VIVO

MEMORIA ANUAL

2022

1 Índice

Carta del Presidente del Directorio 03

Carta del Gerente General 05

2 Nuestra Empresa 06

2.1 Misión, propósito y valores
2.2 Información histórica
2.3 Propiedad y acciones
2.3.1 Situación de control
2.3.2 Cambios importantes en la propiedad o control
2.3.3 Identificación de socios o accionistas mayoritarios
2.3.4 Acciones, sus características y derechos

3 Gobierno Corporativo 17

3.1 Marco de gobernanza
3.2 Directorio
3.3 Comités del Directorio
3.4 Ejecutivos principales
3.5 Adherencia a códigos nacionales o internacionales
3.6 Gestión de riesgos
3.7 Relación con los grupos de interés y el público en general

4 Estrategia 28

4.1 Horizontes de tiempo
4.2 Objetivos estratégicos
4.3 Planes de inversión

5 Personas 32

5.1 Dotación de personal
5.1.1 Número de personas por sexo
5.1.2 Número de personas por nacionalidad
5.1.3 Número de personas por rango de edad
5.1.4 Antigüedad laboral
5.1.5 Número de personas con discapacidad
5.2 Formalidad laboral
5.4.2 Brecha salarial
5.5 Acoso laboral y sexual
5.6 Seguridad laboral
5.8 Capacitación y beneficios

6 Modelo de Negocios 37

6.1 Sector industrial
6.2 Negocios
6.3 Grupos de interés
6.4 Propiedades e instalaciones
6.5 Subsidiarias, asociadas e inversiones en otras sociedades

7 Gestión de Proveedores 45

7.1 Pago a proveedores
7.2 Evaluación de proveedores

8 Medioambiente 48

9 Hechos Esenciales 51

10 Informes Financieros 56

Carta del
Presidente del Directorio

Estimados accionistas y acreedores,

Debido a la compleja situación financiera en que se vio envuelta la Compañía durante el año 2021, en diciembre de ese mismo año, la mayoría de los acreedores aprobó un Acuerdo de Reorganización Judicial (ARJ) para implementarse a partir del año 2022.

El ARJ estableció nuevos términos y condiciones para una parte importante de las obligaciones financieras de la Compañía, facilitó el ingreso de recursos frescos por 349.900 UF a la Sociedad, que fueron aportados por un conjunto de acreedores agrupados como aportantes del Fondo Asset Rentas Comerciales VIVO, y permitió que otro grupo importante de acreedores comprometiera recursos financieros por 400.976 UF a la Compañía, a través de un segundo fondo de inversiones, denominado Fondo Asset Deuda VIVO, que mantiene a disposición de la Sociedad una línea de crédito que podrá ser girada para cubrir necesidades de capital de trabajo, y proveer así un cierto nivel de holgura financiera para cumplir con el ARJ.

En agosto de 2022 Asset AGF tomó control de la Sociedad y se instaló un nuevo Directorio de cinco miembros, que incluye a dos directores independientes.

Las principales tareas del nuevo Directorio en 2022 estuvieron primeramente enfocadas en conocer a fondo la organización y en ejecutar aquellos cambios organizacionales y de gobierno corporativo necesarios para operar en forma segura y exitosa, y para cumplir con los lineamientos del ARJ.

De esta forma, durante el último trimestre de 2022 el Directorio:

i) reorganizó su funcionamiento estableciendo cuatro comités (de Inversiones y Venta de Activos, de Negocios, de Auditoría, y de Filiales) que hacen un seguimiento detallado de los principales desafíos corporativos;

ii) redefinió la Gerencia de Contraloría, con el objetivo de fortalecer el funcionamiento de controles internos y el gerenciamiento de riesgos de la Sociedad, y de dar un adecuado seguimiento a las obligaciones impuestas por el ARJ;

iii) reorganizó los equipos gerenciales, para facilitar un funcionamiento en sintonía con las directrices del Directorio que permitan el logro de las metas comerciales y financieras que el ARJ presupone.

La inyección de recursos por el Fondo Asset Rentas Comerciales VIVO, durante el año 2022, junto con la reprogramación de deudas, permitieron la continuidad operacional de la Sociedad. Sin embargo, estos recursos no son suficientes para sostener el funcionamiento de la empresa durante los próximos años. Es por eso que una de nuestras grandes prioridades para el año 2023 es continuar con la ejecución de la venta de los activos definidos en el ARJ, buscar otras opciones que den mayor flexibilidad financiera a la Sociedad y diseñar un plan financiero estratégico para el largo plazo de VIVO SpA.

Durante el año 2022 se cumplieron diversos hitos que están establecidos en el ARJ, entre los que cabe destacar que se vendieron en total activos por 271.573 UF, y se completaron las obras del nuevo VIVO Outlet Chillán y de la remodelación de VIVO Panorámico. Estos proyectos continuarán con su plan de comercialización de locales y estabilización durante 2023, contribuyendo en el futuro a la generación de caja de la Sociedad.

El desafío hacia adelante de la administración y del Directorio no es menor, pero creemos que combinando el apoyo de los nuevos accionistas con el compromiso y dedicación de todos los que trabajamos en la Compañía podremos devolverle su salud financiera en el largo plazo. Es por eso que la invitación para todos -colaboradores, clientes, acreedores, proveedores y socios comerciales- es a mirar el futuro con confianza, porque estamos seguros de que el éxito se sustenta en el trabajo conjunto de todos los que participamos de diferentes formas en VIVO SpA.

Georges de Bourguignon Arndt
Presidente del Directorio

Carta del **Gerente General**

Estimados accionistas, colaboradores y clientes,

El año 2022 fue un periodo de grandes transformaciones, que espero nos ayudarán a recuperar la salud financiera de la Sociedad. Por un lado, hubo un ajuste significativo de la dotación, que requirió de nuestros colaboradores la habilidad de adecuarse a nuevas y mayores exigencias. Por otra parte, desde agosto de 2022, la Sociedad cuenta con nuevos dueños, todos ellos antiguos acreedores, que asumieron el desafío de apoyarnos en la inmensa tarea que tenemos por delante. La llegada de los nuevos controladores ha sido acompañada de una importante inyección de recursos financieros y de un cambio en el gobierno corporativo con la conformación de un Directorio de profesionales independientes.

El cumplimiento del Acuerdo de Reorganización Judicial (ARJ), aprobado el 23 de diciembre de 2021, ha implicado un desafío de alta envergadura, que seguirá exigiendo una gran capacidad de resiliencia de los equipos de trabajo para seguir operando en forma eficiente y con la calidad de servicio que nos ha caracterizado siempre.

Durante el año 2022 se logró una mejora importante en casi todos los indicadores de crecimiento y eficiencia de la Compañía. Nuestros ingresos y Ebitda, en comparación al año anterior, aumentaron un 18,6% y un 36,5% respectivamente, sustentados por una disminución del 3,5% del gasto de administración y ventas, y una baja de la vacancia promedio de malls y stripcenters en operación de 3,0% en 2021 a 2,6% en 2022. Lo anterior nos permitió terminar el año con un aumento en el margen Ebitda de 6,5 puntos porcentuales.

En un año complejo tanto para el país como para la industria de centros comerciales, logramos inaugurar VIVO Outlet Chillán en el mes de octubre. Se trata de un proyecto de casi 19.000 metros cuadrados de superficie arrendable, con una arquitectura de primer nivel y con una propuesta de entretención, gastronomía y tiendas que, sin duda, será un ícono para la Región del Ñuble.

Además, en el mes de noviembre logramos culminar la completa remodelación de VIVO Panorámico, activo que requería ser adaptado a los nuevos tiempos, manteniendo el encanto de su ubicación y su larga historia. En este centro, de más de 6.000 metros cuadrados arrendables, se plasmó una atractiva propuesta comercial y de encuentro, que incluye como su eje más relevante una zona gourmet de primer nivel.

Quiero expresar mis más sinceros agradecimientos a todos y cada uno de los colaboradores de nuestra Compañía, porque sin su permanente esfuerzo, compromiso y excelencia profesional, los avances alcanzados no habrían sido posibles.

Además, quiero agradecer la confianza de nuestros clientes y locatarios que nos han acompañado con gran lealtad, especialmente en nuestras nuevas propuestas de valor. Y, finalmente, agradecer a nuestros acreedores que han depositado su confianza en nuestra capacidad para recuperarnos apoyando a la Sociedad con nuevos recursos financieros.

El futuro no será fácil. Los desafíos financieros, las exigencias asociadas al Acuerdo de Reorganización Judicial y la coyuntura económica actual nos obligarán a redoblar esfuerzos y ser ingeniosos en plantear un adecuado camino estratégico. Pero confío en que contamos con la estructura adecuada para enfrentar todos estos desafíos de buena forma.

Rodrigo de Diego Calvo
Gerente General

2 Nuestra Empresa

2.1 **Misión, propósito y valores**

2.2 **Información histórica**

2.3 **Propiedad y acciones**

2.3.1 **Situación de control**

2.3.2 **Cambios importantes en la propiedad o control**

2.3.3 **Identificación de socios o accionistas mayoritarios**

2.3.4 **Acciones, sus características y derechos**

Lo que hacemos

VIVO SpA es una Compañía que opera, fundamentalmente, en el rubro de la inversión, gestión, desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios en la industria de los centros comerciales y el mercado del retail.

En la actualidad mantiene la propiedad y administración de 4 centros comerciales, un outlet, 15 strip centers y 31 stand alone. La meta para 2023 es consolidar proyectos como VIVO Outlet Chillán, inaugurado en octubre; y VIVO Panorámico, reabierto en noviembre, en Santiago, tras una remodelación arquitectónica y funcional.

2022 fue un año de inflexión, con la aplicación de un plan de recuperación y el cumplimiento, en agosto, de las condiciones del Acuerdo de Reorganización Judicial, que permitió la reestructuración corporativa y financiera, así como la continuidad operacional.

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

Cómo lo hacemos

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

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

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

Misión

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

Propósito

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

Principios

En la Compañía siempre buscamos mantener un compromiso de honestidad y respeto por la competencia, nuestros trabajadores, clientes, entorno y el medio ambiente, mediante prácticas que forman parte de nuestras políticas y valores corporativos.
Por ello, con el fin de mantener un comportamiento ético adecuado que evite la competencia desleal y que favorezca las relaciones con los distintos grupos de interés, cada persona que se desempeña como parte del equipo VIVO debe tomar decisiones con información e independencia, tal como detalla el Código Interno de Ética y Conducta, donde se especifican los comportamientos mínimos exigidos a todos quienes forman parte de nuestra organización

Nuestros Valores Fundamentales

En VIVO tenemos seis valores que orientan nuestro quehacer y sostienen nuestra promesa y diferenciación en el rubro en que nos desenvolvemos.

Trabajo en equipo

Trabajar juntos y en equipo en favor de un objetivo común es fundamental para nosotros.

Pasión/Razón

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

Proactividad

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

Excelencia

Buscamos realizar nuestra gestión con una calidad superior que nos haga dignos de ser apreciados.

Disciplina

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

Integridad

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

Actualmente, la Compañía no adhiere de manera explícita a principios rectores sobre derechos humanos y empresas de la Organización de Naciones Unidas u otro estándar equivalente.

Información histórica

2009

Se inició la historia de VIVO con su escritura de constitución como una sociedad anónima cerrada, publicada en el Diario Oficial el 25 de mayo de ese año. Durante ese periodo partieron sus primeras adquisiciones: VIVO Panorámico, Mall VIVO Centro y Mall VIVO Rancagua.

2010

Tuvo lugar una renovación de imagen: bajo un nuevo formato, los centros comerciales pasaron a llamarse VIVO y los strip centers Punto VIVO.

2013

Fue inaugurado VIVO Outlet Maipú, primer proyecto en su formato, desarrollado íntegramente por la Sociedad.

2014

Abrió sus puertas el centro comercial VIVO Los Trapenses, en La Dehesa.

2015

Comenzó a operar CasaCostanera en Vitacura, proyecto realizado en conjunto con Inmobiliaria Cosnav S.A.

2016

Tuvo lugar la apertura de los primeros centros comerciales en regiones. Se inauguraron VIVO Outlet Peñuelas, en la Región de Coquimbo; y el VIVO Mall San Fernando, en la Región de O`Higgins.

2017

Fueron puestos en funciones cuatro centros comerciales: VIVO Outlet La Florida, Mall VIVO Coquimbo, VIVO Outlet Temuco y Mall VIVO Imperio.

2018

En el primer trimestre se colocaron bonos corporativos por 93 millones de dólares y se inscribió a la Sociedad en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

2019

Se amplió la superficie del centro comercial VIVO Outlet Maipú. También continuó el desarrollo de nuevos proyectos.

2020

Con la llegada de la Pandemia de Covid-19 a Chile y las prolongadas cuarentenas, los centros comerciales tuvieron que cerrar por largo tiempo. Las reaperturas fueron graduales según el fin de las cuarentenas.

2021

Fue un año complejo para el cumplimiento de las obligaciones financieras de la Compañía, lo que llevó a realizar una serie de acciones que permitieran asegurar su cumplimiento.

En este contexto, el Mall CasaCostanera fue vendido, en octubre, a la Compañía de Seguros Consorcio Nacional de Seguros S.A. También fueron vendidos los centros comerciales VIVO Centro y VIVO Imperio, además de los outlets ubicados en las comunas de Maipú, La Florida, Temuco y Peñuelas. Estas medidas formaron parte de un plan de recuperación que considera la venta de activos, entre otras acciones, para pagar los créditos pendientes de la empresa.

El último trimestre, la Compañía presentó una solicitud de Reorganización Judicial al 11º Juzgado Civil de Santiago, con el objetivo de desarrollar, negociar y convenir con los acreedores una nueva estructura financiera, a fin de dar continuidad al giro de la compañía y asegurar el pago íntegro de los créditos.

El 23 de diciembre, una Junta Deliberativa de Acreedores aprobó un Acuerdo de Reorganización Judicial (ARJ), que permitió a la sociedad seguir operando.

2022

Durante el ejercicio, los esfuerzos corporativos estuvieron centrados en el cumplimiento del Acuerdo de Reorganización Judicial (ARJ), que implicó reformular los pasivos de la Compañía, efectuar una reestructuración corporativa, conseguir recursos nuevos y mantener el giro social.

En términos globales, contempló un préstamo subordinado y una línea de crédito por 750.000 UF aproximadamente. Estos montos estuvieron disponibles para la Sociedad cuando cumplió una serie de condiciones, siendo la principal el cambio de propiedad y la llegada de nuevos accionistas: el Fondo Asset Rentas Comerciales VIVO (50,5%), administrado por Asset Administradora General de Fondos S.A. (AGF); y Nueva Terra SpA (49,5%), también controlada por Asset AGF.

Estas modificaciones conllevaron a la reducción del número de directores de VIVO de seis a cinco miembros y a la renovación de todo el directorio.

Paralelamente, y como parte del ARJ, se desarrolló un plan de recuperación que incluyó un conjunto de acciones en materia de activos, eficiencia operacional y estructura financiera y societaria, permitiendo a la Sociedad llegar a un acuerdo satisfactorio con sus acreedores y proveedores. En este marco, en diciembre se vendió el strip center Chillán Collín y la participación accionaria en la Sociedad Inmobiliaria Punta Arenas S.A.

También se cumplió en un 100% con el pago a los proveedores reconocidos en el ARJ, en un plan de tres cuotas.

En 2022 se concretó, asimismo, la decisión estratégica de la Compañía de priorizar las inversiones en los proyectos más cercanos a su apertura, a fin de que contribuyan a aumentar los flujos futuros con su puesta en operación.

El 20 de octubre se celebró la apertura del VIVO Outlet Chillán, en la Región de Ñuble, con más de 18.000 m² arrendables y, el 3 de noviembre, la reapertura de VIVO Panorámico, en la comuna de Providencia, en Santiago, con una renovada propuesta de diseño y de negocio en sus más de 6.000 m².

Acuerdo de Reorganización Judicial

Durante el año 2022 tuvieron lugar importantes avances en el proceso de reestructuración de la Compañía, enmarcado en el Acuerdo de Reorganización Judicial (ARJ), el cual -con el apoyo de los acreedores- permitió seguir operando y consolidar proyectos.

En VIVO este proceso comenzó durante el último trimestre de 2021, con la presentación ante tribunales de una solicitud de reorganización judicial y la posterior aprobación de ésta por parte de la Junta Deliberativa de Acreedores y el 11° Juzgado Civil de Santiago, a principios de diciembre de 2021.

Hito anual

En el ARJ se establecieron una serie de condiciones que debían cumplirse en un plazo que venció el 23 de agosto de 2022, para dar paso al cambio de propiedad total de la Compañía que quedó en manos del Fondo Asset Rentas Comerciales VIVO y la sociedad Nueva Terra SpA, ambos administrados por Asset Administradora General de Fondos S.A. (AGF). Este cambio se produjo en el marco de la llegada de capitales frescos a la Compañía y la salida del controlador anterior.

El directorio de VIVO redujo su número de integrantes de seis a cinco miembros, designándose a don Georges de Bourguignon (Presidente), don Gonzalo Fanjul, don Felipe Swett, don Felipe Joannon y don Francisco Ugarte.

Condiciones

Con el ARJ se ha asegurado la continuidad operacional de la Sociedad que, con su reestructuración y la llegada de los nuevos accionistas, pasó a llamarse VIVO SpA y conservó los activos y pasivos relacionados con el negocio inmobiliario de la Compañía.

El ARJ estableció también una fórmula de pago, con plazos y tasas, detallando las condiciones que regirán para cada grupo de acreedores, en tres categorías:

1. **Acreedores Garantizados.** Forman parte de esta clase aquellos acreedores cuyos créditos se encuentren garantizados con hipotecas y/o prendas (Banco Santander y Banco de Crédito e Inversiones).

2. **Acreedores Financieros No Garantizados.** Forman parte de esta clase aquellos acreedores cuyos créditos tengan naturaleza financiera, y cuyas acreencias no se encuentren garantizadas con prendas ni hipotecas (bonistas y Banco Bice).

3. **Acreedores Proveedores.** Forman parte de esta clase aquellos acreedores cuyos créditos provengan de venta de mercaderías, contratos de arrendamiento sin opción de compra o la prestación de cualquier clase de servicio no financiero, y cuyas acreencias no se encuentren garantizadas con prendas ni hipotecas.

Las condiciones de pago para cada tipo de acreedor son las siguientes:

1. Acreedores Garantizados:
- Se concederá un periodo de gracia de 24 meses a contar de la Junta Deliberativa.
- Las garantías se mantendrán según dos tramos, constituyéndose algunas filiales relevantes de VIVO en fiadoras y codeudoras solidarias del cumplimiento de las obligaciones asumidas:
  a. Tramo 1: Corresponde al avalúo comercial de las garantías hipotecarias (Banco Santander UF 226.834; BCI UF 57.778,89). El activo hipotecado a favor del Banco Santander fue vendido en diciembre de 2022. El activo hipotecado a favor del BCI se encuentra próximo a vender con promesa de compraventa firmada.

  b. Tramo 2: Corresponde al monto del crédito adeudado menos el valor comercial de la hipoteca. Se reprogramará para ser pagado en seis cuotas semestrales, con vencimiento a contar del semestre 12, contado desde la fecha de la Junta Deliberativa. Los intereses se pagarán semestralmente a partir del quinto semestre contado desde la fecha de la Junta Deliberativa, por lo que los intereses que venzan en los primeros cuatro semestres se capitalizarán.

2. Acreedores Financieros No Garantizados:

- La reprogramación de sus créditos se dividirá en tres tranche:

  a. *Tranche* 1: Plazo 14 años, tasa de interés UF + 3% los primeros 2 años, luego UF + 4% en adelante. Fecha de pago de intereses semestralmente a partir del quinto semestre desde la Junta Deliberativa. Periodo de gracia de 24 meses. Calendario de amortización en cuotas crecientes entre los años 6 y 14.

  b. *Tranche* 2: Plazo 16 años, tasa de interés UF + 3% los primeros 2 años, luego UF + 4% en adelante. Fecha de pagos de intereses semestralmente a partir del quinto semestre desde la Junta Deliberativa. Periodo de gracia de 24 meses. Amortización en cuotas crecientes entre los años 11 y 16.

  c. *Tranche* 3: Aplica para los Acreedores No Garantizados que no comprometen financiamiento adicional y aquellos que han comprometido dicho financiamiento, en la parte no reprogramada en los Tranche 1 y 2. Plazo 23 años, tasa de interés UF + 3% anual PIK (*Payment in kind*). Fecha de pago de intereses semestralmente, a partir del quinto semestre desde la Junta Deliberativa. Sin embargo, si en cada fecha de pago la caja disponible de VIVO y sus filiales fuere inferior a UF 100.000 tras pagar las cuotas de capital e intereses de los *Tranche* 1 y 2, los intereses devengados y no pagados del *Tranche* 3 se capitalizarán y serán pagados en conjunto con el calendario de amortizaciones de capital, conforme al nuevo calendario de pago. Periodo de gracia 24 meses, amortización en cuotas crecientes entre los años 17 y 23.

3. Acreedores Proveedores:

- El 100% de los créditos de los acreedores proveedores se pagará según el siguiente calendario:
  - 15/01/2022: 33,3% del capital adeudado.
  - 15/06/2022: 33,3% del capital adeudado.
  - 15/12/2022: 33,4% del capital adeudado.

Otras condiciones establecidas en el Acuerdo de Reorganización Judicial fueron el ingreso de recursos a la empresa para resolver la situación de caja, junto a un plan de venta de activos.

Propiedad y acciones

Al 31 de diciembre de 2022, los accionistas de la Sociedad son dos:

Accionista
Nombre: Nueva Terra SpA
RUT: 77643286
Nº acciones: 98

Accionista
Nombre: Fondo de Inversión Asset Rentas Comerciales VIVO
RUT: 77622914
Nº acciones: 100

Clasificación de riesgo año 2022

FELLER RATE	B+ (Solvencia y líneas de Bonos) / CW en Desarrollo
ICR	B- (Solvencia y Bonos sin garantía), B (Bonos con garantía) / Estable

Situación de control

Como consecuencia del cumplimiento de las condiciones establecidas en el Acuerdo de Reorganización Judicial (ARJ), a contar del 23 de agosto de 2022, la propiedad total de la compañía -ahora denominada VIVO SpA- quedó distribuida de la siguiente manera:

- 98 acciones Serie A, representativas del 49,5%, del capital social, en manos de la sociedad Nueva Terra SpA.
- 100 acciones Serie B, representativas del 50,5% del capital social, en manos del Fondo Asset Rentas Comerciales VIVO, administrado por la sociedad Asset Administradora General de Fondos S.A.

De acuerdo a los estatutos de Nueva Terra SpA su administración la ejerce Asset Administradora General de Fondos S.A.

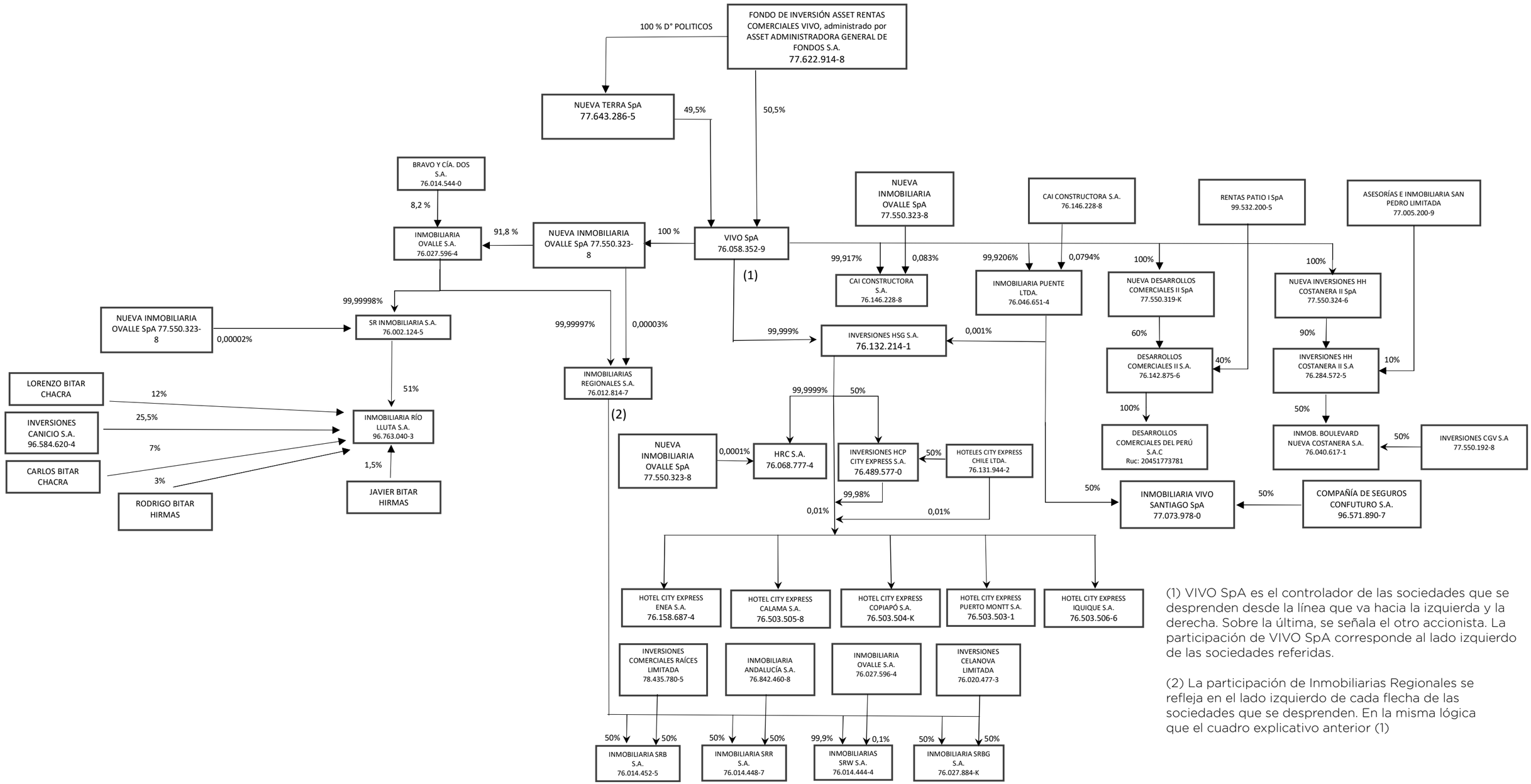
En consecuencia, al 31 de diciembre de 2022, el Fondo Asset Rentas Comerciales VIVO, a través de su administradora Asset Administradora General de Fondos S.A. (AGF), es el controlador de Vivo SpA, toda vez que asegura la mayoría de votos en las juntas de accionistas y elige a la mayoría de los directores de Vivo SpA. Ningún aportante de dicho fondo representa más del 50% de sus cuotas.

Cambios importantes en la propiedad o control

El 23 de agosto de 2022 tuvo lugar un cambio importante en la propiedad de la Compañía, ya que el Fondo Asset Rentas Comerciales VIVO y la sociedad Nueva Terra SpA ingresaron como nuevos accionistas, en el marco del Acuerdo de Reorganización Judicial (ARJ) aprobado por los acreedores. La llegada de ambos implicó el aporte de capitales adicionales y la salida del anterior controlador, todo lo cual posibilitó la continuidad operacional. La empresa cambió su denominación a Vivo SpA y conservó los activos y pasivos del negocio inmobiliario.

La situación de control quedó establecida según se detalla en el punto anterior de la presente Memoria.

Identificación de socios o accionistas mayoritarios



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

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

Acciones, sus características y derechos

Estructura societaria de VIVO SpA

En materia de estructura corporativa, el Acuerdo de Reorganización Judicial (ARJ) contempló la división de la Sociedad para separar el negocio inmobiliario de los otros activos de la empresa.

El resultado final fue la toma de control de la Sociedad -ahora denominada VIVO SpA- por parte del Fondo de Inversión Asset Rentas Comerciales VIVO, administrado por Asset AGF. VIVO SpA conservó el negocio inmobiliario de la Compañía.

El cambio de control -concretado el 23 de agosto de 2022- implicó que el Fondo de Inversión Asset Rentas Comerciales VIVO suscribiera y pagara 100 acciones Serie B emitidas por VIVO, representativas del 50,5% de las acciones.

A ello se sumó la compra de 98 acciones Serie A, representativas del 49,5%, a Nueva Terra SpA, sociedad surgida de la reorganización judicial de Inversiones Terra (propiedad del anterior controlador de la compañía). Nueva Terra, que es una sociedad administrada por Asset AGF, posee el 49,5% de las acciones de VIVO SpA, en tanto que el Fondo de Inversión Asset Rentas Comerciales VIVO es dueño de las acciones con derechos políticos (sin derechos económicos) de Nueva Terra SpA. Esta última sociedad es el segundo accionista que ingresó a VIVO SpA mediante el ARJ en agosto de 2022.

En la práctica, el movimiento accionario detallado significa que el Fondo de Inversión Asset Rentas Comerciales VIVO controla las acciones serie B y Nueva Terra SpA controla las acciones serie A. Por lo tanto, Fondo de Inversión Asset Rentas Comerciales VIVO controla el 100% de los derechos políticos de la Compañía, siendo su controlador.

Adicionalmente, el Fondo de Inversión Asset Rentas Comerciales Vivo suscribió un préstamo subordinado a VIVO por 349.900 UF, que es convertible en 349.900 acciones Serie C de VIVO. Ello significa que tiene la opción de transformar este préstamo en acciones de una nueva serie en algún momento por definir.

En resumen, al año 2022 VIVO SpA tiene acciones series A, B y C, según se detalla a continuación.

Capital y serie de acciones

El capital de la Sociedad VIVO SpA asciende a 32.256.967.312 pesos, el cual está dividido en 350.098 acciones, que se distribuyen en tres series, que son las siguientes:

Acciones Serie A: Por la cantidad de $ 21.366.181.812 pesos, representativa de 98 acciones nominativas, ordinarias y sin valor nominal.

Están íntegramente suscritas y pagadas al 19 de enero de 2022.

Acciones Serie B: Por la cantidad de 3.111.653 pesos, representativa de 100 acciones preferentes, nominativas y sin valor nominal.

Según lo establecido en el Acuerdo de Reorganización Judicial, estas acciones fueron íntegramente suscritas y pagadas el 23 de agosto de 2022.

Acciones Serie C: Por la cantidad de $10.887.673.847 pesos, representativas de 349.900 acciones preferentes, nominativas y sin valor nominal.

El acreedor que otorgó el préstamo convertible -se trata de un crédito subordinado por 349.900 UF convertible a 349.900 acciones Serie C de VIVO- puede ejercer en cualquier momento su opción de conversión por acciones serie C dentro del plazo que vence el 31 de diciembre de 2050, inclusive.

A la fecha estas acciones están emitidas, pero no están suscritas ni pagadas.

Política de Dividendos

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

Definitivo	2022	2021	2020
Monto (M$)	-	-	8.614.095
$/acción	-	-	98,06

Provisorio y otros	2022	2021	2020
Monto (M$)	-	-	0
$/acción	-	-	0
Total	**2022**	**2021**	**2020**
Monto (M$)	-	-	8.614.095
$/acción	-	-	98,05

3 Gobierno Corporativo

3.1 **Marco de gobernanza**

3.2 **Directorio**

3.3 **Comités del Directorio**

3.4 **Ejecutivos principales**

3.5 **Adherencia a códigos nacionales o internacionales**

3.6 **Gestión de riesgos**

3.7 **Relación con los grupos de interés y el público en general**

Marco de gobernanza

La Compañía se encuentra elaborando la estrategia y política de sostenibilidad de VIVO. Este proceso lo inició VIVO en abril de 2021, el cual se vio pausado debido al proceso de reorganización judicial y fue reanudado a fines de 2022.

A partir de esta estrategia de sostenibilidad, se definirán compromisos, objetivos y planes de acción, para seguir profundizando en el compromiso con aspectos ambientales, sociales y de gobernanza sostenible.

Funcionamiento de gobierno corporativo

En materia del buen funcionamiento del gobierno corporativo de la Compañía, en el segundo semestre de 2022 fue muy importante la creación de nuevos comités del Directorio con el objetivo de reforzar las buenas prácticas de gobierno corporativo. No se alcanzó a desarrollar una autoevaluación del Directorio debido al corto periodo de gestión.

Buenas prácticas

VIVO Spa cuenta con un conjunto de herramientas para detectar y gestionar conflictos de interés, conductas contra la libre competencia y la competencia desleal, prevención de corrupción, lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

Todos estos temas se abordan y resuelven a través del programa de cumplimiento implementado por la empresa, y que está compuesto por el Código de Ética, manuales, políticas y procedimientos; matriz de riesgo, controles preventivos, capacitaciones y reportes.

Los conflictos de interés se gestionan a través de declaraciones, en tanto que la libre competencia y competencia desleal todavía no han sido incorporadas al programa de cumplimiento.

Asimismo, la Compañía tiene un canal de denuncias y herramientas de revisión de antecedentes para terceras personas, a fin de detectar a personas políticamente expuestas, funcionarios públicos y a personas sancionadas por delitos de corrupción, lavado de activos y financiamiento del terrorismo nacional e internacional.

Modelo de Prevención del Delito y Cumplimiento

Respecto de la prevención de la corrupción, la empresa cuenta con un Modelo de Prevención de Delitos conforme a la Ley N°20.393, sobre Responsabilidad Penal de las Personas Jurídicas, y lavado de activos, conforme a la Ley N°19.913, siendo sujeto obligado ante la Unidad de Análisis Financiero (UAF) por su giro de gestión inmobiliaria y se encuentra inscrita bajo el Nº3.139 en la UAF.

En materia de innovación y desarrollo, la empresa no ha desarrollado todavía un plan de innovación ni de investigación y desarrollo.

Política de Diversidad e Inclusión

VIVO SpA posee una Política de Diversidad e Inclusión, a fin de detectar y reducir las barreras organizacionales, sociales o culturales que pudieran afectar a sus colaboradores. Esta política permite también identificar las diversidades de capacidades, conocimientos, experiencias y visiones con que deben contar quienes se desempeñan en la empresa y se extiende a todos los grupos de interés de la Compañía (clientes directos, clientes finales, personal subcontratado y proveedores).

Su objetivo es fomentar el valor y respeto por la diversidad, mediante la formalización de una cultura inclusiva en VIVO SpA y sus filiales, con ambientes libres de discriminación y donde cada persona se sienta valorada y respetada en su diferencia.

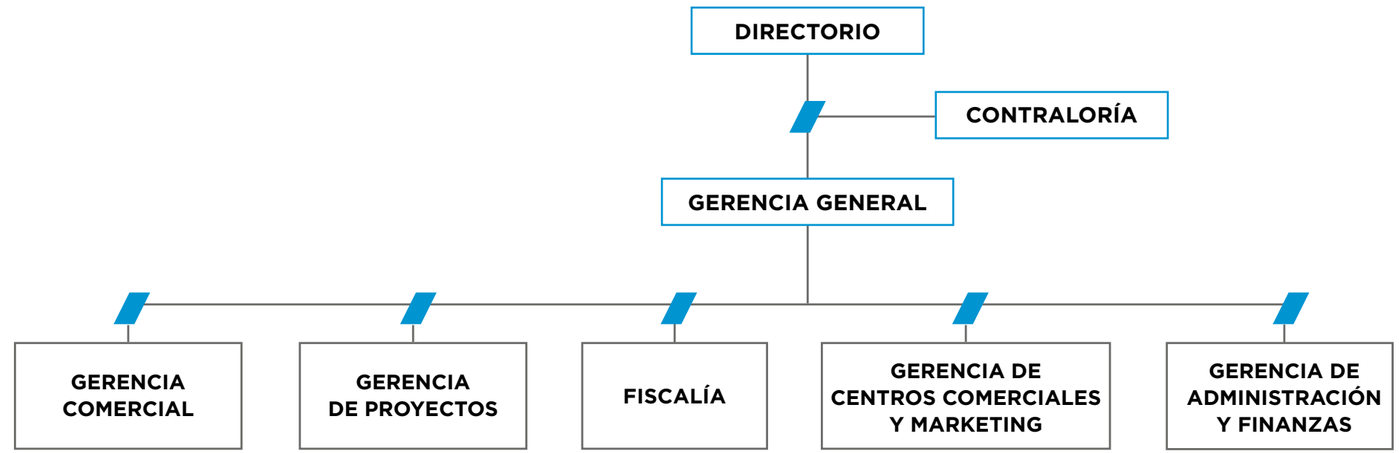
Lo anterior supone, asimismo, tener claridad sobre las diferencias y similitudes individuales o particulares a un grupo determinado y que -según la Ley Nº20.609- reside en 14 categorías que generan barreras y brechas para la inclusión social de algunas personas: Situación económica, sexo, idioma, ideología u opinión política, religión o creencias, apariencia personal, estado civil, identidad de género, situación de discapacidad, raza o etnia, orientación sexual, edad, filiación y nacionalidad.

La supervisión de la correcta aplicación de esta política está a cargo del Comité de Auditoría, responsable de conducir el correspondiente proceso correctivo.

Organigrama

VIVO trabaja para ser una empresa ágil, moderna, en reinvención permanente, sin temor a los cambios y con una filosofía de mejoramiento continuo.

En 12 años logró construir una Compañía en constante crecimiento, que cuenta con el respaldo de socios comerciales que permiten ofrecer un mix de productos, servicios y experiencia, acorde con las necesidades de los territorios y comunidades en que opera.



Definiciones relevantes

ACCIONISTAS

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

DIRECTORIO

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

COMITÉS CORPORATIVOS

Son instancias en que los directores profundizan en el control, gestión y decisiones en relación con las actividades estratégicas de la Compañía. Al 31 de diciembre de 2022 operaban el Comité de Auditoría; Comité de Inversiones y Venta de Activos; Comité de Filiales y el Comité de Negocios.

GERENTE GENERAL

Es quien vela por el correcto funcionamiento de la Compañía. Propone objetivos, estrategias y políticas al Directorio, coordina, supervisa y delega la ejecución de la estrategia de la Compañía en los principales ejecutivos o gerentes de primera línea.

GERENTES DE PRIMERA LÍNEA

Son los ejecutivos principales de la Compañía que, liderados por el gerente general, administran las áreas que componen la cadena de valor de VIVO. Participan activamente en la definición de la estrategia que el gerente general propone al Directorio, a través de los distintos comités de gerencia.

COMITÉS DE GERENCIA

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

Directorio

El 23 de agosto de 2022 se materializó el cambio de control de la Compañía y, como consecuencia de la suscripción y pago de las acciones Serie B de la Sociedad, se redujo el número de directores de VIVO de seis a cinco miembros.

De este modo, en junta extraordinaria de accionistas, se procedió a la renovación total del Directorio, siendo designados Georges de Bourguignon Arndt, Gonzalo Fanjul Domínguez, Felipe Swett Lira, Felipe Joannon Vergara y Francisco Ugarte Larraín. En la misma fecha, en sesión de directorio extraordinaria, se nombró Presidente del Directorio de VIVO a Georges de Bourguignon Arndt.

Los principales objetivos del Directorio en ejercicio a contar del 23 de agosto de 2022 –que incluye a personas relacionadas con Asset AGF, así como a directores independientes- son llevar a cabo las reformas organizacionales que permitirán gestionar activos inmobiliarios de renta comercial, en el largo plazo, e implementar con éxito las directrices del Acuerdo de Reorganización Judicial aprobado por los acreedores.

Los directores durarán dos años en sus funciones, pudiendo ser reelectos cuantas veces sea necesario, y son designados por junta de accionistas con derecho a voto o bien por escritura pública suscrita por la unanimidad de los accionistas titulares de acciones con derecho a voto.

Al 31 de diciembre de 2022, ninguno de los directores participa directamente en la propiedad de la Sociedad.

ANTIGÜEDAD

Los cinco directores tienen menos de tres años de antigüedad en la empresa.

RANGO ETARIO

Entre 31 y 40 años	0
Entre 41 y 50 años	3
Entre 51 y 60 años	1
Entre 61 y 70 años	1

REMUNERACIONES Y DIETAS

Entre enero y agosto de 2022, los directores de VIVO SpA recibieron una remuneración líquida equivalente a M$408.019. En el mes de agosto, en junta extraordinaria de accionistas, se procedió a la renovación total del Directorio y se redujo su número de integrantes de seis a cinco miembros, quienes recibieron una remuneración líquida de M$124.664 entre septiembre y diciembre del mismo año*.

En 2021 los directores de VIVO percibieron una remuneración líquida equivalente a M$606.427. En 2021 y 2022 no hubo desembolsos asociados a asesorías al directorio.

**En conformidad a lo establecido en el artículo 33 de la Ley Nº 18.046 de Sociedades Anónimas, con fecha 23 de agosto de 2022 la Junta General Ordinaria de Accionistas determinó la remuneración del Directorio y del Comité de Directores de VIVO SpA.*

GEORGES ANTOINE DE BOURGUIGNON ARNDT
Director y Presidente del Directorio
7.269.147-4
Profesión: Economista, Pontificia Universidad Católica de Chile, y MBA de la Escuela de Negocios de Harvard.
En el cargo desde el 23 de agosto de 2022.

GONZALO CRISTIAN FANJUL DOMÍNGUEZ
Director
8.956.105-1
Profesión: Ingeniero Comercial, Pontificia Universidad Católica de Chile, MBA de Stern School of Business de la Universidad de Nueva York.
En el cargo desde el 23 de agosto de 2022.

FELIPE SWETT LIRA
Director
13.442.296-3
Profesión: Ingeniero Civil Industrial con diploma en Ingeniería Ambiental, Pontificia Universidad Católica de Chile, MBA de Kellogg School of Management de la Universidad de Northwestern, USA.
En el cargo desde el 23 de agosto de 2022.

FELIPE JOANNON VERGARA
Director
6.558.360-7
Profesión: Ingeniero Comercial con Mención en Economía, Pontificia Universidad Católica de Chile, MBA The Wharton School, Universidad de Pensylvania, USA.
En el cargo desde el 23 de agosto de 2022.

FRANCISCO MIGUEL UGARTE LARRAÍN
Director
10.325.736-0
Profesión: Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, Pontificia Universidad Católica de Chile, LL.M. (Máster en Derecho) de la Universidad de Chicago.
En el cargo desde el 23 de agosto de 2022.

La Compañía no cuenta con una matriz de conocimientos de los directores. No obstante, el currículo de cada uno de ellos da cuenta de su experiencia y conocimiento.

Modalidad de trabajo del Directorio

Los siguientes puntos detallan, en términos generales, la forma en que el Directorio desarrolló su gestión a partir del 23 de agosto del año 2022.

En primer lugar, y conforme a las definiciones adoptadas por el mismo Directorio, las áreas comercial, de finanzas, de estudios, de proyectos y legal llevaron a cabo sesiones de inducción para los nuevos integrantes del Directorio, las que estuvieron enfocadas en presentar la realidad y principales desafíos de cada área y de la empresa.

En materia de reuniones ordinarias, desde el 23 de agosto el Directorio se reunió 5 veces de manera ordinaria, y 1 de manera extraordinaria; y en todos los meses hubo al menos una sesión de Directorio. El tiempo promedio de cada sesión fue de tres horas.

Respecto de los Comités del Directorio, desde el 23 de agosto al 31 de diciembre se realizaron un total de 16 sesiones, de las cuales 4 correspondieron a sesiones del Comité de Auditoría, 6 correspondieron a sesiones del Comité de Negocios, 3 correspondieron al Comité de Inversiones, Financiamiento y Venta de Activos, y 3 correspondieron a Comité de Filiales.

Respecto de la periodicidad con la cual el Directorio se reunió con las unidades de gestión de riesgo, auditoría interna y responsabilidad social, o con personas responsables de las funciones equivalentes, y con la empresa de auditoría externa a cargo de la auditoría de los estados financieros, es importante señalar que el área de Contraloría sostuvo encuentros mensuales de trabajo con el Comité de Auditoría para tratar dichas materias, y se informaron los temas relevantes de dichos encuentros en la sesión siguiente ordinaria de Directorio, con presentaciones específicas según el calendario de temas. Los auditores externos se reunieron con el Comité de Auditoría con fecha 30 de marzo de 2023 para presentar los Estados Financieros auditados del año 2022. El gerente general participó en todas las sesiones del Comité de Auditoría.

Los Miembros del Directorio y de sus Comités tienen acceso a los documentos tratados en cada sesión, a la minuta que sintetiza las materias abordadas y sus antecedentes, a las actas correspondientes y las presentaciones realizadas. Todo ello está disponible en un repositorio en el sistema One Drive. Los directores tienen además acceso a intranet de la Compañía.

Durante el cuarto trimestre, los directores Felipe Swett y Gonzalo Fanjul realizaron visitas a VIVO Los Trapenses y VIVO Panorámico, en la capital. Complementariamente, el área de Contraloría inició un programa de visitas a todos los activos de la Compañía, para verificar su estado y funcionamiento, cuyo resultado se presenta en un informe al Comité de Auditoría, y es reportado posteriormente en la siguiente sesión del Directorio.

Cabe indicar que, dado su breve periodo de funcionamiento, el Directorio no ha implementado aún un programa de evaluación de su desempeño colectivo y/o individual.

Asesorías externas

Auditores externos

La Compañía desembolsó un monto total de $131.315.457 durante el año 2022, por concepto de auditorías externas contratadas a Deloitte Auditores y Consultores Ltda.

Abogados externos

Respecto a servicios contratados a abogados externos el monto total fue $897.575.125

Rut	Razón social	Suma de importe en moneda local
76043847	ASESORÍAS ATAL LTDA.	99.799.123
96786540	BEUCHAT BARROS Y PFENNIGE	3.513.999
76471470	BOFILL MIR ABOGADOS LIMIT	153.917.010
76489320	BULNES URRUTIA Y BUSTAMANTE	15.060.210
87010500	CAREY Y CÍA LIMITADA	411.819.862
76981912	DENTONS LARRAÍN RENCORET	67.787.323
76113203	FONTAINE	2.666.185
76363146	GUZMÁN & ASOCIADOS	69.014.604
76940700	MORALES BESA	1.808.156
76448731	PRIETO	72.188.653
Total general		**897.575.125**

Asesores tributarios

Durante 2022 se pagó un total de $174.446.164 por asesorías tributarias de TAX Andes Consulting Ltda.

Asesores comunicacionales

Se registran pagos por $144.139.932 a Entorno Social.

Comités del Directorio

El Directorio desarrolla su trabajo fundamentalmente a través de cuatro comités: Auditoría; Inversiones y Venta de Activos; Filiales y Negocios, los cuales están integrados por directores y ejecutivos de la Sociedad.

Algunas de las materias a cargo de los comités son:

Comité de Auditoría: Contempla la supervisión principalmente sobre las materias de cumplimiento, riesgo, auditoría interna, transacciones relacionadas, estados financieros, información contable, auditorías externas y recursos humanos. Lo preside el director Felipe Joannon y está integrado por los directores Francisco Ugarte y Gonzalo Fanjul. Asisten, además, a las sesiones -que tienen lugar los últimos jueves de cada mes- el gerente general, la gerente contralora y el fiscal.

Comité de Inversiones y Venta de Activos: A cargo de tratar el establecimiento y seguimiento de las inversiones, el proceso de venta de activos y el flujo de caja. Lo preside el gerente de administración, Martín Swett, y está integrado por los directores Felipe Swett y Gonzalo Fanjul. Asiste también el gerente general. Sesiona al menos una vez al mes, previa coordinación de su presidente.

Comité de Filiales: Aborda los temas que se susciten en las filiales. Lo preside el gerente general, Rodrigo de Diego, y está integrado por los directores Felipe Swett y Francisco Ugarte. Sesiona al menos una vez al mes.

Comité de Negocios: Analiza el seguimiento de las actividades comerciales y los financiamientos de la Sociedad. Su presidente es el director Felipe Swett y está integrado, además, por el director Gonzalo Fanjul. Concurren a su sesión mensual -coordinada por su presidente- el gerente general, el gerente de administración y finanzas, y el gerente comercial.

Políticas y Procedimientos

- Política de Seguros
- Procedimiento de administración de tesorería
- Procedimiento de verificación y registro de DTE
- Procedimiento de adquisiciones
- Procedimiento de gestión de documentos de garantía proveedores
- Procedimiento de evaluación y aceptación de clientes
- Procedimiento de conciliaciones bancarias
- Procedimiento de gestión de anticipos
- Procedimiento de gestión de contratos de clientes
- Procedimiento de rescisión de contratos de clientes
- Procedimiento de pagos individuales de tesorería
- Procedimiento de pagos masivos de tesorería
- Procedimiento de contabilizaciones masivas
- Procedimiento de creación de cuentas contables
- Manual de Consolidación de Estados Financieros
- Procedimiento de gestión de documentos de garantía de clientes
- Procedimiento de evaluación y aceptación de proveedores
- Procedimiento de gestión de cobranzas
- Procedimiento de licitación
- Procedimiento de cierre contable
- Procedimiento de gestión de entrega de locales
- Procedimiento de término de contrato de trabajo
- Procedimiento de pago de arriendo de bienes inmuebles
- Procedimiento de facturación
- Manual Anti Lavado de Activos
- Manual de Documentación de Normativa
- Estatutos Contraloría
- Código de Conducta y Ética
- Política de Evaluación y Aceptación de clientes
- Política de Adquisiciones
- Política de Donaciones
- Política de Inversiones Financieras
- Política de Prevención de Delitos
- Reglamento Interno de Orden, Higiene y Seguridad
- Política de Reclutamiento, Selección y Contratación
- Política de Endeudamiento
- Política y Procedimiento de Valoración de Activos
- Política de Uso y Protección de la Información
- Política de Diversidad e Inclusión
- Política de Gestión de Riesgos
- Procedimiento para difusión de documentos de normativa interna
- Procedimiento de fondos por rendir, caja chica y reembolso de gastos
- Procedimiento de denuncias
- Procedimiento de prevención de delitos
- Procedimiento de reclutamiento, selección y contratación
- Procedimiento de atención entes reguladores
- Procedimiento roles y perfiles usuarios SAP ERP
- Procedimiento de gestión de usuarios SAP ERP
- Procedimiento de gestión de desarrollos internos SAP ERP
- Procedimiento de control de nómina
- Procedimiento de recepción de obras

Ejecutivos principales

Al 31 de diciembre de 2022, ninguno de los ejecutivos principales participa en la propiedad de la Sociedad.

Las remuneraciones brutas de los ejecutivos principales para el ejercicio 2021 y 2022 ascienden a $2.225.458.287 y a $1.561.991.873, respectivamente. Dichos montos incluyen el pago del bono anual correspondiente al año respectivo.

Los ejecutivos cuentan con un sistema de renta variable de corto plazo, que consiste en un bono anual por cumplimiento de objetivos, el cual les es informado al comienzo de cada periodo de evaluación.

RODRIGO DE DIEGO CALVO

Gerente General

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

FRANCISCO ACHELAT SALVADOR

Gerente Comercial Corporativo

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

FERNANDO FELBOL GUAJARDO

Gerente de Centros Comerciales y Marketing

10.931.980-5
Profesión: Ingeniero Comercial, Pontificia Universidad Católica de Chile.
En el cargo desde 2011.

MARTÍN SWETT TOBAR

Gerente de Administración y Finanzas

11.978.378-k
Profesión: Ingeniero Comercial, Universidad Adolfo Ibáñez.
En el cargo desde 2020.

ANA MARIA MUÑOZ BLAWCIAK

Gerente Contralor

12.866.387-8
Profesión: Abogada, Pontificia Universidad Católica de Chile.
En el cargo desde 2022.

MIGUEL ETCHEVERRY MUÑOZ

Gerente de Proyectos

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

FERNANDO MOYANO PÉREZ

Fiscal

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

Adherencia a códigos nacionales e internacionales

En 2022 la Compañía inició el análisis, en el Comité de Sostenibilidad, del marco de referencia de reportabilidad SASB (acrónimo para Sustainability Accounting Standards Board), a fin de considerar este lineamiento en el Reporte de Sostenibilidad institucional. El tema será trabajado en profundidad durante 2023.

El marco SASB tiene el propósito de ayudar a las empresas en el mundo a identificar, manejar, y reportar las materias de sostenibilidad (ASG) que son de alto interés para los inversionistas.

VIVO SpA está desarrollando un trabajo a largo plazo para incorporar lineamientos de sostenibilidad corporativa en su gestión, que potencien su cadena de valor y la relación con sus grupos de interés.

Gestión de riesgos

La Sociedad cuenta con un área de gestión de riesgo corporativo que forma parte de la gerencia de Contraloría, junto con las áreas de Cumplimiento y Auditoría Interna.

Un tema relevante en el ámbito de gestión de riesgos es la reestructuración, a finales de 2022, de la gerencia de Contraloría, a fin de que reforzara y pusiera en marcha un plan según los estándares internacionales de COSO ERM e ISO. Ello implicó actualizar el mapa de procesos, riesgos estratégicos y riesgos operacionales.

VIVO SpA tiene una política de riesgos y una matriz, la cual ha estado basada hasta la fecha principalmente en el Modelo de Prevención de Delitos y Certificación de Conducta y Ética, ateniéndose a lo que establecido en la ley N°20.393 sobre Responsabilidad Penal de las Personas Jurídicas, así como sus correspondientes modificaciones; y la ley N°19.913 que crea la Unidad de Análisis Financiero, materias que van detalladas en la página 19 del presente Capítulo.

Respecto del Modelo de Prevención de Delitos, durante 2022 se desarrolló una serie de capacitaciones para su pleno cumplimiento y en 2023 se espera avanzar con capacitaciones de gestión integral de riesgos.

Asimismo, dentro de sus políticas y procedimientos, la Compañía cuenta con un Código de Conducta y Ética, que detalla los comportamientos mínimos exigidos a todos quienes forman parte de la organización. Su gestión corresponde al área de cumplimiento que se inserta en la gerencia de Contraloría.

Gestión de riesgos
En materia de riesgos y oportunidades inherentes a la actividad de la Sociedad y sus filiales, así como los riesgos ambientales, sociales y de derechos humanos que pudieren afectarle, no hubo avances en el periodo a que se refiere esta Memoria.

Política de Protección de la Información
Puntualmente, sobre riesgos de seguridad de la información, VIVO SpA tiene una Política de Uso y Protección de la Información. Resta avanzar y profundizar en mejorar la gestión de la privacidad de los datos de los clientes.

Regulación de libre competencia
Respecto de los riesgos relativos a la libre competencia, la empresa regula este asunto en su Código de Ética, faltando su inclusión en la gestión de riesgos del programa de cumplimiento.

Seguridad de los consumidores
En cuanto al cuidado de la salud y seguridad de los consumidores que llegan hasta los centros comerciales, la Compañía tiene protocolos de seguridad en sus instalaciones. Actualmente, está en desarrollo el establecimiento de las matrices de riesgo.

Impactos en medio ambiente

Según lo que ya se ha indicado en otros acápites de la presente Memoria, en el Comité de Sostenibilidad corporativo se ha trabajado en los riesgos y oportunidades derivados de los impactos que la empresa y sus filiales generan -directa o indirectamente- en el medio ambiente y en la sociedad. Todavía no cuenta con una matriz de riesgo.

Otro desafío es avanzar en el rol del Directorio u órgano de administración o alta gerencia en la detección, evaluación, gestión y monitoreo de los riesgos ambientales, sociales y de derechos humanos, con énfasis en el cambio climático, y las correspondientes respuestas estratégicas para mitigar, evitar y priorizar esos riesgos. No hubo avances dado el breve periodo de gestión del actual Directorio.

Políticas para detección de riesgos

Es importante señalar que los riesgos son detectados por la Compañía conforme a la metodología de identificación y control de riesgos, de acuerdo con las políticas y procedimientos corporativos con los que se cuenta, pero falta avanzar aún más en el aspecto puntual de derechos humanos.

Canal de denuncias

Respecto de la existencia de un canal para sus colaboradores, accionistas, clientes, proveedores y terceros ajenos a la Compañía, a fin de que puedan denunciar eventuales irregularidades o ilícitos, la empresa cuenta con un canal para estos efectos, a través de email. Este no permite al denunciante conocer el estado de su denuncia a través de un sistema que proteja su anonimato. Se proyecta avanzar en sus mejoras. Actualmente se capacita sobre la existencia del canal a los colaboradores, pero no a terceros.

Procedimientos para estructuras salariales

La Compañía no cuenta con procedimientos para estructuras salariales, ni para establecer un Plan de Sucesión, que incluya identificación entre trabajadores internos o externos como potenciales reemplazantes de los ejecutivos principales.

Relación con los grupos de interés y el público en general

Uno de los pilares más importantes para VIVO SpA es ser un aporte en las zonas donde está inserto, lo que se traduce en un atributo marcario valorado y reconocido por sus clientes. Para velar por el cumplimiento de este propósito, VIVO trabaja en sus centros comerciales en acciones que van en este sentido, tanto desde la operación, como desde el área de Comunicaciones y Marca.

Este pilar es analizado desde el inicio del desarrollo de cada proyecto, con el objetivo principal de minimizar los impactos negativos y ser un aliado estratégico con las autoridades locales lo que, por consiguiente, permite que este vínculo se extienda también con sus futuros clientes, siendo VIVO un vecino más en la zona donde llega.

Esto se desarrolla de manera armónica, insertándose en la cotidianeidad de quienes componen dicha comunidad, incluyéndolos en su día a día, lo que se concreta a través de un plan de relacionamiento permanente con las autoridades locales. De lo anterior surgen iniciativas de apoyo como, por ejemplo, las Ferias de Emprendedores, iniciativa que nace de este trabajo colaborativo con los municipios y/o organismos orientados a apoyar el emprendimiento local. Así, cada centro comercial de la cadena dispone espacios gratuitos para apoyar la comercialización de productos de diversos rubros. Los emprendedores son vecinos de la comuna que llegan hasta el centro comercial luego de una curatoría realizada por el área de desarrollo local de cada municipalidad, lo que permite aportar al desarrollo social y económico de la comuna.

Además, se han implementado otras modalidades de trabajo para fomentar e incentivar el emprendimiento en sus distintas etapas de crecimiento, que consideran el arriendo de espacios a tarifas reducidas que muchas veces se transforman en el primer paso para que un emprendedor logre alcanzar la comercialización de sus productos a clientes a los que, de otra forma, no podría acceder y, por consiguiente, traspasar la barrera de la venta desde una escala menor hasta una masiva que le permita desarrollar su negocio.

VIVO además refuerza el vínculo local a través del relacionamiento con otros organismos de los sectores donde opera, como las Seremis, Carabineros, Bomberos u otros, con el objetivo de implementar alianzas público-privadas que vayan en beneficio de la comunidad y ser un apoyo en momentos complejos o de necesidad.

De esa forma, la compañía se conecta genuinamente con los intereses, las demandas y las expectativas de los residentes y visitantes de cada comunidad.

4 Estrategia

4.1 **Horizontes de tiempo**

4.2 **Objetivos estratégicos**

4.3 **Planes de inversión**

Horizontes de tiempo

Los horizontes de tiempo de corto, mediano y largo plazo, que sean relevantes para la entidad en consideración a la vida útil de sus activos o infraestructura, dependen del cumplimiento de los requerimientos fijados en el Acuerdo de Reorganización Judicial.

Objetivos Estratégicos

Tras la continuidad operacional lograda por VIVO SpA durante 2022, gracias al Acuerdo de Reorganización Judicial (ARJ), la Compañía trabaja en el diseño de un plan financiero estratégico.

Este plan sigue los lineamientos del ARJ y tiene como metas reducir los niveles de endeudamiento, fortalecer la salud financiera y aportar recursos adicionales para el desarrollo de los negocios de la empresa, todo ello mediante tres líneas de trabajo, que corresponden a la venta de activos prescindibles, la reprogramación de los compromisos financieros y la normalización de los gastos.

Actualmente, la Sociedad no cuenta con una política referida a los compromisos estratégicos que se hubieren adoptado en el marco de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Organización de Naciones Unidas (ONU) u otros equivalentes y evalúa cómo avanzar progresivamente en dicha materia.

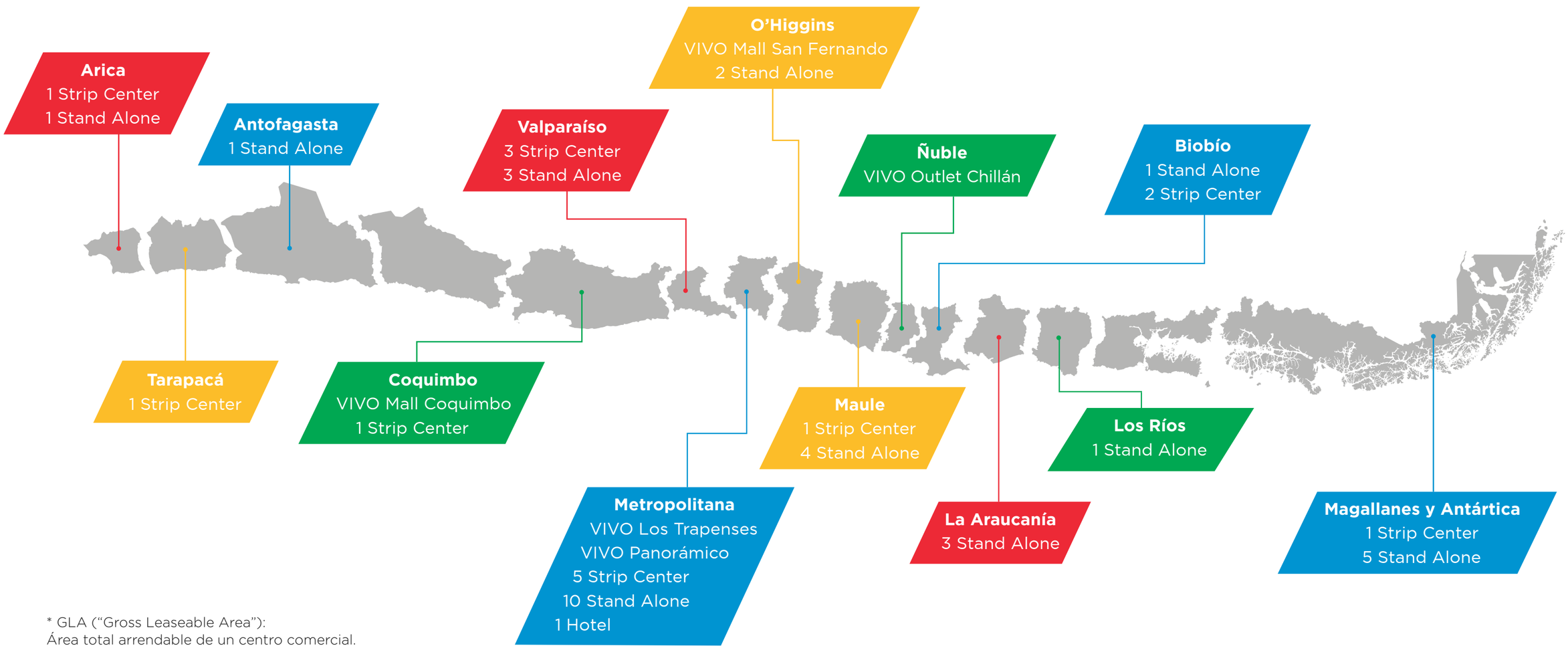
Planes de Inversión

Los planes de inversión de la Compañía están supeditados al pleno cumplimiento de las condiciones que establece el Acuerdo de Reorganización Judicial.

Principales activos

Total GLA*: 255.593 m²

4 Mall / **1** Outlet / **31** Stand Alone / **15** Strip Center / **1** Hotel



* GLA ("Gross Leaseable Area"):
Área total arrendable de un centro comercial.

Consolidación de proyectos

Inauguración de VIVO Outlet Chillán

El 20 de octubre de 2022 fue inaugurado VIVO Outlet Chillán, primer centro comercial de formato outlet en la Región de Ñuble, ubicado en el sector nororiente de la ciudad.

Con una superficie de más de 18.000 metros cuadrados arrendables, cuenta con 70 tiendas, supermercado, gimnasio, servicios, strip center, área de entretención y locales gastronómicos.

Su objetivo es ser un espacio con una oferta comercial y de servicios atractiva, diferenciada y conveniente. En una arquitectura abierta, ofrece karting, juegos infantiles y actividades familiares. También albergará iniciativas de vinculación con la comunidad, como espacios para la exhibición y venta de emprendedores locales.

Reapertura de VIVO Panorámico

Tras una completa remodelación arquitectónica y comercial, VIVO Panorámico -emplazado en la céntrica intersección de avenida Nueva Providencia y Ricardo Lyon, en la comuna de Providencia- reabrió sus puertas al público el 3 de noviembre.

Sus más de 6.000 metros cuadrados arrendables albergarán a más de 60 marcas y una zona gourmet, consolidándose como un lugar de encuentro tanto para vecinos como para quienes trabajan en el sector.

En sus instalaciones se puede disfrutar, asimismo, de una zona de tendencias, con las mejores creaciones de emprendedores nacionales.

5 Personas

5.1 **Dotación de personal**

5.1.1 **Número de personas por sexo**

5.1.2 **Número de personas por nacionalidad**

5.1.3 **Número de personas por rango de edad**

5.1.4 **Antigüedad laboral**

5.1.5 **Número de personas con discapacidad**

5.2 **Formalidad laboral**

5.4.2 **Brecha salarial**

5.5 **Acoso laboral y sexual**

5.6 **Seguridad laboral**

5.8 **Capacitación y beneficios**

Introducción

VIVO SpA valora y cuida a sus colaboradores. Su gestión de personas tiene como objetivo impulsar su desarrollo integral, en un contexto de trabajo colaborativo que promueva su crecimiento profesional.

La Compañía se preocupa de que dispongan de las mejores condiciones para desempeñar su función dentro de la organización. Así, los valores institucionales orientan a la empresa a mantener siempre un sentido de honestidad y respeto por sus colaboradores, con prácticas reguladas según políticas corporativas, tales como el Código Interno de Ética y Conducta; la Política de Reclutamiento, Selección y Contratación; el Reglamento Interno de Orden, Higiene y Seguridad, y la Política de Diversidad e Inclusión, entre otras.

Asimismo, se apoya a los trabajadores a descubrir sus fortalezas y áreas de mejora, mediante cursos de perfeccionamiento de habilidades y oportunidades de aprendizaje, que están alineados con el estándar de excelencia que caracteriza a la Compañía y los requerimientos de innovación que exige el desafiante entorno global.

Igualmente, se resguarda el equilibro entre la vida profesional y personal, con diversas iniciativas en los ámbitos de familia y tiempo libre.

Todo lo anterior permite planificar estratégicamente la fuerza laboral, fomentar el desarrollo de liderazgos, mejorar las habilidades y facilitar la recapacitación, es decir, permitir a todos los integrantes de la organización prepararse para asumir nuevos roles y aportar mayor valor a la Compañía.

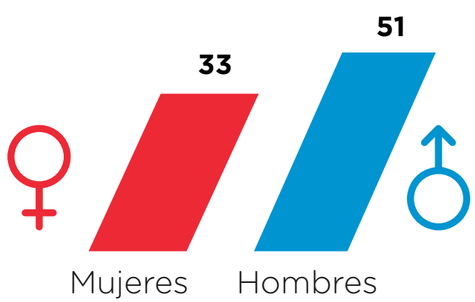
Características del personal

DOTACIÓN DE PERSONAL

84 **Colaboradores** al 31 de diciembre de 2022

1 **persona con discapacidad.** Administrativo, de género masculino

Nº DE PERSONAS POR SEXO

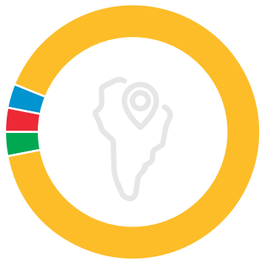


Nº DE PERSONAS POR NACIONALIDAD

1 Venezolana
Otros técnicos / H

1 Uruguaya
Jefatura / M

1 Peruana
Auxiliar / M



81
Chilena
M: 31
H: 50

DOTACIÓN CHILENA POR TIPO DE CARGO

- **28** Jefaturas: M: 8 / H: 20
- **13** Otros técnicos: M: 4 / H: 9
- **14** Gerencia: M: 6 / H: 8
- **12** Otros profesionales: M: 7 / H: 5
- **7** Alta gerencia: M: 1 / H: 6
- **7** Administrativos: M: 5 / H: 2

Total: 81

FORMALIDAD LABORAL

100% Contrato a plazo indefinido y jornada ordinaria

0 Accidentes

N° DE PERSONAS POR SEXO Y RANGO DE EDAD

	<30 años		30 y 40 años		41 y 50 años		51 y 60 años		61 y 70 años	
	1		24		34		22		3	
	M	H	M	H	M	H	M	H	M	H
Jefaturas:			4	8	3	4	2	7		1
Otros técnicos:				5	3	3	1	2		
Gerencia:			1	1	5	3		3		1
Otros profesionales:		1	2	3	3	1	2			
Alta gerencia:					1	3		3		
Administrativos:					3	1	1	1	1	
Auxiliar:					1					

N° DE PERSONAS POR SEXO Y RANGO DE ANTIGÜEDAD

		Jefaturas		Otros técnicos		Gerencia		Otros profesionales		Alta gerencia		Administrativos		Auxiliar	
		M	H	M	H	M	H	M	H	M	H	M	H	M	H
Menos de 3 años	12	2	2		1			2	2	1	1			1	
Entre 3 y 6 años	27	3	7	2	5	2	1	3	3			1			
Más de 6 y menos de 9	8	1	3		2	1	1								
Entre 9 y 12 años	18	2	1	2	2	2	3	1			1	2	2		
Más de 12 años	19	1	7			1	3	1			4	2			

BRECHA SALARIAL: La diferencia porcentual entre la media del salario bruto por hora de las mujeres y el salario bruto por hora de los hombres es de 54%, mientras que la mediana es de un 78%. Respecto a la brecha salarial por función, presentando la media y la mediana, son: Alta gerencia, 30% /31%; gerencia, 74%/64%; jefaturas, 84%/99%; otros profesionales, 102%/88%; otros técnicos, 88%/93%; administrativos; 210%/165%; auxiliar, N/A.

ACOSO LABORAL Y SEXUAL: La Compañía tiene un canal de denuncias para esta materia. Durante 2022 no hubo denuncias.

Capacitación y beneficios

Capacitaciones

Durante el año se realizaron capacitaciones para fortalecer el conocimiento de los colaboradores en buenas prácticas y en conductas preventivas de riesgo.

Por ello el foco estuvo principalmente en los siguientes cursos:

- Modelo de Prevención del Delito.
- Manejo de extintores portátiles.

Beneficios

La Compañía se preocupa del bienestar de sus colaboradores y sus familias. Esto se refleja en el programa de beneficios, que abarca los ámbitos de educación, salud y variadas actividades.

Estudios

- Beca preescolar anual.
- Beca educación básica anual.
- Beca educación media anual.
- Beca educación superior anual.
- Extensión de beneficio de pago de matrícula para aquellos colegios en los que no la solicitan.
- Beca colaborador para la matrícula de estudios de pregrado y postgrado.

Salud

- Seguro complementario de salud, dental, catastrófico y de vida.
- Financiamiento de mensualidad del gimnasio.

Familia y tiempo libre

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

6 Modelo de negocios

6.1 **Sector industrial**

6.2 **Negocios**

6.3 **Grupos de interés**

6.4 **Propiedades e instalaciones**

6.5 **Subsidiarias, asociadas e inversiones en otras sociedades**

Sector industrial

A través de su historia, VIVO ha sido un actor relevante de la industria de los centros comerciales y el retail, mediante la inversión, gestión, desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios; y la rentabilización de locales, oficinas y espacios en los multiformatos mall, outlet, strip center y stand alone.

Según el GLA comercial del segundo trimestre, sus principales competidores son Patio Comercial, BTG Pactual y Parque Arauco, teniendo VIVO SpA un GLA total de 255.593 m2. Un informe del Departamento de Estudios de la Cámara Nacional de Comercio da cuenta de un incremento anual de GLA en la industria, en el segundo trimestre, con 0,8% en la Región Metropolitana y 0,4% en regiones.

La empresa tiene participación únicamente en el mercado chileno, el cual -tras un peak en 2021- registra una desaceleración de la mano con un menor consumo y una situación económica complicada a nivel país.

Negocios

Descripción del negocio

VIVO SpA es una empresa que nace en 2007 bajo la denominación "Corp Group Activos Inmobiliarios S.A." (CAI), con el propósito de enfocar y ejecutar el desarrollo inmobiliario de las empresas del grupo, al cual perteneció hasta 2022.

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

En diciembre de 2016 se modificó su razón social a "VIVOcorp SpA", y en julio de 2017 se transformó en la sociedad anónima cerrada "VIVOcorp S.A.". En enero de 2022 la sociedad se transformó nuevamente a una sociedad por acciones, retomando su anterior razón social "VIVOcorp SpA" y, en agosto de 2022, como parte de los acuerdos adoptados con sus acreedores en el proceso de reorganización judicial, la Sociedad se dividió en dos: Nueva Corp S.A. y VIVO SpA, siendo esta última la continuadora de todos los negocios de administración de centros comerciales y strip centers que mantuvo la Sociedad.

Actividades y negocios

Durante el año 2022 VIVO SpA trabajó con 496 proveedores.

Los 10 principales arrendatarios de centros comerciales de la Sociedad, al año 2022, según el porcentaje de la facturación total, fueron: Rendic Hermanos S.A., con un 32,2%; Super 10 S.A., con un 7,3% (ambos pertenecientes al grupo SMU); Comercial ECCSA S.A:, con un 2,9%; Youtopia Trapenses Limitada, con un 2,8%; Falabella Retail S.A., con un 2,3%; Salcobrand S.A., con un 2,0%; J y M Inzunza Ltda., con un 1,9%; Construmart, con un 1,9%; Cencosud Retail S.A., con un 1,8%; y Cine Hoyts Spa, con un 1,7%.

La marca utilizada para individualizar la imagen corporativa y en la comercialización de los bienes y servicios es "VIVO".

Durante el ejercicio VIVO SpA se relacionó con 556 clientes directos, los cuales evalúan su relación con la Compañía a través de encuestas mensuales de NPS, que no sólo valora la operación sino que incluye recomendaciones.

Grupos de interés

La Compañía está comprometida en avanzar en el desarrollo de buenas prácticas de interacción con sus distintos grupos de interés, según se detalla a continuación.

Accionistas, inversionistas y financistas:

Gestión eficaz y transparente del negocio que permita asegurar su rentabilidad a accionistas, inversionistas y financistas.

Comunidades:

Construir una relación temprana y de confianza con las comunidades vecinas por medio de la generación de valor a la ciudad y los barrios.

Clientes finales (consumidores) y locatarios:

Brindar una experiencia memorable a los clientes finales e impulsar una relación de socios estratégicos con los clientes locatarios para entregar una experiencia diferenciadora al cliente final.

Proveedores y contratistas:

Establecer relaciones de largo plazo con los proveedores y contratistas de VIVO SpA, orientadas al desarrollo, la innovación, la productividad y los clientes de la Compañía.

Colaboradores y sus familias:

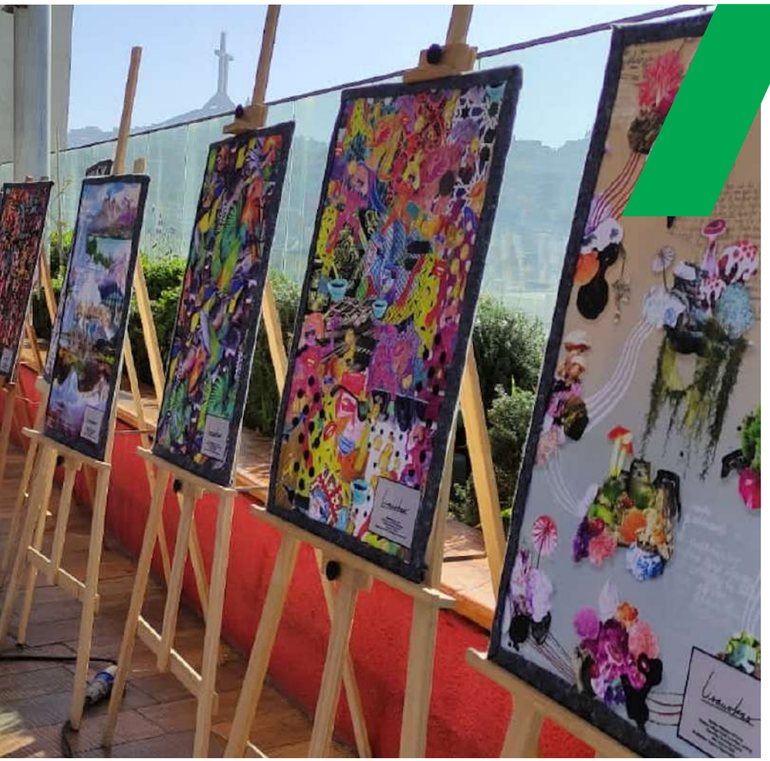
Promover el continuo desarrollo de los colaboradores de VIVO SpA y sus familias, potenciando un ambiente y cultura cercana y de respeto que permitan brindar un trabajo de excelencia.

Autoridades, gremios y organismos:

Fortalecer los vínculos con autoridades, gremios y organismos públicos y privados, para el fortalecimiento y la mejora continua de la industria.

Comunidad externa

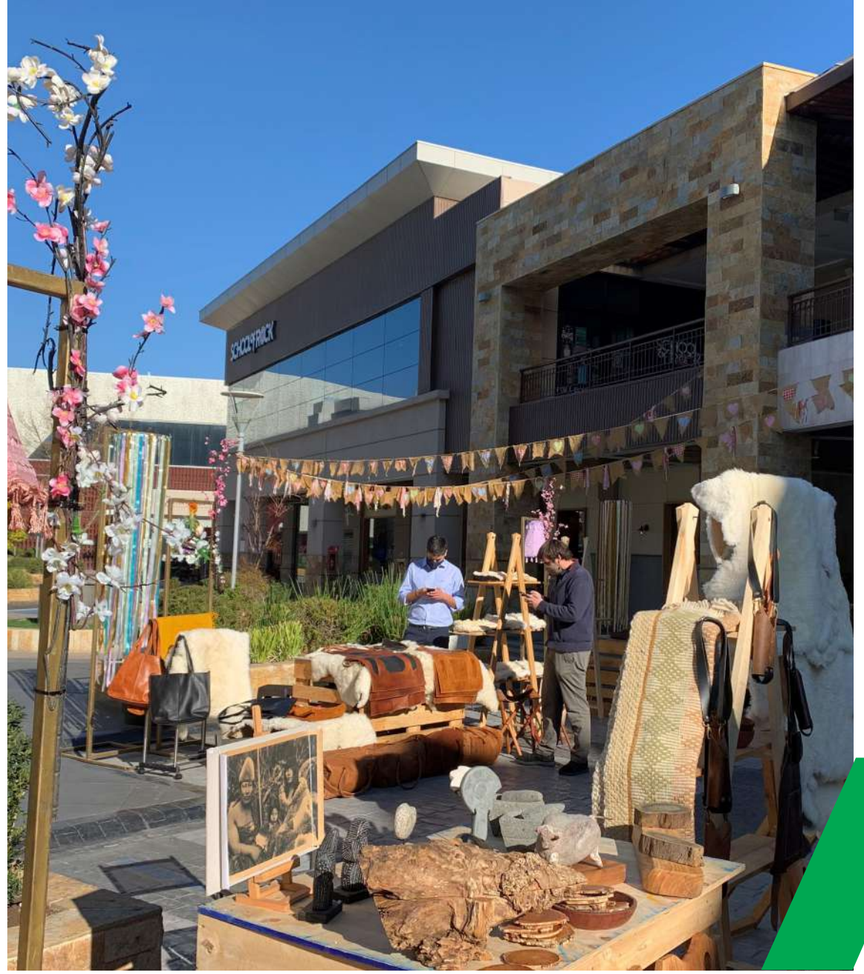
Los espacios VIVO acogieron a 400 emprendedores que exhibieron y vendieron sus productos; realizaron campañas de reciclaje, de tenencia responsable de mascotas y de servicios; así como presentaciones artísticas y culturales, entre otras actividades.



VIVO Mall Coquimbo

Actualmente el Mall de Coquimbo mantiene alianzas con cuatro agrupaciones de emprendedores locales: Mundo Emporio, Bazar Equilibrarte, Espacio Expo Creo y Cuarta Emprende.

En 2022 participaron 45 expositores en las diferentes ferias e iniciativas.



VIVO Los Trapenses

Durante 2022, se realizaron seis eventos con emprendedores locales, con participación de 15 a 20 expositores cada vez.

VIVO Panorámico

Dado que el centro comercial estuvo cerrado gran parte del año 2022 por los trabajos de remodelación, no se realizaron actividades con la comunidad. Una vez reinaugurado, se comenzó a trabajar para activar un plan de la mano del área comercial y también para retomar la alianza con la Municipalidad de Providencia y su programa de apoyo a emprendedores locales.

VIVO Mall San Fernando

En San Fernando VIVO SpA mantiene alianzas con siete organizaciones locales: Expo VIVO, Nuestro Emprendimiento, Somos creativos, Arte Inspira, Bazar Camelia, Viva el Arte y Bazar Imaginarte.

En total participaron 59 expositores en las distintas ferias y actividades desarrolladas en el Mall, las cuales tienen diversos formatos.

VIVO Outlet Chillán

En el corto tiempo de funcionamiento del Outlet en Chillán ya se han logrado alianzas con tres organizaciones locales: Good Bazar, Mercado Bo y Wilef. Una vez inaugurado, se han mantenido ferias permanentes y luego se realizó la Primera Feria de Emprendedores de Ñuble, en el marco de la Semana y Día de la Pyme, que Incluyó pauta de prensa local. En total han participado 23 expositores.

La Alianza con el Programa de Fomento Sercotec Chillán permitió la participación de una decena de expositores, todos emprendedores del Centro de Negocios de la ciudad. Al ser una alianza público-privada, la inauguración de la actividad contó con la asistencia de autoridades regionales y medios de comunicación.

Propiedades e instalaciones

CENTROS COMERCIALES REGIÓN METROPOLITANA:

VIVO LOS TRAPENSES
(Av. José Alcalde Délano N°10.497 - 10.533 - 10.545, comuna de Lo Barnechea)

VIVO PANORÁMICO
(Av. Nueva Providencia 2155, comuna de Providencia)

CENTROS COMERCIALES REGIONES

VIVO MALL SAN FERNANDO
(Av. O´Higgins N°701, comuna de San Fernando)

VIVO MALL COQUIMBO
(Baquedano N°86, comuna y ciudad de Coquimbo)

VIVO OUTLET CHILLÁN
(Av. Vicente Méndez Nº1545, comuna de Chillán)

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

MALLS	SOCIEDAD
VIVO COQUIMBO	Inmobiliaria Puente Ltda.
VIVO LOS TRAPENSES	Inmobiliaria Puente Ltda.
VIVO PANORÁMICO	Inmobiliaria Puente Ltda.
VIVO SAN FERNANDO	Inmobiliaria SRR S.A.
VIVO OUTLET CHILLÁN	Inmobiliaria Puente Ltda.

STAND ALONE	SOCIEDAD
Bodega Frei Montalva	SR Inmobiliaria S.A.
M10 La Cisterna	SR Inmobiliaria S.A.
M10 Temuco	SR Inmobiliaria S.A.
M10 Camilo Henríquez	SR Inmobiliaria S.A.
UNI Villarrica	SR Inmobiliaria S.A.
M10 La Travesía	SR Inmobiliaria S.A.
UNI 21 de Mayo	SR Inmobiliaria S.A.
UNI Allende Austral	SR Inmobiliaria S.A.
UNI Arica Santa María	Inmobiliaria Rio Lluta S.A.
UNI Bories Austral	SR Inmobiliaria S.A.
UNI Capitán Guillermo Zenteno	SR Inmobiliaria S.A.
UNI Diego Portales	SR Inmobiliaria S.A.
UNI Grecia	SR Inmobiliaria S.A.
UNI Juan Antonio Ríos	SR Inmobiliaria S.A.
UNI Manquehue	SR Inmobiliaria S.A.
UNI Manuel Rodríguez	Inmobiliaria SRR S.A.
UNI Maipú Scarvallo	SR Inmobiliaria S.A.
UNI El Quisco	SR Inmobiliaria S.A.
UNI La Reina	SR Inmobiliaria S.A.
UNI San Martín	SR Inmobiliaria S.A.
UNI Sur Abu Gosch	SR Inmobiliaria S.A.
UNI Collipulli	SR Inmobiliaria S.A.
M10 La Unión	SR Inmobiliaria S.A.
UNI Las Cabras	SR Inmobiliaria S.A.
UNI Molina	SR Inmobiliaria S.A.
UNI Mulchen	SR Inmobiliaria S.A.
Constitución BRYC 8	SR Inmobiliaria S.A.
UNI Santo Domingo	SR Inmobiliaria S.A.
UNI Villa Olímpica	SR Inmobiliaria S.A.
M10 Curicó	SR Inmobiliaria S.A.
UNI Curicó Estado	Inmobiliaria SRB S.A.

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

Subsidiarias y asociadas

CAI Constructora S.A. (Filial)
CAPITAL: M$1.200
Objeto Social
Gerente General: Rodrigo de Diego Calvo
Participación Matriz: 100,00%
Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz 0,00%

Nueva Desarrollos Comerciales II SpA (Filial)
CAPITAL M$416.870
Objeto Social
Administración: Vivo SpA a través de sus mandatarios designado.
Participación Matriz: 100,00%
Porcentaje Inversión sobre Activos de Matriz 0,00%

Nueva Inversiones HH Costanera II SpA (Filial)
CAPITAL: M$439.465
Objeto Social
Administración: Vivo SpA a través de sus mandatarios designados.
Participación Matriz: 100,00%
Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz: 0,00%

Nueva Inmobiliaria Ovalle SpA (Filial)
CAPITAL: M$ 4.371.071
Objeto Social
Administración: Vivo SpA a través de sus mandatarios designados.
Participación Matriz: 100,00%
Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz: 0,00%

Inmobiliaria Puente Ltda. (Filial)
CAPITAL: M$23.998.880
Objeto Social
Administración: Vivo SpA a través de sus mandatarios designados.
Participación Matriz: 100,00%
Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz: 51,00%

Inversiones HSG S.A. (Filial)
CAPITAL: M$8.821.950
Objeto Social
Gerente General: Rodrigo de Diego Calvo
Participación Matriz: 100,00%
Porcentaje Inversión sobre Activos de Matriz: 2,00%

Inversiones HH Costanera II S.A. (Filial)
CAPITAL: M$939.946
Objeto Social
Gerente General: Rodrigo de Diego Calvo
Participación Matriz: 90,00%
Porcentaje Inversión sobre Activos de Matriz: 0,00%

Inmobiliaria Ovalle S.A. (Filial)
CAPITAL M$ 1.031
Objeto Social
Gerente General: Rodrigo de Diego Calvo
Participación Matriz: 91,80%
Porcentaje Inversión sobre Activos de Matriz: 1,00%

Inmobiliaria Vivo Santiago SpA (Filial)
CAPITAL: M$33.161.039
Objeto Social
Directorio: Francisco Achelat Salvador, Rodrigo de Diego Calvo, Octavio Bofill Genzsch y Marco Moreno Bustos.
Gerente General: Rodrigo de Diego Calvo
Participación Matriz: 50,00%
Porcentaje Inversión sobre Activos de Matriz: 9,00%

HRC S.A. (Filial)
CAPITAL: M$1.000
Objeto Social
Gerente General: Rodrigo de Diego Calvo
Participación Matriz: 100,00%
Porcentaje inversión sobre Activos de Matriz: 0,00%

SR Inmobiliaria S.A. (Filial)
CAPITAL: M$18.660.444
Objeto Social
Gerente General: Rodrigo de Diego Calvo
Participación Matriz: 91,80%
Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz: 24,00%

Inmobiliarias Regionales S.A. (Filial)
CAPITAL: M$3.001.059
Objeto Social
Gerente General: Rodrigo de Diego Calvo
Participación Matriz: 91,81%
Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz: 0,00%

Inmobiliaria Río Lluta S.A. (Filial)
CAPITAL: M$68.384
Objeto Social
Directorio: Rodrigo de Diego Calvo, Marco Colodro Hadjes, Sergio Javier Bitar Hirmas y María Cristina Bitar Maluk.
Gerente General: Marco Colodro Hadjez
Participación Matriz: 46,82%
Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz: 1,00%

Inmobiliaria SRB S.A. (Filial)
CAPITAL: M$1.055
Objeto Social
Gerente General: Rodrigo de Diego Calvo
Participación Matriz: 45,90%
Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz: 1,00%

Inmobiliaria SRR S.A. (Filial)
CAPITAL: M$1.055
Objeto Social
Directorio: Andrea Huerta Ruiz, Alex Schadenberg Meza, Rodrigo de Diego Calvo y Fernando Moyano Pérez.
Gerente General: Rodrigo de Diego Calvo
Participación Matriz: 45,90%
Porcentaje Inversión sobre Activos de Matriz: 8,00%

Inmobiliaria SRW S.A. (Filial)
CAPITAL: M$1.055
Objeto Social
Gerente General: Rodrigo de Diego Calvo
Participación Matriz: 91,80%
Porcentaje Inversión sobre Activos de Matriz: 1,00%

Inmobiliaria SRBG S.A. (Filial)
CAPITAL: M$1.031
Objeto Social
Gerente General: Rodrigo de Diego Calvo
Participación Matriz: 45,90%
Porcentaje Inversión sobre Activos de Matriz: 0,00%

Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. (Coligada)
CAPITAL: M$2.475.998
Objeto Social
Directorio: Gustavo Alcalde Lemarie, Gerardo Valdés García, José Manuel Urenda Salamanca y Rodrigo de Diego Calvo.
Gerente General: Flavia Artus Massa
Participación Matriz: 45,00%
Porcentaje Inversión sobre Activos de Matriz: 0,00%

Desarrollos Comerciales II S.A. (Coligada)
CAPITAL: M$509.833
Objeto Social
Directorio: Pablo Manríquez Palacios, Alvaro Jalaff Sanz y Rodrigo de Diego Calvo.
Gerente General: Pablo Manríquez Palacios
Participación Matriz: 60,00%
Porcentaje Inversión sobre Activos de Matriz: 0,00%

Inversiones HCP City Express S.A. (Coligada)
CAPITAL: M$1.201.760
Objeto Social
Participación Matriz: 50,00%
Porcentaje Inversión sobre Activos de Matriz: 0,00%

7 Gestión de proveedores

7.1 **Pago a proveedores**

7.2 **Evaluación de proveedores**

Pago a proveedores

VIVO clasifica a sus proveedores como **“Proveedores alto interés”** y **“Otros proveedores”**.

El proveedor es considerado de “alto interés” cuando:

- La condición de pago indica que se debe pagar por anticipado el total o un porcentaje del valor de la compra del producto/servicio.
- El producto/servicio es licitado.

Los **“Proveedores alto interés”** son evaluados respecto del riesgo financiero, de cumplimiento y comercial.

Los **“Otros proveedores”** son evaluados respecto del riesgo de cumplimiento y comercial.

Pago de facturas

En concordancia con los procedimientos internos y la legislación vigente, VIVO realiza el pago a sus proveedores -luego de la recepción de factura, nota de cobro o invoice (proveedor extranjero)- en un plazo máximo de 30 días, con acuerdos previos de plazos excepcionales mayores o menores a estos días.

Los servicios básicos se consideran como “contado”, dada su naturaleza, pagando estos a la brevedad en no más de siete días.

Durante 2022 VIVO pagó facturas equivalentes a 4.753 documentos, correspondientes a 496 proveedores, por un monto total que asciende a MM$ 15.724.

En 2022 no fueron pagados montos por concepto de mora a los proveedores de la Compañía.

Evaluación de proveedores

VIVO SpA cuenta con un procedimiento de evaluación de proveedores para determinar el grado de riesgo financiero, legal y de cumplimiento que pueda representar para la Sociedad establecer relaciones de negocios con ellos. Por lo tanto, la aceptación de los proveedores está condicionada a que no implique un riesgo mayor al definido como aceptable por VIVO.

De este modo, la evaluación de proveedores establece las siguientes condiciones:

- VIVO solo establece relaciones de negocios con proveedores establecidos formalmente, con actividad comercial comprobada y domicilio conocido comprobable.
- La adquisición de bienes y contratación de servicios se realiza solamente con proveedores con evaluación de riesgo en rangos que, de acuerdo con los protocolos de VIVO, son considerados aceptables.
- La adquisición de bienes y contratación de servicios se realiza únicamente con proveedores existentes en el maestro de proveedores ERP sistema SAP de la compañía.

Nivel de riesgo

Respecto de la determinación del nivel de riesgo, éste considera el análisis de diferentes aspectos de las actividades de negocios del proveedor.

Los conceptos que se evalúan son los siguientes:
- Indicadores financieros.
- Señales de alerta de información financiera.
- Señales de alerta de información comercial.
- Informe de situación tributaria.
- Informe de situación laboral
- Informe de comportamiento comercial (DICOM).
- Informe PEP- Relacionado PEP- LI

Responsabilidad de evaluación

Los responsables de realizar la evaluación de cada uno de los aspectos señalados se distribuyen de la siguiente forma:

Subgerencia de Finanzas:
- Indicadores financieros.
- Señales de alerta de información financiera.

Subgerencia de Personas y Servicios Generales
- Informe de situación tributaria.
- Informe de situación laboral.
- Informe de comportamiento comercial (DICOM).
- Señales de alerta de información de Cumplimiento PEP- Relacionado PEP - Listas Internacionales).

En el año 2022 se analizaron 107 nuevos proveedores y por procedimiento 15 de ellos no fueron aceptados.

8 Medioambiente

Medioambiente

La Compañía se encuentra impulsando un proceso destinado a profundizar la aplicación de altos estándares ambientales, sociales y de gobernanza en sus operaciones, de manera de anticiparse a cambios normativos y también para responder adecuadamente a las necesidades de las comunidades con las cuales se vincula en sus proyectos.

Hay distintas iniciativas que reflejan la permanente preocupación por el medioambiente en diversos ámbitos. Algunas de ellas son:

EFICIENCIA ENERGÉTICA

Para la industria de centros comerciales, la energía eléctrica es el ítem más relevante dentro de los servicios básicos, por el consumo para alumbrado, climatización y transporte vertical, entre otras, y donde -sin duda- la climatización es el aspecto que explica la mayor demanda de energía.

Motivados por disminuir la huella de carbono, para los centros comerciales VIVO con factibilidad se contrató el suministro eléctrico en calidad de Cliente Libre con la empresa EMOAC. En algunos centros estos contratos comenzaron a entrar en vigencia a partir de 2021 y en otros a finales de 2022, e incluyen el suministro íntegro y certificado de Energía de Fuentes Renovables No Convencionales (ERNC). Adicionalmente, la utilización de iluminación LED implica un menor consumo del 70% respecto de los sistemas Haluro tradicionales. Además, contribuye a disminuir los requerimientos de uso de climatización, al concentrar menor emisión de calor.

En 2022, el consumo total de energía de VIVO Spa fue de 29.342 MWh en sus centros comerciales formato Malls y Strip Centers.

RECICLAJE

Tanto en forma individual o como parte de iniciativas de las distintas comunas donde operan los centros, se busca la reducción de desechos con destino a botaderos y que éstos se conviertan en fuentes de apoyo para actividades municipales de fortalecimiento social.

A la fecha, se ha trabajado en la instalación de un Punto Verde en VIVO Mall San Fernando para la recolección de distintos tipos de materiales reciclables, en convenio con el Municipio de la comuna. Esta iniciativa se inauguró en noviembre de 2022.

En VIVO Los Trapenses, en tanto, se realiza de forma permanente un plan de reciclaje de cartón y papel; vidrio y aluminio, principalmente, con los operadores del centro comercial. Estas actividades se realizan en alianza con la Municipalidad de Lo Barnechea como parte de un plan comunal de gestión de residuos.

Punto Limpio y campaña de concientización, VIVO Mall San Fernando.

RESPONSABILIDAD HÍDRICA

Conscientes de la crisis hídrica, en la empresa se busca optimizar el consumo de agua mediante la instalación de llaves de corte automático en lavamanos y la transición de las áreas verdes a jardines secos o de baja demanda hídrica.

Así, por ejemplo, en VIVO Los Trapenses, ubicado en la comuna de Lo Barnechea, paulatinamente se transformaron los jardines tradicionales a áreas verdes de bajo consumo hídrico, por la vía de incorporar materiales pétreos y plantas de bajo requerimiento hídrico. Los objetivos de esta iniciativa fueron la disminución del consumo de agua destinada para riego y generar un efecto demostrativo en los locatarios, clientes y comunidad aledaña, que es posible contar con áreas verdes de calidad y de baja intensidad de uso de recursos hídricos.

Vegetación de bajo consumo hídrico VIVO Los Trapenses.

COMITÉ DE SOSTENIBILIDAD

Este comité fue creado con el objetivo de trabajar los estándares ambientales, sociales y de gobernanza de la gestión corporativa, previendo, asimismo, reformas a las normas vigentes y anticipándose a las necesidades de las comunidades con las cuales la Compañía se vincula como parte de su operación.

9 Hechos Esenciales

Hechos esenciales 2021 con efecto relevante en 2022

23 de diciembre de 2021

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

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

20 de enero de 2022

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

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

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

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

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

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

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

29 de abril de 2022

De acuerdo con lo establecido en el artículo 63 de la Ley de Sociedades Anónimas, con los Artículos 9° y 10° inciso 2° de la Ley N°18.045 de Mercado de Valores, la Norma de Carácter General N°30, de esta Comisión, estando debidamente facultado al efecto y en representación de VIVOCorp SpA (en adelante "VIVOCorp", la "Sociedad" o la "Compañía"), comunico a Ud., en carácter de hecho esencial que, con esta fecha y a las 10 horas, se celebró en las oficinas de VIVOCorp ubicadas en Av. Américo Vespucio Norte 1561, piso 4, comuna de Vitacura, Santiago, la Junta Ordinaria de Accionistas de VIVOCorp, autoconvocada en virtud de lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley de Sociedades Anónimas.

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

1. Aprobación de la Memoria Anual Corporativa, Balance General, Estados Financieros y sus Notas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.
2. Designación de auditores externos para el ejercicio del año 2022.
3. Designación de las sociedades clasificadoras de riesgo para el ejercicio del año 2022.
4. Designación de un periódico del domicilio social en el cual se efectuarán las citaciones y publicaciones que deba efectuar la Sociedad.
5. Otras materias de interés social y de competencia de la Junta Ordinaria de Accionistas.

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

Asimismo, se informa que la Memoria Anual Corporativa del ejercicio 2021 se encuentra a disposición de los accionistas y de terceros en el sitio web de la sociedad www.vivocorp.cl de acuerdo con la normativa vigente.

23 de agosto de 2022

En cumplimiento con lo dispuesto en los artículos 9° y 10° inciso segundo de la Ley N°18.045 sobre Mercado de Valores y en la Norma de Carácter General N°30 de esa Comisión para el Mercado Financiero, debidamente facultado por el Directorio de VIVO SpA ("VIVO" o la "Sociedad"), antes denominada VIVOCorp SpA, comunico a usted en calidad de Hecho Esencial, que en cumplimiento a los términos y condiciones del Acuerdo de Reorganización Judicial de la Sociedad, aprobado en Junta Deliberativa de Acreedores de la Sociedad celebrada con fecha 23 de diciembre de 2021, y las modificaciones que, a su respecto, se han acordado de tiempo en tiempo (en adelante, en conjunto con el acuerdo de reorganización de Inversiones Terra SpA, el "Acuerdo de Reorganización"), se han implementado los siguientes acuerdos:

i. División de la Sociedad. Por escritura pública de fecha 22 de agosto de 2022, otorgada en la Notaría de Santiago de don Francisco Javier Leiva Carvajal, se acordó la división de la Sociedad, la cual pasó a denominarse "VIVO SpA", y conservando esta última todos los negocios, activos y pasivos relacionados con el negocio inmobiliario de VIVO. La nueva sociedad que nace de la división se denominó "Nueva Corp SpA", a la cual se le asignaron aquellos activos y pasivos no vinculados al giro de negocios de VIVO acordado en el Acuerdo de Reorganización y que, conforme a éste, se asignarían a Inversiones Terra SpA, antigua controladora de la Sociedad.

ii. Aumento de Capital en VIVO. Con esta fecha, y conforme a los términos del Acuerdo de Reorganización, el Fondo de Inversiones Asset Rentas Comerciales VIVO (el "Fondo Rentas Comerciales"), administrado por Asset Administradora General de Fondos S.A., suscribió y pagó todas las acciones Serie B emitidas por VIVO, representativas del 50,5% del total de acciones suscritas y pagadas de la Sociedad.

iii. Contrato de Crédito Subordinado a VIVO. Con esta misma fecha y conforme a los términos del Acuerdo de Reorganización, el Fondo Rentas Comerciales otorgó un préstamo subordinado a VIVO por la suma de UF349.900, que se documentará al momento del desembolso en un pagaré, convertible en 349.900 acciones Serie C de VIVO.

iv. División de la Inversiones Terra SpA. Por escritura pública de fecha 23 de agosto de 2022, otorgada en la Notaría de Santiago de don Francisco Javier Leiva Carvajal, se dividió la sociedad Inversiones Terra SpA, antigua controladora de la Sociedad, producto de lo cual, Inversiones Terra SpA conservó su propiedad sobre las acciones en Nueva Corp SpA, nacida de la división de la Sociedad conforme se menciona en literal (i) precedente. La nueva sociedad nacida de la división de Inversiones Terra SpA se denominó "Nueva Terra SpA", a la cual se le asignó el total de la participación accionaria que Inversiones Terra SpA mantenía en VIVO, correspondientes a 98 acciones Serie A, representativas del 49,5% del número total de acciones suscritas y pagadas de VIVO y los pasivos acordados en el Acuerdo de Reorganización.

v. Transferencia de propiedad de Nueva Terra SpA. Mediante instrumento privado de esta misma fecha, y conforme a lo dispuesto en el Acuerdo de Reorganización Judicial de Inversiones Terra SpA, aprobado en Junta Deliberativa de Acreedores de dicha sociedad celebrada con fecha 19 de enero de 2022, el Fondo Rentas Comerciales adquirió de Matriz Terra SpA todas las acciones con derechos políticos de Nueva Terra SpA y, como consecuencia de lo anterior, pasó a controlar dicha sociedad.

vi. Cambio de Control. Producto de los actos y contratos referidos precedentemente, el Fondo Rentas Comerciales, administrado por Asset Administradora General de Fondos

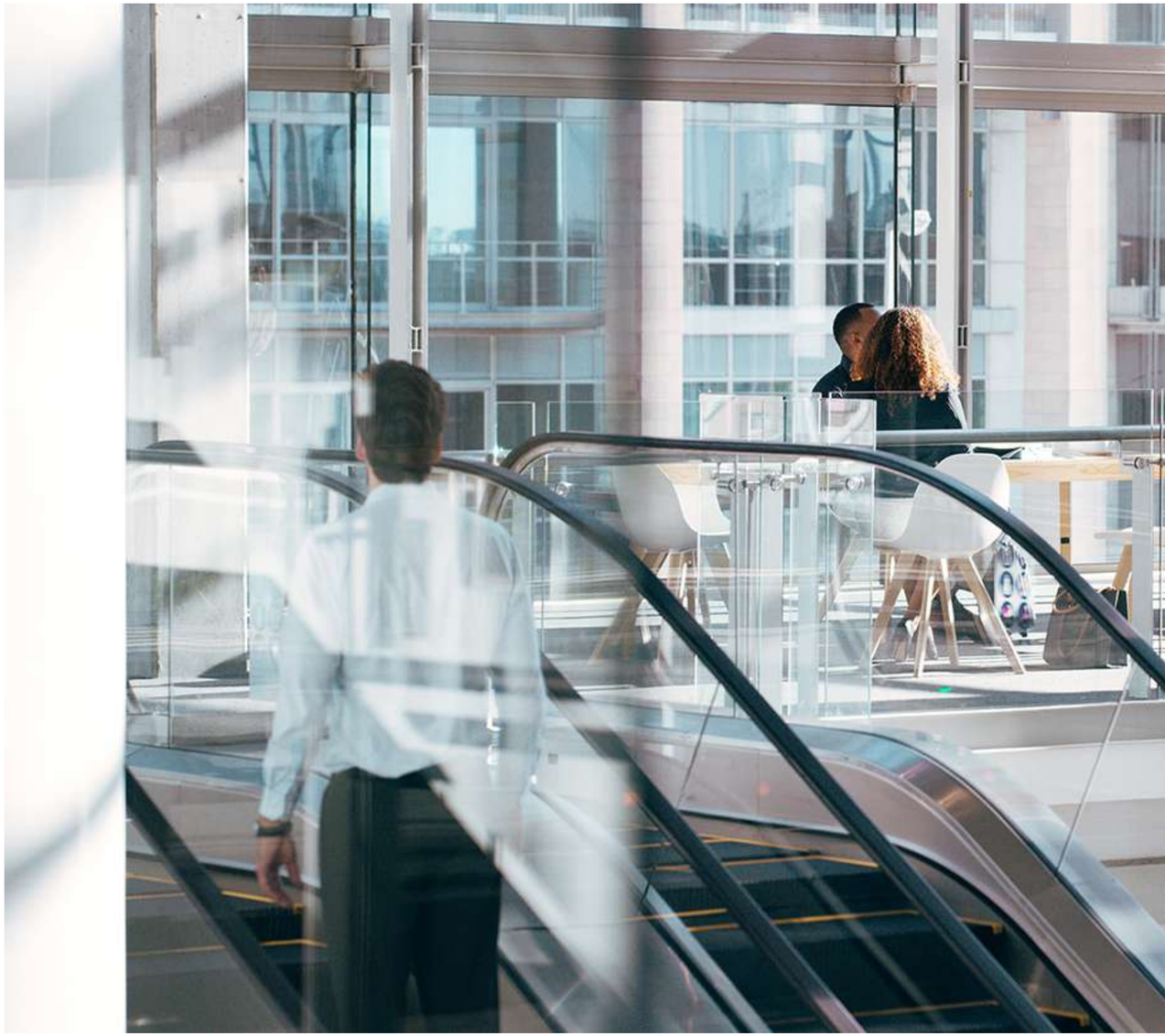
S.A., es titular de 100 acciones Serie B e, indirectamente a través de Nueva Terra SpA, de 98 acciones Serie A, representativas del 50,5% y 49,5%, respectivamente, del número total de acciones suscritas y pagadas con derecho a voto de VIVO y, por lo tanto, es el nuevo controlador de VIVO.

Asimismo, como consecuencia de la suscripción y pago de las acciones serie B emitidas por la Sociedad, se redujo el número de directores de VIVO de 6 a 5 miembros. En junta extraordinaria de accionistas de la Sociedad, celebrada con esta misma fecha y con posterioridad a la celebración de los actos y contratos descritos precedentemente, se procedió a la renovación total del directorio de VIVO, designando como nuevos directores de la Sociedad a los señores Georges De Bourguignon Arndt, Gonzalo Fanjul Domínguez, Felipe Swett Lira, Felipe Joannon Vergara y Francisco Ugarte Larraín. En sesión de directorio extraordinaria de la Sociedad, celebrado con esta misma fecha, se nombró Presidente del directorio de VIVO al señor Georges De Bourguignon Arndt.

24 de agosto de 2022

En cumplimiento con lo dispuesto en los artículos 9° y 10° inciso segundo de la Ley N°18.045 sobre Mercado de Valores y en la Norma de Carácter General N°30 de la Comisión para el Mercado Financiero ("CMF"), debidamente facultado por el Directorio de VIVO SpA ("VIVO" o la "Sociedad"), comunico a usted en calidad de Hecho Esencial, que en cumplimiento a los términos y condiciones del Acuerdo de Reorganización Judicial de la Sociedad, aprobado en Junta Deliberativa de Acreedores de la Sociedad celebrada con fecha 23 de diciembre de 2021, y sus modificaciones (en adelante, el "Acuerdo de Reorganización"), informo lo siguiente:

Con esta fecha se materializó exitosamente el canje de la totalidad de los antiguos bonos Serie B, Serie C y Serie E emitidos por la Sociedad con cargo a las líneas inscritas en el Registro de Valores de la CMF bajo el N°882, N°883 y N°952, por nuevos bonos Serie G, Serie H y Serie I, que se detallan a continuación: (i) Serie G, emitidos y colocados por la Sociedad con cargo a la nueva línea a 14 años plazo, inscrita en el Registro de Valores de la CMF bajo el N°1111, con fecha 17 de agosto de 2022; (ii) Serie H, emitidos y colocados por la Sociedad con cargo a la nueva línea a 16 años plazo, inscrita en el Registro de Valores de la CMF bajo el N°1112, con fecha 18 de agosto de 2022; y (iii) Serie I, emitidos y colocados por la Sociedad con cargo a la nueva línea a 23 años plazo, inscrita en el Registro de Valores de la CMF bajo el N°1113, con fecha 18 de agosto de 2022.



VIVO SpA
R.U.T. 76.058.352-9

Los abajo firmantes se declaran responsables de la veracidad de la información incorporada en la presente memoria anual 2022, en cumplimiento de la Norma de Carácter General N° 461, emitida por la Comisión para el Mercado Financiero.

Georges de Bourguignon

GEORGES ANTOINE DE BOURGUIGNON ARNDT
RUT: 7.269.147-4
Presidente del Directorio

FELIPE JOANNON VERGARA
RUT: 6.558.360-7
Director

Gonzalo Fanjul

GONZALO CRISTIAN FANJUL DOMÍNGUEZ
RUT: 8.956.105-1
Director

FRANCISCO MIGUEL UGARTE LARRAÍN
RUT: 10.325.736-0
Director

Felipe Swett

FELIPE SWETT LIRA
RUT: 13.442.296-3
Director

Rodrigo De Diego

RODRIGO DE DIEGO CALVO
RUT: 10.193.981-2
Gerente General

10 Informes Financieros

ANÁLISIS RAZONADO
Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2022

CONTENIDO

DESTACADOS DEL PERIODO	58
ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE	59
PIPELINE	61
HECHOS DESTACADOS DEL PERIODO	61
HECHOS POSTERIORES	61
RESUMEN PROCESO DE REORGANIZACIÓN JUDICIAL	61
ANÁLISIS DE BALANCE	65
ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA	66
PRINCIPALES INDICADORES	67
PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES POR CATEGORÍA	68
ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO	68
GLOSARIO	69

ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2022 VIVO SPA

Santiago, Chile, 31 de marzo de 2023 – **Vivo SpA** ("Vivo" o "Compañía"), operador líder en Chile de rentas comerciales, presenta hoy sus resultados financieros consolidados para el cuarto trimestre finalizado el 31 de diciembre del año 2022. Todos los valores se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad (*International Financial Reporting Standards* – IFRS) en pesos chilenos ($). Todas las comparaciones de variación se refieren al mismo periodo del año anterior a menos que se indique otro valor de comparación.

DESTACADOS DEL PERIODO

- Los Ingresos alcanzaron los MM$9.235 en el 4T22, un 14,4% superior al 4T21, principalmente explicado por un aumento del 26,6% en los arriendos mínimos, donde destacan tiendas menores (17,2%), gimnasios (97,0%), cines y entretención (157,5%), por consecuencia de las menores restricciones de apertura de centros comerciales por la situación sanitaria del país.

- Las ventas *Same Store Sales* ("SSS") de locatarios disminuyeron en un 16,9% el 4T22 respecto del mismo periodo del año anterior. Esta baja ha sido generalizada en la industria, y se explica principalmente por: (i) la contracción de liquidez de los hogares; (ii) alta inflación que afecta el poder adquisitivo; y (iii) alta base comparativa debido a un 2021 histórico en ventas explicado por retiros de AFP y ayudas del Estado.

- El EBITDA del 4T22 alcanzó MM$4.195, un 0,4% superior respecto de igual periodo de 2021, lo que se explica por mejoras en los resultados en las categorías Malls (+3,4%) y Stripcenter & StandAlone (+10,1%), y por una reducción en Comisiones y otros (17%).

- Durante el año 2022, la Compañía implementó los acuerdos establecidos en el Acuerdo de Reorganización Judicial incluyendo: (i) la división de la Sociedad; (ii) la transferencia de propiedad y control de la Sociedad, donde el Fondo de Inversión Asset Rentas Comerciales Vivo (administrado por Asset Administradora General de Fondos S.A.) es el nuevo controlador de Vivo; y (iii) la cancelación de la inscripción de las acciones de la Sociedad en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). De esta manera, a la fecha, se ha dado cumplimiento al Acuerdo de Reorganización Judicial de Vivo, el que sigue rigiendo los términos de la deuda de Vivo con sus acreedores anteriores a la reorganización.

- En la división de la Sociedad, esta pasó a denominarse "Vivo SpA", conservando esta última todos los negocios, activos y pasivos relacionados con el negocio inmobiliario. La nueva sociedad que nace de la división se denominó "Nueva Corp SpA", a la cual se le asignaron aquellos activos y pasivos no vinculados al giro de negocios de Vivo y que se asignarían a Inversiones Terra SpA, antigua controladora de la Sociedad.

- Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía alcanzó un *leverage* neto de 6,03 veces, reflejando un aumento respecto del 2,44 veces al 31 de diciembre de 2021. Esto se debe a una leve alza de la deuda financiera neta en comparación al cierre de 2021, junto con una disminución de patrimonio producto de la división de la Compañía durante el proceso de Reorganización Judicial. patrimonio de la compañía pasó de MM$136.430 en diciembre de 2021 a MM$64.165 en diciembre de 2022.

- Durante el año 2022 se realizó la venta del Stripcenter Chillán Collín (9.947 mt2) de la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A a Banco Santander Chile y de la participación accionaria en Inmobiliaria Punta Arenas S.A., saliendo Vivo de la administración del Stand Alone Unimarc Lautaro Navarro.

- Durante el 4T22 se completaron las obras de dos importantes proyectos: la construcción de Vivo Outlet Chillán y la remodelación de Vivo Panorámico, aperturando ambos a público a fines de octubre y principios de noviembre, respectivamente.

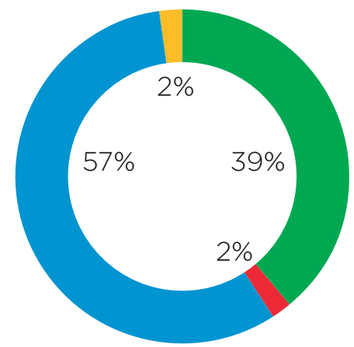
ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE

Los **Ingresos Consolidados** alcanzaron los MM$9.235 en el 4T22, un aumento de 14,4% respecto al 4T21, lo que se explica principalmente por el aumento en ingresos por arriendo en activos en formato Malls y Stand Alone debido al efecto de la inflación sobre ventas en UF.

Las ventas totales de los locatarios de nuestros activos aumentaron en un 1,8% durante el cuarto trimestre respecto del año anterior, impulsadas por mayores ventas en Stripcenters y Stand Alone, las que fueron parcialmente compensadas por una disminución de ventas en Malls. Por su lado, las tiendas que estuvieron abiertas en ambos trimestres registraron una disminución en SSS de 16,9%.

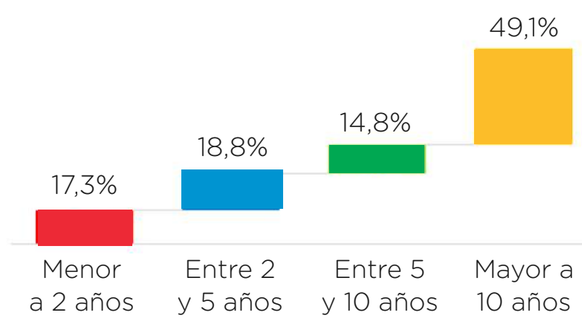
La tasa de ocupación consolidada alcanzó el 93,2% durante el 4T22, inferior a la tasa de 96,0% del 4T21. Dicha disminución se debe a las recientes aperturas de los centros comerciales Vivo Outlet Chillán y Vivo Panorámico, activos que se encuentran en una etapa inicial de colocación. En contrapartida, el resto de los centros comerciales y Stripcenters presentan alzas en sus tasas de ocupación respecto al mismo periodo del año 2021, lo que da cuenta del permanente apoyo y compromiso que hemos tenido con nuestros locatarios.

INGRESOS 4T22: MM$9.235

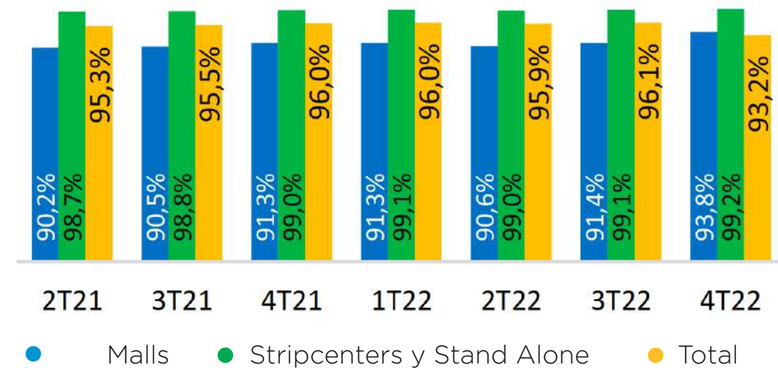


- Malls
- Outlets
- Stripcenters y Stand Alone
- Overhead y otros

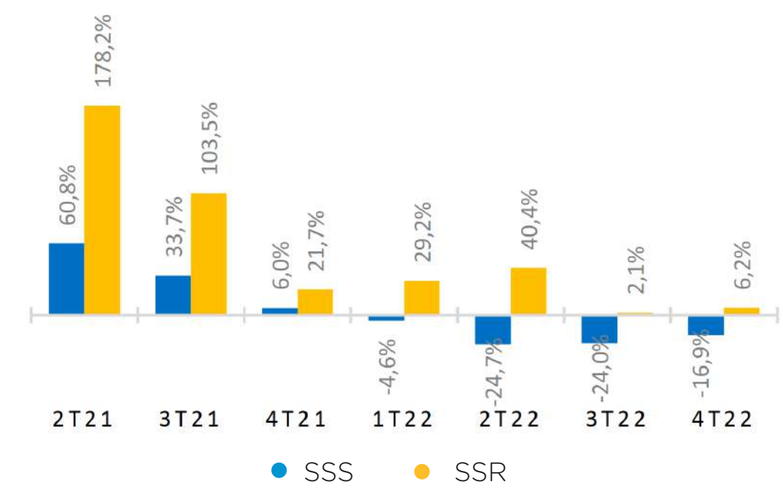
DISTRIBUCIÓN DEL PLAZO DE CONTRATOS



EVOLUCIÓN TASA DE OCUPACIÓN %



EVOLUCIÓN SSS & SSR



El plazo promedio de los contratos con arrendatarios es de 14,7 años, ponderados por metros cuadrados. Cabe destacar que el 63,9% de los contratos, ponderados por sus ingresos, tienen una duración mayor a los 5 años.

El **Costo de Ventas** del 4T22 alcanzó los MM$2.642, superior a los MM$1.577 del mismo periodo de 2021, principalmente debido a: (i) las aperturas durante el trimestre de los centros comerciales Vivo Outlet Chillán y Vivo Panorámico; (ii) al aumento en las contribuciones producto del alza, realizada por el SII, en los avalúos fiscales de los activos; y (iii) al alza en el costo de servicios de electricidad pactado en dólares.

Con todo lo anterior, la **Ganancia Bruta** del trimestre fue de MM$6.593, reflejando un aumento de 1,5% respecto al mismo trimestre del año 2021 impulsado por mayores ingresos y generando un Margen Bruto de 71,4%.

Los **Gastos de Administración** alcanzaron los MM$2.497, mostrando un aumento de 3,1% respecto a los MM$2.423 incurridos en el 4T21, explicado principalmente por gastos en honorarios asociados al proceso de Reorganización Judicial durante el 4T22.

El **EBITDA** consolidado para este trimestre alcanzó los MM$4.195, que representa un incremento de 0,4% respecto de igual periodo del año 2021.

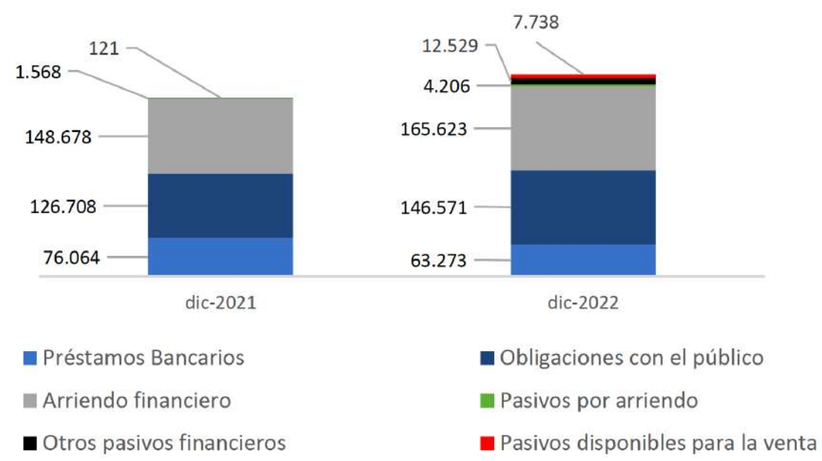
El resultado de **Otras Ganancias** en el trimestre fue una pérdida de MM$15.588, mayor a la pérdida de MM$10.803 registrada en el mismo periodo del año 2021, lo que se explica por el efecto del *fair value* de las propiedades de inversión durante el 4T22. La disminución en el *fair value* se da principalmente por el aumento de la tasa WACC del 4T22 respecto a la del 4T21. Los elementos que explican esta alza radican fundamentalmente en un aumento en la tasa libre de riesgo medida por el bono del tesoro norteamericano (a 20 años) y a un aumento en el costo [teórico] de financiamiento de la compañía.

El **Resultado Operacional** de la Compañía en el 4T22 fue una pérdida de MM$11.492, un 70,7% mayor que la pérdida de MM$6.731 registrada en el 4T21.

El **Resultado No Operacional** tuvo una pérdida de MM$12.373 en el 4T22, comparado con la utilidad de MM$177.163 obtenida en el 4T21. A continuación, los principales movimientos:

- Los **Costos Financieros** alcanzaron MM$3.652, superior en un 10,2% a lo incurrido en 4T21 debido al efecto de la inflación sobre la deuda en UF.

DEUDA FINANCIERA TOTAL (MM$)



- Menores **Ingresos Financieros** en MM$226 respecto del cuarto trimestre de 2021 explicado principalmente por la asignación, en la división de la Sociedad de fecha 23 de agosto de 2022, de la cuenta por cobrar a CorpGroup Inversiones Ltda., fecha hasta la cual se reconoció un ingreso por intereses devengados.

- Como parte del proceso de Reorganización Judicial del año 2021, durante el 4T21 se reversó la provisión de incobrabilidad del 3T21 de la cuenta por cobrar que Vivo mantenía con sus sociedades matrices de dicho momento, generando una ganancia en la cuenta **Pérdida por deterioro de valor** por MM$182.019 en el 4T21.

- **Participación en ganancias asociadas por participación** alcanzó los MM$641 en comparación con los MM$5.702 del mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por el resultado del trimestre 2021 obtenido por la coligada Hotel Corporation of Chile S.A. por la venta del Edificio Vista 360.

- Mayor pérdida en **Resultados por unidades de reajuste**, la que alcanzó un total de MM$9.630 en el 4T22 en comparación a los MM$7.738 del mismo periodo del año anterior, principalmente explicado por el efecto de la inflación sobre la deuda en UF compensado por la asignación, en la división de la Sociedad de fecha 23 de agosto de 2022, de la cuenta por cobrar a CorpGroup Inversiones Ltda., fecha hasta la cual se reconoció el efecto por la variación de la UF.

Con todo lo anterior, la **Utilidad antes de Impuestos** registra una pérdida de MM$23.865 en el trimestre, comparado con la utilidad de MM$170.432 registrada en igual periodo de 2021.

Los **impuestos** del periodo fueron positivos en MM$5.594, principalmente explicado por la pérdida tributaria obtenida en el periodo. Lo anterior se compara con el impuesto positivo de MM$5.157 del cuarto trimestre de 2021.

Con todo lo anterior, el **Resultado Neto** del cuarto trimestre de 2022 fue una pérdida de MM$18.271, la que se compara con una utilidad de MM$175.589 obtenida en el 4T21.

PIPELINE

La Compañía tiene un pipeline de proyectos, los que podrían contribuir al crecimiento de los flujos de la Compañía una vez que entren en operación. Los principales proyectos del pipeline son los siguientes:

Proyecto	Comuna	ABL [m²]	Monto Inversión	Fecha Apertura
Vivo Outlet Puente Alto	Puente Alto	21.000	MMUF 1,0	2024
Vivo Santiago	Ñuñoa	98.000	MMUF 6,0	2027
Total Proyectos		**119.000**	**MMUF 7,0**	

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

HECHOS DESTACADOS DEL PERIODO

Entre el 1 de octubre de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, las sociedades no presentan hechos esenciales que resulten necesario revelar y que pudiesen afectar significativamente la comprensión de los mismos.

HECHOS POSTERIORES

En sesión de directorio celebrada el día 7 de marzo de 2023, se acordó incorporar el inmueble de Antofagasta al plan de ventas de activos de la compañía para el año 2023.

Entre el 01 de enero de 2023 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.

RESUMEN PROCESO DE REORGANIZACIÓN JUDICIAL

A pesar de la positiva evolución operacional durante el año 2021 en los estados financieros correspondientes al 1er trimestre de dicho año, Vivo SpA reveló al mercado un incumplimiento del ratio de activos libre de gravámenes exigido por los contratos de emisión de bonos series B, C y E.

Como consecuencia de lo anterior, se inició un periodo de subsanación que culminó con la presentación por parte de Vivo de una solicitud de Reorganización Judicial, con el propósito de desarrollar, negociar y convenir con sus acreedores, una nueva estructura financiera que permitiera dar continuidad al giro de la Compañía y asegurar el pago íntegro de sus créditos pendientes.

Con fecha 28 de octubre de 2021, el 11° Juzgado Civil de Santiago, dictó la resolución que acoge la solicitud de reorganización de Vivo y en paralelo, se continuó desarrollando un plan de recuperación, que se detalla a continuación:

Focos del Plan de Recuperación:

Activos:	• Revisión y priorización de inversión en aquellos proyectos más cercanos a su apertura. • Venta de activos prescindibles, como la venta del Mall Casa Costanera (octubre, 2021), terrenos y activos que no generan EBITDA, entre otros
Eficiencia Operacional:	• Revisión y optimización de gastos y procesos para alcanzar una disminución respecto de años anteriores. • Ajuste de la dotación, reorganizando actividades y funciones de manera de minimizar el impacto y manteniendo el estándar de calidad y operación.
Estructura Financiera y Societaria:	Apoyo de asesores expertos (Credicorp, Tyndall y Carey y Cía.) para evaluar e implementar medidas, incluyendo: • Levantamiento de recursos adicionales para financiar eventuales necesidades de capital de trabajo de la Sociedad. • Definición de estructura de propiedad de Vivo.

El 23 de diciembre de 2021, la propuesta de reorganización presentada fue aprobada por los acreedores correspondientes, y el 5 de enero de 2022 se tuvo por aprobada por el tribunal del procedimiento para todos los efectos legales (el "Acuerdo de Vivo").

Los objetivos del Acuerdo de Reorganización Judicial (el "Acuerdo de Vivo") se centraron en reestructurar los pasivos de la compañía, realizar una reestructuración corporativa, proveer a Vivo de recursos adicionales que le permitan desarrollar los negocios y generar flujos a través de sus filiales, coligadas e inversiones, y mantener su giro social.

El Acuerdo de Vivo contemplaba proveer recursos frescos a la Compañía mediante un aumento de capital, un préstamo subordinado y una línea de crédito por un monto total de UF750.000. Estos montos estarían disponibles para Vivo una vez que se cumpliera una serie de condiciones establecidas en el Acuerdo de Vivo (entre ellas, que la Fiscalía Nacional Económica (la "FNE") aprobare el Cambio de Control, según se define más abajo), las que debían cumplirse en el plazo de 4 meses desde la fecha de la Junta de Acreedores que aprobó el Acuerdo de Vivo, prorrogables por la Comisión de Acreedores de Vivo por hasta 4 meses más. En virtud del aumento de capital acordado, los bonistas de Vivo pasarían a ser dueños del 50,5% de las acciones de Vivo.

Con fecha 19 de enero de 2022, Inversiones Terra SpA ("Terra") y sus acreedores acordaron un Acuerdo de Reorganización Judicial (el "Acuerdo de Terra" y, en conjunto con el Acuerdo de Vivo, los "Acuerdos"). Con el objeto de garantizar la continuación efectiva y total del giro de Terra para efectos de generar nuevos ingresos, y su reestructuración financiera y corporativa a través de un plan para viabilizar el cumplimiento de las obligaciones de Terra, Vivo y sus filiales.

El Acuerdo de Terra contemplaba que los acreedores de Terra adquirirían el total de las acciones de Vivo que no pasen al control de los bonistas de Vivo (49,5%). Para ello, los acreedores de Terra debían optar si recibirían en pago de sus créditos su prorrata correspondiente de acciones de Vivo, o si adquirirían las acciones de una sociedad que nacería de la división de Terra, a la que se aportarían todas las acciones de Terra en Vivo y asumiría la deuda de Terra con sus acreedores.

Como consecuencia del aumento de capital de Vivo y el cumplimiento del Acuerdo de Terra, se produciría un cambio de control, en virtud del cual Corpgroup saldría de la propiedad de Vivo, y los acreedores de Vivo y Terra pasarían a ser sus nuevos controladores (el "Cambio de Control"). Dependiendo de la forma en que tuviera lugar el Cambio de Control (la forma en que los distintos acreedores participarían de la propiedad), dada la normativa aplicable, debería pasar o no por el control preventivo de la FNE.

El 22 de julio de 2022, la FNE aprobó el cambio de control, al considerar que no se afectaría sustancialmente la competencia.

De esta manera, el 23 de agosto de 2022, la Compañía informó el cumplimiento de los Acuerdos de Reorganización, incluyendo la División de la Sociedad, Aumento de Capital, Crédito Subordinado, Transferencia de propiedad y Cambio de Control de la Sociedad, de acuerdo con lo siguiente:

i. División de la Sociedad. Por escritura pública de fecha 22 de agosto de 2022, otorgada en la Notaría de Santiago de don Francisco Javier Leiva Carvajal, se acordó la división de la Sociedad, la cual pasó a denominarse "Vivo SpA" (en adelante Vivo), y conservando esta última todos los negocios, activos y pasivos relacionados con el negocio inmobiliario de Vivo. La nueva sociedad que nace de la división se denominó "Nueva Corp SpA", a la cual se le asignaron aquellos activos y pasivos no vinculados al giro de negocios de Vivo acordado en el Acuerdo de Reorganización y que, conforme a éste, se asignarían a Inversiones Terra SpA, antigua controladora de la Sociedad.

ii. Aumento de Capital en Vivo. Con misma fecha, y conforme a los términos del Acuerdo de Reorganización, el Fondo de Inversión Asset Rentas Comerciales Vivo (el "Fondo Rentas Comerciales"), administrado por Asset Administradora General de Fondos S.A., suscribió y pagó todas las acciones Serie B emitidas por Vivo, representativas del 50,5% del total de acciones suscritas y pagadas de la Sociedad.

iii. Contrato de Crédito Subordinado a Vivo. Con misma fecha y conforme a los términos del Acuerdo de Reorganización, el Fondo Rentas Comerciales otorgó un préstamo subordinado a Vivo por la suma de UF349.900, que se documentará al momento del desembolso en un pagaré, convertible en 349.900 acciones Serie C de Vivo.

iv. (iv) División de Inversiones Terra SpA. Por escritura pública de fecha 23 de agosto de 2022, otorgada en la Notaría de Santiago de don Francisco Javier Leiva

Carvajal, se dividió la sociedad Inversiones Terra SpA, antigua controladora de la Sociedad, producto de lo cual, Inversiones Terra SpA conservó su propiedad sobre las acciones en Nueva Corp SpA, nacida de la división de la Sociedad conforme se menciona en literal (i) precedente. La nueva sociedad nacida de la división de Inversiones Terra SpA se denominó "Nueva Terra SpA", a la cual se le asignó el total de la participación accionaria que Inversiones Terra SpA mantenía en Vivo, correspondientes a 98 acciones Serie A, representativas del 49,5% del número total de acciones suscritas y pagadas de Vivo y los pasivos acordados en el Acuerdo de Reorganización.

v. Transferencia de propiedad de Nueva Terra SpA. Mediante instrumento privado de misma fecha, y conforme a lo dispuesto en el Acuerdo de Reorganización Judicial de Inversiones Terra SpA, aprobado en Junta Deliberativa de Acreedores de dicha sociedad celebrada con fecha 19 de enero de 2022, el Fondo Rentas Comerciales adquirió de Matriz Terra SpA todas las acciones con derechos políticos de Nueva Terra SpA y, como consecuencia de lo anterior, pasó a controlar dicha sociedad.

vi. Cambio de Control. Producto de los actos y contratos referidos precedentemente, el Fondo Rentas Comerciales, administrado por Asset Administradora General de Fondos S.A., es titular de 100 acciones Serie B e, indirectamente a través de Nueva Terra SpA, de 98 acciones Serie A, representativas del 50,5% y 49,5% respectivamente, del número total de acciones suscritas y pagadas con derecho a voto de Vivo y, por lo tanto, es el nuevo controlador de Vivo.

Como consecuencia, se redujo el número de directores de Vivo de 6 a 5 miembros. En junta extraordinaria de accionistas de la Sociedad, celebrada con fecha 23 de agosto de 2022 y con posterioridad a la celebración de los actos y contratos descritos precedentemente, se procedió a la renovación total del directorio de Vivo, designando como nuevos directores de la Sociedad a los señores Georges De Bourguignon Arndt, Gonzalo Fanjul Domínguez, Felipe Swett Lira, Felipe Joannon Vergara y Francisco Ugarte Larraín. En sesión de directorio extraordinaria de la Sociedad, celebrada con misma fecha, se nombró como presidente del directorio de Vivo al señor Georges De Bourguignon Arndt.

Finalmente, el 24 de agosto de 2022, se realizó un canje de Bonos en el mercado local, mediante el cual los Bonos Series G, H e I (que reflejan los términos del Acuerdo de Vivo) fueron entregados a los tenedores de Bonos Series B, C y E en reemplazo de estos últimos, que quedaron fuera de circulación.

CONCLUSIONES

Al 23 de agosto de 2022, la Compañía implementó toda la reestructuración establecida en el Acuerdo de Vivo, conforme a los términos y condiciones allí dispuestos, incluyendo (i) la división de la Sociedad; (ii) la transferencia de propiedad y control de la Sociedad, donde el Fondo de Inversión Asset Rentas Comerciales Vivo (administrado por Asset Administradora General de Fondos S.A.) es el nuevo controlador de Vivo; y (iii) la cancelación de la inscripción de las acciones de la Sociedad en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), entre otras actuaciones.

Con todo lo anterior, a la fecha, se ha dado cumplimiento al Acuerdo de Vivo, el que sigue rigiendo los términos de la deuda de Vivo con sus acreedores anteriores a la reorganización.

Actualmente, Vivo mantiene la propiedad, operación y administración de 5 Centros Comerciales, 15 Stripcenters, 31 Stand Alone y un pipeline de proyectos que podrían contribuir significativamente a aumentar los flujos futuros. El plan de recuperación permitió a la Sociedad llegar a un acuerdo satisfactorio con sus acreedores y proveedores, manteniendo así su continuidad operacional y asegurando el cumplimiento íntegro de sus obligaciones. Por otro lado, a partir del 01 de febrero de 2023 Vivo no se encuentra sujeto a supervigilancia de un Interventor Concursal, debido a que así fue acordado en sesión de Comisión de Acreedores de Vivo celebrada en el mes de enero de 2023.

TABLAS:

Estado de Resultados Consolidado:

Millones CLP	4T22	4T21	Var %	12M22	12M21	Var %
Ingresos de actividades ordinarias	9.235	8.072	14,4%	33.040	27.865	18,6%
Costo de ventas	(2.642)	(1.577)	67,5%	(7.368)	(6.214)	18,6%
Margen bruto	6.593	6.495	1,5%	25.672	21.651	18,6%
Margen bruto %	*71,4%*	*80,5%*	*-9,1 p.p.*	77,7%	77,7%	*0,0 p.p.*
Gastos de administración	(2.497)	(2.423)	3,1%	(9.761)	(10.114)	-3,5%
Otras ganancias	(15.588)	(10.803)	44,3%	20.575	33.706	-39,0%
Ganancias de actividades operacionales	(11.492)	(6.731)	70,7%	36.486	45.243	-19,4%
Costos financieros	(3.652)	(3.314)	10,2%	(13.508)	(13.242)	2,0%
Ingresos financieros	268	494	-45,7%	2.631	7.334	-64,1%
Pérdida por deterioro de valor	-	182.019	-100,0%	-	-	-
Participación en ganancias asociadas por participación	641	5.702	-88,8%	(6.066)	3.478	-274,4%
Resultados por unidades de reajuste	(9.630)	(7.738)	24,5%	(43.758)	(11.856)	269,1%
Utilidad antes de impuesto	(23.865)	170.432	-114,0%	(24.216)	30.957	-178,2%
(Gasto) por impuestos a las ganancias	5.594	5.157	8,5%	10.163	(18.195)	-155,9%
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones	(18.271)	175.589	-110,4%	(14.053)	12.763	-210,1%
Utilidad (pérdida) del período	(18.271)	175.589	-110,4%	(14.053)	12.763	-210,1%
Utilidad atribuible a la controladora	(16.079)	176.781	-109,1%	(13.972)	13.199	-205,9%
Utilidad atribuible a no controladoras	(2.192)	(1.192)	83,9%	(81)	(436)	-81,4%

Desempeño por Categoría:

Trimestral:

	Malls			Outlets			Stripcenter y Stand Alone			Comisiones y otros			Total		
MM CLP	4T22	4T21	Var (%)	4T22	4T21	Var (%)	4T22	4T21	Var (%)	4T22	4T21	Var (%)	4T22	4T21	Var (%)
Ingresos	5.276	4.606	14,6%	220	-	*	3.609	3.189	13,2%	130	277	-53,3%	9.235	8.072	14,4%
EBITDA	3.559	3.443	3,4%	-33	-	*	3.047	2.767	10,1%	-2.378	-2.032	17,0%	4.195	4.178	0,4%
Margen EBITDA (%)	67,5%	74,8%	-9,8%	-15,0%	-	*	84,4%	86,8%	-2,7%	-1835,8%	-733,3%	150,3%	45,4%	51,8%	-12,2%
ABLs (m2)	97.134	98.969	-1,9%	18.997	-	*	139.462	151.210	-7,8%	-	-	-	255.593	250.179	2,2%
Tasa de Ocupación (%)	93,83%	91,33%	2,7%	19,92%	-	*	99,23%	99,02%	0,2%	-	-	-	93,20%	95,98%	-2,9%
Ventas Locatarios MM CLP	46.601	52.506	-11,2%	1.676	-	*	90.933	84.267	7,9%	-	-	-	139.210	136.772	1,8%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado ($clp)	551.169	634.978	-13,2%	273.581	-	*	768.748	696.109	10,4%	-	-	-	666.198	671.299	-0,8%

Acumulado:

	Malls			Outlets			Stripcenter y Stand Alone			Comisiones y otros			Total		
MM CLP	2022	2021	Var (%)	2022	2021	Var (%)	2022	2021	Var (%)	2022	2021	Var (%)	2022	2021	Var (%)
Ingresos	18.277	14.335	27,5%	220	463	-52,6%	13.974	11.973	16,7%	570	1.094	-47,9%	33.040	27.865	18,6%
EBITDA	12.794	10.223	25,1%	-33	305	-110,8%	11.825	10.230	15,6%	-8.267	-8.799	-6,1%	16.319	11.959	36,5%
Margen EBITDA (%)	70,0%	71,3%	-1,8%	-15,0%	65,9%	-122,8%	84,6%	85,4%	-1,0%	-1450,8%	-804,4%	80,4%	49,4%	42,9%	15,1%
ABLs (m2)	97.134	98.969	-1,9%	18.997	-	-	139.462	151.210	-7,8%	-	-	-	255.593	250.179	2,2%
Tasa de Ocupación (%)	92,87%	91,33%	1,7%	19,92%	-	-	99,09%	99,02%	0,1%	-	-	-	95,83%	95,98%	-0,2%
Ventas Locatarios MM CLP	155.082	153.347	1,1%	1.676	-	-	339.955	293.541	15,8%	-	-	-	496.712	446.889	11,1%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado ($clp)	1.834.218	1.854.506	-1,1%	273.581	-	-	2.873.974	2.424.881	18,5%	-	-	-	2.377.048	2.045.935	16,2%

ANÁLISIS DE BALANCE

Millones CLP	dic-22	dic-21	Var %
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5.177	5.208	-0,6%
Otros activos financieros, corrientes	261	15.648	-98,3%
Otros activos no financieros, corrientes	1.951	1.047	86,3%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8.720	11.732	-25,7%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	3.098	16.317	-81,0%
Activos por impuestos, corrientes	127	16	693,8%
Activos no corrientes para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	15.962	-	100,0%
Total activos, corrientes	35.296	49.968	-29,4%
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	792	735	7,8%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	3.819	1.927	98,2%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	8.099	38.035	-78,7%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	1.057	17.370	-93,9%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	265	389	-31,9%
Plusvalía	43	2.379	-98,2%
Propiedades, plantas y equipos	138	196	-29,6%
Propiedades de inversión	479.468	462.325	3,7%
Activos por derecho de uso	498	727	-31,5%
Activo por impuesto diferido	17.955	1.992	801,4%
Total activos, no corrientes	512.135	526.075	-2,6%
Total Activos	547.431	576.043	-5,0%
Pasivos Corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	28.941	182.749	-84,2%
Pasivos por arrendamientos, corrientes	783	18.901	-95,9%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	5.262	8.026	-34,4%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	806	1.004	-19,7%
Pasivos por impuestos, corrientes	15.090	25.774	-41,5%
Otros pasivos no financieros, corrientes	300	-	100,0%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	1.526	1.763	-13,4%
Pasivos no corrientes para su disposición clasificados como mantenidos la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	7.738		100,0%
Total pasivos corrientes	60.446	238.217	-74,6%
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	193.432	20.144	860,2%
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	169.046	131.346	28,7%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	5.719	5.021	13,9%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	7.269	7.112	2,2%
Pasivos por impuestos diferidos	36.744	35.508	3,5%
Pasivos por impuestos corrientes, no corrientes	7.190	-	100,0%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	1.159	962	20,5%
Otras provisiones, no corrientes	2.262	1.303	73,6%
Total pasivos, no corrientes	422.819	201.396	109,9%
Total Pasivos	483.266	439.613	9,9%
Patrimonio:			
Capital pagado	21.369	119.576	-82,1%
Resultados acumulados	14.001	(14.830)	-194,4%
Otras reservas	428	2.938	-85,4%
Total Patrimonio Atribuible a propietarios de la controladora	35.798	107.684	-66,8%
Participaciones no controladoras	28.366	28.746	-1,3%
Total Patrimonio	64.165	136.430	-53,0%
Total Pasivos y Patrimonio	547.431	576.043	-5,0%

ACTIVOS

El total de activos al 31 de diciembre de 2022 alcanzó los MM$547.431, lo que representa una disminución de 5,0% en comparación a diciembre de 2021.

Los activos corrientes al cierre del año 2022 alcanzaron los MM$35.296, inferior a los MM$49.968 registrados a diciembre de 2021, principalmente por una disminución en MM$15.387 en Otros activos financieros corrientes, explicado por inversiones realizadas en propiedades de inversión del no corriente, junto con menores cuentas por cobrar a relacionados (MM$13.219) por la asignación de las cuentas en la división de Vivo, las que fueron parcialmente compensadas por activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios por MM$15.962.

Los activos no corrientes al cierre de diciembre de 2022 alcanzaron los MM$512.135, lo que representa una disminución de MM$13.940 respecto de los MM$526.075 registrados a diciembre de 2021. Esta diferencia se explica principalmente por:

- Disminución de MM$29.936 de **Cuentas por cobrar a entidades relacionadas** debido a las cuentas asignadas en la división de Vivo.
- Disminución de MM$16.313 de **Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación** explicado por mayor pérdida por la participación en la Sociedad Hotel Corporation of Chile S.A. y por la asignación en la división de Vivo de esta inversión.
- Aumento de MM$17.143 de las **Propiedades de inversión** explicado fundamentalmente por el avance de obra de proyectos en desarrollo y el aumento en el valor justo asociado al efecto del *fair value* del año.
- Aumento de MM$15.963 de **Activo por impuesto diferido** por las pérdidas tributarias del periodo.

PASIVOS

El total de pasivos alcanzó los MM$483.266 al cierre del cuarto trimestre de 2022, mostrando un aumento de 9,9% respecto al cierre de diciembre de 2021, año en que alcanzó los MM$439.613.

Los pasivos corrientes alcanzaron los MM$60.446 al 31 de diciembre de 2022, una disminución respecto de los MM$238.217 registrados al cierre de diciembre de 2021, principalmente explicado por una disminución de otros pasivos financieros, corrientes de MM$153.808 debido a la reestructuración de créditos con entidades bancarias en cumplimiento del Acuerdo de Reorganización Judicial.

Los pasivos no corrientes registraron un aumento de MM$221.423, desde los MM$201.396 en diciembre de 2021, a los

MM$422.819 al 31 de diciembre de 2022. A continuación, se explican las principales variaciones:

- Aumento en MM$173.288 en **Otros pasivos financieros no corrientes** explicado principalmente por mayor deuda, por la reestructuración de créditos de corto plazo con entidades bancarias, al préstamo subordinado y el efecto de la variación de la UF por la inflación del periodo sobre la deuda en UF.
- Aumento de MM$37.700 en **Pasivos por arrendamientos, no corrientes** debido al registro por cláusula que inicia esquema de pagos y el efecto de la variación de la UF por la inflación del periodo.

El Patrimonio de la Compañía alcanzó los MM$64.165 al 31 de diciembre de 2022, de los cuales MM$35.798 corresponden al Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora, registrando una disminución de 53,0% y 66,8% respectivamente. Lo anterior se explica principalmente por la asignación en la división de la compañía de parte del patrimonio a los antiguos accionistas, incrementado por la pérdida obtenida en el año.

ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA

Flujo de efectivo CLP millones	12M22	12M21	Dif.
De la operación	8.223	3.177	5.046
De la inversión	7.265	25.966	(18.701)
De financiamiento	(15.519)	(30.944)	15.425
Flujo de período	**(31)**	**(1.801)**	**1.770**
Efectivo y equiv. al ppio. del período	5.208	7.009	(1.801)
Efectivo y equiv. al final del período	**5.177**	**5.208**	**(31)**

En el acumulado del año 2022, la Compañía obtuvo un flujo de efectivo negativo de MM$31, MM$1.770 superior al mismo periodo del año anterior. A continuación, se presentan las principales variaciones:

Al 31 de diciembre de 2022, los flujos de operación alcanzaron los MM$8.223, un aumento en MM$5.046 respecto de igual periodo de 2021. Este aumento se explica principalmente por:

- Menores **Otros pagos en actividades de Operación** por MM$6.033 principalmente por el pago de IVA asociado a la venta del Vivo Outlet la Florida en 1T21 y del Vivo Outlet Peñuelas en 2T21, pagos que no existen en 2022.
- Mayores **Cobros procedentes de las ventas de bienes y servicios** por MM$5.525 explicado principalmente por gestión de cobranza.
- Menores **Pagos a y por cuenta de los empleados** por M$2.418 por menor dotación en 2022.
- Menores **Pagos procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar** por M$1.732, por la venta del mall Casa Costanera ocurrida en octubre de 2021.
- Mayores **pagos de Impuestos a las ganancias** por MM$8.712.

Al 31 de diciembre de 2022, el flujo de inversión registró un flujo de MM$7.265, mostrando una diferencia negativa de MM$18.701 respecto del año anterior. A continuación, se detallan los principales movimientos que explican dicha diferencia:

- Menor **flujo procedente de venta de filiales** en MM$133.218 explicado por la venta durante el año 2021 de las sociedades Inmobiliaria Mall El Centro SpA e Inmobiliaria Mall Imperio SpA, cuyos principales activos son los malls del mismo nombre, a BTG Pactual Renta Comercial.
- Menor importe procedente de la **venta de Propiedades de Inversión** por MM$63.273 debido a los flujos por las ventas durante el año anterior de Vivo Outlet Maipú, Vivo Outlet La Florida, Vivo Outlet Peñuelas y Vivo Outlet Temuco al Grupo Patio.
- Menor importe procedente de **Cobros a entidades relacionadas** por MM$14.505 principalmente por los fondos con restricción obtenidos en el 2021 por la venta del Mall Casa Costanera.
- Las disminuciones en el flujo de inversión se compensan parcialmente por: (i) un menor **Préstamo a entidades Relacionadas** en MM$152.989 principalmente explicado por el préstamo del primer trimestre de 2021 destinado a las relacionadas Inversiones Terra SpA y Matriz Terra SpA; (ii) una variación positiva de MM$42.779 en **otras actividades de inversión** debido al uso durante el año de los fondos con restricción obtenidos por la venta del Mall Casa Costanera por MM$15.298; y (iii) al costo de prepago del leasing de Consorcio realizado durante el año 2021 por MM$11.073.

El flujo de financiamiento registró un flujo negativo de MM$15.519, con una diferencia positiva de MM$15.425 respecto del flujo negativo de MM$30.944 obtenidos al cierre del año 2021. Las principales variaciones se explican a continuación:

- Mayores **Importes procedentes de préstamos de largo plazo** en MM$11.802 por préstamo otorgado por Fondo de Inversión Asset Rentas Comerciales Vivo, subordinado a los créditos reestructurados bajo el Acuerdo de Reorganización y convertible en acciones Serie C de la Sociedad.
- Menores **Intereses pagados** de MM$3.689 por las modificaciones en contratos con acreedores, que incluye periodo de gracia en el pago de intereses, en cumplimiento con el Acuerdo de Reorganización Judicial.

- Menor nivel de **Reembolsos de Préstamos** en MM$3.058, principalmente por el pago parcial de una línea bancaria a Banco Estado en 2021.
- Lo anterior fue parcialmente compensado por (i) menores **Importes de emisión de acciones** en MM$2.463 debido a los aportes de capital a la filial Inmobiliaria Vivo Santiago SpA. y (ii) menor **Importes procedente de préstamos de corto plazo** en MM$2.365 principalmente debido al préstamo recibido en 2021 de Sociedad de Inversiones Araucana SpA.

PRINCIPALES INDICADORES

Millones CLP	2018	2019	2020	2021	dic-22
Liquidez					
Razón corriente	0,60	0,29	1,48	0,21	0,56
Razón Ácida	0,60	0,29	1,48	0,21	0,56
Endeudamiento					
Leverage: Deuda Financiera Neta/Patrimonio	1,22	1,42	1,14	2,44	6,03
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	9,4%	14,8%	37,4%	54,2%	12,51%
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	90,6%	85,2%	62,6%	45,81%	87,49%
Deuda Financiera Neta/EBITDA (UDM)	11,1	13,3	22,7	27,8	23,7
Eficiencia (Últimos 12 meses)					
Cobertura de Gastos Financieros (UDM)	1,87	1,80	0,97	0,90	1,21
Utilidad (UDM)	34.016	36.221	135	12.763	-14.053
EBITDA (UDM)	31.219	32.921	16.837	11.959	16.319
Margen EBITDA (UDM)	61,1%	61,7%	44,0%	42,9%	49,39%
Rentabilidad del Patrimonio UDM	14,4%	12,2%	0,0%	9,35%	-21,90%
Ganancia por acción básica ($)	431,1	355,73	(6,7)	150,2	-70.567*

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

Forma de cálculo principales indicadores:

Razón Corriente: Activo Corriente dividido por Pasivo Corriente.
Razón Ácida: Activo Corriente menos Inventario dividido por Pasivo Corriente.
Deuda financiera Neta /Patrimonio: Pasivos financieros corrientes + Pasivos financiero no corrientes – caja dividido Patrimonio.
Pasivos corrientes /Pasivos Totales: Total de pasivos corrientes divididos pasivos totales.
Pasivos No Corrientes /Pasivos Totales: Total de pasivos no corrientes divididos pasivos totales.
Deuda Financiera Neta /EBITDA: Pasivos financieros corrientes + Pasivos financiero no corrientes – caja dividido EBITDA. Considera el EBITDA últimos 12 meses del edificio de oficinas en Rosario Norte 660.
Rotación de Cuentas por Cobrar: Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes del periodo dividido por Ingreso por actividades ordinarias diario del periodo multiplicado por 1 punto 19 (1,19).
Cobertura de Gastos Financieros: EBITDA de los últimos doce meses sobre gastos financieros de los últimos doce meses.
Margen Bruto: Corresponde al Margen Bruto de los últimos doce meses.
Rentabilidad del Patrimonio: Utilidad del periodo dividida por el patrimonio total.
Ganancia por Acción Básica: Utilidad del periodo dividida por el total de acciones.

PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES POR CATEGORÍA

Propiedad	ABL	Comuna	Ciudad	Categoría	Año Apertura	% Propiedad
Vivo Coquimbo	36.135	Coquimbo	Coquimbo	Mall	2017	100%
Vivo Los Trapenses	26.961	Lo Barnechea	Santiago	Mall	2015	100%
Vivo Panorámico	6.297	Providencia	Santiago	Mall	2009	100%
Vivo San Fernando [1]	27.742	San Fernando	San Fernando	Mall	2016	46%
Total Mall	**97.134**					**85%**
Vivo Outlet Chillán	18.997	Chillán	Chillán	Outlet	2022	100%
Total Outlet	**18.997**					**100%**
Stripcenter	**56.040**			**Stripcenter**		**93%**
Stand Alone	**83.422**			**StandAlone**		**86%**
Total Vivo SpA - Consolidado	**255.593**					

ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO

Vivo SpA se expone a una serie de riesgos de mercado que podrían afectarla. A continuación, se presentan los más importantes, junto con sus respectivas medidas de mitigación.

- La actividad económica del país afecta directamente los niveles de venta de los locatarios. En periodos de desaceleración económica las ventas de los locales de nuestros centros comerciales podrían verse disminuidas y, consecuentemente con ello, los ingresos variables de la Compañía podrían verse afectados. No obstante, cabe mencionar que, del total de ingresos de Vivo, los ingresos por arriendo variable no superan el 8% de los arriendos totales, lo que incide positivamente para mantener controlado el riesgo.

- Ante un periodo de desaceleración económica prolongado, los niveles de ocupación de los centros comerciales podrían verse afectados. Para evitar este riesgo, la Compañía mantiene sobre el 80% de los contratos vigentes con una duración mayor a los 5 años, y el plazo promedio de los contratos se encuentra en torno a los 15 años ponderado por metros cuadrados.

- La inflación podría impactar los flujos de la Compañía ya que su deuda se encuentra mayormente expresada en unidades de fomento. Sin embargo, cabe anotar además que los ingresos de la empresa también se encuentran indexados a la inflación, al estar expresados también en unidades de fomento. Por lo mismo, existe un calce de flujos que evita la exposición a este tipo de riesgo.

- El riesgo de concentración de los ingresos se encuentra mitigado por la diversificación de los locatarios. Hasta el año 2014, SMU representaba más del 50% de los ingresos de la empresa. Desde ese año en adelante, dicho porcentaje ha ido disminuyendo hasta alcanzar el 20% al 31 de diciembre de 2019. Sin embargo, a raíz de la venta de activos, la pandemia y sus fuertes restricciones sanitarias, al cierre del año 2021 SMU representó el 42% de los ingresos por contrato. Este porcentaje disminuye levemente hacia el cierre del cuarto trimestre del año 2022, periodo en el cual SMU representa el 39,5% de los ingresos por contrato. Por otro lado, después del tercer locatario con mayor incidencia en ingresos totales de la Compañía, ninguno tiene una incidencia mayor al 3%.

- Dada las manifestaciones sociales que se han registrado en Chile desde el mes de octubre de 2019, la Compañía está expuesta a sufrir daños físicos en algunos de sus activos. Adicionalmente, está presente el riesgo de que determinados activos dejen de operar u operen en horarios más acotados por restricciones de transporte o amenaza de protestas. Ante esto, la empresa mantiene como política contratar seguros de todo riesgo para la totalidad de sus activos inmobiliarios, incluyendo seguros por lucro cesante.

- Los centros comerciales operan en un ambiente competitivo lo que puede provocar una sobreoferta de estos, y como consecuencia, generar una disminución de las rentas. La venta online cada día toma un papel más importante, lo que genera que exista el riesgo de que las ventas presenciales disminuyan por efecto del *e-commerce*. Es por esta razón que Vivo ha decidido diversificar el negocio de Malls a diversos activos como Stripcenters, Stand Alone y proyectos hoteleros, ajenos al retail. Además, los centros comerciales cuentan con una alta diversificación en su propuesta, ya que, aparte de *retail* incluyen restaurantes, cines, gimnasios, entre otros, lo que genera más de un motivo para que los clientes visiten los centros comerciales.

- Existen riesgos de seguridad informática como la violación de seguridad digital a través de ataques cibernéticos, *malware*, virus informáticos, entre otros. Para minimizar

[1] Activo en SRR Inmobiliaria S.A., cuya propiedad es 50,0% de Inmobiliaria Ovalle y esta última es 91,8% propiedad de Vivo SpA. SRR Inmobiliaria S.A. consolida en Vivo SpA.

este riesgo, Vivo utiliza los servicios Core TIVIT, proveedor que cuenta con certificación TIER III y tiene políticas de ciber seguridad de alto estándar.

- Actualmente, con el calentamiento global y el cambio climático, cada día aumentan más los riegos medioambientales, que antes no se consideraban. Como empresa las sequias podrían afectar nuestra red hídrica y energética, lo que afectaría los precios actuales de estos insumos básicos que no son fácilmente traspasables a los locatarios.

- Siempre es posible que puedan cambiar las condiciones regulatorias, institucionales, de seguridad y/o de certeza jurídica en el país, lo que puede afectar los resultados financieros de la Compañía, como también el valor de los activos inmobiliarios. Esto porque el Estado y las entidades regulatorias pueden influir en cambios urbanísticos, comerciales, tributarios, laborales y/o medioambientales. Todo esto puede impactar la continuidad de las operaciones y la rentabilidad de los proyectos.

NOTA SOBRE DECLARACIONES DE EXPECTATIVAS FUTURAS

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

GLOSARIO

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

Centros comerciales: malls, outlets, stripcenters y stand-alone.

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

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

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

Mall: Centro comercial con un ABL mayor a 10.000 m^2 en el caso que sean abiertos o de 7.000 m^2 en caso de que sean cerrados.

M^2 ajustados: m^2 que registran ventas de locatarios (excluye módulos, espacios y estacionamientos).

Margen EBITDA: EBITDA dividido por Ingresos.

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

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

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

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

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

Stripcenter: Un centro comercial abierto hasta 10.000 m^2 de ABL.

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

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

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

VIVO SpA (EX VIVOCORP S.A.) Y FILIALES
Estados financieros consolidados por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 e informe del auditor independiente.

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

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas y Directores de
Vivo SpA. (Ex VivoCorp S.A.)

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de VivoSpA. (Ex VivoCorp S.A.) y filiales, que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

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

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados a base de nuestras auditorías. No auditamos los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 de la Coligada Desarrollos Comerciales II S.A. que presenta déficit patrimonial, por lo que el valor de inversión neto correspondiente al reconocimiento de un pasivo por M$312.592. No auditamos los estados financieros al 31 de diciembre de 2021 de las coligadas Desarrollos Comerciales II S.A. e Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A., cuyo valor total de inversiones neto asciende a M$1.652.550 respectivamente y representan un 0,29% del total de activos consolidados de la Sociedad a esa fecha. Estos estados financieros fueron auditados por otros auditores, cuyos informes nos han sido proporcionados y nuestra opinión, en lo que se refiere a los montos incluidos de estas coligadas, se basan únicamente en el informe de esos otros auditores. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros consolidados están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.

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

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

En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

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

Opinión

En nuestra opinión, basada en nuestras auditorías y en los informes de otros auditores, los estados financieros consolidados mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Vivo SpA. (Ex VivoCorp S.A.) y filiales al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").

Énfasis en un asunto – Cambio de razón social

Con fecha 19 de enero de 2022, en junta extraordinaria de accionistas de la Sociedad, se aprobó la transformación de la Sociedad en una sociedad por acciones, cuya razón social es VivoCorp SpA. Por escritura pública de fecha 22 de agosto de 2022, se acordó la división y cambio de razón social de la Sociedad, la cual pasó a denominarse "Vivo SpA" (en adelante Vivo). No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Énfasis en un asunto – Acuerdos Junta Extraordinaria de Accionistas

Como se indica en Nota 1 a los estados financieros consolidados, la Sociedad informó a la Comisión para el Mercado Financiero mediante hecho esencial de fecha 20 de enero de 2022 que con fecha 19 de enero de 2022 se llevó a cabo la celebración de una Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, en la cual se aprobaron diversas materias, entre las más relevantes, la cancelación de la inscripción en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero de las acciones de la Sociedad, aumentar el capital de la Sociedad en la cantidad de M$10.890.786, equivalente a la cantidad de 350.000 Unidades de Fomento, mediante la emisión y colocación de (a) 100 nuevas acciones preferentes de la Serie B, y (b) 349.900 nuevas acciones preferentes de la Serie C, a ser suscritas y pagadas por los acreedores de la Sociedad conforme a los términos del Acuerdo de Reorganización de la Sociedad aprobado en la Junta Deliberativa de Acreedores celebrada con fecha 23 de diciembre de 2021. Los acuerdos anteriores tienen por objeto dar cumplimiento a los términos del Acuerdo de Reorganización de VivoCorp S.A., y del Acuerdo de Reorganización de la sociedad controladora Inversiones Terra SpA, aprobado en Junta Deliberativa de Acreedores celebrada con fecha 19 de enero de 2022. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Énfasis en un asunto – Procedimiento de Reorganización Judicial Ley N° 20.720

Como se indica en Nota 1 a los estados financieros consolidados, con fecha 20 de octubre de 2021 el 11° Juzgado Civil de Santiago dio inicio al Procedimiento de Reorganización Judicial, y envistió a VivoCorp S.A. de la Protección Financiera Concursal dispuesta en el artículo 57 de la ley N° 20.720 sobre Reorganización y Liquidación de Empresas y Personas.

Con fecha 23 de diciembre de 2021 en Junta de Acreedores de VivoCorp S.A., se aprobó la propuesta de acuerdo de reorganización judicial de la Sociedad. Con fecha 13 de enero de 2022, el 11º Juzgado Civil de Santiago dictó la resolución que aprueba la propuesta de acuerdo de reorganización judicial de VivoCorp S.A. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Énfasis en un asunto – Cumplimiento a los términos y condiciones del Acuerdo de Reorganización Judicial de la Sociedad

Como se indica en Nota 1 a los estados financieros consolidados, con fecha 23 de agosto de 2022, se informó en Hecho Esencial, que en cumplimiento a los términos y condiciones del Acuerdo de Reorganización Judicial de la Sociedad, aprobado en Junta Deliberativa de Acreedores de la Sociedad celebrada con fecha 23 de diciembre de 2021, y las modificaciones que, a su respecto, se han acordado de tiempo en tiempo (en adelante, en conjunto con el acuerdo de reorganización de Inversiones Terra SpA, el "Acuerdo de Reorganización"), se han implementado los siguientes acuerdos: División de la Sociedad, aumento de Capital de Vivo SpA., contrato de crédito subordinado a Vivo SpA., división de la Inversiones Terra SpA., transferencia de propiedad de Nueva Terra SpA. y cambio de control de la Sociedad. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Énfasis en un asunto – Colocación de nueva serie de Bonos en el mercado

Como se indica en Nota 1 a los estados financieros consolidados, con fecha 24 de Agosto de 2022, Vivo SpA, efectuó una colocación de tres nuevas Series de Bonos en el mercado local de bonos desmaterializados y al portador con cargo a líneas a 14, 16 y 23 años, inscritas en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo los números 1111,1112 y 1113, respectivamente. El día 17 y 18 de Agosto de 2022, estos bonos fueron canjeados o entregados a los antiguos tenedores de Bonos Series B, C y E según lo expuesto en el Acuerdo de Reorganización Judicial de la compañía, las antiguas series (B, C y E) son eliminadas de circulación. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Énfasis en un asunto – Covenants Financieros

Como se indica Nota 40 a los estados financieros consolidados, los Covenants Financieros de los Bonos, se encuentran contenidos en la Clausula Undécima, Número Dos, letras g y h de los Contratos de Emisión de Bonos por Línea de Títulos de Deuda, su modificación y segunda modificación. Según lo señalado en los mismos contratos, los covenants expuestos se deben cumplir una vez verificado el Alzamiento del Acuerdo de Reorganización. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Énfasis en un asunto – Plan de venta de activos

Como se indica en Nota 11 a los estados financieros consolidados, al 31 de diciembre de 2022 existe un plan de ventas de activos presentados y aprobado en sesión ordinaria de directores, que incluye los terrenos de Talcahuano y Coyhaique y el Strip Center Hamburgo de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda., terrenos de José María Caro y Maipú Freire de la filial indirecta SR Inmobiliaria, terreno de Curicó de la filial indirecta Inmobiliaria SRB S.A. y los activos de la filial directa Inversiones HSG S.A y sus respectivas deudas han sido consolidadas y presentadas en el estado de situación financiera de acuerdo a lo requerido por la NIIF 5 en los rubros "Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios" y en "Pasivos no corrientes o grupos de pasivos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta" respectivamente.

No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Énfasis en un asunto – Capital de trabajo negativo

Como se desprende de la lectura de los estados financieros y se señala en Nota 5, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad posee capital de trabajo negativo. En Nota 1 a los estados financieros consolidados se describen los planes de la Administración para revertir esta situación. No se modifica nuestra opinión con respecto a este asunto.

Deloitte.

Marzo 31, 2023
Santiago, Chile

Alberto Kulenkampff G.
RUT: 8.499.162-7

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(En miles de pesos chilenos - M$)

ACTIVOS	Nota Nº	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	5.176.533	5.207.912
Otros activos financieros, corrientes	7	261.161	15.647.569
Otros activos no financieros, corrientes	8	1.950.661	1.047.354
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	9	8.720.475	11.731.810
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10	3.097.541	16.317.320
Activos por impuestos, corrientes	25	127.069	16.188
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		19.333.440	49.968.153
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	11	15.962.377	-
Total activos, corrientes		35.295.817	49.968.153
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	8	792.361	735.233
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	9	3.819.211	1.926.751
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	10	8.098.972	38.035.197
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	17	1.057.488	17.370.395
Activos intangibles distintos de la plusvalía	12	265.043	388.512
Plusvalía	13	43.257	2.379.455
Propiedades, plantas y equipos	14	138.102	196.141
Propiedades de inversión	15	479.467.744	462.324.515
Activos por derecho de uso	16	497.610	727.276
Activos por impuestos diferidos	25	17.954.909	1.991.511
Total activos, no corrientes		512.134.697	526.074.986
TOTAL ACTIVOS		547.430.514	576.043.139

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

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota Nº	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
Pasivos corrientes:			
Otros pasivos financieros, corrientes	19	28.941.158	182.748.641
Pasivos por arrendamientos, corrientes	20	783.153	18.900.722
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	21	5.262.263	8.025.940
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10	805.855	1.004.033
Pasivos por impuestos, corrientes	25	15.090.338	25.774.300
Otros pasivos no financieros, corrientes		300.000	-
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	22	1.525.518	1.763.372
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		52.708.285	238.217.008
Pasivos no corrientes o grupos de pasivos para su disposición clasificados como mantenidos la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	11	7.737.973	-
Total pasivos, corrientes		60.446.258	238.217.008
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	19	193.431.517	20.144.185
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	20	169.045.930	131.346.015
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	21	5.718.701	5.020.662
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	10	7.268.607	7.112.364
Pasivos por impuestos diferidos	25	36.744.091	35.507.967
Pasivos por impuestos corrientes, no corrientes	25	7.189.640	-
Otros pasivos no financieros, no corrientes	23	1.158.914	961.724
Otras provisiones, no corrientes	24	2.262.042	1.303.081
Total pasivos, no corrientes		422.819.442	201.395.998
Total pasivos		483.265.700	439.613.006
Patrimonio:			
Capital pagado	26	21.369.293	119.575.860
Utilidad (pérdida) acumulada	26	14.001.097	(14.829.682)
Otras reservas	26	428.034	2.938.050
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		35.798.424	107.684.228
Participaciones no controladoras	26	28.366.390	28.745.905
Total patrimonio		64.164.814	136.430.133

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(En miles de pesos chilenos - M$)

	Nota Nº	01.01.2022 31.12.2022 M$	01.01.2021 31.12.2021 M$
Estados de resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	28	33.040.434	27.865.262
Costo de ventas	29	(7.368.276)	(6.214.234)
Margen bruto		25.672.158	21.651.028
Gastos de administración	30	(9.761.025)	(10.113.922)
Otras ganancias (pérdidas)	31	20.574.749	33.705.721
Ganancias de actividades operacionales		36.485.882	45.242.827
Costos financieros	32	(13.508.280)	(13.241.618)
Ingresos financieros	33	2.630.703	7.334.173
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos registradas por el método de la participación	17 y 24	(6.065.975)	3.477.534
Resultados por unidades de reajuste	34	(43.758.433)	(11.855.529)
(Pérdida) utilidad antes de impuesto		(24.216.103)	30.957.387
Resultado por impuestos a las ganancias	25	10.163.187	(18.194.672)
(Pérdida) ganancia procedente de operaciones continuadas		(14.052.916)	12.762.715
(Pérdida) ganancia procedente de operaciones discontinuadas		-	-
(Pérdida) utilidad del año		(14.052.916)	12.762.715
(Pérdida) utilidad atribuible a los propietarios de la controladora		(13.972.355)	13.198.651
Pérdida atribuible a participaciones no controladoras	26	(80.561)	(435.936)
(Pérdida) utilidad del año		(14.052.916)	12.762.715
(Pérdida) ganancia por acción			
(Pérdida) ganancia por acción básica:			
(Pérdida) ganancia por acción básica en operaciones continuadas ($/acción)		(70.567,45)	150,23
(Pérdida) ganancia por acción básica en operaciones discontinuadas ($/acción)		-	-
(Pérdida) ganancia por acción básica	27	(70.567,45)	150,23
(Pérdida) ganancia por acción diluida:			
(Pérdida) Ganancia diluida por acción básica en operaciones continuadas ($/acción)		(70.567,45)	150,23
(Pérdida) ganancia diluida por acción básica en operaciones discontinuadas ($/acción)		-	-
(Pérdida) ganancia por acción diluída		(70.567,45)	150,23

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

	Nota Nº	01.01.2022 31.12.2022 M$	01.01.2021 31.12.2021 M$
Estado de otros resultados integrales			
(Pérdida) utilidad del año		(14.052.916)	12.762.715
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos			
Resultado por coberturas de flujo de efectivo		(32.911)	718.178
Impuesto a las ganancias relativos a componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período			
Impuesto a las ganancias relacionados con coberturas de flujo de efectivo		8.886	(193.908)
Otros resultados integrales, total		(14.076.941)	13.286.985
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		(13.996.380)	13.722.921
Resultado integral atribuible a las participaciones no controladoras	26	(80.561)	(435.936)
Resultado de ingresos y gastos integrales, total		(14.076.941)	13.286.985

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(En miles de pesos chilenos - M$)

	Nota Nº	Capital pagado M$	Reservas de cobertura de flujo de efectivo M$	Otras reservas varias M$	Total otras reservas M$	Resultados acumulados M$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M$	Participaciones no controladoras M$	Total en patrimonio neto M$
Saldo inicial al 01 de enero de 2022		119.575.860	(577.747)	3.515.797	2.938.050	(14.829.682)	107.684.228	28.745.905	136.430.133
Resultado Integral:									
Pérdida del año		-	-	-	-	(13.972.355)	(13.972.355)	(80.561)	(14.052.916)
Otro resultado integral		-	(24.025)	-	(24.025)	-	(24.025)	-	(24.025)
Resultado Integral		-	(24.025)	-	(24.025)	(13.972.355)	(13.996.380)	(80.561)	(14.076.941)
Aumento capital	26	3.112	-	-	-	-	3.112	-	3.112
Dividendo pagado	26	-	-	-	-	-	-	(677.096)	(677.096)
(Disminución) aumento por transferencias y otros cambios	26	(98.209.679)	-	(2.485.991)	(2.485.991)	42.803.134	(57.892.536)	378.142	(57.514.394)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	26	21.369.293	(601.772)	1.029.806	428.034	14.001.097	35.798.424	28.366.390	64.164.814

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

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 20211

(En miles de pesos chilenos - M$)

	Nota N°	01.01.2022 31.12.2022 M$	01.01.2021 31.12.2021 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		49.632.770	44.108.413
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar		-	2.297.926
Otros cobros por actividades de operación		257.539	269.732
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(18.977.310)	(18.714.005)
Pagos procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar		-	(1.732.235)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(4.595.746)	(7.013.862)
Otros pagos por actividades de operación	37	(8.976.253)	(15.008.996)
Impuestos a las ganancias pagados		(9.174.290)	(461.985)
Otras entradas (salidas) de efectivo		56.708	(567.595)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación		8.223.418	3.177.393
Flujos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento			
Préstamos obtenidos de empresas relacionadas	37	936.039	930.684
Pagos de prestamos obtenidos de empresas relacionadas	37	(869.467)	(1.954.574)
Importes procedentes de pasivos por arrendamiento financiero de largo plazo	37	-	-
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	37	(3.975.356)	(5.006.374)
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	37	11.802.284	-
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	37	-	2.365.063
Dividendos pagados	37	(174.000)	(68.600)
Intereses pagados	37	(9.565.671)	(13.255.269)
Reembolsos de préstamos	37	(14.644.602)	(17.702.525)
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	37	-	(186.644)
Importes procedentes de la emisión de acciones	37	1.471.278	3.933.998
Otras salidas de efectivo, clasificados como actividades de financiamiento		(499.989)	-
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiamiento		(15.519.484)	(30.944.241)

Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión			
Flujo de efectivo procedente de pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	11	450.000	133.667.784
Flujos utilzados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios		-	(943.007)
Compras de propiedades de inversión		(18.107.809)	(19.471.345)
Importes procedentes de la venta de propiedades de inversión		8.695.717	71.969.176
Préstamo a entidades relacionadas	10	(171.538)	(153.160.042)
Cobros a entidades relacionadas	10	-	14.504.905
Dividendos recibidos		-	6.095.099
Intereses recibidos		340.700	24.225
Otras entradas (salidas) de efectivo, clasificados como actividades de inversión	(1)	16.057.617	(26.720.832)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión		7.264.687	25.965.963
Disminución neta en el efectivo y equivalentes al efectivo		(31.379)	(1.800.885)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	6	5.207.912	7.008.797
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	6	5.176.533	5.207.912

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

(1) Al 31 de diciembre de 2022 ver notas 7 y 10 c) (6) y 31 (2) al 31 de diciembre de 2021.

ÍNDICE

1. INFORMACION GENERAL 78
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS 85
3. REVELACIONES DE LOS JUICIOS QUE LA GERENCIA HAYA REALIZADO AL APLICAR LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA ENTIDAD 95
4. CAMBIOS CONTABLES 97
5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS 97
6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO 99
7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES 101
8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS 101
9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR 101
10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS 103
11. ACTIVOS Y PASIVOS NO CORRIENTES O GRUPOS DE ACTIVOS Y PASIVOS PARA SU DISPOSICIÓN CLASIFICADOS COMO MANTENIDOS PARA LA VENTA O COMO MANTENIDOS PARA DISTRIBUIR A LOS PROPIETARIOS 108
12. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS A LA PLUSVALÍA 111
13. PLUSVALÍA 111
14. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS 112
15. PROPIEDADES DE INVERSIÓN 113
16. ACTIVOS POR DERECHO DE USO 114
17. INVERSIÓN CONTABILIZADA UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN 115
18. INSTRUMENTOS FINANCIEROS 116
19. OTROS PASIVOS FINANCIEROS 117
20. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS 121
21. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR 124
22. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS 125
23. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS 125
24. PROVISIÓN DE DÉFICIT DE PATRIMONIO DE COLIGADAS 125
25. IMPUESTO A LAS GANANCIAS 126
26. PATRIMONIO 127
27. GANANCIA POR ACCIÓN 130
28. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS 130
29. COSTO DE VENTAS 130
30. GASTO DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS 130
31. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS) 131
32. COSTOS FINANCIEROS 131
33. INGRESOS FINANCIEROS 131
34. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTES 131
35. MONEDA EXTRANJERA 132
36. ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS DE LAS PRINCIPALES FILIALES 134
37. ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO 135
38. COMBINACIÓN DE NEGOCIO 136
39. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS 136
40. COVENANTS 140
41. MEDIOAMBIENTE 140
42. HECHOS POSTERIORES 140

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y AL 31 DE DICIEMBRE 2021
(En miles de pesos chilenos - M$)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Vivo SpA. (Ex 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.

Con fecha 19 de enero de 2022, en junta extraordinaria de accionistas de la Sociedad, se aprobó la transformación de la Sociedad en una sociedad por acciones, cuya razón social es VivoCorp SpA.

Por escritura pública de fecha 22 de agosto de 2022, se acordó la división y cambio de razón social de la Sociedad, la cual pasó a denominarse "Vivo SpA" (en adelante Vivo).

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

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

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

Con fecha 28 de febrero de 2022, Matriz Terra SpA a Inversiones Terra SpA la acción que mantenía en la Sociedad, equivalente al 0,000001% del capital accionario de la Sociedad.

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 Vivo SpA. (Ex Vivocorp S.A.) en la Comisión para el Mercado Financiero. Con fecha 20 de marzo de 2020 se inscribe la cantidad de 87.855.612 acciones suscritas y pagadas, correspondiente a la totalidad de las acciones emitidas a dicha fecha.

Con fecha 24 de febrero de 2022, la Sociedad solicitó la desinscripción de las acciones del registro de valores de la Comisión para el Mercado Financiero.

Con fecha 6 de junio de 2022, la Comisión para el Mercado Financiero procedió a la cancelación
de las acciones de la Sociedad, según consta en Certificado N°314.

Modificación de estatutos de sociedad

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

1. Modificar los estatutos de la sociedad para ajustarlos a normativa de sociedades anónimas abiertas.

2. Adoptar los acuerdos necesarios para cumplir con el antes indicado.

Procedimiento judicial de reorganización

Con fecha 1 de octubre de 2021 tuvieron lugar las juntas de tenedores de bonos emitidos conforme los Contratos de Emisión de Bonos Desmaterializados correspondientes a las series B, C y E, ocasión en la cual la Sociedad informó a los tenedores de bonos las materias objeto de la citación y, en base a ello, los tenedores de bonos aprobaron postergar una eventual decisión de aceleración y exigibilidad anticipada de los bonos, fijando como nueva fecha para pronunciarse el día 20 de octubre de 2021.

Con fecha 20 de octubre de 2021 la Sociedad se acogió al procedimiento judicial de reorganización regulado por la Ley N°20.720, en causa ROL C-8426-2021 del 11° Juzgado Civil de Santiago, con miras a proponer a sus acreedores la aprobación de un acuerdo de reorganización que contemplare los siguientes objetivos:

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

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

3. Levantamiento de recursos adicionales, ya sea mediante aumento de capital, préstamos

4. subordinados y/o líneas de créditos, para financiar eventuales necesidades de capital de trabajo de la Sociedad.

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

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

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

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

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

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

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

Con fecha 1 de diciembre de 2021, se celebró la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, dejando sin efecto el aumento de capital acordado en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 2 de noviembre de 2021. Además en esta misma fecha, se realizaron las juntas de tenedores de bonos de las series B, C y E, ocasiones en que los tenedores de bonos aprobaron los términos

de la propuesta de acuerdo de reorganización que la Sociedad sometería a consideración y aprobación en la Junta Deliberativa de Acreedores a celebrarse el día 6 de diciembre de 2021 o en una nueva fecha alternativa en caso de que procediera la aplicación de una suspensión o prórroga de la Junta Deliberativa de Acreedores, conforme a lo dispuesto en la Ley N°20.720.

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

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

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

1. La reestructuración de la deuda de Vivo SpA (Ex VivoCorp S.A.) a través del otorgamiento de nuevas condiciones para el pago de la totalidad de los créditos afectos al Acuerdo de Reorganización incluida la reestructuración corporativa de la Sociedad.

2. La reestructuración corporativa de Vivo SpA (Ex VivoCorp S.A.) y, eventualmente, de sus filiales de una manera tal que haga posible acceder a nuevos financiamientos; y

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

El esquema de financiamiento adicional que establece el Acuerdo de Reorganización considera compromisos de financiamiento por parte de los acreedores para una inyección de capital y préstamo subordinado de UF350.000 y una línea de capital de trabajo por hasta UF400.000, los que permitirían cubrir necesidades de capital de trabajo en el corto y mediano plazo de Vivo SpA. y filiales.

Con fecha 5 de enero de 2022, el tribunal del procedimiento de reorganización tuvo por aprobado el acuerdo de reorganización para todos los efectos legales, resolución que se encuentra firme y ejecutoriada.

Con fecha 19 de enero de 2022 se llevó a cabo la celebración de una Junta Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad, en la cual se aprobaron, entre otras materias:

i. La cancelación de la inscripción en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero de las actuales 87.855.612 acciones de la Sociedad, según consta en Certificado N°159 emitido por la CMF con fecha 20 de marzo de 2020. Con fecha 6 de junio de 2022, la Comisión para el Mercado Financiero procedió a la cancelación de la inscripción de las acciones de la Sociedad, según consta en Certificado N°314.

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

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

iv. Aumentar el capital de la Sociedad en la cantidad de $10.890.785.500, equivalente a la cantidad de 350.000 Unidades de Fomento, mediante la emisión y colocación de (a) 100 nuevas acciones preferentes de la Serie B, y (b) 349.900 nuevas acciones preferentes de la Serie C, a ser suscritas y pagadas por los acreedores de la Sociedad conforme a los términos del Acuerdo de Reorganización de la Sociedad aprobado en Junta Deliberativa de Acreedores celebrada con fecha 23 de diciembre de 2021, con fecha 24 de agosto de 2022 se suscribió y pago el total de las acciones serie B y se firmó el contrato de crédito subordinado convertible en 349.900 acciones serie C.

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

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

Con fecha 3 de junio de 2022, la Comisión de Acreedores acordaron una prórroga del plazo establecido para cumplir las condiciones del Acuerdo de Reorganización Judicial, venciendo el día 23 de agosto de 2022.

Con fecha 23 de agosto de 2022, la Sociedad en cumplimiento a los términos y condiciones del Acuerdo de Reorganización Judicial, aprobado en Junta Deliberativa de Acreedores de la Sociedad celebrada con fecha 23 de diciembre de 2021, y las modificaciones que, a su respecto, se han acordado de tiempo en tiempo (en adelante, en conjunto con el acuerdo de reorganización de Inversiones Terra SpA, el "Acuerdo de Reorganización"), se han implementado los siguientes acuerdos:

i. División de la Sociedad. Por escritura pública de fecha 22 de agosto de 2022, otorgada en la Notaría de Santiago de don Francisco Javier Leiva Carvajal, se acordó la división de la Sociedad, la cual pasó a denominarse "Vivo SpA" (en adelante Vivo), y conservando esta última todos los negocios, activos y pasivos relacionados con el negocio inmobiliario de Vivo. La nueva sociedad que nace de la división se denominó "Nueva Corp SpA", a la cual se le asignaron aquellos activos y pasivos no vinculados al giro de negocios de Vivo acordado en el Acuerdo de Reorganización y que, conforme a éste, se asignarían a Inversiones Terra SpA, antigua controladora de la Sociedad.

ii. Aumento de Capital en Vivo. Con esta fecha, y conforme a los términos del Acuerdo de Reorganización, el Fondo de Inversiones Asset Rentas Comerciales Vivo (el "Fondo Rentas Comerciales"), administrado por Asset Administradora General de Fondos S.A., suscribió y pagó todas las acciones Serie B emitidas por Vivo, representativas del 50,5% del total de acciones suscritas y pagadas de la Sociedad.

iii. Contrato de Crédito Subordinado a Vivo. Con esta misma fecha y conforme a los términos del Acuerdo de Reorganización, el Fondo Rentas Comerciales otorgó un préstamo subordinado a Vivo por la suma de UF349.900, que se documentará al momento del desembolso en un pagaré, convertible en 349.900 acciones Serie C de Vivo.

iv. División de Inversiones Terra SpA. Por escritura pública de fecha 23 de agosto de 2022, otorgada en la Notaría de Santiago de don Francisco Javier Leiva Carvajal, se dividió la sociedad Inversiones Terra SpA, antigua controladora de la Sociedad, producto de lo cual, Inversiones Terra SpA conservó su propiedad sobre las acciones en Nueva Corp SpA, nacida de la división de la Sociedad conforme se menciona en literal (i) precedente.La nueva sociedad nacida de la división de Inversiones Terra SpA se denominó "Nueva Terra SpA", a la cual se le asignó el total de la participación accionaria que Inversiones Terra SpA mantenía en Vivo, correspondientes a 98 acciones Serie A, representativas del 49,5% del número total de acciones suscritas y pagadas de Vivo y los pasivos acordados en el Acuerdo de Reorganización.

v. Transferencia de propiedad de Nueva Terra SpA Mediante instrumento privado de esta misma fecha, y conforme a lo dispuesto en el Acuerdo de Reorganización Judicial de Inversiones Terra SpA, aprobado en Junta Deliberativa de Acreedores de dicha sociedad celebrada con fecha 19 de enero de 2022, el Fondo Rentas Comerciales adquirió de Matriz Terra SpA todas las acciones con derechos políticos de Nueva Terra SpA y, como consecuencia de lo anterior, pasó a controlar dicha sociedad.

vi. Cambio de Control. Producto de los actos y contratos referidos precedentemente, el Fondo Rentas Comerciales, administrado por Asset Administradora General de Fondos S.A., es titular de 100 acciones Serie B e, indirectamente a través de Nueva Terra SpA, de 98 acciones Serie A, representativas del 50,5% y 49,5%, respectivamente, del número total de acciones suscritas y pagadas con derecho a voto de Vivo y, por lo tanto, el nuevo controlador de Vivo es Asset Administradora General de Fondos S.A.

Asimismo, como consecuencia de la suscripción y pago de las acciones serie B emitidas por la Sociedad, se redujo el número de directores de Vivo de 6 a 5 miembros. En junta extraordinaria de accionistas de la Sociedad, celebrada con esta misma fecha y con posterioridad a la celebración de los actos y contratos descritos precedentemente, se procedió a la renovación total del directorio de Vivo, designando como nuevos directores de la Sociedad a los señores Georges De Bourguignon Arndt, Gonzalo Fanjul Domínguez, Felipe Swett Lira, Felipe Joannon Vergara y
Francisco Ugarte Larraín. En sesión de directorio extraordinaria de la Sociedad, celebrado con esta misma fecha, se nombró como presidente del directorio de Vivo al señor Georges De Bourguignon Arndt.

Para facilitar la comparabilidad de los efectos de la división de Vivo en el presente estado financiero consolidado se ha elaborado el siguiente detalle de activos, pasivos y patrimonio asignados en la división y el proforma de las cifras consolidadas presentadas al 31 de diciembre de 2021.

1. Activos, pasivos y patrimonio asignados en la división:

	VivoCorp SpA. Consolidado División 22.08.2022 M$	Nueva Corp SpA División 22.08.2022 M$	Vivo SpA. División 22.08.2022 M$
ACTIVOS			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5.238.536	-	5.238.536
Otros activos financieros	855.409	-	855.409
Otros activos no financieros	2.317.061	-	2.317.061
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	12.748.537	-	12.748.537
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	238.595.898	230.067.842	8.528.056
Activos por impuestos corrientes	51.408	-	51.408
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	9.857.484	9.448.987	408.497
Activos intangibles distintos de la plusvalía	316.489	-	316.489
Plusvalía	2.379.455	2.336.198	43.257
Propiedades, plantas y equipos	160.698	-	160.698
Propiedades de inversión	504.553.432	-	504.553.432
Activos por derecho de uso	574.165	-	574.165
Activos por impuestos diferidos	8.290.459	-	8.290.459
TOTAL ACTIVOS	785.939.031	241.853.027	544.086.004
PATRIMONIO Y PASIVOS			
PASIVOS			
Otros pasivos financieros	218.983.162	-	218.983.162
Pasivos por arrendamientos	161.853.238	-	161.853.238
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	12.390.124	2.358.283	10.031.841
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	7.389.883	31.945	7.357.938
Pasivos por impuestos corrientes	24.943.983	-	24.943.983
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	1.901.064	-	1.901.064
Pasivos por impuestos diferidos	37.975.284	-	37.975.284
Otros pasivos no financieros, no corrientes	985.414	-	985.414
Otras provisiones, no corrientes	2.036.013	-	2.036.013
TOTAL PASIVOS	468.458.165	2.390.228	466.067.937
PATRIMONIO			
Capital pagado	119.575.860	98.209.678	21.366.182
Pérdidas acumuladas	165.211.417	138.767.510	26.443.907
Otras reservas	2.906.696	2.485.611	421.085
Participaciones no controladoras	29.786.893	-	29.786.893
TOTAL PATRIMONIO	317.480.866	239.462.799	78.018.067
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS	785.939.031	241.853.027	544.086.004

2. Proforma de consolidado al 31 de diciembre de 2021:

	VivoCorp SpA. Consolidado 31.12.2021 M$	Ajuste (a) 31.12.2021 M$	Nueva Corp SpA 31.12.2021 M$	Vivo SpA. Consolidado (Continuadora) 31.12.2021 M$	Vivo SpA. Consolidado 31.12.2022 M$
ACTIVOS					
Efectivo y equivalentes al efectivo	5.207.912	-	-	5.207.912	5.176.533
Otros activos financieros	15.647.569	-	-	15.647.569	261.161
Otros activos no financieros	1.782.587	-	-	1.782.587	2.743.022
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	13.658.561	-	-	13.658.561	12.539.686
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	54.352.517	181.570.098	215.022.349	20.900.266	11.196.513
Activos por impuestos corrientes	16.188	-	-	16.188	127.069
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	-	-	-	-	15.962.377
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	17.370.395	-	15.414.284	1.956.111	1.057.488
Activos intangibles distintos de la plusvalía	388.512	-	-	388.512	265.043
Plusvalía	2.379.455	-	2.336.198	43.257	43.257
Propiedades, plantas y equipos	196.141	-	-	196.141	138.102
Propiedades de inversión	462.324.515	-	-	462.324.515	479.467.744
Activos por derecho de uso	727.276	-	-	727.276	497.610
Activos por impuestos diferidos	1.991.511	-	-	1.991.511	17.954.909
TOTAL ACTIVOS	576.043.139	181.570.098	232.772.831	524.840.406	547.430.514
PATRIMONIO Y PASIVOS					
PASIVOS					
Otros pasivos financieros	202.892.826	-	-	202.892.826	222.372.675
Pasivos por arrendamientos	150.246.737	-	-	150.246.737	169.829.083
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13.046.602	-	-	13.046.602	10.980.964
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	8.116.397	-	31.945	8.084.452	8.074.462
Pasivos por impuestos corrientes	25.774.300	-	-	25.774.300	22.279.978
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	1.763.372	-	-	1.763.372	1.525.518
Pasivos no corrientes o grupos de pasivos para su disposición clasificados como mantenidos la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	-	-	-	-	7.737.973
Pasivos por impuestos diferidos	35.507.967	-	-	35.507.967	36.744.091
Otros pasivos no financieros	961.724	-	-	961.724	1.458.914
Otras provisiones, no corrientes	1.303.081	-	-	1.303.081	2.262.042
TOTAL PASIVOS	439.613.006	-	31.945	439.581.061	483.265.700
PATRIMONIO					
Capital pagado	119.575.860	-	98.209.679	21.366.181	21.369.293
Pérdidas acumuladas	(14.829.682)	182.018.929	132.207.891	34.981.356	14.001.097
Otras reservas	2.938.050	-	2.323.316	614.734	428.034
Participaciones no controladoras	28.745.905	(448.831)	-	28.297.074	28.366.390
TOTAL PATRIMONIO	136.430.133	181.570.098	232.740.886	85.259.345	64.164.814
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS	576.043.139	181.570.098	232.772.831	524.840.406	547.430.514

(a) Tal como se señala en nota 10 c) (1) y (2) y nota 26 e) (1), al 31 de diciembre de 2022, las cuentas por cobrar al accionista controlador Inversiones Terra SpA. y a la relacionada Matriz Terra SpA., fueron presentados reduciendo el patrimonio de la Sociedad, en consideración a que su liquidación se materializaría a través de una transacción de patrimonio. Para efectos de la división de la Sociedad y asignación del total de los activos y pasivos que corresponden a la sociedad Nueva Corp SpA. se ha reversado el efecto en patrimonio y en las cuentas por cobrar a entidades relacionadas.

Con fecha 24 de Agosto de 2022, Vivo SpA efectuó la colocación de tres nuevas Series de Bonos en el mercado local de bonos desmaterializados y al portador con cargo a líneas a 14, 16 y 23 años, inscritas en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo los números 1111,1112 y 1113, respectivamente, el día 17 y 18 de Agosto de 2022, estos bonos fueron canjeados o entregados a los antiguos tenedores de Bonos Series B, C y E según lo expuesto en el Acuerdo de Reorganización Judicial de la compañía, las antiguas series (B, C y E) son eliminadas de circulación.

(i) Las características más relevantes de las nuevas series son:

- Bonos de la Serie G, emitidos con cargo a la línea de Bonos N°1111, por una suma total de UF2.024.403, con vencimiento el día 1 de julio de 2036, gracia de pago de intereses hasta el 1 enero de 2024 y pagos de capital desde el 1 de enero de 2028. La emisión devengara a una tasa de interés de 3% anual con pagos semestrales (si existe gracia se capitaliza) hasta el 22 de diciembre de 2023, luego a una tasa de 4% anual, esto con base de años de 360 días.

- Bonos de la Serie H, emitidos con cargo a la línea de Bonos N°1112, por una suma total de UF1.082.326, con vencimiento el día 1 de julio de 2038, gracia de pago de intereses hasta el 1 enero de 2024 y pagos de capital desde el 1 de enero de 2033. La emisión devengara a una tasa de interés de 3% anual con pagos semestrales (si existe gracia se capitaliza) hasta el 22 de diciembre de 2023, luego a una tasa de 4% anual, esto con base de años de 360 días.

- Bonos de la Serie I, emitidos con cargo a la línea de Bonos N°1113, por una suma total de UF942.077, con vencimiento el día 1 de julio de 2045, gracia de pago de intereses hasta el 1 enero de 2024 y pagos de capital desde el 1 de enero de 2039. La emisión devengara a una tasa de interés de 3% anual con pagos semestrales (si existe gracia se capitaliza) hasta el vencimiento, esto con base de años de 360 días.

El efecto financiero por el canje de bonos reconocido en el resultado del ejercicio el 24 de agosto de 2022 asciende a una utilidad de M$603.374.

(ii) Covenants financieros

Respecto a los Covenants Financieros de los Bonos, estos se encuentran contenidos en la Cláusula Undécima, Número Dos, letras g y h de los Contratos de Emisión de Bonos por Línea de Títulos de Deuda, su modificación y segunda modificación. Según lo señalado en los mismos contratos, los covenants expuestos a continuación se deben cumplir una vez verificado el Alzamiento del Acuerdo de Reorganización.

Nivel de Endeudamiento. Mantener en sus Estados Financieros trimestrales un nivel de 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.

Ratios Financieros. Mantener /i/ el ratio entre /a/ la suma de Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes e Inversiones Contabilizadas Utilizando el Método de la Participación Libres de Gravámenes y /b/ la Deuda Financiera Neta sin Garantías, por un valor de al menos uno coma cero veces. El Emisor se obliga a incluir en una Nota de los Estados Financieros, el valor en que se encuentra el índice aquí descrito, señalando si cumple con el límite establecido e indicando el detalle y monto de las cuentas que lo componen; /ii/ el ratio entre /a/ Deuda Financiera Neta sin Garantías, y /b/ Total de Activos, por un valor igual o menor a cero coma sesenta y cinco veces; /iii/ el ratio entre /a/ Margen Bruto menos Gastos por Remuneraciones, y /b/ los Costos Financieros del Emisor, por un valor de al menos dos coma cero veces; y /iv/ el ratio entre /a/ la Caja del Emisor, y /b/ los Compromisos Financieros Exigibles en Próximos Seis Meses por un valor de al menos uno coma cero veces.

A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, la Sociedad se encuentra en estado de cumplimiento de sus obligaciones financieras y los covenants establecidos en las nuevas series de bono, los que regirán una vez alzado el Acuerdo de Reorganización.

Promesa de venta de centros comerciales

Con fecha 25 de noviembre de 2020 la Sociedad, sus accionistas a dicha fecha, BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión e Inversiones Terra SpA y la filial Inmobiliaria Puente Ltda. suscribieron un cierre de negocios vinculante, en el cual acordaron la venta de Mall Vivo Imperio y Mall Vivo El Centro de propiedad de Inmobiliaria Puente Ltda. a BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión. Durante 2021 se materializó la transacción a través de la venta de acciones sociales de sociedades creadas especialmente para dicho efecto.

Por su parte, la Sociedad y sus filiales Inmobiliaria Puente Ltda. y SR Inmobiliaria S.A. suscribieron promesa de compraventa con Patio Renta Comercial S.A. por la venta de Vivo Outlet La Florida; Vivo Outlet Maipú; Vivo Outlet Peñuelas y Vivo Outlet Temuco.

Con fecha 30 de diciembre de 2020 se materializa la

venta de la primera etapa de construcción de Vivo Outlet Maipú lo que generó una rebaja en la cuenta "Propiedades de Inversión" por M$18.680.462 (UF642.169), una rebaja en pasivos financieros de M$13.201.358 (UF454.103) y una utilidad en la venta de M$4.322.193 (UF148.681), estando el precio final de la venta sujeta a verificaciones y confirmaciones pendientes normales para este tipo de negocios. Ver Nota 11.

Con fecha 23 de marzo de 2021 se firmó un acuerdo complementario a la compraventa entre la Sociedad y su filial Inmobiliaria Puente Ltda. con Patio Renta Comercial S.A., mediante el cual se pacta el precio de la segunda etapa del Centro Comercial Vivo Outlet Maipú a un precio de M$12.369.845 (UF421.035), financieramente generó una rebaja en la cuenta "Propiedades de Inversión" por M$11.878.121 (UF404.298) y una utilidad en la venta de M$491.724 (UF16.737).

Ver nota 11, 15 y 31 (3). Con fecha 13 de octubre se firmó el contrato por el ajuste final de precio por una rebaja al precio original de M$313.483 (UF10.390). La utilidad generada en esta operación asciende a M$178.241. Ver nota 31.

Con fecha 8 de enero de 2021, se realizó la venta por parte de la filial SR Inmobiliaria S.A. a Rentas Patio X SpA del activo Vivo Outlet la Florida, en cumplimiento de la promesa de compraventa, en una valorización de UF1.174.169, estando el precio final de la venta sujeta a verificaciones y confirmaciones pendientes normales para este tipo de negocios. Financieramente esta operación generó una rebaja en la cuenta "Propiedades de Inversión" por M$36.183.592 (UF1.255.833), una rebaja en pasivos financieros de M$4.185.749 (UF143.939) y un resultado inicial en la venta de M$2.124.357 (UF73.095). Al 31 de diciembre de 2021 se han realizado ajustes al precio por un total de M$1.271.463 con lo cual el resultado en la venta a dicha fecha ascendió a M$852.894 (UF30.318). Ver nota 11, 15 y 31 (3).

Con fecha 26 de enero 2021 se suscribe el contrato de compraventa de acciones entre la Sociedad e Inmobiliaria Centros Comerciales I SpA, filial de BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión, en virtud del cual esta última adquirió de la primera la totalidad de las acciones emitidas por la sociedad Inmobiliaria Mall El Centro SpA, sociedad operadora del centro comercial denominado Mall Vivo El Centro. El precio de esta compraventa ascendió a M$86.832.929 (UF2.982.958), el cual fue íntegramente pagado en ese mismo acto por parte de Inmobiliaria Centros Comerciales I SpA a la Sociedad. Esta operación generó una utilidad de M$26.784.274 (UF920.116). Ver notas 11 y 31 (2).

Con fecha 26 de enero 2021 se suscribe el contrato de compraventa de acciones entre la Sociedad e Inmobiliaria CR S.A., filial de BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión, en virtud del cual esta última adquirió de la primera la totalidad de las acciones emitidas por la sociedad Inmobiliaria Mall Imperio SpA, sociedad operadora del centro comercial denominado Mall Vivo Imperio. El precio de esta compraventa ascendió a $46.834.855 (UF1.608.911), el cual fue íntegramente pagado por parte de Inmobiliaria CR S.A. a la Sociedad. Esta operación generó una utilidad de M$2.357.894 (UF81.000). Ver notas 11 y 31 (2).

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

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

Con fecha 22 de noviembre de 2022, la sociedad filial de Vivo SpA, Inmobiliarias Regionales S.A. vendió su participación accionaria en la sociedad Inmobiliaria Punta Arenas S.A., equivalente al 50% de las acciones en que dividía el capital, al otro accionista la sociedad Open Road S.A., con dicha venta la sociedad Inmobiliaria Punta Arenas S.A., dejó de pertenecer a la malla de sociedades de Vivo SpA.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

2.1 BASES DE PRESENTACIÓN Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Los presentes estados financieros consolidados de Vivo SpA. (Ex VivoCorp S.A.) y filiales, en adelante la Sociedad o el grupo, al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presentan en miles de pesos chilenos y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), específicamente NIC34, Información Financiera Intermedia, emitida por International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") y representan una adopción integral, explícita y sin reservas de las mencionadas NIIF y considerando las respectivas regulaciones de la Comisión para el Mercado Financiero, y han sido aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 31 de marzo de 2022.

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

Período contable

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

- Estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre 2022 y 2021.
- Estados consolidados de resultados por función por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados consolidados de resultados integrales por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- Estados consolidados de cambios en el patrimonio por los años terminados el 31 diciembre de 2022 y 2021.
- Estados consolidados de flujos de efectivo directos por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados reflejan fielmente la situación financiera de Vivo SpA. (Ex VivoCorp S.A.) y filiales al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los cuales fueron aprobados por el Directorio. Por lo tanto, los presentes estados financieros consolidados representan la adopción explícita y sin reservas de las NIIF. Los estados financieros consolidados son presentados en miles de pesos y han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la sociedad matriz y sus filiales. Los estados financieros consolidados de la Sociedad por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Responsabilidad de la información y estimaciones contables

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

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

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

Juicios, estimaciones y supuestos

En la preparación de estos estados financieros consolidados se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Sociedad y sus filiales, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. La Administración ha revisado las estimaciones utilizadas considerando la contingencia actual por el Covid-19, y ha concluido que no requieren ajustes. Estas estimaciones se refieren básicamente a:

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

- Determinación de la tasa apropiada para descontar los pagos por arrendamiento.

- Estimaciones de beneficios a los empleados.

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

2.2 PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS.

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

a. Presentación de los estados financieros consolidados

Estados consolidados de situación financiera

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

Estados consolidados de resultados integrales

Vivo SpA (Ex VivoCorp S.A.) y filiales han optado por presentar sus estados consolidados de resultados clasificados por función.

Estados consolidados de flujo de efectivo

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

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por estos las inversiones a plazo inferior a tres meses, de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del grupo, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.
- Actividades de financiamiento: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio total y de los pasivos de carácter financiero.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Estados consolidados de cambios en el patrimonio

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

b. Bases de consolidación y combinación de negocios - Los presentes estados financieros

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

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

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

RUT	Nombre sociedad	Moneda funcional	31.12.2022 Porcentaje de participación Directo %	31.12.2022 Porcentaje de participación Indirecto %	31.12.2022 Porcentaje de participación Total %	31.12.2021 Porcentaje de participación Directo %	31.12.2021 Porcentaje de participación Indirecto %	31.12.2021 Porcentaje de participación Total %
77.550.323-8	Nueva Inmobiliaria Ovalle SpA. (1)	Peso chileno	100,00	-	100,00	-	-	-
77.550.319-K	Nueva Desarrollos Comerciales II SpA (2)	Peso chileno	100,00	-	100,00	-	-	-
77.550.324-6	Nueva Inversiones HH Costanera II SpA (3)	Peso chileno	100,00	-	100,00	-	-	-
76.146.228-8	CAI Constructora S.A. (4)	Peso chileno	99,99	-	99,99	99,99	-	99,99
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda. (5) (6)	Peso chileno	99,99	0,01	100,00	99,99	0,01	100,00
76.132.214-1	Inversiones HSG S.A. (7)	Peso chileno	99,99	0,01	100,00	99,99	0,01	100,00
76.027.596-4	Inmobiliaria Ovalle S.A. (8)	Peso chileno	-	91,80	91,80	91,80	-	91,80
77.288.041-3	Inmobiliaria Mall EL Centro SpA. (5)	Peso chileno	-	-	-	-	-	-
77.308.036-4	Inmobiliaria Mall Imperio SpA. (6)	Peso chileno	-	-	-	-	-	-
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A. (9)	Peso chileno	-	91,79	91,79	-	91,79	91,79
76.012.814-7	Inmobiliarias Regionales S.A. (9)	Peso chileno	-	91,81	91,81	0,01	91,80	91,81
96.763.040-3	Inmobiliaria Río Lluta S.A. (10)	Peso chileno	-	46,82	46,82	-	46,82	46,82
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A. (11)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A. (11)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A. (11)	Peso chileno	-	91,70	91,70	-	91,70	91,70
76.027.884-K	Inmobiliaria SRBG S.A. (11)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A. (12)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.284.572-5	Inversiones HH Costanera II S.A. (13)	Peso chileno	-	90,00	90,00	90,00	-	90,00
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.(14)	Peso chileno	-	50,00	50,00	-	50,00	50,00
76.068.777-4	HRC S.A. (15)	Peso chileno	-	99,90	99,90	-	99,90	99,90

(1) Con fecha 9 de marzo de 2022 se constituye la sociedad por acciones Nueva Inmobiliaria Ovalle SpA, con un capital de $4.371.071.086, dividido en cien mil acciones ordinarias, nominativas, de una única serie y sin valor nominal, las que se encuentran íntegramente suscritas y pagadas por Vivo SpA, mediante el aporte en dominio, cesión y transferencia de 918 acciones de la sociedad Inmobiliaria Ovalle S.A valorizadas en $4.371.070.147; tres acciones de la sociedad SR Inmobiliaria S.A. valorizadas en la cantidad de $450 y una acción de la sociedad Inmobiliaria Regionales S.A la que se valoriza en $489. Estas acciones son equivalentes al 100% de las acciones de propiedad de Vivo SpA en dichas sociedades y su valor corresponde al valor tributario al cual dichas acciones se encontraban registradas por Vivo SpA. La creación de esta nueva filial no afecta la interpretación de estos estados financieros y sus efectos contables han sido eliminados en la consolidación.

(2) Con fecha 9 de marzo de 2022 se constituyó la sociedad por acciones Nueva Desarrollos Comerciales II S.A. SpA, con un capital de $416.869.736, dividido en cien mil acciones ordinarias, nominativas, de una única serie y sin valor nominal, las que se encuentran íntegramente suscritas y pagadas por Vivo SpA mediante aporte en dominio, cesión y transferencia de 600 acciones de la sociedad Desarrollos Comerciales II S.A., equivalente al 100% de las acciones de propiedad de Vivo SpA en dicha sociedad, valorizadas en $416.869.736., valor tributario al cual dichas acciones se encontraban registradas por Vivo SpA. La creación de esta nueva filial no afecta la interpretación de estos estados financieros y sus efectos contables han sido eliminados en la consolidación.

(3) Con fecha 9 de marzo de 2022 se constituyó la sociedad por acciones Nueva Inversiones HH Costanera II SpA, con un capital de $781.625.314, dividido en cien mil acciones ordinarias, nominativas, de una única serie y sin valor nominal, las que se encuentran íntegramente suscritas y pagadas por Vivo SpA mediante aporte en dominio, cesión y transferencia de 1.738.224 acciones de la sociedad Inversiones HH Costanera II S.A., equivalente al 100% de las acciones de propiedad de Vivo SpA en dicha sociedad, valorizadas en $781.625.314, valor tributario al cual dichas acciones se encontraban registradas por Vivo SpA. La creación de esta nueva filial no afecta la interpretación de estos estados financieros y sus efectos contables han sido eliminados en la consolidación.

(4) La filial CAI Constructora S.A. actualmente no tiene proyectos en desarrollo, sin embargo, tiene obligaciones vigentes en relación con el contrato suscrito con la Municipalidad de Lo Barnechea, denominado Contrato de Adquisición, Construcción y Habilitación del Centro Cívico de Lo Barnechea, de fecha 8 de abril de 2013, y que dicen relación a las obligaciones del constructor, primer vendedor, establecidas en los artículos 18 de la Ley general de Urbanismo y Construcciones. El vencimiento de esta obligación es en diciembre del año 2026.

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

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

(6) Con fecha 26 de enero de 2021 la Sociedad y su filial directa CAI Constructora S.A. en su calidad de accionistas acordaron dividir la Sociedad Inmobiliaria Puente Ltda en dos sociedades. La continuadora legal en la cual se radica el 66,1% del patrimonio total de la Sociedad que se divide, conserva el nombre o razón social de Inmobiliaria Puente Ltda. La segunda Sociedad denominada Inmobiliaria Mall Imperio SpA se constituye como Sociedad por acciones y con un capital de M$11.357.293 dividido en 1.000 acciones totalmente suscritas y pagadas por Vivo SpA. (Ex VivoCorp S.A.) y su filial directa CAI Constructora S.A. El objeto de esta Sociedad es el desarrollo y operación, en calidad de propietaria, del Centro Comercial Mall Vivo Imperio. En la misma fecha la Sociedad vende la totalidad de las acciones emitidas por Inmobiliaria Mall Imperio SpA. a Inmobiliaria CR S.A. filial de BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión, a un precio de M$46.834.855, generando una utilidad de M$2.357.894. Ver Nota 1, 11 y 31 (2).

(7) Con fecha 25 de noviembre de 2020 la Sociedad y su filial Inmobiliaria Puente Limitada, adquirieron la totalidad de las acciones emitidas por Inversiones HSG S.A., quien posee una participación del 50% en la sociedad Inversiones HCP Citiexpress S.A. según pacto de accionista de fecha 24 de marzo de 2011. De acuerdo con dicho pacto y al Contrato de Administración y Operación hotelera, que forma parte integral de este, es consolidada por el accionista que posee el otro 50% de las acciones, Hoteles City Express Chile Limitada, puesto que este último ejerce el control de Inversiones HCP City Express S.A a través de la administración. El precio de la compraventa ascendió a M$6.089.252 y fue realizada a las sociedades relacionadas Corpgroup Inversiones Limitada y Corpgroup Holding Inversiones Limitada bajo condiciones de mercado. Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad realizó la apertura del precio pagado identificando los valores justos de los activos adquiridos y los pasivos asumidos, en función a un estudio efectuado por un tercero independiente de la administración de Vivo SpA., reconociendo un mayor valor pagado de inversión por M$43.257.

(8) La filial directa Nueva Inmobiliaria Ovalle SpA ejerce el control sobre esta sociedad a través de la administración.

(9) La filial indirecta Inmobiliaria Ovalle S.A. ejerce el control sobre estas sociedades a través de la

administración.

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

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

(12) Con fecha 22 de noviembre de 2022 se firmó contrato de compraventa de las acciones de la filial indirecta Inmobiliaria Punta Arenas S.A., entre Inmobiliaria Regionales S.A. y Open Road S.A. El precio total de la compraventa asciende a la suma total de M$750.000, de los cuales M$450.000 son pagados en el acto y M$300.000 serán pagados una vez que se haya modificado el contrato de leasing en iguales o mejores condiciones. Ver nota 31 (1) y 9 (2).

(13) La filial directa Nueva Inversiones HH Costanera II SpA ejerce el control sobre esta sociedad a través de la administración.

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

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

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

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

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

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

	31.12.2022 $	31.12.2021 $
Dólares estadounidenses	855,86	844,69
Unidad de fomento	35.110,98	30.991,74

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

f. Inversiones contabilizadas por el método de participación - Las participaciones en sociedades sobre las que la Sociedad ejerce el control conjuntamente con otra sociedad o en las que posee una influencia significativa se registran siguiendo el método de la participación. Con carácter general, la influencia significativa se presume en aquellos casos en la que la Sociedad posee una participación superior al 20% y menor al 50%, con excepción de cuando superan el 50%, pero existen pactos de actuación conjuntos.

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

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

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

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

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

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

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

Las tasas de ambos impuestos, es de un 27%, correspondiente a la tasa de impuesto de primera categoría, aplicable a la Sociedad y filiales que quedó acogida, por defecto al "Régimen de imputación parcial de los créditos", según disposición de la letra B) del artículo 14 de la Ley de Impuesto Renta, vigente a contar del 1° de enero de 2017.

A la fecha de la presentación de estos estados financieros consolidados, la Sociedad y filiales han registrado sus impuestos diferidos en base a la tasa aplicable en el año en que se espera su reverso.

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

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

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

Cuando se realizan mantenciones mayores, su costo es reconocido en el valor libro del activo como 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 la Sociedad para obtener beneficios económicos derivados de su arriendo u obtener apreciación de capital por el hecho de mantenerlos. Las propiedades de inversión en primera instancia son reconocidas a costo de adquisición, o sea, su precio de compra y cualquier desembolso que se esté asociado al activo en cuestión. Posterior a la valorización inicial las propiedades de inversión son presentadas a su valor justo, para ello en cada uno de los cierres contables anuales, la Administración es la encargada de calcular las variaciones al valor justo, de acuerdo con el modelo de flujos descontados. Las utilidades o pérdidas que surgen de cambios en los valores justos de propiedades de inversión son incluidas en "Otras ganancias (pérdidas)" el estado consolidado de resultados en el período en el cual surgen.

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

La Sociedad y filiales han determinado valorizar los terrenos y proyectos inmobiliarios en curso al valor de costo del terreno más todos los desembolsos necesarios para su desarrollo y construcción.

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

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

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

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

Tasa de descuento (WACC)

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

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

Luego de determinada la tasa de descuento, y proyectados los flujos, se calcula el VAN con esa tasa, con perpetuidad a contar del año 15. Ese valor será registrado en las propiedades de inversión "PI" en el período en cuestión. La utilidad como se mencionó anteriormente será la diferencia entre el valor antes determinado y el valor registrado a la fecha en la contabilidad.

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

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

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

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

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

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

k. Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

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

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

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

Cuando la Sociedad está comprometida con un plan de venta que implica la enajenación de una inversión en una asociada o una parte de una inversión en una asociada, la inversión o la parte de la inversión es la asociada que se dispondrá se clasifica como mantenida para la venta cuando se cumplen los criterios descritos anteriormente. La Sociedad deja entonces de aplicar el método de participación en relación con la porción que se clasifica como mantenido para la venta.

Cualquier parte retenida de una inversión en una asociada que no ha sido clasificada como mantenida para la venta continúa siendo contabilizada usando el método de participación.

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

l. Deterioro de activos

l.1 Deterioro de activos financieros

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

en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero.

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

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

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

l.2 Deterioro de activos no financieros

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

m. Instrumentos financieros.

Clasificación.

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

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

- Aquellos que se miden a costo amortizado.

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

a) Activos financieros a costo amortizado - La Sociedad clasifica sus activos financieros a costo amortizado 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.

n. Pasivos financieros.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los instrumentos de patrimonio emitidos por el Grupo se registran al monto de la contraprestación recibida, netos de los costos directos de la emisión. Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene emitidas acciones serie A, B y C, de las cuales tiene suscritas las acciones de serie A y serie B.

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene emitida acciones de serie única totalmente suscritas y pagadas y las cuentas por cobrar a la matriz Inversiones Terra SpA y a la sociedad relacionada Matriz Terra SpA, que no se han castigado y que se han reclasificado a patrimonio producto del Acuerdo de Reorganización de Vivo SpA (Ex VivoCorp S.A.). Ver nota 26 e) (1).

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

o. Instrumentos financieros derivados de cobertura

La Sociedad y sus filiales evalúan su exposición y adquieren instrumentos financieros derivados para cubrir el riesgo de exposición en moneda y la tasa de interés. Las evaluaciones a estasexposiciones son efectuadas en forma periódica. Los derivados implícitos son separados del contrato principal y registrados de forma separada si las características y riesgos del contrato principal y del derivado implícito no están estrechamente relacionadas, un instrumento separado con los mismos términos del derivado implícito pudiese cumplir con las características de un derivado, y el instrumento combinado no es valorizado al valor razonable con cambios en resultados.

Los instrumentos financieros derivados son reconocidos inicialmente a valor razonable en la fecha en la que el contrato derivado es suscrito y son posteriormente remedidos a valor razonable.

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

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

p. Arrendamientos

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

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

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

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

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

Para los arrendamientos de corto plazo (arrendamientos con un plazo de arriendo de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de bajo valor, la Sociedad reconoce los pagos de arrendamiento como un costo operacional sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento. Los pagos de arrendamiento son cargados al rubro “Gastos de administración” de los estados consolidados de resultados integral según se incurren.

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

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

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

r. Reconocimiento de ingresos - Los ingresos provenientes de la explotación corresponden a arriendos mínimos, arriendos porcentuales, servicios básicos y otros, los cuales son reconocidos linealmente, en la medida que es probable

que los beneficios económicos fluirán a la Sociedad y sus filiales, y éstos puedan ser confiablemente medidos y representan los importes a cobrar por los servicios prestados, menos descuentos e impuestos a las ventas y servicios. La Sociedad
retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de sus propiedades de inversión y en consecuencia registra sus operaciones de arrendamiento como arrendamientos operativos.

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

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

a. Ingresos inmobiliarios - Los ingresos por servicios de arriendo de locales comerciales, arriendos de oficinas, salas de supermercados, locales al interior de éstas, estacionamientos y bodegas, son reconocidos una vez que se ha prestado el servicio.

b. Ingresos por gestión - Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos se producirán y puedan ser confiablemente medidos.

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no realizó operaciones de potencial efecto dilutivo, que suponga una ganancia por acción diluida diferente del beneficio básico por acción.

t. Dividendo mínimo - El artículo Nº 79 de la ley de Sociedades Anónimas de Chile establece que, salvo acuerdo diferente adoptado en la Junta respectiva, por unanimidad de las acciones emitidas, las sociedades anónimas abiertas deberán distribuir anualmente como dividendo en dinero a sus accionistas, a prorrata de sus acciones o en la proporción que establezcan los estatutos si hubiere acciones preferidas, a lo menos el 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio, excepto cuando corresponda absorber pérdidas acumuladas provenientes de ejercicios anteriores.

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existe provisión de dividendo mínimo en virtud del "Acuerdo de Reorganización", aprobado por la Junta Deliberativa de Acreedores del 23 de diciembre de 2021, el cual estipula que la Sociedad no podrá repartir dividendos a sus accionistas directos e indirectos.

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

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

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

En relación con los principales clientes del Grupo, solo SMU y filiales representa un 40% y 27% aproximadamente, del total de ingresos consolidados al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente. Además, después del cuarto locatario con mayor incidencia en ingresos totales de la Sociedad, ninguno tiene una incidencia mayor al 3% al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

2.3 NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

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

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

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

NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Revelación de Políticas Contables (enmiendas a NIC 1 y NIIF - Declaración Práctica 2)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Definición de Estimaciones Contables (enmiendas a NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Impuesto Diferido relacionado a Activos y Pasivos que se originan de una Sola Transacción (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (enmiendas a NIIF 16)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Pasivos no corrientes con convenios de deuda (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.

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

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

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

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

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

3.1 DETERIORO DE ACTIVOS

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

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

3.2 VIDA ÚTIL ECONÓMICA DE ACTIVOS

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

3.3 VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS Y DERIVADOS

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

3.4 ESTIMACIÓN DE DEUDORES INCOBRABLES

La Sociedad ha estimado el riesgo de recuperación de sus cuentas por cobrar, en base al modelo de pérdidas de crédito esperadas, aplicando un enfoque simplificado y evaluando en forma prospectiva las pérdidas crediticias esperadas desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar. 3.5 Valor razonable de las propiedades de inversión

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

3.6 PROBABILIDAD DE OCURRENCIA Y MONTO DE LOS PASIVOS DE MONTO INCIERTO O CONTINGENTE

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

3.7 CÁLCULO DEL IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS Y ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

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

3.8 PASIVOS POR ARRENDAMIENTO

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

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

3.9 COMBINACIÓN DE NEGOCIOS Y PLUSVALÍA (MENOR VALOR DE INVERSIÓN)

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

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

- Los activos o pasivos por impuestos diferidos, y activos o pasivos relacionados con acuerdos de beneficios a los empleados se reconocen y miden de acuerdo con la NIC 12 Impuestos a la renta y la NIC 19, respectivamente;

- Los pasivos o instrumentos de patrimonio relacionados con acuerdos de pagos basados en acciones de la adquirida o acuerdos de pagos basados en acciones de la compañía celebrados para reemplazar los acuerdos de pagos basados en acciones de la adquirida se miden de conformidad con la NIIF 2 en la fecha de adquisición; y

- Los activos (o grupo de activos para su disposición) que son clasificados como mantenidos para la venta de acuerdo con la NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas se miden de acuerdo con esa Norma.

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

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

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

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

Cuando la contraprestación transferida por la Sociedad en una combinación de negocios incluye activos o pasivos resultantes de un acuerdo de contraprestación contingente,

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

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

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

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

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

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

Combinaciones de negocio bajo control común

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

4. CAMBIOS CONTABLES

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022 no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables.

5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad presenta patrimonio consolidado ascendente a M$64.164.814, pérdida del período de M$14.052.916 y capital de trabajo negativo por M$25.150.441. Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad presenta patrimonio consolidado ascendente a M$136.430.133, utilidad del período de M$12.762.715 y capital de trabajo negativo por M$188.248.855.

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

a. A los pasivos por impuestos corrientes, por los impuestos a las rentas del año tributario 2022 con convenio de pago con el SII, de la Sociedad y las filiales Inmobiliaria Puente Ltda. y SR Inmobiliaria S.A.

b. A los dos créditos bancarios de corto plazo destinados al financiamiento de un proyecto en construcción en zona de Chillan y un terreno en la zona Coyhaique para el desarrollo de centros comerciales del mismo nombre. Estos pasivos debieran refinanciarse una vez terminadas las obras mejorando el capital de trabajo.

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

a. Riesgo por liquidez

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

Teniendo en cuenta el actual desempeño operacional de la Sociedad y sus filiales y su posición de liquidez, ésta estima que los flujos de efectivo provenientes de las actividades operacionales y el efectivo disponible no son suficientes para financiar el capital de trabajo en las condiciones previas al acuerdo de reorganización judicial, atendidas a la aceleración de las obligaciones con los tenedores de bonos. El plan de reorganización acordado con los acreedores contempla la reprogramación en el largo plazo de la deuda financiera existente, y compromisos de financiamiento de capital de trabajo, que revertirán esta situación. Ver nota 1.

La siguiente tabla resume el perfil de vencimiento de los pasivos financieros y de los pasivos por arrendamiento de Vivo SpA. (Ex VivoCorp S.A.) y filiales, al 31 de diciembre de 2022 y 2021 basado en obligaciones financieras contractuales de pago.

Al 31 de diciembre de 2022	Hasta 1 año	Más de 1 hasta 2 años	Más de 2 hasta 3 años	Más de 3 hasta 4 años	Más de 4 hasta 5 años	Más de 5 años	Total
	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Capital	30.499.339	19.260.440	10.618.555	10.711.917	15.654.950	310.138.912	396.884.113
Intereses	12.375.505	12.584.980	17.715.952	14.400.820	13.845.548	115.181.804	186.104.609
Totales	42.874.844	31.845.420	28.334.507	25.112.737	29.500.498	425.320.716	582.988.722

Al 31 de diciembre de 2021	Hasta 1 año	Más de 1 hasta 2 años	Más de 2 hasta 3 años	Más de 3 hasta 4 años	Más de 4 hasta 5 años	Más de 5 años	Total
	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Capital	217.419.139	5.769.063	6.065.504	6.073.755	6.326.035	107.111.680	348.765.176
Intereses	43.371.578	6.473.592	6.181.938	5.875.513	5.568.003	40.052.408	107.523.032
Totales	260.790.717	12.242.655	12.247.442	11.949.268	11.894.038	147.164.088	456.288.208

b. Riesgos de inflación

La principal exposición a este tipo de riesgo se encuentra relacionada con existencia activos y deudas en Unidades de Fomento. Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad posee un total de M$15.242.329 y M$404.274.506 (M$55.160.848 y M$334.709.351 al 31 de diciembre de 2021) en activos y pasivos, respectivamente, establecidas en Unidades de Fomento. Sin embargo, los ingresos de la Sociedad también se encuentran indexados a la inflación al estar expresados en Unidades de Fomento, produciéndose un calce natural entre ambos, evitando así la exposición al riesgo de inflación.

Una variación del 6% en la Unidad de Fomento genera en el resultado consolidado un efecto de M$25.532.868.

Riesgo de crédito de clientes o cuentas por cobrar.

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

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

El detalle de las garantías en efectivo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

RUT Entidad	Nombre Entidad	Tipo de Garantía	31.12.2022	31.12.2021
			M$	M$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Efectivo	239.573	250.828
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	Efectivo	655.139	393.473
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	Efectivo	124.565	100.178
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	Efectivo	49.502	42.854
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	Efectivo	1.284	1.133
76.132.214-1	Inversiones HSG S.A.	Efectivo	1.040	1.040
Totales (1)			1.071.103	789.506

(1) Ver Nota 23 Otros pasivos no financieros

El detalle de las garantías en documentos al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

RUT Entidad	Nombre Entidad	Tipo de Garantía	31.12.2022	31.12.2021
			M$	M$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Boleta	176.687	265.231
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Cheque	300	19.221
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	Boleta	827.575	553.298
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	Cheque	1.419	-
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	Depósito a plazo	2.892	18.320
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	Boleta	-	534
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	Depósito a plazo	-	2.162
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	Cheque	16.821	14.240
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	Boleta	197.642	196.188
Totales			1.223.336	1.069.194

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

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

	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 9)	8.918.547	9.451.380

c. Exposición al riesgo de moneda y tasas de interés

La principal exposición a este tipo de riesgo se encuentra relacionada con existencia de deudas en moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2022 la sociedad no posee deuda en moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2021 la filial Inmobiliaria Puente Ltda. posee deuda por un total de M$4.526.000 establecida en dólares estadounidenses. Sin embargo, se tomó un instrumento de cobertura asociado a esta deuda, manteniendo la deuda indexada al valor de la UF.

Al 31 de diciembre de 2022, el 99% de la deuda financiera consolidada, se encuentra expresada en unidades de fomento y el 1% en pesos chilenos, no existiendo riesgo por tipo de cambio a esta fecha.

Por su lado, el 99% de los pasivos financieros y el 100% de los leasings se encuentran indexados a la UF con tasa fija.

Al 31 de diciembre de 2022 el total de la deuda financiera se encuentra a tasa de interés fija.

d. Riesgos de mercado

Duración de contratos

Un factor importante para considerar es que, ante un período de desaceleración económica más prolongado, los niveles de ocupación de los centros comerciales podrían verse afectados. Para evitar este riesgo, el grupo mantiene sobre el 74% (73% al 31 de diciembre de 2021) de los contratos vigentes con una duración mayor a los 4 años, ambos ponderados por ingresos por arriendo, y el plazo promedio de los contratos por metros cuadrados arrendables (GLA) es de 15 años (15 años al 31 de diciembre de 2021).

Ingresos variables

Las condiciones económicas podrían afectar las ventas de los locatarios en el corto plazo, lo que afectaría negativamente los ingresos. Para sortear este riesgo, la Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2022 un porcentaje de ingresos variables de sólo un 7% (11% al 31 de diciembre de 2021), lo que, en conjunto con la duración de los contratos y la diversificación de locatarios, permite asegurar la estabilidad de los ingresos.

Diversificación de locatarios

En relación con la diversificación de los locatarios, SMU representaba hasta el año 2014, más del 50% de los ingresos de la Sociedad. Desde ese año en adelante, dicho porcentaje disminuyó llegando a representar sólo un 20% al 3 de diciembre de 2019. Al 31 de diciembre de 2020 la participación de SMU fue de 27%. Al 31 de diciembre de 2021 subió a 42%, y al 31 de diciembre de 2022 fue de 40% lo que se explica por la venta de activos realizadas en el año 2021. Por otro lado, después del 4to mayor locatario en relación con los ingresos totales de la Sociedad, ninguno de los restantes supera el 3% de los ingresos.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	Moneda	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
Efectivo en caja y banco	Pesos	4.172.401	4.483.989
Valores negociables (1)	Pesos	1.004.132	723.923
Totales		5.176.533	5.207.912

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022:

Rut	Empresa	Rut Banco	Nombre Banco	Nombre Fondo	Serie	Cantidad Cuotas	Valor Cuota	31.12.2022 M$
76.058.352-9	Vivocorp S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE F5	242.289,7679	2.069,38870	501.392
76.014.444-4	Inmobiliarias SRW S.A.	97.036.000-K	Banco Santander	Money Market	Ejecutiva	35.565,9534	1.529,80960	54.409
76.014.444-4	Inmobiliarias SRW S.A.	97.036.000-K	Banco Santander	Money Market	Inversionista	3.920,3141	5.517,35220	21.630
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.036.000-K	Banco Santander	Money Market	Corporativa	44.053,5875	1.243,49350	54.780
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.036.000-K	Banco Santander	Money Market	Ejecutiva	56.978,7213	1.529,80960	87.167
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE F5	95.375,3884	2.069,38870	197.369
76.014.444-4	Inmobiliarias SRW S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE F1	22.743,4269	1.939,76990	44.117
76.146.228-8	CAI Constructora S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE F5	22.305,4811	1.939,76990	43.268
Total								1.004.132

Al 31 de diciembre de 2021:

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

(*) Relacionado a través de accionistas comunes hasta el 23 de agosto de 2022 según cambio de control. Ver nota 1 (vi).

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

El detalle de los otros activos financieros es el siguiente:

	Moneda	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
Efectivo en banco	Pesos	261.161	3.647.569
Depósitos a plazo	Pesos	-	12.000.000
Totales		261.161	15.647.569

Con fecha 20 de octubre de 2021 la Sociedad se acogió al procedimiento judicial de reorganización regulado por la Ley N°20.720. Ver nota 1. Producto de este procedimiento judicial, el cual se mantiene vigente al 31 de diciembre de 2022, los otros activos financieros corrientes presentan restricción para su liquidez.

Durante el año 2022, los fondos de efectivos y depósitos a plazo fueron utilizados en la construcción y remodelación de los activos Vivo Outlet Chillán y Mall Panorámico respectivamente. Ver nota 15 b) (1).

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

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

Corrientes	Moneda	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
Pagos anticipados (1)	$	1.950.661	1.047.354

No corrientes	Moneda	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
Valores en garantía (2)	$	792.361	735.233

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

(2) Corresponde principalmente a garantías entregadas a favor de terceros de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. y de la filial indirecta Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle es el siguiente:

	31.12.2022		31.12.2021	
	Corriente M$	No corriente M$	Corriente M$	No corriente M$
Deudores por ventas	5.674.749	-	7.455.007	-
Documentos por cobrar (1)	903.566	926.828	1.318.162	1.056.981
Deudores varios (2)	405.000	2.892.383	1.085.431	869.770
Remanente de crédito fiscal (3)	3.621.139	-	4.207.181	-
Deterioro deudores por venta (4)	(1.883.979)	-	(2.333.971)	-
Totales	8.720.475	3.819.211	11.731.810	1.926.751

(1) Al 31 de diciembre de 2022 corresponde a cheques en cartera de la Sociedad, de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. y de las filiales indirectas SR Inmobiliaria S.A., Inmobiliaria SRR S.A. e Inmobiliaria SRW S.A por M$22.753, M$307.570, M$54.514, M$18.770, M$2.401 respectivamente, 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$78.705, M$985.703, M$88.293 y M$157.733, respectivamente y otros documentos por cobrar de filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. y de la filial indirecta Inmobiliaria SRR S.A. por M$19.741 y M$94.211, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2021 corresponde a cheques en cartera de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. y de las filiales indirectas SR Inmobiliaria S.A., Inmobiliaria SRR S.A. e Inmobiliaria SRW S.A. por M$575.966, M$29.660, M$38.848 y M$6.237, respectivamente y a pagarés por cobrar a clientes, corrientes y no corrientes de la Sociedad, de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. y de las filiales indirectas Inmobiliaria SRR S.A. y SR Inmobiliaria S.A. por M$125.048, M$1.220.536, M$201.962 y M$176.886, respectivamente.

(2) Al 31 de diciembre de 2022, el monto corriente corresponde principalmente al saldo de la cuota por cobrar, por la venta de la filial indirecta Inmobiliaria Punta Arenas S.A. por un monto de M$300.000 según contrato de compraventa celebrado con fecha 22 de noviembre de 2022 con Open Road S.A. Ver Notas 2.2 (b) (12) y 31 (2). Monto no corriente corresponde a cuentas por cobrar por M$1.910.000 originadas en la división aprobada por la junta Deliberativa de Acreedores de fecha 23 de diciembre de 2021 y materializada con fecha 23 de agosto de 2022 (Ver nota 1), y al saldo por cobrar por un monto de M$982.283 por la venta de los lotes del terreno de Los Toros de la filial Inmobiliaria Puente Limitada cuyo vencimiento es el 31 de diciembre de 2026.

Al 31 de diciembre de 2021, el monto corriente corresponde principalmente al anticipo pagado a la Sociedad Invexans S.A por la promesa de compra de un terreno ubicado en la comuna de Quilpué por M$918.433. Con fecha 26 de abril de 2022 se firmó el reconocimiento de deuda de la filial Inmobiliaria Puente Limitada a la Sociedad Invexans S.A, dejando sin efecto el contrato de compraventa celebrado con fecha 29 de enero de 2020, estipulando el pago de una indemnización por un total de UF35.000. Ver nota 31. Monto no corriente corresponde a saldo por cobrar por la venta realizada el 5 de junio de 2020, de dos lotes del terreno de Los Toros de la filial Inmobiliaria Puente Limitada cuyo vencimiento es el 31 de diciembre de 2026.

(3) Remanentes de crédito fiscal producido principalmente en la filial indirecta Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.

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

A continuación, el detalle según vencimientos:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Saldo Corriente							
	Hasta 90 días		Más de 90 días hasta 1 año		Superior a un año		Total corriente	
	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
Deudores por venta	4.133.541	3.884.521	892.143	1.828.066	649.065	1.742.420	5.674.749	7.455.007
Documentos por cobrar	809.704	994.606	31.157	113.192	62.705	210.364	903.566	1.318.162
Deudores varios	405.000	1.085.431	-	-	-	-	405.000	1.085.431
Remanente crédito fiscal	3.621.139	4.207.181	-	-	-	-	3.621.139	4.207.181
Deterioro deudores comerciales	(424.332)	(42.886)	(755.400)	(487.989)	(704.247)	(1.803.096)	(1.883.979)	(2.333.971)
Totales	8.545.052	10.128.853	167.900	1.453.269	7.523	149.688	8.720.475	11.731.810

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

Tramos de morosidad	Cartera repactada y no repactada							
	31.12.2022				31.12.2021			
	N° clientes cartera no repactada	Monto cartera no repactada M$	N° clientes cartera repactada	Monto cartera repactada M$	N° clientes cartera no repactada	Monto cartera no repactada M$	N° clientes cartera repactada	Monto cartera repactada M$
Al día	130	2.039.759	49	688.976	172	1.843.683	50	794.993
1 - 30 días	253	1.318.567	14	28.065	219	1.200.903	14	29.710
31 - 60 días	108	660.566	5	5.362	122	615.382	11	19.422
61 - 90 días	48	197.378	3	4.574	100	358.980	10	16.055
91 - 120 días	24	106.292	4	5.043	69	243.644	10	15.101
121 - 150 días	29	157.398	4	4.918	52	193.057	10	12.490
151 - 180 días	18	26.662	2	3.183	43	94.591	14	25.813
181 - 210 días	13	16.343	3	3.533	39	440.302	9	12.303
211 - 250 días	14	272.556	2	6.354	44	523.799	8	10.714
> 250 días	148	973.248	4	59.538	327	2.081.299	21	240.928
Totales		5.768.769		809.546		7.595.640		1.177.529

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

	31.12.2022		31.12.2021	
	N° clientes	Monto cartera M$	N° clientes	Monto cartera M$
Documentos por cobrar protestados	7	31.463	18	94.172
Documentos por cobrar en cobranza judicial	80	1.274.134	89	1.308.134
Totales		1.305.597		1.402.306

Las constituciones de provisiones de deterioro y los castigos de cartera al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son las siguiente:

31.12.2022				31.12.2021			
Provisión				Provisión			
Cartera no repactada M$	Cartera repactada M$	Castigos del período M$	Recuperos del período M$	Cartera no repactada M$	Cartera repactada M$	Castigos del período M$	Recuperos del período M$
1.824.441	59.538	(553.818)	-	2.109.086	224.885	(16.043)	-

Movimiento del deterioro:

	01.01.2022 31.12.2022 M$	01.01.2021 31.12.2021 M$
Saldo inicial	2.333.971	1.584.817
Provisión del período	103.826	765.197
Castigos o bajas del período	(553.818)	(16.043)
Saldo final	1.883.979	2.333.971

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

El detalle es el siguiente:

a. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Rut	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	Corriente 31.12.2022 M$	Corriente 31.12.2021 M$	No corriente 31.12.2022 M$	No corriente 31.12.2021 M$
76.054.952-5	Corpgroup Inversiones Ltda. (1)	Accionista común	Chile	Cuenta corriente	UF	-	4.187.971	-	31.174.280
76.604.210-4	Inversiones HH S.A. (3)	Accionista común	Chile	Anticipo compra acciones	UF	-	6.802.687	-	-
76.118.061-4	Inmobiliaria Paseo Peñalolén S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	$	-	180.188	-	-
76.142.875-6	Desarrollos Comerciales II S.A. (2)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	$	157.000	157.000	-	-
81.537.600-5	Rendic Hermanos S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	$	-	13.454	-	-
77.005.200-9	Asesorias e Inv. San Pedro Ltda. (4)	Otras partes relacionadas	Chile	Cuenta corriente	UF	107.585	572.414	-	-
76.014.544-0	Bravo y Compañía S.A. (4)	Accionista común	Chile	Cuenta corriente	UF	2.832.956	2.983.942	-	-
96.541.340-5	Hotel Corporation of Chile S.A. (5)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	$	-	1.419.664	-	-
76.489.577-0	Inversiones HCP City Express S.A.	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	4.184.531	3.541.155
76.503.505-8	Hotel City Express Calama S.A. (6)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	196.468	163.818
76.503.504-K	Hotel City Express Copiapó S.A. (6)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	277.716	232.968
76.503.506-6	Hotel City Express Iquique S.A. (6)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	688.421	580.453
76.503.503-1	Hotel City Express Puerto Montt S.A. (6)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	482.881	409.794
76.158.687-4	Hotel City Express Enea S.A. (6)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	2.268.955	1.932.729
Totales						3.097.541	16.317.320	8.098.972	38.035.197

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

(1) Cuenta corriente originada el 14 de octubre de 2015, expresada en UF, devenga una tasa de interés de un 4,50% (5,46% hasta el 30 de junio de 2019) y amortización de capital al vencimiento en octubre de 2023. Cuenta por cobrar asignada a los anteriores accionistas de la Sociedad, en la división aprobada por la junta Deliberativa de Acreedores de fecha 23 de diciembre de 2021 y materializada con fecha 23 de agosto de 2022. A dicha fecha se devengaron intereses por M$1.259.763 (M$1.560.019 al 31 de diciembre de 2021).

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

(3) Monto entregado por la compra futura del 51% restante de la coligada Hotel Corporation of Chile S.A. Cuenta por cobrar asignada a los anteriores accionistas de la Sociedad, en la división aprobada por la junta Deliberativa de Acreedores de fecha 23 de diciembre de 2021 y materializada con fecha 23 de agosto de 2022. Ver nota 13 (1).

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

(5) Cuenta corriente entre empresas relacionadas expresadas en pesos y no devenga intereses. Cuenta por cobrar asignada a los anteriores accionistas de la Sociedad, en la división aprobada por la junta Deliberativa de Acreedores de fecha 23 de diciembre de 2021 y materializada con fecha 23 de agosto de 2022.

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

b. Cuentas por pagar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	Corriente 31.12.2022 M$	Corriente 31.12.2021 M$	No corriente 31.12.2022 M$	No corriente 31.12.2021 M$
76.842.460-8	Inversiones Andalucía Ltda. (1)	Otras partes relacionadas	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	6.041.340	5.990.522
78.435.780-5	Inversiones Comerciales Raíces Ltda. (1)	Otras partes relacionadas	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	1.227.267	1.083.283
76.576.620-6	Inversiones Torre CG S.A. (5)	Accionista común	Chile	Servicios prestados	$	-	6.261	-	-
76.040.617-1	Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. (3)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	805.855	930.684	-	-
76.058.347-2	HPV S.A.	Coligada	Chile	Servicios prestados	$	-	252	-	-
96.618.540-6	Alvi Supermercados Mayoristas S.A. (5)	Accionista común	Chile	Servicios prestados	$	-	4.694	-	-
97.023.000-9	Banco Itaú (5)	Accionista común	Chile	Servicios prestados	$	-	44	-	-
96.953.290-5	Corp Group Holding Inversiones Ltda.(4)	Accionista común	Chile	Servicios prestados	$	-	49.850	-	-
76.604.210-4	Inversiones HH S.A. (2)	Accionista común	Chile	Cuenta corriente	$	-	12.248	-	-
96.541.340-5	Hotel Corporation of Chile S.A. (4)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	-	30.992
76.054.952-5	Corpgroup Inversiones Ltda. (4)	Accionista común	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	-	7.567
Totales						805.855	1.004.033	7.268.607	7.112.364

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

(2) Cuenta corriente entre empresas relacionadas expresada en pesos y no devenga intereses. Cuenta por pagar asignada a los anteriores accionistas de la Sociedad, en la división aprobada por la junta Deliberativa de Acreedores de fecha 23 de diciembre de 2021 y materializada con fecha 23 de agosto de 2022.

(3) Cuenta corriente expresada en pesos y no devenga intereses.

(4) Cuentas corrientes entre empresas relacionadas expresadas en UF y no devengan intereses. Relacionado hasta el 23 de agosto de 2022 según cambio de control. Ver nota 1 (vi).

(5) Relacionado hasta el 23 de agosto de 2022 según cambio de control. Ver nota 1 (vi).

c. Principales transacciones con partes relacionadas

				31.12.2022		31.12.2021	
Rut	**Sociedad**	**Relación**	**Concepto**	**Monto de la transacción** M$	**Abono (cargo) a resultados** M$	**Monto de la transacción** M$	**Abono (cargo) a resultados** M$
76.483.665-0	Inversiones Terra SpA (1)	Matriz	Traspasos otorgados	-	-	143.156.319	-
			Intereses devengados	-	-	5.200.066	5.200.066
			Reajustes	-	-	5.387.540	5.387.540
			División	176.544.835	-	-	-
76.493.127-0	Matriz Terra SpA (2)	Accionista común	Traspasos otorgados	-	-	5.172.257	-
			Intereses devengados	-	-	148.452	148.452
			Reajustes	-	-	153.385	153.385
			División	5.474.094	-	-	-
96.966.250-7	BTG Pactual Chile S.A. (3)	Accionista	Traspasos recibidos	-	-	1.259.591	-
			Intereses ganados	-	-	4.080	4.080
			Reajustes	-	-	1.696	1.696
76.054.952-5	Corpgroup Inversiones Ltda. (4)	Accionista común	Intereses devengados	1.259.763	1.259.763	1.560.019	1.560.019
			Reajustes	2.877.464	2.877.464	2.040.761	2.040.761
			División	39.500.173	-	-	-
76.040.617-1	Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.	Coligada	Traspasos recibidos	936.039	-	14.175.998	-
			Traspasos otorgados	151.431	-	-	-
			Otros servicios prestados	63.280	53.176	2.061.739	1.732.554
			Cobro de otros servicios	72.482	-	2.297.926	-
			Reajustes	71.415	(71.415)	511.506	511.506
			Intereses	5.316	(5.316)	101.540	101.540
			Otros cobros realizados	29	-	23.977	-
			Disminución de capital coligada (6)	1.755.399	-	-	-
76142875-6	Desarrollos Comerciales II S.A.	Coligada	Traspasos otorgados	-	-	6.434	-
78.435.780-5	Inversiones Comerciales Raíces Ltda.	Otras partes relacionadas	Reajustes	143.984	(143.984)	67.161	(67.161)
			Reversa dividendo provisorio	-	-	15.254	-
76.842.460-8	Inversiones Andalucía Ltda.	Otras partes relacionadas	Reajustes	768.854	(768.854)	397.580	(397.580)
			Traspasos otorgados	718.036	-	549.447	-
77.005.200-9	Asesorías e Inv. San Pedro Ltda.	Otras partes relacionadas	Traspasos otorgados	155.085	-	1.977.539	-
			Reajustes	9.358	(9.358)	46.425	(46.425)
			Disminución de capital otorgada (7)	107.460	-	-	-
			Dividendo otorgado (7)	503.096	-	-	-
76.014.544-0	Bravo y Compañía S.A.	Accionista común	Traspasos otorgados	-	-	2.832.956	-
			Reajustes	150.986	(150.986)	150.986	150.986
97.023.000-9	Banco Itaú (5)	Accionista común	Arriendo de locales	-	-	3.641	3.060
			Cobro de arriendos	-	-	2.159	-
			Servicios recibidos	42.304	(35.550)	69.549	(58.445)
			Pagos realizados	42.348	-	59.849	-

				31.12.2022		31.12.2021	
Rut	**Sociedad**	**Relación**	**Concepto**	**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. (5)	Accionista común	Arriendo de locales	7.400.294	6.218.734	10.356.288	8.702.763
			Cobro de arriendos	7.400.294	-	10.356.288	-
			Gasto común facturado	780.371	655.774	1.855.120	1.558.924
			Cobro de gasto común	793.343	-	2.158.297	-
			Servicios básicos facturados	693.880	583.092	-	-
			Cobro de servicios básicos	693.880	-	-	-
			Servicios recibidos	26.304	(22.104)	42.777	(35.947)
			Pagos realizados	20.724	-	37.955	-
76.012.833-3	Súper 10 S.A. (5)	Accionista común	Arriendo de locales	1.746.376	1.467.543	2.473.108	2.078.242
			Cobro de arriendos	1.746.376	-	2.473.108	-
			Gasto común facturado	55.286	46.459	-	-
			Gasto común cobrado	55.286	-	-	-
			Servicios básicos facturados	64.864	54.508	10.905	9.164
			Cobro de servicios básicos	64.864	-	10.905	-
			Servicios recibidos	-	-	429	(361)
			Pagos realizados	-	-	429	-
96.618.540-6	Alvi Supermercados Mayoristas S.A. (5)	Accionista común	Servicios recibidos	39	(33)	-	-
			Pagos realizados	4.733	-	-	-
			Cobro de servicios básicos	-	-	4.694	-
96.584.620-4	Inversiones Canicio S.A.	Accionista común	Reversa dividendo provisorio	-	-	10.490	-
			Dividendos pagados	25.500	-	35.700	-
76.604.210-4	Inversiones HH S.A. (4)	Accionista común	Asesorías recibidas	5.315	(4.466)	7.532	(7.532)
			Reajustes	594.701	594.701	437.968	(437.968)
			División	7.397.196	-	-	-
76.058.347-2	HPV S.A. (5)	Accionista común	Servicios recibidos	-	-	91.223	(76.658)
			Servicios pagados	252	-	83.915	-
96.953.290-5	CorpGroup Holding Inversiones Ltda (5)	Accionista común	Servicios recibidos	-	-	121.290	(101.924)
			Servicios pagados	15.972	-	71.440	-
			División	31.945	-	-	-
96.541.340-5	Hotel Corporation of Chile S.A. (4)	Coligada	Traspasos otorgados	-	-	1.419.662	-
			Reajustes	2.845	(2.845)	1.921	(1.921)
			División	1.419.664	-	-	-
76.118.061-4	Inmobiliaria Paseo Peñalolén S.A. (4)	Accionista común	División	180.188	-	-	-
96.571.890-7	Compañía de Seguros Confuturo S.A.	Filial común	Suscripcion y pago de acciones	1.471.278	-	3.993.998	-
76.489.577-0	Inversiones HCP City Express S.A.	Coligada	Traspasos otorgados	4.546	4.546	-	-
			Intereses devengados	159.061	159.061	145.841	145.841
			Reajustes	479.769	479.769	212.910	212.910

				31.12.2022		31.12.2021	
Rut	**Sociedad**	**Relación**	**Concepto**	**Monto de la transacción** M$	**Abono (cargo) a resultados** M$	**Monto de la transacción** M$	**Abono (cargo) a resultados** M$
76.158.687-4	Hotel City Express Enea S.A.	Coligada	Intereses devengados	79.711	79.711	47.354	47.354
			Reajustes	256.515	256.515	118.442	118.442
76.503.505-8	Hotel City Express Calama S.A.	Coligada	Traspasos otorgados	3.510	3.510	-	-
			Intereses devengados	12.813	12.813	6.251	6.251
			Reajustes	16.327	16.327	9.986	9.986
76.503.504-K	Hotel City Express Copiapó S.A.	Coligada	Traspasos otorgados	3.332	3.332	-	-
			Intereses devengados	18.191	18.191	8.877	8.877
			Reajustes	23.225	23.225	14.201	14.201
76.503.506-6	Hotel City Express Iquique S.A.	Coligada	Traspasos otorgados	4.796	4.796	-	-
			Intereses devengados	45.319	45.319	22.876	22.876
			Reajustes	57.853	57.853	34.628	34.628
76.503.503-1	Hotel City Express Puerto Montt S.A.	Coligada	Traspasos otorgados	269	-	-	-
			Intereses devengados	31.988	31.988	12.109	12.109
			Reajustes	40.830	40.830	28.486	28.486
90.337.000-9	Open Road S.A.	Otras partes relacionadas	Reversa dividendo provisorio	-	-	7.719	-
			Dividendos pagados	125.000	125.000	-	-
4.430.060-5	Lorenzo Bitar	Otras partes relacionadas	Reversa dividendo provisorio	-	-	4.936	-
			Dividendos pagados	12.000	12.000	16.800	-
6.360.275-2	Carlos Bitar	Otras partes relacionadas	Reversa dividendo provisorio	-	-	2.880	-
			Dividendos pagados	7.000	7.000	9.800	-
6.379.676-K	Sergio Bitar	Otras partes relacionadas	Reversa dividendo provisorio	-	-	617	-
			Dividendos pagados	1.500	1.500	2.100	-
6.379.677-8	Rodrigo Bitar	Otras partes relacionadas	Reversa dividendo provisorio	-	-	1.234	-
			Dividendos pagados	3.000	3.000	4.200	-

(1) Cuenta corriente originada el 13 de octubre de 2015, denominada en UF y devenga una tasa de interés de un 4,5% anual.

En septiembre de 2021, la Sociedad había registrado el deterioro de la cuenta corriente con Terra con cargo a resultados, en función de los antecedentes dispuestos a dicha fecha, sin embargo, al 31 de diciembre de 2021 dicha provisión fue reversada como consecuencia de los acuerdos de la Junta Deliberativa de Acreedores celebrada el 23 de diciembre de 2021, en la que se aprobó el Acuerdo de Reorganización, que consideró la división de Vivo SpA. (Ex VivoCorp S.A.), asignando la cuenta corriente con Terra a la sociedad que nació producto de dicha división, materializa con fecha 23 de agosto de 2022 como se señala en la nota 1.

31 de diciembre de 2021, esta cuenta por cobrar al accionista controlador se presenta reduciendo el patrimonio de la Sociedad por un total de M$176.544.835, en consideración que su liquidación, como se indica en el párrafo anterior, se materializó a través de una transacción de patrimonio. Ver nota 26 e).

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

En septiembre de 2021, la Sociedad había registrado el deterioro de la cuenta corriente con Matriz Terra SpA. con cargo a resultados, en función de los antecedentes dispuestos a dicha fecha, sin embargo, al 31 de diciembre de 2021 dicha provisión fue reversada como consecuencia de los acuerdos de la Junta Deliberativa de Acreedores celebrada el 23 de diciembre de 2021, en la que se aprobó el Acuerdo de Reorganización, que consideró la división de Vivo SpA. (Ex VivoCorp S.A.), asignando la cuenta corriente con Matriz Terra SpA. a la sociedad que nació producto de dicha división, materializa con fecha 23 de agosto de 2022 como se señala en la nota 1.

31 de diciembre de 2021, esta cuenta por cobrar al accionista controlador se presenta reduciendo el patrimonio de la Sociedad por un total de M$5.474.094, en consideración que su liquidación, como se indica en el párrafo anterior, se materializó a través de una transacción de patrimonio. Ver nota 26 e).

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

(4) Cuenta asignada a los anteriores accionistas de la Sociedad, en la división aprobada por la junta Deliberativa de Acreedores de fecha 23 de diciembre de 2021 y materializada con fecha 23 de agosto de 2022.

(5) Relacionado hasta el 23 de agosto de 2022 según cambio de control. Ver nota 1 (vi).

(6) La disminución de capital de la coligada Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. por un total ascendente a M$1.755.399, M$760.000 fueron recibidos durante el año 2022 y M$995.399 en el año 2021.

(7) Disminución de capital y distribución de dividendos otorgados por la filial Nueva Inversiones HH Costanera II SpA a través de cuentas por cobrar que la filial mantiene con sus accionistas.

d. Compensación del personal clave de la Sociedad

El detalle es el siguiente:

	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
Remuneraciones recibidas por la gerencia	2.774.221	4.192.913
Dietas a directores (1)	591.871	606.427
Totales	3.366.092	4.799.340

(1) Incluye sólo dietas y comités recibidas por asistencia a directorios y comité de directores de Vivo SpA (Ex VivoCorp S.A.). En conformidad a lo establecido en el Artículo 33 de la Ley N°18.046 de Sociedades Anónimas, en abril de 2021, la Junta General Ordinaria de Accionistas determinó la remuneración del Directorio y del Comité de directores de Vivo SpA. (Ex VivoCorp S.A.)

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

1. De acuerdo al plan de ventas de activos presentados y aprobado en sesión ordinaria de directores, al 31 de diciembre de 2022 los terrenos de Talcahuano y Coyhaique, Strip Center Hamburgo y departamento ubicado en la comuna de Providencia de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda., los terrenos de José María Caro, Maipú Freire y Ciudad de los Valles de la filial indirecta SR Inmobiliaria, terreno de Curicó de la filial indirecta Inmobiliaria SRB S.A. y los activos de la filial directa Inversiones HSG S.A y sus deudas son consolidadas y presentadas en el estado de situación financiera de acuerdo a lo requerido por la NIIF 5 en los “Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios” y en “Pasivos no corrientes o grupos de pasivos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta” respectivamente.

El detalle del estado de situación financiera de los activos y pasivos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta al 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Inmobiliaria Puente Ltda. 31.12.2022 M$	SR Inmobiliaria 31.12.2022 M$	Inmobiliaria SRB S.A. 31.12.2022 M$	Inversiones HSG S.A. 31.12.2022 M$	Total 31.12.2022 M$
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios, netos	**5.292.558**	**2.271.433**	**544.888**	**115.525**	**8.224.404**
Activos no corrientes mantenidos para la venta					
Propiedades de inversión	10.594.319	4.707.645	544.888	115.525	15.962.377
Total activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	**10.594.319**	**4.707.645**	**544.888**	**115.525**	**15.962.377**
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta					
Otros pasivos financieros, corrientes	5.301.761	-	-	-	5.301.761
Otros pasivos financieros, no corrientes	-	2.436.212	-	-	2.436.212
Total pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	**5.301.761**	**2.436.212**	**-**	**-**	**7.737.973**

Los saldos del rubro son presentados a su menor valor entre el valor contable y el valor razonable, según lo requerido por la NIIF 5.

Los resultados generados al 31 de diciembre de 2022 por los activos clasificados como disponibles para la venta, e incluidos en los estados de resultados consolidados de Vivo SpA (Ex VivoCorp S.A.) son los siguientes:

	Inmobiliaria Puente Ltda. 01.01.2022 31.12.2022 M$	SR Inmobiliaria S.A. 01.01.2022 31.12.2022 M$	Inmobiliaria SRB S.A. 01.01.2022 31.12.2022 M$	Inversiones HSG S.A. 01.01.2022 31.12.2022 M$	Total 01.01.2022 31.12.2022 M$
Estado de resultados					
Ingreso de actividades ordinarias	168.296	377.416		-	545.712
Costo de ventas	(57.853)	(139.587)	(8.711)	-	(206.151)
Margen bruto	110.443	237.829	(8.711)	-	339.561
Gasto de administración	(836)	(3.652)	-	(1.023)	(5.511)
Otras ganancias	622.257	(788.024)	-	4.537	(161.230)
Ganancias de actividades operacionales	731.864	(553.847)	(8.711)	3.514	172.820
Resultados por unidades de reajuste	(262)	(431)	-	-	(693)
Utilidad del período	731.602	(554.278)	(8.711)	3.514	172.127

Con fecha 7 de marzo de 2023, en sesión ordinaria de directores se aprobó incorporar al plan de ventas de activos de la Sociedad, el terreno de Antofagasta de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. Ver nota 42.

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

a. Inmobiliaria Puente Limitada venderá a BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversiones los centros comerciales denominados Mall Vivo Imperio y Mall Vivo El Centro. En relación al Mall Vivo Imperio se acordó un precio de UF1.228.512,45 descontado la deuda y respecto a Mall Vivo El Centro, se acordó un precio de compraventa de UF2.982.958,21. Esta operación generó al 31 de diciembre de 2021 una rebaja en las propiedades de inversión por UF5.999.696,22 y en los pasivos financieros por UF1.853.379,92.

   Con fecha 29 de diciembre de 2020, se suscribió una complementación y modificación del cierre de las negociaciones antes descritas, extendiendo el plazo para el cumplimiento de las condiciones y para la materialización de la transacción, el que podría llegar hasta el día 15 de enero de 2021, prorrogable al día 22 de enero de 2021. Ver nota 1.

   Con fecha 26 de enero de 2021 se materializó la venta de acciones sociales de las sociedades creadas especialmente para dicho efecto. Las sociedades resultantes de la división de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. son Inmobiliaria Mall El Centro SPA. Sociedad constituida con fecha 14 de diciembre de 2020 con un patrimonio de M$59.950.930 y cuyo principal activo es el Mall Vivo El Centro. Ver nota 2.2 b) (2) y la Sociedad Inmobiliaria Mall Imperio SPA. constituida con fecha 26 de enero de 2021 con un patrimonio de M$33.275.923 y cuyo principal activo es el Mall Vivo Imperio.

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

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

b. La Sociedad y sus filiales Inmobiliaria Puente Limitada y SR Inmobiliaria S.A. suscribieron una promesa de compraventa mediante la cual prometieron vender a Patio Renta Comercial S.A. o a la entidad que esta designe los activos Vivo Outlet Maipú, Vivo Outlet La Florida, Vivo Outlet Peñuelas y Vivo Outlet Temuco. Se acordó un precio de compra por el total de los activos la suma de UF3.435.073, menos deuda, precio que está sujeto a ajustes propios de la transacción. Se acordó un anticipo por un monto equivalente al 9,5% del referido precio, neto de deuda por M$4.864.555 asociado al Outlet La Florida. Esta operación genera una rebaja en las propiedades de inversión por UF3.110.555 y una rebaja en los pasivos financieros por UF1.028.229. Respecto a Vivo Outlet La Florida, se acordó celebrar la compraventa en los términos pactados, a más tardar el martes 5 de enero de 2021, y respecto a los activos Vivo Outlet Peñuelas y Vivo Outlet Temuco, las respectivas compraventas, se celebren a más tardar en un plazo que vence el día 24 de enero de 2021, pudiéndose prorrogar por 30 días adicionales en el caso de que en la fecha no se encuentren cumplidas las condiciones establecidas en la promesa. Ver Nota 1.

   Con fecha 8 de enero de 2021, se realizó la venta por la filial SR Inmobiliaria S.A. a Rentas Patio X SpA del activo Vivo Outlet la Florida, en cumplimiento de la promesa de compraventa, en una valorización de UF1.174.169, estando el precio final de la venta sujeta a verificaciones y confirmaciones pendientes normales para este tipo de negocios.

   Financieramente esta operación generó una rebaja en la cuenta “Propiedades de Inversión” por M$36.183.592 (UF1.245.013), una rebaja en los pasivos financieros de M$4.185.749 (UF143.939) y un resultado inicial en la venta de M$2.124.357 (UF73.095). Ver notas 15 y 31 (3). Al 31 de diciembre de 2021 se han realizado ajustes al precio por un total de M$1.271.463 con lo cual el resultado en la venta a dicha fecha ascendió a M$852.894 (UF30.318).

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

   Con fecha 12 de abril de 2021, se realizó la venta de Inmobiliaria Puente Limitada a Rentas Patio X SpA del activo denominado Vivo Outlet Peñuelas, en cumplimiento de la promesa de compraventa, en una valorización de UF713.991,45. Financieramente la operación genera una rebaja en la cuenta “Propiedades de Inversión” por M$20.965.687 (UF712.832), una rebaja en los pasivos financieros de M$12.826.821 (UF436.11), y una utilidad de M$76.804 (UF2.611) estando el precio final de la venta sujeta a verificaciones y conformaciones pendientes normales para este tipo de negocios. Ver notas 1. Con fecha 13 de octubre se firmó el contrato por el ajuste final de precio por una rebaja al precio original de M$1.603.861 (UF53.159). La pérdida generada en esta operación asciende a M$1.510.841.

Con fecha 14 de abril de 2021, se realizó la venta de Inmobiliaria Puente Limitada a Rentas Patio X SpA del activo denominado Vivo Outlet Temuco, en cumplimiento de la promesa de compraventa, en una valorización de UF754.817,29. Financieramente la operación genera una rebaja en la cuenta "Propiedades de Inversión" por M$22.346.495 (UF759.375), una rebaja en los pasivos financieros de M$13.010.275 (UF442.113) y una pérdida de M$145.535 (UF4.946), estando el precio final de la venta sujeta a verificaciones y conformaciones pendientes normales para este tipo de negocios. Ver nota 1. Con fecha 13 de octubre se firmó el contrato por el ajuste final de precio por un aumento al precio original de M$891.473 (UF29.547). La utilidad generada en esta operación asciende a M$746.512.

Los saldos del rubro son presentados a su menor valor entre el valor contable y el precio de venta acordado, según lo requerido por la NIIF 5.

Los resultados generados al 31 de diciembre de 2021 por los activos vendidos durante el periodo, e incluidos en los estados de resultados consolidados de Vivo SpA (Ex VivoCorp S.A.) son los siguientes:

	Vivo Outlet Temuco 01.01.2021 31.12.2021 M$	Vivo Outlet Peñuelas 01.01.2021 31.12.2021 M$	Total 01.01.2021 31.12.2021 M$
Estado de resultados			
Ingreso de actividades ordinarias	205.149	377.416	582.565
Costo de ventas	(53.048)	(144.924)	(197.972)
Margen bruto	152.101	232.492	384.593
Gasto de administración	(123)	(3.539)	(3.662)
Otras ganancias	270.659	(779.684)	(509.025)
Ganancias de actividades operacionales	422.637	(550.731)	(128.094)
Resultados por unidades de reajuste	(135)	(431)	(566)
Utilidad del período	422.502	(551.162)	(128.660)

12. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS A LA PLUSVALÍA

El detalle de los activos intangibles distintos a la plusvalía al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

a. Composición

	31.12.2022			31.12.2021		
	Activo Bruto M$	Amortización Acumulada M$	Activo Neto M$	Activo Bruto M$	Amortización Acumulada M$	Activo Neto M$
Software	839.670	(574.627)	265.043	839.670	(451.158)	388.512

b. Movimientos

	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
Saldo inicial	388.512	511.981
Gasto por amortización (Nota 30)	(123.469)	(123.469)
Saldo final	265.043	388.512

13. PLUSVALÍA

El detalle de la plusvalía al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

a. Composición

Rut	Sociedad	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
96.541.340-5	Hotel Corporation of Chile S.A. (1)	-	2.336.198
76.132.214-1	Inversiones HSG S.A. (2)	43.257	43.257
Totales		43.257	2.379.455

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad ha efectuado la evaluación de deterioro de este activo, no existiendo indicadores de deterioro.

b. Movimientos

Movimiento plusvalía al 31 de diciembre de 2022, es el siguiente:

Sociedad	Hotel Corporation of Chile S.A. M$	Inversiones HSG S.A. M$
Saldo al 01.01.2022	2.336.198	43.257
Baja (1)	(2.336.198)	-
Saldo al 31.12.2022	-	43.257

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

Sociedad	Hotel Corporation of Chile S.A. M$	Inversiones HSG S.A. M$	Total M$
Saldo al 01.01.2021	2.336.198	-	2.336.198
Adición (2)	-	43.257	43.257
Saldo al 31.12.2021	2.336.198	43.257	2.379.455

(1) Con fecha 27 de diciembre de 2019, la Sociedad adquiere de la sociedad Inversiones HH S.A. el 49% del total de las acciones emitidas, suscritas y pagadas de la sociedad Hotel Corporation of Chile S.A. Sus principales activos son el edificio donde actualmente opera el Hotel Mandarin Oriental y el Edificio Vista 360. El precio pagado fue de M$11.116.411 generando un mayor valor de inversión pagado, determinado por un tercero independiente a la administración, ascendente a M$2.336.198.

Esta transacción incluye un derecho de opción de compra en favor de Vivo SpA. (Ex VivoCorp S.A.) por el 51% restante del total de acciones emitidas por la sociedad, que dio lugar a la celebración a la respectiva promesa de compraventa. Pese a que se cumplió el plazo de dicha promesa, no se materializó la compraventa prometida dado que a la fecha no se cumplió una de las condiciones suspensivas estipulada en ella. La Sociedad entregó M$6.802.687 como anticipo de precio de la compraventa. Esta cuenta por cobrar fue asignada a los anteriores accionistas de la Sociedad, en la división aprobada por la junta Deliberativa de Acreedores de fecha 23 de diciembre de 2021 y materializada con fecha 23 de agosto de 2022. Ver nota 10 a) (3).

Con fecha 07 de octubre de 2021 Hotel Corporation of Chile S.A. efectuó la venta del Edificio Vista 360 a Grupo Patio en la suma de M$54.121.540, lo que generó una utilidad en la coligada de M$25.533.941. Esta utilidad se encuentra reconocida en los estados consolidados de resultados integrales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021, en el ítem "Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos registradas por el método de la participación".

(2) Con fecha 25 de noviembre de 2020 la Sociedad y su filial Inmobiliaria Puente Limitada, adquirieron la totalidad de las acciones emitidas por Inversiones HSG S.A., quien posee una participación del 50% en la sociedad Inversiones HCP Citiexpress S.A. según pacto de accionista de fecha 24 de marzo de 2011. De acuerdo con dicho pacto y al Contrato de Administración y Operación hotelera, que forma parte integral de este, es consolidada por el accionista que posee el otro 50% de las acciones, Hoteles City Express Chile Limitada, puesto que este último ejerce el control de Inversiones HCP City Express S.A a través de la administración. El precio de la compraventa ascendió a M$6.089.252 y fue realizada a las sociedades relacionadas (a dicha fecha) Corpgroup Inversiones Limitada y Corpgroup Holding Inversiones Limitada bajo condiciones de mercado. Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad realizó la apertura del precio pagado identificando los valores justos de los activos adquiridos y los pasivos asumidos, en función a un estudio efectuado por un tercero independiente de la administración de Vivo SpA. (Ex VivoCorp S.A.), reconociendo un mayor valor pagado de inversión por M$43.257.

14. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

El detalle de las propiedades, plantas y equipos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

a. Composición

	31.12.2022			31.12.2021		
	Activo Bruto M$	Depreciación Acumulada M$	Activo Neto M$	Activo Bruto M$	Depreciación Acumulada M$	Activo Neto M$
Vehículos	48.723	(40.022)	8.701	65.356	(44.349)	21.007
Instalaciones	1.015.820	(887.808)	128.012	1.015.820	(858.978)	156.842
Muebles y útiles	259.181	(257.891)	1.290	259.181	(246.830)	12.351
Equipos computacionales	116.734	(116.635)	99	116.734	(110.793)	5.941
Totales	1.440.458	(1.302.356)	138.102	1.457.091	(1.260.950)	196.141

b. Movimientos

Al 31 de diciembre de 2022:

	Vehículos M$	Instalaciones M$	Muebles y útiles M$	Equipos computacionales M$	Totales M$
Saldo inicial al 01 de enero de 2022	21.007	156.842	12.351	5.941	196.141
Bajas y castigos	(3.168)	-	-	-	(3.168)
Gasto por depreciación (1) (Nota 30)	(9.138)	(28.830)	(11.061)	(5.842)	(54.871)
Saldo final al 31 diciembre de 2022	8.701	128.012	1.290	99	138.102

(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 2021:

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

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

c. Información adicional

- Capitalización de intereses - Durante el periodo de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad y sus filiales no capitalizaron intereses en propiedades, plantas y equipos.

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

- Bienes de propiedad, planta y equipos - En la Sociedad no existen elementos significativos de propiedades, plantas y equipos que se encuentren fuera de servicio. No existen elementos de propiedad, planta y equipos cuyo valor razonable sea significativamente distinto a su importe en libros a excepción de las reclasificaciones señaladas precedentemente.

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

- Restricciones - Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existen propiedades, plantas y equipos afectas a restricciones de titularidad, o afectas a garantías. A la fecha no existen compromisos contractuales para la adquisición de propiedades, plantas y equipos.

- Activos temporalmente inactivos - Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existen bienes de valor significativo, que pudieran considerarse como temporalmente inactivos.

15. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

a) El detalle es el siguiente:

	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
Propiedades de inversión terminadas	408.478.931	373.769.290
Propiedades en proceso	70.988.813	88.555.225
Totales	479.467.744	462.324.515

b) El movimiento es el siguiente:

	31.12.2022			31.12.2021		
	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	373.769.290	88.555.225	462.324.515	416.846.390	29.691.736	446.538.126
Adiciones (1) (2)	4.901.581	13.809.790	18.711.371	10.981.576	11.035.560	22.017.136
Traspasos (3)	25.059.651	(25.059.651)	-	(47.827.929)	47.827.929	-
Ventas o bajas (4)	(10.929.543)	(73.526)	(11.003.069)	(10.068.654)	-	(10.068.654)
Reclasificación a disponible para la venta (5)	(9.719.352)	(6.243.025)	(15.962.377)	-	-	-
Cambios en valor justo (6)	25.397.304	-	25.397.304	3.837.907	-	3.837.907
Totales	408.478.931	70.988.813	479.467.744	373.769.290	88.555.225	462.324.515

(1) Al 31 de diciembre de 2022, las principales adiciones a propiedades de inversión terminadas corresponden a la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. por las obras de remodelación de Mall Panorámico por M$4.894.731 y Mall Vivo Los Trapenses por M$6.850. Las principales adiciones en propiedades de inversión en proceso son de la filial indirecta Inmobiliaria Vivo Santiago SpA. en el proyecto Mall Vivo Santiago por M$4.913.554, de la filial Inmobiliaria Puente Ltda por las obras en Vivo Outlet Chillan por M$8.433.541, Vivo Los Toros por M$220.995, las obras en Antofagasta por M$46.942, Vivo Coyhaique por M$187.780 y en Quilpué por M$6.978.

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

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

(3) Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2022 corresponden al término de las obras adicionales del centro comercial Vivo Outlet Chillan de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2021 los traspasos corresponden principalmente al término de las obras adicionales del centro comercial Vivo Outlet Peñuelas de la filial Inmobiliaria Puente Ltda.

(4) Al 31 de diciembre de 2022, la baja en las propiedades de inversión terminadas corresponde principalmente a la venta del centro comercial Chillan Collín de la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A., según contrato de compraventa celebrado con fecha 29 de septiembre de 2022 con el Banco Santander Chile. Esta transacción representa una baja en las propiedades de inversión de M$9.147.283 y una pérdida de M$582.725 que se presenta en los estados consolidados de resultados integrales al 31 de diciembre de 2022 en el rubro "Otras ganancias" Ver notas 9 (2) y 31 (3). Además de la baja del centro comercial stant alone Punta Arenas, por la venta de la filial Inmobiliaria Punta Arenas S.A., por un monto de M$1.782.260. Ver nota 1 (12). La baja en las propiedades de inversión en proceso corresponde al castigo de gastos activados por el proyecto en Quilpué producto de la resciliación de la promesa de compra y venta del inmueble. Ver nota 31 (4).

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

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

(5) Propiedades de inversión reclasificadas a "Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios". Ver nota 11.

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

c) Los ingresos y gastos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 son los siguientes:

	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
Ingresos por arriendos de propiedades de inversión (Nota 28)	32.673.190	27.129.629
Gastos de operación de las propiedades de inversión generadoras de ingresos por arriendos (Nota 29)	(7.368.276)	(6.214.234)

d) Propiedades de inversión en arrendamiento financiero:

	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
Inmobiliaria Puente Ltda.	165.552.789	152.943.307
Inmobiliaria SRR S.A.	39.231.539	39.107.795
SR Inmobiliaria S.A.	34.930.261	31.423.936
Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.	15.498.087	15.498.087
Inmobiliaria SRW S.A.	4.810.412	4.166.034
Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	-	1.586.684
Totales	260.023.088	244.725.843

En nota 20 a) se presenta el valor del pasivo por arrendamiento y sus flujos a la fecha de cierre, de los activos en arrendamiento clasificados en propiedades de inversión.

16. ACTIVOS POR DERECHO DE USO

El detalle de activos por derecho de uso al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

a. Composición

	31.12.2022			31.12.2021		
	Activo Bruto M$	Amortización Acumulada M$	Activo Neto M$	Activo Bruto M$	Amortización Acumulada M$	Activo Neto M$
Activos por derecho de uso (1) (Nota 30)	1.416.274	(918.664)	497.610	1.416.274	(688.998)	727.276

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

b. Movimientos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	01.01.2022 31.12.2022 M$	01.01.2021 31.12.2021 M$
Saldo inicial	727.276	956.942
Gasto por amortización (1) (Nota 30)	(229.666)	(229.666)
Saldo final	497.610	727.276

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

17. INVERSIÓN CONTABILIZADA UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

El detalle es el siguiente:

a) Movimiento en coligadas

El movimiento al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Sociedad	País origen	Moneda control	Participación	Saldo al 01.01.2022 M$	Participación en Ganancia (pérdidas) M$	Dividendos recibidos M$	Otras disminuciones M$	Saldo al 31.12.2022 M$
Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. (1)	Chile	CLP	50%	1.956.111	856.806	-	(1.755.429)	1.057.488
Hotel Corporation of Chile S.A. (2)	Chile	CLP	49%	15.414.284	(5.965.296)	-	(9.448.988)	-
Totales				17.370.395	(5.108.490)	-	(11.204.417)	1.057.488

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

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

(1) La filial Inversiones HH Costanera II S.A. incorpora el valor patrimonial de Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A., de la cual posee el 50% de las acciones.

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo neto de otras disminuciones corresponde a la disminución de capital realizada en el año. Con fecha 27 de agosto de 2021, la coligada Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A., aceptó una oferta formulada por Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. para adquirir el centro comercial denominada "Mall Casa Costanera", ubicado en Avenida Nueva Costanera 3.900 comuna de Vitacura.

Con fecha 20 de octubre de 2021, la sociedad Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A., vendió a la Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros S.A. ("Consorcio") el centro comercial denominado "Mall Casa Costanera". El precio de la transacción, a título de compensación por el termino anticipado del contrato de leasing y opción de compra vigente sobre el activo en cuestión y con Consorcio como arrendador (financista), ascendió a la suma de UF1.550.000 y generó una pérdida en la coligada de M$8.986.522. Esta pérdida se encuentra reconocida en los estados consolidados de resultados integrales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021, en el ítem "Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos registradas por el método de la participación". La Sociedad destinará la porción de los fondos que recaude en esta transacción a financiar inversiones contempladas en su plan estratégico y a capital de trabajo de la compañía. Ver nota 1.

(2) Con fecha 27 de diciembre de 2019, la Sociedad adquiere de la sociedad Inversiones HH S.A. el 49% del total de las acciones emitidas, suscritas y pagadas de la sociedad Hotel Corporation of Chile S.A. Sus principales activos son el edificio donde actualmente opera el Hotel Mandarin Oriental y el Edificio Vista 360. El precio pagado por el 49% de las
acciones fue de M$11.116.411 generando un mayor valor de inversión pagado, determinado por un tercero independiente a la administración, ascendente a M$2.336.198. Ver nota 13.

Esta transacción incluye un derecho de opción de compra en favor de Vivo SpA. (Ex VivoCorp S.A.) por el 51% restante del total de acciones emitidas por la sociedad, que dio lugar a la celebración a la respectiva promesa de compraventa. Pese a que se cumplió el plazo de dicha promesa, no se materializó la compraventa prometida dado que a la fecha no se cumplió una de las condiciones suspensivas estipulada en ella. La Sociedad entregó M$6.802.687 como anticipo de precio de la compraventa y se ha reservado el derecho para exigir la ejecución de la compraventa o la restitución del anticipo. Esta cuenta por cobrar fue asignada a los actuales accionistas de la Sociedad, en la división aprobada por la junta Deliberativa de Acreedores de fecha 23 de diciembre de 2021 y materializada con fecha 23 de agosto de 2022. Ver nota 1 y 10 (3).

Con fecha 07 de octubre de 2021 Hotel Corporation of Chile S.A. efectuó la venta del Edificio Vista 360 a Grupo Patio en la suma de M$54.121.540, lo que generó una utilidad en la coligada de M$25.533.941. Esta utilidad se encuentra reconocida en los estados consolidados de resultados integrales de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021, en el ítem "Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos registradas por el método de la participación".

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

b) Información financiera resumida de las principales coligadas Al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

Sociedad	País Origen	Moneda Control	Porcentaje Participación %	Activos corrientes M$	Activos no corrientes M$	Pasivo corriente M$	Pasivo no corriente M$	Patrimonio M$	Ingreso de actividades ordinarias M$	Resultado del periodo M$
Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.	Chile	CLP	50%	2.435.301	298.311	610.007	8.629	2.114.970	-	1.713.611
Hotel Corporation of Chile S.A. (1)	Chile	CLP	49%	1.896.379	98.274.010	8.959.965	71.926.777	19.283.647	7.140.482	(12.174.073)

Al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Sociedad	País Origen	Moneda Control	Porcentaje Participación %	Activos corrientes M$	Activos no corrientes M$	Pasivo corriente M$	Pasivo no corriente M$	Patrimonio M$	Ingreso de actividades ordinarias M$	Resultado del año M$
Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.	Chile	CLP	50%	7.870.032	432.007	4.378.193	11.625	3.912.221	3.037.454	(4.907.920)
Hotel Corporation of Chile S.A. (1)	Chile	CLP	49%	2.166.097	96.965.871	7.969.143	59.705.103	31.457.722	7.054.766	13.579.108

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

Test de Deterioro

De acuerdo con lo requerido por la NIC 36 y la política descrita en Nota 2 letra f) al 30 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo ha determinado provisión por déficit de patrimonio de sus inversiones. Ver nota 24.

18. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

a) Valor razonable de los instrumentos financieros Al 31 de diciembre de 2022:

	31.12.2022		Metodología y supuestos utilizados	Jerarquía a valor razonable		
	Valor Libro	Valor Justo	para cálculo del valor	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M$	M$		M$	M$	M$
Activos financieros						
Efectivo en caja y banco	4.172.401	4.172.401	a)	4.172.401	-	-
Fondos mutuos de renta fija	1.004.132	1.004.132	a)	1.004.132	-	-
Otros activos financieros corrientes	261.161	261.161	a)	261.161	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6.983.315	6.983.315	a)	6.983.315	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	11.196.513	11.196.513	a)	11.196.513	-	-
Cuentas por cobrar no corrientes	3.819.211	3.819.211	a)	3.819.211	-	-
Propiedades de inversión	479.467.744	479.467.744	c)	-	-	479.467.744
Total activos financieros	**506.904.477**	**506.904.477**		**27.436.733**	-	**479.467.744**

Al 31 de diciembre de 2021:

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

No existen pérdidas o ganancias no reconocidas.

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

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

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

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

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

c) Presunciones aplicadas para propósitos de medir el valor razonable

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

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

• **Propiedades de inversión -** La Sociedad determina el valor razonable de las Propiedades de Inversión, realizando proyecciones de los resultados. Estas proyecciones se obtienen con los arriendos mínimos, variables y costos, basados en los contratos de arriendo mínimo y variable, sumado además a los contratos operacionales que mantienen los distintos centros comerciales, todo gasto y costo que permita el correcto funcionamiento del activo.

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

El valor razonable podría aumentar o (disminuir) si:

- Los ingresos esperados por arriendos en el mercado aumentan o (disminuye).
- La tasa de ocupación aumenta o (disminuye).
- La tasa de descuento disminuye o (aumenta).

Al 31 de diciembre de 2022 la sensibilización de la tasa de descuento en 10 bps (0,10%), origina un incremento (disminución) en la valorización de las propiedades de inversión en moneda local de M$5.930.916.

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

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

19. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

	Corriente		No corriente		Totales	
	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
Préstamos Bancarios (1)	28.941.158	55.919.864	34.331.641	20.144.185	63.272.799	76.064.049
Obligaciones con el público (2)	-	126.707.798	146.570.544	-	146.570.544	126.707.798
Otros Pasivos Financieros (3)	-	120.979	12.529.332	-	12.529.332	120.979
Totales	28.941.158	182.748.641	193.431.517	20.144.185	222.372.675	202.892.826

(1) Con fecha 21 de enero de 2022 en cumplimiento con el acuerdo de reorganización judicial, aprobado por Junta Deliberativa de Acreedores del 23 de diciembre de 2021, se modificaron los contratos de créditos con los bancos Santander y BCI de la Sociedad, lo que implicó el refinanciamiento a largo plazo.

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

Conforme se explica en Nota 1, al cierre de estos estados financieros, se acordó y aprobó con los tenedores de bonos un nuevo calendario de pago, realizando el canje de la deuda actual con la emisión de tres nuevas series de bonos, con nuevas condiciones de covenants establecidas en dichos contratos. A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, la Sociedad se encuentra en estado de cumplimiento de sus obligaciones financieras. Ver nota 40.

(3) Al 31 de diciembre de 2022 corresponde a crédito otorgado el 23 de agosto de 2022 a la Sociedad, por el Fondo de Inversión Asset Rentas Comerciales Vivo por un total de UF349.900, préstamo subordinado a los créditos reestructurados bajo el Acuerdo de Reorganización (Ver nota 1), documentado con un pagaré convertible en 349.900 acciones Serie C de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2021 corresponde al ajuste a valor de mercado de instrumentos derivados de cobertura (Cross Currency Swap).

a) Préstamos Bancarios

El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente: Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2022:

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	Vivo SpA (Ex VivoCorp SpA.)	97.080.000-K	Banco Bice (1)	Préstamo bancario	$	Al vencimiento	3,78	3,78	870.253	-	870.253
76.058.352-9	Vivo SpA (Ex VivoCorp SpA.)	97.006.000-6	Banco BCI (2)	Préstamo bancario	UF	Semestral	1,75	1,75	-	2.065.133	2.065.133
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.018.000-2	Banco Scotiabank (3)	Préstamo bancario	UF	Al vencimiento	5,60	5,60	-	21.975.476	21.975.476
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	306.012	874.055	1.180.067
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado (1) (5)	Préstamo bancario	$	Semestral	10,21	10,21	-	2.009.076	2.009.076
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife	Mutuo hipotecario	UF	Mensual	5,49	5,49	182.277	448.704	630.981
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	54.454	155.718	210.172
Totales									1.412.996	27.528.162	28.941.158

Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2021:

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	hasta 90 días 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	3,78	3,78	452.788	385.782	838.570
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.036.000-K	Banco Santander (1)(2)	Préstamo bancario	$	Al vencimiento	5,81	5,81	6.795.122	-	6.795.122
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.036.000-K	Banco Santander (1)(2)	Préstamo bancario	$	Al vencimiento	5,81	5,81	8.417.838	-	8.417.838
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.036.000-K	Banco Santander (1)(2)	Préstamo bancario	$	Al vencimiento	5,81	5,81	5.070.987	-	5.070.987
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.006.000-6	Banco BCI (1)(2)	Préstamo bancario	$	Al vencimiento	4,29	4,29	1.397.602	1.389.367	2.786.969
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.018.000-2	Banco Scotiabank (3)	Préstamo bancario	UF	Al vencimiento	4,06	4,06	19.249.551	-	19.249.551
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.018.000-2	Banco Scotiabank (4)	Préstamo bancario	Dólar	Al vencimiento	1,58+Libor	2,09+Libor	4.526.000	-	4.526.000
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	272.464	771.511	1.043.975
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado (1)(5)	Préstamo bancario	$	Al vencimiento	2,16	2,16	1.306.552	-	1.306.552
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado (1)(5)	Préstamo bancario	$	Al vencimiento	2,16	2,16	2.713.608	-	2.713.608
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife	Mutuo hipotecario	UF	Mensual	5,49	5,49	188.845	455.090	643.935

(1) Préstamos bancarios sin garantías.

(2) Con fecha 21 de enero de 2022 en cumplimiento con el acuerdo de reorganización judicial, aprobado por Junta Deliberativa de Acreedores del 23 de diciembre de 2021, se modificaron los contratos de créditos con los bancos Santander y BCI de la Sociedad, lo que implicó la modificación de las condiciones de moneda, tasa de interés y plazo.

(3) Con fecha 20 de agosto de 2021, se modificó el contrato de crédito con el Banco Scotiabank de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. La renegociación se realizó bajo condiciones de mercado para operaciones de similar naturaleza, lo que implicó la modificación de las condiciones de moneda y tasa de interés. Esta renegociación consideró además el cierre del contrato de derivado asociado a este crédito. Con fecha 30 de junio de 2022, se firmó prolongación de pagaré con vencimiento el 22 de agosto de 2022 y cambio de la tasa de interés a 4,5% anual. Con fecha 27 de septiembre de 2022 se modifica y complementa el pagaré, reconociendo una deuda a esa fecha de UF620.000, devengando un interés de 4,5% anual, con un vencimiento para el pago conjunto de capital e intereses devengados el 31 de octubre de 2022. Con fecha 31 de octubre de 2022, se modifica y complementa el pagaré, reconociendo una deuda a esa fecha de UF620.000, devengando un interés de 5,6% anual, con vencimiento semestral de intereses y capital al 31 de octubre de 2023.

(4) Con fecha 30 de junio de 2022, se modificó contrato de crédito con el Banco Scotiabank de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. La renegociación se realizó bajo condiciones de mercado para operaciones de similar naturaleza, lo que implicó la modificación de las condiciones de moneda y tasa de interés. Esta renegociación consideró además el cierre del contrato de derivado asociado a este crédito. Con fecha 31 de octubre de 2022, se modifica y complementa el pagaré, reconociendo una deuda a esa fecha de UF149.580, devengando un interés de 5,6% anual, con vencimiento semestral de intereses y capital al 31 de octubre de 2023. Al 31 de diciembre de 2022, este pasivo se presenta en el rubro Pasivos no corrientes o grupos de pasivos para su disposición clasificados como mantenidos

para la venta, asociado a la compra del terreno de Coyhaique el cual se encuentra disponible para la venta. Ver nota 11.

(5) Con fecha 14 de marzo de 2022, se modificó contrato de crédito con el Banco Estado de la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. lo que implicó la modificación de las condiciones de tasa de interés, amortización, y plazo. Con fecha 15 de junio de 2022, se firmó complementación de pagaré por prorroga de capital por un total de M$1.000.000 con vencimiento el 5 de septiembre de 2022 y cambio de la tasa de interés a 14,4% anual, y M$3.000.000 con vencimiento semestrales hasta el 15 de diciembre de 2023 , y cambio de la tasa de interés a 10,21% anual. Las renegociaciones se realizaron bajo condiciones de mercado para operaciones de similar naturaleza.

(6) Con fecha 24 de febrero de 2021 se celebró el contrato de operación leasback, por el activo Strips Center Rotonda Arica, entre Sociedad de Inversiones Araucana SpA y la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A.

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

(7) Contratos de créditos se encuentran pagados según vencimiento el 3 de mayo de 2022 y el 25 de febrero de 2022 respectivamente.

(8) Sociedad relacionada hasta el 23 de agosto de 2022 según cambio de control. Ver nota 1 (vi).

Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2022:

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	Vivo SpA (Ex VivoCorp SpA.)	97.036.000-K	Banco Santander (1)	Préstamo bancario	UF	Semestral	1,75	1,75	-	-	-	2.481.000	12.150.058	14.631.058
76.058.352-9	Vivo SpA (Ex VivoCorp SpA.)	97.006.000-6	Banco BCI	Préstamo bancario	UF	Semestral	1,75	1,75	-	-	-	198.516	1.013.984	1.212.500
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	1.165.407	1.165.407	1.165.407	1.165.407	582.704	5.244.332
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife	Mutuo hipotecario	UF	Mensual	5,49	5,49	626.944	661.363	697.675	735.980	8.132.061	10.854.023
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,15	5,15	207.624	207.624	207.624	207.624	103.812	934.308
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.011.000-3	Banco Internacional	Préstamo bancario	UF	Trimestral	4,70	4,70	81.229	156.523	164.041	171.919	881.708	1.455.420
Totales									2.081.204	2.190.917	2.234.747	4.960.446	22.864.327	34.331.641

(1) Préstamos bancarios sin garantías.

Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2021:

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

b) Obligaciones con el público:

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

RUT	Empresa deudora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento: 1 a 90 días M$	90 días a 12 meses M$	Total Corrientes M$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,50	3,41	31.780.658	-	31.780.658
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,00	2,47	31.607.205	-	31.607.205
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	1,80	1,70	62.741.780	578.155	63.319.935
Totales								126.129.643	578.155	126.707.798

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

- Bonos de la Serie B, emitidos con cargo a la línea de bonos N°883, por una suma total de UF1.000.000, con vencimiento el día 5 de enero de 2023. La emisión se realizó a una tasa de colocación de 2,41%, correspondiente a un spread de colocación de 1,21%. La demanda total alcanzó el equivalente a 2,07 veces el monto de la colocación.

- Bonos de la Serie C, emitidos con cargo a la línea de bonos N°882, por una suma total de UF1.000.000, con vencimiento el día 5 de enero de 2039. La emisión se realizó a una tasa de colocación de 3,39%, correspondiente a un spread de colocación de 1,29%. La demanda total alcanzó el equivalente a 2,64 veces el monto de la colocación.

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

- Bonos de la serie E, por una suma total de UF2.000.000, con vencimiento el día 15 de junio de 2040. La emisión se realizó a una tasa de colocación de 1,59%. La serie E emitida cuenta con una clasificación de riesgo de A/Estable por Feller Rate e ICR.

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

Al 31 de diciembre de 2021 los intereses y amortizaciones se efectuaron según lo estipula las condiciones de emisión.
Obligaciones con el público no corrientes al 31 de diciembre de 2022:

RUT	Empresa deudora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento: 1 a 2 años M$	2 a 3 años M$	3 a 4 años M$	4 a 5 años M$	más de 5 años M$	Total No Corrientes M$
76.058.352-9	Vivo SpA (Ex VivoCorp SpA.)	Banco de Chile	Obligación con el público (1)	UF	Semestral	3,50	3,41	-	-	-	-	73.285.272	73.285.272
76.058.352-9	Vivo SpA (Ex VivoCorp SpA.)	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,00	2,47	-	-	-	-	39.181.244	39.181.244
76.058.352-9	Vivo SpA (Ex VivoCorp SpA.)	Banco de Chile	Obligación con el público (1)	UF	Semestral	1,80	1,70	-	-	-	-	34.104.028	34.104.028
Totales								-	-	-	-	146.570.544	146.570.544

(1) Líneas de bonos sin garantías.

Con fecha 24 de Agosto de 2022, Vivo SpA, efectuó la colocación de tres nuevas Series de Bonos en el mercado local de bonos desmaterializados y al portador con cargo a líneas a 14, 16 y 23 años, inscritas en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo los números 1111,1112 y 1113, respectivamente, el día 17 y 18 de Agosto de 2022, estos bonos fueron canjeados o entregados a los antiguos tenedores de Bonos Series B, C y E según lo expuesto en el Acuerdo de Reorganización Judicial de la compañía, las antiguas series (B, C y E) son eliminadas de circulación. Las características más relevantes de las nuevas series son:

- Bonos de la Serie G, emitidos con cargo a la línea de Bonos N°1111, por una suma total de UF2.024.403, con vencimiento el día 1 de julio de 2036, gracia de pago de intereses hasta el 1 enero de 2024 y pagos de capital desde el 1 de enero de 2028. La emisión devengara a una tasa de interés de 3% anual con pagos semestrales (si existe gracia se capitaliza) hasta el 22 de diciembre de 2023, luego a una tasa de 4% anual, esto con base de años de 360 días.

- Bonos de la Serie H, emitidos con cargo a la línea de Bonos N°1112, por una suma total de UF1.082.326, con vencimiento el día 1 de julio de 2038, gracia de pago de intereses hasta el 1 enero de 2024 y pagos de capital desde el 1 de enero de 2033. La emisión devengara a una tasa de interés de 3% anual con pagos semestrales (si existe gracia se capitaliza) hasta el 22 de diciembre de 2023, luego a una tasa de 4% anual, esto con base de años de 360 días.

- Bonos de la Serie I, emitidos con cargo a la línea de Bonos N°1113, por una suma total de UF942.077, con vencimiento el día 1 de julio de 2045, gracia de pago de intereses hasta el 1 enero de 2024 y pagos de capital desde el 1 de enero de 2039. La emisión devengara a una tasa de interés de 3% anual con pagos semestrales (si existe gracia se capitaliza) hasta el vencimiento, esto con base de años de 360 días.

c) Otros Pasivos Financieros.

1. Instrumentos Cross Currency Swap

El detalle de los instrumentos Cross Currency Swap al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

RUT	Empresa deudora	RUT	Banco	Tipo de contrato	Moneda	Tasa Recibe	Tasa Paga	Partida protegida	Monto M$	Cuentas contables que afectan: Activo/Pasivo	Total Corriente M$	Total No Corriente M$	Resultado	No Realizado M$	Patrimonio	No Realizado M$
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.018.000-2	Scotiabank (1)	CCS	Dólar - UF	1,58%+Libor	2,50%	Préstamo	4.491.874	Pasivos de cobertura	-	-	Resultado integral por swap	14.095	Otras Reservas	24.025
Totales											-	-		14.095		24.025

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

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

El 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. Con fecha 20 de agosto de 2021, se modificó el contrato de crédito con el Banco Scotiabank. La renegociación se realizó bajo condiciones de mercado para operaciones de similar naturaleza, lo que implicó la modificación de las condiciones de moneda y tasa de interés. Esta renegociación consideró además el cierre de este contrato de derivado asociado a al crédito. Ver nota 19 a) (3).

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

2. Préstamo subordinado

Préstamo subordinado al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

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	Vivo SpA (Ex VivoCorp SpA.) (1)	77.622.914-8	Fondo de Inversión Asset Rentas Comerciales Vivo	Préstamo subordinado	UF	Al vencimiento	5,50	5,50	-	-	-	-	12.529.332	12.529.332

(1) Con fecha 23 de agosto de 2022 el Fondo de Inversión Asset Rentas Comerciales Vivo otorgo a la Sociedad un préstamo por un capital de UF349.900, el que está subordinado a los créditos reestructurados bajo el Acuerdo de Reorganización (Ver nota 1), documentado con un pagaré convertible en 349.900 acciones Serie C de la Sociedad.

20. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS

El detalle de los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, es el siguiente:

	Corriente		No corriente		Totales	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Arrendamiento financiero (1)	353.196	18.570.641	165.270.092	130.107.750	165.623.288	148.678.391
Pasivos por arrendamientos (2)	429.957	330.081	3.775.838	1.238.265	4.205.795	1.568.346
Totales	783.153	18.900.722	169.045.930	131.346.015	169.829.083	150.246.737

(1) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 saldos corresponden a contratos de leasing.
(2) Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 saldos corresponden a contratos de arriendo de oficinas y terrenos.

a. Arriendos Financieros

El detalle de los arriendos financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

Arriendos financieros corrientes al 31 de diciembre de 2022:

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	hasta 90 días	Más de 90 días hasta 1 año	Total Corrientes
									M$	M$	M$
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	68.292	-	68.292
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	9.534	29.200	38.734
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	48.946	120.749	169.695
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SPA	96.571.890-7	Cía. de Seguros Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	6,12	6,12	76.475	-	76.475
Totales									203.247	149.949	353.196

Arriendos financieros corrientes al 31 de diciembre de 2021:

		Entidad Acreedora	Institución Financiera	Tipo de obligación	o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	hasta 90 días	días hasta 1 año	Total Corrientes
									M$	M$	M$
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A. (2)	Leasing	UF	Mensual	5,00	5,00	353.170	1.087.691	1.440.861
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,85	4,85	122.379	230.314	352.693
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.185.000-7	Chilena Consolidada Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,90	4,90	314.132	965.253	1.279.385
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.812.960-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A. (2)	Leasing	UF	Mensual	5,16	5,16	35.834	110.188	146.022
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	246.093	560.765	806.858
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Trimestral	5,80	5,80	7.963	24.352	32.315
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A (2)	Leasing	UF	Mensual	5,48	5,48	209.002	592.734	801.736
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.687.900-9	Ohio National Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,80	5,80	41.750	100.740	142.490
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.812.960-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	26.297	80.921	107.218
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada (2)	Leasing	UF	Mensual	5,80	5,80	39.301	98.248	137.549
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A. (1)	Leasing	UF	Trimestral	5,63	5,63	13.573	35.491	49.064
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SPA	96.571.890-7	Cía. de Seguros Confuturo S.A. (2)	Leasing	UF	Mensual	5,00	5,00	13.274.450	-	13.274.450
Totales									14.683.944	3.886.697	18.570.641

Arriendos financieros no corrientes al 31 de diciembre de 2022:

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Más de 1 hasta 2 años M$	Más de 2 hasta 3 años M$	Más de 3 hasta 4 años M$	Más de 4 hasta 5 años M$	Más de 5 años M$	Total No Corrientes M$
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A. (2)	Leasing	UF	Mensual	5,25	5,25	497.142	2.054.971	2.165.492	2.281.956	42.483.655	49.483.216
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,85	4,85	2.425	465.828	488.421	512.109	13.267.760	14.736.543
76.046.651-5	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.185.000-7	Chilena Consolidada Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,90	4,90	-	2.044.421	2.144.598	2.249.683	33.351.417	39.790.119
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.812.960-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A. (2)	Leasing	UF	Mensual	5,05	5,05	33.645	191.779	201.464	211.638	4.481.622	5.120.148
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	257.894	1.065.690	1.122.446	1.182.224	19.635.966	23.264.220
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	40.940	43.355	45.869	48.530	64.630	243.324
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.(2)	Leasing	UF	Mensual	5,23	5,23	588.296	1.444.875	1.521.062	1.601.278	4.569.026	9.724.537
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	169.150	178.961	189.340	200.321	2.082.645	2.820.417
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	34.449	141.420	148.774	156.510	2.638.405	3.119.558
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada (2)	Leasing	UF	Mensual	4,86	4,86	-	232.920	244.473	256.599	1.238.941	1.972.933
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SPA	96.571.890-7	Cía. de Seguros Confuturo S.A. (2)	Leasing	UF	Mensual	6,12	6,12	14.995.077	-	-	-	-	14.995.077
Totales									16.619.018	7.864.220	8.271.939	8.700.848	123.814.067	165.270.092

Arriendos financieros no corrientes al 31 de diciembre de 2021:

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Más de 1 hasta 2 años M$	Más de 2 hasta 3 años M$	Más de 3 hasta 4 años M$	Más de 4 hasta 5 años M$	Más de 5 años M$	Total No Corrientes M$
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A. (2)	Leasing	UF	Mensual	5,00	5,00	1.518.353	1.600.013	1.686.064	1.776.744	36.729.320	43.310.494
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,85	4,85	322.929	336.965	354.934	372.148	11.042.154	12.429.130
76.046.651-5	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.185.000-7	Chilena Consolidada Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,90	4,90	1.342.075	1.407.837	1.476.821	1.549.185	28.602.862	34.378.780
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.812.960-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.(2)	Leasing	UF	Mensual	5,16	5,16	153.396	161.142	169.280	177.828	3.613.633	4.275.279
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	782.454	824.126	868.017	914.245	16.956.655	20.345.497
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Trimestral	5,80	5,80	34.189	36.137	38.268	40.488	99.884	248.966
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.(2)	Leasing	UF	Mensual	5,48	5,48	828.655	871.259	918.115	966.442	4.270.677	7.855.148
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.687.900-9	Ohio National Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,80	5,80	141.121	149.306	157.965	167.127	2.015.128	2.630.647
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.812.960-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	112.793	118.658	124.829	131.320	2.102.386	2.589.986
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada (2)	Leasing	UF	Mensual	5,80	5,80	136.685	143.480	150.614	158.102	1.092.090	1.680.971
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A. (1)	Leasing	UF	Trimestral	5,63	5,63	49.829	52.668	55.773	59.008	145.574	362.852
Totales									5.422.479	5.701.591	6.000.680	6.312.637	106.670.363	130.107.750

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.

(1) Con fecha 22 de noviembre de 2022 se firmó contrato de compraventa de las acciones de la filial indirecta Inmobiliaria Punta Arenas S.A. Ver nota 1 (12).

(2) Durante el año 2022 y en cumplimiento con el acuerdo de reorganización judicial de fecha 20 de octubre de 2021, se acordó y aprobó con los acreedores garantizados nuevos calendarios de pagos, lo que implicó la modificación de las fechas de vencimientos y tasas de interés.

b. Pasivos por arrendamiento

El detalle de los pasivos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

Pasivos por arrendamiento corrientes al 31 de diciembre de 2022.

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	hasta 90 días	Más de 90 días hasta 1 año	Total Corrientes
									M$	M$	M$
76.058.352-9	Vivo SpA (Ex VivoCorp SpA.)	77.166.819-4	Isla Mocha SpA.	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	0,41%	93.156	286.383	379.539
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SPA	61.219.000-3	Empresa de Transporte de pasajeros Metro S.A. (1)	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	0,41%	12.339	38.079	50.418
Totales									105.495	324.462	429.957

Pasivos por arrendamiento corrientes al 31 de diciembre 2021.

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	hasta 90 días	Más de 90 días hasta 1 año	Total Corrientes
									M$	M$	M$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	77.166.819-4	Isla Mocha SpA.	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	0,41%	78.311	240.747	319.058
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SPA	61.219.000-3	Empresa de Transporte de pasajeros Metro S.A. (1)	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	0,41%	2.706	8.317	11.023
Totales									81.017	249.064	330.081

Pasivos por arrendamiento corrientes al 31 de diciembre 2021.

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Más de 1 hasta 2 años	Más de 2 hasta 3 años	Más de 3 hasta 4 años	Más de 4 hasta 5 años	Más de 5 años	Total No Corrientes
									M$	M$	M$	M$	M$	M$
76.058.352-9	Vivo SpA (Ex VivoCorp SpA.)	77.166.819-4	Isla Mocha SpA.	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	0,41%	398.515	68.330	-	-	-	466.845
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SPA	61.219.000-3	Empresa de Transporte de pasajeros Metro S.A. (1)	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	0,41%	53.344	56.440	59.717	63.185	3.076.307	3.308.993
Totales									451.859	124.770	59.717	63.185	3.076.307	3.775.838

Pasivos por arrendamiento no corrientes al 31 diciembre de 2021

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Más de 1 hasta 2 años	Más de 2 hasta 3 años	Más de 3 hasta 4 años	Más de 4 hasta 5 años	Más de 5 años	Total No Corrientes
									M$	M$	M$	M$	M$	M$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	77.166.819-4	Isla Mocha SpA.	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	0,41%	335.011	351.761	60.314	-	-	747.086
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SPA	61.219.000-3	Empresa de Transporte de pasajeros Metro S.A. (1)	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	0,41%	11.574	12.153	12.760	13.399	441.293	491.179
Totales									346.585	363.914	73.074	13.399	441.293	1.238.265

(1) Con fecha 11 de enero de 2022 aumentó la renta de arrendamiento con Empresa de Transporte de Pasajeros Metro S.A. puesto que se cumplieron los 36 meses de plazo, desde la obtención del permiso de edificación, establecidos en el contrato de arriendo de fecha 30 de junio de 2017.

21. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle es el siguiente:

Corriente	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
Proveedores nacionales	1.541.002	1.958.291
Acreedores varios (1)	1.049.779	3.004.591
Retenciones	1.151.341	1.901.967
Provisiones (2)	1.520.141	1.161.091
Totales	5.262.263	8.025.940

No corriente	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
Acreedores varios (1)	5.718.701	5.020.662

(1) Al 31 de diciembre de 2022 el monto corriente corresponde principalmente al anticipo recibido por la compra del terreno ubicado en Maipú Freire de la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. por M$565.598. El monto no corriente corresponde principalmente a la cuenta por pagar de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. a la Fundación Educacional Alonso Ovalle por la compra del terreno ubicado en la ciudad de Antofagasta por un monto de M$5.687.979 (M$5.020.662 al 31 de diciembre de 2021) con vencimiento de 15 años a partir de la apertura del Centro Comercial en el plazo de 5 años desde la fecha de inscripción de dominio de los inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2021 el monto corriente corresponde principalmente a la cuenta por pagar de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. a la Fundación Educacional Alonso Ovalle por la compra del terreno ubicado en la ciudad de Antofagasta por un monto de M$2.663.306 que vencieron a marzo del 2022.

(2) Bajo esta clase de provisión, se agrupan los desembolsos que realizará la Sociedad a futuro por servicios recibidos, bienes adquiridos y estimaciones de gastos con base suficiente a la espera de su formalización o realización.

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

Proveedores con pago al día al 31 de diciembre de 2022:

	Monto según plazos de pago al 31 de diciembre de 2022							
	hasta 30 días M$	31-60 días M$	61-90 días M$	91-120 días M$	121-365 días M$	366 días y más M$	Total M$	Período promedio de pago (días)
Servicios	821.135	4.906	3.525	3.704	3.684	28.821	865.775	43
Construcción	591.745	12	20	8	30.302	53.140	675.227	66
Totales	1.412.880	4.918	3.545	3.712	33.986	81.961	1.541.002	

Proveedores con pago al día al 31 de diciembre de 2021:

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

El detalle de los principales proveedores es el siguiente:

31.12.2022		31.12.2021	
Proveedores	Porcentaje de representatividad	Proveedores	Porcentaje de representatividad
Constructora Cuevas y prucell S.A.	18%	Flesan S.A.	15%
Constructora Inarco S.A.	17%	Constructora Inarco S.A.	14%
Emoac SPA	7%	Grupo American Facility S.A.	10%
Maquinaria y transporte a	4%	Emoac SPA	3%
Grupo America limpieza S.A.	3%	Southbridge compañía de Seguros Generales S.A.	3%
Flesan S.A.	3%	Iss Servicios Generales Limitada	2%
Southbridge compañía de Seguros Generales S.A.	3%	Grupo America limpieza S.A.	2%
Securitas S.A.	3%	Enel Generacion Chile S.A.	2%
Grupo American Facility S.A.	3%	Enel Distribucion Chile S.A.	2%
AES gener S.A.	2%	Securitas S.A.	2%

22. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El detalle al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
Participación en utilidades y bonos	1.035.488	1.238.802
Provisión de vacaciones	490.030	524.570
Totales	1.525.518	1.763.372

El movimiento de las provisiones es el siguiente:

	01 de enero al 31 de diciembre de 2022		01 de enero al 31 de diciembre de 2021	
	Participación en utilidades y bonos M$	Provisión de vacaciones M$	Participación en utilidades y bonos M$	Provisión de vacaciones M$
Saldo inicial	1.238.802	524.570	2.409.092	644.176
Provisiones adicionales	451.965	251.997	337.024	94.684
Provisión utilizada	(655.279)	(286.537)	(1.507.314)	(214.290)
Saldo final	1.035.488	490.030	1.238.802	524.570

23. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

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

No corrientes	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
Garantías recibidas centros comerciales (1)	1.071.103	789.506
Ingresos anticipados	87.811	172.218
Totales	1.158.914	961.724

(1) Corresponden a garantías recibidas de los locatarios de los centros comerciales. Ver nota 5b).

24. PROVISIÓN DE DÉFICIT DE PATRIMONIO DE COLIGADAS

El detalle es el siguiente:

a) Movimiento en déficit de patrimonio de coligadas

El movimiento al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Sociedad	País origen	Moneda control	Participación	Saldo al 01.01.2022 M$	Participación en pérdidas M$	Dividendos recibidos M$	Otros disminuciones M$	Saldo al 31.12.2022 M$
Desarrollos Comerciales II S.A. (1) (2)	Chile	CLP	60%	303.561	9.031	-	-	312.592
Inversiones HCP City Express S.A. (3)	Chile	CLP	50%	999.520	948.454	-	1.476	1.949.450
Totales				1.303.081	957.485	-	1.476	2.262.042

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

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

(1) Al 31 de diciembre de 2022, 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. Vivo SpA. (Ex 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) Al 31 de diciembre de 2022 la coligada Desarrollos Comerciales II S.A. no registra inversión en la subsidiaria Desarrollos Comerciales Perú S.A.C. dado que esta se encuentra en proceso de liquidación. Al 31 de diciembre de 2021, la coligada Desarrollos Comerciales II S.A., registra su inversión en la subsidiaria Desarrollos Comerciales Perú S.A.C. conforme al método de la participación sobre la base de estados financieros preparados bajo las NIIF. El valor de esta inversión asciende al 31 de diciembre de 2021 a déficit de patrimonio de M$60, y los resultados determinados sobre esa base, ascienden a una utilidad de M$62 y una pérdida de M$10.056 por el año terminado al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

(3) Con fecha 25 de noviembre de 2020 la Sociedad y su filial Inmobiliaria Puente Limitada, adquirieron la totalidad de las acciones emitidas por Inversiones HSG S.A., quien posee una participación del 50% en la sociedad Inversiones HCP Cityexpress S.A. según pacto de accionista de fecha 24 de marzo de 2011. El precio de la compraventa ascendió a M$6.089.252 y fue realizada a las sociedades relacionadas Corpgroup Inversiones Limitada y Corpgroup Holding Inversiones Limitada bajo condiciones de mercado. Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad realizó la apertura del precio pagado identificando los valores justos de los activos adquiridos y los pasivos asumidos, en función a un estudio efectuado por un tercero independiente de la administración de Vivo SpA. (Ex VivoCorp S.A.), reconociendo un mayor valor pagado de inversión por M$43.257.

b) Información financiera resumida de las principales coligadas

Al 31 de diciembre de 2022 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 período M$
Desarrollos Comerciales II S.A.	Chile	CLP	60%	7.632	40.209	568.827	-	(520.986)	-	(15.051)
Inversiones HCP City Express S.A. (1)	Chile	CLP	50%	6.970.484	12.089.504	3.645.298	19.313.590	(3.898.901)	3.520.444	(1.896.908)

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

Al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

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

25. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

a) A continuación, se presenta el resultado registrado por el citado impuesto en los estados consolidados de resultados integrales correspondiente a los períodos terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

Gasto por impuesto a las ganancias

	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
Gasto por impuestos corrientes	(3.020.341)	(25.459.009)
Provisión adicional de impuestos (1)	(1.211.162)	(800.040)
Efecto en impuesto de años anteriores (2)	(55.857)	346.023
Reclasificación a resultado integral por swap de cobertura	(14.095)	172.114
Gasto por impuestos corrientes, neto	(4.301.455)	(25.740.912)
Ingreso diferido por impuestos relativos a la creación y reversión diferencias temporarias por impuesto corriente, neto	14.464.642	7.546.240
Totales	10.163.187	(18.194.672)

(1) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 corresponde a provisión adicional de impuestos de la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. por partidas no reclamadas de las liquidaciones practicadas por el Servicio de Impuestos Internos. Ver nota 39.

(2) Al 31 de diciembre de 2021, corresponde a reverso de provisión es exceso de la Sociedad y a diferencia en provisión de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. y de la filial indirecta Inversiones HH Costanera II S.A.

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

	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
(Pérdida) utilidad contable antes de impuesto	(24.216.103)	30.957.387
Ingreso (gasto) por impuestos utilizando la tasa legal 27%.	6.538.348	(8.358.494)
Ajustes al gasto por impuestos utilizados a la tasa legal:		
Efecto impositivo por diferencias permanentes	4.807.608	3.310.339
Otros efectos por conciliación entre resultado contable y resultado por impuestos (1)	(1.182.769)	(13.146.517)
Ingreso (gasto) por impuesto utilizando la tasa efectiva	10.163.187	(18.194.672)

(1) Al 31 de diciembre de 2022 corresponde principalmente a la provisión adicional de impuestos de la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. por partidas no reclamadas de las liquidaciones practicadas por el Servicio de Impuestos Internos y a efecto de impuestos de años anteriores. Ver nota 25 a) (1). Al 31 de diciembre de 2021 corresponde principalmente al impuesto generado en la Sociedad por la venta de las filiales Inmobiliaria Mall El Centro SpA e Inmobiliaria Mall Imperio SpA. Ver notas 1, 10 y 30 (2).

c) El detalle de los impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Activos por impuestos corrientes, netos	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
Pagos provisionales mensuales (PPM)	131.655	98.713
Provisión impuesto a la renta de primera categoría	(103.093)	(82.525)
Beneficio por absorción de pérdidas tributarias	98.507	-
Total activos por impuestos corrientes, netos	127.069	16.188

Pasivos por impuestos corrientes, netos	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
Provisión impuesto a la renta de primera categoría	2.916.992	25.376.484
Otras provisiones de impuesto a la renta (1) (2)	15.213.758	2.527.696
Pagos provisionales mensuales (PPM)	(2.977.684)	(2.014.625)
Otros créditos al impuesto de primera categoría	-	(52.527)
Beneficio por absorción de pérdidas tributarias	(62.728)	(62.728)
Total pasivos por impuestos corrientes, netos	15.090.338	25.774.300

Pasivos por impuestos no corrientes, netos	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
Otras provisiones de impuesto a la renta (1)	7.189.640	-

(1) Al 31 de diciembre de 2022, corresponde principalmente a los impuestos a las rentas del año tributario 2022 con convenio de pago con el SII, de la Sociedad y las filiales Inmobiliaria Puente Ltda. y SR Inmobiliaria S.A. y a la provisión adicional de impuestos de la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. por partidas no reclamadas de las liquidaciones practicadas por el Servicio de Impuestos Internos. Ver nota 39. Al 31 de diciembre de 2022, corresponde principalmente a la provisión adicional de impuestos de la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. por partidas no reclamadas de las liquidaciones practicadas por el Servicio de Impuestos Internos.

d) Los activos y pasivos por impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se detallan a continuación:

Activos por impuestos diferidos	**31.12.2022** M$	**31.12.2021** M$
Pérdidas fiscales	15.890.251	850.547
Activos en leasing, neto	1.698.523	482.980
Obligaciones con el público	-	303.066
Provisión de vacaciones	132.309	141.634
Obligaciones por arrendamientos	192.427	99.274
Deterioro cuentas por cobrar	23.821	101.325
Propiedades de inversión	17.578	12.685
Total activos por impuestos diferidos	17.954.909	1.991.511

Pasivos por impuestos diferidos	**31.12.2022** M$	**31.12.2021** M$
Propiedades de inversión	20.780.803	31.482.982
Propiedades de inversión en leasing, neto	15.511.923	2.743.289
Deterioro cuentas por cobrar	407.367	1.238.796
Activos intangibles distintos de la plusvalía	7.775	6.166
Propiedades, planta y equipos	36.223	36.186
Préstamos bancarios	-	548
Total pasivos por impuestos diferidos	36.744.091	35.507.967

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

	31.12.2022 M$	**31.12.2021** M$
Vivo SpA (Ex VivoCorp S.A.) (1)	38.015.652	-
Inmobiliaria Puente Ltda.	14.888.619	-
Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.	4.567.144	2.654.122
Inversiones HH Costanera II S.A.	1.345.593	157.030
Inmobiliaria SRBG S.A.	31.493	27.796
Nueva Desarrollos Comerciales II SpA.	2.489	-
Nueva Inmobiliaria Ovalle SpA.	1.793	-
Inmobiliaria SRR S.A.	-	86.826
Inmobiliaria Ovalle S.A.	-	28.411
Inmobiliarias Regionales S.A.	-	195.989
Totales	58.852.783	3.150.174

(1) La Sociedad estima que recuperará este activo por la generación de flujos futuros, una vez finalizado el proceso de reestructuración.

26. PATRIMONIO

a) Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el capital de la Sociedad es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2022:

Serie	**Capital suscrito** M$	**Capital pagado** M$
Serie A y B (1)(2)	21.369.293	21.369.293

Al 31 de diciembre de 2021:

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

Movimientos de capital:

	01.01.2022 31.12.2022 M$	01.01.2021 31.12.2021 M$
Saldo inicial capital pagado	119.575.860	119.575.860
División sociedad (1)	(98.209.679)	-
Aumento capital (2)	3.112	-
Saldo final capital pagado	21.369.293	119.575.860

(1) Con fecha 23 de agosto de 2022, la Sociedad se divide en dos sociedades. La continuadora legal pasó a denominarse "Vivo SpA", conservando esta todos los negocios, activos y pasivos relacionados con el negocio inmobiliario de Vivo. La nueva sociedad que nace de la división se denominó "Nueva Corp SpA", la cual se constituye con un capital de M$98.209.679 y se le asignaron aquellos activos y pasivos no vinculados al giro de negocios de Vivo según lo establecido en el Acuerdo de Reorganización y que, conforme a éste, se asignarían a Inversiones Terra SpA, antigua controladora de la Sociedad. Ver nota 1.

(2) Con fecha 23 de agosto de 2022, el Fondo de Inversión Asset Rentas Comerciales Vivo suscribe el total de las 100 acciones serie B por M$3.112.

b) Número de acciones

Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el número de acciones de la Sociedad es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2022:

Serie	Nº de acciones emitidas	Nº de acciones suscritas	Nº de acciones pagadas	Nº de acciones con derecho a voto
Serie A	98	98	98	98
Serie B	100	100	100	100
Serie C	349.900	-	-	-
Total	350.098	198	198	198

Al 31 de diciembre de 2021:

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

c) Accionistas controladores

Con fecha 23 de agosto de 2022, y conforme a los términos del Acuerdo de Reorganización, el Fondo de Inversiones Asset Rentas Comerciales Vivo, administrado por Asset Administradora General de Fondos S.A., suscribió y pagó todas las acciones Serie B emitidas por Vivo, representativas del 50,5% del total de acciones suscritas y pagadas de la Sociedad.

Con fecha 23 de agosto de 2022 se dividió la sociedad Inversiones Terra SpA, antigua controladora de la Sociedad, producto de lo cual, Inversiones Terra SpA conservó su propiedad sobre las acciones en Nueva Corp SpA, nacida de la división de la Sociedad.

La nueva sociedad nacida de la división de Inversiones Terra SpA se denominó "Nueva Terra SpA", a la cual se le asignó el total de la participación accionaria que Inversiones Terra SpA mantenía en Vivo, correspondientes a 98 acciones Serie A, representativas del 49,5% del número total de acciones suscritas y pagadas de Vivo. Producto de los actos y contratos referidos precedentemente, el Fondo Rentas Comerciales, administrado por Asset Administradora General de Fondos S.A., es titular de 100 acciones Serie B e, indirectamente a través de Nueva Terra SpA, de 98 acciones Serie A, representativas del 50,5% y 49,5%, respectivamente, del número total de acciones suscritas y pagadas con derecho a voto de Vivo y, por lo tanto, el nuevo controlador de Vivo es Asset Administradora General de Fondos S.A.

Con esta misma fecha y conforme a los términos del Acuerdo de Reorganización, el Fondo Rentas Comerciales otorgó un préstamo a la Sociedad por un total de UF349.900, documenta con un pagaré convertible en 349.900 acciones Serie C de Vivo. Ver notas 1 y 19 (c) 2.

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

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

Principales accionistas

	31.12.2022	31.12.2021
Fondo de Inversiones Asset Rentas Comerciales Vivo	50,50%	0,00%
Nueva Terra SpA. (1)	49,50%	0,00%
Inversiones Terra SpA.	0,00%	99,999999%
Matriz Terra SpA.	0,00%	0,000001%
Totales	100%	100%

(1) Sociedad controlada por Fondo de Inversiones Asset Rentas Comerciales Vivo. Ver Nota 1.

d) Otras reservas

El movimiento de las otras reservas al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

	31.12.2022			31.12.2021		
	Reservas de cobertura de flujo de efectivo M$	Otras reservas varias M$	Total otras reservas M$	Reservas de cobertura de flujo de efectivo M$	Otras reservas varias M$	Total otras reservas M$
Saldo inicial	(577.747)	3.515.797	2.938.050	(1.102.017)	3.434.020	2.332.003
Reserva por cobertura de flujo de efectivo (1)	(24.025)	-	(24.025)	524.270	-	524.270
Otros cambios (2)	-	(2.485.611)	(2.485.611)	-	-	-
Reservas coligadas (3)	-	(380)	(380)	-	81.777	81.777
Totales	(601.772)	1.029.806	428.034	(577.747)	3.515.797	2.938.050

(1) Al 31 de diciembre de 2022 corresponde a los efectos de contabilidad de cobertura del flujo de efectivo por derivados contraídos por la filial Inmobiliaria Puente Limitada con banco Scotiabank por un efecto negativo ascendente a M$24.025 (M$472.689 al 31 de diciembre de 2021). Al 31 de diciembre de 2021 además se incluye el efecto de contabilidad de cobertura del flujo de efectivo por derivados contraídos por la filial Inversiones HSG S.A. por M$51.581.

(2) Con fecha 22 de agosto de 2022, la Sociedad se divide en dos sociedades. La continuadora legal pasó a denominarse "Vivo SpA", conservando esta todos los negocios, activos y pasivos relacionados con el negocio inmobiliario de Vivo. La nueva sociedad que nace de la división se denominó "Nueva Corp SpA", la cual se constituye con una reserva de M$2.485.611. y se le asignaron aquellos activos y pasivos no vinculados al giro de negocios de Vivo acordado en el Acuerdo de Reorganización y que, conforme a éste, se asignarían a Inversiones Terra SpA, antigua controladora de la Sociedad. Ver nota 1.

(3) Al 31 de diciembre de 2022 corresponde al efecto en la reserva producto del cambio de participación de los minoritarios en las filiales indirectas SR inmobiliaria S.A. e Inmobiliaria Regionales S.A., y al efecto en las reservas de la inversión HSG S.A. Al 31 de diciembre de 2021, corresponde al reconocimiento del efecto de las reservas de la coligada Desarrollos Comerciales II.

e) Ganancias acumuladas

El movimiento de las ganancias acumuladas es el siguiente:

	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
Saldo inicial (1)	(14.829.682)	153.994.716
Pérdida (utilidad) del período	(13.972.355)	13.198.651
Cuentas corrientes relacionadas (1)	-	(182.018.929)
Otros (2)	42.803.134	(4.120)
Totales	14.001.097	(14.829.682)

(1) Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad había registrado el deterioro de las cuentas corrientes con las sociedades relacionadas Inversiones Terra SpA y Matriz Terra SpA. con cargo a resultados, en función de los antecedentes dispuestos a dicha fecha, sin embargo, al 31 de diciembre de 2021 dicha provisión fue reversada como consecuencia de los acuerdos de la Junta Deliberativa de Acreedores celebrada el 23 de diciembre de 2021, en la que se aprobó el Acuerdo de Reorganización, que consideró la división de Vivo SpA. (Ex VivoCorp S.A.), asignando las cuentas corrientes señaladas anteriormente a la sociedad que nació producto de dicha división, y presentadas en los estados financieros al 31 de diciembre de 2021, disminuyendo el patrimonio en el rubro "Aumento (disminución) por transferencias y otros cambios". La división fue materializa con fecha 23 de agosto de 2022 como se señala en nota 1.

(2) Con fecha 23 de agosto de 2022, la Sociedad se divide en dos sociedades. La continuadora legal pasó a denominarse "Vivo SpA", conservando esta todos los negocios, activos y pasivos relacionados con el negocio inmobiliario de Vivo. La nueva sociedad que nace de la división se denominó "Nueva Corp SpA", la cual se constituye con un resultado acumulado de M$42.803.134 y se le asignaron aquellos activos y pasivos no vinculados al giro de negocios de Vivo acordado en el Acuerdo de Reorganización y que, conforme a éste, se asignarían a Inversiones Terra SpA, antigua controladora de la Sociedad. Ver nota 1.

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

El detalle de las utilidades líquidas distribuibles al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
(Pérdida) utilidad atribuible a los propietarios de la controladora	(13.972.355)	13.198.651
Utilidad por revaluación de propiedades de inversión atribuible a los propietarios de la controladora, neta de impuestos	17.694.844	3.416.327
Utilidad líquida distribuible del período	-	9.782.324

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad no generó utilidades líquidas distribuibles. No obstante, en caso de existir utilidades a distribuir, no se provisionará dividendo mínimo en consideración del "Acuerdo de Reorganización", aprobado por la Junta Deliberativa de Acreedores el 23 de diciembre de 2021, el cual estipula que la Sociedad no podrá repartir dividendos a sus accionistas directos e indirectos.

f) Participaciones no controladoras

Al 31 de diciembre de 2022 y 202, se presenta bajo este rubro la participación de los Accionistas minoritarios en el patrimonio y resultados de las filiales consolidadas, de acuerdo con lo siguiente:

Sociedad	Interés minoritario %	31.12.2022 patrimonio M$	31.12.2022 resultado M$	31.12.2021 Interés minoritario patrimonio M$	31.12.2021 Interés minoritario resultado M$
Inmobiliaria Río Lluta S.A.	53,18%	1.213.374	100.114	1.162.260	122.229
Inmobiliaria SRB S.A.	54,10%	743.756	73.683	670.062	16.681
Inmobiliaria SRR S.A.	54,10%	2.323.389	(869.165)	3.192.554	(797.982)
Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	54,10%	-	93.555	567.247	50.584
Inmobiliaria SRBG S.A.	54,10%	(7.060)	490	(7.550)	(1.435)
Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.	50,00%	15.966.133	(227.805)	14.722.666	(140.526)
Inmobiliarias Regionales S.A.	8,21%	3	-	1.146	(42)
Inmobiliaria Ovalle S.A.	8,20%	7.955.510	627.168	7.777.079	579.783
CAI Constructora S.A.	0,01%	(44)	(9)	(36)	(7)
Inversiones HH Costanera II S.A.	10,00%	171.329	121.408	660.477	(265.221)
Totales		28.366.390	(80.561)	28.745.905	(435.936)

27. GANANCIA POR ACCIÓN

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 año. La utilidad por acción diluida incluye las acciones incrementales de los planes de compensación basados en acciones asumidas como ejercidas a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

La Sociedad no realizó operaciones de potencial efecto dilutivo, que suponga una ganancia por acción diluida diferente del beneficio básico por acción.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle es el siguiente:

	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
(Pérdida) ganancia por acción básica:		
(Pérdida) utilidad atribuible a los propietarios de la controladora	(13.972.355)	13.198.651
Promedio ponderado de número de acciones	198	87.856
(Pérdida) ganancia básica por acción $	(70.567,45)	150,23

28. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

La ganancia por acción básica se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle es el siguiente:

	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
Ingresos por arriendos de locales	32.673.190	27.129.629
Ingresos por comisiones	367.244	735.633
Totales	33.040.434	27.865.262

29. COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle es el siguiente:

	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
Costos por arriendos de locales	7.368.276	6.214.234

30. GASTO DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle es el siguiente:

	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
Gasto por remuneraciones	4.346.601	6.155.004
Gasto por asesorías	3.323.642	2.008.041
Gastos administrativos	858.598	746.374
Gastos de sistemas y comunicación	493.714	449.110
Gasto por depreciación	284.537	298.677
Gasto por amortización	123.469	123.469
Otros gastos	330.464	333.247
Totales	9.761.025	10.113.922

31. OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle es el siguiente:

	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
Revaluación de propiedades de inversión (Nota 15 b) (5)) (1)	25.397.304	4.487.372
(Pérdida) utilidad en venta de acciones (2)	(85.802)	29.142.168
(Pérdida) utilidad en venta de propiedades de inversión (3)	(582.726)	266.806
Otras pérdidas (4)	(4.154.027)	(190.625)
Totales	20.574.749	33.705.721

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

(2) Al 31 de diciembre de 2022 corresponde a la pérdida en la venta de las acciones de la filial Inmobiliaria Punta Arenas S.A. por M$85.802, ver nota 1(12).

Al 31 de diciembre de 2021 corresponde a la utilidad en venta de las acciones de las filiales Inmobiliaria Mall El Centro SpA por M$26.784.274 e Inmobiliaria Mall Imperio SpA por M$2.357.894, monto que incluye el costo de prepago del leasing a Consorcio por M$11.073.263, ver notas 1 y 11.

(3) Al 31 de diciembre de 2022 corresponde a la pérdida generada en la venta del Centro comercial Chillan Collín de la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A por M$582.726, según contrato de compraventa celebrado con fecha 29 de septiembre de 2022 con el Banco Santander Chile. Ver notas 15 (4) y 9 (2).

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

(4) Al 31 de diciembre de 2022, corresponde a intereses generados por el convenio de pago con el SII por los impuestos a las rentas del año tributario 2022, y al pago de indemnización por la resciliación de la promesa de compra y venta del inmueble ubicado en la comuna de Quilpué por M$1.123.354. Ver Nota 9 (2).

32. COSTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle es el siguiente:

	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
Pasivos por arrendamientos	217.677	103.381
Obligaciones bancarias	2.549.405	2.814.563
Obligaciones con el público	3.723.458	2.842.535
Obligaciones en leasing	6.425.684	7.232.540
Otros costos	592.056	248.599
Totales	13.508.280	13.241.618

33. INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle es el siguiente:

	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
Intereses por colocaciones	333.621	24.225
Intereses deudores comerciales	79.791	52.483
Intereses préstamos a empresas relacionadas	1.606.846	7.257.465
Otros ingresos financieros	610.445	-
Totales	2.630.703	7.334.173

34. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el detalle es el siguiente:

	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
Préstamos a empresas relacionadas	3.519.930	8.589.408
Obligaciones bancarias	(9.377.992)	(3.125.754)
Pasivos por arrendamientos	(494.962)	(124.070)
Obligaciones con el público	(16.742.664)	(7.766.080)
Obligaciones en leasing	(19.472.487)	(9.646.083)
Otros	(1.190.258)	217.050
Totales	(43.758.433)	(11.855.529)

35. MONEDA EXTRANJERA

La composición de los activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

Rubro		31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	Pesos chilenos	5.176.533	5.207.912
Otros activos financieros corrientes	Pesos chilenos	261.161	15.647.569
Otros activos no financieros, corrientes	Pesos chilenos	1.950.661	1.047.354
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	Pesos chilenos	8.336.870	11.079.924
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	Unidad de fomento	383.605	651.886
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	Pesos chilenos	157.000	1.770.306
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	Unidad de fomento	2.940.541	14.547.014
Activos por impuestos, corrientes	Pesos chilenos	127.069	16.188
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Pesos chilenos	15.962.377	-
Total activos corrientes		35.295.817	49.968.153
Activos no corrientes			
Otros activos no financieros, no corrientes	Pesos chilenos	792.361	735.233
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	Unidad de fomento	3.819.211	1.926.751
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	Unidad de fomento	8.098.972	38.035.197
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	Pesos chilenos	1.057.488	17.370.395
Activos intangibles distintos de la plusvalía	Pesos chilenos	265.043	388.512
Plusvalía	Pesos chilenos	43.257	2.379.455
Propiedades, planta y equipos	Pesos chilenos	138.102	196.141
Propiedades de inversión	Pesos chilenos	479.467.744	462.324.515
Activos por derecho de uso	Pesos chilenos	497.610	727.276
Activo por impuesto diferido	Pesos chilenos	17.954.909	1.991.511
Total activos no corrientes		512.134.697	526.074.986
	Pesos chilenos	532.188.185	520.882.291
	Unidad de fomento	15.242.329	55.160.848
Total activos		547.430.514	576.043.139

		Hasta 90 días		90 días hasta 1 año		Totales corrientes	
	Moneda	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**31.12.2022**	**31.12.2021**
		M$	M$	M$	M$	M$	M$
Pasivos corrientes							
Otros pasivos financieros, corrientes	Pesos chilenos	870.253	26.154.497	2.009.076	1.775.149	2.879.329	27.929.646
Otros pasivos financieros, corrientes	Dólar	-	4.526.000	-	-	-	4.526.000
Otros pasivos financieros, corrientes	Unidad de fomento	542.743	148.153.874	25.519.086	2.139.121	26.061.829	150.292.995
Pasivos por arrendamientos, corrientes	Unidad de fomento	308.742	14.764.961	474.411	4.135.761	783.153	18.900.722
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	Pesos chilenos	5.262.263	8.025.940	-	-	5.262.263	8.025.940
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	Pesos chilenos	-	73.349	-	-	-	73.349
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	Unidad de fomento	805.855	930.684	-	-	805.855	930.684
Pasivos por impuestos, corrientes	Pesos chilenos	15.090.338	25.774.300	-	-	15.090.338	25.774.300
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	Pesos chilenos	1.525.518	1.763.372	-	-	1.525.518	1.763.372
Otros pasivos no financieros, corrientes	Pesos chilenos	300.000	-	-	-	300.000	-
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	Pesos chilenos	7.737.973	-	-	-	7.737.973	-
Total pasivos corrientes		32.443.685	230.166.977	28.002.573	8.050.031	60.446.258	238.217.008
	Pesos chilenos	30.786.345	61.791.458	2.009.076	1.775.149	32.795.421	63.566.607
	Unidad de fomento	1.657.340	163.849.519	25.993.497	6.274.882	27.650.837	170.124.401
	Dólar	-	4.526.000	-	-	-	4.526.000
Totales		32.443.685	230.166.977	28.002.573	8.050.031	60.446.258	238.217.008

31.12.2022

Rubro	**Moneda**	**1 a 2 años** M$	**2 a 3 años** M$	**3 a 4 años** M$	**4 a 5 años** M$	**más de 5 años** M$	**Total** M$
Pasivos no corrientes							
Otros pasivos financieros, no corrientes	Unidad de fomento	2.081.204	2.190.917	2.234.747	4.960.446	181.964.203	193.431.517
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	Unidad de fomento	17.070.877	7.988.990	8.331.656	8.764.033	126.890.374	169.045.930
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	Unidad de fomento	5.718.701	-	-	-	-	5.718.701
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	-	7.268.607	7.268.607
Pasivo por impuestos diferidos	Pesos chilenos	-	-	-	-	36.744.091	36.744.091
Pasivos por impuestos corrientes, no corrientes	Pesos chilenos	7.189.640	-	-	-	-	7.189.640
Otros pasivos no financieros, no corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	-	1.158.914	1.158.914
Otras provisiones, no corrientes	Pesos chilenos	-	-	-	-	2.262.042	2.262.042
Total pasivos no corrientes		32.060.422	10.179.907	10.566.403	13.724.479	356.288.231	422.819.442
	Pesos chilenos	7.189.640	-	-	-	39.006.133	46.195.773
	Unidad de fomento	24.870.782	10.179.907	10.566.403	13.724.479	317.282.098	376.623.669
Totales		32.060.422	10.179.907	10.566.403	13.724.479	356.288.231	422.819.442

31.12.2021

Rubro	**Moneda**	**1 a 2 años** M$	**2 a 3 años** M$	**3 a 4 años** M$	**4 a 5 años** M$	**más de 5 años** M$	**Total** M$
Pasivos no corrientes							
Otros pasivos financieros, no corrientes	Unidad de fomento	1.951.578	1.991.389	2.033.656	2.078.065	12.089.497	20.144.185
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	Unidad de fomento	5.769.064	6.065.505	6.073.754	6.326.036	107.111.656	131.346.015
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	Unidad de fomento	5.020.662	-	-	-	-	5.020.662
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	-	7.112.364	7.112.364
Pasivo por impuestos diferidos	Pesos chilenos	-	-	-	-	35.507.967	35.507.967
Otros pasivos no financieros, no corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	-	961.724	961.724
Otras provisiones, no corrientes	Pesos chilenos	-	-	-	-	1.303.081	1.303.081
Total pasivos no corrientes		12.741.304	8.056.894	8.107.410	8.404.101	164.086.289	201.395.998
	Pesos chilenos	-	-	-	-	36.811.048	36.811.048
	Unidad de fomento	12.741.304	8.056.894	8.107.410	8.404.101	127.275.241	164.584.950
Totales		12.741.304	8.056.894	8.107.410	8.404.101	164.086.289	201.395.998

36. ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS DE LAS PRINCIPALES FILIALES

Los estados financieros de las principales filiales al 31 de diciembre de 2022 y 2021, son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2022:

	Nueva Inmobiliaria Ovalle SpA. M$	Inmobiliaria Puente Ltda M$	Nueva Desarrollos Comerciales II SpA. M$	Nueva Inversiones HH Costanera II SpA. M$	CAI Constructora S.A. M$	Inversiones HSG S.A. M$	Totales M$
Total activos, corrientes	25.486.939	18.782.370	-	1.100.754	86.066	136.826	45.592.955
Total ativos, no corrientes	177.320.961	311.876.576	672	1.420.798	51.398	8.116.551	498.786.956
Total activos	**202.807.900**	**330.658.946**	**672**	**2.521.552**	**137.464**	**8.253.377**	**544.379.911**
Total pasivos, corrientes	15.104.032	97.272.043	2.489	815.270	581.740	452.818	114.228.392
Total pasivos, no corrientes	86.413.878	151.258.991	312.593	-	-	3.311.332	241.296.794
Total pasivos	**101.517.910**	**248.531.034**	**315.082**	**815.270**	**581.740**	**3.764.150**	**355.525.186**
Ingresos	26.096.107	31.354.864	672	1.347.955	12.180	1.208.305	60.020.083
Gastos	(19.050.383)	(31.945.317)	(11.520)	(139.882)	(97.396)	(1.247.870)	(52.492.368)
Resultado	**7.045.724**	**(590.453)**	**(10.848)**	**1.208.073**	**(85.216)**	**(39.565)**	**7.527.715**

Al 31 de diciembre 2021:

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

37. ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2022

		Flujos de efectivo de financiamiento					Cambios que no representan flujos de efectivo				
			Utilizados								
Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo inicial (1)	Provenientes	Capital	Intereses	Otros	Total	Unidades de reajuste	Intereses devengados (2)	Otros cambios		Saldo final (1)
	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$		M$
Préstamos bancarios (Nota 18)	76.185.028	11.802.284	(14.644.602)	(2.806.949)	(499.989)	70.035.772	9.377.992	2.549.405	(6.161.038)	(3)	75.802.131
Pasivos por arrendamientos (Nota 19)	150.246.737	-	(3.975.356)	(6.758.722)	-	139.512.659	19.967.449	6.643.361	3.705.614	(4)	169.829.083
Obligaciones con el público (Nota 18)	126.707.798	-	-	-	-	126.707.798	16.742.664	3.723.458	(603.376)		146.570.544
Pasivos disponible para la venta (Nota 11)	-	-	-	-	-	-	-	-	7.737.973	(5)	7.737.973
Préstamos de empresas relacionadas (Nota 9)	7.996.621	936.039	(869.467)	-	1.297.278	9.360.471	1.012.165	5.316	(2.303.490)	(6)	8.074.462
Totales	361.136.184	12.738.323	(19.489.425)	(9.565.671)	797.289	345.616.700	47.100.270	12.921.540	(5.362.290)		408.014.193

(1) Saldo corriente y no corriente.

(2) Devengamiento de intereses.

(3) Corresponde principalmente a intereses activados por un monto de M$1.038.825, a la reclasificación de pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta por M$7.737.973 (ver nota 11), comisión línea de crédito otorgada a la Sociedad por el Fondo de Inversión Asset Deuda Vivo por un monto de M$499.989 y al resultado por cobertura de flujo de efectivo de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. con el Banco Scotiabank por MM$38.121.

(4) Corresponde principalmente al nuevo contrato de arriendo con Empresa de transporte de pasajeros Metro S.A. por M$2.522.107, intereses activados por M$1.610.559 y la baja de los pasivos por arrendamientos por la venta de la filial indirecta Inmobiliaria Punta Arenas S.A. por un monto de M$427.052.

(5) Corresponde pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta por M$7.737.973 (ver nota 11).

(6) Corresponde principalmente a la disminución de capital de la coligada Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. por M$995.399 a través de cuentas por cobrar que la Coligada mantiene con sus accionistas, al aumento de capital de la filial indirecta Inmobiliaria Vivo Santiago SpA. por M$1.471.278, a dividendos pagados de las filiales indirectas Inmobiliaria Punta Arenas S.A. por M$125.000 e Inmobiliaria Rio Lluta S.A. por M$49.000, y a movimientos operacionales del periodo por M$10.813.

Al 31 de diciembre de 2021:

		Flujos de efectivo de financiamiento					Cambios que no representan flujos de efectivo				
			Utilizados								
Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo inicial (1)	Provenientes	Capital	Intereses	Otros	Total	Unidades de reajuste	Intereses devengados (2)	Otros cambios		Saldo final (1)
	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$		M$
Préstamos bancarios (Nota 18)	85.889.313	2.365.063	(14.447.665)	(3.033.737)	-	70.772.974	3.090.560	2.793.693	(472.199)	(3)	76.185.028
Pasivos por arrendamientos (Nota 19)	145.511.021	-	(4.688.704)	(7.383.632)	-	133.438.685	9.420.942	6.762.471	624.639	(4)	150.246.737
Obligaciones con el público (Nota 18)	118.526.068	-	(186.644)	(2.240.241)	-	116.099.183	7.766.080	2.842.535	-		126.707.798
Pasivos disponible para la venta (Nota 11)	83.906.034	-	(3.572.530)	(597.659)	-	79.735.845	384.405	594.320	(80.714.570)	(5)	-
Préstamos bancarios	3.187.826	-	(3.254.860)	(40.352)	-	(107.386)	35.194	20.870	51.322		-
Pasivos por arrendamientos	80.718.208	-	(317.670)	(557.307)	-	79.843.231	349.211	573.450	(80.765.892)		-
Préstamos de empresas relacionadas (Nota 9)	8.553.079	4.864.682	-	-	(2.023.174)	11.394.587	466.661	-	(3.864.627)	(6)	7.996.621
Totales	442.385.515	7.229.745	(22.895.543)	(13.255.269)	(2.023.174)	411.441.274	21.128.648	12.993.019	(84.426.757)		361.136.184

(1) Saldo corriente y no corriente.

(2) Devengamiento de intereses.

(3) Corresponde a la renegociación del crédito de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. con el banco Scotiabank por M$1.441.480, al resultado negativo por cobertura de flujo de efectivo de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. con el Banco Scotiabank por M$2.163.724 a intereses activados por M$509.992 y a obligaciones adquiridas el año anterior por la Sociedad con el Banco Estado y que sus flujos fueron recibidos en el periodo por M$261.094.

(4) Corresponde a intereses activados por M$624.639.

(5) Corresponde a la baja del pasivo por leasing y por arrendamiento, producto de las ventas descritas en notas 1 y 10, de la filial Inmobiliaria Mall Imperio SpA por M$44.704.714 y M$9.246.564 respectivamente, de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. por la venta de los activos Vivo Outlet Temuco por M$12.856.237 y M$154.044 respetivamente, por la baja del pasivo por leasing de Vivo Outlet Peñuelas por M$9.618.584, y por la baja por arrendamiento de la filial SR Inmobiliaria S.A. por la venta del activo Vivo Outlet La Florida por M$4.185.749. Además, de la baja por préstamos bancarios por la venta del activo Vivo Outlet Peñuelas por M$3.203.539.

(6) Corresponde principalmente al aumento de capital de la filial indirecta Inmobiliaria Vivo Santiago SpA. por M$3.993.998 y al pago de dividendo por M$68.600.

El detalle de los otros pagos por actividades de operación al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	31.12.2022 M$	31.12.2021 M$
Impuestos y retenciones pagadas (1)	5.411.677	12.201.216
Impuesto territorial pagado	3.564.576	2.807.780
Totales	8.976.253	15.008.996

(1) Al 31 de diciembre de 2021, incluye el IVA pagado por la venta de los activos Vivo Outlet La Florida y Vivo Outlet Peñuelas por un monto de M$ 5.970.736.

38. COMBINACIÓN DE NEGOCIO

Con fecha 25 de noviembre de 2020, la Sociedad y su filial Inmobiliaria Puente Limitada, adquieren a las sociedades relacionadas Corpgroup Inversiones Limitada y Corpgroup Holding Inversiones Limitada el 100% de las acciones emitidas por la sociedad Inversiones HSG S.A., quien posee una participación del 50% en la sociedad Inversiones HCP Cityexpress S.A. según pacto de accionista de fecha 24 de marzo de 2011. El precio de la compraventa ascendió a M$6.089.252 y la operación fue realizada bajo condiciones de mercado. Ver nota 2.2 b. (8). Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad realizó la apertura del precio pagado identificando los valores justos de los activos adquiridos y los pasivos asumidos, en función a un estudio efectuado por un tercero independiente de la administración de Vivo SpA. (Ex VivoCorp S.A.), reconociendo un mayor valor pagado de inversión por M$43.257.

39. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

En relación con el examen de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022 de la sociedad Vivo SpA. (Ex 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:

Vivo SpA. (Ex 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 Vivo SpA. (Ex 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 Vivo SpA. (Ex 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 Vivo SpA. (Ex VivoCorp S.A.), se constituyó en aval, fiadora y codeudora solidaria de las obligaciones asumidas por SR Inmobiliaria S.A., conforme dicho contrato, en favor de la Compañía de Seguros.

d) Proyecto Vivo Outlet Chillán: Por escritura pública de crédito de fecha 26 de febrero de 2020, repertorio N° 2860-2020, otorgada en la Notaría de Santiago de doña María Patricia Donoso Gomien, entre el Banco Scotiabank Chile e Inmobiliaria Puente Limitada, la sociedad Vivo SpA. (Ex 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.

e) Por escrituras públicas de fecha 23 de agosto de 2022, otorgadas en la Notaría de Santiago de don Andrés Felipe Rieutord Alvarado, la accionista Nueva Terra SpA constituyó prenda comercial y sin desplazamiento sobre la totalidad de sus acciones, (98 acciones serie A), en favor de banco BTG Pactual-Chile en su calidad de agente de garantías para garantizar la totalidad de las obligaciones que se indicaban en dichos instrumentos.

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.

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 Ñuñoa, 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 Nº2016, comuna de Molina, Provincia de Curicó. Ambas propiedades se encuentran inscritas en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Molina, a fojas 1.691, N°1.106 del año 2008; y fueron dadas en garantía por escritura pública de fecha 14 de agosto de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N° 10.470/2008.

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

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

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

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

- Resto de la Propiedad ubicada en la ciudad de Constitución, calle Oñederra N°691, comuna y ciudad de Constitución, inscrito en el Registro de propiedad del Conservador de bienes Raíces de Constitución y Empedrado, a Fojas 828 vta, N° 971, del año 2008. La propiedad fue dada en garantía por escritura pública de fecha 14 de agosto de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N°10.474/2008.
- Propiedad ubicada en calle Esmeralda N°751, y de un retazo de terreno que se anexó a la propiedad recién individualizada, y que corresponde al Lote N°2, resultante de la subdivisión de una propiedad ubicada en calle Serrano N°758, comuna y ciudad de la Unión. Ambos inmuebles se encuentran inscritos en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión, a Fojas 869, N°1089, del año 2008;
- Propiedad ubicada en la comuna y ciudad de la Unión, calle Esmeralda N°760, 768 y 770, inscrita en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión, a Fojas 871, N°1090, del año 2008;

- Lote N° 2, del plano de subdivisión de una propiedad ubicada en calle Esmeralda N°773, comuna y ciudad de La Unión.

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

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

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

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

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

Inmobiliarias Regionales S.A.:

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

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

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

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

Inmobiliaria Puente Limitada:

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

Con fecha 19 de enero de 2018, Inmobiliaria Puente Limitada dedujo reclamo tributario en contra de liquidaciones emitidas por el Servicio de Impuestos Internos, respecto a la declaración anual de impuesto a la renta correspondiente al año tributario 2015. A la fecha, y dado el avance de este procedimiento, no es posible estimar la existencia de eventuales pérdidas que deban ser reconocidas en estos estados financieros.

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

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

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

e) Por escrituras públicas de fecha 23 de agosto de 2022 otorgada en la Notaría de Santiago de don Francisco Javier Leiva Carvajal, Inmobiliaria Puente Limitada, constituyó hipoteca de primer grado y de segundo grado sobre todos los inmuebles que conforman el Centro Comercial Vivo Panorámico, ubicado en Avenida Nueva Providencia N° 2155 para garantizar el contrato de apertura de financiamiento, suscrito entre el Fondo Rentas Comerciales con Vivo SpA, por la cantidad de 400.966 UF, en el caso de la hipoteca de primer grado y para garantizar un préstamo subordinado convertible en acciones Serie C, suscrito en el mismo Fondo Rentas Comerciales con Vivo SpA.,por la cantidad de 349.900 UF, en cumplimiento a los acuerdos del acuerdo de reorganización judicial pactado entre Vivo SpA y sus acreedores. En dichas escrituras se constituyó además en fiadora codeudora solidaria de las obligaciones de Vivo SpA, la sociedad Inmobiliaria Puente Limitada

f) Por escrituras públicas de fecha 23 de agosto de 2022 otorgada en la Notaría de Santiago de don Francisco Javier Leiva Carvajal, Inmobiliaria Puente Limitada se constituyó en fiadora y codeudora solidaria en favor de las obligaciones de Vivo SpA, de Nueva Inmobiliaria Ovalle SpA, de Nueva Inversiones HH Costanera II SpA, Nueva Desarrollos Comerciales II SpA. Y de Inversiones HSG S.A., para con el Banco de Chile

como representante de los Tenedores de Bonos, para con los acreedores financieros no garantizados bajo el Acuerdo de Reorganización Judicial de Vivo SpA. y para con el Banco Santander y del Banco de Crédito de Inversiones, todo en cumplimiento del Acuerdo de Reorganización Judicial de Vivo SpA, aprobado en junta de acreedores de fecha 23 de diciembre de 2021.

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° 515comuna y provincia de Curicó;
- Propiedad ubicada en calle Estado N° 23, N° 47, N° 49, N° 65 comuna y provincia de Curicó;
- Inmueble consistente en el Lote N° 2 de los que se subdividió la propiedad en calle Merced N° 52, comuna y provincia de Curicó;
- Lote A y Lote C de la subdivisión de la propiedad ubicada en calle Merced esquina Alameda de las Delicias, comuna y provincia de Curicó;
- Inmueble compuesto de casa y sitio ubicados en calle Chacabuco esquina Estado, comuna y provincia de Curicó.

Estos inmuebles se encuentran inscritos en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, a Fojas 6.941 vta, N° 4.010 del año 2008 y fueron dadas en garantía por escritura pública de fecha 2 de septiembre de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N° 11.448/2008.

Inmobiliaria Río Lluta S.A.:

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

Inversiones HH Costanera II S.A.:

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

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

Inversiones HSG S.A.

a) Hipoteca constituida por escritura pública de fecha 22 de febrero de 2012, otorgada en la Notaria de Santiago de don José Musalem Saffie, sobre el inmueble consistente en el departamento N°230, ubicado en calle Cerro Colorado N°4.790, comuna de Las Condes y sobre los derechos en proporción al valor de lo adquirido en unión de los adquirientes de los bienes comunes.

b) Hipoteca constituida por escritura pública de fecha 3 de mayo de 2012, otorgada en la Notaria de Santiago de don José Musalem Saffie, sobre el departamento N°401, del edificio con acceso por Avenida Kennedy número 4.757, que forma parte del Conjunto Habitacional Parque Araucano, ubicado en Avenida Kennedy N°4.777, comuna de Las Condes, región Metropolitana. Restantes sociedades incluidas en la consolidación de Estados Financieros.

c) Por escrituras públicas de fecha 23 de agosto de 2022, otorgadas en la Notaría de Santiago de don Francisco Javier Leiva Carvajal, Inversiones HSG S.A. se constituyó en fiadora y codeudora solidaria en favor de las obligaciones de Vivo SpA, de Nueva Inmobiliaria Ovalle SpA, de Nueva Inversiones HH Costanera II SpA, de Nueva Desarrollos Comerciales II SpA y Inmobiliaria Puente Limitada, para garantizar todas sus obligaciones con el Banco de Chile como representante de los Tenedores de Bonos, para con los acreedores financieros no garantizados bajo el Acuerdo de Reorganización Judicial de Vivo SpA y para con el Banco Santander y del Banco de Crédito de Inversiones, todo en cumplimiento del Acuerdo de Reorganización Judicial de Vivo SpA, aprobado en junta de acreedores de fecha 23 de diciembre 2021.

Nueva Inmobiliaria Ovalle SpA

Por escrituras públicas de fecha 23 de agosto de 2022 otorgada en la Notaría de Santiago de don Francisco Javier Leiva Carvajal, Nueva Inmobiliaria Ovalle SpA se constituyó fiadora y codeudora solidaria en favor de las obligaciones de Vivo SpA, de Inmobiliaria Puente Limitada, de Nueva Inversiones HH Costanera II SpA, de Nueva Desarrollos Comerciales II SpA y de Inversiones HSG S.A., para con el Banco de Chile como representante de los Tenedores de Bonos, para con los acreedores financieros no garantizados bajo el Acuerdo de Reorganización Judicial de Vivo SpA y para con el Banco Santander y del banco de Crédito de Inversiones, todo en

cumplimiento del Acuerdo de Reorganización Judicial de Vivo SpA, aprobado en junta de acreedores de fecha 23 de diciembre de 2021.

Nueva Inversiones HH Costanera II SpA

Por escrituras públicas de fecha 23 de agosto de 2022 otorgada en la Notaria de Santiago de don Francisco Javier Leiva Carvajal, Nueva Inversiones HH Costanera II SpA se constituyó en fiadora y codeudora solidaria en favor de las obligaciones de Vivo SpA, de Inmobiliaria Puente Limitada, de Nueva Inmobiliaria Ovalle SpA, de Nueva Desarrollos Comerciales II SpA e inversiones HSG S.A., para con el Banco de Chile como representante de los Tenedores de Bonos, para con los acreedores financieros no garantizados bajo el Acuerdo de Reorganización Judicial de Vivo SpA y para con el Banco Santander y de Banco de Crédito de Inversiones, todo en cumplimiento en cumplimiento del Acuerdo de reorganización Judicial de Vivo SpA, aprobado en junta de acreedores de fecha 23 de diciembre de 2021.

Nueva Desarrollos Comerciales II SpA

Por escrituras públicas de fecha 23 de agosto de 2022 otorgada en la Notaría de Santiago de don Francisco Javier Leiva Carvajal, Nueva Desarrollos Comerciales II SpA se constituyó en fiadora y codeudora solidaria en favor de las obligaciones de Vivo SpA, de Inmobiliaria Puente Limitada, de Nueva Inmobiliaria Ovalle SpA, de Nueva Inversiones HH Costanera II SpA e inversiones HSG S.A., para con el Banco de Chile como representante de los Tenedores de Bonos, para con los acreedores financieros no garantizados bajo Acuerdo de Reorganización Judicial de Vivo SpA y para con el Banco Santander y el Banco de Crédito de Inversiones, todo en cumplimiento del Acuerdo de Reorganización Judicial de Vivo SpA, aprobado en junta de acreedores de fecha 23 de diciembre de 2021.

d) Restantes sociedades incluidas en la consolidación de Estados Financieros.

Al 31 de diciembre de 2022, las siguientes sociedades no cuentan con otras obligaciones que deban ser reveladas en los presentes estados financieros consolidados.

- Inmobiliaria Ovalle S.A.
- Inmobiliarias SRW S.A.
- Inmobiliaria SRBG S.A.
- CAI Constructora S.A.
- Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.
- HRC S.A.

Al 31 de diciembre de 2022, Vivo SpA. (Ex VivoCorp S.A.) y sus filiales no tienen conocimiento de otras contingencias y compromisos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros consolidados.

40. COVENANTS

Vivo SpA. (Ex VivoCorp S.A.)

Al 31 de diciembre de 2022 la Compañía tiene un acuerdo de reorganización judicial acordado en Junta Deliberativa de fecha 23 de diciembre de 2021 en virtud de lo cual los covenants a) de mantener en sus estados financieros trimestrales, un nivel de endeudamiento menor o igual a dos veces y b) 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, establecidos en los contratos de emisión de bonos suscritos en enero de 2018 y julio de 2019, serán reemplazados por las condiciones de covenants que serán establecidos en los contratos de emisión de bonos que los reemplacen y que se encuentran establecidos en el Acuerdo de Reorganización Judicial.

Tal como se señala en la Nota 1, se realizó el canje de la deuda actual con la emisión de tres nuevas series de bonos, con nuevas condiciones de covenants establecidas en dichos contratos. A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, la Sociedad se encuentra en estado de cumplimiento de sus obligaciones financieras.

41. MEDIOAMBIENTE

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

42. HECHOS POSTERIORES

En sesión de directorio celebrada el día 7 de marzo de 2023, se acordó incorporar el inmueble de Antofagasta al plan de ventas de activos de la compañía para el año 2023.

Entre el 01 de enero de 2023 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.

MEMORIA ANUAL 2022