

VIVOCORP S.A. Y FILIALES

Estados financieros consolidados intermedios
por los períodos terminados al 30 de septiembre de 2020 (No auditado)
y al 31 de diciembre de 2019.

VIVOCORP S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIOS
AL 30 SEPTIEMBRE DE 2020 (No auditado) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(En miles de pesos chilenos - M\$)

ACTIVOS	Nota Nº	30.09.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	5.778.555	6.641.245
Otros activos no financieros, corrientes	7	850.422	496.134
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8	21.477.843	11.277.061
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	9	4.159.203	3.337.876
Activos por impuestos, corrientes	22	1.159.253	1.754.093
Total activos, corrientes		<u>33.425.276</u>	<u>23.506.409</u>
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	7	361.385	198.479
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	8	5.261.907	1.300.630
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	9	58.591.390	58.026.681
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	15	23.498.854	26.001.266
Activos intangibles distintos de la plusvalía	10	542.847	613.766
Plusvalía	11	-	2.243.556
Propiedades, planta y equipos	12	460.180	418.947
Propiedades de inversión	13	707.307.240	727.886.724
Activos por derecho de uso	14	1.019.717	1.189.670
Activos por impuestos diferidos	22	3.719.046	4.790.938
Total activos, no corrientes		<u>800.762.566</u>	<u>822.670.657</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>834.187.842</u></u>	<u><u>846.177.066</u></u>

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

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota Nº	30.09.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
Pasivos corrientes:			
Otros pasivos financieros, corrientes	17	63.353.752	46.292.344
Pasivos por arrendamientos, corrientes	18	7.788.153	20.960.731
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	19	4.459.564	7.641.242
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	9	6.261	501.763
Pasivos por impuestos, corrientes	22	1.560.135	1.546.820
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	20	2.410.819	2.838.633
Total pasivos, corrientes		<u>79.578.684</u>	<u>79.781.533</u>
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	17	142.442.716	136.434.868
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	18	228.998.025	239.749.516
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9	8.816.986	9.388.925
Pasivos por impuestos diferidos	22	70.417.848	71.879.509
Otros pasivos no financieros, no corrientes	21	2.401.373	2.335.647
Total pasivos, no corrientes		<u>453.076.948</u>	<u>459.788.465</u>
Total pasivos		<u>532.655.632</u>	<u>539.569.998</u>
Patrimonio:			
Capital pagado	23	119.575.860	119.575.860
Ganancias acumuladas	23	155.117.086	163.199.405
Otras reservas	23	2.702.679	3.423.496
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		<u>277.395.625</u>	<u>286.198.761</u>
Participaciones no controladoras	23	24.136.585	20.408.307
Total patrimonio		<u>301.532.210</u>	<u>306.607.068</u>
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		<u><u>834.187.842</u></u>	<u><u>846.177.066</u></u>

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

VIVOCORP S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION INTERMEDIOS

POR LOS PERÍODOS DE NUEVE Y TRES MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y 2019 (No auditados)

(En miles de pesos chilenos - M\$)

		01.01.2020	01.01.2019	01.07.2020	01.07.2019
		30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
	Nota	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)	(No auditado)
	Nº	M\$	M\$	M\$	M\$
Estados de resultados					
Ingresos de actividades ordinarias	25	26.562.014	37.114.760	7.455.672	13.289.761
Costo de ventas	26	(6.473.635)	(5.671.193)	(2.319.395)	(1.939.429)
Margen bruto		<u>20.088.379</u>	<u>31.443.567</u>	<u>5.136.277</u>	<u>11.350.332</u>
Gastos de administración	27	(8.896.701)	(9.617.507)	(3.039.302)	(3.240.337)
Otras ganancias	28	13.342.955	16.081.546	810.858	2.928.170
Otros gastos por función		-	(404.926)	-	(620.000)
Ganancias de actividades operacionales		<u>24.534.633</u>	<u>37.502.680</u>	<u>2.907.833</u>	<u>10.418.165</u>
Costos financieros	29	(13.340.385)	(22.119.706)	(4.496.969)	(13.348.228)
Ingresos financieros	30	1.778.168	2.464.185	607.772	689.482
Participación en ganancias de asociadas y negocios conjuntos registradas por el método de la participación	15	(4.604.473)	525.531	(1.146.477)	185.769
Resultados por unidades de reajuste	31	(5.133.557)	(5.227.932)	(81.356)	(1.796.258)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		<u>3.234.386</u>	<u>13.144.758</u>	<u>(2.209.197)</u>	<u>(3.851.070)</u>
(Gasto) ingreso por impuestos a las ganancias	22	(2.226.086)	(5.837.723)	(58.109)	751.708
Utilidad (pérdida) del período		<u>1.008.300</u>	<u>7.307.035</u>	<u>(2.267.306)</u>	<u>(3.099.362)</u>
Utilidad (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		531.921	6.215.280	(2.300.729)	(3.433.142)
Utilidad atribuible a participaciones no controladoras	23	476.379	1.091.755	33.423	333.780
Utilidad (pérdida) del período		<u>1.008.300</u>	<u>7.307.035</u>	<u>(2.267.306)</u>	<u>(3.099.362)</u>
Ganancias (pérdidas) por acción					
Ganancia (pérdida) por acción básica:					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas (\$/acción)		6,05	70,74	(26,19)	(39,08)
Ganancia por acción básica en operaciones discontinuadas (\$/acción)		-	-	-	-
Ganancia (pérdida) por acción básica	24	<u>6,05</u>	<u>70,74</u>	<u>(26,19)</u>	<u>(39,08)</u>
Ganancia (pérdida) por acción diluida:					
Ganancia (pérdida) diluida por acción básica en operaciones continuadas (\$/acción)		6,05	70,74	(26,19)	(39,08)
Ganancia diluida por acción básica en operaciones discontinuadas (\$/acción)		-	-	-	-
Ganancia (pérdida) por acción diluida		<u>6,05</u>	<u>70,74</u>	<u>(26,19)</u>	<u>(39,08)</u>

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

VIVOCORP S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN INTERMEDIOS

POR LOS PERÍODOS DE NUEVE Y TRES MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y 2019 (No auditados)

(En miles de pesos chilenos - M\$)

		01.01.2020	01.01.2019	01.07.2020	01.07.2019
		30.09.2020	30.09.2019	30.09.2020	30.09.2019
Nota	(No auditado)				
Nº	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Estado de otros resultados integrales					
		1.008.300	7.307.035	(2.267.306)	(3.099.362)
		(664.026)	3.167.907	(706.627)	3.536.155
		179.287	(855.335)	190.789	(954.762)
		<u>523.561</u>	<u>9.619.607</u>	<u>(2.783.144)</u>	<u>(517.969)</u>
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a:					
		47.182	8.527.852	(2.816.567)	(851.749)
	23	476.379	1.091.755	33.423	333.780
		<u>523.561</u>	<u>9.619.607</u>	<u>(2.783.144)</u>	<u>(517.969)</u>

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

VIVOCORP S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTOS INTERMEDIOS
 POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y 2019 (No auditados)
 (En miles de pesos chilenos - M\$)

		01.01.2020	01.01.2019
	Nota	30.09.2020	30.09.2019
	N°	(No auditado)	(No auditado)
		M\$	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		43.561.327	66.115.215
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar		798.131	2.843.293
Otros cobros por actividades de operación		486.936	329.384
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(19.193.532)	(26.800.452)
Pagos procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar		(530.354)	(3.484.876)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(6.637.271)	(7.018.991)
Otros pagos por actividades de operación	34	(7.565.692)	(11.024.881)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		793.780	(2.695.043)
Otras entradas salidas de efectivo		(222.297)	(304.823)
		<u>11.491.028</u>	<u>17.958.826</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación			
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento			
Préstamos obtenidos de empresas relacionadas		-	-
Pagos de préstamos obtenidos de empresas relacionadas	34	(57.540)	(552.049)
Importes procedentes de pasivos por arrendamiento financiero de largo plazo	34	2.323.670	2.281.266
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	34	(5.008.736)	(7.376.529)
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio	34	-	56.779.049
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	34	24.375.589	29.788.054
Dividendos pagados	34	(8.663.095)	(23.944.732)
Intereses pagados	34	(11.178.699)	(14.157.406)
Intereses ganados	34	133.234	60.530
Reembolsos de préstamos	34	(4.082.018)	(51.882.866)
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	34	(173.943)	(144.808)
Importes procedentes de la emisión de acciones	34	3.073.484	-
Otras salidas de efectivo, clasificados como actividades de financiamiento	34	-	(8.900.722)
		<u>741.946</u>	<u>(18.050.213)</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento			
Flujos de efectivo (utilizados en) procedentes de actividades de inversión			
Flujo de efectivo procedente de pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	15a)	11.483.723	14.100.994
Flujos utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	15a)	(2.261.436)	(7.035.107)
Compras de propiedades de inversión		(24.297.106)	(15.996.145)
Importes procedentes de la venta de propiedades de inversión		1.579.310	698.595
Compras de activos intangibles, clasificados como actividades de inversión		(351.364)	(611.873)
Préstamo a entidades relacionadas	9	(513.026)	(7.229.060)
Cobros a entidades relacionadas	9	1.215.062	16.978.738
Intereses recibidos		46.948	118.194
Otras entradas de efectivo, clasificados como actividades de inversión		2.225	194.222
		<u>(13.095.664)</u>	<u>1.218.558</u>
Flujos de efectivo netos (utilizados en) procedentes de actividades de inversión			
(Disminición) aumento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo		(862.690)	1.127.171
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	6	6.641.245	3.884.796
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	6	<u><u>5.778.555</u></u>	<u><u>5.011.967</u></u>

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

ÍNDICE

1.	INFORMACION GENERAL	9
2.	BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS	10
3.	REVELACIONES DE LOS JUICIOS QUE LA GERENCIA HAYA REALIZADO AL APLICAR LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA ENTIDAD.....	30
4.	CAMBIOS CONTABLES	32
5.	GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS	32
6.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	36
7.	OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS	37
8.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.....	38
9.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS	40
10.	ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS A LA PLUSVALÍA.....	46
11.	PLUSVALÍA.....	47
12.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS	48
13.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	49
14.	ACTIVOS POR DERECHO DE USO.....	53
15.	INVERSIÓN CONTABILIZADA UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN.....	54
16.	INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	56
17.	OTROS PASIVOS FINANCIEROS.....	58
18.	PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS.....	64
19.	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	69
20.	PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.....	70
21.	OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	71
22.	IMPUESTO A LAS GANANCIAS	71
23.	PATRIMONIO.....	74
24.	GANANCIA POR ACCIÓN	78
25.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	78
26.	COSTO DE VENTAS.....	78
27.	GASTO DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS	79
28.	OTRAS GANANCIAS.....	79
29.	COSTOS FINANCIEROS	80
30.	INGRESOS FINANCIEROS.....	80
31.	RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTES	81
32.	MONEDA EXTRANJERA.....	81
33.	ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS DE LAS PRINCIPALES FILIALES	83
34.	ESTADOS DE FLUJO DE EFFECTIVO	84
35.	COMBINACION DE NEGOCIO.....	85
36.	CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS.....	86
37.	COVENANTS.....	94
38.	MEDIO AMBIENTE.....	94
39.	HECHOS POSTERIORES.....	95

VIVOCORP S.A. Y FILIALES.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 (NO AUDITADO) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(En miles de pesos chilenos - M\$)

1. INFORMACION GENERAL

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

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

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

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

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

Con fecha 13 de junio de 2019, la sociedad controladora Inversiones Terra SpA., y BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión, celebraron un contrato de compraventa de acciones, en virtud del cual, BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión adquirió el 25% de la propiedad accionaria. Ver nota 24 c).

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

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

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

Con fecha 25 de septiembre de 2019 se ingresó la solicitud de inscripción de acciones de VivoCorp S.A. en la Comisión para el Mercado Financiero. Con fecha 20 de marzo de 2020 se inscribe la cantidad de 87.855.612 acciones suscritas y pagadas.

Modificación de estatutos de sociedad

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

- 1) Modificar los estatutos de la sociedad para ajustarlos a normativa de sociedades anónimas abiertas.
- 2) Adoptar los acuerdos necesarios para cumplir con el antes indicado.
2. **BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS**

2.1 Bases de presentación y preparación de los estados financieros consolidados intermedios

Los presentes estados financieros consolidados intermedios de VivoCorp S.A. y filiales al 30 de septiembre de 2020 (No auditado) y 31 de diciembre de 2019, se presentan en miles de pesos chilenos y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), emitidos por International Accounting Standards Board (en adelante “IASB”) siguiendo los requerimientos establecidos en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) N° 34, representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las mencionadas NIIF y considerando las respectivas regulaciones de la Comisión para el Mercado Financiero, y han sido aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 27 de noviembre de 2020.

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

- Estados consolidados de situación financiera intermedios al 30 de septiembre de 2020 (No auditado) y estados consolidados de situación financiera 31 de diciembre 2019.
- Estados consolidados de cambios en el patrimonio intermedios por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (No auditados).
- Estados consolidados de resultados por función intermedios por los períodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (No auditados).
- Estados consolidados de resultados integrales intermedios por los períodos de nueve y tres meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (No auditados).
- Estados consolidados de flujos de efectivo directos intermedios por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (No auditados).

Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados intermedios reflejan fielmente la situación financiera de Vivocorp S.A. y filiales al 30 de septiembre de 2020 (No auditado) y 31 de diciembre de 2019, los cuales fueron aprobados por el Directorio. Por lo tanto, los presentes estados financieros consolidados intermedios representan la adopción explícita y sin reservas de las NIIF. Los estados financieros consolidados intermedios 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 intermedios de la Sociedad por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2020 (No auditado) y 31 de diciembre de 2019 han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Responsabilidad de la información y estimaciones contables

La preparación de los presentes estados financieros consolidados intermedios 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 intermedios 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 intermedios 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 intermedios.
- 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 intermedios, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos años, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

Reclasificaciones

Los presentes estados financieros consolidados intermedios al 30 de septiembre de 2020 (No auditado), presentan reclasificaciones y modificaciones de presentación respecto de los estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2019 (No auditado) y al de diciembre de 2019, sólo para efecto de mejorar su lectura e interpretación.

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

	Saldo Informado 01.01.2019 30.09.2019	Reclasificaciones 01.01.2019 30.09.2019	Saldo Reclasificado 01.01.2019 30.09.2019
	M\$	M\$	M\$
Estados de resultados integrales por función consolidados			
Margen bruto	<u>31.443.567</u>	<u>-</u>	<u>31.443.567</u>
Gastos de administración	(9.617.507)	-	(9.617.507)
Otras ganancias	5.737.903	10.343.643	16.081.546
Otros gastos, por función	<u>-</u>	<u>(404.926)</u>	<u>(404.926)</u>
Ganancias de actividades operacionales	<u>27.563.963</u>	<u>9.938.717</u>	<u>37.502.680</u>
Costos financieros	(22.119.706)	-	(22.119.706)
Ingresos financieros	2.464.185	-	2.464.185
Utilidad por revaluación de propiedades de inversión	9.938.717	(9.938.717)	-
Participación en ganancias de asociadas y negocios conjuntos registradas por el método de la participación	525.531	-	525.531
Resultados por unidades de reajuste	<u>(5.227.932)</u>	<u>-</u>	<u>(5.227.932)</u>
Utilidad antes de impuesto	<u>13.144.758</u>	<u>-</u>	<u>13.144.758</u>

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

- Reclasificaciones de rubro de sus activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos de acuerdo a instrucciones de la CMF

Reclasificación activos por derecho de uso al 31 de diciembre de 2019:

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

Reclasificación pasivos por arrendamientos financieros al 31 de diciembre de 2019:

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

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

2.2 Principales criterios contables aplicados.

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

a. Presentación de los estados financieros consolidados intermedios

Estados consolidados de situación financiera

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

Estados consolidados de resultados integrales

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

Estados consolidados de flujo de efectivo

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

Estados consolidados de cambios en el patrimonio

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

b. Bases de consolidación y combinación de negocios - Los presentes estados financieros consolidados intermedios, 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	30.09.2020 (No auditado)			31.12.2019		
			Porcentaje de participación			Porcentaje de participación		
			Directo %	Indirecto %	Total %	Directo %	Indirecto %	Total %
76.027.596-4	Inmobiliaria Ovalle S.A.	Peso chileno	91,80	-	91,80	91,80	-	91,80
76.146.228-8	CAI Constructora S.A. (1)	Peso chileno	99,99	-	99,99	99,99	-	99,99
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	Peso chileno	99,99	0,01	100,00	99,99	0,01	100,00
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A. (2)	Peso chileno	-	91,79	91,79	-	91,79	91,79
76.012.814-7	Inmobiliarias Regionales S.A. (2)	Peso chileno	-	91,80	91,80	-	91,80	91,80
96.763.040-3	Inmobiliaria Río Lluta S.A. (3)	Peso chileno	-	46,82	46,82	-	46,82	46,82
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A. (4)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A. (4)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A. (4)	Peso chileno	-	91,70	91,70	-	91,70	91,70
76.027.884-K	Inmobiliaria SRBG S.A. (4)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A. (4)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.284.572-5	Inversiones HH Costanera II S.A.	Peso chileno	90,00	-	90,00	90,00	-	90,00
99.522.580-8	Administradora Edificio CorpGroup S.A. (5)(6)	Peso chileno	-	-	-	100,00	0,00	100,00
99.522.360-0	Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. (5)(6)	Peso chileno	-	-	-	-	100,00	100,00
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.(7)	Peso chileno	-	50,00	50,00	-	50,00	50,00

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

- (5) El 18 de julio de 2019, la Sociedad y su filial directa Inmobiliaria Puente Limitada, adquirieron la totalidad de las acciones emitidas por Administradora Edificio CorpGroup S.A. y su filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. Estas compras fueron realizadas a sociedades relacionadas bajo condiciones de mercado.
- (6) Con fecha 6 de febrero de 2020, Vivocorp y su sociedad filial Inmobiliaria Puente Limitada, prometieron vender al Fondo de Inversión LV Patio Renta Inmobiliaria I y a Patio Comercial SpA, la totalidad de las acciones emitidas por su filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A.

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

Con fecha 4 de septiembre de 2020 se celebró el contrato de compra venta de la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. al Fondo de Inversión LV Patio Renta Inmobiliaria I y a Patio Comercial SpA. (ambos como compradores). El valor de la transacción ascendió a 762.526,51 UF lo cual incluyó la totalidad de las acciones emitidas por Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. por un valor de 293.568,24 UF más una cuenta por pagar en favor de VivoCorp S.A. por 468.958,27 UF. Esta operación generó una utilidad de M\$544.593 (Ver nota 28).

- (7) El 12 de septiembre de 2019 se constituyó una sociedad por acciones denominada Inmobiliaria Vivo Santiago SpA con un capital de M\$1.000 dividido en 1.000 acciones totalmente suscritas y pagadas por la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. El objeto de esta Sociedad es el desarrollo y operación, en calidad de propietaria, del proyecto Mall Vivo Santiago.

Con fecha 1 de octubre de 2019, se formalizó la asociación de la filial directa Inmobiliaria Puente Limitada, con la Compañía de Seguros Confuturo S.A., en razón de un 50% cada uno, en la propiedad del inmueble.

c. Moneda funcional - Los presentes estados financieros consolidados intermedios, 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:

	30.09.2020	31.12.2019
	\$	\$
Dólares estadounidenses	788,15	748,74
Unidad de fomento	28.707,85	28.309,94

e. Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros consolidados intermedios 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.

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

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

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

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

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

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

Las tasas de ambos impuestos, es de un 27%, correspondiente a la tasa de impuesto de primera categoría, aplicable a la sociedad que quedó acogida, por defecto al “Régimen de Imputación Parcial de los Créditos”, según disposición de la letra B) del artículo 14 de la Ley de Impuesto Renta, vigente a contar del 1° de enero de 2017.

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

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

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

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

	Años de vida útil
Vehículos	7
Instalaciones	5
Muebles y útiles	7
Equipos computacionales	6

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tasa de descuento (WACC)

La tasa de descuento es revisada cada año por una empresa 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 β , que es la correlación de la industria de rentas inmobiliarias contra el mercado.

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

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

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

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

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

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

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

Variación mensual: Las propiedades de inversión son reajustadas mensualmente por la variación de la UF debido a que los contratos de arrendamiento y los costos de mantención son mayoritariamente en UF. El resultado generado es registrado en “Otras ganancias (pérdidas)” del estado consolidado de resultados integrales por función.

k. Deterioro de activos

k.1 Deterioro de activos financieros

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

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

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

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

k.2 Deterioro de activos no financieros

La Sociedad evalúa regularmente si existen indicadores de que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o cuando existe un requerimiento anual de pruebas de deterioro de un activo, la Sociedad y sus filiales realizan una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor entre el valor razonable de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independiente de los otros activos o grupos de activos. Cuando el valor libro de un activo excede de su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido a su monto recuperable. En el caso que corresponda se registra en el rubro Otros ingresos y Otros gastos por función del estado consolidado de resultados. Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el importe en libros del activo o unidad generadora de efectivo se incrementa hasta el menor entre la estimación revisada de su valor recuperable y el valor en libros que se habría registrado si no se hubiera reconocido previamente la pérdida por deterioro.

l. Instrumentos financieros.

Clasificación.

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

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

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

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

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

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.

m. Pasivos financieros.

Todos los créditos, préstamos bancarios y bonos emitidos al público son inicialmente reconocidos al valor razonable del pago recibido menos los costos de transacción directamente atribuibles.

Luego del reconocimiento inicial, los créditos que devengan intereses son medidos al costo amortizado usando el método de tasa efectiva de interés. Las utilidades y pérdidas son reconocidas en el estado consolidado de resultados cuando los pasivos son dados de baja y mediante el proceso de amortización.

Derivados Implícitos:

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

n. Instrumentos financieros derivados de cobertura

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

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

Los instrumentos financieros derivados son reconocidos inicialmente 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.

o. Arrendamientos

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

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

Los activos por derecho de uso utilizados por la Administración son presentados en el rubro "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 intermedios de resultados integral resumidos según se incurren.

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

p. Provisiones - La obligación presente legal o implícita existente a la fecha de los estados financieros consolidados intermedios, 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 intermedios, sobre las consecuencias del suceso en el que trae su causa y son reestimadas en cada cierre contable posterior.

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

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

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

- a) **Ingresos inmobiliarios** - Los ingresos por servicios de arriendo de locales comerciales, arriendos de oficinas, salas de supermercados, locales al interior de éstas, estacionamientos y bodegas, son reconocidos una vez que se ha prestado el servicio.
- b) **Ingresos por gestión** - Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos se producirán y puedan ser confiablemente medidos.

c) **Ingresos ingeniería y construcción** - La sociedad reconoce los ingresos por los grados de avances de obras en construcción, ajustándose al cierre de cada etapa considerando los costos reales incurridos.

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

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (No auditado), la Sociedad no realizó operaciones de potencial efecto dilutivo, que suponga una ganancia por acción diluida diferente del beneficio básico por acción.

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

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

La política de dividendos consiste en distribuir a lo menos el 50% de las utilidades líquidas distribuibles de cada ejercicio. Ello no se contrapone con que eventualmente se puedan repartir dividendos sobre dicho mínimo atendiendo a las particularidades y circunstancias de hecho que se puedan suscitar durante el año. Para estos efectos, la “Utilidad Líquida Distribuible” excluirá de la ganancia de la controladora determinada en el ejercicio, los siguientes resultados:

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

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

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

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

En relación con los principales clientes del Grupo, solo SMU y filiales representa un 28.4% y 19,6% aproximadamente, del total de ingresos consolidados al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, respectivamente. Además, después del cuarto locatario con mayor incidencia en ingresos totales de la compañía, ninguno tiene una incidencia mayor al 3,0% al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019.

2.3 Nuevos pronunciamientos contables

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

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Concesiones de Arrendamientos Relacionadas a COVID-19 (enmiendas a NIIF 16)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de junio de 2020.

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

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.
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.

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 intermedios.

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 intermedios 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 intermedios, sin embargo, los acontecimientos futuros podrían obligar a modificarlas en los próximos ejercicios (de forma prospectiva como un cambio de estimación).

3.7 Cálculo del impuesto sobre beneficios y activos por impuestos diferidos

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

3.8 Provisión de beneficios al personal

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

3.9 Pasivos por arrendamiento

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

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

4. CAMBIOS CONTABLES

Los estados financieros consolidados al 30 de septiembre de 2020 (No auditado) 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 preocupan de reducir al máximo la exposición a riesgos financieros, tales como los riesgos de liquidez, riesgo de crédito, riesgo de inflación, riesgo de crédito de clientes o cuentas por cobrar, riesgo de tipo de cambio y tasa de interés. Esta función la lleva a cabo sujetándose, en toda su gestión, a un marco de políticas y procedimientos de estudio, tendientes a cumplir con el objetivo de administrar el riesgo financiero proveniente de las necesidades del negocio.

Al 30 de septiembre de 2020 (No auditado), la Sociedad presenta patrimonio consolidado ascendente a M\$301.532.210, utilidad del período de M\$1.008.299 y capital de trabajo negativo por M\$46.153.408. El capital de trabajo negativo que mantiene la Sociedad se debe a que una proporción de la deuda financiera destinada al plan de inversión, se renueva trimestralmente, por lo que que en la práctica tienen un vencimiento mayor a 12 meses. Adicionalmente, una parte importante de la caja obtenida de los flujos operacionales y financieros se destinó a las propiedades de inversión.

Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad presenta patrimonio consolidado ascendente a M\$306.607.068, utilidad del año de M\$35.678.755 y capital de trabajo negativo ascendente a M\$56.275.124. El capital de trabajo negativo que mantiene la Sociedad se debe a una importante proporción de la deuda financiera que vence en menos de 12 meses correspondiente a (i) líneas de crédito que se renuevan trimestralmente que en la práctica tienen un vencimiento mayor a 12 meses; y (ii) otras líneas de crédito y leasing corrientes destinados al financiamiento de terrenos que se renovarían como pasivos financieros no corrientes en la medida que se inicie la construcción de sus respectivos proyectos (antes del vencimiento de éstos). Adicionalmente, una parte importante de la caja obtenida de los flujos operacionales y financieros se destinó a las propiedades de inversión y al adelanto del pago provisorio de dividendos con cargo a las utilidades del año 2019.

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

a. **Riesgo por liquidez**

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

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

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

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

b. Riesgos de inflación

La principal exposición a este tipo de riesgo se encuentra relacionada con existencia de deudas en Unidades de Fomento. Al 30 de septiembre de 2020 (No auditado) la Sociedad posee un total de M\$380.797.448 (M\$406.873.451 al 31 de diciembre de 2019) en deudas establecidas en Unidades de Fomento. Sin embargo, los ingresos de la compañía también se encuentran indexados a la inflación al estar expresados en Unidades de Fomento, produciéndose un calce natural entre ambos, evitando así la exposición al riesgo de inflación.

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

El riesgo de crédito relacionado a cuentas por cobrar a clientes es administrado y monitoreado constantemente por la Gerencia de Administración y Finanzas. La Sociedad posee una amplia base de clientes, cuya evaluación se somete a políticas, procedimientos y controles de la Sociedad, así como de análisis comercial, como el manejo de procedimientos y controles a posteriori (procedimientos de cobranza y recupero).

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

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

	30.09.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 8)	<u>10.968.895</u>	<u>10.482.572</u>

d. Exposición al riesgo de moneda y tasas de interés

La principal exposición a este tipo de riesgo se encuentra relacionada con existencia de deudas en moneda extranjera. Al 30 de septiembre de 2020 (No auditado) la Sociedad posee deuda por un total de M\$17.191.204 establecida en dólares estadounidenses. Sin embargo, ha tomado un instrumento de cobertura asociado a esta deuda, manteniendo la deuda indexada al valor de la UF.

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

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

e. Riesgos de mercado

Actividad económica

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

Duración de contratos

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

Ingresos variables

Las condiciones económicas podrían afectar las ventas de los locatarios en el corto plazo, lo que afectaría negativamente los ingresos. Para sortear este riesgo, la compañía mantiene al 30 de septiembre de 2020 un porcentaje de ingresos variables de sólo un 8%, 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 ha ido disminuyendo, representando sólo un 19.6% al 31 de diciembre de 2019. A marzo de 2020 la participación de SMU fue de 20.6%, y al 30 de septiembre de 2020 subió a 28.4%, lo que se explica por la contingencia Covid-19. Por otro lado, después del 4to mayor locatario en relación a los ingresos totales de la Sociedad, ninguno de los 1.000 restantes supera el 3% de los ingresos.

f. Riesgos derivados del Covid-19

Los principales riesgos asociados a la situación actual de pandemia ocasionada por el brote del virus denominado COVID-19 (Coronavirus) y que impactan el mercado nacional y también a la industria inmobiliaria comercial y que se relacionan con periodos de cuarentena establecidos por las autoridades con el objeto de evitar la propagación del virus y por ende el cierre temporal de algunos centros comerciales podrían afectar significativamente los ingresos de la Sociedad producto de bajas en los ingresos de locatarios así como un aumento en la incobrabilidad de los mismos. Podría generar además un incremento en los costos asociados a los diversos planes de acción implementados por la Sociedad para enfrentar la pandemia, los cuales abarcan aspectos de

protección de la salud de los colaboradores, aseguramiento de la continuidad operacional de los centros comerciales y cumplimiento de los contratos establecidos con clientes.

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

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	Moneda	30.09.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
Efectivo en caja y banco	Pesos	1.382.798	2.382.139
Valores negociables (1)	Pesos	4.395.757	1.736.848
Depósitos a plazo (2)	Pesos	-	2.522.258
Totales		5.778.555	6.641.245

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2020 (No auditado):

Rut	Empresa	Rut Banco	Nombre Banco	Nombre Fondo	Serie	Cantidad Cuotas	Valor Cuota	30.09.2020 (No auditado) M\$
76.058.352-9	Vivocorp S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	226.397,1544	1.886,79040	427.164
76.058.352-9	Vivocorp S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M3	26.224,5097	1.833,05890	48.071
76.058.352-9	Vivocorp S.A.	97.036.000-K	Banco Santander	Monetario	Corporativa	754.747,9137	1.462,99090	1.104.189
76.058.352-9	Vivocorp S.A.	97.036.000-K	Banco Santander	Money Market	Corporativa	438.160,2143	1.141,14110	500.003
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SPA	97.036.000-K	Banco Santander	Money Market	Ejecutiva	142.265,2281	1.405,83110	200.001
96.763.040-3	Inmobiliaria Rio Lluta S.A.	97.036.000-K	Banco Santander	Money Market	Ejecutiva	24.896,4149	1.405,83110	35.000
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	97.036.000-K	Banco Santander	Money Market	Ejecutiva	35.566,3070	1.405,83110	50.000
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.036.000-K	Banco Santander	Money Market	Corporativa	525.792,2572	1.141,14110	600.003
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M1	7.302,5274	1.792,80460	13.092
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	519.372,0977	1.886,79040	979.946
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	35.551,7078	1.886,79040	67.079
76.014.444-4	Inmobiliarias SRW S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M1	42.234,6056	1.792,80460	75.718
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M2	45.083,5769	1.811,12590	81.652
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	80.729,5478	1.886,79040	152.320
96.763.040-3	Inmobiliaria Rio Lluta S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	8.575,8378	1.886,79040	16.181
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M1	7.838,4065	1.792,80460	14.053
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M5	6.923,9430	1.886,79040	13.064
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Limitada	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE M2	9.656,9699	1.886,79040	18.221
Totales								4.395.757

(*) Relacionado a través de accionistas comunes.

Al 31 de diciembre de 2019:

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

(*) Relacionado a través de accionistas comunes.

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

7. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

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

Corrientes

	30.09.2020	31.12.2019
	(No auditado)	
	M\$	M\$
Pagos anticipados (1)	<u>850.422</u>	<u>496.134</u>

No corrientes

	30.09.2020	31.12.2019
	(No auditado)	
	M\$	M\$
Valores en garantía (2)	<u>361.385</u>	<u>198.479</u>

(1) Corresponde principalmente a gastos por seguros, los cuales son activados y amortizados linealmente y a otros gastos anticipados que son cobrados a los locatarios durante el año.

(2) Corresponde principalmente a garantías entregadas a favor de terceros de la filial Inmobiliaria Puente Ltda.

8. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle es el siguiente:

	30.09.2020 (No auditado)		31.12.2019	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Deudores por ventas	7.701.306	-	7.334.807	-
Documentos por cobrar (1) (2)	2.035.261	1.232.328	1.843.453	1.300.630
Deudores varios (4)	11.034.694	4.029.579	953.213	-
Remanente de crédito fiscal (3)	2.108.385	-	2.095.119	-
Deterioro deudores por venta	(1.401.803)	-	(949.531)	-
Totales	<u>21.477.843</u>	<u>5.261.907</u>	<u>11.277.061</u>	<u>1.300.630</u>

- (1) Al 30 de septiembre de 2020 (No auditado) 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\$2.381, M\$1.364.845, M\$119.811 y M\$71.298, 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\$128.703, M\$1.222.084, M\$160.431 y M\$198.036, respectivamente.
- (2) Al 31 de diciembre de 2019 corresponde principalmente a cheques en cartera de la Sociedad, de la filial indirecta Inmobiliaria Puente Ltda. y de las filiales indirectas SR Inmobiliaria S.A., Inmobiliaria SRR S.A. por M\$2.381, M\$1.147.476, M\$132.212 y M\$115.154, respectivamente y a pagarés por cobrar a clientes, corrientes y no corrientes de la Sociedad, de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. y de las filiales indirectas Inmobiliaria SRR S.A. y SR Inmobiliaria S.A. por M\$139.611, M\$1.167.022, M\$279.047 y M\$161.180, respectivamente.
- (3) Remanentes de crédito fiscal producido principalmente en la filial directa Inmobiliaria Puente Limitada y en la filial indirecta Inmobiliaria SRR S.A.
- (4) Al 30 de septiembre del 2020, el monto corriente, corresponde principalmente a la cuenta por cobrar asociada a la venta de la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. ascendente a M\$10.523.952, ver nota 2.2.b (6). 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 13 (4) b).

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	
	30.09.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$						
Deudores por venta	5.665.372	6.239.465	1.597.719	619.539	438.215	475.803	7.701.306	7.334.807
Documentos por cobrar	1.720.785	1.578.930	221.255	199.685	93.221	64.838	2.035.261	1.843.453
Deudores varios	11.034.694	953.213	-	-	-	-	11.034.694	953.213
Remanente crédito fiscal	2.108.385	2.095.119	-	-	-	-	2.108.385	2.095.119
Deterioro deudores comerciales	(422.365)	(132.786)	(448.002)	(301.519)	(531.436)	(515.226)	(1.401.803)	(949.531)
Totales	<u>20.106.871</u>	<u>10.733.941</u>	<u>1.370.972</u>	<u>517.705</u>	<u>-</u>	<u>25.415</u>	<u>21.477.843</u>	<u>11.277.061</u>

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

Tramos de morosidad	Cartera no securitizada							
	30.09.2020 (No auditado)				31.12.2019			
	Nº clientes cartera no repactada	Monto cartera no repactada M\$	Nº clientes cartera repactada	Monto cartera repactada M\$	Nº clientes cartera no repactada	Monto cartera no repactada M\$	Nº clientes cartera repactada	Monto cartera repactada M\$
Al día	46	2.551.046	71	1.557.314	94	2.933.546	70	1.397.075
1 - 30 días	399	2.059.319	6	4.487	465	2.641.059	11	106.717
31 - 60 días	270	626.347	5	8.432	277	693.024	7	77.982
61 - 90 días	221	555.569	7	23.643	73	104.473	12	27.639
91 - 120 días	195	299.238	12	57.361	84	266.226	7	15.461
121 - 150 días	171	256.782	8	12.378	24	41.651	4	5.527
151 - 180 días	143	229.456	10	44.682	26	46.730	3	4.050
181 - 210 días	152	2.198	8	20.997	17	41.408	4	4.356
211 - 250 días	121	555.772	6	13.610	25	65.204	5	6.621
> 250 días	335	715.001	17	142.935	259	645.964	7	53.547
Totales		<u>7.850.728</u>		<u>1.885.839</u>		<u>7.479.285</u>		<u>1.698.975</u>

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

	30.09.2020 (No auditado)		31.12.2019	
	Nº clientes	Monto cartera M\$	Nº clientes	Monto cartera M\$
Documentos por cobrar protestados	25	181.719	15	65.125
Documentos por cobrar en cobranza judicial	78	913.259	94	765.204
Totales		<u>1.094.978</u>		<u>830.329</u>

Las constituciones de provisiones de deterioro y los castigos de cartera al 30 de septiembre de 2020 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

30.09.2020 (No auditado)				31.12.2019			
Provisión		Castigos del período	Recuperos del período	Provisión		Castigos del período	Recuperos del período
Cartera no repactada	Cartera repactada			Cartera no repactada	Cartera repactada		
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
1.258.867	142.936	(266.290)	-	859.970	89.561	(233.480)	540

Movimiento del deterioro:

	01.01.2020	01.01.2019
	30.09.2020	31.12.2019
	(No auditado)	(No auditado)
	M\$	M\$
Saldo inicial	949.531	1.165.065
Provisión del año	718.562	17.946
Castigos o bajas del período (1)	(266.290)	(233.480)
Saldo final	1.401.803	949.531

(1) Al 30 de septiembre de 2020 (No auditado) corresponde a la baja asociada a venta de la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. materializado con fecha 4 de septiembre, ver nota 2.2.b (6). Al 31 de diciembre de 2019 corresponde a castigos del periodo.

9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

El detalle es el siguiente:

a. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Rut	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	Corriente		No corriente	
						30.09.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$	30.09.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
76.054.952-5	Corpgroup Inversiones Ltda. (1)	Socio común	Chile	Cuenta corriente	UF	2.280.242	1.246.552	28.733.341	28.476.670
76.483.665-0	Inversiones Terra SpA. (2)	Matriz	Chile	Cuenta corriente	UF	1.158.670	567.418	17.433.598	17.301.654
76.040.617-1	Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. (3)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	156.908	733.501	12.424.451	12.248.357
76.118.061-4	Inmobiliaria Paseo Peñalolén S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	178.184	175.235	-	-
76.142.875-6	Desarrollos Comerciales II S.A. (4)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	\$	147.802	141.941	-	-
81.537.600-5	Rendic Hermanos S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	147.816	22.344	-	-
97.023.000-9	Banco Itaú (5)	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	10.074	370.387	-	-
76.012.833-3	Súper 10 S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	79.355	-	-	-
76.058.347-2	HPV S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	152	152	-	-
96.758.830-K	CorpGroup Interhold SpA (4)	Accionista común	Chile	Cuenta corriente	\$	-	80.346	-	-
Totales						4.159.203	3.337.876	58.591.390	58.026.681

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 septiembre de 2019) y amortización de capital al vencimiento en octubre de 2023.

Al 30 de septiembre de 2020 se han devengado intereses por M\$1.033.690 (M\$1.745.964 al 30 de septiembre de 2019).y se han recibido pagos de intereses por M\$143.583 (M\$1.313.034 al 30 de septiembre de 2019) y no se hay recibido pagos de capital (M\$7.513.194 al 30 de septiembre de 2019). Con fecha 02 de julio de 2019, se acordó la novación parcial por cambio de deudor de la obligación que Administradora Edificio CorpGroup S.A. mantenía con la sociedad CorpGroup Inversiones Ltda. por un monto de M\$12.652.174, donde la Sociedad acepta y asume como propia la obligación. En la misma fecha la Sociedad y CorpGroup Inversiones Ltda. acuerdan la compensación parcial de dicho monto, con el capital adeudado. El saldo de la novación parcial por M\$484.355, fue cancelado por la filial directa Administradora Edificio CorpGroup S.A.. No existe riesgo de deterioro o de cobrabilidad de esta cuenta por cobrar debido a que existe una revisión periódica del cumplimiento de las condiciones acordadas, que incluye una revisión de la morosidad en el cobro de intereses con CorpGroup Inversiones Ltda., sociedad que es, además, accionista indirectamente de VivoCorp S.A.

- (2) Cuenta corriente originada el 13 de octubre de 2015, expresada en UF, devenga una tasa de interés de un 4,50% (4,43% hasta el 30 de septiembre del 2019) y amortización de capital al vencimiento en octubre de 2025.

Al 30 de septiembre de 2020 se han devengado intereses por M\$622.343 (M\$575.822 al 30 de septiembre de 2020) y se han recibido pagos de intereses de M\$143.583 (M\$374.089 al 30 de septiembre de 2019). No existe riesgo de deterioro o de cobrabilidad de esta cuenta por cobrar debido a que existe una revisión periódica del cumplimiento de las condiciones acordadas, que incluye una revisión de la morosidad en el cobro de intereses con Inversiones Terra S.P.A., sociedad que es, además, accionista directa de VivoCorp S.A.

- (3) Cuenta corriente originada el 24 de septiembre de 2015, expresada en UF, a partir del 01 de julio de 2020 devenga un interés anual del 1%. Al 30 de septiembre de 2020 se han devengado intereses por M\$31.407.

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

- (5) Relacionado a través de accionistas comunes.

Al 30 de septiembre de 2020 la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. no ha sido consolidada, sin embargo su efecto en transacciones y resultado ha sido incorporado en los estados financieros consolidados de Vivocorp. S.A., hasta la fecha en que se concreta la venta.Ver nota 2.2.b (6).

b. Cuentas por pagar a entidades relacionadas

3

RUT	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	Corriente		No corriente	
						30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
						(No auditado) M\$	M\$	(No auditado) M\$	M\$
76.842.460-8	Inversiones Andalucía Ltda. (1)	Otras partes relacionadas	Chile	Dividendo provisorio/cuenta corriente	UF	-	78.539	6.471.775	6.382.073
77.005.200-9	Asesorías e Inv. San Pedro Ltda. (1)	Otras partes relacionadas	Chile	Dividendo provisorio/cuenta corriente	UF	-	6.575	1.341.759	1.323.162
78.435.780-5	Inversiones Comerciales Raíces Ltda. (1)	Otras partes relacionadas	Chile	Dividendo provisorio/cuenta corriente	UF	-	14.132	1.003.452	989.544
76014544-0	Bravo y Compañía S.A.	Otras partes relacionadas	Chile	Dividendo provisorio	\$	-	103.324	-	-
96.584.620-4	Inversiones Cancio S.A.	Otras partes relacionadas	Chile	Dividendo provisorio	\$	-	9.635	-	-
90.337.000-9	Open Road S.A.	Otras partes relacionadas	Chile	Dividendo provisorio	\$	-	6.329	-	-
76.576.620-6	Inversiones Torre CG S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	6.261	6.261	-	-
4.430.060-5	Lorenzo Bitar	Otras partes relacionadas	Chile	Dividendo provisorio	\$	-	4.534	-	-
6.360.275-2	Carlos Bitar	Otras partes relacionadas	Chile	Dividendo provisorio	\$	-	2.645	-	-
6.379.677-8	Rodrigo Bitar	Otras partes relacionadas	Chile	Dividendo provisorio	\$	-	1.134	-	-
6.379.676-K	Sergio Bitar	Accionista común	Chile	Dividendo provisorio	\$	-	567	-	-
97.023.000-9	Banco Itai	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	-	-	-	622.948
96.758.830-K	CorpGroup Interhold SpA	Accionista común	Chile	Cuenta corriente	\$	-	-	-	71.198
96.571.890-7	Compañía de Seguros Confituro S.A.	Otras partes relacionadas	Chile	Servicios prestados	\$	-	175.162	-	-
96.909.430-4	Inmobiliaria Club Océánico del Norte (2)	Accionista común	Chile	Cuenta corriente	\$	-	57.540	-	-
76.353.132-5	Centro Cultural CorpGroup SPA	Relacionada con el accionista	Chile	Cuenta corriente	\$	-	35.386	-	-
Totales						6.261	501.763	8.816.986	9.388.925

(1) Cuentas corrientes entre empresas relacionadas expresadas en UF y no devengan intereses. Los vencimientos de estos pasivos se evalúan cada dos años, los cuales se encuentran en proceso de evaluación en 2021.

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

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

c. Principales transacciones con partes relacionadas

Las principales transacciones son las siguientes:

Rut	Sociedad	Relación	Concepto	30.09.2020 (No auditado)		30.09.2019 (No auditado)	
				Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$
81.537.600-5	Rendic Hermanos S.A. (1)	Accionista común	Arriendo de locales	7.558.153	6.351.389	7.413.881	6.230.152
			Cobro de arriendos	7.442.946	-	7.415.250	-
			Gasto común facturado	768.730	645.992	742.140	623.647
			Gasto común cobrado	779.426	-	755.993	-
			Servicios básicos facturados	501.602	421.514	515.243	432.977
			Servicios básicos cobrados	482.202	-	607.914	-
			Otros servicios prestados	-	-	5.849	(4.915)
			Cobro de otros servicios	4.804	-	-	-
			Servicios recibidos	46.054	(38.701)	1.350	(1.134)
			Pago servicios básicos	46.086	-	-	-
			Servicios prestados	4.010	3.370	-	-
			Servicios pagados	10.343	-	-	-
76.012.833-3	Super 10 S.A.	Accionista común	Arriendo de locales	2.030.801	1.706.555	1.953.606	1.641.686
			Cobro de arriendos	1.951.445	-	1.953.606	-
			Gasto común facturado	35.094	29.491	34.046	28.610
			Gasto común cobrado	35.094	-	33.984	-
			Servicios básicos facturados	58.414	49.087	57.352	48.195
			Servicios básicos cobrados	58.415	-	63.856	-
			Servicios recibidos	500	(420)	-	-
			Pagos realizados	500	-	-	-
			97.023.000-9	Banco Itaú (1)	Accionista común	Arriendo de locales	1.319.228
Cobro de arriendos	1.483.755	-				13.535	-
Pagos realizados	576.594	-				-	-
Gasto común facturado	1.433.515	1.204.634				2.878	2.418
Gasto común cobrado	1.553.138	-				-	-
Servicios básicos facturados	-	-				509	428
Servicios prestados	29.565	24.845				63.465	53.332
Servicios cobrados	481.880	-				66.684	-
Costo prepago obligación	-	-				8.900.722	(8.900.722)
Intereses ganados	-	-				60.529	60.529
Intereses pagados	-	-				2.008.826	(2.008.826)
Reajustes	6.526	(6.526)				-	-
76.040.617-1	Imm. Boulevard Nva. Costanera S.A.	Coligada				Trasposos de fondos otorgados	512.926
			Trasposos de fondos recibidos	927.896	-	3.000	-
			Otros servicios prestados	1.521.862	1.278.876	2.185.941	1.836.925
			Cobro de otros servicios	1.667.406	-	4.488.609	-
			Otros cobros realizados	29.184	-	300.530	-
			Remesas realizadas	-	-	1.857.872	-
			Reajustes	176.092	176.092	208.852	208.852
			Intereses	31.407	31.407	-	-
			Reversa dividendo provisorio	76.668	-	-	-
			Compra de propiedades de inversión	-	-	27.370	(23.000)
			Pago de propiedades de inversión	-	-	27.370	-
76.084.682-1	OK Market S.A.	Accionista común	Gasto común cobrado	-	-	932	-

Rut	Sociedad	Relación	Concepto	30.09.2020 (No auditado)		30.09.2019 (No auditado)	
				Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$
76.054.952-5	Corpgroup Inversiones Ltda.	Socio común	Trasposos de fondos recibidos	143.583	-	8.826.228	-
			Trasposos de fondos otorgados	-	-	484.355	-
			Intereses devengados	1.033.690	1.033.690	1.745.964	1.745.964
			Reajustes	400.254	400.254	760.407	760.407
			Compra de acciones	-	-	6	-
			Novacion	-	-	12.652.174	-
76.483.665-0	Inversiones Terra S.P.A.	Matriz	Trasposos de fondos recibidos	143.583	-	7.068.016	-
			Trasposos de fondos otorgados	100	-	6.729.273	-
			Dividendos pagados	6.460.671	-	21.490.586	-
			Intereses devengados	622.343	622.343	575.822	575.822
			Reajustes	244.336	244.336	286.495	286.495
76.118.061-4	Inmobiliaria Paseo Peñalolen S.A.	Accionista común	Servicios prestados	2.949	2.478	3.052	2.565
78.435.780-5	Inversiones Comerciales Raíces Ltda.	Otras partes relacionadas	Reajustes	13.908	(13.908)	16.875	(16.875)
			Reversa dividendo provisorio	14.132	-	-	-
76.842.460-8	Inversiones Andalucía Ltda.	Otras partes relacionadas	Trasposos de fondos otorgados	-	-	1.604.098	-
			Trasposos de fondos recibidos	-	-	1.052.049	-
			Reajustes	89.702	(89.702)	118.481	(118.481)
			Reversa dividendo provisorio	78.539	-	-	-
77.005.200-9	Asesorías e Inv. San Pedro Ltda.	Otras partes relacionadas	Reajustes	18.597	(18.597)	22.562	(22.562)
			Reversa dividendo provisorio	6.575	-	-	-
76.452.017-3	Inversiones Brain SpA.	Otras partes relacionadas	Servicios recibidos	-	-	167.243	(140.540)
			Servicios pagados	-	-	167.243	-
88.204.600-1	Inversiones Brain Ltda.	Otras partes relacionadas	Servicios recibidos	-	-	707.443	-
			Servicios pagados	-	-	707.443	-
96.711.160-0	Inversiones Santa Valentina S.A.	Otras partes relacionadas	Servicios recibidos	-	-	59.397	(59.397)
			Servicios pagados	-	-	59.397	-
76142875-6	Desarrollos Comerciales II S.A.	Coligada	Trasposos de fondos otorgados	-	-	13.432	-
			Otros servicios pagados	5.861	-	-	-
76.116.213-6	Desarrollos Comerciales S.A.	Coligada	Trasposos de fondos recibidos	-	-	1.081.494	-
76.265.394-K	Rentas Patio V S.P.A.	Otras partes relacionadas	Trasposos de fondos otorgados	-	-	4.568	-
			Venta de acciones	-	-	14.100.994	-
96.571.890-7	Compañía de Seguros Confuturo S.A. (1)	Otras partes relacionadas	Emision de acciones	3.073.485	-	-	-
			Cobro de acciones	3.073.485	-	-	-
			Reajustes	1.786	(1.786)	-	-
			Servicios pagados	38.317	-	-	-
76.118.395-8	Corp Imagen y Diseño S.A.	Accionista común	Servicios recibidos	-	-	41.878	(35.192)
			Servicios pagados	-	-	41.826	-
96.953.290-5	CorpGroup Holding Inv. Ltda	Accionista común	Servicios recibidos	87.772	(73.758)	61.171	(51.404)
			Servicios pagados	87.772	-	61.171	-
76.072.304-5	Compañía de Seguros Corpseguros S.A.	Filial común	Finiquito de contrato de administración	-	-	-	-

Rut	Sociedad	Relación	Concepto	30.09.2020 (No auditado)		30.09.2019 (No auditado)	
				Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$
76.576.620-6	Inversiones Torre CG S.A.	Accionista común	Compra de acciones	-	-	7.035.843	-
			Traspos de fondos otorgados	-	-	483.612	-
			Traspos de fondos recibidos	-	-	484.354	-
			Reajustes	-	-	742	-
			Devolución juicio Ingevec	196.748	-	-	-
76.058.347-2	HPV S.A.	Accionista común	Otros servicios recibidos	356.527	(299.603)	417.232	(350.615)
			Otros servicios pagados	356.527	-	417.232	-
90.337.000-9	Open Road S.A.	Otras partes relacionadas	Reversa dividendo provisorio	6.329	-	-	-
4430060-5	Lorenzo Bitar	Otras partes relacionadas	Reversa dividendo provisorio	4.534	-	-	-
			Dividendos pagados	12.000	-	-	-
6360275-2	Carlos Bitar	Otras partes relacionadas	Reversa dividendo provisorio	2.645	-	-	-
			Dividendos pagados	7.000	-	-	-
6379676-K	Sergio Bitar	Otras partes relacionadas	Reversa dividendo provisorio	567	-	-	-
			Dividendos pagados	1.500	-	-	-
6379677-8	Rodrigo Bitar	Otras partes relacionadas	Reversa dividendo provisorio	1.134	-	-	-
			Dividendos pagados	3.000	-	-	-
76.014.544-0	Bravo Y Compañía S.A.	Otras partes relacionadas	Reversa dividendo provisorio	103.324	-	-	-
96584620-4	Inversiones Canicio S.A.	Otras partes relacionadas	Reversa dividendo provisorio	9.635	-	-	-
			Dividendos pagados	25.500	-	-	-
96.966.250-7	BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión	Accionista	Dividendo otorgado	2.153.524	-	2.454.146	-
96.758.830-K	CorpGroup Interhold SpA (1)	Accionista común	Arriendo de locales	158.075	132.836	-	-
			Cobro de arriendos	196.811	-	-	-
			Gasto común facturado	214.804	180.508	-	-
			Gasto común cobrado	334.990	-	-	-
			Servicios recibidos	78.858	(66.267)	-	-
			Servicios pagados	158.712	-	-	-
			Reajustes	930	(930)	-	-
76.353.132-5	Centro Cultural CorpGroup SPA (1)	Relacionada con el accionista	Arriendo de locales	494.448	415.503	-	-
			Cobro de arriendos	710.248	-	-	-
			Gasto común facturado	11.373	9.557	-	-
			Gasto común cobrado	12.387	-	-	-
			Servicios recibidos	423.913	(356.229)	-	-
			Servicios pagados	734.558	-	-	-
96.909.430-4	Inmobiliaria Club Oceanico Del Norte S A	Accionista común	Traspos otorgados	57.540	-	-	-
96.618.540-6	Alvi Supermercados Mayoristas S.A.	Accionista común	Arriendo de locales	-	-	226.118	190.015
			Cobro de arriendos	-	-	226.118	-
			Gasto común facturado	-	-	1.819	1.529
			Pago de gastos comunes	-	-	1.819	-
96.541.340-5	Hotel Corporation Of Chile S.A. (1)	Coligada	Compra de acciones	1.751.429	-	-	-
			Pago de acciones	1.751.429	-	-	-
			Otros servicios prestados	815	685	-	-
			Cobro de otros servicios	815	-	-	-

(1) Se incluye las transacciones de la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. hasta la fecha de su venta. Ver nota 2.2b.(6).

d. Compensación del personal clave de la Sociedad

El detalle es el siguiente:

	30.09.2020 (No auditado) M\$	30.09.2019 (No auditado) M\$
Remuneraciones recibidas por la gerencia	4.207.783	3.949.773
Dietas a directores	<u>329.551</u>	<u>226.991</u>
Totales	<u><u>4.537.334</u></u>	<u><u>4.176.764</u></u>

10. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS A LA PLUSVALÍA

El detalle de los activos intangibles distintos a la plusvalía al 30 de septiembre de 2020 (No auditado) y 31 de diciembre 2019 es el siguiente:

a. Composición

	30.09.2020 (No auditado)			31.12.2019		
	Activo Bruto M\$	Amortización Acumulada M\$	Activo Neto M\$	Activo Bruto M\$	Amortización Acumulada M\$	Activo Neto M\$
Software	<u>839.669</u>	<u>(296.822)</u>	<u>542.847</u>	<u>818.722</u>	<u>(204.956)</u>	<u>613.766</u>

b. Movimientos

	30.09.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
Saldo inicial	613.766	662.810
Adiciones (1)	20.947	84.532
Gasto por amortización	<u>(91.866)</u>	<u>(133.576)</u>
Saldo final	<u><u>542.847</u></u>	<u><u>613.766</u></u>

(1) Al 30 de septiembre de 2020 corresponde mejoras en el software de ERP. Al 31 de diciembre de 2019 corresponde al desarrollo de plataforma de gestión del portal web de clientes y proveedores.

11. PLUSVALÍA

El detalle de la plusvalía al 30 de septiembre de 2020 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

a. Composición

Rut	Sociedad	30.09.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
99.522.580-8	Administradora Edificio CorpGroup S.A. (1)(2)	-	2.241.294
99.522.360-0	Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. (1)(2)	-	2.262
Totales		<u>-</u>	<u>2.243.556</u>

b. Movimientos

Movimiento plusvalía al 30 de septiembre de 2020 (No auditado)

Sociedad	Administradora Edificio CorpGroup M\$	Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. M\$
Saldo inicial al 01.01.2020	2.241.294	2.262
Traspaso por fusión (2)	(2.241.294)	2.241.294
Venta de acciones (3)	-	(2.243.556)
Saldo al 30.09.2020	<u>-</u>	<u>-</u>

- (1) 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.
- (2) Con fecha 6 de marzo se aprobó la fusión por incorporación de Administradora Edificio Corp Group S.A. en la sociedad Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A., siendo esta última su continuadora legal para todos los efectos legales. Como consecuencia de la fusión, Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. adquirió todos los activos, pasivos y la totalidad del patrimonio de su matriz Administradora Edificio Corp Group S.A. sucediéndola en todos sus derechos y obligaciones, por lo cual Administradora Edificio Corp Group S.A. se disolvió de pleno derecho.
- (3) Con fecha 6 de febrero de 2020, Vivocorp y su sociedad filial Inmobiliaria Puente Limitada, prometieron vender al Fondo de Inversión LV Patio Renta Inmobiliaria I y a Patio Comercial

SpA, la totalidad de las acciones emitidas por su filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A.

Con fecha 4 de septiembre de 2020 se concreta la venta de la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. desapareciendo su participación en dicha sociedad al 30 de septiembre de 2020 (No auditado). Esta operación generó una utilidad de M\$544.593 (Ver nota 28).

12. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

El detalle de las propiedades, plantas y equipos al 30 de septiembre de 2020 (No auditado) y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

a. Composición

	30.09.2020 (No auditado)			31.12.2019		
	Activo Bruto M\$	Depreciación Acumulada M\$	Activo Neto M\$	Activo Bruto M\$	Depreciación Acumulada M\$	Activo Neto M\$
Vehículos	65.356	(32.678)	32.678	65.356	(25.676)	39.680
Instalaciones	1.015.820	(822.940)	192.880	1.015.820	(717.340)	298.480
Muebles y útiles	259.181	(224.908)	34.273	259.181	(211.217)	47.964
Equipos computacionales	116.734	(94.025)	22.709	116.734	(83.911)	32.823
Otros	177.640	-	177.640	-	-	-
Totales	<u>1.634.731</u>	<u>(1.174.551)</u>	<u>460.180</u>	<u>1.457.091</u>	<u>(1.038.144)</u>	<u>418.947</u>

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

b. Movimientos

Al 30 de septiembre de 2020 (No auditado):

	Vehículos M\$	Instalaciones M\$	Muebles y útiles M\$	Equipos computacionales M\$	Otros M\$	Totales M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2020	39.680	298.480	47.964	32.823	-	418.947
Adiciones					177.640	177.640
Gasto por depreciación (1)	<u>(7.002)</u>	<u>(105.600)</u>	<u>(13.691)</u>	<u>(10.114)</u>		<u>(136.407)</u>
Saldo final al 30 de septiembre de 2020	<u>32.678</u>	<u>192.880</u>	<u>34.273</u>	<u>22.709</u>	<u>177.640</u>	<u>460.180</u>

(1) El total del gasto por depreciación es registrado en el estado consolidado de resultado en el ítem “Gasto de administración”

Al 31 de diciembre de 2019:

	Vehículos M\$	Instalaciones M\$	Muebles y útiles M\$	Equipos computacionales M\$	Otros M\$	Totales M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2019	48.284	533.651	6.935	107.530	104.366	800.766
Trasposos (2)	733	-	75.547	(61.116)	(15.164)	-
Bajas	-	(60.770)	-	-	(89.202)	(149.972)
Gasto por depreciación (1)	(9.337)	(174.401)	(34.518)	(13.591)	-	(231.847)
Saldo final al 31 de diciembre 2019	39.680	298.480	47.964	32.823	-	418.947

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

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

Al 30 de septiembre de 2020 (No auditado) y al 31 de diciembre 2019, no existen indicadores de deterioro sobre los bienes de propiedad, planta y equipos.

13. 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:

	30.09.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
Propiedades de inversión terminadas	678.192.186	709.947.700
Propiedades en proceso	29.115.054	17.939.024
Totales	707.307.240	727.886.724

b) El movimiento es el siguiente:

	30.09.2020 (No auditado)			31.12.2019		
	Propiedades de inversión terminadas M\$	Propiedades de inversión en proceso M\$	Total Propiedades de inversión M\$	Propiedades de inversión terminadas M\$	Propiedades de inversión en proceso M\$	Total Propiedades de inversión M\$
Saldos iniciales	709.947.700	17.939.024	727.886.724	585.713.084	21.987.140	607.700.224
Adiciones (1) (2)	10.973.982	11.240.849	22.214.831	67.723.474	17.710.519	85.433.993
Trasposos (3)	64.819	(64.819)	-	21.758.635	(21.758.635)	-
Ventas o bajas (4)	(52.318.486)	-	(52.318.486)	-	-	-
Cambios en valor justo	9.524.171	-	9.524.171	34.752.507	-	34.752.507
Totales	678.192.186	29.115.054	707.307.240	709.947.700	17.939.024	727.886.724

- (1) Durante el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2020, las principales adiciones a propiedades de inversión terminadas corresponden la filial Inmobiliaria Puente Ltda. por la compra de terreno en Coyhaique por un monto de M\$5.331.556, Vivo Outlet Peñuelas por M\$2.329.712, Vivo Outlet Maipú M\$1.336.165, Mall Vivo Imperio M\$360.258, Vivo Outlet Temuco M\$208.953, Mall Vivo Coquimbo M\$170.141, Mall del Centro M\$136.504, Mall Panorámico M\$109.309, Mall Vivo Los Trapenses M\$52.506, adiciones de la filial SR Inmobiliaria en Vivo Outlet La Florida por M\$711.005, Strip Center El Milagro por M\$131.178, y Strip Center El Abrazo M\$12.705, adiciones de la filial Inmobiliaria SRR en Vivo San Fernando M\$54.339, además de las adiciones en Inmobiliaria en SRW S.A. en Strip Center Villa Alemana por M\$13.953. Las principales adiciones en proyectos en curso son de la filial indirecta Inmobiliaria Vivo Santiago SpA. en el proyecto Mall Vivo Santiago por M\$5.290.792, de la filial Inmobiliaria Puente Ltda por obras en Vivo Outlet Chillan M\$5.261.813, Vivo Los Toros por M\$486.475, Vivo Coyhaique por M\$135.060, Vivo Antofagasta por M\$58.587 y otras adiciones por M\$8.122.
- (2) Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2019 las principales adiciones a propiedades de inversión terminadas corresponden a activos por derechos de uso reconocidos por la implementación de IFRS 16, de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. por un monto de M\$5.646.924 y a la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. por M\$3.621.462, la adición del edificio Rosario Norte N°660 por un monto ascendente a M\$48.826.350, producto de la compra de acciones de la Administradora Edificio CorpGroup S.A. y su filial directa Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. Ver Nota 2.2 b. (5), y a las adiciones de propiedades de inversión terminadas correspondiente a la filial Inmobiliaria Puente Ltda. en Mall Vivo Imperio M\$4.695.383, Vivo Outlet Temuco M\$1.360.872, Mall Vivo Coquimbo M\$753.922, Mall Vivo Los Trapenses M\$573.080 y Mall Panorámico por un monto de M\$185.982, además de las adiciones de la filial SR Inmobiliaria en Strip Center El Milagro por M\$858.763, Vivo Outlet La Florida por M\$505.437 y Unimarc Ciudad de los Valles por un monto de M\$118.158. Las principales adiciones a propiedades de inversión en proceso corresponden a la filial Inmobiliaria Puente Ltda. por obras en construcción en Vivo Outlet Maipú por M\$5.789.368, Vivo Santiago por M\$3.051.537, Vivo Outlet Peñuelas por M\$3.096.686, Vivo Outlet Chillan M\$1.404.753, Vivo Los Toros por M\$1.264.555, Mall Vivo Antofagasta por M\$363.353, y de la filial Inmobiliaria Vivo Santiago SpA. en el proyecto Mall Vivo Santiago por M\$2.522.912. Además, la utilidad no realizada por un monto de M\$908.129 correspondiente al 50% de la venta del inmueble donde se ejecuta el proyecto Mall Vivo Santiago, realizada por la filial Inmobiliaria Puente Limitada a la filial Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.
- (3) Durante el año terminado al 31 diciembre de 2019 los traspasos corresponden al término de las obras adicionales de la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. del centro comercial Vivo Outlet La Florida y del Strip Center Ciudad de los Valles.

(4) Durante el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre 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. desapareciendo su participación en dicha sociedad al 30 de septiembre de 2020, lo que representa una baja en las propiedades de inversión de M\$50.201.634.

b) Con fecha 5 de junio de 2020 la filial Inmobiliaria Puente Limitada suscribe contrato de compraventa con Inmobiliaria PY S.A. correspondiente a la venta de dos lotes del terreno los Toros, lo anterior representa una baja en las propiedades de inversión de M\$2.116.852. El valor de venta asciende a la suma de M\$5.608.787, lo que origina una utilidad por venta de M\$3.256.346, que se presenta en los estados consolidados de resultados integrales en el rubro Otras Ganancias. Ver nota 28.

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

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

	30.09.2020	30.09.2019
	(No auditado)	(No auditado)
	M\$	M\$
Variación por unidades de reajuste (Nota 28)	<u>9.524.171</u>	<u>9.938.717</u>

c) Los ingresos y gastos al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (No auditado) son los siguientes:

	30.09.2020 (No auditado) M\$	30.09.2019 (No auditado) M\$
Ingresos por arriendos de propiedades de inversión (Nota 25)	26.012.718	36.195.779
Gastos de operación de las propiedades de inversión generadoras de ingresos por arriendos (Nota 26)	(6.473.635)	(5.671.193)

d) Propiedades de inversión en arrendamiento financiero.

	30.09.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
Inmobiliaria Puente Ltda.	321.054.570	312.101.314
Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. (1)	-	49.630.542
Inmobiliaria SRR S.A.	39.568.183	38.915.663
SR Inmobiliaria S.A.	29.390.418	28.864.277
Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.	15.498.087	15.498.087
Inmobiliaria SRW S.A.	4.147.820	4.076.569
Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	1.451.309	1.427.450
	<u>411.110.387</u>	<u>450.513.902</u>
Totales	<u>411.110.387</u>	<u>450.513.902</u>

En nota 19 a) se presenta el valor del pasivo financiero y sus flujos a la fecha de cierre, de los arrendamientos de activos clasificados en propiedades de inversión.

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

e) Activos libres de gravámenes.

Al 30 de septiembre de 2020, el total de las propiedades de inversión que se encuentran libres de gravámenes asciende a M\$209.866.224 (M\$208.843.754 al 31 de diciembre de 2019).

14. ACTIVOS POR DERECHO DE USO

El detalle de activos por derecho de uso al 30 de septiembre de 2020 (No auditado) y 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

a. Composición

	30.09.2020 (No auditado)			31.12.2019		
	Activo Bruto M\$	Depreciación Acumulada M\$	Activo Neto M\$	Activo Bruto M\$	Depreciación Acumulada M\$	Activo Neto M\$
Activos por derecho de uso (1)	1.416.274	(396.557)	1.019.717	1.416.274	(226.604)	1.189.670

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

b. Movimientos

Al 30 de septiembre de 2020 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2019:

	01.01.2020 30.09.2020 M\$	01.01.2019 31.12.2019 M\$
Saldo inicial	1.189.670	-
Adiciones	-	1.416.274
Gasto por depreciación (1)	(169.953)	(226.604)
Saldo final	1.019.717	1.189.670

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

15. INVERSIÓN CONTABILIZADA UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

El detalle es el siguiente:

a) Movimiento en coligadas

El movimiento al 30 de septiembre de 2020 (No auditado) es el siguiente:

Sociedad	País origen	Moneda control	Participación	Participación en				Saldo al 30.09.2020 (No auditado) M\$
				Saldo al 01.01.2020 M\$	Ganancia (pérdida) M\$	Dividendos recibidos M\$	Otros Aumentos (disminuciones) M\$	
Desarrollos Comerciales II S.A. (1) (2)	Chile	CLP	60%	(225.159)	(6.937)	-	(109)	(232.205)
Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. (3)	Chile	CLP	50%	15.110.014	(490.443)	-	76.701	14.696.272
Hotel Corporation of Chile S.A. (4)	Chile	CLP	49%	11.116.411	(4.107.093)	-	2.025.469	9.034.787
Totales				26.001.266	(4.604.473)	-	2.102.061	23.498.854

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

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

- (1) Al 30 de septiembre de 2020, la Sociedad posee inversión en la coligada Desarrollos Comerciales II S.A., sobre la cual no ejerce control como se señala en nota 2.2.f) debido a pacto suscrito de actuación conjunta. Dicho pacto señala que el quorum de constitución de sesiones de directorio será de cuatro Directores con derecho a voto de un total de cinco y los acuerdos deberán contar con el voto favorable de al menos cuatro Directores con derecho a voto. Vivocorp S.A. tiene derecho a elegir tres Directores titulares con sus respectivos suplentes, por lo que, en ningún caso podrá asegurar la mayoría de los votos para tomar acuerdos sobre las decisiones administrativas de la Coligada. Además, la administración operativa y gestión comercial está bajo el control de los otros accionistas.
- (2) La coligada Desarrollos Comerciales II S.A. registra su inversión en la subsidiaria Desarrollos Comerciales Perú S.A.C. conforme al método de la participación sobre la base de estados financieros preparados bajo las NIIF. El valor de esta inversión asciende al 30 de septiembre de 2020 a M\$30.739 (M\$31.497 al 31 de diciembre de 2019), y los resultados determinados sobre esa base, ascienden a una pérdida de M\$7.795 y M\$6.532 por los períodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019 y M\$10.009 por el año terminado al 31 de diciembre de 2019.
- (3) 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.

- (4) Con fecha 27 de diciembre de 2019, la Sociedad adquiere de la sociedad Inversiones HH S.A. el 49% del total de las acciones emitidas, suscritas y pagadas de la sociedad Hotel Corporation of Chile S.A. En esta transacción se incluye un derecho de opción de compra en favor de Vivocorp S.A. por el 51% restante del total de acciones emitidas por la sociedad. Sus principales activos son el edificio donde actualmente opera el Hotel Mandarin Oriental y el Edificio Vista 360. El precio pagado por las acciones y la opción de compra fue de M\$11.116.411. Al cierre de los estados financieros, la Sociedad se encuentra en proceso de determinación y asignación de los valores justos de los activos adquiridos y los pasivos asumidos. Dicha determinación tiene plazo de un año para su determinación final y está siendo efectuada internamente por la administración de Vivocorp S.A. Al 31 de septiembre de 2020 el saldo neto de Otros aumentos (disminuciones) corresponden al aumento por los aportes de capital realizados en el periodo por un total de M\$2.253.301 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\$ 235.967.
- (5) Con fecha 21 de enero de 2019, se materializó la enajenación de la totalidad de las acciones de la coligada Desarrollos Comerciales S.A. a la sociedad Rentas Patio SpA. por un monto total ascendente a M\$14.100.994.

Al 30 de septiembre de 2020, el total de las Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación que se encuentran libres de gravámenes asciende a M\$23.498.854 (M\$26.001.266 al 31 de diciembre de 2019).

b) Información financiera resumida de las principales coligadas

Al 30 de septiembre de 2020 (No auditado) es la siguiente:

Sociedad	País Origen	Moneda Control	Porcentaje Participación %	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Pasivo corriente M\$	Pasivo no corriente M\$	Patrimonio M\$	Ingreso de actividades ordinarias M\$	Resultado del año M\$
Desarrollos Comerciales II S.A.	Chile	CLP	60%	35.658	31.561	450.479	3.749	(387.009)	-	(11.561)
Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.	Chile	CLP	50%	2.267.503	107.071.015	4.146.993	75.798.982	29.392.543	1.958.204	(980.885)
Hotel Corporation of Chile S.A. (1)	Chile	CLP	49%	31.224.849	91.914.157	39.649.194	65.051.472	18.438.340	2.478.851	(8.381.823)

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

Al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

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

El resultado obtenido por las coligadas al 30 de septiembre de 2019 (No auditado), es el siguiente:

Sociedad	Resultado del período M\$	Resultado devengado M\$
Desarrollos Comerciales II S.A.	(39.630)	(23.778)
Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.	1.098.618	549.309
Totales	1.058.988	525.531

Test de Deterioro

De acuerdo con lo requerido por la NIC 36 y la política descrita en Nota 2 letra f) al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, el Grupo ha determinado que una provisión por deterioro de sus inversiones no es necesaria.

16. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

En cada fecha de los presentes estados financieros consolidados intermedios 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 30 de septiembre de 2020 (No auditado):

	30.09.2020 (No auditado)		Metodología y supuestos utilizados para cálculo del valor	Jerarquía a valor razonable		
	Valor Libro M\$	Valor Justo M\$		Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$
Activos financieros						
Fondos mutuos de renta fija	4.395.757	4.395.757	a)	4.395.757	-	-
Propiedades de inversión	707.307.240	707.307.240	c)	-	-	707.307.240
Total activos financieros	711.702.997	711.702.997		4.395.757	-	707.307.240
Pasivos financieros						
Otros pasivos financieros (instrumentos de cobertura)	1.324.814	1.324.814	a)	1.324.814	-	-
Total pasivos financieros	1.324.814	1.324.814		1.324.814	-	-

Al 31 de diciembre de 2019:

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

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. De estas proyecciones se obtienen tanto los arriendos mínimos, variables y costos, basados en los contratos de arriendo mínimo y variable, sumado además a los contratos operacionales que mantienen los distintos centros comerciales, todo gasto y costo que permita el correcto funcionamiento del activo.

Se determina un flujo de caja proyectado por cada una de las propiedades de inversión, que será el valor al aplicar la respectiva tasa de descuento y que posteriormente nos entregará el valor de la Propiedad de Inversión.

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

17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 30 de septiembre de 2020 (No auditado) y 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

	Corriente		No corriente		Totales	
	30.09.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$	30.09.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$	30.09.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
Préstamos Bancarios	62.528.012	45.213.558	25.047.531	21.864.292	87.575.543	67.077.850
Obligaciones con el público	897.234	1.069.093	115.998.877	114.570.576	116.896.111	115.639.669
Otros Pasivos Financieros (1)	(71.494)	9.693	1.396.308	-	1.324.814	9.693
Totales	63.353.752	46.292.344	142.442.716	136.434.868	205.796.468	182.727.212

- (1) Corresponde al ajuste a valor de mercado de instrumentos derivados de cobertura (Cross Currency Swap). Los contratos vigentes durante el periodo 2019, fueron prepagados con fecha 06 de agosto de 2019.

a) Préstamos Bancarios

El detalle de los préstamos bancarios al 30 de septiembre de 2020 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Préstamos bancarios corrientes al 30 de septiembre de 2020 (No auditado):

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	Total Corrientes M\$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.080.000-K	Banco Bice (1)(2)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	3,78	3,78	1.502.205	-	1.502.205
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.036.000-K	Banco Santander (1)(2)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	4,24	4,24	6.700.000	-	6.700.000
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.036.000-K	Banco Santander (1)(2)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	4,24	4,24	8.300.000	-	8.300.000
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.036.000-K	Banco Santander (1)(2)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	4,24	4,24	5.042.360	-	5.042.360
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.036.000-K	Banco BCI (1)(2)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	3,48	3,48	5.007.734	-	5.007.734
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	5,41	5,41	9.846.460	-	9.846.460
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.053.000-2	Banco Security (2)	Préstamo bancario	UF	Al vencimiento	2,50	2,50	-	3.128.181	3.128.181
76.046.651-5	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.018.000-2	Banco Scotiabank	Préstamo bancario	Dólar	Al vencimiento	0,8%+Libor	1,95%+Libor	-	17.179.114	17.179.114
76.046.651-5	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.018.000-2	Banco Scotiabank	Préstamo bancario	Dólar	Al vencimiento	1,58%+Libor	2,09%+Libor	-	12.090	12.090
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	254.230	714.655	968.885
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife	Mutuo hipotecario	UF	Mensual	5,49	5,49	165.345	394.309	559.654
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado (1)(2)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	2,04	2,04	-	2.712.087	2.712.087
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado (1)(2)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	2,04	2,04	-	1.305.820	1.305.820
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	45.192	127.320	172.512
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.011.000-3	Banco Internacional	Préstamo bancario	UF	Trimestral	4,70	4,70	25.795	65.115	90.910
Totales									36.889.321	25.638.691	62.528.012

(1) Préstamos bancarios sin garantías.

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

Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2019:

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

(1) Préstamos bancarios sin garantías.

Préstamos bancarios no corrientes al 30 de septiembre de 2020 (No auditado):

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
76.046.651-5	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.018.000-2	Banco Scotiabank	Préstamo bancario	Dólar	Al vencimiento	1,58%+Libor	2,09%+Libor	4.177.326	-	-	-	-	4.177.326
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	952.874	952.874	952.874	952.874	2.620.402	6.431.898
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife	Mutuo hipotecario	UF	Mensual	5,49	5,49	550.945	581.193	613.099	646.757	9.647.443	12.039.437
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	169.760	169.760	169.760	169.760	466.837	1.145.877
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.011.000-3	Banco Internacional	Préstamo bancario	UF	Trimestral	4,70	4,70	90.571	94.982	99.471	104.453	863.516	1.252.993
Totales									5.941.476	1.798.809	1.835.204	1.873.844	13.598.198	25.047.531

Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2019:

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

b) Obligaciones con el público:

Obligaciones con el público corrientes al 30 de septiembre de 2020 (No auditado):

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento		
									1 a 90 días M\$	90 días a 12 meses M\$	Total Corrientes M\$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.004.000-5	Banco de Chile	Serie B	UF	Semestral	3,50	3,41	242.355	8.204	250.559
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.004.000-5	Banco de Chile	Serie C	UF	Semestral	3,00	2,47	241.390	71.097	312.487
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.004.000-5	Banco de Chile	Serie E	UF	Semestral	1,80	1,70	309.747	24.441	334.188
Totales									793.492	103.742	897.234

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

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento		
									1 a 90 días M\$	90 días a 12 meses M\$	Total Corrientes M\$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.004.000-5	Banco de Chile	Serie B	UF	Semestral	3,50	3,41	488.463	7.824	496.287
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.004.000-5	Banco de Chile	Serie C	UF	Semestral	3,00	2,47	419.540	68.420	487.960
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.004.000-5	Banco de Chile	Serie E	UF	Semestral	2,00	1,70	63.590	21.256	84.846
Totales									971.593	97.500	1.069.093

Obligaciones con el público no corrientes al 30 de septiembre de 2020 (No auditado):

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento					
									1 a 2 años M\$	2 a 3 años M\$	3 a 4 años M\$	4 a 5 años M\$	más de 5 años M\$	Total No Corrientes M\$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.004.000-5	Banco de Chile	Serie B	UF	Semestral	3,50	3,41	16.827	17.401	17.994	18.608	28.883.502	28.954.332
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.004.000-5	Banco de Chile	Serie C	UF	Semestral	3,00	2,47	144.826	28.781.601	-	-	-	28.926.427
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.004.000-5	Banco de Chile	Serie E	UF	Semestral	1,80	1,70	46.776	47.570	45.681	49.153	57.928.938	58.118.118
Totales									208.429	28.846.572	63.675	67.761	86.812.440	115.998.877

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

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento					Total No Corrientes M\$
									1 a 2 años M\$	2 a 3 años M\$	3 a 4 años M\$	4 a 5 años M\$	más de 5 años M\$	
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.004.000-5	Banco de Chile	Serie B	UF	Semestral	3,50	3,41	16.046	16.594	17.160	17.745	28.501.507	28.569.052
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.004.000-5	Banco de Chile	Serie C	UF	Semestral	3,00	2,47	139.372	142.819	28.382.668	-	-	28.664.859
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.004.000-5	Banco de Chile	Serie E	UF	Semestral	2,00	1,70	45.743	46.519	47.309	45.429	57.151.665	57.336.665
Totales									201.161	205.932	28.447.137	63.174	85.653.172	114.570.576

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

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

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

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

c) Instrumentos Cross Currency Swap

El detalle de los instrumentos Cross Currency Swap al 30 de septiembre de 2020 (No auditado) es el siguiente:

RUT	Empresa deudora	RUT	Banco	Tipo de contrato	Moneda	Tasa Recibe	Tasa Paga	Partida protegida	Monto MS	Activo/Pasivo	Cuentas contables que afectan			
											Total		Patrimonio	No Realizado
											Corriente	No Corriente		
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.030.000-7	Banco Estado (2)	CCS	CLP - UF	3,52	0,72	Préstamo	9.624.140	Pasivos de cobertura	(71.494)	-	Otras reservas	8.858
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	-	1.087.251	Otras reservas	(340.287)
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.018.000-2	Scotiabank (3)	CCS	Dólar - UF	1,58%+Libor	2,50	Préstamo	4.288.074	Pasivos de cobertura	-	309.058		(153.310)
Totales											(71.494)	1.396.309		(484.739)

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

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

- (1) El contrato cross currency swap fue tomado con fecha 26 de febrero de 2020 entre Inmobiliaria Puente Limitada y el Banco Scotiabank, su objetivo fue para cubrir las variaciones de moneda UF/dólar. Dicho contrato tiene vencimiento el 26 de agosto de 2021 y ha sido registrado como instrumento de cobertura de flujo de efectivo.
- (2) El contrato cross currency swap fue tomado con fecha 27 de diciembre de 2019 entre Vivo Corp S.A. y el Banco Estado de Chile. su objetivo fue cubrir las variaciones de moneda. Dicho contrato tiene vencimiento el 21 de diciembre de 2020 y ha sido registrado como instrumento de cobertura de flujo de efectivo.
- (3) El contrato cross currency swap fue tomado con fecha 18 de agosto de 2020 entre Inmobiliaria Puente Limitada y el Banco Scotiabank, su objetivo fue para cubrir las variaciones de moneda UF/dólar. Dicho contrato tiene vencimiento el 18 de febrero de 2022 y ha sido registrado como instrumento de cobertura de flujo de efectivo.

18. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS

El detalle de los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 30 de septiembre de 2020 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

	Corriente		No corriente		Totales	
	30.09.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$	30.09.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$	30.09.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
Arrendamiento Financiero	7.372.907	20.566.702	214.149.071	224.797.286	221.521.978	245.363.988
Pasivos por arrendamientos	415.246	394.029	14.848.954	14.952.230	15.264.200	15.346.259
Totales	7.788.153	20.960.731	228.998.025	239.749.516	236.786.178	260.710.247

a. Arriendos Financieros

El detalle de los arriendos financieros al 30 de septiembre de 2020 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Arriendos financieros corrientes al 30 de septiembre de 2020 (No auditado):

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	Total Corrientes M\$
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00	5,00	302.755	932.424	1.235.179
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile	Leasing	UF	Mensual	4,85	4,85	372.502	1.038.125	1.410.627
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	31.211	95.972	127.183
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	-	206.251	206.251
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.012.000-5	Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,19	5,19	454.652	1.400.366	1.855.018
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.012.000-5	Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00	5,00	34.683	106.684	141.367
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,75	4,75	140.955	406.464	547.419
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	211.668	480.487	692.155
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Trimestral	5,80	5,80	6.838	21.060	27.898
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile	Leasing	UF	Mensual	5,48	5,48	180.488	516.677	697.165
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.687.900-9	Ohio Nacional Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,80	5,80	36.631	87.788	124.419
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	22.864	70.355	93.219
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Leasing	UF	Mensual	5,80	5,80	35.832	85.763	121.595
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	11.634	30.693	42.327
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	51.085	-	51.085
Totales									1.893.798	5.479.109	7.372.907

Arriendos financieros corrientes al 31 de diciembre de 2019:

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

Arriendos financieros no corrientes al 30 de septiembre de 2020 (No auditado):

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Más de 1	Más de 2	Más de 3	Más de 4	Más de 5	Total No
									hasta 2 años	hasta 3 años	hasta 4 años	hasta 5 años	años	Corrientes
									M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.571.890-7	Cia. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00	5,00	1.301.609	1.371.612	1.445.380	1.523.115	35.636.622	41.278.338
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.588.080-1	Principal Cia de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,85	4,85	1.543.164	1.519.284	1.592.092	1.671.439	38.599.715	44.925.694
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.812.960-0	Penta Vida Cia de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,16	5,16	138.605	140.352	147.440	154.886	3.551.983	4.128.266
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.812.960-0	Penta Vida Cia de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,16	5,16	428.766	451.405	475.240	500.332	7.221.137	9.076.880
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.012.000-5	Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,19	5,19	1.958.154	2.060.698	2.171.942	2.289.193	42.669.868	51.146.855
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.012.000-5	Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00	5,00	148.600	156.202	164.194	172.594	3.379.925	4.021.515
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,75	4,75	564.977	591.813	618.510	649.304	9.813.346	12.237.950
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	96.571.890-7	Cia. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	670.439	706.145	743.752	783.362	16.540.871	19.444.569
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	29.516	31.228	33.007	34.953	139.083	267.787
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.588.080-1	Principal Cia de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,48	5,48	733.648	759.159	798.184	841.106	5.037.636	8.169.733
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	122.976	130.109	137.655	145.638	2.033.949	2.570.327
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.812.960-0	Penta Vida Cia de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	106.465	103.602	108.989	114.657	2.088.777	2.522.490
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Leasing	UF	Mensual	5,80	5,80	119.303	125.221	131.432	137.951	1.194.030	1.707.937
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	43.017	45.512	48.105	50.942	202.703	390.279
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SPA	96.571.890-7	Cia. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00	5,00	12.260.451	-	-	-	-	12.260.451
Totales									20.161.690	8.192.342	8.615.922	9.069.472	168.109.645	214.149.071

Arriendos financieros no corrientes al 31 de diciembre de 2019:

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Más de 1	Más de 2	Más de 3	Más de 4	Más de 5	Total No
									hasta 2 años M\$	hasta 3 años M\$	hasta 4 años M\$	hasta 5 años M\$	años M\$	Corrientes M\$
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.571.890-7	Cia. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00	5,00	1.193.550	1.257.740	1.325.384	1.396.666	35.084.075	40.257.415
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.588.080-1	Principal Cia de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,85	4,85	1.372.926	1.439.610	1.509.533	1.581.366	39.263.311	45.166.746
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.812.960-0	Penta Vida Cia de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,16	5,16	418.940	441.426	463.769	487.933	8.995.220	10.807.288
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.012.000-5	Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,19	5,19	1.853.508	1.953.563	2.059.022	2.170.175	41.913.136	49.949.404
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.012.000-5	Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00	5,00	120.503	126.668	133.148	139.961	2.953.623	3.473.903
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,75	4,75	515.251	539.726	565.363	590.866	9.729.129	11.940.335
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	96.571.890-7	Cia. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	614.488	647.214	681.683	717.988	16.325.560	18.986.933
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Trimestral	5,80	5,80	27.901	29.519	31.231	33.010	163.181	284.842
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.588.080-1	Principal Cia de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,48	5,48	683.726	719.694	757.560	796.795	5.577.813	8.535.588
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.687.900-9	Ohio National Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,80	5,80	116.251	122.993	130.126	137.674	2.114.222	2.621.266
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.812.960-0	Penta Vida Cia de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	93.099	97.940	103.033	108.391	2.154.444	2.556.907
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Leasing	UF	Mensual	5,80	5,80	113.455	119.082	124.988	131.188	1.280.125	1.768.838
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Trimestral	5,63	5,63	40.663	43.022	45.517	48.110	237.826	415.138
99.552.360.0	Inmobiliaria Edificio Corp Group S.A	99.012.000-5	Consorcio Nacional de Seguros S.A. (2)	Leasing	UF	Al Vencimiento	5,40	5,40	1.559.163	1.633.427	1.722.838	1.817.144	21.300.111	28.032.683
Totales									8.723.424	9.171.624	9.653.195	10.157.267	187.091.776	224.797.286

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

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

b. Pasivos por arrendamiento

El detalle de los pasivos por arrendamiento al 30 de septiembre de 2020 (No auditado) y al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Pasivos por arrendamiento corrientes al 30 de septiembre de 2020 (No auditado).

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	hasta 90	Más de 90	Total
									días	días hasta 1 año	Corrientes
									M\$	M\$	M\$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	76.058.347-2	Hyatt Place Santiago/Vitacura	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	68.248	209.811	278.059
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.589.280-4	Inversiones Puerto Aventura SPA	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	17.516	53.847	71.363
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	7.185.849-9	Jaime Marcelo Telechea Krause	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	6.444	20.244	26.688
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	82.991.800-5	Congregación del Verbo Divino	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	7.248	22.281	29.529
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SPA	61.219.000-3	Empresa de Transporte de pasajeros Metro S	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	2.358	7.249	9.607
Totales									101.814	313.432	415.246

Pasivos por arrendamiento corrientes al 31 de diciembre 2019

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	hasta 90	Más de 90	Total
									días	días hasta 1 año	Corrientes
									M\$	M\$	M\$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	76.058.347-2	Hyatt Place Santiago/Vitacura	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	64.883	199.469	264.352
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.589.280-4	Inversiones Puerto Aventura SPA	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	16.652	51.193	67.845
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	7.185.849-9	Jaime Marcelo Telechea Krause	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	5.960	18.666	24.626
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	82.991.800-5	Congregación del Verbo Divino	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	6.890	21.183	28.073
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SPA	61.219.000-3	Empresa de Transporte de pasajeros Metro S	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	2.243	6.890	9.133
Totales									96.628	297.401	394.029

Pasivos por arrendamiento no corrientes al 30 de septiembre de 2020 (No auditado).

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Más de 1 hasta 2 años M\$	Más de 2 hasta 3 años M\$	Más de 3 hasta 4 años M\$	Más de 4 hasta 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Total No Corrientes M\$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	76.058.347-2	Hyatt Place Santiago/Vitacura (1)	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	291.962	306.560	321.888	138.827	-	1.059.237
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.589.280-4	Inversiones Puerto Aventura SPA	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	74.931	89.161	98.990	103.939	8.703.941	9.070.962
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	7.185.849-9	Jaime Marcelo Telechea Krause	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	30.389	35.877	40.323	32.155	-	138.744
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	82.991.800-5	Congregación del Verbo Divino	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	45.439	47.711	50.097	67.916	3.901.179	4.112.342
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SPA	61.219.000-3	Empresa de Transporte de pasajeros Metro S.	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	10.087	10.591	11.121	11.677	424.193	467.669
Totales									452.808	489.900	522.419	354.514	13.029.313	14.848.954

Pasivos por arrendamiento no corrientes al 31 diciembre de 2019

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Más de 1 hasta 2 años M\$	Más de 2 hasta 3 años M\$	Más de 3 hasta 4 años M\$	Más de 4 hasta 5 años M\$	Más de 5 años M\$	Total No Corrientes M\$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	76.058.347-2	Hyatt Place Santiago/Vitacura (1)	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	277.571	291.449	306.021	321.322	55.095	1.251.458
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.589.280-4	Inversiones Puerto Aventura SPA	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	71.237	74.799	92.841	98.815	8.660.645	8.998.337
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	7.185.849-9	Jaime Marcelo Telechea Krause	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	27.068	31.359	36.582	40.508	21.268	156.785
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	82.991.800-5	Congregación del Verbo Divino	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	32.970	45.359	47.627	53.715	3.897.644	4.077.315
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SPA	61.219.000-3	Empresa de Transporte de pasajeros Metro S.	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	9.590	10.069	10.573	11.101	427.002	468.335
Totales									418.436	453.035	493.644	525.461	13.061.654	14.952.230

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

19. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle es el siguiente:

	30.09.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
Proveedores nacionales	2.486.832	5.567.359
Acreeedores varios	112.868	4.585
Retenciones	553.079	802.848
Provisiones (1)	1.306.785	1.266.450
Totales	4.459.564	7.641.242

(1) 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 30 de septiembre de 2020 (No auditado):

	Monto según plazos de pago al 30 de junio de 2020 (No auditado)						Total M\$	Periodo promedio de pago (días)
	hasta 30 días M\$	31-60 días M\$	61-90 días M\$	91-120 días M\$	121-365 días M\$	366 días y más M\$		
Servicios	1.342.457	4.893	5.882	2.668	524	-	1.356.424	30
Construcción	1.121.102	14	3.835	5.457	-	-	1.130.408	31
Totales	2.463.559	4.907	9.717	8.125	524	-	2.486.832	

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

	Monto según plazos de pago al 31 de diciembre de 2019						Total M\$	Periodo promedio de pago (días)
	hasta 30 días M\$	31-60 días M\$	61-90 días M\$	91-120 días M\$	121-365 días M\$	366 días y más M\$		
Servicios	1.965.584	13.002	2.521	-	556	-	1.981.663	34
Construcción	3.463.984	10.524	111.188	-	-	-	3.585.696	38
Totales	5.429.568	23.526	113.709	-	556	-	5.567.359	

El detalle de los principales proveedores es el siguiente:

30.09.2020 (No auditado)		31.12.2019	
Proveedores	Porcentaje de representatividad	Proveedores	Porcentaje de representatividad
Grupo American Facility S.A.	36,25%	Grupo American Facility S.A.	21,81%
Constructora Inarco S.A.	25,48%	Empresa Constructora Tecsá S.A.	21,14%
Enel Distribucion Chile S.A.	9,13%	Enel Distribucion Chile S.A.	20,58%
Ascensores Schindler S.A.	8,23%	Grupo 2M S.A.	12,39%
ISS Servicios Generales Limitada	4,27%	Constructora Ebetesa S.A.	5,93%
Sociedad Efecto Producciones Limitada	3,15%	D+S Arquitectura Spa	1,94%
Ingeniería y Construcción GGL Limitada	2,72%	Mujica Consultores y Cia. Ltda.	1,42%
Luis Villanueva Arquitectos Limitada	1,98%	Empresa Constructora Valentino Spa.	1,09%
RCP Ingeniería y Servicios Limitada	1,72%	Ascensores Schindler S.A.	0,76%
Cipriano Chile Limitada	1,62%	Asesorías Itransporte Spa.	0,55%

20. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El detalle al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 (No auditado) es el siguiente:

	30.09.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
Participación en utilidades y bonos	1.841.957	2.270.174
Provisión de vacaciones	568.862	568.459
Totales	2.410.819	2.838.633

El movimiento de las provisiones es el siguiente:

	01 de enero al 30 de septiembre de 2020 (No auditado)		01 de enero al 31 de diciembre de 2019	
	Participación en utilidades y bonos M\$	Provisión de vacaciones M\$	Participación en utilidades y bonos M\$	Provisión de vacaciones M\$
Saldo inicial	2.270.174	568.459	4.484.389	518.029
Provisiones adicionales	1.766.191	304.499	2.169.218	387.389
Provisión utilizada	(2.194.408)	(304.096)	(4.383.433)	(336.959)
Saldo final	1.841.957	568.862	2.270.174	568.459

21. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

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

	30.09.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
Garantías recibidas centros comerciales (1)	2.201.938	2.109.395
Ingresos anticipados	<u>199.435</u>	<u>226.252</u>
Totales	<u><u>2.401.373</u></u>	<u><u>2.335.647</u></u>

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

22. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

a) A continuación, se presenta el resultado registrado por el citado impuesto en los estados consolidados de resultados integrales correspondiente a los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (No auditados):

Gasto por impuesto a las ganancias	30.09.2020 (No auditado) M\$	30.09.2019 (No auditado) M\$
Gasto por impuestos corrientes	(1.326.346)	(2.765.430)
Reclasificación a resultado integral por swap de cobertura	<u>(179.287)</u>	<u>-</u>
Gasto por impuestos corrientes, neto	<u>(1.505.633)</u>	<u>(2.765.430)</u>
Ingreso diferido por impuestos relativos a la creación y reversión diferencias temporarias por impuesto corriente, neto (1)	<u>(720.453)</u>	<u>(3.072.293)</u>
Totales	<u><u>(2.226.086)</u></u>	<u><u>(5.837.723)</u></u>

(1) Con fecha 4 de septiembre se materializa la venta de la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. generando un efecto de M\$1.622.087 neto, ver nota 2.2.b (6). Además, en abril de 2020 se reclasificó el beneficio por absorción de pérdidas tributarias solicitado de la filial Inmobiliaria Ovalle S.A. por M\$511.865.

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

	30.09.2020 (No auditado) M\$	30.09.2019 (No auditado) M\$
Utilidad contable antes de impuesto	3.234.386	13.144.758
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal 27%	<u>(873.284)</u>	<u>(3.549.085)</u>
Ajustes al gasto por impuestos utilizados a la tasa legal:		
Efecto impositivo por diferencias permanentes (1)	(1.052.802)	(1.648.638)
Otros efectos por conciliación entre resultado contable y resultado por impuestos (2)	<u>(300.000)</u>	<u>(640.000)</u>
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	<u><u>(2.226.086)</u></u>	<u><u>(5.837.723)</u></u>

- (1) Al 30 de septiembre de 2020 corresponde principalmente al resultado devengado en las coligadas, ver nota 15 y al resultado en la venta de la filial Administradora e Inmobiliaria Edificio S.A. ver nota 11. Al 30 de septiembre de 2019 corresponde principalmente al impuesto asociado a la utilidad tributaria determinada en la venta de la coligada Desarrollos Comerciales S.A.
- (2) Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 corresponde principalmente a provisión adicional de impuestos de la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. por partidas no reclamadas de las liquidaciones practicada por el Servicio de Impuestos Internos.
- c) El detalle de los impuestos corrientes al 30 de septiembre de 2020 (No auditado) y 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Activos por impuestos corrientes

	30.09.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
Activos por impuestos corrientes, netos		
Beneficio por absorción de pérdidas tributarias (1)	318.660	62.727
Provisión impuesto a la renta de primera categoría	(261.948)	(94.295)
Pagos provisionales mensuales (PPM)	<u>1.102.541</u>	<u>1.785.661</u>
Total activos por impuestos corrientes, netos	<u><u>1.159.253</u></u>	<u><u>1.754.093</u></u>

(1) Créditos provenientes de Inmobiliaria Ovalle S.A. e Inmobiliaria Puente Ltda. A juicio de la Administración, no existe riesgo de recuperabilidad de dichos montos, por las reclamaciones presentadas en contra de liquidaciones practicadas por el Servicio de Impuestos Internos a la filial Inmobiliaria Puente Ltda. (Ver nota 36).

Pasivos por impuestos corrientes:

	30.09.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
Pasivos por impuestos corrientes, netos		
Provisión impuesto a la renta de primera categoría	2.164.665	3.394.293
Pagos provisionales mensuales (PPM)	(604.530)	(1.587.103)
Otros créditos al impuesto de primera categoría	<u>-</u>	<u>(260.370)</u>
Total pasivos por impuestos corrientes, netos	<u><u>1.560.135</u></u>	<u><u>1.546.820</u></u>

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

	30.09.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
Activos por impuestos diferidos		
Pérdidas fiscales	1.875.168	2.804.201
Activos en leasing, neto	42.902	69.466
Provisión gastos operacionales	29.170	36.987
Deterioro cuentas por cobrar	378.485	256.373
Obligaciones con el público	24.205	278.636
Obligaciones por arrendamientos	1.215.523	1.191.791
Provisión de vacaciones	<u>153.593</u>	<u>153.484</u>
Total activos por impuestos diferidos (1)	<u><u>3.719.046</u></u>	<u><u>4.790.938</u></u>

	30.09.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
Pasivos por impuestos diferidos		
Propiedades de inversión	47.910.686	46.458.760
Propiedades de inversión en leasing, neto	22.427.990	25.301.612
Activos intangibles distintos de la plusvalía	15.746	7.891
Propiedades, planta y equipos	41.524	65.198
Préstamos bancarios	<u>21.902</u>	<u>46.048</u>
Total pasivos por impuestos diferidos (1)	<u><u>70.417.848</u></u>	<u><u>71.879.509</u></u>

(1) Con fecha 4 de septiembre se materializa la venta de la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. generando un efecto de M\$1.622.088 neto, ver nota 2.2.b(6). Además, en abril de 2020 se reclasificó el beneficio por absorción de pérdidas tributarias solicitado de la filial Inmobiliaria Ovalle S.A. por M\$511.865.

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

	30.09.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
Administradora e Inmobiliaria Edificio S.A. (1)	-	6.271.826
VivoCorp S.A.	4.746.200	-
Inmobiliaria SRR S.A.	719.071	1.101.315
CAI Constructora S.A.	576.674	567.519
Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.	818.181	85.144
Inmobiliaria Ovalle S.A.	54.315	1.895.796
Inmobiliaria SRBG S.A.	20.585	17.156
Inmobiliarias Regionales S.A.	10.041	24.981
Inmobiliaria Puente Ltda.	-	398.648
Inversiones HH Costanera II S.A.	-	12.752
Administradora Edificio Corp Group S.A.	-	10.793
Totales	<u><u>6.945.067</u></u>	<u><u>10.385.930</u></u>

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

23. PATRIMONIO

a) Capital pagado y número de acciones

Al 30 de septiembre de 2020 (No auditado), el capital de la Sociedad es el siguiente:

Capital

Serie	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Unica	<u><u>119.575.860</u></u>	<u><u>119.575.860</u></u>

b) Número de acciones

Serie	Nº de acciones suscritas	Nº de acciones pagadas	Nº de acciones con derecho a voto
Serie única	<u><u>87.855.612</u></u>	<u><u>87.855.612</u></u>	<u><u>87.855.612</u></u>

c) Accionistas controladores

Con fecha 1 de abril de 2019, Inversiones Terra SpA., adquirió de VolcomCapital Capital Estructurado Fondo Inmobiliario, la totalidad de las acciones que el Fondo mantenía en VivoCorp Holding SpA., accionista controladora de VivoCorp S.A., además de una acción que el Fondo mantenía en la Sociedad.

Con fecha 2 de abril de 2019 se aprobó la fusión por incorporación de VivoCorp Holding SpA. en Inversiones Terra SpA. Como consecuencia de ello, Inversiones Terra SpA., como sociedad absorbente, sobreviviente y continuadora legal, adquirió todos los activos y pasivos de VivoCorp Holding SpA., sucediéndola en todos sus derechos y obligaciones.

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

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

Principales accionistas

	30.09.2020 (No auditado)	31.12.2019
Inversiones Terra SpA.	75,00%	75,00%
BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión	25,00%	25,00%
Totales	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>

d) Otras reservas

El movimiento de las otras reservas al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (No auditados), es el siguiente:

	30.09.2020 (No auditado)			30.09.2019 (No auditado)		
	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	(8.356)	3.431.852	3.423.496	(2.312.572)	3.430.942	1.118.370
Reserva por cobertura de flujo de efectivo, neto de impuestos (1)	(484.739)	-	(484.739)	2.312.572	-	2.312.572
Reservas coligadas (2)	-	(236.078)	(236.078)	-	(209)	(209)
Totales	<u>(493.095)</u>	<u>3.195.774</u>	<u>2.702.679</u>	<u>-</u>	<u>3.430.733</u>	<u>3.430.733</u>

- (1) Al 30 de septiembre de 2020, corresponde a los efectos de contabilidad de cobertura del flujo de efectivo por derivados contraídos por VivoCorp S.A. con el banco Estado y la filial Inmobiliaria Puente Limitada con banco Scotiabank. Al 30 de septiembre de 2019 corresponde al mark to market del cross currency swap por deuda contraída con Banco Itaú de la filial Inmobiliaria Puente Ltda.

(2) Corresponde al reconocimiento del efecto de contabilidad de cobertura del flujo de efectivo por el mark to market del cross currency swap por la deuda contraída por la coligada Hotel Corporation of Chile S.A. y al reconocimiento de las reservas de la coligada Desarrollos Comerciales II.

e) Ganancias acumuladas

El movimiento de las ganancias acumuladas es el siguiente:

	30.09.2020 (No auditado) M\$	30.09.2019 (No auditado) M\$
Saldo inicial	163.199.405	158.895.226
Utilidad del período	531.921	6.215.280
Dividendo pagado (1)	(8.614.095)	(23.944.732)
Cambio en políticas contables (2)	-	(2.802.659)
Otros (3)	(145)	(2.532)
Totales	<u>155.117.086</u>	<u>138.360.583</u>

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

En sesión extraordinaria de directorio, de fecha 21 de enero de 2019, la Sociedad acordó repartir un dividendo provisorio con cargo a las utilidades del ejercicio 2019, por un monto total equivalente a M\$7.434.222. En junta ordinaria de accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 30 de abril de 2019, se acordó repartir dividendos definitivos con cargo a las utilidades del ejercicio 2018, por un total de M\$6.693.925. En junta extraordinaria de accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 30 de septiembre de 2019, se acordó distribuir dividendos por un total de M\$9.816.586 con cargo a utilidades acumuladas del ejercicios anteriores existentes a esa fecha.

(2) Al 30 de septiembre del 2019 corresponde a ajuste por primera adopción de IFRS 16.

(3) Al 30 de septiembre de 2020 corresponde principalmente al efecto en los resultados acumulados de la coligada Desarrollos Comerciales II S.A. Al 30 de septiembre del 2019 corresponde a ajuste por primera adopción de IFRS 16 de coligada Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.

El detalle de las utilidades líquidas distribuibles al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (No auditados), es el siguiente:

	30.09.2020 (No auditado) M\$	30.09.2019 (No auditado) M\$
Utilidad atribuible a los propietarios de la controladora	531.921	6.215.280
Utilidad por revaluación de propiedades de inversión atribuible a los propietarios de la controladora, neta de impuestos	<u>(6.529.052)</u>	<u>(6.788.266)</u>
Utilidad líquida distribuible del período	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

f) Participaciones no controladoras

Al 30 de septiembre de 2020 (No auditado) y 31 de diciembre de 2019, se presenta bajo este rubro la participación de los Accionistas minoritarios en el patrimonio y resultados de las filiales consolidadas, de acuerdo con lo siguiente:

Sociedad	Interés minoritario %	30.09.2020 (No auditado)		31.12.2019		30.09.2019 (No auditado)	
		Interés minoritario patrimonio	resultado	Interés minoritario patrimonio	resultado	Interés minoritario patrimonio	resultado
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Inmobiliaria Río Lluta S.A.	53,18%	1.078.557	61.152	1.047.892	135.523	1.072.931	58.749
Inmobiliaria SRB S.A.	54,10%	713.116	65.150	633.834	218.957	492.692	63.682
Inmobiliaria SRR S.A.	54,10%	3.625.195	130.848	3.415.824	1.949.679	1.986.943	442.275
Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	54,10%	488.118	24.697	457.092	65.947	421.327	23.853
Inmobiliaria SRBG S.A.	54,10%	-6.037	(1.200)	(4.836)	(915)	(4.283)	(361)
Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.	50,00%	10.055.138	(123.156)	7.104.812	(66.181)	-	-
Inmobiliarias Regionales S.A.	8,21%	1.150	41	1.091	274	913	78
Inmobiliaria Ovalle S.A.	8,20%	6.837.269	367.688	6.366.253	1.231.852	5.692.645	450.953
CAI Constructora S.A.	0,01%	(14)	0	(14)	(6)	(8)	0
Inversiones HH Costanera II S.A.	10,00%	1.344.093	(48.841)	1.386.359	890.438	555.023	52.528
Totales		<u>24.136.585</u>	<u>476.379</u>	<u>20.408.307</u>	<u>4.425.568</u>	<u>10.218.182</u>	<u>1.091.755</u>

24. GANANCIA POR ACCIÓN

La utilidad 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 30 de septiembre de 2020 y 2019 (No auditados), el detalle es el siguiente:

	30.09.2020 (No auditado) M\$	30.09.2019 (No auditado) M\$
Ganancia por acción básica:		
Utilidad atribuible a los propietarios de la controladora	531.921	6.215.280
Promedio ponderado de número de acciones	87.856	87.856
Ganancia básica por acción \$	6,05	70,74

25. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (No auditados), el detalle es el siguiente:

	30.09.2020 (No auditado) M\$	30.09.2019 (No auditado) M\$
Ingresos por arriendos de locales	26.012.718	36.195.779
Ingresos por comisiones	549.296	918.981
Totales	<u>26.562.014</u>	<u>37.114.760</u>

26. COSTO DE VENTAS

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (No auditados), el detalle es el siguiente:

	30.09.2020 (No auditado) M\$	30.09.2019 (No auditado) M\$
Costos por arriendos de locales	<u>6.473.635</u>	<u>5.671.193</u>

27. GASTO DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (No auditados) el detalle es el siguiente:

	30.09.2020	30.09.2019
	(No auditado)	(No auditado)
	M\$	M\$
Gasto por remuneraciones	6.108.902	6.318.448
Gasto por asesorías	970.774	1.160.073
Gastos administrativos	616.362	1.058.958
Gastos de sistemas y comunicación	562.371	529.147
Gasto por depreciación	306.360	356.191
Gasto por amortización	91.866	91.774
Otros gastos	240.066	102.916
Totales	<u>8.896.701</u>	<u>9.617.507</u>

28. OTRAS GANANCIAS

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (No auditados), el detalle es el siguiente:

	30.09.2020	30.09.2019
	(No auditado)	(No auditado)
	M\$	M\$
Revaluación de propiedades de inversión	9.524.171	9.938.717
Utilidad en venta de acciones (1)	544.593	6.270.957
Utilidad en venta de propiedades de inversión (2)	3.255.738	-
Otras ganancias (pérdidas)	18.453	(128.128)
Totales	<u>13.342.955</u>	<u>16.081.546</u>

(1) Al 30 de septiembre de 2020 corresponde a la utilidad en venta de las acciones de la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. (Ver Nota 2.2.b (6)). Al 30 de septiembre de 2019 corresponde a la utilidad en venta de las acciones de la coligada Desarrollos Comerciales S.A. a la sociedad Renta Patio I SpA. (Ver Nota 15 a) (5)).

(2) Corresponde a la utilidad por la venta de dos lotes del terreno de Vivo Los Toros, de la filial Inmobiliaria Puente Limitada. Ver nota 13 b)(4).

29. COSTOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (No auditados), el detalle es el siguiente:

	30.09.2020 (No auditado) M\$	30.09.2019 (No auditado) M\$
Obligaciones en leasing	8.773.320	8.285.261
Obligaciones bancarias	1.827.560	2.833.228
Obligaciones con el público	1.996.720	1.415.292
Pasivos por arrendamientos	545.699	560.001
Costo de prepago (1)	-	8.900.722
Otros gastos	197.086	125.202
Totales	<u>13.340.385</u>	<u>22.119.706</u>

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

30. INGRESOS FINANCIEROS

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (No auditados), el detalle es el siguiente:

	30.09.2020 (No auditado) M\$	30.09.2019 (No auditado) M\$
Intereses por colocaciones	45.762	121.065
Intereses deudores comerciales	44.966	55.745
Intereses préstamos a empresas relacionadas	1.687.440	2.287.375
Totales	<u>1.778.168</u>	<u>2.464.185</u>

31. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTES

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (No auditados), el detalle es el siguiente:

	30.09.2020 (No auditado) M\$	30.09.2019 (No auditado) M\$
Préstamos a empresas relacionadas	699.912	1.133.903
Obligaciones bancarias	(692.087)	(1.100.710)
Obligación en leasing	(3.384.214)	(3.860.072)
Obligaciones con el público	(1.611.981)	(1.172.683)
Pasivos por arrendamientos	(224.200)	(259.126)
Otros	79.013	30.756
	<u> </u>	<u> </u>
Totales	<u><u>(5.133.557)</u></u>	<u><u>(5.227.932)</u></u>

32. MONEDA EXTRANJERA

La composición de los activos y pasivos en moneda extranjera al 30 de septiembre de 2020 (No auditado) y 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Rubro		30.09.2020 (No auditado) M\$	31.12.2019 M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	Pesos chilenos	5.778.555	6.641.245
Otros activos no financieros, corrientes	Pesos chilenos	850.422	496.134
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	Pesos chilenos	21.031.351	10.833.946
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	Unidad de fomento	446.492	443.115
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	Pesos chilenos	563.383	790.405
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	Unidad de fomento	3.595.820	2.547.471
Activos por impuestos, corrientes	Pesos chilenos	1.159.253	1.754.093
		<u> </u>	<u> </u>
Total activos corrientes		<u>33.425.276</u>	<u>23.506.409</u>
Activos no corrientes			
Otros activos no financieros, no corrientes	Unidad de fomento	361.385	198.479
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	Unidad de fomento	5.261.907	1.300.630
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	Unidad de fomento	58.591.390	58.026.681
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	Pesos chilenos	23.498.854	16.956.028
Activos intangibles distintos de la plusvalía	Pesos chilenos	542.847	613.766
Plusvalía	Pesos chilenos	-	11.288.794
Propiedades, planta y equipos	Pesos chilenos	460.180	1.608.617
Propiedades de inversión	Unidad de fomento	707.307.240	727.886.724
Activos por derecho de uso	Pesos chilenos	1.019.717	-
Activo por impuesto diferido	Pesos chilenos	3.719.046	4.790.938
		<u> </u>	<u> </u>
Total activos no corrientes		<u>800.762.566</u>	<u>822.670.657</u>
	Pesos chilenos	58.623.608	55.773.966
	Unidad de fomento	<u>775.564.234</u>	<u>790.403.100</u>
		<u> </u>	<u> </u>
Total activos		<u><u>834.187.842</u></u>	<u><u>846.177.066</u></u>

Rubro	Moneda	Hasta 90 días		90 días hasta 1 año		Totales corrientes	
		30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
		(No auditado) M\$	M\$	(No auditado) M\$	M\$	(No auditado) M\$	M\$
Pasivos corrientes							
Otros pasivos financieros, corrientes	Pesos chilenos	36.398.759	36.564.008	4.017.907	-	40.416.666	36.564.008
Otros pasivos financieros, corrientes	Dólar	-	-	17.191.204	-	17.191.204	-
Otros pasivos financieros, corrientes	Unidad de fomento	1.284.054	4.639.596	4.461.828	5.088.740	5.745.882	9.728.336
Pasivos por arrendamientos, corrientes	Unidad de fomento	1.995.612	14.422.092	5.792.541	6.538.639	7.788.153	20.960.731
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corriente	Pesos chilenos	4.459.564	7.641.242	-	-	4.459.564	7.641.242
Pasivos por impuestos, corrientes	Pesos chilenos	1.560.135	1.546.820	-	-	1.560.135	1.546.820
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	Pesos chilenos	2.410.819	2.838.633	-	-	2.410.819	2.838.633
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	Pesos chilenos	6.261	501.763	-	-	6.261	501.763
Total pasivos corrientes		48.115.204	68.154.154	31.463.480	11.627.379	79.578.684	79.781.533
	Pesos chilenos	44.835.538	49.092.466	4.017.907	-	48.853.445	49.092.466
	Unidad de fomento	3.279.666	19.061.688	10.254.369	11.627.379	13.534.035	30.689.067
	Dólar	-	-	17.191.204	-	17.191.204	-
Totales		48.115.204	68.154.154	31.463.480	11.627.379	79.578.684	79.781.533

30.09.2020		1 a 2 años	2 a 3 años	3 a 4 años	4 a 5 años	más de 5 años	Total
Rubro	Moneda	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Otros pasivos financieros, no corrientes	Unidad de fomento	1.972.579	30.645.381	1.898.879	1.941.605	101.806.946	138.265.390
Otros pasivos financieros, no corrientes	Dólar	4.177.326	-	-	-	-	4.177.326
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	Unidad de fomento	8.354.047	8.682.242	9.138.341	21.684.437	181.138.958	228.998.025
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	-	8.816.986	8.816.986
Otros pasivos no financieros, no corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	-	2.401.373	2.401.373
Pasivo por impuestos diferidos	Pesos chilenos	-	-	-	-	70.417.848	70.417.848
Total pasivos no corrientes		-	-	-	-	364.582.111	453.076.948
	Pesos chilenos	-	-	-	-	70.417.848	70.417.848
	Unidad de fomento	10.326.626	39.327.623	11.037.220	23.626.042	294.164.263	378.481.774
	Dólar	4.177.326	-	-	-	-	4.177.326
Totales		14.503.952	39.327.623	11.037.220	23.626.042	364.582.111	453.076.948

31.12.2019		1 a 2 años	2 a 3 años	3 a 4 años	4 a 5 años	más de 5 años	Total
Rubro	Moneda	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos no corrientes							
Otros pasivos financieros, no corrientes	Unidad de fomento	1.916.377	1.954.003	30.229.840	1.882.242	100.452.406	136.434.868
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	Unidad de fomento	9.141.860	9.624.659	10.146.839	10.682.728	200.153.430	239.749.516
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	-	8.694.779	8.694.779
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	Pesos chilenos	-	-	-	-	694.146	694.146
Otros pasivos no financieros, no corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	-	2.335.647	2.335.647
Pasivo por impuestos diferidos	Pesos chilenos	-	-	-	-	71.879.509	71.879.509
Total pasivos no corrientes		-	-	-	-	384.209.917	459.788.465
	Pesos chilenos	-	-	-	-	72.573.655	72.573.655
	Unidad de fomento	11.058.237	11.578.662	40.376.679	12.564.970	311.636.262	387.214.810
Totales		11.058.237	11.578.662	40.376.679	12.564.970	384.209.917	459.788.465

33. ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS DE LAS PRINCIPALES FILIALES

Los estados financieros de las principales filiales al 30 de septiembre de 2020 (No auditado) y 31 de diciembre de 2019, son los siguientes:

Al 30 de septiembre de 2020 (No auditado):

	Inmobiliaria Ovalle S.A. M\$	Inmobiliaria Puente Ltda M\$	Inversiones HH Costanera II S.A. M\$	CAI Constructora S.A. M\$	Totales M\$
Total activos, corrientes	28.690.545	69.467.078	32.818	414.839	98.605.280
Total ativos, no corrientes	217.561.863	506.097.963	27.120.694	207.100	750.987.620
Total activos	246.252.408	575.565.041	27.153.512	621.939	849.592.900
Total pasivos, corrientes	59.203.142	199.063.057	10.859	761.740	259.038.798
Total pasivos, no corrientes	97.768.259	244.393.290	13.701.718	-	355.863.267
Total pasivos	156.971.401	443.456.347	13.712.577	761.740	614.902.065
Ingresos	14.042.072	21.929.572	31.406	3.356	36.006.406
Gastos	(9.277.750)	(19.057.515)	(519.811)	(2.357)	(28.857.433)
Resultado	4.764.322	2.872.057	(488.405)	999	7.148.972

Al 31 de diciembre 2019:

	Inmobiliaria Ovalle S.A. M\$	Inmobiliaria Puente Ltda M\$	Inversiones HH Costanera II S.A. M\$	CAI Constructora S.A. M\$	Administradora Edificio CorpGroup S.A. M\$	Totales M\$
Total activos, corrientes	5.874.492	9.426.896	530.039	233.667	1.384.100	17.449.194
Total ativos, no corrientes	205.619.405	476.502.281	27.361.816	204.628	51.237.651	760.925.781
Total activos	211.493.897	485.929.177	27.891.855	438.295	52.621.751	778.374.975
Total pasivos, corrientes	38.739.865	138.601.015	524.281	579.096	15.343.806	193.788.063
Total pasivos, no corrientes	89.565.931	220.676.698	13.503.986	-	31.892.479	355.639.094
Total pasivos	128.305.796	359.277.713	14.028.267	579.096	47.236.285	549.427.157
Ingresos	34.662.565	48.842.731	8.941.700	26.909	4.727.119	97.201.024
Gastos	(17.270.523)	(40.105.679)	(37.318)	(87.334)	(3.567.716)	(61.068.570)
Resultado	17.392.042	8.737.052	8.904.382	(60.425)	1.159.403	34.973.051

34. ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

Al 30 de septiembre de 2020 (No auditado):

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambios que no representan flujos de efectivo			Saldo final (1)		
	Saldo inicial (1)	Provenientes	Utilizados	Total	Diferencias de cambio	Intereses devengados (2)		Otros cambios	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		M\$	
Préstamos bancarios (Nota 18)	67.077.850	24.375.589	(6.367.551)	85.085.888	388.434	2.178.852	(77.631)	(3)	87.575.543
Arrendamiento financiero (Nota 19)	260.710.247	2.323.670	(11.723.586)	251.310.331	3.608.414	9.319.019	(27.451.586)	(4)	236.786.178
Obligaciones con el público (Nota 18)	115.639.669	-	(2.352.259)	113.287.410	1.611.981	1.996.720	-		116.896.111
Instrumentos derivados de cobertura (Nota 18)	9.693	133.234	-	142.927	303.653	(351.292)	1.229.527	(5)	1.324.815
Préstamos de empresas relacionadas (Nota 9)	9.388.925	3.073.484	(8.720.635)	3.741.774	122.207	-	4.953.005	(6)	8.816.986
Totales	452.826.384	29.905.977	(29.164.031)	453.568.330	6.034.689	13.143.299	(21.346.685)		451.399.633

- (1) Saldo corriente y no corriente
- (2) Devengamiento de intereses.
- (3) Corresponde a intereses activados por M\$481.215 y variación del dólar del crédito del Scotiabank de la filial Inmobiliaria Puente Limitada por M\$467.215
- (4) Corresponde a intereses activados por M\$538.039, a M\$886.954 por la obligación contraída no efectiva de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. y a la reclasificación del saldo de la filial Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. Ver nota 2.2 b) y nota 10.
- (5) Corresponde al resultado por cobertura de flujo de efectivo de la Sociedad con el banco Estado, y de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. con el banco Scotiabank
- (6) Corresponde al aumento de capital de la filial indirecta Inmobiliaria Vivo Santiago S.p.A., al dividendo pagado por la Sociedad y la filial indirecta Inmobiliaria Rio Lluta S.A. y a movimientos operacionales del período.

Al 30 de septiembre de 2019 (No auditado):

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambios que no representan flujos de efectivo			Saldo final (1)		
	Saldo inicial (1)	Provenientes	Utilizados	Total	Diferencias de cambio	Intereses devengados (2)		Otros cambios	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		M\$	
Préstamos bancarios (Nota 18)	71.708.308	11.400.000	(4.237.121)	78.871.187	337.999	2.415.220	-	(3)	81.624.406
Arrendamiento financiero (Nota 19)	212.582.043	2.281.266	(9.063.769)	205.799.540	2.775.891	5.807.347	15.090.865	(5)	229.473.643
Obligaciones con el público (Nota 18)	56.833.520	-	(888.667)	55.944.853	685.034	812.458	-		57.442.345
Instrumentos derivados de cobertura (Nota 18)	9.833.093	60.529	-	9.893.622	498.340	(302.148)	368.248	(4)	10.458.062
Préstamos de empresas relacionadas (Nota 9)	9.017.545	-	(14.680.196)	(5.662.651)	110.409	-	14.128.147	(6)	8.575.905
Totales	359.974.509	13.741.795	(28.869.753)	344.846.551	4.407.673	8.732.877	29.587.260		387.574.361

- (1) Saldo corriente y no corriente.
- (2) Devengamiento de intereses.
- (3) Intereses activados de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda.
- (4) Resultado por cobertura de flujo de efectivo de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda.
- (5) Corresponde a pasivos por arrendamientos (IFRS 16)
- (6) Dividendo provisorio del período.

El detalle de los otros pagos por actividades de operación al 30 de septiembre de 2020 y 2019 (No auditado) es el siguiente:

	30.09.2020 (No auditado) M\$	30.09.2019 (No auditado) M\$
Impuestos y retenciones pagadas	4.115.150	7.105.813
Impuesto territorial pagado	<u>3.450.542</u>	<u>3.919.068</u>
Totales	<u><u>7.565.692</u></u>	<u><u>11.024.881</u></u>

35. COMBINACION DE NEGOCIO

Con fecha 18 de julio de 2019, la Sociedad y su filial directa Inmobiliaria Puente Limitada, adquirieron la totalidad de las acciones emitidas por Administradora Edificio CorpGroup S.A., sociedad que ejerce el control sobre la sociedad Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A. a través de la administración.

En dicha operación la sociedad y su filial directa Inmobiliaria Puente Limitada pagaron un precio total de M\$7.035.849. Esta operación ha sido reconocido conforme al método de adquisición, determinando a la fecha de compra una plusvalía provisoria de M\$2.243.556.

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.

36. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

En relación con el examen de los estados financieros consolidados intermedios al 30 de septiembre de 2020 de la sociedad VivoCorp S.A. y sus sociedades filiales, podemos informar, sobre la base de circunstancias, hechos y documentos que hemos tenido a la vista, sobre materias existentes a esta fecha, que las contingencias y compromisos que mantienen las sociedades son las siguientes:

Contingencia COVID-19:

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

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

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

Actualmente la Sociedad cuenta con la mayoría de sus activos operando: 9 centros comerciales, 16 Stripcenter y 34 Stand Alone. Y se espera que, en la medida que las condiciones sanitarias lo permitan, la Sociedad pueda impulsar la reapertura de aquellos activos que aún no están operativos. Todas las reaperturas se han efectuado en plena coordinación con los proveedores, operadores y los distintos socios comerciales; se han planificado con altos estándares sanitarios y en línea con los protocolos mencionado anteriormente; y han considerado una inversión relevante en tecnología para disponer de cámaras térmicas que detectan la temperatura de las personas que ingresen al centro comercial.

VivoCorp S.A.:

a) Proyecto Vivo Santiago: Por escritura pública de promesa de compraventa y arrendamiento de fecha 28 de enero de 2015, repertorio N° 2652-2015, otorgada en la Notaría de Santiago de don Eduardo Avello Concha, entre Compañía de Seguros Corpvida S.A. (hoy Compañía de Seguros Confuturo S.A.) e Inmobiliaria Puente Limitada, la sociedad Corp Group Activos Inmobiliarios SpA, antecesora legal de VivoCorp S.A., se constituyó en fiadora y codeudora solidaria de las obligaciones asumidas por Inmobiliaria Puente Limitada, conforme dicho contrato, en favor de la Compañía de Seguros.

b) Proyecto Coquimbo: Por escritura pública de contrato de arrendamiento con opción de compra de fecha 3 de septiembre de 2015, repertorio N° 8367-2015, otorgada en la Notaría de Santiago de doña Antonieta Mendoza Escalas, entre Compañía de Seguros Corpvida S.A. (hoy Compañía de Seguros Confuturo S.A.) e Inmobiliaria Puente Limitada, la sociedad Corp Group Activos Inmobiliarios SpA., antecesora legal de VivoCorp S.A., se constituyó en codeudora solidaria de las obligaciones asumidas por Inmobiliaria Puente Limitada, conforme dicho contrato, en favor de la Compañía de Seguros.

c) Príncipe de Gales. Por escritura pública de modificación de contrato de arrendamiento con opción de compra de fecha 7 de septiembre de 2015, repertorio N° 37.329-2015, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash, entre Ohio National Seguros de Vida S.A. y SR Inmobiliaria S.A., la sociedad Corp Group Activos Inmobiliarios SpA., antecesora legal de VivoCorp S.A., se constituyó en aval, fiadora y codeudora solidaria de las obligaciones asumidas por SR Inmobiliaria S.A., conforme dicho contrato, en favor de la Compañía de Seguros.

d) Proyecto Vivo Outlet Temuco. Por escritura pública de compraventa de fecha 21 de noviembre de 2016, repertorio N° 16.615-2016, otorgada en la Notaría de Santiago de don Hernán Cuadra Gazmuri, celebrada entre Metlife Chile Seguros de Vida S.A. e Inmobiliaria Puente Limitada, la sociedad Corp Group Activos Inmobiliarios SpA., antecesora legal de VivoCorp S.A., se constituyó en aval, fiadora y codeudora solidaria de las obligaciones asumidas por Inmobiliaria Puente Limitada conforme al contrato de arrendamiento suscrito con esa misma fecha respecto del proyecto citado.

e) Contrato WeWork Chile SpA. Por sesión extraordinaria de Directorio de fecha 19 de diciembre de 2018, VivoCorp S.A., se aprobó la constitución de la sociedad en fiadora y codeudora solidaria de las Obligaciones que Inmobiliaria Puente Limitada adquirió para con WeWork Chile SpA., según contrato celebrado mediante escritura pública de fecha 11 de octubre de 2018, otorgado en la notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo.

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

SR Inmobiliaria S.A.:

a) SR Inmobiliaria S.A., mantiene reclamaciones presentadas en contra de liquidaciones practicadas por el Servicio de Impuestos Internos. A la fecha, y dado el avance de estos procedimientos, no es posible estimar la existencia de eventuales pérdidas que deban ser reconocidas en estos estados financieros, a excepción de las partidas no incluidas en estas reclamaciones.

b) La Sociedad mantiene hipotecados los siguientes inmuebles a favor del Banco Estado:

- Inmueble ubicado en calle Obispo Orrego N°1850, de la Población Exequiel González Cortés, comuna de Nuñoa, Santiago.
- Inmueble ubicado en calle Ruta A – 16 esquina calle Tarapacá N° 3350 (N° 3147 según certificado de número municipal 295-12), comuna de Alto Hospicio, ciudad de Iquique, Rol de Avalúo N° 6018-1 de la comuna de Alto Hospicio.
- LOTE 2-A4 ubicado en calle García N° 85 y LOTE 1+3B/2-B, comuna de Buin, Región Metropolitana. Roles de avalúo N° 185-120 y 185-124.
- Inmueble ubicado en Av. Del Golf N° 06, comuna de Santo Domingo de la provincia de San Antonio, correspondiente al Sitio 4 de la manzana W-1 del plano de la Población Las Rocas de Santo Domingo, Provincia de San Antonio, Quinta Región. Roles de avalúo N°1021-1.

c) La Sociedad con fecha 01 de junio de 2009, prendó 127.400 de las 132.600 acciones que mantiene en la sociedad Inmobiliaria Río Lluta S.A., a favor de Inversiones Canicio S.A., Lorenzo Bitar Chacra, Carlos Bitar Chacra, Rodrigo Bitar Hirmas y Javier Bitar Hirmas, de conformidad al pacto de accionistas celebrado entre Inversiones Canicio S.A. y SR Inmobiliaria S.A, de fecha 05 de mayo de 2009.

d) Producto de la incorporación por fusión con la sociedad Inmobiliaria Superbryc S.A., SR Inmobiliaria S.A. en su calidad de continuadora legal mantiene las siguientes hipotecas y prohibiciones de gravar y enajenar, a favor del Banco Estado de Chile, sobre los siguientes inmuebles ahora de su propiedad:

- Casa y Sitio que corresponden al sitio N°10 de la manzana N°57, hoy calle Cruz N°233, comuna de Collipulli, inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Collipulli, a fojas 821 vta, N°796, año 2008;
- Lote A de la subdivisión de un inmueble ubicado en la ciudad de Collipulli, ubicado en calle O' Caroll N°642, comuna de Collipulli, inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Collipulli, a fojas 822 vta, N°797, del año 2008.

Ambas propiedades fueron dadas en garantía por escritura pública de fecha 14 de agosto de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N°10.468/2008.

- Bien Raíz compuesto de casa y sitio ubicada en calle Luis Cruz Martínez N°1998, comuna de Molina, Provincia de Curicó;
- Propiedad compuesta de casa y sitio ubicada en Avenida Estación N°676, hoy Avenida Luis Cruz Martínez N°2016, comuna de Molina, Provincia de Curicó.

Ambas propiedades se encuentran inscritas en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Molina, a fojas 1.691, N°1.106 del año 2008; y fueron dadas en garantía por escritura pública de fecha 14 de agosto de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N° 10.470/2008.

- Resto de un Sitio eriazo, ubicado en calle Carrera N°319, Comuna de Las Cabras, provincia de Cachapoal, Sexta Región, inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Las Cabras, a fojas 854, N°814 del año 2008;
- El Lote C en que subdividió una propiedad en calle Carrera sin N°, comuna de Las Cabras, provincia de Cachapoal, Sexta Región, inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Las Cabras, a fojas 854 vta, N°815 del año 2008.

Ambas propiedades fueron dadas en garantía por escritura pública de fecha 14 de agosto de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N°10.471/2008.

- Inmueble ubicado en la ciudad de Mulchén, calle Aníbal Pinto, que corresponde al Lote N°2 del plano protocolizado con fecha 26 de mayo de 1972, al final del protocolo del Notario y Conservador de Mulchén, inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Mulchén a Fojas 894, N°519, del año 2008;
- Inmueble compuesto de casa y sitio ubicado en Mulchén, calle Aníbal Pinto, inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Mulchén a Fojas 895, N° 520, del año 2008.

Ambas propiedades fueron dadas en garantía por escritura pública de fecha 14 de agosto de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N°10.472/2008.

- Resto de la Propiedad ubicada en la ciudad de Constitución, calle Oñederra N°691, comuna y ciudad de Constitución, inscrito en el Registro de propiedad del Conservador de bienes Raíces de Constitución y Empedrado, a Fojas 828 vta, N° 971, del año 2008. La propiedad fue dada en garantía por escritura pública de fecha 14 de agosto de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N°10.474/2008.
- Propiedad ubicada en calle Esmeralda N°751, y de un retazo de terreno que se anexó a la propiedad recién individualizada, y que corresponde al Lote N°2, resultante de la subdivisión de una propiedad ubicada en calle Serrano N°758, comuna y ciudad de la Unión. Ambos inmuebles se encuentran inscritos en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión, a Fojas 869, N°1089, del año 2008;

- Propiedad ubicada en la comuna y ciudad de la Unión, calle Esmeralda N°760, 768 y 770, inscrita en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión, a Fojas 871, N°1090, del año 2008;
- Lote N° 2, del plano de subdivisión de una propiedad ubicada en calle Esmeralda N°773, comuna y ciudad de La Unión.

Estas tres propiedades fueron dadas en garantía por escritura pública de fecha 14 de agosto de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N°10.476/2008.

- Inmueble denominado “Lote C”, resultante de la subdivisión de una propiedad de mayor cabida, ubicado en la Comuna de San Javier, inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Javier, a Fojas 2.225, N°1.704, del año 2008. La propiedad fue dada en garantía por escritura pública de fecha 24 de septiembre de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N° 12.191/2008.

e) Con fecha 20 de junio de 2016, la sociedad SR Inmobiliaria S.A. ejerció la opción de compra de los contratos de leasing celebrados con la sociedad Metlife Chile Compañía de Seguros de Vida S.A., respecto de locales Temuco (Francisco Salazar 1650), Lo Espejo (Buenaventura Esq. Av. Central, La Habana 6705), Allende Austral (Av. Salvador Allende 0399 0383), España Austral (Av. España 01375), Zenteno Austral (Capitán Guillermo 05 / Zenteno 0164), Juan Antonio Ríos (Salomon Sack 351), Maipú I (Av. Pajaritos 1529 Ramón Freire 1529), y Maipú II (Alfredo Silva Carvallo 1414 / René Olivares 1427). Celebró en ese mismo acto, por dichas ubicaciones, contratos de mutuos con garantía hipotecaria. Las hipotecas y prohibiciones constituidas, en virtud de dichos actos, se inscribieron en el mes de agosto de 2016 en los registros de propiedad de los Conservadores de Bienes Raíces respectivos.

f) En sentencia de fecha 20 de septiembre de 2018, el Juzgado de Policía Local de La Florida, en causa Rol 8333-A-2018, estableció una multa que deberá ser pagada por SR Inmobiliaria S.A., equivalente al 10% del presupuesto de la obra de construcción de la sección del Cine Hoyts del Centro Comercial Vivo Outlet La Florida. En contra de dicha sentencia se interpuso con fecha 16 de enero de 2019, incidente de nulidad por falta de emplazamiento y se apeló a la resolución de la sentencia de dicho Juzgado. Actualmente la causa se encuentra para vista de la Corte de Apelaciones de Santiago, por lo que la sentencia recurrida aún no se encuentra firme ni ejecutoriada por lo que no es posible concluir respecto de la resolución final.

Inmobiliarias Regionales S.A.:

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

Sociedad emisora	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.

Con fecha 11 de enero de 2019, Inmobiliaria Puente Limitada dedujo reclamo tributario en contra de liquidaciones emitidas por el Servicio de Impuestos internos, respecto a la declaración anual de impuestos a la renta correspondiente al año tributario 2017. A la fecha y dado el avance de este procedimiento, no es posible estimar la existencia de eventuales pérdidas que deban ser reconocidas en estos estados financieros.

b) Inmobiliaria Puente Limitada, mantiene una hipoteca y prohibición de gravar y enajenar a favor de Banco Security, para garantizar sus obligaciones con dicho banco, como dueña del inmueble consistente en el Lote Número Uno resultante de la subdivisión de la Parcela N° 24 de la Colonia Gabriel Gonzalez Videla, Vegas Sur, de la comuna y ciudad de La Serena, colindante al centro comercial Vivo Outlet Peñuelas. La hipoteca y prohibición antes indicada consta de las escrituras de fecha 13 de abril de 2018, Repertorios N° 6.535-19, otorgadas en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo.

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

Inmobiliaria SRR S.A.:

Inmobiliaria SRR S.A., mantiene una hipoteca y prohibición de gravar y enajenar a favor del Banco Internacional, para garantizar sus obligaciones con dicho Banco, sobre los siguientes inmuebles de su propiedad:

- Lote B en que fue subdividido el Lote N° 2 del inmueble ubicado en Avenida Manuel Rodríguez N° 934 y 938, comuna de San Fernando, provincia de Colchagua, Sexta Región;
- Lote 11 A, de una superficie aproximada de 1020 metros cuadrados, resultante de la subdivisión del inmueble denominado Lote 11, de la ciudad de San Fernando.
- Parte del Inmueble ubicado en Avenida Manuel Rodríguez N° 920 al 922, comuna y ciudad de San Fernando;

Las hipotecas y prohibiciones antes indicadas constan de las escrituras de fecha 09 de junio de 2017, otorgadas en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente.

Inmobiliaria SRB S.A.:

La Sociedad ha constituido una hipoteca y una prohibición de gravar y enajenar, a favor del Banco Estado de Chile, sobre los siguientes inmuebles de su propiedad:

- Casa y sitio ubicados en calle Estado N° 87, comuna y ciudad de Curicó;
- Inmueble ubicado en calle Estado N° 77, comuna y ciudad de Curicó;
- Inmueble compuesto de casa y sitio, hoy sólo sitio, ubicado en Avenida Manso de Velazco N°543, N°555, N° 573, N° 577, N° 515 comuna y provincia de Curicó;
- Propiedad ubicada en calle Estado N° 23, N° 47, N° 49, N° 65 comuna y provincia de Curicó;
- Inmueble consistente en el Lote N° 2 de los que se subdividió la propiedad en calle Merced N° 52, comuna y provincia de Curicó;
- Lote A y Lote C de la subdivisión de la propiedad ubicada en calle Merced esquina Alameda de las Delicias, comuna y provincia de Curicó;
- Inmueble compuesto de casa y sitio ubicados en calle Chacabuco esquina Estado, comuna y provincia de Curicó.

Estos inmuebles se encuentran inscritos en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, a Fojas 6.941 vta, N° 4.010 del año 2008 y fueron dadas en garantía por escritura pública de fecha 02 de septiembre de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N° 11.448/2008.

Inmobiliaria Río Lluta S.A.:

Por modificación del pacto de accionistas de fecha 19 de octubre de 2016, se prendaron las 132.600 acciones de la sociedad Inmobiliaria Río Lluta S.A., de propiedad de SR Inmobiliaria S.A., en favor del Grupo Bitar.

Inversiones HH Costanera II S.A.:

Mediante escritura pública de fecha 30 de diciembre de 2014, otorgada en la Notaría de don Iván Torrealba Acevedo, Repertorio N° 22.006-2014, la sociedad constituyó prenda de sus 98.559 acciones en Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A., en favor de Inmobiliaria Cosnav S.A., de acuerdo con lo señalado en el pacto de accionistas.

Mediante Junta Extraordinaria de Accionistas, de fecha 03 de diciembre de 2018, la sociedad se constituyó en fiadora y codeudora solidaria de la sociedad filial, Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A., en favor del Banco Santander, hasta por un monto de mil millones de pesos.

Administradora e Inmobiliaria Edificios S.A.

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

Restantes sociedades incluidas en la consolidación de Estados Financieros.

Al 30 de septiembre de 2020 (No auditado), 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

Al 30 de septiembre de 2020 (No auditado), VivoCorp S.A. y sus filiales no tienen conocimiento de otras contingencias y compromisos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros consolidados.

37. COVENANTS

Al 30 de septiembre de 2020 el detalle de los covenants a cumplir por la Sociedad y sus filiales son los siguientes:

VivoCorp S.A.

A raíz del contrato de emisión de bonos suscritos en enero de 2018 y julio de 2019, la Sociedad debe cumplir con las siguientes exigencias:

- 1) Mantener en sus estados financieros trimestrales, un nivel de endeudamiento menor o igual a dos veces. Para estos efectos, el nivel de endeudamiento estará definido como la razón entre deuda financiera neta y patrimonio neto total.

Deuda Financiera total M\$	Efectivo y equivalentes M\$	Patrimonio Neto M\$	Covenant 1	
442.582.646	5.778.555	301.532.210	= 1,45	< 2,00

- 2) A contar del 31 de diciembre de 2018, mantener una razón entre /i/ la suma de activos inmobiliarios libres de gravámenes e inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación libres de gravámenes y /ii/ deuda financiera neta sin garantías, por un valor de al menos uno coma tres veces.

Activos e Inversiones libres de gravamen (*) M\$	Líneas de crédito sin garantía (**) M\$	Deuda Bonos series B y C (***) M\$	Efectivo y equivalentes M\$	Covenant 2
233.365.078	40.345.171	116.896.111	5.778.555	= 1,54 > 1,30

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

(**) Ver nota 17 a)

(***) Ver nota 17 b)

Al 30 de septiembre de 2020 VivoCorp S.A. cumple con todos los covenants suscritos.

38. MEDIO AMBIENTE

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, la Sociedad y sus filiales, dada la naturaleza de la industria, no se ven afectadas de forma directa o indirecta por desembolsos relacionados al medio ambiente.

39. HECHOS POSTERIORES

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

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

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

Mediante un hecho esencial de fecha 26 de noviembre de 2020, la Sociedad, sus accionistas BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión e Inversiones Terra SpA y la filial Inmobiliaria Puente Ltda. suscribieron un cierre de negocios vinculante, en el cual acordaron lo siguiente:

1.- Inversiones Terra Spa acordó la compra del 25% de las acciones de VivoCorp S.A. que mantiene BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión por un total de UF 2.520.000. Además, se acordó la venta de Mall Vivo Imperio y Mall Vivo El Centro por UF 1.415.681,9 y UF 3.021.765,2 respectivamente. El valor del primero incluye el descuento de un leasing por UF 1.540.162.

2.- 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 (i) Vivo Outlet La Florida; (ii) Vivo Outlet Maipú; (iii) Vivo Outlet Peñuelas y (iv) Vivo Outlet Temuco. El precio total de la compra de los activos será de UF 3.435.073, a los que habrá que descontar la deuda que tienen 3 de estos 4 activos.

3.- Promesa de Compraventa con CorpGroup Inversiones Ltda. e Inversiones HCP Cityexpress S.A. por la (i) adquisición del 51% de Hotel Corporation of Chile S.A. cuyo principal activos es el hotel “Mandarin Oriental” por UF 439.000 para alcanzar el 100% de dicha propiedad y (ii) la compraventa del 50% de la cadena hotel “Citiexpress” a UF 210.000. Estos montos son referenciales y corresponden al valor descontado de la deuda.

Entre el 30 de septiembre de 2020 y la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, las sociedades no presentan otros hechos posteriores que resulten necesario revelar y que pudiesen afectar significativamente la comprensión de los mismos.

* * * * *