Memoria Anual
2023

Carta del Presidente del Directorio

Carta del Gerente General

2

Nuestra empresa 6

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
2.3.5 Otros valores

3

Gobierno corporativo 15

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

4

Estrategia 30

4.1 Horizontes de tiempo
4.2 Objetivos estratégicos
4.3 Planes de inversión

5

Personas 36

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
5.3 Adaptabilidad laboral
5.4 Equidad salarial por sexo
5.4.1 Política de equidad
5.4.2 Brecha salarial
5.5 Acoso laboral y sexual
5.6 Seguridad laboral
5.7 Permiso postnatal
5.8 Capacitación y beneficios
5.9 Política de subcontratación

6

Modelo de negocios 45

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
6.5.1 Subsidiarias y asociadas
6.5.2 Inversión en otras sociedades

7

Gestión de proveedores 56

7.1 Pago a proveedores
7.2 Evaluación de proveedores

8

Indicadores 58

8.1 Cumplimiento legal y normativo
8.1.3 Medioambiente
8.1.4 Libre competencia
8.1.5 Otros

9

Hechos relevantes o esenciales 62

10

Informes financieros 65

Índice

Carta del **Presidente del Directorio**

Estimados accionistas y acreedores,

El 2023 ha sido el primer año bajo la dirección del actual Directorio. Durante este año las condiciones de la economía chilena no fueron muy auspiciosas, y en particular las ventas del comercio minorista presentaron disminuciones a nivel país, con caídas reales anuales del 20,1% en las ventas on line del retail y disminución del 10% en las ventas presenciales en la Región Metropolitana.

A pesar de este entorno de baja actividad comercial en Chile, los activos de la Compañía tuvieron un buen desempeño. Considerando sólo inmuebles estabilizados, los ingresos totalizaron la suma de UF951.000, lo que representa un crecimiento real anual de 2,6%. Al incluir los ingresos asociados al remodelado Mall VIVO Panorámico y al nuevo Mall VIVO Outlet de Chillán, éstos aumentaron un 10,0% real anual. De esta manera, el EBITDA consolidado de la Sociedad creció un 16% en términos reales en el año respecto al año 2022, totalizando UF574.000.

Operacionalmente el año 2023 estuvo marcado por el proceso de llenado y estabilización del Outlet VIVO Chillán y del Mall VIVO Panorámico. El primero terminó el año 2023 con una ocupación de 64%, ventas de locatarios por superficie arrendada en operación de UF 5 por m^2 por mes, y esperamos que el Outlet termine de llenarse exitosamente a fines del año 2024. El proceso de estabilización de Mall Panorámico ha sido más desafiante, y si bien alcanzó a diciembre del 2023 una ocupación de 88%, ésta es inferior a nuestras proyecciones para el año. El Directorio ha instruido planes de fortalecimiento de la propuesta comercial de este centro comercial la que debiera permitirnos alcanzar su estabilización a mediados del año 2024.

Durante el 2023 Asset AGF presentó a los accionistas de VIVO SpA, agrupados en el Fondo Asset Rentas Comerciales Vivo y en Nueva Terra SpA, un plan estratégico financiero con un horizonte de 10 años plazo, cuyo objetivo principal es devolver en el tiempo la salud financiera a la Compañía. En esencia, este plan contempla el estricto cumplimiento de los compromisos de la Sociedad bajo el Acuerdo de Reorganización Judicial (ARJ), incluyendo la venta de un conjunto definido de activos fijos que no generan renta, el fortalecimiento de la capacidad de generar flujos de los activos con renta a través de optimizaciones en su operación, y un importante proceso de refinanciamiento de compromisos financieros de las filiales, buscando un uso más eficiente de los activos susceptibles de ser financiados, en cuanto a ratios de deuda/garantía, plazos y estructuras de financiamiento.

Junto con la presentación del plan estratégico financiero para los años que vienen, los accionistas renovaron hasta el año 2032 a Asset AGF para que continúe como controlador y administrador de VIVO SpA, lo que entrega certezas a la administración y soporte a la implementación del plan estratégico presentado.

Para hacer frente a los desafíos financieros de la Sociedad, el Fondo Asset Deuda Vivo mantiene a disposición de ésta una línea de crédito por 401 mil UF que puede ser girada para cubrir necesidades de capital de trabajo. Durante el año 2023, esta línea fue girada hasta por un máximo de 180 mil UF, y terminó el año 2023 girada en sólo 30 mil UF. Asimismo, de manera de reducir la carga financiera de la Sociedad, durante el año 2023 se contrató un crédito sindicado a 5 años liderado por el Banco Security, que permitió el prepago de casi la totalidad de la deuda que la Sociedad mantenía con el Servicio de Impuestos Internos. El año 2023 se renegoció la extensión de los vencimientos asociados a deuda financiera contraída con banco ScotiaBank por el VIVO Outlet Chillán, para luego refinanciar estos pasivos con deuda de largo plazo, operación financiera que se terminará de cerrar el año 2024, y que forma parte de los planes estratégicos financieros de largo plazo de la Sociedad.

En un contexto muy negativo para la venta de activos inmobiliarios en Chile, durante el año 2023 se lograron vender una parte de los activos fijos establecidos por el ARJ. Se vendió un centro comercial denominado Hamburgo, ubicado en la ciudad de Santiago, venta que formaba parte de los compromisos asumidos con banco BCI. Se vendió un terreno apto para el desarrollo de un Centro Comercial en la ciudad de Coyhaique, se vendieron dos departamentos de la filial Inversiones HSG SpA ubicados en Las Condes, y se recibió el saldo de precio asociado a la venta de la participación

accionaria en Inmobiliaria Punta Arenas S.A, dueña de un stand alone denominado Lautaro Navarro, resultando en una suma total de 264 mil UF. Asimismo, se logró acordar con Hoteles City Express la disolución del joint venture hotelero, lo que permitió que VIVO se desprendiera del Hotel City Express de Enea y de un terreno en la Ciudad de Copiapó. Con esta disolución, la Sociedad pagó todos sus compromisos financieros con banco Itaú y se quedó con dos terrenos libres de gravámenes en las ciudades de Iquique y Calama, los que se encuentran en proceso de venta.

Luego de un continuo seguimiento desde el año 2020, finalmente en enero del año 2024 la Sociedad logró recuperar la totalidad de la cuenta por cobrar a SMU asociada a la deuda que mantenía la supermercadista con VIVO por los dos locales siniestrados que resultaron completamente destruidos en el año 2019 en el contexto del estallido social. Esto último permitió el pago de la totalidad de la deuda que mantenía la sociedad con Metlife por estos terrenos, los cuales se encuentran hoy sin gravámenes y en proceso de venta.

Durante el año 2023, la Sociedad continuó con el desarrollo de su proyecto Mall VIVO Santiago, donde somos socios con Confuturo. En total se invirtieron en el proyecto la suma de UF 177 mil principalmente en anclajes y el inicio de las fundaciones. Este proyecto tiene importantes desafíos financieros de corto plazo para su desarrollo, que en octubre contó con la sentencia favorable de la Comisión de Evaluación Ambiental.

El apoyo de los aportantes al plan estratégico financiero de VIVO SpA nos permite tener un camino claro y definido que orientará nuestra labor de administración durante los próximos años. El año 2024 esperamos seguir profundizando el camino de saneamiento financiero de VIVO SpA. Mantenemos la confianza que seremos capaces de seguir cumpliendo con las metas que nos impone el ARJ en forma exitosa, siendo la venta de activos no estratégicos el desafío más importante por su magnitud y por el negativo entorno económico para llevarlo a cabo.

Termino agradeciendo el apoyo obtenido durante todo el año 2023 de parte de los acreedores, aportantes, ejecutivos y colaboradores de la Sociedad.

Georges de Bourguignon Arndt

Presidente del Directorio

Carta del **Gerente General**

Estimados accionistas, colaboradores y clientes,

Quiero comenzar esta carta expresando mi satisfacción por los resultados comerciales obtenidos en el año 2023 en un contexto muy desafiante para nuestra industria. Ha sido un año marcado por logros significativos, alcanzados gracias a la confianza y el compromiso de accionistas, directores, colaboradores, proveedores, clientes y acreedores.

Entre los logros a destacar durante la operación 2023 está la firma de múltiples contratos con nuevos operadores y buenas tarifas, sentando así las bases para lograr un muy buen año en términos de tasas de ocupación y rentabilidad en nuestros activos de renta comercial.

En efecto, en un año de bajo crecimiento para la industria, considerando solo nuestros activos consolidados, en VIVO Spa logramos disminuir la vacancia promedio de malls y strip centers en operación desde 2,6% en 2022 a un 1,7% en 2023. Junto con ello, el flujo de visitas en estos mismos activos alcanzó un crecimiento de 6%, y logramos excelentes resultados en los últimos recintos abiertos al público, donde destaca VIVO Outlet Chillán, que logró superar los dos millones de visitas en su primer año de funcionamiento.

El desarrollo de nuestros proyectos siempre ha considerado en forma muy especial la cultura, las necesidades y el entorno de los barrios en que operamos. El resultado de este trabajo se refleja en el Net Promoter Score (NPS) o Porcentaje de Satisfacción de Clientes que, en el año 2023, se elevó por sobre los 80 puntos en los malls VIVO Coquimbo, VIVO Los Trapenses y VIVO San Fernando.

Los positivos resultados de VIVO Outlet Chillán fueron un antecedente relevante para que el 2023 iniciáramos el desarrollo de un mall tipo Outlet en la comuna de Puente Alto. Se trata de un proyecto que nos llena de orgullo, ya que será el primer parque comercial en Chile con más de 21.000 m² de superficie arrendable, que aúna locales y servicios, y el cual además ofrecerá a la comunidad un parque natural de 12.000 m² en una comuna donde el promedio de áreas verdes es de 1,5 m² por persona, muy por debajo de los estándares en la materia de 9 m² por persona, según la OMS. Este parque comercial, situado en la comuna más poblada de Chile, con cerca de 600.000 habitantes, tendrá una amplia oferta de tiendas de marcas reconocidas, servicios de entretención, locales gastronómicos y restaurantes con vistas a los jardines, 1.500 estacionamientos y un gimnasio, entre otras instalaciones. Se prevé que abra sus puertas en el transcurso del año 2025.

Sin duda, otro aspecto relevante del ejercicio fue que los avances comerciales alcanzados se hicieron cumpliendo cabalmente con los compromisos contenidos en el Acuerdo de Reorganización Judicial (ARJ) suscrito con nuestros acreedores en el año 2022 y la definición de un nuevo Plan Estratégico Financiero que en adelante orientará con gran claridad la ruta de la Sociedad en cuanto al crecimiento de la compañía y al manejo de sus pasivos financieros. Este plan nos permite enfrentar los desafíos futuros con decisión y foco, identificando claramente las oportunidades que tenemos para devolver la salud financiera a la Sociedad en el mediano plazo.

Operacionalmente, una de las tareas de corto plazo impuestas en dicho plan es mejorar la rentabilidad de los activos existentes. Es por eso que estamos trabajando para concretar la intervención de siete activos, dos de los cuales corresponden a ampliaciones de strip centers, y cinco a la transformación de locales stand alone a formato strip centers. Estos proyectos, además de dar respuesta al creciente interés del público por este tipo de formatos, ya tienen en su mayoría acuerdos cerrados con operadores, y representan inversiones acotadas con plazos de ejecución menores a un año y un bajo riesgo de obtención de permisos.

Financieramente, otra de las tareas que enfrentaremos en el corto plazo es el refinanciamiento de nuestros pasivos en las filiales. Durante el 2023 se hizo un trabajo extenso para identificar oportunidades de mejoras en la estructura de capital de la matriz y las filiales de VIVO Spa. El refinanciamiento de estas deudas forma parte estructural del plan estratégico financiero y esperamos ejecutarlo por partes a lo largo de los próximos años.

Finalmente, es necesario agradecer a nuestro equipo humano, y expresar a todos ustedes mi gratitud por su compromiso con nuestra visión e invitarlos a seguir trabajando con pasión, confianza y excelencia, para continuar generando valor y alcanzar juntos nuestras metas.

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

2.3.5 Otros valores

Lo que hacemos

La inversión, gestión, desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios en la industria de los centros comerciales y el mercado del retail es el foco de la gestión de VIVO SpA, que lleva a cabo mediante la administración de cuatro centros comerciales, un outlet, 14 strip centers y 31 stand alone, que son de su propiedad. Con 14 años de historia, su factor diferenciador es el servicio en regiones.

La Compañía ofrece el arrendamiento de locales comerciales, oficinas y espacios comerciales a terceros, mediante los formatos de centro comercial (mall), outlet, strip center y stand alone. Esta gestión se lleva a cabo directamente con los arrendatarios, que son operadores o marcas relacionadas con el rubro del retail.

Los proyectos de VIVO SpA buscan entregar una experiencia que vaya más allá de la compra y que considere la cultura de los barrios y sus residentes, así como sus necesidades de esparcimiento y un entorno amigable.

Cómo lo hacemos

La realización de los proyectos de VIVO SpA se caracteriza por un profundo respeto a la comunidad y sus necesidades, lo que se logra con un trabajo integrado, cuyo foco principal es conocer a todos los públicos que serán parte de la iniciativa en desarrollo.

Mediante una estrategia que tiene como eje la "Experiencia del cliente", la empresa busca, de este modo, entregar una experiencia que vaya más allá de la compra y que considere la cultura de los barrios y sus residentes, así como sus necesidades de esparcimiento y un entorno amigable, entre otras.

El objetivo es consolidar proyectos que sean una contribución a la sociedad, en términos de diversidad, innovación y calidad.

Misión, Visión, Propósito y Valores (2.1)

Visión

Queremos ser líderes en el negocio de la gestión y el desarrollo inmobiliario, creando valor en la vida de nuestros vecinos, innovando y gestionando eficazmente la operación, con la pasión de dar una experiencia única y significativa a nuestros clientes y locatarios, a las comunidades, accionistas, colaboradores, proveedores, organismos públicos y privados, manteniendo en todo momento una alta responsabilidad con el entorno.

Misión

Somos gestores y desarrolladores inmobiliarios y trabajamos a diario para crear valor en los lugares donde nos instalamos y en los mercados donde operamos, siendo un aporte para la comunidad que nos rodea, teniendo como foco la satisfacción de todos nuestros grupos de interés por medio de un trabajo de excelencia.

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

Contamos con cinco valores corporativos que nos comprometen a actuar con excelencia en todos los ámbitos de actividad de VIVO SpA, siendo un factor diferenciador de nuestro quehacer.

Trabajamos en equipo

Colaboramos con cada persona, aprovechando sus fortalezas, cuidando las buenas relaciones y comunicándonos de manera efectiva, contribuyendo al logro de resultados sinérgicos y exitosos.

Nos apasiona lo que hacemos

Demostramos un fuerte interés, entusiasmo, dedicación y compromiso en lo que hacemos, buscando constantemente la excelencia en ello.

Tomamos la iniciativa

Actuamos de manera proactiva en nuestro quehacer cotidiano, haciéndonos cargo de nuestras ideas mediante acciones concretas.

Comprometidos con la excelencia

Nos enfocamos en la mejora constante de nuestro quehacer, inspirados en la innovación, productividad y calidad de nuestro trabajo.

Somos íntegros

En VIVO buscamos distinguirnos por hacer siempre lo correcto, realizando nuestras actividades con un elevado estándar ético, cumplimiento legal y de responsabilidad con nuestro equipo humano, su entorno y la comunidad donde operamos.

La Compañía no adhiere de modo explícito a principios rectores sobre derechos humanos y empresas de la Organización de Naciones Unidas (ONU) u otro estándar equivalente.

Información histórica (2.2)

2009

El 25 de mayo se inició la historia de VIVO con la publicación en el Diario Oficial de la escritura de constitución como una Sociedad Anónima cerrada.

Partieron también sus primeras adquisiciones: VIVO Panorámico, Mall VIVO Centro y Mall VIVO Rancagua.

2010

En 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 con Inmobiliaria Cosnav S.A.

2016

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

2017

Fueron inaugurados los centros comerciales VIVO Outlet La Florida, Mall VIVO Coquimbo, VIVO Outlet Temuco y Mall VIVO Imperio.

2018

Se colocaron bonos corporativos por 93 millones de dólares. La Sociedad fue inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

2019

Fue ampliada la superficie del centro comercial VIVO Outlet Maipú. Continuó el desarrollo de nuevos proyectos.

2020

Los centros comerciales registraron un extenso cierre debido a la pandemia y las prolongadas cuarentenas. Las reaperturas fueron graduales según el fin de las cuarentenas.

2021

Fue un año complejo para cumplir las obligaciones financieras de la Compañía, lo que motivó acciones para asegurar su cumplimiento, como la venta del Mall CasaCostanera; los centros comerciales VIVO Centro y VIVO Imperio; y los outlets de Maipú, La Florida, Temuco y Peñuelas, según un plan de recuperación para pagar los créditos. En el cuarto trimestre, la Compañía presentó una solicitud de Reorganización Judicial a fin de convenir con los acreedores una nueva estructura financiera, continuar el giro de la compañía y asegurar el pago de los créditos, el que fue aprobado el 23 de diciembre por una Junta Deliberativa de Acreedores, lo que permitió a la Sociedad seguir operando.

2022

Los esfuerzos corporativos se centraron en cumplir el ARJ, que implicó reformular los pasivos, hacer una reestructuración corporativa, conseguir recursos y mantener el giro social. También contempló un préstamo y una línea de crédito por 750.000 UF, 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%), controlada por Asset AGF. El Directorio se renovó y redujo sus integrantes de seis a cinco.

Como parte del ARJ, un plan de recuperación -que incluyó venta de activos, eficiencia operacional y estructura financiera y societaria- permitió a VIVO llegar a un acuerdo satisfactorio con sus acreedores y proveedores. Se vendió el strip center Chillán Collín y la participación accionaria en la Sociedad Inmobiliaria Punta Arenas S.A. También se cumplió con el pago a los proveedores.

En forma paralela, se priorizaron las inversiones en proyectos cercanos a su apertura, a fin de que contribuyeran a aumentar los flujos. En octubre abrió sus puertas VIVO Outlet Chillán, en la Región de Ñuble y, en noviembre, tuvo lugar la reapertura de VIVO Panorámico, en Providencia, completamente remodelado.

2023

Pese a la contracción del consumo interno se consolidaron dos proyectos puestos en marcha en 2022: VIVO Outlet Chillán y VIVO Panorámico. El primero alcanzó un 64% de ocupación en su primer año, convirtiéndose en un punto de encuentro, al igual que VIVO Panorámico, que -tras una remodelación integral- ofreció una renovada experiencia de compras y esparcimiento.

Se inició la construcción del proyecto VIVO Outlet Puente Alto, que consta de 22.000 m² construidos e incluye un parque natural de 12.000 m².

En el ámbito financiero, durante el ejercicio 2023 VIVO SpA siguió avanzando en el cumplimiento de las condiciones establecidas por el ARJ, de acuerdo con un plan de recuperación que le permitió pagar sus compromisos y continuar operando, con un progresivo mejoramiento de sus indicadores y entregando positivas señales al mercado.

Ello fue posible gracias a la implementación -en agosto de 2022- de la reestructuración establecida en el acuerdo de la Compañía, que incluyó la división de la Sociedad; la transferencia de propiedad y control al nuevo controlador (Fondo de Inversión Asset Rentas Comerciales VIVO, administrado por Asset Administradora General de Fondos S.A.); y la cancelación de la inscripción de las acciones de la Sociedad en el Registro de Valores de la CMF. El acuerdo de VIVO siguió rigiendo los términos de su deuda con sus acreedores anteriores a la reorganización.

Asimismo, el Plan Estratégico de la Compañía fue aprobado por los acreedores y la Sociedad dejó de estar sujeta a la supervisión de un interventor concursal, lo cual fue acordado en sesión de la Comisión de Acreedores de VIVO, efectuada en enero de 2023.

Otro hito destacado del ejercicio fue que los aportantes de fondos confirmaron por nueve años a los administradores de la Sociedad, Fondo Asset Rentas Comerciales VIVO y Nueva Terra SpA, robusteciendo su estabilidad.

Pese al complejo escenario económico, los ingresos operacionales de VIVO crecieron 2,1% (sólo activos estabilizados). La cifra se elevó a 9,3% al considerar los ingresos de VIVO Panorámico y de VIVO Outlet Chillán.

Propiedad y acciones (2.3)

Al 31 de diciembre de 2023, los accionistas de la Sociedad son:

Accionista

Nombre:	Rut:	Nº acciones:
Nueva Terra SpA	**77643286**	**98**

Accionista

Nombre:	Rut:	Nº acciones:
Fondo de Inversión Asset Rentas Comerciales VIVO	**77622914**	**100**

Clasificación de riesgo 2023

Feller rate	BB + (Solvencia y líneas de Bonos) / CW Estable
ICR	B + (Solvencia y Bonos sin garantía), BB - (Bonos con garantía) / Estable

Situación de Control (2.3.1)

La propiedad total de VIVO SpA está distribuida de la siguiente manera:

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

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

Al 31 de diciembre de 2023, 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, ya 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 (2.3.2)

Durante el ejercicio 2023 no hubo ningún cambio importante en la propiedad de la Compañía, ya detallada en el punto anterior de la presente Memoria.

Identificación de socios o accionistas mayoritarios (2.3.3)

- (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 (2.3.4)

Estructura societaria de VIVO SpA
El ARJ suscrito el 23 de agosto de 2022 contempló la división de la Sociedad para separar el negocio inmobiliario de los otros activos, tomando el control de la Compañía -que pasó a llamarse VIVO SpA- el Fondo de Inversión Asset Rentas Comerciales VIVO, administrado por Asset AGF. VIVO SpA conservó el negocio inmobiliario.

El cambio de control 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. 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). Nueva Terra - sociedad administrada por Asset AGF- posee el 49,5% de las acciones de VIVO SpA y 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.

Por lo tanto, 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, convertible en 349.900 acciones Serie C de VIVO, lo cual. significa que tiene la opción de transformar el préstamo en acciones de una nueva serie en un momento por definir.

En resumen, al año 2023 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, dividido en 350.098 acciones, que se distribuyen en tres series, que son las siguientes:

Acciones Serie A: Por $ 21.366.181.812, representativas de 98 acciones nominativas, ordinarias y sin valor nominal.

Fueron suscritas y pagadas al 19 de enero de 2022.

Acciones Serie B: Por $ 3.111.653, representativas de 100 acciones preferentes, nominativas y sin valor nominal.

Según lo establecido en el ARJI, estas acciones fueron suscritas y pagadas el 23 de agosto de 2022.

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

Las acciones Serie C serán debidamente suscritas y pagadas a instancias del acreedor que otorgó el crédito subordinado convertible en dichas acciones, según consta del Contrato de Crédito e Hipoteca de Segundo Grado, Prohibición de Gravar y Enajenar y Fianza y Codeuda Solidaria, suscrito entre el Fondo de Inversión Asset Rentas Comerciales VIVO y VIVO SpA, con fecha 23 de agosto de 2022, en la Notaría de Santiago de don Francisco Javier Leiva Carvajal.

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

Otros valores (2.3.5)

La Sociedad no ha emitido otros valores distintos de las acciones a que se refiere la sección 2.3.4 que estén vigentes al cierre del presente ejercicio.

Política de Dividendos
VIVO SpA no repartió dividendos durante el ejercicio, de acuerdo a la política de dividendos definida por las condiciones de reparto establecidas en el Acuerdo de Reorganización Judicial.

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

Marco de Gobernanza (3.1)

La Compañía se encuentra elaborando la estrategia y política de sostenibilidad de VIVO. El proyecto se vio pausado por el 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, en el segundo semestre de 2022 se crearon nuevos comités del Directorio, con el objetivo de reforzar las buenas prácticas. En la actualidad se encuentra en desarrollo una herramienta y esquema de autoevaluación del Directorio.

Estándares de integridad

VIVO SpA cuenta con un conjunto de principios, normas y procedimientos que orientan el comportamiento ético de la organización y las personas que la integran, con el fin de prevenir y gestionar conflictos de interés, la corrupción, el lavado de dinero, la competencia desleal y el financiamiento del terrorismo.

Estos estándares de integridad son tratados mediante el programa de cumplimiento de la Compañía, que incluye 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. En este ámbito, durante 2023 se realizaron varias actividades de difusión y capacitaciones para reforzar los temas de ética e integridad. Sobre los conflictos de interés se realizaron comunicaciones y las declaraciones anuales de todos los trabajadores y el directorio.

En el presente ejercicio también se actualizaron los temas de libre competencia y competencia desleal, para ser incorporados a los procedimientos durante 2024, junto con otras recientes modificaciones legales que ocurrieron el año 2023.

La Sociedad tiene también un canal de denuncias, así como herramientas de revisión de antecedentes para terceras personas, con el objetivo 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

A fin de prevenir eventuales actos de corrupción, la Compañía dispone de un Modelo de Prevención de Delitos (MPD), acorde a la Ley N°20.393, sobre Responsabilidad Penal de las Personas Jurídicas; y de Lavado de Activos, según la Ley N°19.913. VIVO SpA es sujeto obligado ante la Unidad de Análisis Financiero (UAF) dado su giro de gestión inmobiliaria. La Sociedad está inscrita bajo el N°3.139 en la UAF.

En este sentido, desde la publicación de la nueva Ley N° 21.595 de delitos económicos, en agosto de 2023, se ha estado actualizando el programa de cumplimiento de la empresa respecto de los riesgos y sus procesos. La compañía espera completar su actualización previo a que la nueva ley comience su vigencia respecto de las personas jurídicas, en septiembre de 2024. De las cuatro categorías de delitos económicos de la nueva ley, los de segunda y cuarta categoría son los que más afectan a VIVO SpA debido a que en los de segunda categoría se amplía el catálogo de delitos nuevos, como los tributarios y ambientales; y en los de cuarta categoría afectan directamente a VIVO por los delitos base de lavado de activos y ser sujeto obligado de reportar a la UAF por su rubro de gestión inmobiliaria.

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

La Política de Diversidad e Inclusión de VIVO SpA permite detectar y reducir las barreras organizacionales, sociales o culturales que pudieran afectar a sus colaboradores, permitiendo también la identificación de la heterogeneidad de capacidades, conocimientos, experiencias y visiones con que deben contar quienes se desempeñan en la empresa. Estos lineamientos abarcan, asimismo, a los grupos de interés de la Compañía, tales como clientes directos, clientes finales, personal subcontratado y proveedores.

Este conjunto de principios, normas y acciones que buscan promover el respeto, la valoración y la participación de todas las personas que forman parte de la organización -independientemente de sus diferencias individuales o colectivas- tiene múltiples aportes: Mejora el clima laboral, incentiva la innovación y la creatividad, aumenta la productividad y la competitividad, además de reforzar la reputación y la responsabilidad social.

El objetivo de la Política de Diversidad e Inclusión de VIVO SpA es fomentar el valor y respeto por la diversidad, mediante la formalización de una cultura inclusiva en la Compañía, con ambientes libres de discriminación y donde cada persona se sienta valorada y respetada en su diferencia. Lo anterior supone tener claridad sobre las diferencias y similitudes individuales o particulares a un grupo determinado y que -según la Ley N°20.609- 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 14 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.

Gerente General

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

Directorio

Corresponde por ley al órgano colegiado responsable de la administración de la Sociedad. Define los objetivos, la estrategia y las políticas, 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.

Gerentes de Primera Línea

Son los ejecutivos principales 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 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 2023 operaban el Comité de Auditoría; Comité de Inversiones y Venta de Activos; Comité de Filiales y el Comité de Negocios.

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.

Directores

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.

Rango etario

Directorio (3.2)

El Directorio está compuesto por cinco miembros: Georges de Bourguignon Arndt (Presidente), Gonzalo Fanjul Domínguez, Felipe Swett Lira, Felipe Joannon Vergara y Francisco Ugarte Larraín.

Los principales objetivos del Directorio, en ejercicio desde el día 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 2023, 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.

Remuneraciones y dietas

En el ejercicio 2023, los directores de VIVO SpA percibieron honorarios por un monto de $432.120.394

Entre enero y agosto de 2022, los directores de la Sociedad recibieron una remuneración líquida equivalente a M$408.019. En agosto, en junta extraordinaria de accionistas, se eligieron nuevos directores -bajando de seis a cinco-, quienes recibieron una remuneración líquida de M$124.664 entre septiembre y diciembre del mismo año*.

*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.

En 2023 se registraron desembolsos asociados a asesorías al Directorio por $432.120.394. Durante 2022 no hubo gastos asociados a este ítem.

Modalidad de trabajo del Directorio

Los siguientes puntos detallan, en términos generales, la forma en que el Directorio desarrolló su gestión durante el año 2023.

En materia de reuniones de Directorio, durante el año 2023 se realizaron 12 sesiones ordinarias y ninguna extraordinaria. El tiempo promedio de cada sesión fue de cinco horas.

Durante octubre todos los directores realizaron una visita en terreno a VIVO Outlet Chillán donde se efectuó la sesión de Directorio correspondiente a dicho mes.

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 siguiente sesión ordinaria de Directorio, con presentaciones específicas según el calendario de temas.

En cuanto a los asuntos relacionados con materias ambientales, sociales y de cambio climático, estos se revisaron y discutieron en las sesiones de Directorio y en los comités cada vez que se presentó la situación de cada centro comercial, contexto en el que se revisan todos sus ámbitos de su operación. Adicionalmente, se supervisaron los riesgos asociados a estos temas, a nivel de riesgos estratégicos.

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 2023. 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 Onedrive. Los directores tienen, además, acceso a la intranet de la Compañía.

En la actualidad, la Compañía trabaja en la elaboración de un esquema y una herramienta de autoevaluación del Directorio. Asimismo, está planificada la contratación de un asesor para la evaluación del Directorio en 2024.

Asesorías externas

Auditores externos

La Compañía desembolsó un monto total de $189.373.695 durante el año 2023 por concepto de auditorías externas contratadas a EY Servicios Profesionales ($93.129.159) y Deloitte Auditores ($96.244.536).

Abogados externos

Respecto a servicios contratados durante 2023 a abogados externos el monto total fue $514.001.413

Rut	Razón social	Total 2023
76043847	Asesorías Atal Ltda.	47.758.439
76363146	Guzmán & Asociados	71.067.090
76448731	Prieto	257.892.889
77285484	Fischer y Compañía Limitada	3.609.331
77420830	Peralta, Gutiérrez y Asociados	34.237.050
77630324	Morales y Besa Abogados Limitada	17.676.502
77645526	Dentons Servicios Legales	33.377.865
87010500	Carey y Cía Limitada	45.440.003
96786540	Beuchat Barros y Pfennige	2.942.244
Suma total		**514.001.413**

Asesores tributarios

Durante 2023 se pagó un total de $180.197.253 asesorías tributarias de Tax Andes Consulting SpA.

Asesores comunicacionales

Durante el ejercicio 2023 se pagó un total de 3.202,5 UF (UF neto) por concepto de asesorías comunicacionales.

Matriz de conocimiento, habilidades y experiencia de directores

La Compañía no cuenta con una matriz de conocimientos de los directores. Si bien el currículo de cada uno de ellos da cuenta de su experiencia y conocimiento, durante el año 2023 se avanzó en la elaboración de una propuesta de matriz, a ser revisada durante el año por el Directorio.

HABILIDADES Y EXPERIENCIAS DE LOS MIEMBROS DEL DIRECTORIO

Nombre Director	Finanzas	Industria Centros Comerciales	Industria de renta inmobiliaria	Riesgos	Gobierno Corporativo	Sostenibilidad	Relación con Grupos de interés	Industria Retail
Georges de Bourguignon	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Gonzalo Fanjul Domínguez	✓		✓	✓	✓		✓	
Francisco Ugarte Larraín	✓			✓	✓	✓	✓	
Felipe Swett Lira	✓		✓	✓		✓	✓	
Felipe Joannon Vergara	✓		✓	✓	✓	✓	✓	

Inducción de nuevos directores

En materia de procedimientos o mecanismos de inducción de nuevos miembros del Directorio, en 2023 no hubo inducciones ya que todos los directores la realizaron cuando asumieron el tercer trimestre del año 2022.

Comités del Directorio (3.3)

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. También asisten 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.

Sesiones comités del Directorio 2023

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 obra

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 Controlador

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.

Ejecutivos principales (3.4)

Al 31 de diciembre de 2023, ninguno de los ejecutivos principales participa en la propiedad de la Sociedad.

Las remuneraciones brutas de los ejecutivos principales para el ejercicio 2022 y 2023 ascienden a $1.561.991.873 y $1.845.312.889, 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.

Adherencia a códigos nacionales e internacionales (3.5)

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 (3.6)

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.

Durante el ejercicio se avanzó en implementar gestión de riesgos corporativa, abordando los riesgos a nivel estratégico, operativo y de procesos.

Entre las actividades desarrolladas se actualizaron los mapas de procesos, se elaboraron las matrices y evaluaciones de riesgos, y se implementó una plataforma de sistema de gestión de riesgos GRC y se actualizó la política de gestión de riesgos.

También se realizaron capacitaciones de riesgos a todas las áreas y en el mes de julio un experto en gestión de riesgos realizó un taller, en conjunto con el directorio y los gerentes de la empresa, en el que se realizó el levantamiento de los riesgos estratégicos, los cuales se revisan y se les hace seguimiento.

Los riesgos estratégicos definidos para este periodo son:

1. Pérdida de locatarios
2. Pérdida financiera
3. Incumplimiento acuerdo de reorganización judicial
4. Pérdida de personal clave
5. Pérdida ventas físicas locatarios por aumento comercio online
6. Pérdida salud y seguridad de las personas
7. Pérdida o daño material de los activos
8. Pérdida económica o reputacional por fraude
9. Cambios normativos o legales que afecten el negocio

Regulación de libre competencia
Respecto de los riesgos relativos a la libre competencia, la empresa regula este asunto en su Código de Ética.

Los temas de libre competencia y competencia desleal fueron actualizados en el año 2023, a fin de ser incorporados a los procedimientos durante 2024, junto con otras recientes modificaciones legales que ocurrieron en 2023.

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. Todos tienen protocolos para el cuidado de la salud y seguridad. Asimismo, se cuenta con matrices de riesgos de procesos. Además, todos los meses el Comité de Auditoría del Directorio es informado de los incidentes de seguridad en las mencionadas instalaciones.

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.

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, avanzando también en el aspecto puntual de derechos humanos, tal como se indica precedentemente en la sección de Gestión de Riesgos de la presente Memoria.

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.

Durante 2023 se avanzó en implementar un nuevo canal de denuncias a través de una plataforma online https://vivospa.b-grc.com/denuncias, de acceso público. Cualquier persona puede utilizarlo: todos los colaboradores de la empresa y terceros (proveedores, clientes, otros). Se puede acceder a través de la intranet de la Compañía y de sus sitios web públicos online corporativo y de malls y outlets.

Este nuevo canal de denuncias cumple con los estándares de resguardo de la información, confidencialidad, permite hacer consultas y denuncias anónimas. Su formato es de acceso simple y el denunciante puede hacer seguimiento del estado de avance de su caso.

En el año se realizaron capacitaciones del nuevo canal de denuncia a todos los trabajadores y se realizaron comunicados de difusión.

La siguiente tabla detalla las capacitaciones realizadas durante 2023 en materia de Cumplimiento y Gestión de Riesgo:

	Curso	Nº de participantes	Horas	Total horas x persona	Modalidad	Fecha
1	**Nuevo Canal de Denuncias**	77	0,5	38,6	E-learning	Junio y octubre
2	**Ética, cumplimiento, lavado de activos, prevención de delitos**	83	1	83	Presencial E-learning	Diciembre
3	**Gestión de riesgos**	59	1	59	Presencial E-learning	Marzo y abril
4	**Taller riesgo Directorio, gerentes y equipo contraloría**	13	1,5	19,5	Presencial	Julio
5	**Nueva ley delitos económicos, libre competencia, Gob. Corporativo Directorio y gerentes**	11	1,5	16,5	Presencial E-learning	Diciembre

Hasta la fecha, la empresa no cuenta con procedimientos para someter las estructuras salariales y políticas de compensación e indemnización del Gerente General y ejecutivos principales a aprobación de los accionistas, de modo adicional a la aprobación del Directorio o de uno de sus comités.

4 Estrategia

4.1 Horizontes de tiempo
4.2 Objetivos estratégicos
4.3 Planes de inversión

Horizontes de tiempo (4.1)

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 (4.2)

Tras la continuidad operacional lograda por VIVO SpA durante 2022, gracias al Acuerdo de Reorganización Judicial (ARJ), la Compañía trabajó en el diseño de un plan financiero estratégico, el cual sigue los lineamientos del ARJ. Su meta es reducir-en un horizonte de 10 años plazo- los niveles de endeudamiento, fortalecer la salud financiera y aportar recursos adicionales para desarrollar los negocios de la empresa, mediante la venta de activos prescindibles, la reprogramación de los compromisos financieros y la normalización de los gastos.

Durante el ejercicio 2023, el plan estratégico fue aprobado por los acreedores.

Planes de Inversión (4.3)

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

En 2023 se priorizó fundamentalmente la consolidación de los activos puestos en funciones el año anterior, correspondiendo éstos a VIVO Panorámico, en Santiago; y VIVO Outlet Chillán, en la Región de Ñuble. La positiva evolución de ambos proyectos posibilitó iniciar la construcción del proyecto del parque comercial VIVO Outlet Puente Alto.

Hasta el cierre del ejercicio 2023, 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.

Principales activos

4 Mall

1 Outlet

31 Stand Alone

14 Strip Center

Total GLA*: 254.659 m²

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

Consolidación de proyectos

Alta ocupación de VIVO Outlet Chillán

En 2023, VIVO Outlet Chillán no sólo consolidó su posición como el primer centro comercial de formato outlet en la Región de Ñuble, sino que también superó las expectativas, con un 64% de ocupación, a lo que se sumó una positiva respuesta de la población local, que convirtió sus instalaciones en un punto de compras, encuentro y esparcimiento. Se ratificó de este modo que uno de los principales factores diferenciadores de la Compañía es el buen servicio en regiones.

Dado el porcentaje de ocupación registrado en el ejercicio 2023, se estima que este centro comercial, de más de 18.000 metros cuadrados arrendables, alcanzaría su consolidación en el transcurso de 2024.

VIVO Outlet Chillán -inaugurado el 20 de octubre de 2022- consta de 70 tiendas, supermercado, gimnasio, servicios, strip center, área de entretenimiento y locales gastronómicos, como parte de una oferta comercial segmentada y atractiva. Al igual que los otros centros comerciales de la empresa, su operación incluye acoger iniciativas de apoyo a emprendedores locales, como parte del compromiso de VIVO SpA con el desarrollo sostenible, en materia de inclusión financiera, que considera darle oportunidades de crecimiento a sectores de la población que lo requieren.

VIVO Panorámico: Lugar de encuentro local

Ubicado en pleno corazón de la comuna de Providencia, VIVO Panorámico avanzó en su consolidación como proyecto durante el ejercicio 2023. Su nivel de ocupación fue algo menor a las estimaciones originales, con un 88%, pero se prevé aumentar esta cifra a 95% a mediados de 2024.

Este centro comercial reabrió sus puertas el 3 de noviembre de 2022, luego de una completa remodelación arquitectónica y comercial. Durante los meses siguientes fue recuperando su posicionamiento como un espacio integral de compras, servicios y buen uso del tiempo libre, tanto en los vecinos de la comuna como en la numerosa población flotante que acude a la comuna a trabajar o estudiar.

Sus instalaciones suman más de 6.000 metros cuadrados donde operan más de 60 marcas. Cuenta, asimismo, con una zona gourmet y un sector de tendencia con creaciones de emprendedores nacionales, entre otros equipamientos.

Como parte del relacionamiento con la comunidad, en el año fue escenario de exitosas jornadas de adopción de mascotas y concursos para apoyar a las Pymes locales, otorgándoles espacios de venta gratuitos durante tres meses.

Proyecto en Puente Alto

El proyecto en desarrollo tiene como uno de sus principales atractivos adicionales la conservación y mejoramiento de un parque natural de 12.000 m², que alberga especies de árboles y plantas nativas.

Entre las especies que se conservarán figuran acacias caven y robinia, araucarias angustifolia y heterophylla, cedrus libani, castañas sativa, ginkgo biloba, pino insigne y magnolia grandiflora, entre otras.

La positiva respuesta que tuvieron los proyectos VIVO Panorámico y VIVO Outlet Chillán, posibilitaron que en 2023 se iniciara el proyecto de un Outlet en Puente Alto, ubicado en la comuna más poblada de Chile, con 586.000 habitantes.

La iniciativa, de 21.046 m² arrendables, considera 12.000 m² de parque natural, con especies de árboles y plantas nativas. El terreno del parque existía, y VIVO SpA decidió conservarlo y fortalecerlo como área verde. No se cortará ningún árbol y se potenciará como un lugar de esparcimiento para las personas, en una zona de la capital que tiene escasez de áreas verdes, con un promedio de 1,5 m² por persona, muy por debajo de los estándares en la materia. El parque está concebido como un modelo de inversión en desarrollo sostenible, con respeto al medio ambiente y buscando ser un aporte a la comunidad del sitio de emplazamiento del proyecto.

El recinto, que sería inaugurado en 2024, contará con una completa oferta de tiendas con marcas nacionales e internacionales, servicios, cines, restaurantes con vistas al parque, 1500 estacionamientos y gimnasio, entre otras instalaciones. Entre sus ventajas comparativas está su ubicación, en la principal arteria vial de la comuna -Concha y Toro- que conecta con otros sectores importantes de Santiago, teniendo también fácil acceso a través de la estación Elisa Correa, Línea 4 del metro.

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

5.3 Adaptabilidad laboral

5.4 Equidad salarial por sexo

5.4.1 Política de equidad

5.4.2 Brecha salarial

5.5 Acoso laboral y sexual

5.6 Seguridad laboral

5.7 Permiso postnatal

5.8 Capacitación y beneficios

5.9 Política de subcontratación

Introducción

El bienestar y el progreso de sus colaboradores son muy importantes para VIVO SpA. Su política de recursos humanos busca fomentar su crecimiento integral, en un ambiente de trabajo en equipo que estimule su carrera profesional.

La Compañía se esfuerza por ofrecerles las mejores condiciones para realizar su labor. De esta forma, los valores institucionales guían a la empresa a actuar siempre con honestidad y respeto hacia sus colaboradores, con prácticas reguladas por 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.

Además, se ayuda a los trabajadores a identificar sus fortalezas y áreas de mejora, mediante cursos de capacitación de habilidades y oportunidades de aprendizaje, que están en consonancia con el nivel de excelencia que distingue a la Compañía y las demandas de innovación que impone el contexto global. Asimismo, se protege el armónico equilibrio entre la vida profesional y personal, con diversas iniciativas en los ámbitos de familia y tiempo libre.

Todo esto permite planificar estratégicamente la fuerza de trabajo, impulsar el desarrollo de liderazgos, mejorar las competencias y facilitar la reconversión, es decir, permitir a todos los miembros de la organización prepararse para asumir nuevos roles, contribuir con más valor a la Compañía y enriquecer su desarrollo profesional.

Características del personal

Dotación del Personal (5.1)

86 Colaboradores

al 31 de diciembre de 2023

Nº de personas por nacionalidad (5.1.2)

2 Venezolana Otros técnicos ♂
Otros profesionales ♂

1 Peruana Auxiliar ♀

1 Uruguaya Jefatura ♀

82 Chilena ♂ 50 ♀ 32

Nº de personas por sexo (5.1.1)

34 Mujeres

52 Hombres

Dotación chilena por tipo de cargo

Total: **82**

7 Alta gerencia: ♂ 6 ♀ 1

13 Otros profesionales: ♂ 5 ♀ 8

17 Gerencia: ♂ 11 ♀ 6

13 Otros técnicos: ♂ 9 ♀ 4

25 Jefaturas: ♂ 17 ♀ 8

7 Administrativo: ♂ 2 ♀ 5

Nº de personas por sexo y rango de edad (5.1.3)

	<30 años		30 y 40 años		41 y 50 años		51 y 60 años		61 y 70 años	
	♂	♀	♂	♀	♂	♀	♂	♀	♂	♀
Alta Gerencia:						1	6			
Gerencia:			3		3	6	4		1	
Jefaturas:			7	2	2	5	6	2	2	
Otros profesionales:	1		4	3		3	1	2		
Otros técnicos:			5		4	2	1	2		
Administrativos:					1	3	1	1		1
Auxiliar:						1				

Antigüedad Laboral (5.1.4)

	Alta gerencia		Gerencia		Jefatura		Otros profesionales		Otros técnicos		Administrativo		Auxiliar	
	♂	♀	♂	♀	♂	♀	♂	♀	♂	♀	♂	♀	♂	♀
Menos de 3 años		1	1		2	2	3	2	3					
Entre 3 y 6 años	1		2	1	3	3	2	3	3	2		1		1
Más de 6 y menos de 9				2	3	1	1	1	2					
Entre 9 y 12 años	1		3	2	2			1	2	2	2	1		
Más de 12 años	4		5	1	7	3		1				3		

Nº de Personas con Discapacidad (5.1.4)

1 **persona con discapacidad**

Administrativo, de género masculino

Formalidad laboral (5.2)

Adaptabilidad laboral (5.3)

Nº trabajadores con jornada ordinaria

	♂	♀	Total
Jefatura	17	9	26
Gerencia	11	6	17
Otros técnicos	10	4	14
Otros profesionales	6	8	14
Alta gerencia	6	1	7
Administrativo	2	5	7
Auxiliar		1	1

Equidad Salarial por sexo (5.4)

Política de equidad (5.4.1)

A la fecha de cierre del ejercicio 2023, la Sociedad no cuenta con una Política de equidad.

Brecha salarial (5.4.2)

Acoso laboral y sexual (5.5)

Durante el año 2023 la Compañía habilitó un nuevo canal de denuncias, para cuyo uso capacitó a 77 personas de la Sociedad. VIVO SpA no tuvo denuncias de acoso laboral y sexual en dicho periodo.

Seguridad laboral (5.6)

En 2023 no se registraron accidentes en VIVO SpA, con una tasa de 0%.

Permiso postnatal (5.7)

En esta materia, VIVO SpA se rige de acuerdo a lo que establece la ley.

Capacitación y Beneficios (5.8)

Capacitaciones

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

En total se destinaron $20.415.987 a educación y desarrollo profesional para las personas que trabajan en la entidad, suma que representa el 0,98% del ingreso anual 2023 de la empresa.

86
Nº total personal capacitado

100%
% de la dotación total capacitada

Inversión total en Capacitación
$20.415.987

Inversión total en capacitación sobre el ingreso anual (%)
0,98%

El foco estuvo principalmente en los siguientes cursos:

- Trabajo colaborativo
- Nuevo Canal de Denuncias
- Capacitación anual de Cumplimiento
- Reanimación Cardiopulmonar Básica y uso de Desfibrilador Externo Automático (DEA)
- Primeros Auxilios
- Comité Paritario
- Alimentación saludable

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.

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.

Beneficios

El bienestar de sus colaboradores y sus familias es una preocupación fundamental de la Compañía. Ello se refleja en el programa de beneficios, que abarca los ámbitos de educación, salud y variadas actividades.

Salud

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

Política de subcontratación (5.9)

A la fecha de la presente Memoria, la empresa se encuentra desarrollando una Política de Subcontratación.

*Beneficio para trabajadores con contrato indefinido.

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

6.5.1 Subsidiarias y asociadas

6.5.2 Inversión en otras sociedades

Sector industrial (6.1)

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.

Nuestra competencia, según ubicación y GLA, son Patio Comercial, BTG Pactual, Mall Plaza y Parque Arauco, teniendo VIVO SpA un GLA total de 254.659 .

Negocios (6.2)

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 Compañía 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 Compañía.

Actividades y negocios

Durante el año 2023 VIVO SpA trabajó con 413 proveedores.

Los 10 principales arrendatarios de centros comerciales de la Sociedad, al año 2023, 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 19.804 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 (6.3)

VIVO SpA continúa fortaleciendo su compromiso con las comunidades en las que opera, consolidando su posicionamiento institucional a través de atributos diferenciadores basados en su expertise, sello distintivo y la expansión de nuevos negocios. La empresa ha evolucionado para adaptarse a las tendencias inmobiliarias y de consumo, destacándose por sus Centros Comerciales a escala humana, cuidadosamente insertos en los barrios para respetar su identidad y ser percibidos como vecinos adicionales.

El propósito de VIVO es proporcionar servicios y comercios que satisfacen las necesidades de la comunidad, facilitan la vida diaria y son accesibles para todos. Estos centros comerciales se han convertido en parte integral de la vida cotidiana de los residentes, conocedores de su entorno y alineados con los valores y sueños de la comunidad a la que sirven.

Con un enfoque centrado en la cercanía y la interacción humana, los Centros Comerciales de VIVO están diseñados y adaptados para ajustarse a las necesidades, hábitos y preferencias específicas de los residentes. Estos espacios no solo ofrecen una variedad de opciones comerciales, sino que también se conciben como puntos de encuentro, fomentando la interacción entre los miembros de la comunidad.

Los centros comerciales de la cadena reservan áreas gratuitas para emprendedores locales, seleccionados en colaboración con las autoridades locales de cada municipio. Esta iniciativa impulsa el desarrollo social y económico al facilitar la comercialización de productos. Además, se ofrecen alquileres a precios reducidos, permitiendo a los emprendedores expandir sus negocios desde una escala más pequeña hacia una más grande y desarrollada.

Asimismo, VIVO SpA fortalece sus lazos con la comunidad a través de colaboraciones con otros organismos en los sectores donde opera, como las Seremis, Carabineros, Bomberos, entre otros, con el objetivo de establecer alianzas público-privadas que beneficien a la comunidad y proporcionar apoyo en momentos difíciles o de necesidad.

VIVO se enorgullece de ser un vecino comprometido, entendiendo y conectando con la comunidad a la que sirve, y creando espacios que mejoren la calidad de vida de los residentes, contribuyendo al desarrollo sostenible de la región.

Desarrollo de una gestión eficaz y transparente del negocio, que permita asegurar su rentabilidad a accionistas, inversionistas y financistas.

Promover su continuo desarrollo, potenciando un ambiente y cultura de cercanía, respeto y excelencia.

Construir una relación temprana y de confianza, por medio de la generación de valor a la ciudad y a los barrios.

Impulsar una relación de socios estratégicos con los locatarios y brindar una experiencia memorable a los clientes finales.

Establecer relaciones de largo plazo, orientadas al desarrollo, la innovación, la productividad y hacia el servicio al cliente.

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

Comunidad externa

Ferias de emprendedores, espectáculos artísticos y servicios a la comunidad fueran algunas de las variadas actividades que se realizaron durante 2023 en los espacios VIVO a través del país.

VIVO Mall Coquimbo

Este centro comercial fue escenario de presentaciones culturales y de inclusión, destacando la conmemoración del Día Internacional del Síndrome de Down, con la escuela de danza inclusiva de Tierras Blancas; un campeonato regional de cueca chora; milonga gratuita para la comunidad; y actuaciones de las agrupaciones folclóricas tercera edad, escolar y escolar inclusiva Recorriendo Chile; y la Escuela de Música Claudio Arrau.

Además, los visitantes disfrutaron de exposiciones de pinturas, fotografías, de juguetes de la vieja escuela y un campeonato de ajedrez regional; así como de ferias con emprendedores y artesanos locales, jornadas de orientación vocacional para jóvenes y de adopción de mascotas, una feria holística y actividades de auspicio para deportistas locales.

VIVO Los Trapenses

Durante 2023 se continuó con la iniciativa de apoyo a los emprendedores locales iniciadas en 2017, que consiste en facilitarles espacios para vender sus productos dentro del mall.

VIVO Panorámico

En 2023 se firmó un acuerdo con la Ilustre Municipalidad de Providencia, para dar la oportunidad a los emprendedores de la comuna, inscritos en la Comunidad Emprende Pro, para que comercialicen sus productos en VIVO Panorámico.

En este contexto, se habilitó el espacio Emprende Pro, ubicado en la Zona Tendencias del centro comercial, para que los emprendedores -previamente seleccionados por el municipio-, se vayan rotando y tengan una importante vitrina para sus productos.

VIVO Mall San Fernando

El cuidado del medio ambiente aglutinó actividades como la instalación de puntos para depositar latas, botellas plásticas y tapas de bebida, en un convenio con la Municipalidad de San Fernando que busca concientizar sobre la importancia del reciclaje; y un concurso de reciclaje para los colegios de la región. Asimismo, se regalaron 500 árboles a los clientes, durante una iniciativa de formación de cuidado del ecosistema, efectuada con Conaf y que contó con la presencia del corpóreo Forestín.

También tuvieron lugar ferias temáticas, como lana infantil, mercaditos navideños y de flores, ferias de papelería y de petlovers. Además, el Club de Ajedrez Leones de San Fernando realizó una exhibición; la Fundación Vida informó sobre prevención del cáncer; y hubo múltiples encuentros infantiles, deportivos y de servicios para la comunidad.

VIVO Outlet Chillán

El recinto acogió a niños de casas de acogida, de agrupaciones de trastorno de espectro autista y con Síndrome de Down, así como juntas de vecinos, quienes fueron invitados a disfrutar de una jornada de cine. Este fuerte sello social se tradujo en iniciativas de apoyo a Fundación las Rosas, un Bingo Edodown, Hogar de Cristo Down, Unicef y Bomberos de Chile.

Igualmente, se organizaron ferias de emprendedores de Sercotec y Fosis; y hubo servicio a la comunidad, como asesoría en la Operación Renta, permisos de circulación y toma de examen gratuito de VIH. Además, se hicieron operativos de vacunación en los periodos oficiales en alianza con el CESFAM Local. Hubo, además, espacio para la cultura, con conciertos ofrecidos por colegios, agrupaciones e iglesias locales; y presentaciones de baile, música y fotografía.

Propiedades e instalaciones (6.4)

Centros Comerciales Región Metropolitana:

VIVO Los Trapenses
(Av. José Alcalde Délano Nº10.497 - 10.533 - 10.545, comuna de Lo Barnechea)

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

Outlet en Puente Alto
(Proyecto en desarrolllo)

Centros Comerciales Regiones:

VIVO Mall San Fernando
(Av. O´Higgins Nº701, comuna de San Fernando)

VIVO Mall Coquimbo
(Baquedano Nº86, 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	SR Inmobiliaria S.A.
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	Inmobiliaria SRR S.A.
UNI Manuel Rodríguez	SR Inmobiliaria 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	Inmobiliaria SRB S.A.
UNI Curicó Estado	

STRIP CENTERS	SOCIEDAD
Strip Pedro Torres	Inmobiliaria Puente Ltda.
Strip Quilpué	Inmobiliaria Puente Ltda.
Strip Recreo	Inmobiliaria Puente Ltda.
Strip Abrazo Maipú	Inmobiliaria Puente Ltda.
Strip Alto Hospicio	SR Inmobiliaria S.A.
Strip Avda. España	SR Inmobiliaria S.A.
Strip Buin Maipo	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	SR Inmobiliaria S.A.
	Inmobiliaria SRW S.A

Subsidiarias, asociadas e inversiones en otras sociedades (6.5)

Subsidiarias y asociadas (6.5.1)

Inmobiliaria Puente Ltda. (Filial)

CAPITAL: M$23.998.880
Objeto Social: a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos; (b) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; (c) El gestionar y desarrollar proyectos inmobiliarios de toda clase; y (d) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.
Administración: VIVO SpA a través de sus mandatarios designados.
Participación Matriz: 99,99%
Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz: 50,94%

Inversiones HH Costanera II S.A. (Filial)

CAPITAL: M$939.946
Objeto Social: (a)Efectuar inversiones por sí o por cuenta de terceros en bienes corporales e incorporales muebles e inmuebles, administrar esas inversiones y percibir sus frutos.(b) Prestar servicios de gestión, organización y administración de empresas y asesorías en materias inmobiliarias, de marketing, promociones y publicidad en general.
Directorio: Francisco Achelat Salvador, Rodrigo de Diego Calvo y Fernando Moyano Pérez.
Gerente General: Rodrigo de Diego Calvo
Participación Matriz: 90,00%
Porcentaje Inversión sobre Activos de Matriz: 0,10%

Inversiones HSG SpA (Filial)

CAPITAL: M$8.821.950
Objeto Social: La inversión en toda clase de bienes raíces o muebles, corporales e incorporales, administrar esas inversiones y percibir sus frutos, prestar servicios de gestión, organización y administración de empresas, asesorías en materias financieras, comerciales, etc.; y la participación e inversión en todo tipo de sociedades. Todo lo anterior, tanto en Chile como en el extranjero.
Administración: VIVO SpA a través de sus mandatarios designados
Participación Matriz: 100,00%
Porcentaje Inversión sobre Activos de Matriz: 0,13%

Inmobiliaria Ovalle S.A. (Filial)

CAPITAL M$ 1.031
Objeto Social: (a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos; (b) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; (c) El gestionar y desarrollar proyectos inmobiliarios de toda clase; y (d) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.
Directorio: Francisco Achelat Salvador, Rodrigo de Diego Calvo, Fernando Moyano Pérez y Fernando Felbol Guajardo.
Gerente General: Rodrigo de Diego Calvo
Participación Matriz: 91,80%
Porcentaje Inversión sobre Activos de Matriz: 0,03%

Inmobiliaria VIVO Santiago SpA (Filial)

CAPITAL: M$39.529.676

Objeto Social: La administración, arriendo y comercialización por cuenta propia o ajena del Edificio Corp Group, que estará ubicado en la intersección de las calles Presidente Riesco y Rosario Norte, de la comuna de Las Condes Santiago. Al efecto podrá celebrar todos los actos y contratos y prestar todos los servicios que se requieran, para el desempeño de su objeto social.

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: 10,94%

Inmobiliarias Regionales S.A. (Filial)

CAPITAL: M$3.001.059

Objeto Social: (a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos; (b) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas;(c) El gestionar y desarrollar proyectos inmobiliarios de toda clase; y (d) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.

Directorio: Francisco Achelat Salvador, Rodrigo de Diego Calvo y Fernando Moyano Pérez.

Gerente General: Rodrigo de Diego Calvo

Participación Matriz: 91,80%

Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz: 0,01%

SR Inmobiliaria S.A. (Filial)

CAPITAL: M$18.660.494

Objeto Social: (a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos; (b) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; (c) El gestionar y desarrollar proyectos inmobiliarios de toda clase; y (d) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.

Directorio: Francisco Achelat Salvador, Rodrigo de Diego Calvo y Fernando Moyano Pérez.

Gerente General: Rodrigo de Diego Calvo

Participación Matriz: 91,80%

Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz: 23,21%

Inmobiliaria Río Lluta S.A. (Filial)

CAPITAL: M$68.384

Objeto Social: La adquisición, enajenación, explotación, división, urbanización, construcción y remodelación, por cuenta propia o ajena, de toda clase de bienes inmuebles; la adquisición, enajenación y explotación, por cuenta propia o ajena, de toda clase de bienes muebles, valores mobiliarios, bonos, acciones y, en general, documentos mercantiles de todo tipo; la participación en toda clase de sociedades, civiles y comerciales y su administración; la prestación de asesorías, servicios técnicos y profesionales, y la inversión y administración de los fondos sociales y de sus rentas.

Directorio: Rodrigo de Diego Calvo, Fernando Moyano Pérez, 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: 0,51%

Inmobiliaria SRB S.A. (Filial)

CAPITAL: M$1.055

Objeto Social: (a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos; (b) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; (c) El gestionar y desarrollar proyectos inmobiliarios de toda clase; y (d) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.

Directorio: Rodrigo de Diego Calvo, Fernando Moyano Pérez, Enrique Bravo Rocco y Francisco Azcona Virrueta.

Gerente General: Rodrigo de Diego Calvo

Participación Matriz: 45,90%

Porcentaje Inversión sobre activos de Matriz: 0,94%

Inmobiliarias SRW S.A. (Filial)

CAPITAL: M$1.055

Objeto Social: (a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos; (b) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; (c) El gestionar y desarrollar proyectos inmobiliarios de toda clase; y (d) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.

Directorio: Francisco Achelat Salvador, Rodrigo de Diego Calvo y Fernando Moyano Pérez.

Gerente General: Rodrigo de Diego Calvo

Participación Matriz: 91,80%

Porcentaje Inversión sobre Activos de Matriz: 0,84%

Inmobiliaria SRR S.A. (Filial)

CAPITAL: M$1.055

Objeto Social: (a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos; (b) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; (c) El gestionar y desarrollar proyectos inmobiliarios de toda clase; y (d) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.

Directorio: Andrea Huerta Ruiz, Alex Schadenberg Meza, Rodrigo de Diego Calvo y Fernando Moyano Pérez.

Gerente General: Rodrigo de Diego Calvo

Participación Matriz: 45,90%

Porcentaje Inversión sobre Activos de Matriz: 8,50%

VIVO Iquique S.A. (Filial)

CAPITAL: M$354.000

Objeto Social: a) efectuar inversiones por sí o por cuenta de terceros, en toda clase de bienes raíces o muebles, corporales o incorporales, valores, acciones y, en general, toda clase de títulos de crédito e inversión, administrar dichas inversiones y percibir sus frutos; b) prestar servicios de gestión, organización y administración de empresas, y asesorías en materias financieras, comerciales, económicas, inmobiliarias, organizacionales, tributarias, legales, de marketing, promociones y publicidad en general; c) la construcción por cuenta propia o ajena, de toda clase de edificaciones, proyectos urbanísticos, complejos turísticos, hoteleros, comerciales y otros, así como su habilitación; d) la administración y explotación en todas sus formas de hoteles, servicios relacionados a los hoteles, espacios, locales o centros comerciales, y/o complejos turísticos propios o de terceros, por cuenta propia o ajena; e) la participación e inversión en todo tipo de sociedades, sea con fines especulativos o de otro orden; y f) en general, la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores. Todo lo anterior, tanto en Chile como en el extranjero.Gerente General: Rodrigo de Diego Calvo

Participación Matriz: 100%

Porcentaje Inversión sobre Activos de Matriz: 0,48%

Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. (Coligada)

CAPITAL: M$2.475.985

Objeto Social: (a) Adquisición, enajenación, subdivisión, loteo, urbanización, arriendo y explotación de toda clase de bienes inmuebles, por cuenta propia y/o ajena; (b) Planificación y elaboración de toda clase de proyectos inmobiliarios, por cuenta propia o de terceros; y (c) En general, la ejecución de todos los actos que sean conducentes a los objetivos sociales.

Directorio: Gustavo Alcalde Lemarie, Gerardo Valdés García, José Manuel Urenda Salamanca y Rodrigo de Diego Calvo.

Participación Matriz: 45,00%

Porcentaje Inversión sobre Activos de Matriz: 0,20%

VIVO Calama S.A. (Filial)

CAPITAL: M$206.000

Objeto Social: a) efectuar inversiones por sí o por cuenta de terceros, en toda clase de bienes raíces o muebles, corporales o incorporales, valores, acciones y, en general, toda clase de títulos de crédito e inversión, administrar dichas inversiones y percibir sus frutos; b) prestar servicios de gestión, organización y administración de empresas, y asesorías en materias financieras, comerciales, económicas, inmobiliarias, organizacionales, tributarias, legales, de marketing, promociones y publicidad en general; c) la construcción por cuenta propia o ajena, de toda clase de edificaciones, proyectos urbanísticos, complejos turísticos, hoteleros, comerciales y otros, así como su habilitación; d) la administración y explotación en todas sus formas de hoteles, servicios relacionados a los hoteles, espacios, locales o centros comerciales, y/o complejos turísticos propios o de terceros, por cuenta propia o ajena; e) la participación e inversión en todo tipo de sociedades, sea con fines especulativos o de otro orden; y f) en general, la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores. Todo lo anterior, tanto en Chile como en el extranjero.Gerente General: Rodrigo de Diego Calvo

Participación Matriz: 100%

Porcentaje Inversión sobre Activos de Matriz: 0,26%

Desarrollos Comerciales II S.A. (Coligada)

CAPITAL: M$509.833

Objeto Social: (a) Efectuar toda clase de inversiones en toda clase de bienes corporales e incorporales, muebles o inmuebles y, en general, participar en sociedades de cualquier clase, naturaleza u objeto, chilenas o extranjeras, en comunidades y asociaciones; (b) el estudio, desarrollo, ejecución y explotación de inversiones y negocios inmobiliarios, para lo cual podrá adquirir, enajenar, negociar y disponer en cualquier forma y a cualquier título de bienes raíces urbanos o rurales, pudiendo efectuar loteos, urbanizaciones, construcciones de cualquier naturaleza y venderlas y/o explotarlas por cuenta propia o ajena, así como también gestionar u otorgar financiamientos asociados a dichos negocios, y (c) prestar servicios de gestión comercial, inmobiliaria, financiera, económica, jurídica y de recursos humanos. Para el logro de sus objetivos, la sociedad podrá concurrir a la constitución de sociedades de cualquier clase o naturaleza o de comunidades y asociaciones en general, ingresar a las ya constituidas y concurrir a la modificación, disolución y liquidación de aquéllas de que forme parte.

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%

7 Gestión de proveedores

7.1 Pago a proveedores

7.2 Evaluación de proveedores

Pago de proveedores (7.1)

VIVO SpA 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 de “alto interés” son evaluados respecto del riesgo financiero, de cumplimiento y comercial. Los “otros proveedores” son evaluados respecto del riesgo de cumplimiento y comercial.

VIVO SpA, alineada con sus procedimientos internos y la legislación vigente, efectúa el pago a los proveedores dentro de un plazo máximo de 30 días tras recibir la factura, nota de cobro o invoice (para proveedores extranjeros). También se consideran plazos excepcionales, conforme a acuerdos previos, que sean más extensos o breves, según el caso.

Debido a su naturaleza esencial, los servicios básicos se clasifican como pagos al contado y, por tanto, la Compañía se compromete a realizar estos pagos con la mayor celeridad posible, asegurando su cumplimiento en un periodo que no exceda los siete días.

Durante 2023 VIVO SpA pagó facturas equivalentes a 5.215 documentos, correspondientes a 413 proveedores, por un monto total que asciende a MM$15.643. Durante el ejercicio no se pagaron montos por concepto de mora a los proveedores.

Evaluación de proveedores (7.2)

VIVO SpA cuenta con un procedimiento de evaluación de proveedores, para determinar el grado de riesgo financiero, legal y de cumplimiento que puedan representar para VIVO el 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.

Por lo tanto:

- VIVO define que sólo 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 sólo 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 sólo con proveedores existentes en nuestro maestro de proveedores ERP sistema SAP.

La determinación del nivel de riesgo considera el análisis de diferentes aspectos de las actividades de negocios del proveedor.

Los conceptos a evaluar son los siguientes:

- Indicadores Financieros
- Señales de Alerta Información Financiera
- Señales de Alerta Información Comercial
- Informe situación Tributaria
- Informe situación Laboral
- Informe Comportamiento Comercial (DICOM)
- Informe PEP- Relacionado PEP- LI
- Informe Contribuyente Difícil Fiscalización

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 Información Financiera.

Subgerencia de Personas y Servicios Generales
- Informe situación tributaria
- Informe situación Laboral
- Informe Comportamiento Comercial (DICOM)
- Señales de Alerta Información de Cumplimiento PEP- Relacionado PEP - Listas Internacionales)
- Informe Contribuyente Difícil Fiscalización

En el año 2023 se analizaron 132 nuevos proveedores y por procedimiento 20 no fueron aceptados.

8 Indicadores

8.1 Cumplimiento legal y normativo

8.1.3 Medioambiente

8.1.4 Libre competencia

8.1.5 Otros

Medioambiente (8.1.3)

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:

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

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 2023, el consumo total de energía de VIVO Spa fue de 25.875 MWh en sus centros comerciales formato Malls y Outlets.

Reciclaje

Como parte de su compromiso de aportar a la mejor calidad de vida de los barrios donde tiene sus propiedades y de su vinculación con la comunidad, VIVO impulsa programas de reciclaje, de modo individual y también en convenio con municipios.

En el Punto Verde instalado en VIVO Mall San Fernando, además del plan habitual, se hizo un concurso de reciclaje con colegios en mayo, junio y julio, con excelentes resultados.

En tanto, en VIVO se realiza de modo permanente reciclaje de cartón, papel, vidrio y aluminio, principalmente con los operadores del centro comercial y en alianza con el municipio de Lo Barnechea, como parte de un programa comunal de gestión de residuos. Estos son los resultados 2023 para VIVO Los Trapenses:

Aluminio
755 kg

Vidrio
22.201 kg

Cartón/Papel
11.016 kg

Total general: 33.972 kg

*Además, en el año se retiró un total de 678 kg de escombros/basura.

Jardines de bajo consumo hídrico

Como empresa estamos conscientes de la crisis hídrica que vive el país, por lo que durante 2023 continuamos trabajando para transformar las tradicionales áreas verdes en jardines secos y de baja demanda de agua.

Entre las medidas que hemos ido aplicando en nuestros centros comerciales está, por ejemplo, la optimización del consumo, instalando llaves de corte automático en los lavamanos.

En VIVO Los Trapenses, situado en Lo Barnechea, incorporamos materiales pétreos y plantas que no requieren de mucha agua, evolucionando a este nuevo concepto alineado con la sostenibilidad y el cuidado del medio ambiente. El objetivo es demostrar en la práctica que es posible reducir el consumo de agua para riego, a fin de fomentar una cultura del ahorro de dicho recurso entre nuestros locatarios, clientes y comunidades cercanas.

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.

Libre competencia (8.1.4)

Buenas prácticas

VIVO SpA cuenta con una serie 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.

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.

Respecto del tema de la libre competencia, durante el año 2023 se trabajó en su actualización, a fin de poder incorporarlo -junto a la competencia desleal- en los procedimientos a partir de 2024.

Otros (8.1.5)

Modelo de Prevención del Delito y Cumplimiento

Respecto de la prevención de la corrupción, la empresa cuenta con un Modelo de Prevención del Delito conforme a la Ley Nº 20.393, sobre Responsabilidad Penal de las Personas Jurídicas, y Lavado de Activos, conforme a la Ley Nº 19.913, siendo sujeto obligado ante la Unidad de Análisis Financiero (UAF) por su giro de gestión inmobiliario y se encuentra inscrita bajo el número 3.139 en la UAF.

A raíz de la nueva Ley Nº 21.595, que amplía el catálogo de delitos en responsabilidad penal de personas jurídicas y entra en vigencia en septiembre de 2024, en VIVO se comenzó a trabajar en actualizar el programa de cumplimiento respecto de riesgos y procesos.

9 Hechos relevantes o esenciales

Hechos esenciales 2023

28 de abril de 2023

En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley de Sociedades Anónimas, en los Artículos 9º y 10º inciso 2º de la Ley Nº18.045 de Mercado de Valores, la Norma de Carácter General Nº30 de esta Comisión, estando debidamente facultado al efecto y en representación de VIVOCorp SpA (en adelante "VIVO", la "Sociedad" o la "Compañía"), comunico a Ud., en carácter de hecho esencial que, con esta fecha y a las 17:30 horas, se celebró en las oficinas de VIVO ubicadas en Av. Américo Vespucio Norte 1561, piso 4, comuna de Vitacura, Santiago, la Junta Ordinaria de Accionistas de VIVO, 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 2022.**

2. **Aprobación del resultado del ejercicio comercial concluido el 31 de diciembre de 2022.**

3. **Se ratificó al Directorio y sus remuneraciones.**

4. **Designación de auditores externos para el ejercicio del año 2023.**

5. **Designación de las sociedades clasificadoras de riesgo para el ejercicio del año 2023.**

6. **Designación de un periódico del domicilio social en el cual se efectuarán las citaciones y publicaciones que deba efectuar la Sociedad.**

7. **Otras materias de interés social y de competencia de la Junta Ordinaria de Accionistas.**

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

Asimismo, se informa que la memoria Anual Corporativa del Ejercicio 2022, se encuentra a disposición de los accionistas y de terceros en el sitio web de la Sociedad **www.vivospa.cl** de acuerdo con la normativa vigente.

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 2023, en cumplimiento de la Norma de Carácter General Nº461, emitida por la Comisión para el Mercado Financiero.

DocuSigned by:
Georges de Bourguignon
89062FE20FA74F1...

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

DocuSigned by:
AB7E8F9D6CEA428...

FELIPE JOANNON VERGARA
RUT: 6.558.360-7
Director

DocuSigned by:
Gonzalo Fanjul
65B6A7D26A264C0...

GONZALO CRISTIAN FANJUL DOMÍNGUEZ
RUT: 8.956.105-1
Director

DocuSigned by:
Francisco Ugarte
AC714EE354914E9...

FRANCISCO MIGUEL UGARTE LARRAÍN
RUT: 10.325.736-0
Director

DocuSigned by:
Felipe Swett
F73ED6F4C62943B...

FELIPE SWETT LIRA
RUT: 13.442.296-3
Director

DocuSigned by:
Rodrigo de Diego
F5EAFE4384AA404...

RODRIGO DE DIEGO CALVO
RUT: 10.193.981-2
Gerente General

10 Informes financieros

Análisis Razonado

Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2023

Contenido

DESTACADOS DEL PERÍODO 67
ANÁLISIS DE RESUTLADOS DEL TRIMESTRE 68
PIPLINE 70
HECHOS DESTACADOS DEL PERÍODO 70
HECHOS POSTERIORES 70
TABLAS: 71
ANÁLISIS DE BALANCE 73
ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA 76
Principales Indicadores 77
Principales Centros Comerciales por Categoría 78
RESUMEN PROCESO DE REORGANIZACIÓN JUDICIAL 79
Análisis de Riesgo de Mercado 82
GLOSARIO 83

ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2023 VIVO SPA

Santiago, Chile, 28 de marzo de 2024 – **VIVO SpA** ("VIVO" o "Compañía"), operador relevante en Chile de rentas comerciales, presenta hoy sus resultados financieros consolidados para el cuarto trimestre finalizado el 31 de diciembre del año 2023. Todos los valores se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad (*International Financial Reporting Standards* – IFRS) en pesos chilenos ($). Todas las comparaciones de variación se refieren al mismo período del año anterior a menos que se indique otro valor de comparación.

DESTACADOS DEL PERÍODO

- Las ventas *Same Store Sales* ("SSS") de locatarios disminuyeron en un 2,2% el 4T23 respecto del mismo período del año anterior, principalmente en los rubros tiendas departamentales, tiendas intermedias y gimnasios. Por su lado, el índice *Same Store Rent* ("SSR") aumentó n 0,4% respecto al mismo período del *año anterior.*

- Los ingresos alcanzaron a MM$10.191, un 10,4% superior al 4T22, principalmente explicado por un aumento del 10,1% en los arriendos mínimos, donde destacan tiendas intermedias (128%), restaurantes y cafeterías (30%) y tiendas menores (21%), a consecuencia de las aperturas en el 4T22 de los centros comerciales VIVO Outlet Chillán y VIVO Panorámico, y al efecto de la inflación sobre ventas en UF.

- El EBITDA del 4T23 alcanzó MM$5.466, un 30,3% superior respecto de igual período de 2022, principalmente impulsado por mejoras en los resultados en la categoría Malls (+21,4%) y Outlets, por la incorporación de VIVO Outlet Chillán y VIVO Panorámico, y por un menor gasto respecto al año anterior en honorarios asociados al proceso de Reorganización Judicial. Lo anterior fue parcialmente compensado por una disminución en el EBITDA de Strip Center & Stand Alone (6,9%), por la enajenación de Strip Center Chillán Collín y Stand Alone Lautaro Navarro durante el año 2022 y por el aumento en costo de contribuciones y sobretasas en 2023.

- Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía alcanzó un *leverage* neto de 7,10 veces, reflejando un aumento respecto del 6,03 veces al 31 de diciembre de 2022. Esto se debe, principalmente, a una mayor deuda financiera neta en comparación al cierre de 2022, por la contratación de nueva deuda a través de crédito sindicado liderado por el Banco Security en junio de 2023 (para el prepago de los convenios por impuestos vigentes con la Tesorería General de la República). Adicionalmente, por el giro de línea de crédito con Fondo de Inversión Asset Deuda VIVO, por la capitalización de intereses de deudas que se encuentran en periodo de gracia y por la disminución del patrimonio de 5,6% respecto al año 2022.

- En cumplimiento con el plan de ventas de activos de la Sociedad, la filial directa Inversiones HSG S.A. vendió, en mayo de 2023, los departamentos de su propiedad. Inmobiliaria Puente Ltda. vendió, en julio de 2023, el Strip Center Hamburgo a Inmobiliaria e Inversiones San Jorge Ltda., y en septiembre de 2023 el terreno de Coyhaique a Inmobiliaria SMU S.A.

- Durante el año 2023, la Compañía disolvió su *joint venture* en el negocio hotelero mediante una división patrimonial donde el socio mantuvo el Hotel City Express Enea más un terreno y donde VIVO mantuvo dos terrenos más un saldo de caja. Con parte de los recursos obtenidos VIVO procedió a pagar la deuda asociada a dichos terrenos. Estos terrenos se encuentran actualmente disponibles para la venta.

- Finalmente, para el periodo de 12 meses al 31 de diciembre de 2023, los Ingresos consolidados crecieron 16,5%, alcanzando MM$38.494, el Margen Bruto creció 13,7% y el EBITDA aumentó 26,4%, logrando MM$20.634, mientras que el Resultado Neto fue una pérdida de MM$3.263, mejorando en un 76,8% respecto de la pérdida de MM$14.053 del año anterior.

- En resumen, operacionalmente, el *año 2023 estuvo marcado por el proceso de llenado y estabilización de las aperturas de* VIVO Outlet Chillán y VIVO Panorámico, junto con un foco en contención de costos y gastos, lo que permitió crecer en ingresos y mejorar resultados anuales. Asimismo, durante el 2023 se definió un plan estratégico financiero de 10 años, cuyo objetivo principal es devolver en el tiempo la salud financiera a VIVO SpA. Para el año 2024, continuaremos fortaleciendo nuestras operaciones y seguiremos profundizando el camino de saneamiento financiero de VIVO SpA.

ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE

Los **Ingresos Consolidados** alcanzaron MM$10.191 en el 4T23, un aumento de 10,4% respecto al 4T22, lo que se explica por aumentos en la categoría Malls, por la apertura en 4T22 del VIVO Outlet Chillán, junto con la reapertura de VIVO Panorámico y al efecto de la inflación sobre ventas en UF.

Las ventas totales de los locatarios de nuestros activos disminuyeron levemente un 0,8% durante el trimestre respecto del mismo periodo del año anterior, donde la disminución en Strip Centers y Stand Alone fue prácticamente compensada por mayores ventas en Malls y Outlets. Por su lado, las tiendas que estuvieron abiertas en ambos trimestres registraron una disminución en SSS de 2,2% principalmente explicado por una disminución en tiendas intermedias de 9,7% y en tiendas departamentales de 7,9%, compensado por un aumento en las ventas de supermercados y rubros gastronómicos.

Ingresos 4T23: MM$10.191

Con aumentos en todas las categorías, la tasa de ocupación consolidada de activos en régimen creció 1,9 puntos porcentuales, alcanzando 95,1% durante el 4T23, comparado con la tasa de 93,2% del 4T22.

Evolución tasa de ocupación %

Evolución SSS & SSR

El plazo promedio de los contratos con arrendatarios es de 10,2 años, ponderados por metros cuadrados. Cabe destacar que el 61,0% de los contratos, ponderados por sus ingresos, tienen una duración mayor a los 5 años.

Distribución del plazo de contratos

El **Costo de Ventas** del 4T23 alcanzó a MM$2.422, superior a los MM$2.327 del mismo período de 2022, principalmente debido a al aumento en las contribuciones y sobretasas producto del alza realizada por el SII en los avalúos fiscales de los activos.

Con todo lo anterior, la **Ganancia Bruta** del trimestre fue de MM$7.769, reflejando un aumento de 12,5% respecto al año anterior, generando un Margen Bruto de 76,2% con una mejora de 1,4 puntos porcentuales respecto del año anterior.

Los **Gastos de Administración** alcanzaron MM$2.401, mostrando una disminución de 14,6% respecto a los MM$2.813 incurridos en el 4T22, principalmente por menor gasto en asesorías.

El **EBITDA** consolidado para este trimestre alcanzó los MM$5.466, lo que representa un incremento de 30,3% respecto de igual período del año 2022 y un margen porcentual sobre ingresos de 53,6%, reflejando una mejora de 8,2 puntos porcentuales.

El resultado de **Otras Ganancias** en el trimestre fue una utilidad de MM$1.165, comparado con la pérdida de MM$13.912 registrada en el mismo período del año 2022, lo que se explica principalmente por la variación del *fair value* de las propiedades de inversión durante el trimestre.

El **Resultado Operacional** de la Compañía en el 4T23 fue MM$6.533 mejorando respecto de la pérdida de MM$9.817 registrada el 4T22. Esto queda principalmente explicado por el mayor margen bruto junto con menores gastos de administración junto con la mejora en Otras ganancias.

El **Resultado No Operacional** presenta una pérdida de MM$11.220 en el 4T23, disminuyendo la pérdida obtenida en igual período de 2022 en un 20,1%. A continuación, los principales movimientos:

- Los **Costos Financieros** alcanzaron MM$4.574, inferior a los MM$5.329 incurridos en 4T22, debido a la disminución generada en los intereses por el convenio de pago de la Tesorería general de la República por los impuestos a la renta del AT 2023 con convenio de pago, prepagados entre junio y agosto de 2023, compensado por un aumento en el efecto de la inflación sobre deuda en UF.

Deuda financiera total (MM$)

- Los **Ingresos Financieros** alcanzaron MM$174 en 4T23 comparado con MM$268 del cuarto trimestre de 2022.

- **Participación en ganancias asociadas por participación** totalizaron una ganancia de MM$14 *versus* MM$641 el año anterior, explicado principalmente por la participación en la Sociedad Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. que obtuvo una mayor utilidad en el 4T22.

- Menor *pérdida en* **Resultados por Unidades de Reajuste**, la que alcanzó un total de MM$6.834 en 4T23 en comparación a los MM$9.630 del mismo período del año anterior, principalmente explicado por el efecto de la inflación sobre la deuda en UF.

Con todo lo anterior, la **Utilidad antes de Impuestos** totalizó una pérdida de MM$4.686 en el trimestre, comparado con la pérdida de MM$23.866 registrada en igual período de 2022, principalmente impulsado por el aumento del resultado operacional.

Los **impuestos** del período fueron positivos en MM$955, comparado con el impuesto positivo de MM$5.594 en el 4T22.

El **Resultado Neto** del cuarto trimestre de 2023 fue una pérdida de MM$3.731, la que se compara con la pérdida de MM$18.273 obtenida en 4T22.

PIPELINE

La Compañía tiene un pipeline de proyectos que podrían contribuir al crecimiento de los flujos 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	2025
VIVO Santiago	Ñuñoa	83.000	MMUF 5,6	2029
Total Proyectos		**104.000**	**MMUF 6,6**	

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

HECHOS DESTACADOS DEL PERÍODO

Entre el 1 de octubre de 2023 y el 31 de diciembre de 2023, las sociedades no presentan otros hechos esenciales que resulten necesario revelar y que pudiesen afectar significativamente la comprensión de los mismos.

HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2024 y la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, las sociedades no presentan hechos posteriores que resulten necesario revelar y que pudiesen afectar significativamente la comprensión de los mismos.

TABLAS

Estado de Resultados Consolidado

Millones CLP	4T23	4T22	Var %	2023	2022	Var %
Ingresos de actividades ordinarias	10.191	9.235	10,4%	38.494	33.040	16,5%
Costo de ventas	(2.422)	(2.327)	4,1%	(8.941)	(7.053)	21,3%
Margen bruto	**7.769**	**6.908**	**12,5%**	**29.553**	**25.988**	**12,5%**
Margen bruto %	76,2%	74,8%		76,8%	77,7%	
Gastos de administración	(2.401)	(2.813)	-14,6%	(9.312)	(10.076)	-7,6%
Otras ganancias	1.165	(13.912)	-108,4%	15.285	23.342	-34,5%
Ganancias de actividades operacionales	**6.533**	**(9.817)**	**-166,6%**	**35.526**	**39.253**	**-9,5%**
Costos financieros	(4.574)	(5.329)	-14,2%	(19.701)	(16.276)	21,0%
Ingresos financieros	174	268	-35,1%	512	2.631	-80,6%
Participación en ganancias asociadas por participación	14	641	-97,8%	(843)	(6.066)	-86,1%
Resultados por unidades de reajuste	(6.834)	(9.630)	-29,0%	(19.364)	(43.758)	-55,7%
Resultado antes de impuesto	**(4.686)**	**(23.866)**	**-80,4%**	**(3.871)**	**(24.216)**	**-84,0%**
(Gasto) por impuestos a las ganancias	955	5.594	-82,9%	608	10.163	-94,0%
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones	**(3.731)**	**(18.273)**	**-79,6%**	**(3.263)**	**(14.053)**	**-76,8%**
Utilidad (pérdida) del período	**(3.731)**	**(18.273)**	**-79,6%**	**(3.263)**	**(14.053)**	**-76,8%**
Utilidad atribuible a la controladora	**(4.595)**	**(16.079)**	**-71,4%**	**(5.485)**	**(13.972)**	**-60,7%**
Utilidad atribuible a no controladoras	**863**	**2.193**	**-139,4%**	**2.222**	**(81)**	**-2.858,2%**

Desempeño por Categoría

Trimestral

MM CLP	Malls			Outlets			Strip Center y Stand Alone			Comisiones y otros			Total		
	4T23	4T22	Var (%)	4T23	4T22	Var (%)	4T23	4T22	Var (%)	4T23	4T22	Var (%)	4T23	4T22	Var (%)
Ingresos	5.971	5.276	13,2%	554	220	152,4%	3.581	3.609	-0,8%	85	130	-34,6%	10.191	9.235	10,4%
EBITDA	4.320	3.559	21,4%	286	-33	967,7%	2.835	3.047	-6,9%	-1.975	-2.378	-16,9%	5.466	4.195	30,3%
Margen EBITDA (%)	72,4%	67,5%	7,3%	51,7%	-15,0%	443,8%	79,2%	84,4%	-6,2%	-2331,3%	-1835,8%	27,0%	53,6%	45,4%	18,1%
ABLs (m^2)	97.194	97.134	0,1%	18.733	18.997	-1,4%	138.732	139.462	-0,5%				254.659	255.593	-0,4%
Tasa de Ocupación (%)	96,8%	93,8%	3,2%	60,3%	19,9%	202,5%	98,5%	99,2%	-0,7%				95,1%	93,2%	2,0%
Ventas Locatarios MM CLP	47.545	46.601	2,0%	6.341	1.676	278,4%	84.248	90.933	-7,4%				138.134	139.210	-0,8%
Ventas Locatarios/M^2 Ajustado ($clp)	553.560	551.169	0,4%	468.445	273.581	71,2%	710.208	768.748	-7,6%				633.495	666.198	-4,9%

Acumulado

MM CLP	Malls			Outlets			Strip Center y Stand Alone			Comisiones y otros			Total		
	2023	2022	Var (%)	2023	2022	Var (%)	2023	2022	Var (%)	2023	2022	Var (%)	2023	2022	Var (%)
Ingresos	21.754	18.277	19,0%	1.777	220	708,7%	14.253	13.974	2,0%	710	570	24,7%	38.494	33.040	16,5%
EBITDA	15.653	12.794	22,3%	864	-33	2717,9%	11.364	11.825	-3,9%	-7.246	-8.267	-12,3%	20.634	16.319	26,4%
Margen EBITDA (%)	72,0%	70,0%	2,8%	48,6%	-15,0%	423,7%	79,7%	84,6%	-5,8%	-1019,9%	-1450,8%	-29,7%	53,6%	49,4%	8,5%
ABLs (m^2)	97.194	97.134	0,1%	18.733	18.997	-1,4%	138.732	139.462	-0,5%				254.659	255.593	-0,4%
Tasa de Ocupación (%)	95,7%	92,9%	3,1%	43,6%	19,9%	119,0%	99,0%	99,1%	-0,1%				93,6%	95,8%	-2,3%
Ventas Locatarios MM CLP	162.213	155.082	4,6%	16.125	1.676	862,1%	329.051	339.955	-3,2%				507.389	496.712	2,1%
Ventas Locatarios/M^2 Ajustado ($clp)	1.888.619	1.834.218	3,0%	1.191.186	273.581	335,4%	2.773.898	2.873.974	-3,5%				2.326.931	2.377.048	-2,1%

ANÁLISIS DE BALANCE

Millones CLP	dic-23	dic-22	Var %
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.157	5.177	-39,0%
Otros activos financieros, corrientes	1.807	261	591,9%
Otros activos no financieros, corrientes	1.529	1.951	-21,6%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	6.894	5.898	16,9%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	267	3.098	-91,4%
Activos por impuestos, corrientes	7.835	127	6.065,9%
Activos no corrientes para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	23.794	15.962	49,1%
Total activos, corrientes	45.283	32.473	39,4%
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	1.006	792	26,9%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	5.356	6.642	-19,4%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	-	8.099	-100,0%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	1.072	1.057	1,3%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	89	265	-66,6%
Plusvalía	-	43	-100,0%
Propiedades, plantas y equipos	120	138	-13,2%
Propiedades de inversión	487.987	479.468	1,8%
Activos por derecho de uso	268	498	-46,2%
Activo por impuesto diferido	14.492	17.955	-19,3%
Total activos, no corrientes	**510.389**	**514.958**	**-0,9%**
Total Activos	**555.672**	**547.431**	**1,5%**

Millones CLP	dic-23	dic-22	Var %
Pasivos Corrientes			
Otros pasivos financieros, corrientes	28.502	28.941	-1,5%
Pasivos por arrendamientos, corrientes	18.439	783	2254,4%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	5.383	5.262	2,3%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	831	806	3,1%
Pasivos por impuestos, corrientes	494	15.090	-96,7%
Otros pasivos no financieros, corrientes	-	300	-100,0%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	1.442	1.526	-5,5%
Pasivos no corrientes para su disposición clasificados como mantenidos la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	2.420	7.738	-68,7%
Total pasivos corrientes	**57.511**	**60.446**	**-4,9%%**
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	223.590	193.432	15,6%
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	162.706	169.046	-3,8%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	5.960	5.719	4,2%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	7.122	7.269	-2,0%
Pasivos por impuestos diferidos	36.554	36.744	-0,5%
Pasivos por impuestos corrientes, no corrientes	-	7.190	-100,0%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	1.308	1.159	12,9%
Otras provisiones, no corrientes	331	2.262	-85,4%
Total pasivos, no corrientes	**437.572**	**422.819**	**3,5%**
Total Pasivos	**495.083**	**483.266**	**2,4%**
Patrimonio:			
Capital pagado	21.369	21.369	0,0%
Resultados acumulados	8.516	14.001	-39,2
Otras reservas	428	428	0,0%
Total Patrimonio atribuible a propietarios de la controladora	30.314	35.798	-15,3%
Participaciones no controladoras	30.276	28.366	6,7%
Total Patrimonio	**60.589**	**64.165**	**-5,6%**
Total Pasivos y Patrimonio	**555.672**	**547.431**	**1,5%**

ACTIVOS

El total de activos al 31 de diciembre de 2023 alcanzó MM$555.672, lo que representa un aumento de 1,5% en comparación a diciembre de 2022.

Los activos corrientes al cierre del año alcanzaron MM$45.283, superior a los MM$32.473 registrados a diciembre de 2022, principalmente por (i) aumentos en el rubro **Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a propietarios** de MM$7.832 por la incorporación al plan de ventas de activos del terreno de Antofagasta (perteneciente a Inmobiliaria Puente Ltda.) y (ii) un aumento de **Activos por impuestos, corrientes** de MM$7.708 explicado principalmente por créditos de VIVO SpA (Ex VIVOCorp SpA) generados por absorción de pérdidas tributarias de la Sociedad a raíz de la recepción de dividendos y retiros con crédito, otorgados por las filiales Inmobiliaria Ovalle S.A. e Inmobiliaria Puente Ltda. Lo anterior fue parcialmente compensado por un menor saldo de **Efectivo y equivalentes** de MM$2.020 y por una disminución de MM$2.830 en **Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes**.

Los activos no corrientes al cierre de diciembre de 2023 alcanzaron los MM$510.389, lo que representa una disminución de MM$4.569 respecto de los MM$514.958 registrados a diciembre de 2022. Esta diferencia se explica principalmente por una disminución de (i) **Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes** de MM$8.099 debido a pagos recibidos durante el 4T23, (ii) **Activo por Impuesto diferido** de MM$3.463 debido a menores pérdidas tributarias, y (iii) **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes** de MM$1.286. Lo anterior fue parcialmente compensado por un aumento de MM$8.519 del rubro **Propiedades de inversión** explicado mayormente por adiciones del periodo de los proyectos VIVO Santiago y VIVO Los Toros.

PASIVOS

El total de pasivos alcanzó a MM$495.083 al cierre del año 2023, mostrando un aumento de 2,4% respecto del cierre de diciembre 2022, cuando alcanzó MM$483.266.

Los pasivos corrientes alcanzaron a MM$57.511 al 31 de diciembre de 2023, una disminución respecto de los MM$60.446 registrados al cierre de diciembre 2022, principalmente explicado por (i) una disminución de MM$14.596 en **Pasivos por impuestos, corrientes** debido a prepagos realizados en el período de convenios con la Tesorería General de la República por los impuestos a las rentas del año tributario 2022, de la Sociedad y las filiales Inmobiliaria Puente Ltda. y SR Inmobiliaria S.A. y por (ii) una disminución de MM$5.318 de **Pasivos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta** debido a la venta del Strip Center Hamburgo y el terreno de Coyhaique y prepago de sus respectivas deudas. Lo anterior fue parcialmente compensado por un aumento de **Pasivos por arrendamientos, corrientes** de MM$17.655 debido mayormente al leasing de VIVO Santiago con la Compañía de Seguros de Vida Confuturo S.A. con vencimiento en septiembre de 2024.

Los **pasivos no corrientes** registraron un aumento de MM$14.752, desde los MM$422.819 en diciembre de 2022, a los MM$437.572 al 31 de diciembre de 2023. A continuación, se explican las principales variaciones:

- Aumento en MM$30.158 en **Otros pasivos financieros no corrientes** explicado principalmente por mayores préstamos bancarios incluyendo el financiamiento vía crédito sindicado del 2T23 y por el efecto de la variación de la UF por la inflación del período sobre la deuda en UF.
- Disminución de MM$6.340 en **Pasivos por arrendamientos, no corrientes** debido principalmente a pasivos por arrendamiento cuyo vencimiento pasó al corriente, compensado en parte por el efecto de la variación de la UF por la inflación del período sobre a deuda en UF.
- Disminución de MM$7.190 en **Pasivos por impuestos corrientes, no corrientes** explicado por pagos realizados en el periodo del convenio de pago con la Tesorería General de la República (TGR) por los impuestos a las rentas del Año Tributario (AT) 2022 de VIVO SpA, Inmobiliaria Puente Ltda y SR Inmobiliaria.

El Patrimonio de la Compañía disminuyó 5,6% y alcanzó los MM$60.589 al 31 de diciembre de 2023, de los cuales MM$30.314 corresponden al **Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora** el que registró una disminución de 15,3%.

ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA

Flujo de efectivo CLP millones	12M23	12M22	Dif.
De la operación	(5.229)	8.223	(13.453)
De la inversión	7.334	7.265	69
De financiamiento	(4.125)	(15.519)	11.395
Flujo de período	**(2.020)**	**(31)**	**(1.989)**
Efectivo y equiv. al ppio. del período	5.177	5.208	(31)
Efectivo y equiv. al final del período	**3.157**	**5.177**	**(2.020)**

Al cierre del 2023, la Compañía obtuvo un flujo de efectivo negativo de MM$2.020, comparado con el flujo negativo del mismo período del año anterior de MM$31. A continuación, las principales variaciones.

Al 31 de diciembre de 2023, los flujos de operación fueron negativos y alcanzaron los MM$5.229, una disminución en MM$13.453 respecto de igual período de 2022. Esta variación se explica principalmente por:

- Pagos de **Impuesto a las ganancias** de MM$14.248 registrado al cierre del 2023 debido a pagos realizados en el periodo del convenio de pago con la TGR por los impuestos a las rentas AT 2022 de VIVO SpA, Inmobiliaria Puente Ltda y SR Inmobiliaria.

- Aumento en **otros pagos por actividades de operación** de MM$4.252, asociado principalmente al pago de impuesto al valor agregado y contribuciones y sobretasas.

- Parcialmente compensado por mayores **Cobros procedentes de las ventas de bienes y servicios** por MM$4.123 explicado principalmente por gestión de cobranza.

A diciembre 2023, el flujo de inversión registró un flujo positivo de MM$7.334, mostrando un aumento de MM$69 respecto del año anterior. A continuación, se detallan los principales movimientos que explican dicha diferencia:

- Un aumento en **compras de propiedades de inversión** de MM$12.425 y en **Flujos de pérdida de control de subsidiarias** de MM$2.716.

- Lo anterior fue prácticamente compensado por una variación negativa de MM$15.552 en **otras actividades de inversión** debido al uso de la cuenta *Escrow* destinado a las obras de construcción de VIVO Outlet Chillán y VIVO Panorámico, además del pago de saldo deuda por terreno de Antofagasta.

El flujo de financiamiento fue de MM$4.125, con una diferencia positiva de MM$11.395 respecto del flujo negativo de MM$15.519 obtenidos al cierre del 2022. Las principales variaciones se explican a continuación:

- Mayores **Importes procedentes de préstamos de corto y de largo plazo** en MM$6.418 y en MM$5.909 respectivamente, por la obtención de una línea de crédito con el Fondo de Inversión Asset Deuda VIVO y al financiamiento vía crédito sindicado, respectivamente.

- Menor nivel de **Pagos de pasivos por arrendamiento financiero** de MM$3.316 explicado por renegociaciones con las instituciones financieras en cumplimiento con el Acuerdo de Reorganización Judicial (ARJ), que consideró un período de gracia de dos años.

- Mayor nivel de **Reembolsos de Préstamos** en MM$2.664, principalmente debido a las amortizaciones de los nuevos financiamientos con el Fondo de Inversión Asset Deuda VIVO y al financiamiento vía crédito sindicado.

- Mayores **Intereses pagados** de MM$1.949 por el aumento en el valor de la UF del periodo y los intereses pagados de los nuevos financiamientos con el Fondo de Inversión Asset Deuda VIVO y al financiamiento vía crédito sindicado.

PRINCIPALES INDICADORES

Millones CLP	2019	2020	2021	2022	Dic-23
Liquidez					
Razón corriente	0,29	1,48	0,21	0,56	0,79
Razón Acida	0,29	1,48	0,21	0,56	0,79
Endeudamiento					
Leverage: Deuda Financiera Neta/Patrimonio	1,42	1,14	2,44	6,03	7,10
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	14,8%	37,4%	54,2%	12,5%	11,62%
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	85,2%	62,6%	45,8%	87,5%	88,38%
Deuda Financiera Neta/EBITDA (UDM)	13,3	22,7	27,8	23,7	20,8
Eficiencia (últimos 12 meses)					
Cobertura de Gastos Financieros (UDM)	1,80	0,97	0,90	1,21	1,05
Utilidad (UDM)	36.221	135	12.763	(14.053)	(3.263)
EBITDA (UDM)	32.921	16.837	11.959	16.319	20.634
Margen EBITDA (UDM)	61,7%	44,0%	42,9%	49,4%	53,61%
Rentabilidad del Patrimonio UDM	12,2%	0,0%	9,4%	-21,9%	-5,39%
Ganancia por acción básica ($)	355,73	(6,7)	150,2	(70.567)*	(27.701)*

*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 período dividido por Ingreso por actividades ordinarias diario del período multiplicado por 1 punto 19 (1,19).

Cobertura de Gastos Financieros: EBITDA de los últimos doce meses sobre gastos financieros de los últimos doce meses.

Margen Bruto: Corresponde al Margen Bruto de los últimos doce meses

Rentabilidad del Patrimonio: Utilidad del período dividida por el patrimonio total.

Ganancia por Acción Básica: Utilidad del período 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	6.357	Providencia	Santiago	Mall	2009	100%
VIVO San Fernando(1)	27.742	San Fernando	San Fernando	Mall	2016	46%
Total Mall	**97.194**					**85%**
VIVO Outlet Chillán	18.733	Chillán	Chillán	Outlet	2022	100%
Total Outlet	**18.733**					**100%**
Strip Center	**55.310**			**Strip Center**		**93%**
Stand Alone	**83.422**			**Stand Alone**		**86%**
Total VIVO SpA - Consolidado	**254.659**					

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

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 gravamen exigido por los contratos de emisión de bonos series B, C y E.

Como consecuencia de lo anterior, se inició un período de cura 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 11º 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" o "ARJ") 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 saldr*ía* de la propiedad de VIVO, y los acreedores de VIVO y Terra pasar*ían* 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 participaran 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, al 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. 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 la 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 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, 14 Strip Centers, 31 Stand Alone y un pipeline de proyectos que contribuirá 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 del 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 del 2023.

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 períodos de desaceleración económica las ventas de los locales de nuestros centros comerciales podrían verse disminuidas y, consecuentemente con ello, los ingresos variables de la Compañía podrían verse afectados. No obstante, cabe mencionar que, del total de ingresos de VIVO, los ingresos por arriendo variable no superan el 6,5% de los arriendos totales, lo que incide positivamente para mantener controlado el riesgo.

- Ante un período de desaceleración económica prolongado, los niveles de ocupación de los centros comerciales podrían verse afectados. Para evitar este riesgo, la Compañía mantiene sobre el 60% 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 10,2 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.

- En relación con la diversificación de los locatarios, SMU ha representado históricamente un alto porcentaje de los ingresos de la compañía, llegando a concentrar hasta el año 2014 más del 50% de los ingresos de VIVO. Desde ese año en adelante, dicho porcentaje disminuyó llegando a representar sólo un 20% el 31 de diciembre de 2019. En los años posteriores, producto de la pandemia y de las ventas de activos que registró la compañía, esta representación ha registrado nuevamente un alza, llegando a un 40% en diciembre de 2022. Al cierre de estos Estados Financieros, SMU representa un 32,4% de los ingresos de VIVO. Por otro lado, en relación con los ingresos totales de la sociedad, después del cuarto mayor locatario, ninguno representa más de un 3% de los ingresos.

- La Compañía está expuesta a sufrir daños físicos en sus activos producto de conmoción social o desastres naturales, como terremotos, incendios, saqueos, entre otros, provocando que dejen de operar u operen en horarios más acotados. 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 Strip Centers, 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 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, como también en los plazos y aprobaciones de permisos de proyectos en desarrollo teniendo un impacto en el avance de estos. Todo esto puede impactar la continuidad de las operaciones y la rentabilidad de los proyectos.

GLOSARIO

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

Centros comerciales: malls, outlets, strip centers 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 períodos mensuales comparados.

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

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

Strip Center: Un centro comercial abierto hasta 10.000 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.

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

VIVO SpA (EX VIVOCORP SpA) Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022 E INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE.

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
VIVO SpA y Filiales

Opinión

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados de VIVO SpA y filiales, que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2023 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de VIVO SpA y filiales al 31 de diciembre de 2023 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptada sen Chile. Nuestras responsabilidades de acuerdo a tales normas se describen, posteriormente, en los párrafos bajo la sección "Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros consolidados" del presente informe. De acuerdo a los requerimientos éticos pertinentes para nuestra auditoría de los estados financieros consolidados se nos requiere ser independientes de VIVO SpA y filiales y cumplir con las demás responsabilidades éticas de acuerdo a tales requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Énfasis en un asunto - Acuerdo de Reorganización Judicial de la Sociedad

Como se indica en Nota 1 a los estados financieros consolidados, la compañía se encuentra en un proceso de Reorganización Judicial, 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, 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 – Covenants Financieros

Como se indica Nota 1 a los estados financieros consolidados, la compañía con fecha 24 de agosto de 2022, efectuó la colocación de tres nuevas Series de Bonos en el mercado local, los Covenants Financieros de los Bonos, 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 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 – Capital de trabajo negativo

Como se señala en Nota 5 de los estados financieros consolidados, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad posee capital de trabajo negativo por M$12.227.940 y M$27.973.371 respectivamente. 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.

Informe de otros auditores sobre los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022

Los estados financieros consolidados de VIVO SpA y filiales por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 31 de marzo de 2023.

Responsabilidades de la Administración por los estados financieros consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros consolidados que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros consolidados, la Administración es requerida que evalúe si existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de VIVO SpA y filiales para continuar como una empresa en marcha al menos por los doce meses siguientes a partir del final del período sobre el que se informa, sin limitarse a dicho período.

Responsabilidades del auditor por la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados, como un todo, están exentos de representaciones incorrectas significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluya nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto, pero no absoluto, nivel de seguridad y, por lo tanto, no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile siempre detectará una representación incorrecta significativa cuando ésta exista. El riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a fraude es mayor que el riesgo de no detectar una representación incorrecta significativa debido a un error, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, ocultamiento, representaciones inadecuadas o hacer caso omiso de los controles por parte de la Administración. Una representación incorrecta se considera significativa sí, individualmente, o en su sumatoria, éstas podrían influir el juicio que un usuario razonable realiza a base de estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en Chile, nosotros:

Ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría.

- Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados, ya sea, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a tales riesgos. Tales procedimientos incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia con respecto a los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados.

- Obtenemos un entendimiento del control interno pertinente para una auditoría con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de VIVO SpA y filiales. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión.

- Evaluamos lo apropiado que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como evaluamos lo apropiado de la presentación general de los estados financieros consolidados.

- Concluimos si a nuestro juicio existen hechos o circunstancias, que considerados como un todo, originen una duda sustancial acerca de la capacidad de VIVO SpA y filiales para continuar como una empresa en marcha por un período de tiempo razonable.

Se nos requiere comunicar a los responsables del Gobierno Corporativo, entre otros asuntos, la oportunidad y el alcance planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo, cualquier deficiencia significativa y debilidad importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Albert Oppenländer L.
EY Audit Ltda.

Santiago, 28 de marzo 2024

VIVO SpA (EX VIVOCORP SpA) Y FILIALES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022 E INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE.

VIVO SpA (EX VIVOCORP SpA) Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(En miles de pesos chilenos - M$)

ACTIVOS	Nota Nº	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	3.156.548	5.176.533
Otros activos financieros, corrientes	7	1.806.919	261.161
Otros activos no financieros, corrientes	8	1.529.246	1.950.661
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	9	6.893.962	5.897.545
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10	267.085	3.097.541
Activos por impuestos, corrientes	25	7.834.961	127.069
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		21.488.721	16.510.510
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	23.794.325	15.962.377
Total activos, corrientes		45.283.046	32.472.887
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	8	1.005.758	792.361
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	9	5.356.360	6.642.141
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	10	-	8.098.972
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	17	1.071.585	1.057.488
Activos intangibles distintos de la plusvalía	12	88.574	265.043
Plusvalía	13	-	43.257
Propiedades, plantas y equipos	14	119.905	138.102
Propiedades de inversión	15	487.986.691	479.467.744
Activos por derecho de uso	16	267.944	497.610
Activos por impuestos diferidos	25	14.492.161	17.954.909
Total activos, no corrientes		510.388.978	514.957.627
TOTAL ACTIVOS		555.672.024	547.430.514

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

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota Nº	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Pasivos corrientes:			
Otros pasivos financieros, corrientes	19	28.502.182	28.941.158
Pasivos por arrendamientos, corrientes	20	18.438.638	783.153
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	21	5.383.059	5.262.263
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10	830.855	805.855
Pasivos por impuestos, corrientes	25	494.405	15.090.338
Otros pasivos no financieros, corrientes	23	-	300.000
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	22	1.441.696	1.525.518
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		55.090.835	52.708.285
Pasivos no corrientes o grupos de pasivos para su disposición clasificados como mantenidos la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	11	2.420.151	7.737.973
Total pasivos, corrientes		57.510.986	60.446.258
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	19	223.589.772	193.431.517
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	20	162.706.238	169.045.930
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	21	5.959.876	5.718.701
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	10	7.122.079	7.268.607
Pasivos por impuestos diferidos	25	36.554.199	36.744.091
Pasivos por impuestos corrientes, no corrientes	25	-	7.189.640
Otros pasivos no financieros, no corrientes	23	1.308.420	1.158.914
Otras provisiones, no corrientes	24	331.069	2.262.042
Total pasivos, no corrientes		437.571.653	422.819.442
Total pasivos		495.082.639	483.265.700
Patrimonio:			
Capital pagado	26	21.369.293	21.369.293
Resultados acumulados	26	8.516.248	14.001.097
Otras reservas	26	428.034	428.034
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		30.313.575	35.798.424
Participaciones no controladoras	26	30.275.810	28.366.390
Total patrimonio		60.589.385	64.164.814
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		555.672.024	547.430.514

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

VIVO SpA (EX VIVOCORP SpA) Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓ
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(En miles de pesos chilenos - M$)

	Nota Nº	01.01.2023 31.12.2023 M$	01.01.2022 31.12.2022 M$
Estados de resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	28	38.494.335	33.040.434
Costo de ventas	29	(8.941.248)	(7.052.913)
Margen bruto		29.553.087	25.987.521
Gastos de administración	30	(9.312.330)	(10.076.388)
Otras ganancias (pérdidas)	31	15.285.014	23.342.242
Ganancias de actividades operacionales		35.525.771	39.253.375
Costos financieros	32	(19.700.801)	(16.275.773)
Ingresos financieros	33	511.519	2.630.703
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos registradas por el método de la participación	17 y 24	(843.381)	(6.065.975)
Resultados por unidades de reajuste	34	(19.364.017)	(43.758.433)
Pérdida antes de impuesto		(3.870.909)	(24.216.103)
Resultado por impuestos a las ganancias	25	608.073	10.163.187
Pérdida procedente de operaciones continuadas		(3.262.836)	(14.052.916)
Ganancia procedente de operaciones discontinuadas		-	-
Pérdida del año		(3.262.836)	(14.052.916)
(Pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		(5.484.849)	(13.972.355)
Utilidad (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	26	2.222.013	(80.561)
Pérdida del año		(3.262.836)	(14.052.916)
(Pérdida) por acción			
(Pérdida) por acción básica:			
(Pérdida) por acción básica en operaciones continuadas ($/acción)		(27.701,26)	(70.567,45)
(Pérdida) por acción básica en operaciones discontinuadas ($/acción)		-	-
(Pérdida) por acción básica	27	(27.701,26)	(70.567,45)
(Pérdida) por acción diluída:			
(Pérdida) diluída por acción básica en operaciones continuadas ($/acción)		(27.701,26)	(70.567,45)
(Pérdida) diluída por acción básica en operaciones discontinuadas ($/acción)		-	-
(Pérdida) por acción diluída		(27.701,26)	(70.567,45)

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

	Nota Nº	01.01.2023 31.12.2023 M$	01.01.2022 31.12.2022 M$
Estado de otros resultados integrales			
Pérdida del año		(3.262.836)	(14.052.916)
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos			
Resultado por coberturas de flujo de efectivo		-	(32.911)
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
Otros resultados integrales, total		(3.262.836)	(14.076.941)
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		(5.484.849)	(13.996.380)
Resultado integral atribuible a las participaciones no controladoras	26	2.222.013	(80.561)
Resultado de ingresos y gastos integrales, total		(3.262.836)	(14.076.941)

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

VIVO SpA (EX VIVOCORP SpA) Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2023 Y 2022
(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 1 de enero de 2023		21.369.293	(601.772)	1.029.806	428.034	14.001.097	35.798.424	28.366.390	64.164.814
Resultado Integral:									
(Pérdida) utilidad del año		-	-	-	-	(5.484.849)	(5.484.849)	2.222.013	(3.262.836)
Otro resultado integral		-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral		-	-	-	-	(5.484.849)	(5.484.849)	2.222.013	(3.262.836)
Dividendo pagado		-	-	-	-	-	-	(3.503.956)	(3.503.956)
(Disminución) aumento por transferencias y otros cambios	26	-	-	-	-	-	-	3.191.363	3.191.363
Saldo al 31 de diciembre de 2023	26	21.369.293	(601.772)	1.029.806	428.034	8.516.248	30.313.575	30.275.810	60.589.385

	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 1 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 año		-	(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

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

VIVO SpA (EX VIVOCORP SpA) Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(En miles de pesos chilenos - M$)

	Nota N°	01.01.2023 31.12.2023 M$	01.01.2022 31.12.2022 M$
Flujos de efectivo (utilizados en) procedentes de actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		53.755.913	49.632.770
Otros cobros por actividades de operación		312.160	257.539
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(17.941.535)	(18.977.310)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(4.713.079)	(4.595.746)
Otros pagos por actividades de operación	37	(13.228.557)	(8.976.253)
Impuestos a las ganancias pagados		(23.422.256)	(9.174.290)
Otras entradas (salidas) de efectivo		7.925	56.708
Flujos de efectivo netos (utilizados en) procedentes de actividades de operación		(5.229.429)	8.223.418
Flujos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento			
Préstamos obtenidos de empresas relacionadas	10 y 37	25.000	936.039
Pagos de prestamos obtenidos de empresas relacionadas	10 y 37	(491.780)	(869.467)
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	37	(659.126)	(3.975.356)
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	37	17.711.082	11.802.284
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	37	6.417.568	-
Dividendos pagados	37	(671.000)	(174.000)
Intereses pagados	37	(11.515.168)	(9.565.671)
Reembolsos de préstamos	37	(17.308.730)	(14.644.602)
Importes procedentes de la emisión de acciones	37	3.184.316	1.471.278
Otras salidas de efectivo, clasificados como actividades de financiamiento	37	(816.665)	(499.989)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiamiento		(4.124.503)	(15.519.484)
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión			
Flujos de efectivo procedente de pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	10 y 31	3.165.630	450.000
Compras de propiedades de inversión		(5.682.523)	(18.107.809)
Importes procedentes de la venta de propiedades de inversión		9.245.106	8.695.717
Préstamo a entidades relacionadas	10	(237.130)	(171.538)
Cobros a entidades relacionadas	10	107.033	-
Intereses recibidos		229.846	340.700
Otras entradas de efectivo, clasificados como actividades de inversión		505.985	16.057.617
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión		7.333.947	7.264.687
Disminución neta en el efectivo y equivalentes al efectivo		(2.019.985)	(31.379)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	6	5.176.533	5.207.912
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	6	3.156.548	5.176.533

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

ÍNDICE

1. INFORMACION GENERAL 92
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS 96
3. REVELACIONES DE LOS JUICIOS QUE LA GERENCIA HAYA REALIZADO AL APLICAR LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA ENTIDAD 109
4. CAMBIOS CONTABLES 111
5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS 111
6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO 114
7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES 115
8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS 115
9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR 116
10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS 118
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 122
12. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS A LA PLUSVALÍA 123
13. PLUSVALÍA 124
14. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS 126
15. PROPIEDADES DE INVERSIÓN 126
16. ACTIVOS POR DERECHO DE USO 127
17. INVERSIÓN CONTABILIZADA UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN 128
18. INSTRUMENTOS FINANCIEROS 129
19. OTROS PASIVOS FINANCIEROS 130
20. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS 137
21. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR 142
22. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS 143
23. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS 143
24. PROVISIÓN DE DÉFICIT DE PATRIMONIO DE COLIGADAS 144
25. IMPUESTO A LAS GANANCIAS 145
26. PATRIMONIO 147
27. GANANCIA POR ACCIÓN 149
28. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS 149
29. COSTO DE VENTAS 150
30. GASTO DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS 150
31. OTRAS GANANCIAS (PERDIDAS) 150
32. COSTOS FINANCIEROS 151
33. INGRESOS FINANCIEROS 151
34. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTES 151
35. MONEDA EXTRANJERA 152
36. ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS DE LAS PRINCIPALES FILIALES 155
37. ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO 156
38. COMBINACION DE NEGOCIO 158
39. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS 158
40. COVENANTS 162
41. MEDIO AMBIENTE 163
42. HECHOS POSTERIORES 163

VIVO SpA (EX VIVOCORP SpA) Y FILIALES.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y AL 31 DE DICIEMBRE 2022
(En miles de pesos chilenos - M$)

1. INFORMACION GENERAL

VIVO SpA (Ex VivoCorp SpA) 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 traspasó 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 7 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 SpA) 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 Financieros.

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 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 ofrecería y colocaría solo aquella cantidad de acciones que permitiesen a la Sociedad recaudar la cantidad de $13.000.000.000.

El aumento de capital antes referido tuvo por objeto contar con nuevas acciones de pago que permitiesen a la Sociedad recaudar el capital adicional que requerirían 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 serían 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 fuera consistente con el plan de negocios que definido dentro del proceso de reorganización que afecta a VIVO SpA (Ex VivoCorp SpA).

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 tuvo como objeto:

1. La reestructuración de la deuda de VIVO SpA (Ex VivoCorp SpA) 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 SpA) 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 consideró 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 (Ex VivoCorp 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 el 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 SpA (Ex VivoCorp SpA), 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 prés-

tamo 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 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.

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

	VivoCorp SpA. Consolidado División 22.08.2022 M$	Nueva Corp SpA División 22.08.2022 M$	VIVO SpA División 22.08.2022 M$
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

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. Los días 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 devengará 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 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 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 regirán una vez alzado el Acuerdo de Reorganización.

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 SpA) y filiales, en adelante la Sociedad o el grupo, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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, explicita y sin reservas de las mencionadas NIIF y considerando las respectivas regulaciones de la Comisión para el Mercado Financiero, y han sido aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 27 de marzo de 2024.

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 SpA) y filiales, comprenden los ejercicios que se mencionan a continuación:

- Estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Estados consolidados de resultados por función por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Estados consolidados de resultados integrales por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Estados consolidados de cambios en el patrimonio por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Estados consolidados de flujos de efectivo directos por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados reflejan fielmente la situación financiera de VIVO SpA (Ex VivoCorp SpA) y filiales al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 chilenos 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 2023 y 2022 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 SpA) 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 Nº 2.2. y 3.

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

Juicios, estimaciones y supuestos

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

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

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

Reclasificaciones

Los presentes estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2023 presentan reclasificaciones y modificaciones de presentación respecto de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022, sólo para efecto de mejorar su lectura e interpretación se han efectuado las siguientes reclasificaciones:

- Se corrige monto informado al 31 de diciembre de 2022 en el rubro "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes" reclasificando al rubro "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes".

	Saldo Informado 31.12.2022 M$	Reclasificaciones 31.12.2022 M$	Saldo Reclasificado 31.12.2022 M$
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5.176.533	-	5.176.533
Otros activos financieros, corrientes	261.161	-	261.161
Otros activos no financieros, corrientes	1.950.661	-	1.950.661
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8.720.475	(2.822.930)	5.897.545
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	3.097.541	-	3.097.541
Activos por impuestos, corrientes	127.069	-	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	-	15.962.377
Total activos, corrientes	35.295.817	(2.822.930)	32.472.887
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	792.361	-	792.361
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	3.819.211	2.822.930	6.642.141
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	8.098.972	-	8.098.972
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	1.057.488	-	1.057.488
Activos intangibles distintos de la plusvalía	265.043	-	265.043
Plusvalía	43.257	-	43.257
Propiedades, plantas y equipos	138.102	-	138.102
Propiedades de inversión	479.467.744	-	479.467.744
Activos por derecho de uso	497.610	-	497.610
Activos por impuestos diferidos	17.954.909	-	17.954.909
Total activos, no corrientes	512.134.697	2.822.930	514.957.627
Total activos	547.430.514	-	547.430.514

- Se corrige monto informado al 31 de diciembre de 2022 en los rubros de "Costos de Ventas" reclasificado al rubro "Gastos financieros" y "Otras ganancias" reclasificando al rubro "Costos financieros".

	Saldo Informado 01.01.2022 31.12.2022	Reclasificaciones 01.01.2022 31.12.2022	Saldo Reclasificado 01.01.2022 31.12.2022
Estados de resultados integrales por función consolidados	M$	M$	M$
Ingresos de actividades ordinarias	33.040.434	-	33.040.434
Costo de ventas	(7.368.276)	315.363	(7.052.913)
Margen bruto	**25.672.158**	**315.363**	**25.987.521**
Gastos de administración	(9.761.025)	(315.363)	(10.076.388)
Otras ganancias	20.574.749	2.767.493	23.342.242
Ganancias de actividades operacionales	**36.485.882**	**2.767.493**	**39.253.375**
Costos financieros	(13.508.280)	(2.767.493)	(16.275.773)
Ingresos financieros	2.630.703	-	2.630.703
Participación en ganancias de asociadas y negocios conjuntos registradas por el método de la participación	(6.065.975)	-	(6.065.975)
Resultados por unidades de reajuste	(43.758.433)	-	(43.758.433)
Utilidad antes de impuesto	**(24.216.103)**	**-**	**(24.216.103)**

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

2.2 Principales criterios contables aplicados

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

a. Presentación de los estados financieros consolidados

Estados consolidados de situación financiera

En los estados consolidados de situación financiera de VIVO SpA (Ex VivoCorp SpA) 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 SpA) y filiales han optado por presentar sus estados consolidados de resultados clasificados por función.

Estados consolidados de flujo de efectivo

VIVO SpA (Ex VivoCorp SpA) 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 SpA) (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 SpA) 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	31.12.2023 Porcentaje de participación Directo %	31.12.2023 Porcentaje de participación Indirecto %	31.12.2023 Porcentaje de participación Total %	31.12.2022 Porcentaje de participación Directo %	31.12.2022 Porcentaje de participación Indirecto %	31.12.2022 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
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	Peso chileno	99,99	0,01	100,00	99,99	0,01	100,00
76.132.214-1	Inversiones HSG SpA (Ex Inversiones HSG S.A.) (5)	Peso chileno	100,00	-	100,00	99,99	0,01	100,00
76.027.596-4	Inmobiliaria Ovalle S.A.	Peso chileno	91,80	-	91,80	-	91,80	91,80
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A. (6)	Peso chileno	-	91,79	91,79	-	91,79	91,79
76.012.814-7	Inmobiliarias Regionales S.A. (6)	Peso chileno	-	91,81	91,81	-	91,81	91,81
96.763.040-3	Inmobiliaria Río Lluta S.A. (7)	Peso chileno	-	46,82	46,82	-	46,82	46,82
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A. (8)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A. (8)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A. (8)	Peso chileno	-	91,70	91,70	-	91,70	91,70
76.027.884-K	Inmobiliaria SRBG S.A. (9)	Peso chileno	-	-	-	-	45,90	45,90
76.284.572-5	Inversiones HH Costanera II S.A.	Peso chileno	90,00	-	90,00	-	90,00	90,00
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.(10)	Peso chileno	-	50,00	50,00	-	50,00	50,00
76.068.777-4	HRC S.A. (11)	Peso chileno	-	-	-	-	99,90	99,90
76.503.506-6	Vivo Iquique S.A. (12) (13)	Peso chileno	-	100,00	100,00	-	-	-
76.503.505-8	Vivo Calama S.A. (12) (13)	Peso chileno	-	100,00	100,00	-	-	-

1. Con fecha 13 de septiembre de 2023 VIVO SpA en su calidad de único accionista disuelve de forma anticipada la sociedad por acciones Nueva Inmobiliaria Ovalle SpA, liquidando los activos, pasivos y patrimonio de la Sociedad, devolviendo el capital social al accionista.

2. Con fecha 13 de septiembre de 2023 VIVO SpA en su calidad de único accionista disuelve de forma anticipada la sociedad por acciones Nueva Desarrollos Comerciales II SpA, liquidando los activos, pasivos y patrimonio de la Sociedad, devolviendo el capital social al accionista.

3. Con fecha 13 de septiembre de 2023 VIVO SpA en su calidad de único accionista disuelve de forma anticipada la sociedad por acciones Nueva Inversiones HH Costanera II SpA, liquidando los activos, pasivos y patrimonio de la Sociedad, devolviendo el capital social al accionista

4. Con fecha 21 de agosto de 2023, la Sociedad adquiere de la filial Nueva Inmobiliaria Ovalle SpA la única acción de su propiedad de la filial CAI Constructora S.A., con lo cual VIVO SpA paso a ser dueña del 100% de las acciones. Con fecha 6 de septiembre de 2023, se disolvió de pleno derecho CAI Constructora S.A. por haberse reunido en manos de VIVO SpA el 100% de las acciones emitidas por dicha sociedad.

5. Con fecha 16 de agosto de 2023 en junta extraordinaria de accionistas se decidió transformar la sociedad, a una sociedad por acciones, cuya razón social será Inversiones HSG SpA.

6. Con fecha 17 de agosto de 2023 VIVO SpA (Ex VivoCorp SpA) adquiere de Inmobiliaria Puente Ltda. 1 acción de su propiedad de Inversiones HSG S.A. equivalente al 0,01% del capital social, con lo cual VIVO SpA (Ex VivoCorp SpA) pasó a ser dueña del 100% de la Sociedad.

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

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

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

10. Con fecha 9 de marzo de 2023, se firmó contrato de compraventa entre la filial indirecta Inmobiliarias Regionales S.A. y la sociedad Inversiones Celanova Limitada por las 500 acciones de la filial indirecta Inmobiliaria SRBG S.A., con lo cual Inmobiliarias Regionales S.A. paso a ser dueña del 100% de las acciones. Con fecha 28 de marzo de 2023, se disolvió de pleno derecho Inmobiliaria SRBG por haberse reunido en manos de Inmobiliarias Regionales S.A. el 100% de las acciones emitidas por dicha sociedad.

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

12. Con fecha 16 de agosto de 2023, Inversiones HSG SpA (Ex Inversiones HSG S.A.) adquiere de la filial Nueva Inmobiliaria Ovalle SpA la única acción de su propiedad de la filial HRC S.A., con lo cual Inversiones HSG SpA (Ex Inversiones HSG S.A.) paso a ser dueña del 100% de las acciones. Con fecha 28 de agosto de 2023, se disolvió de pleno derecho HRC S.A. por haberse reunido en manos de Inversiones HSG SpA (Ex Inversiones HSG S.A.) el 100% de las acciones emitidas por dicha sociedad.

13. En junta extraordinaria de accionistas de fecha 26 de octubre de 2023 Inversiones HSG S.A. y Hoteles City Express Chile Ltda. en su calidad de únicos accionistas, disuelven de forma anticipada la sociedad Inversiones HCP City Express S.A., liquidando los activos, pasivos y patrimonio de la Sociedad, devolviendo el capital social a los accionistas. Producto de esta liquidación a Inversiones HSG S.A. se le adjudicó entre otros el 99,98% de las acciones de Hotel City Express Iquique S.A. y el 99,98% de las acciones de Hotel City Express Calama S.A. Producto de esta adjudicación Inversiones HSG S.A. pasó a ser dueña del 99,99% de ambas Sociedades. Las referidas acciones fueron asignadas a su costo tributario.

14. En junta extraordinaria de accionistas de fecha 26 de octubre de 2023 se acordó modificar la razón social de Hotel City Express Iquique S.A. la cual pasó a denominarse VIVO Iquique S.A.

15. En junta extraordinaria de accionistas de fecha 26 de octubre de 2023 se acordó modificar la razón social de Hotel City Express Calama S.A. la cual pasó a denominarse VIVO Calama S.A.

16. Con fecha 26 de octubre de 2023 Inmobiliaria Puente Ltda. adquiere de Hoteles City Express Chile Ltda. 120 acciones de su propiedad de Hoteles City Express Calama S.A. y 120 acciones de Hoteles City Express Iquique S.A. equivalentes al 0,01% del capital social de ambas Sociedades.

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:

	31.12.2023 $	31.12.2022 $
Unidad de Fomento	36.789,36	35.110,98

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 SpA) 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 1º 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

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

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

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

Cuando partes de un elemento de propiedad, planta y 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 determi-

nan 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, hasta ejercer la opción de compra del bien.

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. La tasa de descuento es determinada en base a:

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

Luego de determinada la tasa de descuento, y proyectados los flujos, se calcula el VAN con esa tasa, con perpetuidad 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".

I. Deterioro de activos

I.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.

I.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 2023 y 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 2022 la Sociedad tenía 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 habían castigado y que se habían reclasificado a patrimonio producto del Acuerdo de Reorganización de VIVO SpA (Ex VivoCorp SpA).

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

o. Instrumentos financieros derivados de cobertura

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

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

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

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

p. Arrendamientos

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

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

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

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

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

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

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

q. Provisiones

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

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

r. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

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

a) **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 2023 y 2022, 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 2023 y 2022, 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 37% y 40% aproximadamente, del total de ingresos consolidados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2023 y 2022.

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**
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.
Enmiendas a NIIF	**Fecha de aplicación obligatoria**
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.
Reforma fiscal internacional – Reglas del Modelo del Segundo Pila (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2023.

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

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación de pasivos como Corriente o No Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
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.
Revelaciones sobre acuerdos de financiación de proveedores (enmiendas a NIC 7 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Falta de intercambiabilidad (enmiendas a NIC 21)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025.
Estados Financieros Consolidados – venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Por determinar

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 evaluan-

do en forma prospectiva las pérdidas crediticias esperadas desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

3.5 Valor razonable de las propiedades de inversión

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

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

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

3.7 Cálculo del impuesto sobre beneficios y activos por impuestos diferidos

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

3.8 Pasivos por arrendamiento

La Sociedad evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento. De existir un arrendamiento la Sociedad reconoce un activo de derecho de uso y su correspondiente pasivo por arrendamiento.
La Sociedad ha medido los pasivos por arrendamiento al valor presente de los pagos por arrendamiento que no han sido pagados a la fecha de comienzo, descontados usando la tasa de interés implícita que tendría un préstamo de un período y con una garantía similar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La contabilización posterior para los cambios en el valor razonable de la contraprestación contingente que no se califican como ajustes del periodo de medición depende de la forma cómo se clasifica la contraprestación contingente. La contraprestación contingente que se clasifica como patrimonio no se vuelve a medir en posteriores fechas de reporte y su liquidación posterior se contabiliza dentro del patrimonio. La contraprestación contingente que se clasifica como un activo o un pasivo se vuelve a medir en posteriores fechas de reporte de acuerdo con la NIIF 9, o la NIC 37 Provisiones, pasivos 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 2023 no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto a de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022.

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 2023, la Sociedad presenta patrimonio consolidado ascendente a M$60.589.385, pérdida del período de M$3.262.836 y capital de trabajo negativo por M$12.227.940.

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$27.973.371.

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

a) Al 31 de diciembre 2023 y 2022, a un crédito bancario de corto plazo destinado al financiamiento de un proyecto en construcción en la zona de Chillán para el desarrollo de centro comercial del mismo nombre. Este pasivo se debe refinanciar una vez terminadas las obras de construcción y el centro comercial se encuentre con un nivel de ocupación y generación de ingresos que le permitan el financiamiento de largo plazo, mejorando el capital de trabajo. Adicionalmente;

b) Al 31 de diciembre de 2022 por los pasivos por impuestos corrientes, por los impuestos a las rentas del año tributario 2022 con convenio de pago con la Tesorería General de la República, de la Sociedad y las filiales Inmobiliaria Puente Ltda. y SR Inmobiliaria S.A.

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 SpA) y filiales, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 2023	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	44.591.845	11.876.686	12.328.779	17.508.774	35.919.554	309.519.913	431.745.551
Intereses	15.496.479	17.005.740	19.298.946	15.696.149	14.729.097	107.477.379	189.703.790
Totales	60.088.324	28.882.426	31.627.725	33.204.923	50.648.651	416.997.292	621.449.341

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 2023 la Sociedad posee un total de M$2.212.912 y M$447.450.902 (M$15.242.329 y M$404.274.506 al 31 de diciembre de 2022) 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$26.714.260.

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 2023 y 2022 es el siguiente:

RUT Entidad	Nombre Entidad	Tipo de Garantía	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
76.058.352-9	Vivo SpA (Ex VivoCorp SpA)	Efectivo	276.110	239.573
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	Efectivo	719.803	655.139
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	Efectivo	128.234	124.565
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	Efectivo	95.799	49.502
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	Efectivo	665	1.284
76.132.214-1	Inversiones HSG S.A.	Efectivo	-	1.040
Totales (1)			1.220.611	1.071.103

1. Ver nota 23 otros pasivos no financieros.

El detalle de las garantías en documentos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

RUT Entidad	Nombre Entidad	Tipo de Garantía	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
76.058.352-9	VIVO SpA.	Boleta	150.587	176.687
76.058.352-9	VIVO SpA.	Cheque	-	300
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	Boleta	1.297.283	827.575
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	Carta Aval	893.021	-
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	Cheque	-	1.419
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	Deposito a plazo	16.963	2.892
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	Boleta	5.807	-
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	Deposito a plazo	207.083	-
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	Cheque	18.248	16.821
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	Boleta	2.567	197.642
Totales			2.591.559	1.223.336

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:

	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 9)	8.624.008	8.918.547

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 2023 y 2022 la sociedad no posee deuda en moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2023, 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 2023 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 73% (74% al 31 de diciembre de 2022) 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 14 años (15 años al 31 de diciembre de 2022).

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 2023 un porcentaje de ingresos variables de sólo un 7% (7% al 31 de diciembre de 2022), 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 locatarios, SMU ha representado históricamente un alto porcentaje de los ingresos de la compañía, llegando a concentrar hasta el año 2014 más del 50% de los ingresos de VIVO. Desde ese año en adelante, dicho porcentaje disminuyó llegando a representar sólo un 20% el 31 de diciembre de 2019. En los años posteriores, producto de la pandemia y de las ventas de activos que registró la compañía, esta representación ha registrado nuevamente un alza, llegando a un 40% en diciembre de 2022. Al cierre de estos Estados Financieros, SMU representa un 37% de los ingresos de VIVO. Por otro lado, en relación con los ingresos totales de la sociedad, después del tercer mayor locatario, ninguno representa más de un 3% de los ingresos.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	Moneda	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Efectivo en caja y banco	Pesos	2.059.585	4.172.401
Valores negociables (1)	Pesos	952.963	1.004.132
Depósitos a plazo (2)	Pesos	144.000	-
Totales		3.156.548	5.176.533

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 2023:

Rut	Empresa	Rut Banco	Nombre Banco	Nombre Fondo	Serie	Cantidad Cuotas	Valor Cuota	31.12.2023 M$
76.058.352-9	Inmobiliarias Regionales SA	76.012.814-7	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE F1	3.671,2500	2.130,10520	7.820
76.014.444-4	Inmobiliarias Regionales SA	76.012.814-7	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE F2	23.234,9490	2.163,31720	50.265
76.014.444-4	Inmobiliaria Rio Lluta S.A.	96.763.040-3	Banco Santander	Money Market	Ejecutiva	41.499,5076	1.687,89880	70.047
76.014.448-7	Inmobiliaria SRB S.A.	76.014.452-5	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE F5	55.340,1265	2.203,29050	121.930
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	76.014.448-7	Banco Santander	Money Market	Corporativa	237.140,0436	1.687,89880	400.268
76.014.452-5	Inmobiliaria SRR S.A.	76.014.448-7	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE F1	46.572,1739	2.163,31720	100.750
76.014.444-4	Inversiones HSG SA	76.132.214-1	Banco Itaú (*)	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE F3	91.627,8405	2.203,29050	201.883
Total								952.963

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	Vivo SpA (Ex VivoCorp SpA)	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

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

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

Rut	Empresa	Rut Banco	Nombre Banco	Vencimiento	Moneda	Tasa Interes	31.12.2023 M$
76.002.124-5	Sr Inmobiliaria S.A.	97.053.000-2	Banco security	16-01-2024	Pesos	0,719%	144.000

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

El detalle de los otros activos financieros es el siguiente:

	Moneda	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Efectivo en banco (1)	Pesos	1.806.919	261.161

(1) Con fecha 29 de diciembre de 2023 se traspasó M$1.806.919 al Banco de Chile, representante de los tenedores de bonos, para dar cumplimento al vencimiento de las series de bono de fecha 1 de enero de 2024. El uso de esta cuenta se encuentra restringido exclusivamente a pagar cuotas de los bonistas.

Al 31 de diciembre de 2022 corresponde a fondos de efectivos provenientes de la venta del terreno de Coyhaique, restringidos en su uso a la construcción y remodelación de los activos VIVO Outlet Chillán y Mall VIVO Panorámico según lo establecido en el procedimiento de reorganización judicial, regulado por la Ley N°20.720, al cual se encuentra acogida la Sociedad. Ver nota 15 b) (1).

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

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

Corrientes	Moneda	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Pagos anticipados (1)	$	1.529.246	1.950.661

No corrientes	Moneda	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Valores en garantía (2)	$	1.005.758	792.361

(1) Corresponde principalmente a seguros y patentes activados y amortizados linealmente, cobrados a los locatarios durante el año y a gastos asociados al uso de la línea de crédito con Fondo de Inversiones Asset Rentas Deuda VIVO, amortizados linealmente durante el plazo de duración del contrato. Ver nota 19 a).

(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 por proyectos en desarrollo.

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle es el siguiente:

	31.12.2023		31.12.2022	
	Corriente M$	No corriente M$	Corriente M$	No corriente M$
Deudores por ventas	5.980.679	-	5.674.749	-
Documentos por cobrar (1)	1.051.903	740.762	903.566	926.828
Deudores varios (2)	1.073.764	1.032.478	405.000	2.892.383
Remanente de crédito fiscal (3)	43.194	3.583.120	798.209	2.822.930
Deterioro deudores por venta (4)	(1.255.578)	-	(1.883.979)	-
Totales	6.893.962	5.356.360	5.897.545	6.642.141

(1) Al 31 de diciembre de 2023 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$70.446, M$429.300, M$44.631, M$27.878 y M$5.740 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$49.480, M$895.876, M$151.179 y M$83.899, respectivamente y otros documentos por cobrar de filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. y de la filial indirecta Inmobiliaria SRR S.A. por M$27.525 y M$6.711, respectivamente.

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.

(2) Al 31 de diciembre de 2023, el monto corriente corresponde principalmente aportes reembolsables de las empresas Aguas Andinas S.A, Agua Cordillera S.A. y ESSBIO S.A. por un monto de M$375.556 y reembolsos de seguros por siniestros M$217.121, contribuciones con gestión de recuperación por M$148.222 y a cuenta por cobrar a Hotel City Express Enea por M$128.991. Ver Nota 10 c (1). Monto no corriente corresponde a saldo por cobrar por un monto de M$1.032.478 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 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) (9). 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.

(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	
	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Deudores por venta	4.152.116	4.133.541	988.073	892.143	840.490	649.065	5.980.679	5.674.749
Documentos por cobrar	930.586	809.704	40.724	31.157	80.593	62.705	1.051.903	903.566
Deudores varios	1.073.764	405.000	-	-	-	-	1.073.764	405.000
Remanente crédito fiscal	43.194	798.209	-	-	-	-	43.194	798.209
Deterioro deudores comerciales	(25.093)	(424.332)	(351.223)	(755.400)	(879.262)	(704.247)	(1.255.578)	(1.883.979)
Totales	6.174.567	5.722.122	677.574	167.900	41.821	7.523	6.893.962	5.897.545

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							
	31.12.2023				31.12.2022			
	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	129	2.300.256	46	663.252	130	2.039.759	49	688.976
1 - 30 días	238	1.312.995	22	106.591	253	1.318.567	14	28.065
31 - 60 días	106	404.027	7	44.967	108	660.566	5	5.362
61 - 90 días	45	227.275	5	23.341	48	197.378	3	4.574
91 - 120 días	29	218.288	4	22.471	24	106.292	4	5.043
121 - 150 días	15	51.095	2	3.952	29	157.398	4	4.918
151 - 180 días	19	463.316	1	2.115	18	26.662	2	3.183
181 - 210 días	7	20.772	1	2.110	13	16.343	3	3.533
211 - 250 días	16	164.124	1	2.105	14	272.556	2	6.354
> 250 días	68	922.258	1	77.272	148	973.248	4	59.538
Totales		6.084.406		948.176		5.768.769		809.546

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	N° clientes	Monto cartera M$	N° clientes	Monto cartera M$
Documentos por cobrar protestados	5	47.914	7	31.463
Documentos por cobrar en cobranza judicial	59	1.119.657	80	1.274.134
Totales		1.167.571		1.305.597

Las constituciones de provisiones de deterioro y los castigos de cartera al 31 de diciembre de 2023 y 2022, son las siguiente:

31.12.2023				31.12.2022			
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$
1.178.306	77.272	(898.222)	-	1.824.441	59.538	(553.818)	-

Movimiento del deterioro:

	01.01.2023 31.12.2023 M$	01.01.2022 31.12.2022 M$
Saldo inicial	1.883.979	2.333.971
Provisión del período	269.821	103.826
Castigos o bajas del período	(898.222)	(553.818)
Saldo final	1.255.578	1.883.979

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 31.12.2023 M$	Corriente 31.12.2022 M$	No corriente 31.12.2023 M$	No corriente 31.12.2022 M$
76.142.875-6	Desarrollos Comerciales II S.A. (1)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	$	157.000	157.000	-	-
77.005.200-9	Asesorias e Inv. San Pedro Ltda. (1)	Otras partes relacionadas	Chile	Cuenta corriente	$	110.085	107.585	-	-
76.014.544-0	Bravo y Compañía S.A. (1)	Accionista común	Chile	Cuenta corriente	$	-	2.832.956	-	-
76.489.577-0	Inversiones HCP City Express S.A.	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	-	4.184.531
76.503.505-8	Hotel City Express Calama S.A. (2)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	-	196.468
76.503.504-K	Hotel City Express Copiapó S.A. (2)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	-	277.716
76.503.506-6	Hotel City Express Iquique S.A. (2)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	-	688.421
76.503.503-1	Hotel City Express Puerto Montt S.A. (2)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	-	482.881
76.158.687-4	Hotel City Express Enea S.A. (2)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	-	2.268.955
Totales						267.085	3.097.541	-	8.098.972

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

(2) 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

Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	Corriente 31.12.2023 M$	Corriente 31.12.2022 M$	No corriente 31.12.2023 M$	No corriente 31.12.2022 M$
Inversiones Andalucía Ltda. (1)	Otras partes relacionadas	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	5.856.997	6.041.340
Inversiones Comerciales Raíces Ltda. (1)	Otras partes relacionadas	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	1.265.082	1.227.267
Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. (2)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	$	830.855	805.855	-	-
Totales					830.855	805.855	7.122.079	7.268.607

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

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

c. Principales transacciones con partes relacionadas

Rut	Sociedad	Relación	Concepto	31.12.2023 Monto de la transacción M$	31.12.2023 Abono (cargo) a resultados M$	31.12.2022 Monto de la transacción M$	31.12.2022 Abono (cargo) a resultados M$
78.435.780-5	Inversiones Comerciales Raíces Ltda.	Otras partes relacionadas	Traspasos otorgados	20.772	-	-	-
			Reajustes	58.587	(58.587)	143.984	(143.984)
76.842.460-8	Inversiones Andalucía Ltda.	Otras partes relacionadas	Dividendo pagado	597.500	-	-	-
			Traspasos otorgados	471.008	-	718.036	-
			Reajustes	286.665	(286.665)	768.854	(768.854)
96.571.890-7	Compañía de Seguros Confuturo S.A.	Otras partes relacionadas	Suscripción de acciones filial común	3.184.316	-	1.471.278	-
76.489.577-0	Inversiones HCP City Express S.A. (1)	Coligada	Traspasos otorgados	159.137	-	4.546	-
			Traspasos recibidos	4.106	-	-	-
			Intereses devengados	129.301	129.301	159.061	159.061
			Reajustes	131.013	131.013	479.769	479.769
			Absorción Hotel City Express Puerto Montt S.A. (3)	511.713	-	-	-
			División Inversiones HCP City Express S.A.	5.111.589	1.214.834	-	-
76.158.687-4	Hotel City Express Enea S.A. (1)	Coligada	Traspasos otorgados	62.938	-	-	-
			Traspasos recibidos	62.938	-	-	-
			Intereses devengados	60.528	60.528	79.711	79.711
			Reajustes	70.788	70.788	256.515	256.515
			Venta acciones	1.200	410	-	-
			Cesión de cuentas corrientes	891.481	-	-	-
			Castigo (2)	471.394	(479.723)	-	-
			División Inversiones HCP City Express S.A.	1.960.313	-	-	-
			Pago saldos de cuenta división HCP	2.865.630	-	-	-
76.503.505-8	Hotel City Express Calama S.A. (1)	Coligada	Traspasos otorgados	455	-	3.510	-
			Traspasos recibidos	11.971	-	-	-
			Intereses devengados	5.752	5.752	12.813	12.813
			Reajustes	6.134	6.134	16.327	16.327
			Paga crédito filial	603.087			
			Cesión de cuentas corrientes	310.307			
			División Inversiones HCP City Express S.A.	1.138.007	-	-	-
76.503.504-K	Hotel City Express Copiapó S.A. (1)	Coligada	Traspasos otorgados	7.322	-	3.332	-
			Traspasos recibidos	7.354	-	-	-
			Intereses devengados	8.102	8.102	18.191	18.191
			Reajustes	8.671	8.671	23.225	23.225
			Venta acciones	1.200	65		
			Cesión de cuentas corrientes	294.457	-	-	-
76.503.506-6	Hotel City Express Iquique S.A. (1)	Coligada	Traspasos otorgados	4.778	-	4.796	-
			Traspasos recibidos	20.395	-	-	-
			Intereses devengados	20.043	20.043	45.319	45.319
			Reajustes	21.493	21.493	57.853	57.853
			Venta acciones	1.200	-	-	-
			Paga crédito filial	818.358	-	-	-
			Cesión de cuentas corrientes	875.631	-	-	-
			División Inversiones HCP City Express S.A.	1.293.650	-	-	-

Rut	Sociedad	Relación	Concepto	31.12.2023 Monto de la transacción M$	31.12.2023 Abono (cargo) a resultados M$	31.12.2022 Monto de la transacción M$	31.12.2022 Abono (cargo) a resultados M$
76.503.503-1	Hotel City Express Puerto Montt S.A. (3)	Coligada	Traspasos otorgados	-	-	269	-
			Traspasos recibidos	269	-	-	-
			Intereses devengados	14.025	14.025	31.988	31.988
			Reajustes	15.076	15.076	40.830	40.830
			Absorción Hotel City Express Puerto Montt S.A. (3)	511.713	-	-	-
							-
96.584.620-4	Inversiones Canicio S.A.	Accionista común	Dividendos pagados	38.250	-	25.500	-
4.430.060-5	Lorenzo Bitar	Otras partes relacionadas	Dividendos pagados	18.000	-	12.000	-
6.360.275-2	Carlos Bitar	Otras partes relacionadas	Dividendos pagados	10.500	-	7.000	-
6.379.676-K	Sergio Bitar	Otras partes relacionadas	Dividendos pagados	2.250	-	1.500	-
6.379.676-K	Rodrigo Bitar	Otras partes relacionadas	Dividendos pagados	4.500	-	3.000	-
90.337.000-9	Open Road S.A.	Otras partes relacionadas	Dividendos pagados	-	-	125.000	-
77.005.200-9	Asesorías e Inv. San Pedro Ltda.	Otras partes relacionadas	Traspasos otorgados	2.500	-	155.085	-
			Reajustes	-	-	9.358	(9.358)
			Disminución de capital otorgada	-	-	107.460	-
			Dividendo otorgado	-	-	503.096	-
76.014.544-0	Bravo y Compañía S.A.	Accionista común	Reajustes	-	-	150.986	(150.986)
			Dividendo pagado	2.832.956	-	-	-
76.040.617-1	Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.	Coligada	Traspasos recibidos	25.000	-	936.039	-
			Traspasos otorgados	-	-	151.431	-
			Otros servicios prestados	-	-	63.280	53.176
			Cobro de otros servicios	-	-	72.482	-
			Reajustes	-	-	71.415	(71.415)
			Intereses	-	-	5.316	(5.316)
			Otros cobros realizados	-	-	29	-
			Disminución de capital coligada	-	-	1.755.399	-
97.023.000-9	Banco Itaú (4)	Accionista común	Servicios recibidos	-	-	42.304	(35.550)
			Pagos realizados	-	-	42.348	-
81.537.600-5	Rendic Hermanos S.A. (4)	Accionista común	Arriendo de locales	-	-	7.400.294	6.218.734
			Cobro de arriendos	-	-	7.400.294	-
			Gasto común facturado	-	-	780.371	655.774
			Cobro de gasto común	-	-	79.343	-
			Servicios básicos facturados	-	-	693.880	583.092
			Cobro de servicios básicos	-	-	693.880	-
			Servicios recibidos	-	-	64.864	(54.508)
			Pagos realizados	-	-	64.864	-

Rut	Sociedad	Relación	Concepto	31.12.2023 Monto de la transacción M$	31.12.2023 Abono (cargo) a resultados M$	31.12.2022 Monto de la transacción M$	31.12.2022 Abono (cargo) a resultados M$
76.012.833-3	Súper 10 S.A. (4)	Accionista común	Arriendo de locales	-	-	1.746.376	1.467.543
			Cobro de arriendos	-	-	1.746.376	-
			Gasto común facturado	-	-	55.286	46.459
			Cobro de gasto común	-	-	55.286	-
			Servicios básicos facturados	-	-	64.864	54.508
			Cobro de servicios básicos	-	-	64.864	-
96.618.540-6	Alvi Supermercados Mayoristas S.A. (4)	Accionista común	Servicios recibidos	-	-	39	(33)
			Pagos realizados	-	-	4.733	-
76.604.210-4	Inversiones HH S.A. (5)	Accionista común	Asesorías recibidas	-	-	5.315	(5.315)
			Reajustes	-	-	594.701	(594.701)
			División	-	-	7.397.196	-
76.058.347-2	HPV S.A. (4)	Accionista común	Servicios pagados	-	-	252	-
96.953.290-5	CorpGroup Holding Inversiones Ltda (5)	Accionista común	Servicios pagados	-	-	15.972	-
			División	-	-	31.945	-
96.541.340-5	Hotel Corporation of Chile S.A. (5)	Coligada	Reajustes	-	-	2.845	(2.845)
			División	-	-	1.419.664	-
76.118.061-4	Inmobiliaria Paseo Peñalolén S.A. (5)	Accionista común	División	-	-	180.188	-
76.054.952-5	Corpgroup Inversiones Ltda. (5)	Accionista común	Intereses devengados	-	-	1.259.763	1.259.763
			Reajustes	-	-	2.877.464	2.877.464
			División	-	-	39.500.173	-
76.483.665-0	Inversiones Terra SpA (5)	Matriz	División	-	-	176.544.835	-
76.493.127-0	Matriz Terra SpA (5)	Accionista común	División	-	-	5.474.094	-

(1) En junta extraordinaria de accionistas de fecha 26 de octubre de 2023 la filial directa Inversiones HSG S.A. y su socio Hoteles City Express Chile Ltda., relacionada con VIVO exclusivamente por la propiedad conjunta de Inversiones HCP City Express S.A., en su calidad de únicos accionistas disuelven de forma anticipada la sociedad Inversiones HCP City Express S.A., liquidando los activos, pasivos y patrimonio de la Sociedad, devolviendo el capital social a los accionistas. Inversiones HCP City Express S.A. es dueña del 99,99% de las acciones de las sociedades Hotel City Express Iquique S.A., Hotel City Express Calama S.A., Hotel City Express Copiapó S.A., dueñas a su vez de terrenos ubicados en las ciudades de Iquique, Calama y Copiapó y Hotel City Express Enea S.A. dueña de un Hotel ubicado en la comuna de Pudahuel. Producto de esta liquidación a Inversiones HSG S.A. se le adjudicó el 99,98% de las acciones de Hotel City Express Iquique S.A. y el 99,98% de las acciones de Hotel City Express Calama S.A., las cuentas por cobrar que Hoteles City Express Chile mantenía con ambas sociedades y una cuenta por cobrar a Hoteles City Express Enea S.A. por M$128.992 Ver Nota 9 (1) y a Hoteles City Express Chile Ltda. se le adjudicó el 99,98% de las acciones de Hotel City Express Enea S.A. y el 99,98% de Hotel City Express Copiapó S.A. además de las cuentas cobrar que Inversiones HSG S.A. mantenía con dichas sociedades. El efecto de esta transacción para Inversiones HSG S.A. significó un efecto en resultado ascendente a M$1.214.835. Ver Nota 31 (3).

(2) Con fecha 26 de octubre de 2023 la filial Inversiones HSG S.A. y Hotel City Express Chile Ltda. firmaron el documento "Declaración, terminación de pacto de accionistas, recibo de pago y finiquito" donde acordaron entre otros la condonación de la deuda de Hotel City Express Enea S.A. a Inversiones HSG S.A. por un total de M$479.723. Ver Nota 31 (3).

(3) Con fecha 6 de octubre de 2023, Inversiones HCP City Express S.A. adquiere de la filial Inversiones HSG S.A. y de Hoteles City Express Chile Ltda. 240 acciones de Hoteles City Express Puerto Montt S.A., con lo cual Inversiones HCP City Express S.A. paso a ser dueña del 100% de las acciones. Con fecha 17 de septiembre de 2023, se disolvió de pleno derecho Hoteles City Express Puerto Montt S.A. por haberse reunido en manos de Inversiones HCP City Express S.A. el 100% de las acciones emitidas por dicha sociedad.

(4) Relacionado hasta el 23 de agosto de 2022 según cambio de control. Ver nota 1 (vi).

(5) 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. Ver Nota 1 (i)

d. Compensación del personal clave de la Sociedad

El detalle es el siguiente:

	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Remuneraciones recibidas por la gerencia	3.493.848	2.774.221
Dietas a directores (1)	432.120	591.871
Totales	3.925.968	3.366.092

(1) Incluye dietas y comités recibidas por asistencia a directorios y comité de directores de VIVO SpA (Ex VivoCorp SpA). En conformidad a lo establecido en el Artículo 33 de la Ley Nº18.046 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 SpA).

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

De acuerdo al plan de ventas de activos presentados y aprobado en sesión ordinaria de directores, al 31 de marzo de 2023 los terrenos de Talcahuano, Antofagasta 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 SpA 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 2023 y 2022 son los siguientes:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Inmobiliaria Puente Ltda. 31.12.2022 M$	SR Inmobiliaria S.A. 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	133.845	-	-	5.435.606
Otros pasivos financieros, no corrientes	-	2.302.367	-	-	2.302.367
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**

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Inmobiliaria Puente Ltda. 31.12.2023 M$	SR Inmobiliaria S.A. 31.12.2023 M$	Inmobiliaria SRB S.A. 31.12.2023 M$	VIVO Iquique S.A. 31.12.2023 M$	VIVO Calama S.A. 31.12.2023 M$	Total 31.12.2023 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	**15.782.650**	**1.688.322**	**544.888**	**2.006.784**	**1.351.530**	**21.374.174**
Activos no corrientes mantenidos para la venta						
Propiedades de inversión	15.782.650	4.108.473	544.888	2.006.784	1.351.530	23.794.325
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	**15.782.650**	**4.108.473**	**544.888**	**2.006.784**	**1.351.530**	**23.794.325**
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta						
Otros pasivos financieros, corrientes	-	147.071	-	-	-	147.071
Otros pasivos financieros, no corrientes	-	2.273.080	-	-	-	2.273.080
Total pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	**-**	**2.420.151**	**-**	**-**	**-**	**2.420.151**

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 2023 y 2022 por los activos clasificados como disponibles para la venta, e incluidos en los estados de resultados consolidados de VIVO SpA (Ex VivoCorp SpA) son los siguientes:

	Inmobiliaria Puente Ltda. 01.01.2023 31.12.2023 M$	SR Inmobiliaria S.A. 01.01.2023 31.12.2023 M$	Inmobiliaria SRB S.A. 01.01.2023 31.12.2023 M$	Inversiones HSG S.A. 01.01.2023 31.12.2023 M$	Vivo Iquique S.A. 01.01.2023 31.12.2023 M$	Vivo Calama S.A. 01.01.2023 31.12.2023 M$	Total 01.01.2023 31.12.2023 M$
Estado de resultados							
Ingreso de actividades ordinarias	112.103	3.575	-	-	-	-	115.678
Costo de ventas	(105.814)	(41.287)	(11.362)	-	-	-	(158.463)
Margen bruto	6.289	(37.712)	(11.362)	-	-	-	(42.785)
Gasto de administración	(6.683)	(9.612)	-	(358)	(45.324)	(26.385)	(88.362)
Otras pérdidas	(1.556)	(599.172)	-	(1.660)			(602.388)
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales	(1.950)	(646.496)	(11.362)	(2.018)	(45.324)	(26.385)	(733.535)
Resultados por unidades de reajuste	348	-	-	-	-	-	348
Utilidad (pérdida) del período	(1.602)	(646.496)	(11.362)	(2.018)	(45.324)	(26.385)	(733.187)

	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

Ventas del periodo

Con fecha 31 de mayo de 2023, en cumplimiento con el plan de ventas de activos de la Sociedad la filial Inversiones HSG SpA vendió dos departamentos de su propiedad ubicados en la comuna de Las Condes, la utilidad generada en la venta ascendió a M$395.239. Ver Nota 31 (2).

Con fecha 10 de julio de 2023, en cumplimiento con el plan de ventas de activos de la Sociedad, la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. vendió a Inmobiliaria e Inversiones San Jorge Ltda. el activo denominado Strip Center Hamburgo. El precio de la operación ascendió a M$2.045.311, generando una utilidad en la venta de M$425.750. Ver Nota 31 (2).

Con fecha 6 de septiembre de 2023, en cumplimiento con el plan de ventas de activos de la Sociedad, la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. vendió a Inmobiliaria SMU S.A. el terreno de Coyhaique. El precio de la operación ascendió a M$6.691.097, generando una utilidad en la venta de M$136.412. Ver Nota 31 (2).

12. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS A LA PLUSVALÍA

El detalle de los activos intangibles distintos a la plusvalía al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

a. Composición

	31.12.2023			31.12.2022		
	Activo Bruto M$	Amortización Acumulada M$	Activo Neto M$	Activo Bruto M$	Amortización Acumulada M$	Activo Neto M$
Software	786.670	(698.096)	88.574	839.670	(574.627)	265.043

b. Movimientos

	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Saldo inicial	265.043	388.512
Bajas	(53.000)	-
Gasto por amortización (Nota 30)	(123.469)	(123.469)
Saldo final	88.574	265.043

13. PLUSVALÍA

El detalle de la plusvalía al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

a. Composición

Rut	Sociedad	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
76.132.214-1	Inversiones HSG S.A.	-	43.257

b. Movimientos

Movimiento plusvalía al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Sociedad	Inversiones HSG S.A. M$
Saldo al 01.01.2023	43.257
Baja (1)	(43.257)
Saldo al 31.12.2023	-

Sociedad	Hotel Corporation of Chile S.A. M$	Inversiones HSG S.A. (1) M$	Total MS
Saldo al 01.01.2022	2.336.198	43.257	2.379.455
Baja (1)	(2.336.198)	-	(2.336.198)
Saldo al 31.12.2022	-	43.257	43.257

(1) 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 SpA, quien posee una participación del 50% en la sociedad Inversiones HCP City Express 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 SpA), reconociendo un mayor valor pagado de inversión por M$43.257 asociado a los activos Hoteles City Express. Con fecha 26 de octubre de 2023 se registró el deterioro de este mayor valor de inversión producto de la disolución de Inversiones HCP City Express S.A. Ver Nota 2.2 b (12), 10 c (1) y 31 (3).

Con fecha 27 de diciembre de 2019, la Sociedad adquiere de la sociedad Inversiones HH S.A. el 49% del total de las acciones emitidas, suscritas y pagadas de la sociedad Hotel Corporation of Chile S.A. Sus principales activos son el edificio donde actualmente opera el Hotel Mandarin Oriental y el Edificio Vista 360. El precio pagado fue de M$11.116.411 generando un mayor valor de inversión pagado, determinado por un tercero independiente a la administración, ascendente a M$2.336.198.

Esta transacción incluyó un derecho de opción de compra en favor de VIVO SpA (Ex VivoCorp SpA) 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 1 (i).

14. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

El detalle de las propiedades, plantas y equipos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

a. Composición

	31.12.2023			31.12.2022		
	Activo Bruto M$	Depreciación Acumulada M$	Activo Neto M$	Activo Bruto M$	Depreciación Acumulada M$	Activo Neto M$
Vehículos	70.690	(50.121)	20.569	48.723	(40.022)	8.701
Instalaciones	1.015.820	(916.638)	99.182	1.015.820	(887.808)	128.012
Muebles y útiles	259.181	(259.027)	154	259.181	(257.891)	1.290
Equipos computacionales	116.734	(116.734)	-	116.734	(116.635)	99
Totales	1.462.425	(1.342.520)	119.905	1.440.458	(1.302.356)	138.102

b. Movimientos

Al 31 de diciembre de 2023:

	Vehículos M$	Instalaciones M$	Muebles y útiles M$	Equipos computacionales M$	Totales M$
Saldo inicial al 1 de enero de 2023	8.701	128.012	1.290	99	138.102
Adiciones	21.967	-	-	-	21.967
Gasto por depreciación (1) (Nota 30)	(10.099)	(28.830)	(1.136)	(99)	(40.164)
Saldo final al 31 de diciembre de 2023	20.569	99.182	154	-	119.905

(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 2022:

	Vehículos M$	Instalaciones M$	Muebles y útiles M$	Equipos computacionales M$	Totales M$
Saldo inicial al 1 de enero de 2022	21.007	156.842	12.351	5.941	196.141
Bajas y castigos (1)	(3.168)	-	-	-	(3.168)
Gasto por depreciación (2) (Nota 30)	(9.138)	(28.830)	(11.061)	(5.842)	(54.871)
Saldo final al 31 de diciembre de 2022	8.701	128.012	1.290	99	138.102

(1) Al 31 de diciembre de 2022 corresponde a baja de camioneta siniestrada.

(2) 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 los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la Sociedad, 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 2023 y 2022 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 2023 y 2022 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:

	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Propiedades de inversión	426.152.439	408.478.931
Obras en curso	61.834.252	70.988.813
Totales	487.986.691	479.467.744

b) El movimiento es el siguiente:

	31.12.2023			31.12.2022		
	Propiedades de inversión M$	Obras en curso M$	Total Propiedades de inversión M$	Propiedades de inversión M$	Obras en curso M$	Total Propiedades de inversión M$
Saldos iniciales	408.478.931	70.988.813	479.467.744	373.769.290	88.555.225	462.324.515
Adiciones (1)	635.600	5.967.789	6.603.389	4.901.581	13.809.790	18.711.371
Traspasos (2)	-	-	-	25.059.651	(25.059.651)	-
Ventas o bajas (3)	-	-	-	(10.929.543)	(73.526)	(11.003.069)
Reclasificación a disponible para la venta (4)	-	(15.122.350)	(15.122.350)	(9.719.352)	(6.243.025)	(15.962.377)
Cambios en valor justo (5)	17.037.908	-	17.037.908	25.397.304	-	25.397.304
Totales	426.152.439	61.834.252	487.986.691	408.478.931	70.988.813	479.467.744

(1) Al 31 de diciembre de 2023, las principales adiciones a propiedades de inversión corresponden a la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. por las obras de remodelación de Mall Panorámico por M$274.131, VIVO Outlet Chillán por M$213.980, Mall VIVO Coquimbo M$66.316 y Mall VIVO Los Trapenses por M$28.000, además adiciones de la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. en el Stand Alone Club Hípico por M$53.174. Las principales adiciones de las obras en curso corresponden a la filial indirecta Inmobiliaria VIVO Santiago SpA en el proyecto Mall VIVO Santiago por M$5.314.542 y a las obras de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. en los proyectos VIVO Los Toros por M$650.097 y VIVO Antofagasta por M$3.150.

Al 31 de diciembre de 2022, las principales adiciones a propiedades de inversión 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 de las obras en curso corresponden a la filial indirecta Inmobiliaria VIVO Santiago SpA en el proyecto Mall VIVO Santiago por M$4.913.554 y a las obras de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. en los proyectos VIVO Outlet Chillán por M$8.433.541, VIVO Los Toros por M$220.995, VIVO Antofagasta por M$46.942, VIVO Coyhaique por M$187.780 y VIVO Quilpué por M$6.978.

(2) Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2022 corresponden al término de las obras adicionales del centro comercial VIVO Outlet Chillán de la filial Inmobiliaria Puente Ltda.

(3) Al 31 de diciembre de 2022, la baja en las propiedades de inversión corresponde principalmente a la venta del centro comercial Chillán 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. Ver Nota 31 (2). Además de la baja del centro comercial Stand Alone Punta Arenas, por la venta de la filial Inmobiliaria Punta Arenas S.A., por un monto de M$1.782.260. La baja en las obras en curso corresponde al castigo de gastos activados por el proyecto en Quilpué producto de la resciliación de la promesa de compra y venta del inmueble.

(4) 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.

(5) 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 2023 y 2022 son los siguientes:

	01.01.2023 31.12.2023 M$	01.01.2022 31.12.2022 M$
Ingresos por arriendos de propiedades de inversión (Nota 28)	38.356.654	32.673.190
Gastos de operación de las propiedades de inversión generadoras de ingresos por arriendos (Nota 29)	(8.941.248)	(7.052.913)

d) Propiedades de inversión en arrendamiento financiero:

	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Inmobiliaria Puente Ltda.	173.286.105	165.552.789
Inmobiliaria SRR S.A.	43.455.888	39.231.539
SR Inmobiliaria S.A.	34.161.835	34.930.261
Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.	15.498.087	15.498.087
Inmobiliaria SRW S.A.	4.563.289	4.810.412
Totales	270.965.204	260.023.088

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 2023 y 2022 es el siguiente:

a. Composición

	31.12.2023			31.12.2022		
	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	(1.148.330)	267.944	1.416.274	(918.664)	497.610

(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 2023 y 2022:

	01.01.2023 31.12.2023 M$	01.01.2022 31.12.2022 M$
Saldo inicial	497.610	727.276
Gasto por amortización (1) (Nota 30)	(229.666)	(229.666)
Saldo final	267.944	497.610

(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 2023 es el siguiente:

Sociedad	País origen	Moneda control	Participación	Saldo al 01.01.2023 M$	Participación en Ganancia (pérdidas) M$	Dividendos recibidos M$	Otras aumentos M$	Saldo al 31.12.2023 M$
Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. (1)	Chile	CLP	50%	1.057.488	14.097	-	-	1.071.585

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$
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

(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.

(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 incluyó un derecho de opción de compra en favor de VIVO SpA (Ex VivoCorp SpA) 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.

b) Información financiera resumida de las principales coligadas

Al 31 de diciembre de 2023 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%	2.144.136	176.742	169.021	8.687	2.143.170	-	28.194

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 año 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)

(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 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2023:

	31.12.2023		Metodología y supuestos utilizados para cálculo del valor justo	Jerarquía a valor razonable		
	Valor Libro	Valor Justo		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M$	M$		M$	M$	M$
Activos financieros						
Efectivo en caja y banco	2.059.585	2.059.585	a)	2.059.585	-	-
Fondos mutuos de renta fija	144.000	144.000	a)	144.000	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8.106.346	8.106.346	a)	8.106.346	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	267.085	267.085	a)	267.085	-	-
Cuentas por cobrar no corrientes	1.773.240	1.773.240	a)	1.773.240	-	-
Propiedades de inversión	487.986.691	487.986.691	c)	-	-	487.986.691
Total activos financieros	**500.336.947**	**500.336.947**		**12.350.256**	**-**	**487.986.691**

Al 31 de diciembre de 2022:

	31.12.2022		Metodología y supuestos utilizados para cálculo del valor justo	Jerarquía a valor razonable		
	Valor Libro	Valor Justo		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M$	M$		M$	M$	M$
Activos financieros						
Efectivo en caja y banco	4.172.401	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**

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. La gestión de la Sociedad y sus filiales con este tipo de inversiones está alineada son lo establecido en su política de evaluación de proyectos, aprobada por el Directorio. 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 2023 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$6.115.980.

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.

- **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 2023 y 2022, es el siguiente:

	Corriente		No corriente		Totales	
	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Préstamos Bancarios	26.142.398	28.941.158	53.935.530	34.331.641	80.077.928	63.272.799
Obligaciones con el público	2.359.784	-	155.808.155	146.570.544	158.167.939	146.570.544
Otros Pasivos Financieros	-	-	13.846.087	12.529.332	13.846.087	12.529.332
Totales	28.502.182	28.941.158	223.589.772	193.431.517	252.091.954	222.372.675

a) Préstamos Bancarios

El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2023:

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	hasta 90 días	Más de 90 días hasta 1 año	Total Corrientes
									M$	M$	M$
76.058.352-9	Vivo SpA (Ex VivoCorp SpA.)	97.036.000-K	Banco Santander	Préstamo bancario	UF	Semestral	1,75	1,75	-	6.057	6.057
76.058.352-9	Vivo SpA (Ex VivoCorp SpA.)	97.080.000-K	Banco Bice (1)	Préstamo bancario	$	Semestral	3,00	3,00	15.886	-	15.886
76.058.352-9	Vivo SpA (Ex VivoCorp SpA.)	77.622.913-K	Fondo de Inversión Asset Rentas Deuda Vivo (2)	Préstamo bancario	UF	Al vencimiento	5,00	5,38	-	1.091.554	1.091.554
76.058.352-9	Vivo SpA (Ex VivoCorp SpA.)	97.006.000-6	Banco BCI	Préstamo bancario	UF	Semestral	1,75	1,75	-	1.230	1.230
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.018.000-2	Banco Scotiabank	Préstamo bancario	UF	Al vencimiento	6,40	6,40	-	22.326.845	22.326.845
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	317.847	915.837	1.233.684
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado (1)	Préstamo bancario	$	Semestral	10,21	10,21	35.417	125.000	160.417
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife	Mutuo hipotecario	UF	Mensual	5,49	5,49	197.374	495.962	693.336
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.053.000-2	Banco Security (3)	Préstamo bancario	UF	Semestral	5,95	7,09	-	211.524	211.524
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.812.960-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A. (3)	Préstamo bancario	UF	Semestral	5,95	7,09	-	94.046	94.046
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	56.571	163.161	219.732
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.011.000-3	Banco Internacional	Préstamo bancario	UF	Trimestral	4,70	4,70	-	88.087	88.087
Totales									623.095	25.519.303	26.142.398

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	Más de 90 días hasta 1 año	Total Corrientes
									M$	M$	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	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	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)	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

(1) Préstamos bancarios sin garantías.

(2) Con fecha 23 de agosto de 2022, en cumplimiento con lo establecido en el Acuerdo de Reorganización Judicial (Ver Nota 1), VIVO SpA celebró con el Fondo de Inversión Asset Deuda VIVO un contrato de apertura de financiamiento "Línea Revolving" por UF400.976 con un período de disponibilidad que rige hasta el 31 de julio del 2035, a tasa de interés UF+5% anual. Con fecha 9 de marzo y 19 de abril de 2023 la Sociedad realizó giros con cargo a la "Línea Revolving", documentados con pagarés con el Fondo de Inversión Asset Deuda VIVO, por un capital de UF 80.000 y UF 100.000, con vencimiento el 23 de marzo y 3 de mayo de 2024, respectivamente y tasa de interés de un 5% anual y amortización semestral.

(3) Por escritura pública de fecha 10 de mayo de 2023, otorgada en la Notaría de Santiago de don Álvaro David González Salinas, Banco Security y Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A., como acreedores y SR Inmobiliaria S.A., como deudora, suscribieron un contrato de apertura de financiamiento por hasta la cantidad de UF 491.000, aportadas de la siguiente forma: i. Banco Security aportaría hasta UF 341.000, y ii. Penta Vida aportaría hasta UF 150.000.

Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2023:

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 %	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.)	97.036.000-K	Banco Santander	Préstamo bancario	UF	Semestral	1,75	1,75	-	-	2.548.055	5.096.109	7.932.520	15.576.684
76.058.352-9	Vivo SpA (Ex VivoCorp SpA.)	97.006.000-6	Banco BCI	Préstamo bancario	UF	Semestral	1,75	1,75	-	-	219.110	451.364	712.770	1.383.244
76.058.352-9	Vivo SpA (Ex VivoCorp SpA.)	97.080.000-K	Banco Bice (1)	Préstamo bancario	UF	Semestral	3,00	3,00	-	-	-	24.897	1.016.825	1.041.722
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	1.221.116	1.221.116	1.221.116	610.558	-	4.273.906
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	$	Semestral	10,21	10,21	500.000	500.000	500.000	375.000	-	1.875.000
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife	Mutuo hipotecario	UF	Mensual	5,49	5,49	692.978	731.026	771.161	813.496	7.707.294	10.715.955
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.053.000-2	Banco Security (2)	Préstamo bancario	UF	Semestral	5,95	7,09	579.998	416.811	436.583	10.205.780	-	11.639.172
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.812.960-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A. (2)	Préstamo bancario	UF	Semestral	5,95	7,09	258.120	185.408	194.155	4.491.507	-	5.129.190
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	217.548	217.548	217.548	108.774	-	761.418
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.011.000-3	Banco Internacional	Préstamo bancario	UF	Trimestral	4,70	4,70	181.854	189.731	197.986	206.637	763.031	1.539.239
Totales									3.651.614	3.461.640	6.305.714	22.384.122	18.132.440	53.935.530

(1) Préstamos bancarios sin garantías.

(2) Por escritura pública de fecha 10 de mayo de 2023, otorgada en la Notaría de Santiago de don Álvaro David González Salinas, Banco Security y Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A., como acreedores y SR Inmobiliaria S.A., como deudora, suscribieron un contrato de apertura de financiamiento por hasta la cantidad de UF 491.000, aportadas de la siguiente forma: i. Banco Security aportaría hasta UF 341.000, y ii. Penta Vida aportaría hasta UF 150.000.

Préstamos bancarios no 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 %	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	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	5,02	5,02	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

b) Obligaciones con el público:

Obligaciones con el público corrientes al 31 de diciembre de 2023

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad 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 hasta 90 días M$	más de 90 días a 1 año M$	Total Corrientes M$
76.058.352-9	Vivo SpA (Ex VivoCorp SpA.)	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,00	3,00	1.177.423	-	1.177.423
76.058.352-9	Vivo SpA (Ex VivoCorp SpA.)	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,00	3,00	629.496	-	629.496
76.058.352-9	Vivo SpA (Ex VivoCorp SpA.)	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,00	3,00	552.865	-	552.865
Totales								2.359.784	-	2.359.784

Obligaciones con el público no corrientes al 31 de diciembre de 2023

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad 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	3,00	3,00	-	-	-	3.723.825	74.180.233	77.904.058
76.058.352-9	Vivo SpA (Ex VivoCorp SpA.)	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,00	3,00	-	-	-	-	41.650.632	41.650.632
76.058.352-9	Vivo SpA (Ex VivoCorp SpA.)	Banco de Chile	Obligación con el público (1)	UF	Semestral	3,00	3,00	-	-	-	-	36.253.465	36.253.465
Totales								-	-	-	3.723.825	152.084.330	155.808.155

Obligaciones con el público no corrientes al 31 de diciembre de 2022:

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento					
								1 a 2 años M$	2 a 3 años M$	3 a 4 años M$	4 a 5 años M$	más de 5 años M$	Total No Corrientes M$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,00	3,00	-	-	-	-	73.285.272	73.285.272
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,00	3,00	-	-	-	-	39.181.244	39.181.244
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,00	3,00	-	-	-	-	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, los días 17 y 18 de Agosto de 2022, los que 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 devengará 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 devengará 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 devengará 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) Préstamo subordinado

Préstamo subordinado al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

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 %	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.) (1)	77.622.914-8	Fondo de Inversión Asset Rentas Comerciales Vivo	Préstamo subordinado	UF	Al vencimiento	5,50	5,50	-	-	-	-	13.846.087	13.846.087

Préstamo subordinado al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

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 %	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.) (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 otorgó 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 2023 y 2022, es el siguiente:

	Corriente		No corriente		Totales	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Arrendamiento financiero (1)	17.965.179	353.196	159.223.367	165.270.092	177.188.546	165.623.288
Pasivos por arrendamientos (2)	473.459	429.957	3.482.871	3.775.838	3.956.330	4.205.795
Totales	18.438.638	783.153	162.706.238	169.045.930	181.144.876	169.829.083

(1) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 saldos corresponden a contratos de leasing.

(2) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 saldos corresponden a contratos de arriendo de oficinas y terrenos.

a. Arriendos Financieros

El detalle de los arriendos financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Arriendos financieros corrientes al 31 de diciembre de 2023:

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	hasta 90 días	Más de 90 días hasta 1 año	Total Corrientes
									M$	M$	M$
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,25	5,25	-	520.907	520.907
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	-	142.170	142.170
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.812.960-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,05	5,05	-	105.096	105.096
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	71.556	270.222	341.778
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	10.518	32.379	42.897
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,23	5,23	-	753.403	753.403
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	53.112	133.859	186.971
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	-	79.952	79.952
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SPA	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	6,12	6,12	80.131	15.711.874	15.792.005
Totales									215.317	17.749.862	17.965.179

Arriendos financieros 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	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 no corrientes al 31 de diciembre de 2023:

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 %	Más de 1 hasta 2 años	Más de 2 hasta 3 años	Más de 3 hasta 4 años	Más de 4 hasta 5 años	Más de 5 años	Total No Corrientes
									M$	M$	M$	M$	M$	M$
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,25	5,25	2.153.203	2.269.007	2.391.038	2.519.633	41.994.832	51.327.713
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	488.096	511.768	536.589	560.649	13.944.303	16.041.405
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	2.142.149	2.247.114	2.357.222	2.472.726	34.515.876	43.735.087
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.812.960-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,05	5,05	200.947	211.095	221.755	232.954	4.663.983	5.530.734
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	1.116.632	1.176.101	1.238.737	1.304.709	19.269.898	24.106.077
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	45.427	48.062	50.850	53.788	13.932	212.059
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,23	5,23	1.513.943	1.593.772	1.677.822	1.765.592	3.413.415	9.964.544
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	187.515	198.391	209.897	222.071	1.960.130	2.778.004
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	148.180	155.886	163.992	172.519	2.718.122	3.358.699
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada.	Leasing	UF	Mensual	4,86	4,86	244.054	256.159	268.865	282.200	1.117.767	2.169.045
Totales									8.240.146	8.667.355	9.116.767	9.586.841	123.612.258	159.223.367

Arriendos financieros no 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 %	Más de 1 hasta 2 años	Más de 2 hasta 3 años	Más de 3 hasta 4 años	Más de 4 hasta 5 años	Más de 5 años	Total No Corrientes
									M$	M$	M$	M$	M$	M$
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,25	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.	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.	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.	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.	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

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

b. Pasivos por arrendamiento

El detalle de los pasivos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Pasivos por arrendamiento corrientes al 31 de diciembre de 2023.

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	hasta 90 días	Más de 90 días hasta 1 año	Total Corrientes
									M$	M$	M$
76.058.352-9	Vivo SpA (Ex VivoCorp SpA.)	77.166.819-4	LV-Patio Renta Inmobiliaria IX SpA (Ex Isla Mocha SpA.)	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	0,41%	102.489	315.076	417.565
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SPA	61.219.000-3	Empresa de Transporte de pasajeros Metro S.A.	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	0,41%	13.679	42.215	55.894
Totales									116.168	357.291	473.459

Pasivos por arrendamiento corrientes al 31 de diciembre 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	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	LV-Patio Renta Inmobiliaria IX SpA (Ex 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.	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	0,41%	12.339	38.079	50.418
Totales									105.495	324.462	429.957

Pasivos por arrendamiento no corrientes al 31 de diciembre de 2023.

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 %	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	LV-Patio Renta Inmobiliaria IX SpA (Ex Isla Mocha SpA.)	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	0,41%	71.596	-	-	-	-	71.596
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SPA	61.219.000-3	Empresa de Transporte de pasajeros Metro S.A.	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	0,41%	59.138	62.571	66.205	70.052	3.153.309	3.411.275
Totales									130.734	62.571	66.205	70.052	3.153.309	3.482.871

Pasivos por arrendamiento no 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 %	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	LV-Patio Renta Inmobiliaria IX SpA (Ex 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.	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

21. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle es el siguiente:

Corriente	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Proveedores nacionales	1.510.559	1.541.002
Acreedores varios	1.238.959	1.049.779
Retenciones	837.874	1.151.341
Provisiones (1)	1.795.667	1.520.141
Totales	5.383.059	5.262.263

No corriente	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Acreedores varios (2)	5.959.876	5.718.701

(1) Bajo esta clase de provisión, se agrupan los desembolsos que realizará la Sociedad a futuro por servicios recibidos, bienes adquiridos y estimaciones de gastos con base suficiente a la espera de su formalización o realización.

(2) Al 31 de diciembre de 2023 el monto no corriente corresponde 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$5.959.876 (M$5.687.979 al 31 de diciembre de 2022) 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.

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

Proveedores con pago al día al 31 de diciembre de 2023:

	Monto según plazos de pago al 31 de diciembre de 2023							
	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	1.020.001	1.895	-	-	-	13.956	1.035.852	35
Construcción	441.825	-	1.338	-	-	31.544	474.707	52
Totales	1.461.826	1.895	1.338	-	-	45.500	1.510.559	

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	

El detalle de los principales proveedores es el siguiente:

31.12.2023		31.12.2022	
Proveedores	Porcentaje de representatividad	Proveedores	Porcentaje de representatividad
Flesan S.A.	17%	Constructora Cuevas y Purcell S.A.	18%
Emoac SPA	14%	Constructora Inarco S.A.	17%
Grupo America limpieza S.A.	5%	Emoac SPA	7%
Empresa de Seguridad y Servicios North Panther Security Limitada	5%	Maquinaria y transporte S.A.	4%
Securitas S.A.	4%	Grupo America limpieza S.A.	3%
Grupo American Facility S.A.	2%	Flesan S.A.	3%
LV-Patio Renta Inmobiliaria IX SpA	2%	Southbridge compañía de Seguros Generales S.A.	3%
Asset Administradora General de Fondos S.A.	2%	Securitas S.A.	3%
AES Andes S.A.	2%	Grupo American Facility S.A.	3%
Chubb Seguros ChileS.A.	2%	AES gener S.A.	2%

22. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El detalle al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Participación en utilidades y bonos	908.754	1.035.488
Provisión de vacaciones	532.942	490.030
Totales	1.441.696	1.525.518

El movimiento de las provisiones es el siguiente:

	01 de enero al 31 de diciembre de 2023		01 de enero al 31 de diciembre de 2022	
	Participación en utilidades y bonos M$	Provisión de vacaciones M$	Participación en utilidades y bonos M$	Provisión de vacaciones M$
Saldo inicial	1.035.488	490.030	1.238.802	524.570
Provisiones adicionales	431.050	337.354	451.965	251.997
Provisión utilizada	(557.784)	(294.442)	(655.279)	(286.537)
Saldo final	908.754	532.942	1.035.488	490.030

23. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de otros pasivos no financieros corrientes al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Corrientes	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Ingresos anticipados (1)	-	300.000

(1) Corresponde a ingresos anticipados por la compraventa de las acciones de la filial indirecta Inmobiliaria Punta Arenas S.A., entre Inmobiliaria Regionales S.A. y Open Road S.A según contrato de compraventa firmado con fecha 22 de noviembre de 2022.

El detalle de otros pasivos no financieros no corrientes al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

No corrientes	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Garantías recibidas centros comerciales (1)	1.220.611	1.071.103
Ingresos anticipados	87.809	87.811
Totales	1.308.420	1.158.914

(1) Corresponden a garantías recibidas de los locatarios de los centros comerciales. Ver nota 5 (b).

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 2023 es el siguiente:

Sociedad	País origen	Moneda control	Participación	Saldo al 01.01.2023 M$	Participación en pérdidas M$	Dividendos recibidos M$	Otros (disminuciones) M$	Saldo al 31.12.2023 M$
Desarrollos Comerciales II S.A. (1)	Chile	CLP	60%	312.592	18.477	-	-	331.069
Inversiones HCP City Express S.A. (2) (3)	Chile	CLP	50%	1.949.450	839.001	-	(2.788.451)	-
Totales				2.262.042	857.478	-	(2.788.451)	331.069

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 aumentos M$	Saldo al 31.12.2022 M$
Desarrollos Comerciales II S.A. (1)	Chile	CLP	60%	303.561	9.031	-	-	312.592
Inversiones HCP City Express S.A. (2) (3)	Chile	CLP	50%	999.520	948.454	-	1.476	1.949.450
Totales				1.303.081	957.485	-	1.476	2.262.042

(1) Al 31 de diciembre de 2023 y 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 SpA) 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.

Al 31 de diciembre de 2023 y 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.

(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 SpA, 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 SpA), reconociendo un mayor valor pagado de inversión por M$43.257, asociado a los activos Hoteles City Express.

(3) En junta extraordinaria de accionistas de fecha 26 de octubre de 2023 la filial directa Inversiones HSG S.A. y su socio Hoteles City Express Chile Ltda., relacionada con VIVO exclusivamente por la propiedad conjunta de Inversiones HCP City Express S.A., en su calidad de únicos accionistas disuelven de forma anticipada la sociedad Inversiones HCP City Express S.A., liquidando los activos, pasivos y patrimonio de la Sociedad, devolviendo el capital social a los accionistas. Inversiones HCP City Express S.A. Producto de esta liquidación a Inversiones HSG S.A. se le adjudicó el 99,98% de las acciones de Hotel City Express Iquique S.A. y el 99,98% de las acciones de Hotel City Express Calama S.A. Producto de esta transacción VIVO SpA reconoció una pérdida de M$1.214.722. Ver Nota 2.2 b (12), 10 c (1) y 31 (3).

b) Información financiera resumida de las principales coligadas

Al 31 de diciembre de 2023 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%	3.730	54.678	610.189	-	(551.781)	-	(30.795)
Inversiones HCP City Express S.A. (1)	Chile	CLP	50%	8.059.887	9.913.304	2.915.086	20.635.011	(5.576.906)	2.375.208	(1.678.002)

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

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 año 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)

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 años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Gasto por impuesto a las ganancias	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Gasto por impuestos corrientes	(2.199.534)	(3.020.341)
Provisión adicional de impuestos (1)	(169.836)	(1.211.162)
Efecto en impuesto de años anteriores	(124.478)	(55.857)
Reclasificación a resultado integral por swap de cobertura	-	(14.095)
Gasto por impuestos corrientes, neto	(2.493.848)	(4.301.455)
Ingreso diferido por impuestos relativos a la creación y reversión diferencias temporarias por impuesto corriente, neto	3.101.921	14.464.642
Totales	608.073	10.163.187

(1) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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. Con fecha 2 de mayo de 2023 el Departamento de Procedimientos Administrativos Tributarios resuelve la Revisión de la Actuación Fiscalizadora (RAF) presentada el 25 de enero de 2023, por la filial SR Inmobiliaria S.A., en contra de las liquidaciones practicadas por el Servicio de Impuestos. El resultado de esta resolución se encuentra conforme a lo estimado por la Administración

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

	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Pérdida contable antes de impuesto	(3.870.909)	(24.216.103)
Ingreso por impuestos utilizando la tasa legal 27%.	1.045.145	6.538.348
Ajustes al gasto por impuestos utilizados a la tasa legal:		
Efecto impositivo por diferencias permanentes	441.759	4.807.608
Otros efectos por conciliación entre resultado contable y resultado por impuestos (1)	(878.831)	(1.182.769)
Ingreso por impuesto utilizando la tasa efectiva	608.073	10.163.187

(1) Al 31 de diciembre de 2023 y 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).

c) El detalle de los impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Activos por impuestos corrientes, netos		
Beneficio por absorción de pérdidas tributarias (1)	6.940.389	98.507
Pagos provisionales mensuales (PPM)	2.390.211	131.655
Provisión impuesto a la renta de primera categoría	(1.518.139)	(103.093)
Otros creditos al impuesto de primera categoria	22.500	-
Total activos por impuestos corrientes, netos	7.834.961	127.069

	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Pasivos por impuestos corrientes, netos		
Provisión impuesto a la renta de primera categoría	681.395	2.916.992
Otras provisiones de impuesto a la renta (2)	-	15.213.758
Pagos provisionales mensuales (PPM)	(186.990)	(2.977.684)
Beneficio por absorción de pérdidas tributarias	-	(62.728)
Total pasivos por impuestos corrientes, netos	494.405	15.090.338

	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Pasivos por impuestos no corrientes, netos		
Otras provisiones de impuesto a la renta (2)	-	7.189.640

(1) Corresponde principalmente a créditos de VIVO SpA (Ex VivoCorp SpA) por un monto ascendente a M$6.826.576 generados por absorción de pérdidas tributarias de la Sociedad a raíz de la recepción de dividendos y retiros con crédito, otorgados por las filiales Inmobiliaria Ovalle S.A. e Inmobiliaria Puente Ltda.

(2) Corresponde principalmente 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 y a los impuestos a las rentas del año tributario 2022 con convenio de pago con la Tesorería General de la República "TGR", de la Sociedad y las filiales Inmobiliaria Puente Ltda. y SR Inmobiliaria S.A. con vencimiento en el corriente. En el no corriente se presentó los convenios de pago con el Servicio de Impuestos Internos por los impuestos a las rentas del año tributario 2022 de la Sociedad y las filiales Inmobiliaria Puente Ltda. y SR Inmobiliaria S.A. con vencimiento a más de un año. Los convenios de pago tomados con la "TGR" fueron prepagados durante los meses de junio y agosto de 2023.

d) Los activos y pasivos por impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se detallan a continuación:

Activos por impuestos diferidos	**31.12.2023** M$	**31.12.2022** M$
Pérdidas fiscales	12.208.419	15.890.251
Activos en leasing, neto	1.985.887	1.698.523
Provisión de vacaciones	143.894	132.309
Obligaciones por arrendamientos	187.081	192.427
Deterioro cuentas por cobrar	30.079	23.821
Propiedades de inversión	239.799	17.578
Total activos por impuestos diferidos	14.795.159	17.954.909
Provisión de valuación (1)	(302.998)	-
Total activos por impuestos diferidos, netos de provisión	14.492.161	17.954.909

(1) Corresponde a provisión de valuación por pérdidas tributaries de la coligada VIVO Calama S.A. puesto que la administración ha estimado que no habrá utilidades tributables futuras que permitan reversar dichos activos por impuestos diferidos.

Pasivos por impuestos diferidos	**31.12.2023** M$	**31.12.2022** M$
Propiedades de inversión	20.633.514	20.780.803
Propiedades de inversión en leasing, neto	15.524.159	15.511.923
Deterioro cuentas por cobrar	15.797	407.367
Obligaciones bancarias	329.700	-
Activos intangibles distintos de la plusvalía	29.266	7.775
Propiedades, planta y equipos	21.763	36.223
Total pasivos por impuestos diferidos	36.554.199	36.744.091

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

Sociedad	**31.12.2023** M$	**31.12.2022** M$
Vivo SpA (Ex VivoCorp S.A.)	25.033.163	38.015.652
Inmobiliaria Puente Ltda.	9.574.444	14.888.619
Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.	6.401.474	4.567.144
Inversiones HH Costanera II S.A.	1.438.393	1.345.593
Vivo Iquique S.A.	1.361.663	-
Vivo Calama S.A.	865.648	-
Inversiones HSG S.A.	466.759	-
Inmobiliaria Ovalle S.A.	74.822	-
Inmobiliaria SRBG S.A.	-	31.493
Nueva Inmobiliaria Ovalle SpA.	-	1.793
Nueva Desarrollos Comerciales II SpA.	-	2.489
Totales	45.216.366	58.852.783

La Sociedad estima que recuperará este activo por la generación de flujos futuros, una vez finalizado el proceso de reestructuración. A excepción de la pérdida de VIVO Calama S.A. Ver Nota 25 d) (1).

26. PATRIMONIO

a) Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el capital de la Sociedad es el siguiente:

Serie	Capital suscrito M$	Capital pagado M$
Serie A y B (1) (2)	21.369.293	21.369.293

Movimientos de capital:

	01.01.2023 31.12.2023 M$	01.01.2022 31.12.2022 M$
Saldo inicial capital pagado	21.369.293	119.575.860
División sociedad (1)	-	(98.209.679)
Aumento capital (2)	-	3.112
Saldo final capital pagado	21.369.293	21.369.293

(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 2023 y 2022, el número de acciones de la Sociedad es el siguiente:

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

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.

Las acciones emitidas y pagadas de VIVO SpA (Ex VivoCorp SpA) son de propiedad de las sociedades accionistas que se indican a continuación:

Principales accionistas	31.12.2023	31.12.2022
Fondo de Inversiones Asset Rentas Comerciales Vivo	50,50%	50,50%
Nueva Terra SpA. (1)	49,50%	49,50%
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 2023 y 2022, es el siguiente:

	31.12.2023			31.12.2022		
	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	(601.772)	1.029.806	428.034	(577.747)	3.515.797	2.938.050
Reserva por cobertura de flujo de efectivo (1)	-	-	-	(24.025)	-	(24.025)
Otros cambios (2)	-	-	-	-	(2.485.611)	(2.485.611)
Reversa coligadas	-	-	-	-	(380)	(380)
Totales	(601.772)	1.029.806	428.034	(601.772)	1.029.806	428.034

(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 Ltda. con banco Scotiabank por un efecto negativo ascendente a M$24.025.

(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 97 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.

e) Ganancias acumuladas

El movimiento de las ganancias acumuladas es el siguiente:

	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Saldo inicial	14.001.097	(14.829.682)
Périda del período	(5.484.849)	(13.972.355)
Otros (1)	-	42.803.134
Totales	8.516.248	14.001.097

(1) 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 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.

El detalle de las utilidades líquidas distribuibles al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Pérdida atribuible a los propietarios de la controladora	(5.484.849)	(13.972.355)
Utilidad por revaluación de propiedades de inversión atribuible a los propietarios de la controladora, neta de impuestos	8.859.453	17.694.844
Utilidad líquida distribuíble del período	-	-

Al 31 de diciembre de 2023 y 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 2023 y 2022, 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 %	31.12.2023 Interés minoritario patrimonio M$	31.12.2023 Interés minoritario resultado M$	31.12.2022 Interés minoritario patrimonio M$	31.12.2022 Interés minoritario resultado M$
Inmobiliaria Río Lluta S.A.	53,18%	1.242.026	102.151	1.213.374	100.114
Inmobiliaria SRB S.A.	54,10%	815.895	72.149	743.756	73.683
Inmobiliaria SRR S.A.	54,10%	3.335.332	1.609.443	2.323.389	(869.165)
Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	54,10%	-	-	-	93.555
Inmobiliaria SRBG S.A.	54,10%	-	-	(7.060)	490
Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.	50,00%	19.036.686	(113.763)	15.966.133	(227.805)
Inmobiliarias Regionales S.A.	8,21%	-	-	3	-
Inmobiliaria Ovalle S.A.	8,20%	5.672.043	549.537	7.955.510	627.168
CAI Constructora S.A.	0,01%	-	-	(44)	(9)
Inversiones HH Costanera II S.A.	10,00%	173.828	2.496	171.329	121.408
Totales		30.275.810	2.222.013	28.366.390	(80.561)

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 2023 y 2022, el detalle es el siguiente:

	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
(Pérdida) ganancia por acción básica:		
(Pérdida) utilidad atribuible a los propietarios de la controladora	(5.484.849)	(13.972.355)
Promedio ponderado de número de acciones	198	198
(Pérdida) ganancia básica por acción $	(27.701,26)	(70.567,45)

28. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle es el siguiente:

	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Ingresos por arriendos de locales	38.356.654	32.673.190
Ingresos por comisiones	137.681	367.244
Totales	38.494.335	33.040.434

29. COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle es el siguiente:

	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Costos por arriendos de locales	8.941.248	7.052.913

30. GASTO DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle es el siguiente:

	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Gasto por remuneraciones	4.690.027	4.346.601
Gasto por asesorías	2.139.292	3.323.642
Gastos administrativos	883.313	858.598
Gastos de sistemas y comunicación	475.507	493.714
Gasto por depreciación	269.830	284.537
Gasto por amortización	123.469	123.469
Otros gastos	730.892	645.827
Totales	9.312.330	10.076.388

3 1. OTRAS GANANCIAS (PERDIDAS)

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle es el siguiente:

	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Revaluación de propiedades de inversión (Nota 15 b) (5))	17.037.908	25.397.304
Revaluación de activos disponibles para la venta	(2.824.181)	-
Utilidad en venta de acciones (1)	300.000	(85.802)
Utilidad en venta de propiedades de inversión (2)	957.401	(582.726)
División sociedad (3)	(43.145)	-
Otras ganancias (pérdidas) (4)	(142.969)	(1.386.534)
Totales	15.285.014	23.342.242

(1) Al 31 de diciembre de 2023 corresponde a retención de precio de la venta de acciones de la filial indirecta Inmobiliaria Punta Arenas S.A., entre Inmobiliaria Regionales S.A. y Open Road S.A. de fecha 22 de noviembre de 2022. El precio total de la compraventa ascendió a la suma total de M$750.000, de los cuales M$450.000 fueron pagados en el acto y M$300.000 quedaron sujetos al cumplimiento de una condición contractual. El resultado por la venta reconocido en 2022 ascendió a una pérdida de M$85.802. En noviembre de 2023 cumplida la condición suspensiva se recibió el pago de la retención. Ver nota 9 (2).

(2) Al 31 de diciembre de 2023 el saldo corresponde a la utilidad por las ventas de los departamentos de la filial directa Inversiones HSG SpA por M$395.239, a la utilidad en la venta del Strip Center Hamburgo de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. por M$425.750 y a la utilidad en la venta del terreno de Coyhaique de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. por M$136.412. en cumplimiento con el plan de ventas de activos de la Sociedad. Ver nota 11.

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 Nota 15 b) (3).

(3) La asignación a Inversiones HSG S.A. de las acciones de las sociedades Hotel City Express Calama S.A. y Hotel City Express Iquique S.A. producto de la división de Inversiones HCP City Express S.A. generó en VIVO SpA una pérdida de M$1.214.722 y una utilidad en Inversiones HSG S.A. ascendente a M$1.214.834. Ver Nota 2.2 b (12), 24 (2) y (3) y 10 c (1). Adicionalmente producto de esta transacción VIVO SpA registró el deterioro de la plusvalía generada en la adquisición de Inversiones HSG S.A. asociada a los activos Hoteles City Express por M$43.257. Ver Nota 13 (1).

(4) Al 31 de diciembre de 2023 el saldo corresponde principalmente a ingreso por multa cobrada por incumplimiento de promesa de compraventa del terreno ubicado en Maipú Freire de la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. por M$342.922 y a castigo de cuenta por cobrar a Hotel City Express Enea S.A. por M$479.723. Ver Nota 10 c (1).

Al 31 de diciembre de 2022 corresponde principalmente al pago de indemnización por la resciliación de la promesa de compra y venta del inmueble ubicado en la comuna de Quilpué.

32. COSTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle es el siguiente:

	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Pasivos por arrendamientos	32.990	217.677
Obligaciones bancarias	4.660.457	2.549.405
Obligaciones con el público	4.550.740	3.723.458
Obligaciones en leasing	7.853.922	6.425.684
Otros costos (1)	2.602.692	3.359.549
Totales	19.700.801	16.275.773

(1) Al 31 de diciembre de 2023, corresponde principalmente a intereses generados por el convenio de pago con la Tesorería General de la República por los impuestos a las rentas del año tributario 2022, por un monto de M$2.555.316.

33. INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle es el siguiente:

	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Intereses por colocaciones	144.809	333.621
Intereses deudores comerciales	43.921	79.791
Intereses préstamos a empresas relacionadas	237.751	1.606.846
Otros ingresos financieros	85.038	610.445
Totales	511.519	2.630.703

34. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTES

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle es el siguiente:

	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Préstamos a empresas relacionadas	(80.935)	3.519.930
Obligaciones bancarias	(3.939.928)	(9.377.992)
Pasivos por arrendamientos	(190.534)	(494.962)
Obligaciones con el público	(7.046.655)	(16.742.664)
Obligaciones en leasing	(7.991.359)	(19.472.487)
Otros	(114.606)	(1.190.258)
Totales	(19.364.017)	(43.758.433)

35. MONEDA EXTRANJERA

La composición de los activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es la siguiente:

Rubro		31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	Pesos chilenos	3.156.548	5.176.533
Otros activos financieros corrientes	Pesos chilenos	1.806.919	261.161
Otros activos no financieros, corrientes	Pesos chilenos	1.529.246	1.950.661
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	Pesos chilenos	6.454.290	5.513.940
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	Unidad de fomento	439.672	383.605
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	Pesos chilenos	267.085	157.000
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	Unidad de fomento	-	2.940.541
Activos por impuestos, corrientes	Pesos chilenos	7.834.961	127.069
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Pesos chilenos	23.794.325	15.962.377
Total activos corrientes		45.283.046	32.472.887
Activos no corrientes			
Otros activos no financieros, no corrientes	Pesos chilenos	1.005.758	792.361
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	Unidad de fomento	1.773.240	3.819.211
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	Pesos chilenos	3.583.120	2.822.930
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	Unidad de fomento	-	8.098.972
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	Pesos chilenos	1.071.585	1.057.488
Activos intangibles distintos de la plusvalía	Pesos chilenos	88.574	265.043
Plusvalía	Pesos chilenos	-	43.257
Propiedades, planta y equipos	Pesos chilenos	119.905	138.102
Propiedades de inversión	Pesos chilenos	487.986.691	479.467.744
Activos por derecho de uso	Pesos chilenos	267.944	497.610
Activo por impuesto diferido	Pesos chilenos	14.492.161	17.954.909
Total activos no corrientes		510.388.978	514.957.627
	Pesos chilenos	553.459.112	532.188.185
	Unidad de fomento	2.212.912	15.242.329
Total activos		555.672.024	547.430.514

	Moneda	Hasta 90 días		90 días hasta 1 año		Totales corrientes	
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
		M$	M$	M$	M$	M$	M$
Pasivos corrientes							
Otros pasivos financieros, corrientes	Pesos chilenos	51.303	870.253	125.000	2.009.076	176.303	2.879.329
Otros pasivos financieros, corrientes	Unidad de fomento	2.931.576	542.743	25.394.303	25.519.086	28.325.879	26.061.829
Pasivos por arrendamientos, corrientes	Unidad de fomento	331.485	308.742	18.107.153	474.411	18.438.638	783.153
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	Pesos chilenos	5.383.059	5.262.263	-	-	5.383.059	5.262.263
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	Pesos chilenos	830.855	-	-	-	830.855	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	Unidad de fomento	-	805.855	-	-	-	805.855
Pasivos por impuestos, corrientes	Pesos chilenos	494.405	15.090.338	-	-	494.405	15.090.338
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	Pesos chilenos	1.441.696	1.525.518	-	-	1.441.696	1.525.518
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	2.420.151	7.737.973	-	-	2.420.151	7.737.973
Total pasivos corrientes		13.884.530	32.443.685	43.626.456	28.002.573	57.510.986	60.446.258
	Pesos chilenos	10.621.469	30.786.345	125.000	2.009.076	10.746.469	32.795.421
	Unidad de fomento	3.263.061	1.657.340	43.501.456	25.993.497	46.764.517	27.650.837
Totales		13.884.530	32.443.685	43.626.456	28.002.573	57.510.986	60.446.258

31.12.2023		1 a 2 años	2 a 3 años	3 a 4 años	4 a 5 años	más de 5 años	Total
Rubro	**Moneda**	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Pasivos no corrientes							
Otros pasivos financieros, no corrientes	Pesos chilenos	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos financieros, no corrientes	Unidad de fomento	3.651.614	3.461.640	6.305.714	26.107.947	184.062.857	223.589.772
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	Unidad de fomento	8.370.880	8.729.926	9.182.972	9.656.893	126.765.567	162.706.238
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	Unidad de fomento	5.959.876	-	-	-	-	5.959.876
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	-	7.122.079	7.122.079
Pasivo por impuestos diferidos	Pesos chilenos	-	-	-	-	36.554.199	36.554.199
Pasivos por impuestos corrientes, no corrientes	Pesos chilenos	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos no financieros, no corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	-	1.308.420	1.308.420
Otras provisiones, no corrientes	Pesos chilenos	-	-	-	-	331.069	331.069
Total pasivos no corrientes		17.982.370	12.191.566	15.488.686	35.764.840	356.144.191	437.571.653
	Pesos chilenos	-	-	-	-	36.885.268	36.885.268
	Unidad de fomento	17.982.370	12.191.566	15.488.686	35.764.840	319.258.923	400.686.385
Totales		17.982.370	12.191.566	15.488.686	35.764.840	356.144.191	437.571.653

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

36. ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS DE LAS PRINCIPALES FILIALES

Los Estados Financieros de las principales filiales al 31 de diciembre de 2023 y 2022, son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2023:

	Inmobiliaria Ovalle SA. M$	Inmobiliaria Puente Ltda. M$	Desarrollos Comerciales II SpA. M$	Inversiones HH Costanera II SA. M$	Inversiones HSG S.A. M$	Totales M$
Total activos, corrientes	12.700.719	21.965.819	3.730	1.110.502	4.789.399	40.570.169
Total ativos, no corrientes	181.901.806	318.879.539	54.678	1.459.952	664.200	502.960.175
Total activos	**194.602.525**	**340.845.358**	**58.408**	**2.570.454**	**5.453.599**	**543.530.344**
Total pasivos, corrientes	14.969.918	119.451.773	610.189	832.178	69.083	135.933.141
Total pasivos, no corrientes	105.068.084	143.980.252	-	1.738.276	-	250.786.612
Total pasivos	**120.038.002**	**263.432.025**	**610.189**	**2.570.454**	**69.083**	**386.719.753**
Ingresos	25.002.761	32.878.627	14.469	39.181	1.753.274	59.688.312
Gastos	(16.517.351)	(27.573.117)	(45.261)	(14.199)	(795.355)	(44.945.283)
Resultado	**8.485.410**	**5.305.510**	**(30.792)**	**24.982**	**957.919**	**14.743.029**

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**

37. ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2023:

		Flujos de efectivo de financiamiento					Cambios que no representan flujos de efectivo				
			Utilizados								
	Saldo inicial (1)	Provenientes	Capital	Intereses	Otros	Total	Unidades de reajuste	Intereses devengados (2)	Otros cambios		Saldo final (1)
Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$		M$
Préstamos bancarios (Nota 18)	75.802.131	24.128.650	(11.737.979)	(5.928.964)	(816.665)	81.447.173	3.939.928	7.066.124	1.470.790	(3)	93.924.015
Pasivos por arrendamientos (Nota 19)	169.829.083	-	(659.126)	(5.233.330)	-	163.936.627	8.181.893	7.886.912	1.139.444	(4)	181.144.876
Obligaciones con el público (Nota 18)	146.570.544	-	-	-	-	146.570.544	7.046.655	4.550.740	-		158.167.939
Pasivos disponible para la venta (Nota 11)	7.737.973	-	(5.570.751)	(352.874)	-	1.814.348	302.842	149.648	153.313	(4)	2.420.151
Préstamos de empresas relacionadas (Nota 9)	8.074.462	3.209.316	(491.780)	-	(671.000)	10.120.998	345.252	-	(2.513.316)	(5)	7.952.934
Totales	408.014.193	27.337.966	(18.459.636)	(11.515.168)	(1.487.665)	403.889.690	19.816.570	19.653.424	250.231		443.609.915

(1) Saldo corriente y no corriente.
(2) Devengamiento de intereses.
(3) Corresponde a créditos bancarios de las Sociedades VIVO Calama SpA y VIVO Iquique SpA asignados a Inversiones HSG S.A. en la división de Inversiones HCP S.A. Ver Notas 2.2 b (12). 10 c (1), 31 (3) y a la amortización de intereses por créditos registrados financieramente a tasa efectiva por M$55.679.
(4) Corresponde a intereses activados.
(5) Corresponde al aumento de capital de la filial indirecta Inmobiliaria VIVO Santiago SpA por M$3.184.316 y a dividendos pagados de las filiales Inmobiliaria SRR S.A. por M$597.500 e Inmobiliaria Rio Lluta S.A. por M$73.500.

Al 31 de diciembre de 2022:

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo inicial (1)	Provenientes	Utilizados			Total	Unidades de reajuste	Intereses devengados (2)	Otros cambios		Saldo final (1)
			Capital	Intereses	Otros						
	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	3.705.615	(4)	169.829.084
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	(5.362.289)		408.014.194

(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.

El detalle de los otros pagos por actividades de operación al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	31.12.2023 M$	31.12.2022 M$
Impuestos y retenciones pagadas	8.040.700	5.411.677
Impuesto territorial pagado	5.187.857	3.564.576
Totales	13.228.557	8.976.253

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 SpA, 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 SpA), reconociendo un mayor valor pagado de inversión por M$43.257. Con fecha 26 de octubre de 2023 se registró el deterioro de este mayor valor de inversión producto de la disolución de Inversiones HCP City Express S.A. Ver Nota 2.2 b (12), 10 c (1) y 31 (3).

39. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

En relación con el examen de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2023 de la sociedad VIVO SpA (Ex VivoCorp SpA) 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 SpA):

a) Proyecto VIVO Santiago: Por escritura pública de promesa de compraventa y arrendamiento de fecha 28 de enero de 2015, repertorio Nº 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 SpA), 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 Nº 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 SpA), 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 Nº 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 SpA), 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 Nº 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 SpA), 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) La Sociedad mantiene hipotecados los siguientes inmuebles a favor del Banco Estado:

- Inmueble ubicado en calle Obispo Orrego Nº1850, de la Población Exequiel González Cortés, comuna de Ñuñoa, Santiago.

- Inmueble ubicado en calle Ruta A – 16 esquina calle Tarapacá Nº 3350 (Nº 3147 según certificado de número municipal 295-12), comuna de Alto Hospicio, ciudad de Iquique, Rol de Avalúo Nº 6018-1 de la comuna de Alto Hospicio.

- LOTE 2-A4 ubicado en calle García Nº 85 y LOTE 1+3B/2-B, comuna de Buin, Región Metropolitana. Roles de avalúo Nº 185-120 y 185-124.

- Inmueble ubicado en Av. Del Golf Nº 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 Nº1021-1.

b) 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.

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

- Casa y Sitio que corresponden al sitio N°10 de la manzana N°57, hoy calle Cruz N°233, comuna de Collipulli, inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Collipulli, a fojas 821 vta, N°796, año 2008.

- Lote A de la subdivisión de un inmueble ubicado en la ciudad de Collipulli, ubicado en calle O' Caroll N°642, comuna de Collipulli, inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Collipulli, a fojas 822 vta, N°797, del año 2008.

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

- Bien Raíz compuesto de casa y sitio ubicada en calle Luis Cruz Martínez N°1998, comuna de Molina, Provincia de Curicó.

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

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

- Resto de un Sitio eriazo, ubicado en calle Carrera N°319, Comuna de Las Cabras, provincia de Cachapoal, Sexta Región, inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Las Cabras, a fojas 854, N°814 del año 2008.

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

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

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

- Inmueble compuesto de casa y sitio ubicado en Mulchén, calle Aníbal Pinto, inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Mulchén a Fojas 895, N° 520, del año 2008.

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

- Resto de la Propiedad ubicada en la ciudad de Constitución, calle Oñederra N°691, comuna y ciudad de Constitución, inscrito en el Registro de propiedad del Conservador de bienes Raíces de Constitución y Empedrado, a Fojas 828 vta, N° 971, del año 2008. La propiedad fue dada en garantía por escritura pública de fecha 14 de agosto de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N°10.474/2008.

- Propiedad ubicada en calle Esmeralda N°751, y de un retazo de terreno que se anexó a la propiedad recién individualizada, y que corresponde al Lote N°2, resultante de la subdivisión de una propiedad ubicada en calle Serrano N°758, comuna y ciudad de la Unión. Ambos inmuebles se encuentran inscritos en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión, a Fojas 869, N°1089, del año 2008;

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

- Lote N° 2, del plano de subdivisión de una propiedad ubicada en calle Esmeralda N°773, comuna y ciudad de La Unión.

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

- Inmueble denominado "Lote C", resultante de la subdivisión de una propiedad de mayor cabida, ubicado en la Comuna de San Javier, inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Javier, a Fojas 2.225, Nº1.704, 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 Nº 12.191/2008.

d) 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.

e) 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 Nº 9451 y 9321 (proyecto VIVO Antofagasta), el inmueble ubicado en Avenida Manquehue Sur Nº 1700, comuna de Las Condes.

f) Por escritura pública de fecha 10 de mayo de 2023, otorgada en la Notaría de Santiago de don Álvaro David González Salinas, Banco Security y Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A., como acreedores y SR Inmobiliaria S.A., como deudora, suscribieron un contrato de apertura de financiamiento por hasta la cantidad de UF 491.000, aportadas de la siguiente forma: i. Banco Security aportaría hasta UF 341.000, y ii. Penta Vida aportaría hasta UF 150.000.

Para garantizar el crédito la deudora otorgó las siguientes hipotecas: i. Hipoteca por escritura pública de fecha 10 de mayo de 2023, otorgada en la Notaría de Santiago de don Álvaro David González Salinas, sobre la propiedad ubicada en calle Diecinueve de Septiembre y por calle Dieciocho de Septiembre Nº 2550-2551, sector Rotonda O´Higgins, comuna y ciudad de Arica, Rol de Avalúo de la comuna de Arica Nº 1294-1. ii. Hipoteca por escritura pública de fecha 10 de mayo de 2023, otorgada en la Notaría de Santiago de don Álvaro David González Salinas, sobre la propiedad ubicada en Avenida Chacabuco Nº 70, de la ciudad y comuna de Concepción. Rol de Avalúo de la comuna de Concepción Nº 40-1. Y iii. Inmueble ubicado en la comuna de Hualpén, calle Colón Nº 7948. Rol de Avalúo de la comuna de Hualpén Nº 4108-5.

Inmobiliarias Regionales S.A.:

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

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

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

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

Inmobiliaria Puente Limitada:

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

   Con fecha 19 de enero de 2018, Inmobiliaria Puente Limitada dedujo reclamo tributario en contra de liquidaciones emitidas por el Servicio de Impuestos Internos, respecto a la declaración anual de impuesto a la renta correspondiente al año tributario 2015. A la fecha, y dado el avance de este procedimiento, no es posible estimar la existencia de eventuales pérdidas que deban ser reconocidas en estos estados financieros.

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

c) 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 Nº 2155 para garantizar a los Acreedores Financieros No Garantizados Tranche Dos, conforme el acuerdo de reorganización judicial de VIVO SpA y al Contrato de Emisión de Bonos de VIVO SpA otorgado por escritura pública de fecha 11 de agosto de 2022, en la Notaría de Santiago de don Francisco Javier Leiva Carvajal, y para garantizar un préstamo subordinado convertible en acciones Serie C, suscrito entre el Fondo de Inversión Asset Rentas Comerciales Con VIVO en acciones Serie C, suscrito entre el Fondo de Inversión Asset 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.

d) 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 Inversiones HSG SpA, 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.

- Valor de última tasación realizada por GPS el 14 de septiembre de 2023, UF 1.010.823.

e) Con fecha 29 de agosto de 2023, la filial Inmobiliaria Puente Limitada fue notificada de una demanda de resolución de contrato e indemnización de perjuicios, presentada por Inversiones don Augusto SpA y otras ante el 22º Juzgado Civil de Santiago, Rol C 14.109-2022. El fundamento de la acción sería el eventual incumplimiento de un contrato de promesa de compraventa respecto del inmueble denominado como Lote Uno C, de una superficie de 3.822 m^2, ubicado en la comuna y ciudad de La Serena, suscrito por escritura pública de fecha 25 de junio de 2018 en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo, promesa de compraventa que venció por incumplimiento de la promitente compradora de concurrir a la compraventa prometida. Posteriormente, con fecha 26 de abril de 2021, este lote fue vendido a la sociedad Rentas Patio X SpA, como parte de la operación de venta de todos los inmuebles que conformaban el centro comercial denominado VIVO Outlet Peñuelas.

La acción judicial interpuesta, representa el cuarto intento judicial de los demandantes en relación a los mismos hechos: En efecto, el año 2020 iniciaron un proceso arbitral seguido ante el juez árbitro don Francisco Gazmuri Schleyer, designado por el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Santiago, Rol 4059-2020, proceso que quedó concluido por la rebeldía de los demandantes a pagar los honorarios del juez árbitro designado, habiendo esta parte cumplido debidamente con el pago de la porción de dichos honorarios que le correspondía. Posteriormente intentaron un juicio penal en contra de los representantes de la empresa, procedimiento que fue sobreseído en forma definitiva. Por último, en causa seguida ente el 6º Juzgado Civil de Santiago Rol 878-2023, se ha intentado una acción de nulidad del contrato de compraventa celebrado entre Inmobiliaria Puente Limitada y de Rentas Patio X SpA, celebrado con fecha 26 de abril 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 Nº 2 del inmueble ubicado en Avenida Manuel Rodríguez Nº 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 Nº 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 Nº 87, comuna y ciudad de Curicó;

- Inmueble ubicado en calle Estado Nº 77, comuna y ciudad de Curicó;

- Inmueble compuesto de casa y sitio, hoy sólo sitio, ubicado en Avenida Manso de Velazco Nº543, Nº555, Nº 573, Nº 577, Nº 515comuna y provincia de Curicó;

- Propiedad ubicada en calle Estado Nº 23, Nº 47, Nº 49, Nº 65 comuna y provincia de Curicó;

- Inmueble consistente en el Lote Nº 2 de los que se subdividió la propiedad en calle Merced Nº 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, Nº 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 Nº 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 Nº 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 SpA:

Por escrituras públicas de fecha 23 de agosto de 2022, otorgadas en la Notaría de Santiago de don Francisco Javier Leiva Carvajal, Inversiones HSG SpA se constituyó en fiadora y codeudora solidaria en favor de las obligaciones de VIVO SpA, 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.

a) Restantes sociedades incluidas en la consolidación de Estados Financieros.

Al 31 de diciembre de 2023, 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 VIVO Santiago SpA

Al 31 de diciembre de 2023, VIVO SpA (Ex VivoCorp SpA) 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 SpA):

Al 31 de diciembre de 2023 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.

Inmobiliaria SR S.A.:

A raíz del contrato de apertura de financiamiento suscrito con Banco Security y Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A. celebrado el 10 de mayo de 2023, la Sociedad debe mantener en sus estados financieros consolidados al treinta y uno de diciembre de cada año:

1) Un Nivel de Endeudamiento menor o igual a una coma cinco veces. Para estos efectos, el nivel de endeudamiento significa la razón entre las siguientes partidas de los Estados Financieros consolidados del deudor: (a) Total Pasivos Corrientes más Total Pasivos No Corrientes; y (b) Total Patrimonio.

Total pasivos corrientes M$	Total pasivos no corrientes M$	Total patrimonio M$	Nivel de endeudamiento veces
10.925.154	66.330.735	66.556.742	1,28 < 1,5

2) Una Razón de Cobertura de Servicio de la Deuda mayor o igual a una coma dos veces. Para estos efectos, la Razón de Cobertura de Servicio de la Deuda significa la razón entre: (a) EBITDA generado en los últimos doce meses; y (b) Servicio de la Deuda. Por otro lado, EBITDA significa el resultado de la siguiente operación para el periodo en que corresponda la medición, considerando los valores absolutos de las correspondientes cuentas de los Estados Financieros consolidados del Deudor: (a) Ingreso de actividades ordinarias; menos (b) costo de ventas; menos (c) gastos de administración; más (d) depreciación y amortización. En cuanto a Servicio de la Deuda, significa la suma de los pagos por amortización de capital e intereses de la Deuda Financiera del Deudor de largo plazo (esto es, con vencimiento a un plazo de más de doce meses) con vencimiento dentro de los doce meses siguientes a su fecha de cálculo

EBITDA UF (1)	Servicio de la deuda UF	Razón de cobertura de servicio de la deuda
271.597	184.689	1,47 < 1,2

(1) EBITDA a UF promedio 2023.

41. MEDIO AMBIENTE

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

42. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2024 y la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, las sociedades no presentan hechos posteriores que resulten necesario revelar y que pudiesen afectar significativamente la comprensión de los mismos.

MEMORIA ANUAL
2023