la Sociedad, postergándose la realización de la Junta Deliberativa de Acreedores para el próximo día 23 de diciembre de 2021.

Con fecha 23 de diciembre de 2021 se informó que los acreedores verificados en dicho proceso aprobaron la propuesta de reorganización presentada por la Sociedad (el "Acuerdo de Reorganización") que tiene como objeto:

1. La reestructuración de la deuda de VIVOCorp a través del otorgamiento de nuevas condiciones para el pago de la totalidad de los créditos afectos al Acuerdo de Reorganización incluida la reestructuración corporativa de la Sociedad.

2. La reestructuración corporativa de VIVOCorp y, eventualmente, de sus filiales de una manera tal que haga posible acceder a nuevos financiamientos; y

3. El levantamiento de recursos adicionales (vía capital, préstamo subordinado y líneas de créditos) que permitirán desarrollar los negocios y generar flujos a través de sus actuales sociedades filiales, coligadas e inversiones.

Promesa de venta de centros comerciales

Con fecha 25 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.

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 lo que generó una rebaja en la cuenta "Propiedades de Inversión" por M$18.680.462 (UF642.169), una rebaja en pasivos financieros de M$13.201.358 (UF454.103) y una utilidad en la venta de M$4.322.193 (UF148.681), estando el precio final de la venta sujeta a verificaciones y confirmaciones pendientes normales para este tipo de negocios. Ver Notas 11. Con fecha 23 de marzo de 2021 se firmó un acuerdo complementario a la compraventa entre la Sociedad y su filial Inmobiliaria Puente Ltda. con Patio Renta Comercial S.A., mediante el cual se pacta el precio de la segunda etapa del Centro Comercial Vivo Outlet Maipú a un precio de M$12.369.845 (UF421.035), financieramente generó una rebaja en la cuenta "Propiedades de Inversión" por M$11.878.121 (UF404.298) y una utilidad en la venta de M$491.724 (UF16.737). Ver nota 11, 15 y 31 (3). Con fecha 13 de octubre se firmó el contrato por el ajuste final de precio por una rebaja al precio original de M$313.483 (UF10.390). La utilidad generada en esta operación asciende a M$178.241. Ver nota 31.

Con fecha 8 de enero de 2021, se realizó la venta por parte de la filial SR Inmobiliaria S.A. a Rentas Patio X SpA del activo Vivo Outlet la Florida, en cumplimiento de la promesa de compraventa, en una valorización de UF1.174.169, estando el precio final de la venta sujeta a verificaciones y confirmaciones pendientes normales para este tipo de negocios. Financieramente esta operación generó una rebaja en la cuenta "Propiedades de Inversión" por M$36.498.055 (UF1.255.833), una rebaja en pasivos financieros de M$4.185.226 (UF143.939) y un resultado inicial en la venta de M$2.124.357 (UF73.095). Al 31 de diciembre de 2021 se han realizado ajustes al precio por un total de M$957.000 con lo cual el resultado en la venta a dicha fecha ascendió a M$852.894 (UF30.318). Ver nota 11, 15 y 31 (3).

Con fecha 26 de enero 2021 se suscribe el contrato de compraventa de acciones entre la Sociedad e Inmobiliaria Centros Comerciales I SpA, filial de BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión, 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 M$86.832.929 (UF2.982.958), el cual fue íntegramente pagado en ese mismo acto por parte de Inmobiliaria Centros Comerciales I SpA a la Sociedad. Esta operación generó una utilidad de M$26.784.274 (UF920.116). Ver notas 11 y 31 (2).

Con fecha 26 de enero 2021 se suscribe el contrato de compraventa de acciones entre la Sociedad e Inmobiliaria CR S.A., filial de BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión, 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 (UF1.608.911), el cual fue íntegramente pagado por parte de Inmobiliaria CR S.A. a la Sociedad. Esta operación generó una utilidad de M$2.357.894 (UF81.000). Ver notas 11 y 31 (2).

Con fecha 12 de abril de 2021, se realizó la venta de Inmobiliaria Puente Limitada a Rentas Patio X SpA del activo denominado Vivo Outlet Peñuelas, en cumplimiento de la promesa de compraventa, en una valorización de UF713.991,45. Financieramente la operación genera una rebaja en la cuenta "Propiedades de Inversión" por M$20.965.687 (UF712.832), una rebaja en los pasivos financieros de M$12.826.821 (UF436.111) y una utilidad de M$76.804 (UF2.611) estando el precio final de la venta sujeta a verificaciones y confirmaciones pendientes normales para este tipo de negocios. Ver notas 11 y 31 (3). Con fecha 13 de octubre se firmó el contrato por el ajuste final de precio por una rebaja al precio original de M$1.603.861 (UF53.159). La pérdida generada en esta operación asciende a M$1.510.841. Ver nota 31.

Con fecha 14 de abril de 2021, se realizó la venta de Inmobiliaria Puente Limitada a Rentas Patio X SpA del activo denominado Vivo Outlet Temuco, en cumplimiento de la promesa de compraventa, en una valorización de UF754.817,29. Financieramente la operación genera una rebaja en la cuenta "Propiedades de Inversión" por M$22.346.495 (UF759.375), una rebaja en los pasivos financieros de M$13.010.275 (UF442.113) y una pérdida de M$145.535 (UF4.946), estando el precio final de la venta sujeta a verificaciones y confirmaciones pendientes normales para este tipo de negocios. Ver notas 11 y 31 (3).

Con fecha 13 de octubre se firmó el contrato por el ajuste final de precio por un aumento al precio original de M$891.473 (UF29.547). La utilidad generada en esta operación asciende a M$746.512. Ver nota 31.

Al 31 de diciembre de 2020 no se habían 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, al 31 de diciembre de 2020, 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 11.

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 2021 y 2020, 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, explicita 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 25 de marzo de 2022.

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

Período contable

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

- Estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados consolidados de resultados por función por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados consolidados de resultados integrales por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados consolidados de cambios en el patrimonio por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020.
- Estados consolidados de flujos de efectivo directos por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados reflejan fielmente la situación financiera de VIVOCorp S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los cuales fueron aprobados por el Directorio. Por lo tanto, los presentes estados financieros consolidados representan la adopción explícita y sin reservas de las NIIF. Los estados financieros consolidados son presentados en miles de pesos y han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la sociedad matriz y sus filiales. Los estados financieros consolidados de la Sociedad por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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.

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	31.12.2021 Porcentaje de participación Directo %	Indirecto %	Total %	31.12.2020 Porcentaje de participación 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) (3)	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
77.308.036-4	Inmobiliaria Mall Imperio SpA. (3)	Peso chileno	-	-	-	-	-	-
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A. (4)	Peso chileno	-	91,79	91,79	-	91,79	91,79
76.012.814-7	Inmobiliarias Regionales S.A. (4)	Peso chileno	0,01	91,80	91,81	0,01	91,80	91,81
96.763.040-3	Inmobiliaria Río Lluta S.A. (5)	Peso chileno	-	46,82	46,82	-	46,82	46,82
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A. (6)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A. (6)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A. (6)	Peso chileno	-	91,70	91,70	-	91,70	91,70
76.027.884-K	Inmobiliaria SRBG S.A. (6)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A. (6)	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
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.(7)	Peso chileno	-	50,00	50,00	-	50,00	50,00
76.132.214-1	Inversiones HSG S.A. (8)	Peso chileno	99,99	0,01	100,00	99,99	0,01	100,00
76.068.777-4	HRC S.A. (9)	Peso chileno	-	99,90	99,90	-	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.

Con fecha 26 de enero de 2021 la Sociedad vende la totalidad de las acciones emitidas por Inmobiliaria Vivo El Centro SpA. a Inmobiliaria Centros Comerciales I SpA. filial de BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión, a un precio de M$86.832.929, generando una utilidad de M$26.784.274. Ver Nota 1, 11 y 31 (2).

(3) Con fecha 26 de enero de 2021 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 66,1% 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 Imperio SpA se constituye como Sociedad por acciones y con un capital de M$11.357.293 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 Imperio. En la misma fecha la Sociedad vende la totalidad de las acciones emitidas por Inmobiliaria Mall Imperio SpA. a Inmobiliaria CR S.A. filial de BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión, a un precio de M$46.834.855, generando una utilidad de M$2.357.894. Ver Nota 1, 11 y 31 (2).

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

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

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

(7) La filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. ejerce el control sobre esta sociedad a través de la administración.

(8) 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. De acuerdo con dicho pacto y al Contrato de Administración y Operación hotelera, que forma parte integral de este, es consolidada por el accionista que posee el otro 50% de las acciones, Hoteles City Express Chile Limitada, puesto que este último ejerce el control de Inversiones HCP City Express S.A a través de la administración. 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 31 de diciembre de 2021, la Sociedad realizó la 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 de la administración de VIVOCorp S.A., reconociendo un mayor valor pagado de inversión por M$43.257.

(9) 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:

	31.12.2021	31.12.2020
	$	$
Dólares estadounidenses	844,69	710,95
Unidad de fomento	30.991,74	29.070,33

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 los resultados de asociadas y negocios conjuntos que se contabilizan utilizando el método de la participación" (valor patrimonial).

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

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

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

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

Las tasas de ambos impuestos, es de un 27%, correspondiente a la tasa de impuesto de primera categoría, aplicable a la Sociedad y filiales 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 y filiales han registrado sus impuestos diferidos en base a la tasa aplicable en el año en que se espera su reverso.

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

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

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

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

(*) Año de vida útil determinada considerando el menor valor entre el plazo de arrendamiento y la vida útil del activo subyacente.

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

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

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

Las ganancias y pérdidas de la venta o retiro de un elemento de propiedad, planta y equipos 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 y filiales han 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, sumando 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 a contar del año 15. 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 a considerar para el flujo, ya que estos van variando en el tiempo. Anualmente 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.

k. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los activos no corrientes, incluyendo las propiedades, plantas y equipos, activos intangibles, inversiones en asociadas y negocios conjuntos, y los grupos de activos para su disposición (grupo de activos que se van a enajenar o distribuir junto con sus pasivos directamente asociados) se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta en lugar de por su uso continuado.

Para la clasificación anterior, los activos deben estar disponibles para la venta o distribución inmediata en sus condiciones actuales y la venta o distribución debe ser altamente probable. Para que la transacción se considere altamente probable, la Gerencia debe estar comprometida con un plan de venta o distribución y debe haberse iniciado las acciones necesarias para completar dicho plan. Así mismo debe esperarse que la venta o distribución estén finalizadas en un año a partir de la fecha de clasificación.

Las actividades requeridas para completar el plan de venta o distribución deben indicar que es improbable que puedan realizarse cambios significativos en el plan, o que el mismo vaya a ser cancelado. La probabilidad de aprobación por los accionistas (si se requiere en la jurisdicción) debe considerarse como parte de la evaluación de si la venta o distribución es altamente probable.

Los activos no corrientes (y grupos de activos para su disposición) clasificados como mantenidos para la venta se miden al menor valor entre su valor en libros o su valor razonable menos los costos de venta o distribución.

Cuando la Sociedad está comprometida con un plan de venta que implica la pérdida de control de una subsidiaria, todos los activos y pasivos de esa subsidiaria se clasifican como mantenida para la venta cuando se cumplen los criterios descritos anteriormente, independiente de si la Sociedad conservará una participación no controladora en su antigua subsidiaria después de la venta.

Cuando la Sociedad está comprometida con un plan de venta que implica la enajenación de una inversión en una asociada o una parte de una inversión en una asociada, la inversión o la parte de la inversión es la asociada que se dispondrá se clasifica como mantenida para la venta cuando se cumplen los criterios descritos anteriormente. La Sociedad deja entonces de aplicar el método de participación en relación con la porción que se clasifica como mantenido para la venta. Cualquier parte retenida de una inversión en una asociada que no ha sido clasificada como mantenida para la venta continúa siendo contabilizada usando el método de participación.

Los activos no corrientes y los componentes de grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta se presentan en el estado de situación financiera consolidado de la siguiente forma: los activos se presentan en la línea "activos no Corrientes mantenidos para la venta y los Pasivos en la línea "Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta".

l. Deterioro de activos

l.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.

l.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.

m. 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 solo si se cumplen los dos siguientes criterios:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de cobrar flujos de efectivo contractuales, y

- Los términos contractuales dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital pendiente de pago.

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

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

- 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.

n. 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 solo 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.

o. 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 remedidos a valor razonable. Los derivados son registrados como otros activos financieros cuando el valor razonable es positivo y como otros pasivos financieros cuando el valor razonable es negativo. Cualquier utilidad o pérdida que surge de cambios en el valor razonable de los instrumentos derivados durante el ejercicio es registrada en la cuenta de "Otros resultados integrales".

El reconocimiento inicial del instrumento financiero a su valor razonable es determinado en referencia a los valores de mercado. La porción efectiva de las utilidades o pérdidas de cobertura es directamente reconocida en patrimonio, hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, tal como cuando el gasto financiero cubierto es reconocido, siendo en dicho momento reclasificados a la cuenta de pérdidas y ganancias, mientras que cualquier porción inefectiva es reconocida inmediatamente en el estado consolidado de resultado integral.

p. 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, se medirá el activo por derecho de uso 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 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.

q. 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.

r. 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.

s. 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 2021 y 2020, la Sociedad no realizó operaciones de potencial efecto dilutivo, que suponga una ganancia por acción diluida diferente del beneficio básico por acción.

t. 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.

u. 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.

v. 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 42% y 27% aproximadamente, del total de ingresos consolidados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente. Además, después del cuarto locatario con mayor incidencia en ingresos totales de la Sociedad, ninguno tiene una incidencia mayor al 3% al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

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
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia – Fase 2 (enmiendas a NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021 (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de abril de 2021.

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 está vigente:

Nuevas NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos 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)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Referencia al Marco Conceptual (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Propiedad, Planta y Equipo – Ingresos antes del Uso Previsto (enmiendas a NIC 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Contratos Onerosos – Costos para Cumplir un Contrato (enmiendas a NIC 37)	Períodos 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)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2022.
Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan de una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

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 especifica 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 2021 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 2021, la Sociedad presenta patrimonio consolidado ascendente a M$137.340.748, utilidad del año de M$13.673.330 y capital de trabajo negativo por M$188.248.855.

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.

El capital de trabajo negativo de la Sociedad se debe principalmente a:

a) Por la aprobación de los tenedores de bonos de anticipar la exigibilidad íntegra del capital insoluto, los reajustes y los intereses devengados por la totalidad de los bonos emitidos (Ver nota 1). Adicionalmente, la Sociedad se acogió al procedimiento judicial de reorganización regulalado por la Ley N°20.720 (Ver nota 1). El plan que se planea presentar para salir de la reorganización contendrá lo necesario para revertir el capital de trabajo negativo.

b) Al traspaso según vencimiento desde el no corriente al corriente de dos créditos bancarios destinados al financiamiento de un proyecto en construcción en zona de Chillan y un terreno en la zona Coyhaique y al leasing de la filial Vivo Santiago SpA. para el desarrollo del mall del mismo nombre. Estos pasivos debieran refinanciarse una vez terminadas las obras mejorando el capital de trabajo.

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 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 plazo.

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 no son suficientes para financiar el capital de trabajo, los pagos de intereses, de contribuciones de inmuebles, de rentas de arrendamientos u otros requerimientos de pago por los próximos meses. Según el plan que se planea presentar para salir de la reorganización, contendrá lo necesario para que se revierta esta situación.

La siguiente tabla resume el perfil de vencimiento de los pasivos financieros y de los pasivos por arrendamiento de VIVOcorp S.A. y filiales, al 31 de diciembre de 2021 y 2020 basado en obligaciones financieras contractuales de pago.

Al 31 de diciembre de 2021	Hasta 1 año	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
	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Capital	217.419.139	5.769.063	6.065.504	6.073.755	6.326.035	107.111.680	348.765.176
Intereses	43.371.578	6.473.592	6.181.938	5.875.513	5.568.003	40.052.408	107.523.032
Totales	260.790.717	12.242.655	12.247.442	11.949.268	11.894.038	147.164.088	456.288.208

Al 31 de diciembre de 2020	Hasta 1 año	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
	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Capital	69.935.661	27.379.820	39.473.525	10.806.268	10.980.990	273.294.860	361.935.463
Intereses	15.694.804	14.242.207	13.144.144	12.261.338	11.703.344	91.948.222	143.299.255
Totales	85.630.465	41.622.027	52.617.669	23.067.606	22.684.334	365.243.082	505.234.718

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 2021 la Sociedad posee un total de M$55.896.081 y M$334.709.351 (M$81.212.460 y M$416.320.151 al 31 de diciembre de 2020) en activos y pasivos, 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.

Una variación del 1% en la Unidad de Fomento genera en el resultado consolidado un efecto de M$2.816.927.

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 detalle de las garantías en efectivo al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

RUT Entidad	Nombre Entidad	Tipo de Garantía	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Efectivo	250.828	386.038
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	Efectivo	393.473	800.357
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	Efectivo	100.178	91.495
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	Efectivo	42.854	45.247
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	Efectivo	1.133	1.063
76.132.214-1	Inversiones HSG S.A.	Efectivo	1.040	1.040
Totales (1)			789.506	1.325.240

(1) Ver Nota 23 Otros pasivos no financieros

El detalle de las garantías en documentos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

RUT Entidad	Nombre Entidad	Tipo de Garantía	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Boleta	265.231	954.582
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Cheque	19.221	300
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Deposito a plazo	-	16.289
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	Boleta	553.298	1.255.035
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	Cheque	-	2.959
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	Cartera de resguardo	-	26.153
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	Deposito a plazo	18.320	41.338
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	Boleta	534	107.698
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	Cartera de resguardo	-	17.749
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	Deposito a plazo	-	4.804
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	Pagaré	-	8.302
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	Deposito a plazo	2.162	2.028
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	Cheque	14.240	14.240
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	Boleta	196.188	150.034
Totales			1.069.194	2.601.511

Según lo estipulado en contratos de arrendamiento, las garantías respaldan el fiel y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones emanadas de dichos contratos. Se puede hacer efectivo el cobro de las garantías por no renovación o sustitución en el plazo estipulado del documento, o ante cualquier incumplimiento de pago del arrendatario.

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

	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 9)	9.451.380	18.859.268

c. 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 2021 la filial Inmobiliaria Puente Ltda. posee deuda por un total de M$4.526.000 (M$19.316.819 al 31 de diciembre de 2020) 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.

Al 31 de diciembre de 2021, el 78% de la deuda financiera consolidada después de cobertura, se encuentra expresada en unidades de fomento y el 22% en pesos chilenos, no existiendo riesgo por tipo de cambio a esta fecha.

Por su lado, el 86% de los pasivos financieros y el 100% de los leasings se encuentran indexados a la UF con tasa fija.

Al 31 de diciembre de 2021, el total de la deuda financiera después de cobertura de moneda se encuentra a tasa de interés fija.

d. 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 73% (75% al 31 de diciembre de 2020) de los contratos vigentes con una duración mayor a los 4 años, ambos ponderados por metros cuadrados, y el plazo promedio de los contratos por metros cuadrados arrendables (GLA) es de 15 años (10 años al 31 de diciembre de 2020).

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 2021 un porcentaje de ingresos variables de solo un 11% (10% al 31 de diciembre de 2020), 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 solo un 20% al 31 de diciembre de 2019. Al 31 de diciembre de 2020 la participación de SMU fue de 27%, y al 31 de diciembre de 2021 subió a 42%, lo que se explica por la contingencia Covid-19 y por la venta de activos realizadas en el año 2021. Por otro lado, después del 4to mayor locatario en relación a los ingresos totales de la Sociedad, ninguno de los restantes supera el 3% de los ingresos.

e. Riesgos derivados del Covid-19

Los principales riegos 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, se relacionan a periodos de cuarentena (cierre del comercio en rubros no esenciales) y a aforos reducidos en espacios cerrados, establecidos por la autoridad sanitaria, con el objeto de evitar la propagación del virus. Ello ha obligado

al cierre temporal de algunos centros comerciales y al control de aforos, afectando los ingresos de la sociedad producto de bajas en los ingresos de locatarios, así como un aumento en la incobrabilidad de los mismos. Puede generarse 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.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	Moneda	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
Efectivo en caja y banco	Pesos	4.483.989	4.042.932
Valores negociables (1)	Pesos	723.923	2.965.865
Totales		5.207.912	7.008.797

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 2021:

Rut	Empresa	Rut Banco	Nombre Banco	Nombre Fondo	Serie	Cantidad Cuotas	Valor Cuota	31.12.2021 MS
76.014.444-4	Inmobiliarias SRW S.A.	97.036.000-K	Banco Santander	Money Market	Ejecutiva	35.565,9534	1.414,62110	50.312
76.014.444-4	Inmobiliarias SRW S.A.	97.036.000-K	Banco Santander	Money Market	Inversionista	3.920,3141	5.127,60580	20.102
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.036.000-K	Banco Santander	Money Market	Corporativa	44.053,5875	1.149,08940	50.622
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.036.000-K	Banco Santander	Money Market	Ejecutiva	56.978,7213	1.414,62110	80.603
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE F5	95.375,3884	1.905,41030	181.729
76.014.444-4	Inmobiliarias SRW S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE F1	22.743,4269	1.802,93420	41.005
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE F2	19.690,3977	1.822,79130	35.891
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE F5	117.267,9332	1.905,41030	223.444
76.146.228-8	CAI Constructora S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE F5	22.305,4811	1.802,93420	40.215
Total								723.923

(*) Relacionado a través de accionistas comunes.

Al 31 de diciembre de 2020:

Rut	Empresa	Rut Banco	Nombre Banco	Nombre Fondo	Serie	Cantidad Cuotas	Valor Cuota	31.12.2020 MS
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								2.965.865

(*) Relacionado a través de accionistas comunes.

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

El detalle de los otros activos financieros es el siguiente:

	Moneda	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
Efectivo en banco	Pesos	3.647.569	-
Depósitos a plazo	Pesos	12.000.000	-
Totales		15.647.569	-

Con fecha 20 de octubre de 2021 la Sociedad se acogió al procedimiento judicial de reorganización regulado por la Ley N°20.720. Ver nota 1. Producto de este procedimiento judicial, al 31 de diciembre de 2021 los otros activos financieros corrientes presentan restricción para su liquidez.

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

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

Corrientes	Moneda	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
Pagos anticipados (1)	$/UF	1.047.354	848.706

No corrientes	Moneda	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
Valores en garantía (2)	$/UF	735.233	333.356

(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 y de la filial indirecta Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle es el siguiente:

	31.12.2021		31.12.2020	
	Corriente M$	No corriente M$	Corriente M$	No corriente M$
Deudores por ventas	7.455.007	-	9.061.833	-
Documentos por cobrar (1)	1.318.162	1.056.981	2.072.833	1.271.626
Deudores varios (2)	1.085.431	869.770	4.008.207	4.029.586
Remanente de crédito fiscal (3)	4.207.181	-	2.237.408	-
Deterioro deudores por venta (4)	(2.333.971)	-	(1.584.817)	-
Totales	11.731.810	1.926.751	15.795.464	5.301.212

(1) Al 31 de diciembre de 2021 corresponde a cheques en cartera de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. y de las filiales indirectas SR Inmobiliaria S.A., Inmobiliaria SRR S.A. e Inmobiliaria SRW S.A. por M$575.966, M$29.660, M$38.848 y M$6.237, 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$125.048, M$1.220.536, M$201.962 y M$176.886, respectivamente.

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 2021 corresponde principalmente al anticipo pagado por promesa de compra de un terreno en Quilpué por M$918.443 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 15 b) (4) b). Con fecha 6 de mayo de 2021 producto de la aprobación del permiso de edificación Inmobiliaria PY S.A. canceló UF112.258,35, en cumplimiento al contrato de compraventa.

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 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 15 b) (4) b).

(3) Remanentes de crédito fiscal producido principalmente en las filiales indirectas Inmobiliaria Vivo Santiago SpA. e Inmobiliaria SRR S.A.

(4) Para determinar si existe o no deterioro de valor sobre la cartera, la Sociedad utiliza el modelo de pérdidas esperadas, realizando un análisis de riesgos de acuerdo al comportamiento histórico de dicha cartera a nivel de documento por cliente. La probabilidad de incumplimiento es segmentada considerando las variables tipo de cliente y antigüedad de la deuda, lo cual es además ajustada de acuerdo a las variaciones de las variables macroeconómicas.

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	
	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
Deudores por venta	3.884.521	6.387.595	1.828.066	2.027.193	1.742.420	647.045	7.455.007	9.061.833
Documentos por cobrar	994.606	1.826.424	113.192	106.708	210.364	139.701	1.318.162	2.072.833
Deudores varios	1.085.431	4.008.207	-	-	-	-	1.085.431	4.008.207
Remanente crédito fiscal	4.207.181	2.220.585	-	257	-	16.566	4.207.181	2.237.408
Deterioro deudores comerciales	(42.886)	(110.865)	(487.989)	(739.741)	(1.803.096)	(734.211)	(2.333.971)	(1.584.817)
Totales	10.128.853	14.331.946	1.453.269	1.394.417	149.688	69.101	11.731.810	15.795.464

La información referente a deudores por ventas y documentos por cobrar corrientes repactadas y no repactadas, es la siguiente:

Tramos de morosidad	Cartera repactada y no repactada							
	31.12.2021				31.12.2020			
	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	172	1.843.683	50	794.993	194	2.694.171	93	1.601.001
1 - 30 días	219	1.200.903	14	29.710	397	2.347.258	14	17.373
31 - 60 días	122	615.382	11	19.422	241	897.267	16	8.688
61 - 90 días	100	358.980	10	16.055	191	638.142	7	10.119
91 - 120 días	69	243.644	10	15.101	155	672.570	4	8.142
121 - 150 días	52	193.057	10	12.490	115	289.172	5	8.432
151 - 180 días	43	94.591	14	25.813	93	208.042	5	10.401
181 - 210 días	39	440.302	9	12.303	96	152.366	8	20.321
211 - 250 días	44	523.799	8	10.714	91	183.016	9	27.909
> 250 días	327	2.081.299	21	240.928	295	1.184.106	20	156.170
Totales		7.595.640		1.177.529		9.266.110		1.868.556

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:

	31.12.2021		31.12.2020	
	N° clientes	Monto cartera M$	N° clientes	Monto cartera M$
Documentos por cobrar protestados	18	94.172	20	117.599
Documentos por cobrar en cobranza judicial	89	1.308.134	82	949.647
Totales		1.402.306		1.067.246

Las constituciones de provisiones de deterioro y los castigos de cartera al 31 de diciembre de 2021 y 2020, son las siguiente:

31.12.2021				31.12.2020			
Provisión				Provisión			
Cartera no repactada M$	Cartera repactada M$	Castigos del período M$	Recuperos del período M$	Cartera no repactada M$	Cartera repactada M$	Castigos del período M$	Recuperos del período M$
2.109.086	224.885	(16.043)	-	1.428.647	156.170	(266.290)	-

Movimiento del deterioro:

	01.01.2021 31.12.2021 MS	01.01.2020 31.12.2020 MS
Saldo inicial	1.584.817	949.531
Provisión del período	765.197	901.576
Castigos o bajas del período (1)	(16.043)	(266.290)
Saldo final	2.333.971	1.584.817

(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 de 2020.

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

El detalle es el siguiente:

a. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Rut	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	Corriente		No corriente	
						31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
						MS	MS	MS	MS
76.054.952-5	Corpgroup Inversiones Ltda. (1)	Accionista común	Chile	Cuenta corriente	UF	4.187.971	2.518.891	31.174.280	29.241.539
76.483.665-0	Inversiones Terra SpA. (2)	Matriz	Chile	Cuenta corriente	UF	-	1.237.032	-	21.564.424
76.040.617-1	Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. (3)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	-	311.104	-	12.581.328
76.604.210-4	Inversiones HH S.A. (5)	Accionista común	Chile	Anticipo compra acciones	UF	6.802.687	6.364.719	-	-
76.118.061-4	Inmobiliaria Paseo Peñalolén S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	$	180.188	180.188	-	-
76.142.875-6	Desarrollos Comerciales II S.A. (4)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	$	157.000	150.566	-	-
81.537.600-5	Rendic Hermanos S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	$	13.454	321.453	-	-
97.023.000-9	Banco Itaú	Accionista común	Chile	Servicios prestados	$	-	8.174	-	-
77.005.200-9	Asesorias e Inv. San Pedro Ltda. (1)	Otras partes relacionadas	Chile	Cuenta corriente	UF	572.414	-	-	-
76.014.544-0	Bravo Y Compañía S.A. (6)	Accionista común	Chile	Cuenta corriente	UF	2.983.942	-	-	-
96.966.250-7	BTG Pactual (7)	Accionista	Chile	Cuenta corriente	UF + Int	-	1.253.815	-	-
96.541.340-5	Hotel Corporation of Chile S.A. (4)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	$	1.419.664	-	-	-
76.489.577-0	Inversiones HCP City Express S.A.	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	3.541.155	3.182.404
76.503.505-8	Hotel City Express Calama S.A. (8)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	163.818	147.580
76.503.504-k	Hotel City Express Copiapó S.A. (8)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	232.968	209.889
76.503.506-6	Hotel City Express Iquique S.A. (8)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	580.453	522.949
76.503.503-1	Hotel City Express Puerto Montt S.A. (8)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	409.794	369.198
76.158.687-4	Hotel City Express Enea S.A. (8)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	1.932.729	1.766.933
Totales						16.317.320	12.345.942	38.035.197	69.586.244

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 2021 se han devengado intereses por M$1.560.019 (M$1.415.922 al 31 de diciembre de 2020), y no se han recibido pagos de intereses ni de capital. La Sociedad luego de realizar un análisis de recuperabilidad de la cuenta por cobrar ha determinado que no existen indicadores de riesgo de deterioro. Corp Group Inversiones Ltda. cuenta con flujos provenientes de otras sociedades distintas de VIVOcorp, y está estableciendo un plan de pago.

(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 en enero de 2023 y octubre de 2025 por M$22.319.473 y M$147.763.065, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2021 los intereses adeudados ascienden a M$7.394.752 (M$848.546 al 31 de diciembre de 2020).

Inversiones Terra SpA, (en adelante también "Terra") accionista controlador de la Sociedad, inició en 2021 un proceso de negociación con sus acreedores financieros, acogiéndose al procedimiento judicial de reorganización establecido en la Ley 20.720, a efectos de alcanzar un acuerdo, que permitiera restructurar su deuda financiera.

En septiembre de 2021, la Sociedad registró el deterioro del 100% de la cuenta corriente con Terra con cargo a resultados, puesto que a esa fecha se consideró que la cuenta no podría ser pagada por Terra, dado que el único activo que genera retornos es su inversión en la Sociedad, la que se encuentra también en un proceso de reorganización.

El 23 de diciembre de 2021, se celebró la Junta Deliberativa de Acreedores, en la que se aprobó el Acuerdo de Reorganización, que considera la división de VIVOcorp S.A., asignando en la división la cuenta corriente con Terra, a la Sociedad que nacerá producto de dicha división. En consecuencia, al 31 de diciembre de 2021 se reversó la provisión por el deterioro registrado en septiembre con abono a resultados, eliminándose el efecto causado por la provisión y se reclasificó el saldo de la cuenta a patrimonio. Ver nota 26 e).

(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%.

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

(5) Monto entregado por la compra futura del 51% restante de la coligada Hotel Corporation of Chile S.A., la cual, pese a que se cumplió el plazo para ejercerla, aún no se ha materializado dado que al 31 de diciembre de 2021 no se ha cumplido la condición suspensiva estipulada en la promesa de compraventa.

(6) Saldo expresado en $, el cual devenga un interes del 5%.

(7) Sociedad relacionada hasta el 26 de enero 2021, fecha en la cual se suscribe el contrato de compraventa de acciones entre BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión, Inversiones Terra SpA y Matriz Terra SpA, en virtud del cual estas últimas adquirieron de la primera, la totalidad de las acciones que BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión mantenía en la Sociedad, representativas del 25% del capital accionario.

(8) Saldos expresados en UF, los cuales devengan intereses a una tasa de 5,2% anual y no tiene plazo de vencimiento.

b. Cuentas por pagar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	Corriente		No corriente	
						31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
						M$	M$	M$	M$
76.842.460-8	Inversiones Andalucía Ltda. (1)	Otras partes relacionadas	Chile	Dividendo provisorio/cuenta corriente (3)	$/UF	-	-	5.990.522	6.142.389
77.005.200-9	Asesorías e Inv. San Pedro Ltda. (1)	Otras partes relacionadas	Chile	Dividendo provisorio/cuenta corriente (3)	$/UF	-	-	-	1.358.700
78.435.780-5	Inversiones Comerciales Raíces Ltda. (1)	Otras partes relacionadas	Chile	Dividendo provisorio/cuenta corriente (3)	$/UF	-	15.254	1.083.283	1.016.122
76014544-0	Bravo y Compañía S.A.	Otras partes relacionadas	Chile	Dividendo provisorio	$	-	81.648	-	-
96.584.620-4	Inversiones Canicio S.A.	Otras partes relacionadas	Chile	Dividendo provisorio	$	-	10.490	-	-
90.337.000-9	Open Road S.A.	Otras partes relacionadas	Chile	Dividendo provisorio	$	-	7.719	-	-
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	-	-
6.360.275-2	Carlos Bitar	Otras partes relacionadas	Chile	Dividendo provisorio	$	-	2.880	-	-
6.379.677-8	Rodrigo Bitar	Otras partes relacionadas	Chile	Dividendo provisorio	$	-	1.234	-	-
6.379.676-K	Sergio Bitar	Accionista común	Chile	Dividendo provisorio	$	-	617	-	-
76.040.617-1	Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. (4)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	930.684	-	-	-
76.058.347-2	HPV S.A.	Coligada	Chile	Servicios prestados	$	252	7.560	-	-
96.618.540-6	Alvi Supermercados Mayoristas S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	$	4.694	-	-	-
97.023.000-9	Banco Itaú	Accionista común	Chile	Servicios prestados	$	44	-	-	-
96.953.290-5	Corp Group Holding Inversiones ltda	Accionista común	Chile	Servicios prestados	$	49.850	-	-	-
76.604.210-4	Inversiones HH S.A. (2)	Accionista común	Chile	Cuenta corriente	$	12.248	4.716	-	-
96.541.340-5	Hotel Corporation of Chile S.A. (1)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	30.992	29.070
76.054.952-5	Corpgroup Inversiones Ltda. (1)	Accionista común	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	7.567	6.798
Totales						1.004.033	143.315	7.112.364	8.553.079

(1) Cuentas corrientes entre empresas relacionadas expresadas en UF y no devengan intereses.

(2) Cuenta corriente entre empresas relacionadas expresada en pesos y no devenga intereses.

(3) Saldo al 31 de diciembre de 2020 incluye dividendo provisorio.

Los vencimientos de estos pasivos se evalúan cada dos años, los cuales se encuentran en proceso de evaluación.

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

c. Principales transacciones con partes relacionadas

Las principales transacciones son las siguientes:

				31.12.2021		31.12.2020	
Rut	**Sociedad**	**Relación**	**Concepto**	**Monto de la transacción** MS	**Abono (cargo) a resultados** MS	**Monto de la transacción** MS	**Abono (cargo) a resultados** MS
76.483.665-0	Inversiones Terra S.P.A (1)	Matriz	Traspasos recibidos	-	-	143.583	-
			Traspasos otorgados	143.156.319	-	3.761.096	-
			Intereses ganados	5.200.066	5.200.066	848.546	848.546
			Reajustes	5.387.540	5.387.540	466.325	466.323
			Dividendos pagados	-	-	6.460.671	-
96.966.250-7	BTG Pactual Chile S.A. (3)	Accionista	Dividendos pagados	-	-	2.153.524	-
			Traspasos otorgados	-	-	1.253.699	-
			Reajustes	1.696	1.696	41	41
			Intereses ganados	4.080	4.080	157	157
			Traspasos recibidos	1.259.591	-	-	-
76.054.952-5	Corpgroup Inversiones Ltda.	Accionista común	Traspasos recibidos	-	-	150.083	-
			Intereses ganados	1.560.019	1.560.019	1.415.922	1.415.922
			Reajustes	2.040.761	2.040.761	764.869	764.869
			Compra de acciones	-	-	5.091.894	-
76.576.620-6	Inversiones Torre CG S.A.	Accionista común	Indemnizacion recibida	-	-	196.748	-
			Indemnizacion cobrada	-	-	196.748	-
76142875-6	Desarrollos Comerciales II S.A.	Coligada	Traspasos otorgados	6.434	-	-	-
			Servicios pagados	-	-	8.625	7.248
76.604.210-4	Inversiones HH S.A.	Accionista común	Anticipo compra de acciones	-	-	6.364.719	-
			Reajustes	437.968	(437.968)	-	-
			Asesorias recibidas	7.532	(7.235)	4.716	(4.716)
76.040.617-1	Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.	Coligada	Traspasos otorgados	-	-	507.351	-
			Traspasos recibidos	14.175.998	-	934.963	-
			Cobro de otros servicios	-	-	39.358	-
			Otros servicios prestados	2.061.739	1.732.554	2.267.748	1.905.671
			Cobro de otros servicios	2.297.926	-	2.289.174	-
			Reajustes	511.506	511.506	332.967	332.967
			Intereses ganados	101.540	101.540	63.955	63.955
			Otros cobros realizados	23.977	-	14	-
			Dividendos provisorios	-	-	76.668	-

Rut	Sociedad	Relación	Concepto	31.12.2021 Monto de la transacción M$	31.12.2021 Abono (cargo) a resultados M$	31.12.2020 Monto de la transacción M$	31.12.2020 Abono (cargo) a resultados M$
81.537.600-5	Rendic Hermanos S.A.	Accionista común	Arriendo de locales	10.356.288	8.702.763	10.081.932	8.472.212
			Cobro de arriendos	10.356.288	-	9.902.567	-
			Gasto común facturado	1.855.120	1.558.924	1.032.558	867.696
			Cobro de gasto común	2.158.297	-	1.039.261	-
			Servicios básicos facturados	-	-	687.685	577.887
			Cobro de servicios básicos	-	-	668.286	-
			Cobro de otros servicios	-	-	4.804	-
			Servicios recibidos	42.777	(35.947)	60.012	(50.430)
			Pagos realizados	37.955	-	59.406	-
76.012.833-3	Súper 10 S.A.	Accionista común	Arriendo de locales	2.473.108	2.078.242	2.760.309	2.319.587
			Cobro de arriendos	2.473.108	-	2.647.635	-
			Servicios básicos facturados	10.905	9.164	76.942	64.657
			Cobro de servicios básicos	10.905	-	76.942	-
			Servicios recibidos	429	(361)	506	(425)
			Pagos realizados	429	-	506	-
97.023.000-9	Banco Itaú	Accionista común	Servicios recibidos	69.549	(58.445)	446.064	(374.844)
			Pagos realizados	59.849	-	47.268	-
			Arriendo de oficinas	-	-	1.313.696	1.103.946
			Arriendo de locales	3.641	3.060	5.532	4.649
			Cobro de arriendos	2.159	-	1.483.755	-
			Gasto común facturado	-	-	1.433.515	-
			Cobro de gasto común	-	-	1.553.138	-
			Otros servicios prestados	-	-	576.594	484.533
			Cobro de otros servicios	-	-	55.641	-
			Reajustes	-	-	6.526	-
96.618.540-6	Alvi Supermercados Mayoristas S.A.	Accionista común	Cobro de servicios básicos	4.694	-	-	-
96.758.830-K	Corpgroup Interhold SpA.	Accionista común	Arriendo de oficinas	-	-	158.075	132.836
			Gasto común facturado	-	-	531.801	-
			Cobro de gasto común	-	-	214.804	-
			Servicios Recibidos	-	-	78.858	(78.858)
			Servicios Pagados	-	-	158.712	-
			Reajustes	-	-	930	(930)
76353132-5	Centro Cultural Corpgroup SPA.	Relacionada con el accionista	Arriendo de locales	-	-	494.448	415.503
			Cobro de gasto común	-	-	11.373	-
			Pagos recibidos	-	-	722.635	-
			Servicios recibidos	-	-	423.913	356.229
			Servicios pagados	-	-	734.558	-
96.571.890-7	Compañía de Seguros Confuturo S.A.	Filial común	Emision de acciones	-	-	4.004.253	-
			Cobro venta acciones	-	-	4.004.253	-
			Reajustes	-	-	1.786	(1.786)
			Servicios pagados	-	-	38.317	(32.199)
76.118.061-4	Inmobiliaria Paseo Peñalolen S.A.	Accionista común	Servicios prestados	-	-	4.953	4.162

Rut	Sociedad	Relación	Concepto	31.12.2021 Monto de la transacción M$	31.12.2021 Abono (cargo) a resultados M$	31.12.2020 Monto de la transacción M$	31.12.2020 Abono (cargo) a resultados M$
78.435.780-5	Inversiones Comerciales Raices Ltda.	Otras partes relacionadas	Reajustes	67.161	(67.161)	26.578	(26.578)
			Dividendos provisorios	-	-	15.254	-
			Reversa dividendos provisorios	15.254	-	-	-
76.842.460-8	Inversiones Andalucía Ltda.	Otras partes relacionadas	Traspasos otorgados	549.447	-	408.819	-
			Reajustes	397.580	(397.580)	169.135	(169.135)
			Reversa dividendos provisorios	-	-	78.539	-
77.005.200-9	Asesorías e Inv. San Pedro Ltda.	Otras partes relacionadas	Reajustes	46.425	(46.425)	35.538	(35.538)
			Reversa dividendos provisorios	-	-	6.575	-
			Traspasos otorgados	1.977.539	-	-	-
76.058.347-2	HPV S.A.	Accionista común	Servicios recibidos	91.223	(76.658)	484.673	(407.288)
			Servicios pagados	83.915	-	477.113	-
96.953.290-5	CorpGroup Holding Inv Ltda	Accionista común	Servicios recibidos	121.290	(101.924)	87.772	(73.758)
			Servicios pagados	71.440	-	87.772	-
			Compra de acciones	-	-	997.359	-
90.337.000-9	Open Road S.A.	Otras partes relacionadas	Reversa dividendos provisorios	7.719	-	-	-
			Dividendos provisorios	-	-	7.719	-
4.430.060-5	Lorenzo Bitar	Otras partes relacionadas	Reversa dividendos provisorios	4.936	-	-	-
			Dividendos provisorios	-	-	4.936	-
			Dividendos pagados	16.800	-	12.000	-
6.360.275-2	Carlos Bitar	Otras partes relacionadas	Reversa dividendos provisorios	2.880	-	-	-
			Dividendos provisorios	-	-	2.880	-
			Dividendos pagados	9.800	-	7.000	-
6379676-K	Sergio Bitar	Otras partes relacionadas	Reversa dividendos provisorios	617	-	-	-
			Dividendos provisorios	-	-	617	-
			Dividendos pagados	2.100	-	1.500	-
6379677-8	Rodrigo Bitar	Otras partes relacionadas	Reversa dividendos provisorios	1.234	-	-	-
			Dividendos provisorios	-	-	1.234	-
			Dividendos pagados	4.200	-	3.000	-
96584620-4	Inversiones Canicio S.A.	Otras partes relacionadas	Reversa dividendos provisorios	10.490	-	-	-
			Dividendos provisorios	-	-	10.490	-
			Dividendos pagados	35.700	-	25.500	-
76.014.544-0	Bravo y Compañía S.A.	Otras partes relacionadas	Reversa dividendos provisorios	81.648	-	20.710	-
			Dividendos provisorios	-	-	81.648	-
			Traspasos otorgados	2.832.956	-	-	-
			Reajustes	150.986	150.986	-	-
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	-
			Reajustes	1.921	(1.921)	760	(760)
			Traspasos otorgados	1.419.662	-	-	-

Sociedad	Relación	Concepto	31.12.2021 Monto de la transacción MS	31.12.2021 Abono (cargo) a resultados MS	31.12.2020 Monto de la transacción MS	31.12.2020 Abono (cargo) a resultados MS
Inversiones HCP City Express S.A.	Coligada	Traspasos otorgados	-	-	64.547	-
		Reajustes	212.910	212.910	80.722	80.722
		Intereses ganados	145.841	145.841	136.758	136.758
Hotel City Express Enea S.A.	Coligada	Reajustes	118.442	118.442	48.895	48.895
		Intereses ganados	47.354	118.798	89.965	89.965
		Devolución de fondos	-	-	467.800	-
Hotel City Express Calama S.A.	Coligada	Reajustes	9.986	9.986	3.777	3.777
		Intereses ganados	6.251	6.251	6.022	6.022
Hotel City Express Copiapó S.A.	Coligada	Reajustes	14.201	14.201	5.371	5.371
		Intereses ganados	8.877	8.877	8.552	8.552
Hotel City Express Iquique S.A.	Coligada	Reajustes	34.628	37.776	13.383	13.383
		Intereses ganados	22.876	22.128	21.307	21.307
Hotel City Express Puerto Montt S.A.	Coligada	Reajustes	28.486	24.981	9.448	9.448
		Intereses ganados	12.109	15.614	15.043	15.043
Matriz Terra SpA (2)	Accionista común	Traspasos otorgados	5.172.257	-	-	-
		Intereses ganados	148.452	148.452	-	-
		Reajustes	153.385	153.385	-	-

(1) En septiembre de 2021, la Sociedad registró el deterioro del 100% de la cuenta corriente con Terra con cargo a resultados, puesto que a esa fecha se consideró que la cuenta no podría ser pagada por Terra, dado que el único activo que genera retornos es su inversión en la Sociedad, la que se encuentra también en un proceso de reorganización.

El 23 de diciembre de 2021, se celebró la Junta Deliberativa de Acreedores, en la que se aprobó el Acuerdo de Reorganización, que considera la división de VIVOcorp S.A., asignando en la división la cuenta corriente con Terra, a la Sociedad que nacerá producto de dicha división. En consecuencia, al 31 de diciembre de 2021 se reversó la provisión por el deterioro registrado en septiembre con abono a resultados, eliminándose el efecto causado por la provisión y se reclasificó el saldo de la cuenta a patrimonio. Ver nota 26 e).

(2) Cuenta corriente mercantil originada el 17 de febrero de 2021, denominada en UF y devenga una tasa de interés fija equivalente a un 4,5% anual.

En septiembre de 2021, la Sociedad registró el deterioro del 100% de la cuenta corriente con Terra con cargo a resultados, puesto que a esa fecha se consideró que la cuenta no podría ser pagada por Terra, dado que el único activo que genera retornos es su inversión en la Sociedad, la que se encuentra también en un proceso de reorganización.

El 23 de diciembre de 2021, se celebró la Junta Deliberativa de Acreedores, en la que se aprobó el Acuerdo de Reorganización, que considera la división de VIVOcorp S.A., asignando en la división la cuenta corriente con Terra, a la Sociedad que nacerá producto de dicha división. En consecuencia, al 31 de diciembre de 2021 se reversó la provisión por el deterioro registrado en septiembre con abono a resultados, eliminándose el efecto causado por la provisión y se reclasificó el saldo de la cuenta a patrimonio. Ver nota 26 e).

(3) Sociedad relacionada hasta el 26 de enero 2021, fecha en la cual se suscribe el contrato de compraventa de acciones entre BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión, Inversiones Terra SpA y Matriz Terra SpA, en virtud del cual estas últimas adquirieron de la primera, la totalidad de las acciones que BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión mantenía en la Sociedad, representativas del 25% del capital accionario.

d. Compensación del personal clave de la Sociedad

El detalle es el siguiente:

	31.12.2021 M$	30.12.2020 M$
Remuneraciones recibidas por la gerencia	4.192.913	5.083.986
Dietas a directores (1)	606.427	406.588
Totales	4.799.340	5.490.574

(1) Incluye solo dietas y comités recibidas por asistencia a directorios y comité de directores 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 2021, la Junta General Ordinaria de Accionistas determinó la remuneración del Directorio y del Comité de directores de VIVOcorp S.A.

11. 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 UF1.228.512,45 descontado la deuda y respecto a Mall Vivo El Centro, se acordó un precio de compraventa de UF2.982.958,21. Esta operación genera una rebaja en las propiedades de inversión por UF5.999.696,22 y en los pasivos financieros por UF1.853.379,92 (UF1.855.502,14 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 1.

Con fecha 26 de enero de 2021 se materializó la venta de acciones sociales de las 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 Vivo El Centro. Ver nota 2.2 b) (2) y la Sociedad Inmobiliaria Mall Imperio SPA. constituida con fecha 26 de enero de 2021 con un patrimonio de M$33.275.923 y cuyo principal activo es el Mall Vivo Imperio.

Con fecha 26 de enero de 2021 se suscribió el contrato de compraventa de acciones entre la Sociedad e Inmobiliaria Centros Comerciales I SpA, filial BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión, en virtud del cual esta última adquirió de la primera la totalidad de las acciones emitidas por la sociedad Inmobiliaria Mall El Centro SpA. El precio de esta compraventa ascendió a $86.832.929 (UF2.982.958), el cual fue íntegramente pagado en ese mismo acto por parte de Inmobiliaria Centros Comerciales I SpA a la Sociedad. Esta operación generó una utilidad de M$26.784.274 (UF920.116). Ver nota 1 y 31 (2).

Con fecha 26 de enero 2021 se suscribe el contrato de compraventa de acciones entre la Sociedad e Inmobiliaria CR S.A., filial BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión, en virtud del cual esta última adquirió de la primera la totalidad de las acciones emitidas por la sociedad Inmobiliaria Mall Imperio SpA. El precio de esta compraventa ascendió a $46.834.855 (UF1.608.911), el cual fue íntegramente pagado por parte de Inmobiliaria CR S.A. a la Sociedad. Esta operación generó una utilidad de M$2.357.894 (UF81.000). Ver nota 1 y 31 (2).

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 esta 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 UF3.435.073, 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. Esta operación genera una rebaja en las propiedades de inversión por UF3.110.555 y una rebaja en los pasivos financieros por UF1.028.229. 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 1.

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$18.680.462 (UF642.169), una rebaja en los pasivos financieros por M$13.201.358 (UF454.103) y una utilidad de M$4.322.193 (UF148.681).

Con fecha 8 de enero de 2021, se realizó la venta por la filial SR Inmobiliaria S.A. a Rentas Patio X SpA del activo Vivo Outlet la Florida, en cumplimiento de la promesa de compraventa, en una valorización de UF1.174.169, estando el precio final de la venta sujeta a verificaciones y confirmaciones pendientes normales para este tipo de negocios. Financieramente esta operación generó una rebaja en la cuenta "Propiedades de Inversión" por M$36.183.592 (UF1.245.013), una rebaja en los pasivos financieros de M$4.185.749 (UF143.939) y un resultado inicial en la venta de M$2.124.356 (UF73.095). Al 30 de junio de 2021 se han realizado ajustes al precio por un total de M$691.130 con lo cual el resultado en la venta a dicha fecha ascendió a M$1.433.226 (UF49.553). Ver nota 15 y 31 (3).

Con fecha 23 de marzo de 2021 se firmó un acuerdo complementario a la compraventa anterior, mediante el cual se pacta el precio de la segunda etapa del centro comercial Vivo Outlet Maipú a un precio de UF421.035, financieramente esta operación generó una rebaja en la cuenta "Propiedades de Inversión" por M$11.878.121 (UF404.298) y un resultado en la venta de M$491.724 (UF16.737). Ver nota 15 y 31 (3). Con fecha 13 de octubre se firmó el contrato por el ajuste final de precio por una rebaja al precio original de M$313.483 (UF10.390). La utilidad generada en esta operación asciende a M$178.241. Ver nota 31.

Con fecha 12 de abril de 2021, se realizó la venta de Inmobiliaria Puente Limitada a Rentas Patio X SpA del activo denominado Vivo Outlet Peñuelas, en cumplimiento de la promesa de compraventa, en una valorización de UF713.991,45. Financieramente la operación genera una rebaja en la cuenta "Propiedades de Inversión" por M$20.965.687 (UF712.832), una rebaja en los pasivos financieros de M$12.826.821 (UF436.11), y una utilidad de M$76.804 (UF2.611) estando el precio final de la venta sujeta a verificaciones y conformaciones pendientes normales para este tipo de negocios. Ver notas 11 y 31 (3). Con fecha 13 de octubre se firmó el contrato por el ajuste final de precio por una rebaja al precio original de M$1.603.861 (UF53.159). La pérdida generada en esta operación asciende a M$1.510.841. Ver nota 31.

Con fecha 14 de abril de 2021, se realizó la venta de Inmobiliaria Puente Limitada a Rentas Patio X SpA del activo denominado Vivo Outlet Temuco, en cumplimiento de la promesa de compraventa, en una valorización de UF754.817,29. Financieramente la operación genera una rebaja en la cuenta "Propiedades de Inversión" por M$22.346.495 (UF759.375), una rebaja en los pasivos financieros de M$13.010.275 (UF442.113) y una pérdida de M$145.535 (UF4.946), estando el precio final de la venta sujeta a verificaciones y conformaciones pendientes normales para este tipo de negocios. Ver notas 11 y 31 (3). Con fecha 13 de octubre se firmó el contrato por el ajuste final de precio por un aumento al precio original de M$891.473 (UF29.547). La utilidad generada en esta operación asciende a M$746.512. Ver nota 31.

Al 31 de diciembre de 2020 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, son 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 los activos y pasivos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta al 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Inmobiliaria Mall El Centro Spa 31.12.2020 MS	Mall Imperio 31.12.2020 MS	Vivo Outlet Maipú 31.12.2020 MS	Vivo Outlet Temuco 31.12.2020 MS	Vivo Outlet Peñuelas 31.12.2020 MS	Vivo Outlet La Florida 31.12.2020 MS	Total 31.12.2020 MS
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.

Los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta fueron reajustados por el valor de la UF a la fecha de la venta, generando un efecto en el resultado de M$649.465 presentado en el rubro "Otras ganancias" de los Estados consolidados de resultados integrales por función. Ver nota 31.

ii) El detalle del estado de resultados integrales por función de los activos al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

31 de diciembre de 2021

	Vivo Outlet Temuco 01.01.2021 31.12.2021 M$	Vivo Outlet Peñuelas 01.01.2021 31.12.2021 M$	Total 01.01.2021 31.12.2021 M$
Estado de resultados			
Ingreso de actividades ordinarias	205.149	258.569	463.718
Costo de ventas	(53.048)	(79.449)	(132.497)
Margen bruto	152.101	179.120	331.221
Gasto de administración	(123)	(1.081)	(1.204)
Otras ganancias	270.659	242.866	513.525
Ganancias de actividades operacionales	422.637	420.905	843.542
Resultados por unidades de reajuste	(135)	(186)	(321)
Utilidad del período	422.502	420.719	843.221

31 de diciembre de 2020

	Mall El Centro SPA. 01.01.2020 31.12.2020 M$	Mall Imperio 01.01.2020 31.12.2020 M$	Vivo Outlet Maipú 01.01.2020 31.12.2020 M$	Vivo Outlet Temuco 01.01.2020 31.12.2020 M$	Vivo Outlet Peñuelas 01.01.2020 31.12.2020 M$	Vivo Outlet La Florida 01.01.2020 31.12.2020 M$	Total 01.01.2020 31.12.2020 M$
Estado de resultados							
Ingreso de actividades ordinarias	1.820.114	2.980.693	713.610	870.014	427.203	1.120.967	7.932.601
Costo de ventas	(256.942)	(695.673)	(279.529)	(216.710)	(183.163)	(316.243)	(1.948.260)
Margen bruto	1.563.172	2.285.020	434.081	653.304	244.040	804.724	5.984.341
Gasto de administración	(49.378)	(50.808)	(31.475)	(19.177)	(42.577)	(32.931)	(226.346)
Otras ganancias	1.108.042	1.273.999	398.101	318.908	224.629	439.692	3.763.371
Ganancias de actividades operacionales	2.621.836	3.508.211	800.707	953.035	426.092	1.211.485	9.521.366
Ingresos financieros	10.479	-	-	17.402	-	-	27.881
Utilidad del período	2.632.315	3.508.211	800.707	970.437	426.092	1.211.485	9.549.247

12. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS A LA PLUSVALÍA

El detalle de los activos intangibles distintos a la plusvalía al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

a. Composición

	31.12.2021			31.12.2020		
	Activo Bruto MS	Amortización Acumulada MS	Activo Neto MS	Activo Bruto MS	Amortización Acumulada MS	Activo Neto MS
Software	839.670	(451.158)	388.512	839.670	(327.689)	511.981

b. Movimientos

	31.12.2021 MS	31.12.2020 MS
Saldo inicial	511.981	613.766
Adiciones (1)	-	20.948
Gasto por amortización (Nota 30)	(123.469)	(122.733)
Saldo final	388.512	511.981

(1) Corresponde a mejoras en el software de ERP.

13. PLUSVALÍA

El detalle de la plusvalía al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

a. Composición

Rut	Sociedad	31.12.2021 MS	31.12.2020 MS
96.541.340-5	Hotel Corporation of Chile S.A.	2.336.198	2.336.198
76.132.214-1	Inversiones HSG S.A.	43.257	-
Totales		2.379.455	2.336.198

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad ha efectuado la evaluación de deterioro de este activo, no existiendo indicadores de deterioro.

b. Movimientos

Movimiento plusvalía al 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

Sociedad	Hotel Corporation of Chile S.A. MS	Inversiones HSG S.A. MS
Saldo al 01.01.2021	2.336.198	-
Adición (1)	-	43.257
Saldo al 31.12.2021	2.336.198	43.257

Movimiento plusvalía al 31 de diciembre de 2020, es el siguiente:

Sociedad	Hotel Corporation of Chile S.A. M$	Administradora Edificio CorpGroup S.A. M$	Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. M$
Saldo al 01.01.2020	-	2.241.294	2.262
Adición (2)	2.336.198	-	-
Traspaso por fusión (3)	-	(2.241.294)	2.241.294
Venta de acciones (4)	-	-	(2.243.556)
Saldo al 31.12.2020	2.336.198	-	-

(2) 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. De acuerdo con dicho pacto y al Contrato de Administración y Operación hotelera, que forma parte integral de este, es consolidada por el accionista que posee el otro 50% de las acciones, Hoteles City Express Chile Limitada, puesto que este último ejerce el control de Inversiones HCP City Express S.A a través de la administración. 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 31 de diciembre de 2021, la Sociedad realizó la 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 de la administración de VIVOcorp S.A., reconociendo un mayor valor pagado de inversión por M$43.257.

(3) 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, que dio lugar a la celebración a la respectiva promesa de compraventa. Pese a que ya se cumplió el plazo de dicha promesa, aún no se ha materializado la compraventa prometida dado que al 31 de diciembre de 2021 no se ha cumplido una de las condiciones suspensivas estipulada en ella. Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad entregó M$6.802.687 (M$6.364.719 al 31 de diciembre de 2020) como anticipo de precio de la compraventa y se ha reservado el derecho para exigir la ejecución de la compraventa o la restitución del anticipo, esperando una definición al respecto por parte de los acreedores reorganizados de la Compañía. Ver Nota 10 a) (5).

Con fecha 07 de octubre de 2021 Hotel Corporation of Chile S.A. efectuó la venta del Edificio Vista 360 a Grupo Patio en la suma de M$54.121.540.

(4) 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.

(5) 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 31 (2)), después de descontar y dar de baja las plusvalías registradas por M$2.243.556.

14. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

El detalle de las propiedades, plantas y equipos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

a. Composición

	31.12.2021			31.12.2020		
	Activo Bruto M$	Depreciación Acumulada M$	Activo Neto M$	Activo Bruto M$	Depreciación Acumulada M$	Activo Neto M$
Vehículos	65.356	(44.349)	21.007	65.356	(35.012)	30.344
Instalaciones	1.015.820	(858.978)	156.842	1.015.820	(830.147)	185.673
Muebles y útiles	259.181	(246.830)	12.351	259.181	(229.389)	29.792
Equipos computacionales	116.734	(110.793)	5.941	116.734	(97.391)	19.343
Totales	1.457.091	(1.260.950)	196.141	1.457.091	(1.191.939)	265.152

b. Movimientos

Al 31 de diciembre de 2021

	Vehículos M$	Instalaciones M$	Muebles y útiles M$	Equipos computacionales M$	Totales M$
Saldo inicial al 01 de enero de 2021	30.344	185.673	29.792	19.343	265.152
Gasto por depreciación (1) (Nota 30)	(9.337)	(28.831)	(17.441)	(13.402)	(69.011)
Saldo final al 31 de diciembre de 2021	21.007	156.842	12.351	5.941	196.141

(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 2020:

	Vehiculos M$	Instalaciones M$	Muebles y útiles M$	Equipos computacionales 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 30)	(9.336)	(112.807)	(18.172)	(13.480)	(153.795)
Saldo final al 31 de diciembre 2020	30.344	185.673	29.792	19.343	265.152

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

c. Información adicional

- Capitalización de intereses - Durante el periodo de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 equipos, 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 2021 y 2020 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 2021 y 2020 no existen bienes de valor significativo, que pudieran considerarse como temporalmente inactivos.

15. 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:

	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
Propiedades de inversión terminadas	373.769.290	416.846.390
Propiedades en proceso	88.555.225	29.691.736
Totales	462.324.515	446.538.126

s 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:

	31.12.2021			31.12.2020		
	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	416.846.390	29.691.736	446.538.126	709.947.700	17.939.024	727.886.724
Adiciones (1) (2)	10.981.576	11.035.560	22.017.136	23.747.886	17.497.255	41.245.141
Traspasos (3)	(47.827.929)	47.827.929	-	5.715.701	(5.715.701)	-
Ventas o bajas (4)	(10.068.654)	-	(10.068.654)	(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)	3.837.907	-	3.837.907	13.291.258	-	13.291.258
Totales	373.769.290	88.555.225	462.324.515	416.846.390	29.691.736	446.538.126

(1) Al 31 de diciembre de 2021, las principales adiciones a propiedades de inversión terminadas corresponden a la filial indirecta Inmobiliaria SR por el contrato de arrendamiento con opción de compra del Strip Center Rotonda Arica por M$10.068.639 y en stand alone Club Hípico por M$16.031, a la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. por las adiciones de Mall Panorámico por M$589.422, Mall Vivo Los Trapenses por M$278.744, Mall Vivo Coquimbo por M$8.370 y por la compra del terreno de Antofagasta de M$4.481, además de adiciones en la filial indirecta Inmbiliaria SRR en Vivo San Fernando por M$15.889. Las principales adiciones en propiedades de inversión en proceso son de la filial indirecta Inmobiliaria Vivo Santiago SpA. en el proyecto Mall Vivo Santiago por M$5.545.419, de la filial Inmobiliaria Puente Ltda por las obras en Vivo Outlet Chillan por M$4.143.984, Vivo Los Toros por M$494.124, las obras en Antofagasta por M$482.905, Vivo Coyhaique por M$317.382 y en Quilpué por M$51.746.

Tal como se señala en la nota 42 2), con fecha 8 de marzo de 2022 se firmó el contrato de resciliación de compraventa del inmueble denominado Strip Center Rotonda Arica, dejando sin efecto los contratratos de compraventa y de arrendamiento celebrados con fecha 24 de febrero de 2021 entre Sociedad Inversiones Araucana SpA y la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. Al 31 de diciembre de 2021 la administración, en cumplimiento con la normativa financiera vigente, ha determinado reversar los efectos registrados del contrato de leasing y registrar el anticipo recibido como obligación financiera.

(2) Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2020, las principales adiciones a propiedades de inversión terminadas corresponden a la filial Inmobiliaria Puente Ltda. por la compra de los terrenos en Antofagasta de M$13.475.114 y en Coyhaique por un monto de M$5.331.555 y a las obras en propiedades de inversión terminadas correspondiente a 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 El Centro M$190.029, Mall Panorámico M$161.397, Mall Vivo Los Trapenses M$98.295, Strip Quilpué M$28.681, 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 por M$12.705, adiciones de la filial Inmobiliaria SRR en Vivo San Fernando M$81.043 y además de las adiciones de la filial Inmobiliaria SRW S.A. en Strip Center Villa Alemana por M$13.953. Las principales adiciones a propiedades de inversión en proceso corresponden a la filial indirecta Inmobiliaria Vivo Santiago SpA. en el proyecto Mall Vivo Santiago por M$7.782.101, la filial Inmobiliaria Puente Ltda. por obras en construcción en Vivo Outlet Chillan por M$5.847.047, Vivo Outlet Peñuelas M$2.389.112, Vivo Los Toros por M$863.100, Vivo Coyhaique por M$180.667, Vivo Antofagasta por M$105.246, y otras adiciones por M$329.982.

(3) Durante el año terminado al 31 diciembre de 2021 los traspasos corresponden a reclasificaciones de terrenos, donde existen proyectos en construcción, de propiedades de inversión terminadas a propiedades en proceso. Durante el año terminado all 31 de diciembre de 2021 los traspasos corresponden principalmente al término de las obras adicionales de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. del centro comercial Vivo Outlet Peñuelas.

(4) Al 31 de diciembre de 2021, corresponde a la venta de la operación leasback del activo Strips Center Rotonda Arica, celebrado con fecha 24 de febrero de 2021 entre Sociedad de Inversiones Araucana SpA y la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. Esta operación generó una utilidad diferida de M$171.734.

Tal como se señala en la nota 42 2), con fecha 8 de marzo de 2022 se firmó el contrato de resciliación de compraventa del inmueble denominado Strip Center Rotonda Arica, dejando sin efecto los contratratos de compraventa y de arrendamiento celebrados con fecha 24 de febrero de 2021 entre Sociedad Inversiones Araucana SpA y la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. Al 31 de diciembre de 2021 la administración, en cumplimiento con la normativa financiera vigente, ha determinado reversar los efectos registrados del contrato de leasing y registrar el anticipo recibido como obligación financiera.

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2020, las bajas a propiedades de inversión terminadas son las siguientes:

a) 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 originó una utilidad por venta de M$3.255.738, que se presentó en los estados consolidados de resultados integrales al 31 de diciembre de 2020 en el rubro "Otras ganancias". Ver nota 31 (3).

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 25 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 al 31 de diciembre de 2020 en el rubro "Otras Ganancias".

(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 25 de noviembre de 2020. Ver nota 1 y 11.

(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.

c) Los ingresos y gastos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 son los siguientes:

		31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
Ingresos por arriendos de propiedades de inversión	(Nota 28)	27.129.629	36.671.777
Gastos de operación de las propiedades de inversión generadoras de ingresos por arriendos	(Nota 29)	(6.214.234)	(8.965.715)

d) Propiedades de inversión en arrendamiento financiero:

	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
Inmobiliaria Puente Ltda.	152.943.307	156.810.709
Inmobiliaria SRR S.A.	39.107.795	40.469.822
SR Inmobiliaria S.A.	21.355.297	30.440.459
Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.	15.498.087	15.498.087
Inmobiliaria SRW S.A.	4.166.034	4.148.199
Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	1.586.684	1.506.564
Totales	234.657.204	248.873.840

En nota 20 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.

16. ACTIVOS POR DERECHO DE USO

El detalle de activos por derecho de uso al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

a. Composición

	31.12.2021			31.12.2020		
	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 30)	1.416.274	(688.998)	727.276	1.416.274	(459.332)	956.942

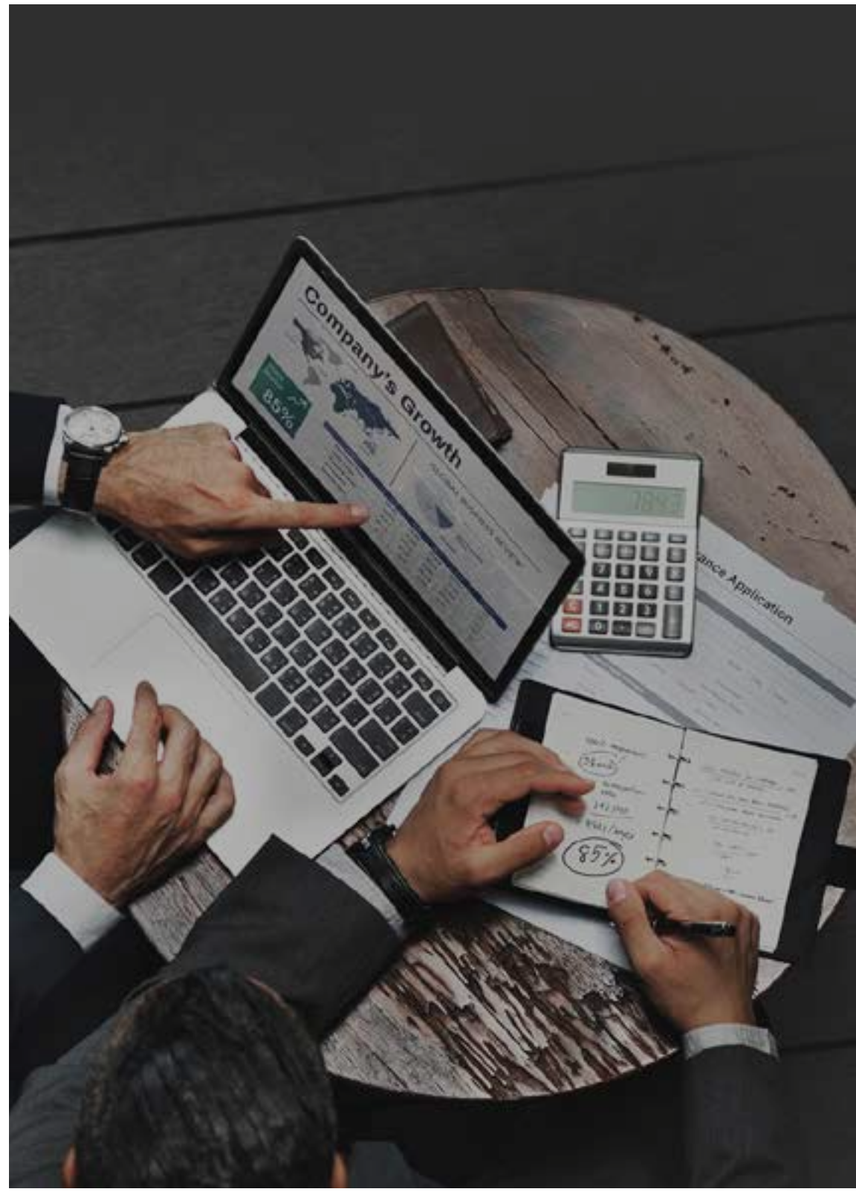
(1) Activos por derechos de uso reconocidos por la implementación de NIIF 16 correspondientes a contratos por arrendamiento de oficinas para uso de la administración.

b. Movimientos

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	01.01.2021 31.12.2021 M$	01.01.2020 31.12.2020 M$
Saldo inicial	956.942	1.189.670
Gasto por amortización (1) (Nota 30)	(229.666)	(232.728)
Saldo final	727.276	956.942

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



17. INVERSIÓN CONTABILIZADA UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

El detalle es el siguiente:

a) Movimiento en coligadas

El movimiento al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Sociedad	País origen	Moneda control	Participación	Saldo al 01.01.2021 M$	Participación en Ganancia (pérdidas) M$	Dividendos recibidos M$	Otros aumentos M$	Saldo al 31.12.2021 M$
Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. (1)	Chile	CLP	50%	10.505.170	(2.453.960)	(6.095.099)	-	1.956.111
Hotel Corporation of Chile S.A. (2)	Chile	CLP	49%	7.821.485	6.653.763	-	939.036	15.414.284
Totales				18.326.655	4.199.803	(6.095.099)	939.036	17.370.395

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				26.226.425	(8.159.913)	-	260.143	18.326.655

(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. Con fecha 27 de agosto de 2021, la coligada Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A., aceptó una oferta formulada por Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. para adquirir el centro comercial denominada "Mall Casa Costanera", ubicado en Avenida Nueva Costanera 3.900 comuna de Vitacura.

A la fecha de presentación de estos estados financieros, la sociedad Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A., vendió a la Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. ("Consorcio") el centro comercial denominado "Mall Casa Costanera".

El precio de la transacción, a título de compensación por el termino anticipado del contrato de leasing y opción de compra vigente sobre el activo en cuestión y con Consorcio como arrendador (financista), ascendió a la suma de UF1.550.000 y generando pérdida por M$8.986.522. La Sociedad destinará la porción de los fondos que recaude en esta transacción a financiar inversiones contempladas en su plan estratégico y a capital de trabajo de la compañía. Ver nota 1.

(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, que dio lugar a la celebración a la respectiva promesa de compraventa. Pese a que ya se cumplió el plazo de dicha promesa, aún no se ha materializado la compraventa prometida dado que al 31 de diciembre de 2021 no se ha cumplido una de las condiciones suspensivas estipulada en ella. Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad entregó M$6.802.687 (M$6.364.719 al 31 de diciembre de 2020) como anticipo de precio de la compraventa y se ha reservado el derecho para exigir la ejecución de la compraventa o la restitución del anticipo, esperando una definición al respecto por parte de los acreedores reorganizados de la Compañía. Ver Nota 10 a) (5).

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo neto de otros aumentos corresponde al aumento por los aportes de capital realizados en el periodo por un total de M$943.007 y a otras disminuciones por M$3.971.

Al 31 de diciembre de 2020 el saldo neto de otros aumentos corresponde al aumento por los aportes de capital realizados en el periodo por un total de M$3.172.993, a la disminución por el reconocimiento de la plusvalía por M$2.336.198 (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$653.352.

b) Información financiera resumida de las principales coligadas

Al 31 de diciembre de 2021 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 periodo M$
Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.	Chile	CLP	50%	7.870.032	432.007	4.378.193	11.625	3.912.221	3.037.454	(4.907.920)
Hotel Corporation of Chile S.A. (1)	Chile	CLP	49%	2.166.097	96.965.871	7.969.143	59.705.103	31.457.722	7.054.766	13.579.108

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

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	3.632.658	(7.098.712)

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 2021 y 2020, el Grupo ha determinado provisión por déficit de patrimonio de sus inversiones. Ver nota 24.

18. 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 2021:

	31.12.2021		Metodología y supuestos utilizados para cálculo del valor	Jerarquía a valor razonable		
	Valor Libro	Valor Justo		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	MS	MS		MS	MS	MS
Activos financieros						
Efectivo en caja y banco	4.483.989	4.483.989	a)	4.483.989	-	-
Fondos mutuos de renta fija	723.923	723.923	a)	723.923	-	-
Otros activos financieros corrientes	15.647.569	15.647.569	a)	15.647.569		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	9.858.600	9.858.600	a)	9.858.600	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	54.352.517	54.352.517	a)	54.352.517	-	-
Cuentas por cobrar no corrientes	1.926.751	1.926.751	a)	1.926.751	-	-
Propiedades de inversión	462.324.515	462.324.515	c)	-	-	462.324.515
Total activos financieros	**549.317.864**	**549.317.864**		**86.993.349**	**-**	**462.324.515**
Pasivos financieros						
Otros pasivos financieros (instrumentos de cobertura)	120.979	120.979	a)	120.979	-	-
Total pasivos financieros	**120.979**	**120.979**		**120.979**	**-**	**-**

Al 31 de diciembre de 2020:

	31.12.2020		Metodología y supuestos utilizados para cálculo	Jerarquía a valor razonable		
	Valor Libro	Valor Justo		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	MS	MS		MS	MS	MS
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**	**-**	**-**

No existen pérdidas o ganancias no reconocidas.

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

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

a) Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos que la Sociedad pueda acceder a la fecha de medición.

b) Nivel 2 son entradas que no sean los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente, y

c) Nivel 3 son datos no observables en mercado para el activo o pasivo, sino mediante técnicas de valorización.

c) Presunciones aplicadas para propósitos de medir el valor razonable

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

- **Equivalentes al efectivo -** La Sociedad y sus filiales han estimado que el valor justo de este activo es igual a su importe en libros.

- **Propiedades de inversión -** 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.

El valor razonable podría aumentar o (disminuir) si:
- Los ingresos esperados por arriendos en el mercado aumentan o (disminuye).
- La tasa de ocupación aumenta o (disminuye).
- La tasa de descuento disminuye o (aumenta).

Al 31 de diciembre de 2021 la sensibilización de la tasa de descuento en 10 bps (0,10%), origina un incremento (disminución) en la valorización de las propiedades de inversión en moneda local de M$6.164.151.

Al 31 de diciembre de 2020 la sensibilización de la tasa de descuento en 10 bps (0,10%), origina un incremento (disminución) en la valorización de las propiedades de inversión en moneda local de M$6.636.249.

- **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.

19. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

	Corriente		No corriente		Totales	
	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
Préstamos Bancarios (1)	55.919.864	57.122.838	20.144.185	25.039.190	76.064.049	82.162.028
Obligaciones con el público (2)	126.707.798	1.084.752	-	117.441.315	126.707.798	118.526.067
Otros Pasivos Financieros (3)	120.979	2.952.823	-	774.462	120.979	3.727.285
Totales	182.748.641	61.160.413	20.144.185	143.254.967	202.892.826	204.415.380

(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 25 de noviembre de 2020. Ver nota 1 y 11.

(2) Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad continua con el incumplimiento del indicador de "Activos libres de gravámenes" según lo requerido en contrato de emisión de bonos. Tal como se señala en la nota 1, tuvieron lugar juntas de tenedores de bonos emitidos conforme a los Contratos de Emisión de Bonos Desmaterializados (el "Contrato de Emisión") correspondientes a las series B, C y E, ocasión en la cual los tenedores de bonos aprobaron anticipar la exigibilidad íntegra del capital insoluto, los reajustes y los intereses devengados por la totalidad de los bonos emitidos con cargo a las mencionadas líneas, y por tanto, todas las obligaciones asumidas por el emisor para con los tenedores de bonos en virtud de los contratos de emisión de bonos se considerarán de plazo vencido a contar de esta misma fecha. Ver nota 40.

(3) 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 2021 y 2020, es el siguiente:

Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2021:

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	Más de 90 días hasta 1 año	Total Corrientes
									MS	MS	MS
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.080.000-K	Banco Bice (1)	Préstamo bancario	S	Al vencimiento	3,78	3,78	452.788	385.782	838.570
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.036.000-K	Banco Santander (1)	Préstamo bancario	S	Al vencimiento	5,81	5,81	6.795.122	-	6.795.122
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.036.000-K	Banco Santander (1)	Préstamo bancario	S	Al vencimiento	5,81	5,81	8.417.838	-	8.417.838
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.036.000-K	Banco Santander (1)	Préstamo bancario	S	Al vencimiento	5,81	5,81	5.070.987	-	5.070.987
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.006.000-6	Banco BCI (1)	Préstamo bancario	S	Al vencimiento	4,29	4,29	1.397.602	1.389.367	2.786.969
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.018.000-2	Banco Scotiabank (2)	Préstamo bancario	UF	Al vencimiento	4,06	4,06	19.249.551	-	19.249.551
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.018.000-2	Banco Scotiabank	Préstamo bancario	Dólar	Al vencimiento	1,58+Libor	2,09+Libor	4.526.000	-	4.526.000
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	272.464	771.511	1.043.975
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado (1)	Préstamo bancario	S	Al vencimiento	2,16	2,16	1.306.552	-	1.306.552
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado (1)	Préstamo bancario	S	Al vencimiento	2,16	2,16	2.713.608	-	2.713.608
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife	Mutuo hipotecario	UF	Mensual	5,49	5,49	188.845	455.090	643.935
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	79.993.230-K	Sociedad de Iversiones Araucana SPA (3)	Préstamo	UF	Al vencimiento	3,84	3,84	2.231.405	-	2.231.405
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	48.474	137.449	185.923
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.011.000-3	Banco Internacional	Préstamo bancario	UF	Trimestral	4,70	4,70	29.190	74.434	103.624
76.132.214-1	Inversiones HSG S.A.	97.023.000-9	Itaú Corpbanca	Préstamo bancario	UF	Mensual	5,42	5,42	2.260	1.503	3.763
76.132.214-1	Inversiones HSG S.A.	97.023.000-9	Itaú Corpbanca	Préstamo bancario	UF	Mensual	5,18	5,18	2.042	-	2.042
Totales									52.704.728	3.215.136	55.919.864

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	Más de 90 días hasta 1 año	Total Corrientes
									MS	MS	MS
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 (3)	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.
(3) Con fecha 20 de agosto de 2021, se modificó el contrato de crédito con el Banco Scotiabank de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. La renegociación se realizó bajo condiciones de mercado para operaciones de similar naturaleza, lo que implicó la modificación de las cláusulas de moneda y tasa de interés. Esta renegociación consideró además el cierre del contrato de derivado asociado a este crédito.

Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2021:

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Más de 1 hasta 2 años	Más de 2 hasta 3 años	Más de 3 hasta 4 años	Más de 4 hasta 5 años	Más de 5 años	Total No Corrientes
									M$	M$	M$	M$	M$	M$
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Al vencimiento	5,02	5,02	1.028.681	1.028.681	1.028.681	1.028.681	1.543.022	5.657.746
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife	Mutuo hipotecario	UF	Mensual	5,49	5,49	635.870	670.777	707.602	746.453	9.488.044	12.248.746
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	183.265	183.265	183.265	183.265	274.896	1.007.956
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.011.000-3	Banco Internacional	Préstamo bancario	UF	Trimestral	4,70	4,70	103.762	108.666	114.108	119.666	783.535	1.229.737
Totales									1.951.578	1.991.389	2.033.656	2.078.065	12.089.497	20.144.185

Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2020:

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

b) Obligaciones con el público:

Obligaciones con el público corrientes al 31 de diciembre de 2021:

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 MS	90 días a 12 meses MS	Total Corrientes MS
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,50	3,41	31.780.658		31.780.658
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,00	2,47	31.607.205		31.607.205
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	1,80	1,70	62.741.780	578.155	63.319.935
Totales								126.129.643	578.155	126.707.798

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 MS	90 días a 12 meses MS	Total Corrientes MS
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								982.228	102.524	1.084.752

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 MS	2 a 3 años MS	3 a 4 años MS	4 a 5 años MS	más de 5 años MS	Total No Corrientes MS
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

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 UF1.000.000, 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 UF1.000.000, 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 UF2.000.000, 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.

Tal como se señala en la nota 1, los tenedores de bonos aprobaron anticipar la exigibilidad íntegra del capital insoluto, los reajustes y los intereses devengados por la totalidad de los bonos emitidos correspondientes a las series B, C y E, por tanto, todas las obligaciones asumidas por el emisor para con los tenedores de bonos se considerarán de plazo vencido a contar de esta misma fecha.

Al 31 de diciembre de 2021 los intereses y amortizaciones se han efectuado según lo estipula las condiciones de emisión.

c) Instrumentos Cross Currency Swap

El detalle de los instrumentos Cross Currency Swap al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

RUT	Empresa deudora	RUT	Banco	Tipo de contrato	Moneda	Tasa Recibe	Tasa Paga	Partida protegida	Monto MS	Cuentas contables que afectan						
										Activo/Pasivo	Total Corriente MS	Total No Corriente MS	Resultado	No Realizado MS	Patrimonio	No Realizado MS
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.018.000-2	Scotiabank (2)	CCS	Dólar - UF	1,58%+Libor	2,50%	Préstamo	4.491.874	Pasivos de cobertura	120.979		Resultado integral por swap	62.049	Otras Reservas	167.761
Totales											120.979	-		62.049		167.761

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

RUT	Empresa deudora	RUT	Banco	Tipo de	Moneda	Tasa Recibe	Tasa	Partida	Monto MS	Cuentas contables que afectan						
										Activo/Pasivo	Total Corriente MS	Total No Corriente MS	Resultado	No Realizado MS	Patrimonio	No Realizado MS
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 (2)	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)		(448.663)

(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.

Con fecha 20 de agosto de 2021, se modificó el contrato de crédito con el Banco Scotiabank de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. La renegociación se realizó bajo condiciones de mercado para operaciones de similar naturaleza, lo que implicó la modificación de las cláusulas de moneda y tasa de interés. Esta renegociación consideró además el cierre del contrato de derivado asociado a este crédito.

(2) 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.

20. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS

El detalle de los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

	Corriente		No corriente		Totales	
	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
Arrendamiento financiero (1) (2)	18.570.641	4.453.348	130.107.750	139.291.684	148.678.391	143.745.032
Pasivos por arrendamientos (1) (3)	330.081	294.873	1.238.265	1.471.112	1.568.346	1.765.985
Totales	18.900.722	4.748.221	131.346.015	140.762.796	150.246.737	145.511.017

(1) Al 31 de diciembre de 2021 aumentó la deuda en el corriente producto del traspaso según vencimiento de los arrendamientos financieros de la filial indirecta Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.

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 25 de noviembre de 2020. Ver nota 1 y 11.

(2) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 saldos corresponden a contratos de leasing.

(3) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 saldos corresponden a contratos de arriendo de oficinas y terrenos.

a. Arriendos Financieros

El detalle de los arriendos financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

Arriendos financieros corrientes al 31 de diciembre de 2021:

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	Más de 90 días hasta 1 año	Total Corrientes
									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	353.170	1.087.691	1.440.861
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	122.379	230.314	352.693
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.185.000-7	Chilena Consolidada Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,90	4,90	314.132	965.253	1.279.385
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	35.834	110.188	146.022
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	246.093	560.765	806.858
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	7.963	24.352	32.315
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	209.002	592.734	801.736
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	41.750	100.740	142.490
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	26.297	80.921	107.218
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Leasing	UF	Mensual	5,80	5,80	39.301	98.248	137.549
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	13.573	35.491	49.064
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	13.274.450	-	13.274.450
Totales									14.683.944	3.886.697	18.570.641

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	Más de 90 días hasta 1 año	Total Corrientes
									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	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	112.522	205.908	318.430
76.046.651-5	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.185.000-7	Chilena Consolidada Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,90	4,90	280.893	863.117	1.144.010
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 no corrientes al 31 de diciembre de 2021:

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	1.518.353	1.600.013	1.686.064	1.776.744	36.729.320	43.310.494
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	322.929	336.965	354.934	372.148	11.042.154	12.429.130
76.046.651-5	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.185.000-7	Chilena Consolidada Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,90	4,90	1.342.075	1.407.837	1.476.821	1.549.185	28.602.862	34.378.780
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	153.396	161.142	169.280	177.828	3.613.633	4.275.279
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	782.454	824.126	868.017	914.245	16.956.655	20.345.497
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	34.189	36.137	38.268	40.488	99.884	248.966
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	828.655	871.259	918.115	966.442	4.270.677	7.855.148
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	141.121	149.306	157.965	167.127	2.015.128	2.630.647
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	112.793	118.658	124.829	131.320	2.102.386	2.589.986
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Leasing	UF	Mensual	5,80	5,80	136.685	143.480	150.614	158.102	1.092.090	1.680.971
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	49.829	52.668	55.773	59.008	145.574	362.852
Totales									5.422.479	5.701.591	6.000.680	6.312.637	106.670.363	130.107.750

Arriendos 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	288.898	302.908	316.074	332.930	10.706.645	11.947.455
76.046.651-5	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.185.000-7	Chilena Consolidada Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,90	4,90	1.200.066	1.258.870	1.320.554	1.385.261	28.282.696	33.447.447
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

31.12.2018

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 2021 y 2020, es el siguiente:

Pasivos por arrendamiento corrientes al 31 de diciembre de 2021:

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	Más de 90 días hasta 1 año	Total Corrientes
									MS	MS	MS
76.058.352-9	VivoCorp S.A. (1)	77.166.819-4	Isla Mocha SpA. (1)	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	0,41%	78.311	240.747	319.058
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%	0,41%	2.706	8.317	11.023
Totales									81.017	249.064	330.081

Pasivos por arrendamiento corrientes al 31 de diciembre 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	Más de 90 días hasta 1 año	Total Corrientes
									MS	MS	MS
76.058.352-9	VivoCorp S.A. (1)	76.058.347-2	Hyatt Place Santiago/Vitacura (1)	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.A.	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	2.417	7.430	9.847
Totales									72.375	222.498	294.873

Pasivos por arrendamiento no corrientes al 31 de diciembre de 2021:

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
									MS	MS	MS	MS	MS	MS
76.058.352-9	VivoCorp S.A. (1)	77.166.819-4	Isla Mocha SpA. (1)	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	0,41%	335.011	351.761	60.314	-	-	747.086
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%	0,41%	11.574	12.153	12.760	13.399	441.293	491.179
Totales									346.585	363.914	73.074	13.399	441.293	1.238.265

Pasivos por arrendamiento no corrientes al 31 diciembre de 2020:

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o indice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Más de 1 hasta 2 años MS	Más de 2 hasta 3 años MS	Más de 3 hasta 4 años MS	Más de 4 hasta 5 años MS	Más de 5 años MS	Total No Corrientes MS
76.058.352-9	VivoCorp S.A. (1)	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

(1) Durante el período 2021, la relacionada HPV S.A. cedió el contrato de leasing a la sociedad Isla Mocha SpA. del edificio donde se encuentran ubicadas las oficinas para uso de la administración.

21. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle es el siguiente:

Corriente	31.12.2021 MS	31.12.2020 MS
Proveedores nacionales	1.958.291	6.829.497
Acreedores varios (1)	3.004.591	12.945.474
Retenciones	1.901.967	767.134
Provisiones (2)	1.161.091	1.236.974
Totales	8.025.940	21.779.079

No corriente	31.12.2021 MS	31.12.2020 MS
Acreedores varios (1)	5.020.662	4.709.850

(1) Al 31 de diciembre de 2021 corresponde principalmente 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$2.663.306 (M$8.038.435 al 31 de diciembre de 2020) vencieron durante el año 2021 y M$5.020.662 (M$4.709.850 al 31 de diciembre de 2020) 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. 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. Ver nota1.

(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 2021:

	Monto según plazos de pago al 31 de diciembre de 2021							Período promedio de pago (días)
	hasta 30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	121-365 días	366 días y más	Total	
	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	
Servicios	670.904	466.418	358.261	1.952	8.809	33.173	1.539.517	54
Construcción	345.776	18.052	18.520	-	2.331	34.095	418.774	61
Totales	1.016.680	484.470	376.781	1.952	11.140	67.268	1.958.291	

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

	Monto según plazos de pago al 31 de diciembre de 2020							Período promedio de pago (días)
	hasta 30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	121-365 días	366 días y más	Total	
	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	
Servicios	2.385.984	9.695	4.635	3.323	797	30.610	2.435.044	34
Construcción	4.283.213	-	-	-	26.630	84.610	4.394.453	32
Totales	6.669.197	9.695	4.635	3.323	27.427	115.220	6.829.497	

El detalle de los principales proveedores es el siguiente:

31.12.2021		31.12.2020	
Proveedores	**Porcentaje de representatividad**	**Proveedores**	**Porcentaje de representatividad**
Flesan S.A.	15,0%	Flesan S.A.	31,1%
Constructora Inarco S.A.	14,0%	Constructora Inarco S.A.	17,8%
Grupo American Facility S.A.	10,0%	Uno Desarrollos Constructivos Spa.	15,4%
Emoac SPA	3,0%	Grupo American Facility S.A.	12,7%
Southbridge compañía de Seguros Generales S.A.	3,0%	Enel Distribucion Chile S.A.	6,8%
Iss Servicios Generales Limitada	2,0%	Bramal Ingeneria y Construccion Ltda.	4,3%
Grupo America limpieza SA	2,0%	Ascensores Schindler S.A.	2,1%
Enel Generacion Chile S.A.	2,0%	Empresa Constructora Valentino Spa.	1,6%
Enel Distribucion Chile S.A.	2,0%	Triciclo Films S.A.	1,1%
Securitas S.A.	2,0%	Protego S.A.	0,8%

22. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El detalle al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
Participación en utilidades y bonos	1.238.802	2.409.092
Provisión de vacaciones	524.570	644.176
Totales	1.763.372	3.053.268

El movimiento de las provisiones es el siguiente:

	01 de enero al 31 de diciembre de 2021		01 de enero al 31 de diciembre de 2020	
	Participación en utilidades y bonos M$	Provisión de vacaciones M$	Participación en utilidades y bonos M$	Provisión de vacaciones M$
Saldo inicial	2.409.092	644.176	2.270.174	568.459
Provisiones adicionales	337.024	94.684	2.333.327	385.157
Provisión utilizada	(1.507.314)	(214.290)	(2.194.409)	(309.440)
Saldo final	1.238.802	524.570	2.409.092	644.176

23. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

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

No corrientes	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
Garantías recibidas centros comerciales (1)	789.506	1.325.240
Ingresos anticipados	172.218	199.435
Totales	961.724	1.524.675

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

24. 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 2021 es el siguiente:

Sociedad	País origen	Moneda control	Participación	Saldo al 01.01.2021 MS	Participación en pérdidas MS	Dividendos recibidos MS	Otros disminuciones MS	Saldo al 31.12.2021 MS
Desarrollos Comerciales II S.A. (1) (2)	Chile	CLP	60%	224.287	74.398	-	4.876	303.561
Inversiones HCP City Express S.A. (3)	Chile	CLP	50%	359.648	647.871	-	(7.999)	999.520
Totales				583.935	722.269	-	(3.123)	1.303.081

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 disminuciones (aumentos) 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%	-	460.274	-	(100.626)	359.648
Totales				225.159	462.316	-	(103.540)	583.935

(1) Al 31 de diciembre de 2021, 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 2021 a déficit de patrimonio de M$60 (inversión de M$2.828 al 31 de diciembre de 2020), y los resultados determinados sobre esa base, ascienden a una pérdida de M$10.056 al 31 de diciembre de 2021 y M$45.266 por el año terminado al 31 de diciembre de 2020.

(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 31 de diciembre de 2021, la Sociedad realizó la 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 de la administración de VIVOcorp S.A., reconociendo un mayor valor pagado de inversión por M$43.257.

b) Información financiera resumida de las principales coligadas

Al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Sociedad	País Origen	Moneda Control	Porcentaje Participación %	Activos corrientes MS	Activos no corrientes MS	Pasivo corriente MS	Pasivo no corriente MS	Patrimonio MS	Ingreso de actividades ordinarias MS	Resultado del periodo MS
Desarrollos Comerciales II S.A.	Chile	CLP	60%	7.893	(60)	510.019	3.749	(505.935)	-	(123.997)
Inversiones HCP City Express S.A. (1)	Chile	CLP	50%	7.906.912	12.332.456	4.462.070	17.776.337	(1.999.039)	3.230.456	(1.295.742)

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

Al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

Sociedad	País Origen	Moneda Control	Porcentaje Participación %	Activos corrientes MS	Activos no corrientes MS	Pasivo corriente MS	Pasivo no corriente MS	Patrimonio MS	Ingreso de actividades ordinarias MS	Resultado del año MS
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%	1.116.514	19.585.176	3.659.753	17.761.232	(719.295)	2.223.098	(920.548)

25. 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 períodos terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	31.12.2021 MS	31.12.2020 MS
Gasto por impuestos corrientes	(25.459.009)	(2.375.956)
Provisión adicional de impuestos (1)	(800.040)	(400.000)
Efecto en impuesto de años anteriores	346.023	52.181
Reclasificación a resultado integral por swap de cobertura	172.114	(165.944)
Gasto por impuestos corrientes, neto	(25.740.912)	(2.889.719)
Ingreso diferido por impuestos relativos a la creación y reversión diferencias temporarias por impuesto corriente, neto	7.546.240	(1.535.543)
Totales	(18.194.672)	(4.425.262)

(1) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 39.

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

	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
Utilidad contable antes de impuesto	30.957.387	4.560.162
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal 27%.	(8.358.494)	(1.231.244)
Ajustes al gasto por impuestos utilizados a la tasa legal:		
Efecto impositivo por diferencias permanentes	3.310.339	(1.470.420)
Otros efectos por conciliación entre resultado contable y resultado por impuestos (1)	(13.146.517)	(1.723.598)
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	(18.194.672)	(4.425.262)

(1) Al 31 de diciembre de 2021 corresponde al impuesto generado en la Sociedad por la venta de las filiales Inmobiliaria Mall El Centro SpA e Inmobiliaria Mall Imperio SpA. Ver notas 1, 12 y 32 (2).

c) El detalle de los impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

Activos por impuestos corrientes, netos	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
Pagos provisionales mensuales (PPM) (1)	98.713	1.175.682
Beneficio por absorción de pérdidas tributarias	-	318.660
Provisión impuesto a la renta de primera categoría	(82.525)	(203.689)
Total activos por impuestos corrientes, netos	16.188	1.290.653

Pasivos por impuestos corrientes:

Pasivos por impuestos corrientes, netos	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
Provisión impuesto a la renta de primera categoría	25.376.484	2.172.267
Otras provisiones de impuesto a la renta (2)	2.527.696	1.500.000
Pagos provisionales mensuales (PPM) (1)	(2.014.625)	(1.004.886)
Otros créditos al impuesto de primera categoría	(52.527)	(81.527)
Beneficio por absorción de pérdidas tributarias	(62.728)	-
Total pasivos por impuestos corrientes, netos	25.774.300	2.585.854

(1) Los pagos provisionales mensuales de la filial Inmobiliaria Puenta Ltda. al 31 de diciembre de 2021 se encuentra en los pasivos por impuestos corrientes y en los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2020.

(2) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 corresponde principalmente a la 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 39.

d) Los activos y pasivos por impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se detallan a continuación:

Activos por impuestos diferidos	31.12.2021 (No auditado) M$	31.12.2020 M$
Pérdidas fiscales	850.547	1.528.599
Propiedades de inversión	12.685	10.434
Activos en leasing, neto	482.980	81.971
Provisión gastos operacionales	-	64.765
Deterioro cuentas por cobrar	101.325	427.901
Obligaciones con el público	303.066	339.849
Obligaciones por arrendamientos	99.274	243.276
Provisión de vacaciones	141.634	173.927
Total activos por impuestos diferidos (1)	1.991.511	2.870.722

Pasivos por impuestos diferidos	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
Propiedades de inversión	31.482.982	11.016.502
Propiedades de inversión en leasing, neto	2.743.289	32.898.179
Deterioro cuentas por cobrar	1.238.796	-
Activos intangibles distintos de la plusvalía	6.166	5.932
Propiedades, planta y equipos	36.186	36.829
Préstamos bancarios	548	10.057
Total pasivos por impuestos diferidos (1)	35.507.967	43.967.499

(1) Con fecha 26 de enero de 2021 se materializa la venta de las filiales Inmobiliaria Mall el Centro SpA. e Inmobiliaria Mall Imperio SpA. Ver nota 11 y 31 (2), lo cual generó una rebaja en los "Pasivos incluidos en grupos de pasivos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios" de M$5.964.623 y un efecto en el resultado por impuestos diferidos del período de M$34.080.

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

	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
VivoCorp S.A.	-	3.910.296
Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.	2.654.122	1.154.289
Inmobiliarias Regionales S.A.	195.989	40.207
Inversiones HH Costanera II S.A.	157.030	-
Inmobiliaria SRR S.A.	86.826	508.426
Inmobiliaria Ovalle S.A.	28.411	26.404
Inmobiliaria SRBG S.A.	27.796	21.855
Totales	3.150.174	5.661.477

26. PATRIMONIO

a) Capital pagado y número de acciones

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el capital de la Sociedad es el siguiente:

Capital

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

b) Número de acciones

Serie	N° de acciones suscritas	N° de acciones pagadas	N° de acciones con derecho a voto
Serie única	87.855.612	87.855.612	87.855.612

c) Accionistas controladores

Con fecha 26 de enero 2021 se suscribe el contrato de compraventa de acciones entre el BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión, Inversiones Terra SpA y Matriz Terra SpA, en virtud del cual estas últimas adquirieron de la primera, la totalidad de las acciones que BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión mantenía en la Sociedad, representativas del 25% del capital accionario. El precio de esta compraventa ascendió a M$73.501.917, equivalente a esta fecha a UF2.525.000.

Las acciones emitidas y pagadas de VIVOcorp S.A. son de propiedad de las sociedades accionistas que se indican a continuación:

	31.12.2021	31.12.2020
Inversiones Terra SpA.	99,999999%	75,000000%
Matriz Terra SpA.	0,000001%	-
BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión	-	25,000000%
Totales	100%	100%

c) Accionistas controladores

Con fecha 26 de enero 2021 se suscribe el contrato de compraventa de acciones entre el BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión, Inversiones Terra SpA y Matriz Terra SpA, en virtud del cual estas últimas adquirieron de la primera, la totalidad de las acciones que BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión mantenía en la Sociedad, representativas del 25% del capital accionario. El precio de esta compraventa ascendió a M$73.501.917, equivalente a esta fecha a UF2.525.000.

Las acciones emitidas y pagadas de VIVOcorp S.A. son de propiedad de las sociedades accionistas que se indican a continuación:

d) Otras reservas

El movimiento de las otras reservas al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

	31.12.2021			31.12.2020		
	Reservas de cobertura de flujo de efectivo	Otras reservas varias	Total otras reservas	Reservas de cobertura de flujo de efectivo	Otras reservas varias	Total otras reservas
	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Saldo inicial	(1.102.017)	3.434.020	2.332.003	(8.356)	3.431.852	3.423.496
Reserva por cobertura de flujo de efectivo (1)	524.270	-	524.270	(1.093.661)	-	(1.093.661)
Reservas coligadas (2)	-	81.777	81.777	-	2.168	2.168
Totales	(577.747)	3.515.797	2.938.050	(1.102.017)	3.434.020	2.332.003

(1) Al 31 de diciembre de 2021 corresponde a los efectos de contabilidad de cobertura del flujo de efectivo por derivados contraídos por la filial Inmobiliaria Puente Limitada con banco Scotiabank por un monto ascendente a M$472.689 (efecto negativo de M$448.664 al 31 de diciembre de 2020), y a los efectos de contabilidad de cobertura del flujo de efectivo netos de Impuestos por derivados contraídos de la coligada Inversiones HSG S.A. por M$51.581. Además, al 31 de diciembre de 2020 se incluye el efecto de contabilidad de cobertura del flujo de efectivo por derivados contraídos por la Sociedad con el banco Estado por un monto ascendente a M$8.356 y los efectos negativos de contabilidad de cobertura del flujo de efectivo por derivados contraídos de la coligada Hotel Corporation of Chile S.A. por M$653.353.

(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:

	31.12.2021	31.12.2020
	M$	M$
Saldo inicial	153.994.716	163.199.405
Utilidad (pérdida) del período	13.198.651	(590.594)
Cuentas corrientes relacionadas (1)	(182.018.929)	-
Dividendo pagado (2)	-	(8.614.095)
Otros (3)	(4.120)	-
Totales	(14.829.682)	153.994.716

(1) El 23 de diciembre de 2021 la Junta Deliberativa de Acreedores aprobó la propuesta del Acuerdo de Reorganización, la que considera la división de VIVOcorp SpA. y la asignación en la división de las cuentas corrientes con Inversiones Terra SpA y Matriz Terra SpA a los actuales accionistas de la Sociedad. Ver nota 10 a) y c). Producto de lo anterior, las cuentas por cobrar que serán asignadas en la división, se presentan en los estados financieros al 31 de diciembre de 2021, disminuyendo el patrimonio en el rubro "Aumento (disminución) por transferencias y otros cambios", toda vez que a esta fecha ya no representa una cuenta por cobrar a Terra, sino que corresponden a los activos que se asignarán a la Sociedad nueva que nacerá de la división, Sociedad que quedará en poder de Terra.

(2) 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 (300.000 unidades de fomento).

(3) Al 31 de diciembre de 2021 corresponde principalmente al efecto en los resultados acumulados de la coligada Hotel Corporation of Chile S.A.

El detalle de las utilidades líquidas distribuibles al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
Utilidad (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	13.198.651	(590.594)
Utilidad por revaluación de propiedades de inversión atribuible a los propietarios de la controladora, neta de impuestos	(3.416.327)	(8.110.370)
Utilidad liquida distribuible del período	9.782.324	-

Al 31 de diciembre de 2021, no hemos realizado provisión de dividendo mínimo en consideración del "Acuerdo de Reorganización", aprobado por la Junta Deliberativa de Acreedores el 23 de diciembre de 2021, el cual estipula que la Sociedad no podrá repartir dividendos a sus accionistas directos e indirectos.

Participaciones no controladoras

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 %	31.12.2021 Interés minoritario patrimonio M$	31.12.2021 Interés minoritario resultado M$	31.12.2020 Interés minoritario patrimonio M$	31.12.2020 Interés minoritario resultado M$
Inmobiliaria Río Lluta S.A.	53,18%	1.162.260	122.229	1.088.474	91.225
Inmobiliaria SRB S.A.	54,10%	670.062	16.681	638.127	5.414
Inmobiliaria SRR S.A.	54,10%	3.192.554	(797.982)	3.990.536	496.189
Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	54,10%	567.247	50.584	508.943	53.242
Inmobiliaria SRBG S.A.	54,10%	(7.550)	(1.435)	(6.115)	(1.278)
Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.	50,00%	14.722.666	(140.526)	10.929.188	(179.873)
Inmobiliarias Regionales S.A.	8,21%	1.146	(42)	1.185	79
Inmobiliaria Ovalle S.A.	8,20%	7.777.079	579.783	7.115.648	727.744
CAI Constructora S.A.	0,01%	(36)	(7)	(29)	(14)
Inversiones HH Costanera II S.A.	10,00%	660.477	(265.221)	925.699	(467.234)
Totales		28.745.905	(435.936)	25.191.656	725.494

27. GANANCIA (PÉRDIDA) POR ACCIÓN

La ganancia (pérdida) 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 2021 y 2020, el detalle es el siguiente:

	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
Ganancia (pérdida) por acción básica:		
Utilidad (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	13.198.651	(590.594)
Promedio ponderado de número de acciones	87.856	87.856
Ganancia (pérdida) básica por acción $	150,23	(6,72)

28. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle es el siguiente:

	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
Ingresos por arriendos de locales	27.129.629	36.671.777
Ingresos por comisiones	735.633	851.330
Totales	27.865.262	37.523.107

29. COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle es el siguiente:

	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
Costos por arriendos de locales	6.214.234	8.965.715

30. GASTO DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el detalle es el siguiente:

	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
Gasto por remuneraciones	6.155.004	8.314.862
Gasto por asesorías	2.008.041	1.361.143
Gastos administrativos	746.374	1.227.622
Gastos de sistemas y comunicación	449.110	741.190
Gasto por depreciación	298.677	386.523
Gasto por amortización	123.469	122.733
Otros gastos	333.247	75.711
Totales	10.113.922	12.229.784

31. OTRAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle es el siguiente:

	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
Revaluación de propiedades de inversión (Nota 15 b) (6)) (1)	4.487.372	13.291.258
Utilidad en venta de acciones (2)	29.142.168	259.419
Utilidad en venta de propiedades de inversión (3)	266.806	7.578.123
Otras (pérdidas) ganancias	(190.625)	57.738
Totales	33.705.721	21.186.538

(1) Al 31 de diciembre de 2021 el saldo incluye la revaluación de fair value de las propiedades de inversión reclasificadas a Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta por M$649.465.

(2) Al 31 de diciembre de 2021 corresponde a la utilidad en venta de las acciones de las filiales Inmobiliaria Mall El Centro SpA por M$26.784.274 e Inmobiliaria Mall Imperio SpA por M$2.357.894 (monto incluye el costo de prepago del leasing a Consorcio por M$11.073.263, ver notas 1 y 11). Al 31 de diciembre de 2020 el monto incluye la utilidad en la venta de acciones de la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. (Ver nota 13 b) (3)).

(3) Al 31 de diciembre de 2021 corresponde a la utilidad generada en la venta del Centro Comercial Vivo Outlet La Florida de la filial indirecta SR inmobiliaria S.A. por M$852.894 y de los centros comerciales de la filial Inmobiliaria Puente Limitada, Vivo Outlet Temuco por M$746.512 y la segunda etapa del centro Comercial Vivo Outlet Maipú por M$178.241, y a la pérdida en la venta de Vivo Outlet Peñuela por M$1.510.841. Ver notas 1 y 11. Al 31 de diciembre de 2020 corresponde a la utilidad por la venta de los lotes de terreno de Vivo Los Toros de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. Ver Nota 15 (4) b).

32. COSTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle es el siguiente:

	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
Pasivos por arrendamientos	103.381	727.104
Obligaciones bancarias	2.814.563	2.500.413
Obligaciones con el público	2.842.535	2.680.641
Obligaciones en leasing	7.232.540	11.418.461
Otros costos	248.599	65.687
Totales	13.241.618	17.392.306

33. INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle es el siguiente:

	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
Intereses por colocaciones	24.225	50.554
Intereses deudores comerciales	52.483	66.695
Intereses préstamos a empresas relacionadas	7.257.465	2.352.478
Totales	7.334.173	2.469.727

34. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTES

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el detalle es el siguiente:

	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
Préstamos a empresas relacionadas	8.589.408	1.337.091
Obligaciones bancarias	(3.125.754)	(1.439.150)
Pasivos por arrendamientos	(124.070)	(406.368)
Obligaciones con el público	(7.766.080)	(3.079.226)
Obligaciones en leasing	(9.646.083)	(6.218.663)
Otros	217.050	109.770
Totales	(11.855.529)	(9.696.546)

35. MONEDA EXTRANJERA

La composición de los activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

Rubro		31.12.2021 MS	31.12.2020 MS
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	Pesos chilenos	5.207.912	7.008.797
Otros activos financieros corrientes	Pesos chilenos	15.647.569	-
Otros activos no financieros, corrientes	Pesos chilenos	1.047.354	848.706
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	Pesos chilenos	11.079.924	15.124.658
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	Unidad de fomento	651.886	670.806
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	Pesos chilenos	1.770.306	7.025.100
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	Unidad de fomento	14.547.014	5.320.842
Activos por impuestos, corrientes	Pesos chilenos	16.188	1.290.653
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Pesos chilenos	-	264.872.904
Total activos corrientes		49.968.153	302.162.466
Activos no corrientes			
Otros activos no financieros, no corrientes	Unidad de fomento	735.233	333.356
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	Unidad de fomento	1.926.751	5.301.212
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	Unidad de fomento	38.035.197	69.586.244
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	Pesos chilenos	17.370.395	18.326.655
Activos intangibles distintos de la plusvalía	Pesos chilenos	388.512	511.981
Plusvalía	Pesos chilenos	2.379.455	2.336.198
Propiedades, planta y equipos	Pesos chilenos	196.141	265.152
Propiedades de inversión	Pesos chilenos	462.324.515	446.538.126
Activos por derecho de uso	Pesos chilenos	727.276	956.942
Activo por impuesto diferido	Pesos chilenos	1.991.511	2.870.722
Total activos no corrientes		526.074.986	547.026.588
	Pesos chilenos	520.147.058	767.976.594
	Unidad de fomento	55.896.081	81.212.460
Total activos		576.043.139	849.189.054

Rubro	Moneda	Hasta 90 días		90 días hasta 1 año		Totales corrientes	
		31.12.2021 M$	31.12.2020 M$	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$	31.12.2021 M$	31.12.2020 M$
Pasivos corrientes							
Otros pasivos financieros, corrientes	Pesos chilenos	26.154.497	39.173.503	1.775.149	559.544	27.929.646	39.733.047
Otros pasivos financieros, corrientes	Dólar	4.526.000	156.146	-	15.392.520	4.526.000	15.548.666
Otros pasivos financieros, corrientes	Unidad de fomento	148.153.874	1.487.259	2.139.121	4.391.441	150.292.995	5.878.700
Pasivos por arrendamientos, corrientes	Unidad de fomento	14.764.961	1.060.422	4.135.761	3.687.799	18.900.722	4.748.221
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	Pesos chilenos	8.025.940	21.779.079	-	-	8.025.940	21.779.079
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	Pesos chilenos	73.349	143.315	-	-	73.349	143.315
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	Unidad de fomento	930.684	-	-	-	930.684	-
Pasivos por impuestos, corrientes	Pesos chilenos	25.774.300	2.585.854	-	-	25.774.300	2.585.854
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	Pesos chilenos	1.763.372	3.053.268	-	-	1.763.372	3.053.268
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	Unidad de fomento	-	111.267.868	-	-	-	111.267.868
Total pasivos corrientes		230.166.977	180.706.714	8.050.031	24.031.304	238.217.008	204.738.018
	Pesos chilenos	61.791.458	66.735.019	1.775.149	559.544	63.566.607	67.294.563
	Unidad de fomento	163.849.519	113.815.549	6.274.882	8.079.240	170.124.401	121.894.789
	Dólar	4.526.000	156.146	-	15.392.520	4.526.000	15.548.666
Totales		230.166.977	180.706.714	8.050.031	24.031.304	238.217.008	204.738.018

31.12.2021

Rubro	Moneda	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 M$
Otros pasivos financieros, no corrientes	Unidad de fomento	1.951.578	1.991.389	2.033.656	2.078.065	12.089.497	20.144.185
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	Unidad de fomento	5.769.064	6.065.505	6.073.754	6.326.036	107.111.656	131.346.015
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	Unidad de fomento	5.020.662	-	-	-	-	5.020.662
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	-	7.112.364	7.112.364
Pasivo por impuestos diferidos	Pesos chilenos	-	-	-	-	35.507.967	35.507.967
Otros pasivos no financieros, no corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	-	961.724	961.724
Otras provisiones, no corrientes	Pesos chilenos	-	-	-	-	1.303.081	1.303.081
Total pasivos no corrientes		12.741.304	8.056.894	8.107.410	8.404.101	164.086.289	201.395.998
	Pesos chilenos	-	-	-	-	36.811.048	36.811.048
	Unidad de fomento	12.741.304	8.056.894	8.107.410	8.404.101	127.275.241	164.584.950
Totales		12.741.304	8.056.894	8.107.410	8.404.101	164.086.289	201.395.998

31.12.2020 Rubro	Moneda	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 M$
Pasivos no corrientes							
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
	Dólar	3.768.153	-	-	-	-	3.768.153
	Unidad de fomento	24.281.030	36.453.192	7.622.256	7.673.811	218.395.073	294.425.362
Totales		28.661.035	36.453.192	7.622.256	7.673.811	262.946.507	343.356.801

36. ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS DE LAS PRINCIPALES FILIALES

Los estados financieros de las principales filiales al 31 de diciembre de 2021 y 2020, son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2021:

	Inmobiliaria Ovalle S.A. M$	Inmobiliaria Puente Ltda M$	Inversiones HH Costanera II S.A. M$	CAI Constructora S.A. M$	Inversiones HSG S.A. M$	Totales M$
Total activos, corrientes	10.121.415	8.914.675	18.897.572	171.327	18.909	38.123.898
Total ativos, no corrientes	185.204.540	282.229.502	1.998.509	51.398	6.997.228	476.481.177
Total activos	**195.325.955**	**291.144.177**	**20.896.081**	**222.725**	**7.016.137**	**514.605.075**
Total pasivos, corrientes	14.704.399	95.443.894	925.572	581.785	198.267	111.853.917
Total pasivos, no corrientes	84.756.871	114.429.167	13.365.738	-	1.072.877	213.624.653
Total pasivos	**99.461.270**	**209.873.061**	**14.291.310**	**581.785**	**1.271.144**	**325.478.570**
Ingresos	21.268.780	16.263.051	161.410	4.523	665.285	38.363.049
Gastos	(13.897.584)	(22.538.726)	(2.813.626)	(71.022)	(753.831)	(40.074.789)
Resultado	**7.371.196**	**(6.275.675)**	**(2.652.216)**	**(66.499)**	**(88.546)**	**(1.711.740)**

Al 31 de diciembre 2020:

	Inmobiliaria Ovalle S.A. MS	Inmobiliaria Puente Ltda MS	Inmobiliaria Mall El Centro S.A. MS	Inversiones HH Costanera II S.A. MS	CAI Constructora S.A. MS	Inversiones HSG S.A. MS	Totales MS
Total activos, corrientes	41.498.958	161.900.032	81.179.210	63.588	237.629	17.664	284.897.081
Total ativos, no corrientes	179.972.039	274.364.174	-	23.086.469	51.398	5.981.142	483.455.222
Total activos	**221.470.997**	**436.264.206**	**81.179.210**	**23.150.057**	**289.027**	**5.998.806**	**768.352.303**
Total pasivos, corrientes	42.149.790	182.510.067	21.189.903	17.622	581.588	131.903	246.580.873
Total pasivos, no corrientes	86.323.865	137.338.117	-	13.875.448	-	41.692	237.579.122
Total pasivos	**128.473.655**	**319.848.184**	**21.189.903**	**13.893.070**	**581.588**	**173.595**	**484.159.995**
Ingresos	24.147.757	30.901.858	58.635	63.955	5.845	27.945	55.205.995
Gastos	(14.628.251)	(29.741.955)	(20.258)	(4.736.304)	(157.605)	(291.242)	(49.575.615)
Resultado	**9.519.506**	**1.159.903**	**38.377**	**(4.672.349)**	**(151.760)**	**(263.297)**	**5.630.380**

37. ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2021:

		Flujos de efectivo de financiamiento					Cambios que no representan flujos de efectivo				
	Saldo inicial (1)	Provenientes	Utilizados			Total	Unidades de reajuste	Intereses devengados (2)	Otros cambios		Saldo final (1)
Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	MS	MS	Capital MS	Intereses MS	Otros MS	MS	MS	MS	MS		MS
Préstamos bancarios (Nota 18)	85.889.313	2.365.063	(14.447.665)	(3.033.737)	-	70.772.974	3.090.560	2.793.693	(472.199)	(3)	76.185.028
Pasivos por arrendamientos (Nota 19)	145.511.021	-	(4.688.704)	(7.383.632)	-	133.438.685	9.420.942	6.762.471	624.639	(4)	150.246.737
Obligaciones con el público (Nota 18)	118.526.068	-	(186.644)	(2.240.241)	-	116.099.183	7.766.080	2.842.535	-		126.707.798
Pasivos disponible para la venta (Nota 10)	83.906.034	-	(3.572.530)	(597.659)	-	79.735.845	384.405	594.320	(80.714.570)	(5)	-
Préstamos bancarios	3.187.826	-	(3.254.860)	(40.352)	-	(107.386)	35.194	20.870	51.322		-
Pasivos por arrendamientos	80.718.208	-	(317.670)	(557.307)	-	79843231	349.211	573.450	(80.765.892)		-
Préstamos de empresas relacionadas (Nota 9)	8.553.079	4.864.682	-	-	(2.023.174)	11.394.587	466.661	-	(3.864.627)	(6)	7.996.621
Totales	442.385.515	7.229.745	(22.895.543)	(13.255.269)	(2.023.174)	411.441.274	21.128.648	12.993.019	(84.426.757)		361.136.184

(1) Saldo corriente y no corriente
(2) Devengamiento de intereses.
(3) Corresponde a la renegociación crédito de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. con el banco Scotiabank por M$1.441.480, al resultado negativo por cobertura de flujo de efectivo de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. con el Banco Scotiabank por M$2.163.724 a intereses activados por M$509.992 y a obligaciones adquiridas el año anterior por la Sociedad con el Banco Estado y que sus flujos fueron recibidos en el periodo por M$261.094.
(4) Corresponde a intereses activados por M$624.639.
(5) Corresponde a la baja del pasivo por leasing y por arrendamiento, producto de las ventas descritas en notas 1 y 10, de la filial Inmobiliaria Mall Imperio SpA por M$44.704.714 y M$9.246.564 respectivamente, de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. por la venta de los activos Vivo Outlet Temuco por M$12.856.237 y M$154.044 respetivamente, por la baja del pasivo por leasing de Vivo Outlet Peñuelas por M$9.618.584, y por la baja por arrendamiento de la filial SR Inmobiliaria S.A. por la venta del activo Vivo Outlet La Florida por M$4.185.749. Además, de la baja por préstamos bancarios por la venta del activo Vivo Outlet Peñuelas por M$3.203.539.
(6) Corresponde principalmente al aumento de capital de la filial indirecta Inmobiliaria Vivo Santiago SpA. por M$3.933.998, al pago de dividendo por M$68.600.

Al 31 de diciembre 2020:

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo inicial (1)	Flujos de efectivo de financiamiento: Provenientes	Utilizados: Capital	Utilizados: Intereses	Utilizados: Otros	Total	Cambios que no representan flujos de efectivo: Unidades de reajuste	Intereses devengados (2)	Otros cambios		Saldo final (1)
	MS	MS	MS	MS	MS	MS	MS	MS	MS		MS
Préstamos bancarios (Nota 18)	67.087.543	24.508.824	(4.699.299)	(3.363.989)	-	83.533.079	1.439.150	2.500.413	(1.583.329)	(3)	85.889.313
Pasivos por arrendamientos (Nota 19)	260.710.247	2.465.257	(5.724.932)	(9.531.831)	-	247.918.741	6.625.031	12.145.565	(121.178.320)	(4)	145.511.017
Obligaciones con el público (Nota 18)	115.639.669	-	(195.780)	(2.677.689)	-	112.766.200	3.079.226	2.680.641	-		118.526.067
Préstamos de empresas relacionadas (Nota 9)	9.388.925	3.952.226	-	-	(9.135.954)	4.205.197	(231.251)	-	4.579.133	(5)	8.553.079
Totales	452.826.384	30.926.307	(10.620.011)	(15.573.509)	(9.135.954)	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. 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. Corresponde al resultado por cobertura de flujo de efectivo de la Sociedad con el banco Estado.
(4) Corresponde al resultado por cobertura de flujo de efectivo de la Sociedad con el banco Estado.
(5) 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 periodo.

El detalle de los otros pagos por actividades de operación al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	31.12.2021 MS	31.12.2020 MS
Impuestos y retenciones pagadas	12.201.216	6.157.991
Impuesto territorial pagado	2.807.780	5.062.831
Totales	15.008.996	11.220.822

38. COMBINACIÓN DE NEGOCIO

1. 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 reconocida 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.

2. 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. El precio de la compraventa ascendió a M$6.089.252 y la operación fue realizada bajo condiciones de mercado. Ver nota 2.2 b. (8). Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad realizó la 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 de la administración de VIVOcorp S.A., reconociendo un mayor valor pagado de inversión por M$28.409.

39. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

En relación con el examen de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 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, implementación de túneles sanitarios en instalaciones que se evalúe pertinente, protocolo 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 operan nuestros centros comerciales y protocolos de acción en caso de que algún colaborador resulte contagiado.
Durante el último trimestre la Sociedad mantiene operando la totalidad de sus activos post transacciones.

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 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) Con fecha 28 de diciembre de 2020, mediante escritura pública suscrita en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo, SR Inmobiliaria S.A. hipotecó en favor de la Fundación Educacional Alonso de Ovalle, como garantía del pago del saldo de precio por la compra de 2 terrenos ubicados en la ciudad de Antofagasta, ubicados en Avenida Pedro Aguirre Cerda N° 9451 y 9321 (proyecto Vivo Antofagasta), el inmueble ubicado en Avenida Manquehue Sur N° 1700, comuna de Las Condes.

g) Con fecha 31 de marzo de 2021, mediante escritura pública suscrita en la Notaría de Santiago de don Luis Ignacio Maquehual Mery la sociedad hipotecó en favor del Banco Santander la propiedad ubicada en Avenida Collín N° 866, comuna de Chillán.

Inmobiliarias Regionales S.A.:

La Sociedad ha prendado las siguientes acciones que se indican a continuación a favor de las siguientes entidades:

Sociedad emisora	N° Título	N° Acciones	Serie	Estado	Acreedor prendario
Inmobiliaria SRR S.A.	4	500	Unica	Prenda	Inmobiliaria Andalucía Ltda.
Inmobiliaria SRB S.A.	4	500	Unica	Prenda	Inversiones Comerciales Raíces Ltda.
Inmobiliaria SRBG S.A.	3	500	Unica	Prenda	Ribeiro Fondo de Inversión Privado
Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	3	500	Unica	Prenda	Open Road S.A.

La acreedora Inmobiliaria Andalucía Limitada fue objeto de una transformación, modificando su razón social a Inmobiliaria Andalucía S.A.

Por otra parte, el acreedor Ribeiro Fondo de Inversión Privado, actúa hoy a través de su continuadora legal Inversiones Celanova Limitada.

Inmobiliaria Puente Limitada:

a) Inmobiliaria Puente Limitada, mantiene una reclamación presentada en contra de una liquidación practicada por el Servicio de Impuestos Internos correspondiente al año tributario 2014. A la fecha, y dado el avance de este procedimiento, no es posible estimar la existencia de eventuales pérdidas que deban ser reconocidas en estos estados financieros.

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.

b) 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 Chile el inmueble ubicado en Avenida Vicente Méndez, número 1545, comuna de Chillán (proyecto Vivo Outlet Chillán).

c) Con fecha 18 de agosto de 2020, mediante escritura pública suscrita en la Notaría de Santiago de doña María Patricia Donoso Gomién, la sociedad hipotecó en favor del Banco Scotiabank Chile 5 lotes ubicados en el kilómetro dos del Camino Público de Coyhaique a Balmaceda, comuna de Coyhaique (proyecto Vivo Outlet Coyhaique).

d) Con fecha 19 de abril de 2021, mediante escritura pública suscrita en la Notaría de Santiago de don Eduardo Javier Diez Morello la sociedad hipotecó en favor del Banco de Crédito e Inversiones la propiedad ubicada en calle Hamburgo 671, comuna de Ñuñoa.

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 solo sitio, ubicado en Avenida Manso de Velazco N°543, N°555, N° 573, N° 577, N° 515comuna 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.

Inversiones HSG S.A.

a) Hipoteca constituida por escritura pública de fecha 22 de febrero de 2012, otorgada en la Notaria 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 adquirientes de los bienes comunes.

b) Hipoteca constituida por escritura pública de fecha 3 de mayo de 2012, otorgada en la Notaria 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.

Restantes sociedades incluidas en la consolidación de Estados Financieros.

Al 31 de diciembre de 2021, 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.
- HRC S.A.

Al 31 de diciembre de 2021, 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.

40. COVENANTS

VIVOcorp S.A.

Los nuevos covenants de los contratos de emisión de bonos suscritos en enero de 2018 y julio de 2019 son los contenidos en el Acuerdo de Reorganización Judicial acordado en Junta Deliberativa de fecha 23 de diciembre de 2021, y aprobado por resolución judicial de fecha 5 de enero de 2022, encontrándose la Sociedad en cumplimiento de los nuevos términos y obligaciones bajo los contratos de emisión.

41. 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.

42. HECHOS POSTERIORES

1) Mediante hecho esencial de fecha 20 de enero de 2022, se informó que con fecha 19 de enero de 2022 se llevó a cabo la celebración de una Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, en la cual se aprobaron, entre otras materias:

(i) La cancelación de la inscripción en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero de las actuales 87.855.612 acciones de la Sociedad, según consta en Certificado N°159 emitido por la CMF con fecha 20 de marzo de 2020.

(ii) Transformar la Sociedad en una sociedad por acciones, cuya razón social será "VIVOcorp SpA" y que se regirá por las disposiciones contenidas en el texto único de sus estatutos, por lo dispuesto en el artículo 424 y siguientes del Código de Comercio, y por lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas y su Reglamento en cuanto le fueren subsidiariamente aplicables.

(iii) Convertir las actuales 87.855.612 acciones ordinarias de la Sociedad en 98 acciones de una nueva serie de acciones ordinarias denominada "Serie A".

(iv) Aumentar el capital de la Sociedad en la cantidad de $10.890.785.500, equivalente a la cantidad de 350.000 Unidades de Fomento, mediante la emisión y colocación de (a) 100 nuevas acciones preferentes de la Serie B, y (b) 349.900 nuevas acciones preferentes de la Serie C, a ser suscritas y pagadas por los acreedores de la Sociedad conforme a los términos del Acuerdo de Reorganización de la Sociedad aprobado el Junta Deliberativa de Acreedores celebrada con fecha 23 de diciembre de 2021.

(v) Finalmente, en el marco de los acuerdos adoptados por la Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, la unanimidad de los accionistas de la Sociedad acordó aprobar un texto refundido de los estatutos de la Sociedad.

Se dejó expresa constancia de que los acuerdos anteriores tienen por objeto dar cumplimiento a los términos del Acuerdo de Reorganización de VIVOcorp S.A., antes mencionado, y del Acuerdo de Reorganización de Inversiones Terra SpA, aprobado en Junta Deliberativa de Acreedores celebrada con fecha 19 de enero de 2022.

2) Con fecha 8 de marzo de 2022 se firmó el contrato de resciliación de compraventa del inmueble denominado Strip Center Rotonda Arica, dejando sin efecto los contratratos de compraventa y de arrendamiento celebrados con fecha 24 de febrero de 2021 entre Sociedad Inversiones Araucana SpA y la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A.

Entre el 1° de enero de 2022 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