

VIVO SpA Y FILIALES

Estados financieros consolidados por los años terminados
al 31 de diciembre de 2024 y 2023
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 los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

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 2024 y 2023 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board.

Base para la opinión

Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en 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.

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 de Contabilidad de las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board. 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.



Paula Castro C.
EY Audit Ltda.

Santiago, 27 de marzo de 2025

VIVO SpA Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(En miles de pesos chilenos - M\$)

ACTIVOS	Nota N°	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	3.351.968	3.156.548
Otros activos financieros, corrientes	7	5.365.998	1.806.919
Otros activos no financieros, corrientes	8	962.553	1.529.246
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	9	6.876.787	6.518.406
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10	280.885	267.085
Activos por impuestos, corrientes	24	7.609.223	7.834.961
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		<u>24.447.414</u>	<u>21.113.165</u>
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	11	<u>22.217.792</u>	<u>23.794.325</u>
Total activos, corrientes		<u>46.665.206</u>	<u>44.907.490</u>
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	8	1.102.489	1.005.758
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	9	6.035.207	5.731.916
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	16	1.102.022	1.071.585
Activos intangibles distintos de la plusvalía	12	31.673	88.574
Propiedades, plantas y equipos	13	91.523	119.905
Propiedades de inversión	14	555.303.799	487.986.691
Activos por derecho de uso	15	939.399	267.944
Activos por impuestos diferidos	24	19.054.745	14.492.161
Total activos, no corrientes		<u>583.660.857</u>	<u>510.764.534</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>630.326.063</u></u>	<u><u>555.672.024</u></u>

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

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota Nº	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Pasivos corrientes:			
Otros pasivos financieros, corrientes	18	6.871.239	28.502.182
Pasivos por arrendamientos, corrientes	19	9.150.997	18.438.638
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	20	4.787.222	5.383.059
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10	968.855	830.855
Pasivos por impuestos, corrientes	24	723.310	494.405
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	21	2.243.904	1.441.696
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		<u>24.745.527</u>	<u>55.090.835</u>
Pasivos no corrientes o grupos de pasivos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	11	-	2.420.151
Total pasivos, corrientes		<u>24.745.527</u>	<u>57.510.986</u>
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	18	256.589.395	223.589.772
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	19	190.368.067	162.706.238
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	20	6.223.502	5.959.876
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	10	6.506.391	7.122.079
Pasivos por impuestos diferidos	24	50.670.437	36.554.199
Otros pasivos no financieros, no corrientes	22	1.335.930	1.308.420
Otras provisiones, no corrientes	23	379.272	331.069
Total pasivos, no corrientes		<u>512.072.994</u>	<u>437.571.653</u>
Total pasivos		<u>536.818.521</u>	<u>495.082.639</u>
Patrimonio:			
Capital pagado	25	21.369.293	21.369.293
Resultados acumulados	25	33.032.025	8.516.248
Otras reservas	25	428.034	428.034
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		<u>54.829.352</u>	<u>30.313.575</u>
Participaciones no controladoras	25	38.678.190	30.275.810
Total patrimonio		<u>93.507.542</u>	<u>60.589.385</u>
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		<u><u>630.326.063</u></u>	<u><u>555.672.024</u></u>

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

VIVO SpA Y FILIALES**ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(En miles de pesos chilenos - M\$)**

	Nota	01.01.2024	01.01.2023
	Nº	31.12.2024	31.12.2023
		M\$	M\$
Estados de resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	27	43.515.888	38.494.335
Costo de ventas	28	<u>(9.372.584)</u>	<u>(8.941.248)</u>
Margen bruto		34.143.304	29.553.087
Gastos de administración	29	(10.237.606)	(9.312.330)
Otras ganancias (pérdidas)	30	<u>58.892.207</u>	<u>15.285.014</u>
Ganancias de actividades operacionales		82.797.905	35.525.771
Costos financieros	31	(20.057.714)	(19.700.801)
Ingresos financieros	32	172.952	511.519
Participación en resultados de asociadas y negocios conjuntos registradas por el método de la participación	16 y 23	(17.766)	(843.381)
Resultados por unidades de reajuste	33	<u>(19.272.473)</u>	<u>(19.364.017)</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto		43.622.904	(3.870.909)
Resultado por impuestos a las ganancias	24	<u>(12.412.665)</u>	<u>608.073</u>
Utilidad (pérdida) procedente de operaciones continuadas		31.210.239	(3.262.836)
Ganancia procedente de operaciones discontinuadas		-	-
Utilidad (pérdida) del año		31.210.239	(3.262.836)
Utilidad (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		24.515.777	(5.484.849)
Utilidad atribuible a participaciones no controladoras	25	<u>6.694.462</u>	<u>2.222.013</u>
Utilidad (pérdida) del año		31.210.239	(3.262.836)
Utilidad (pérdida) por acción			
Utilidad (pérdida) por acción básica:			
Utilidad (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas (\$/acción)		123.817,06	(27.701,26)
Utilidad (pérdida) por acción básica en operaciones discontinuadas (\$/acción)		-	-
Utilidad (pérdida) por acción básica	26	<u>123.817,06</u>	<u>(27.701,26)</u>
Utilidad (pérdida) por acción diluída:			
Utilidad (pérdida) diluída por acción básica en operaciones continuadas (\$/acción)		123.817,06	(27.701,26)
Utilidad (pérdida) diluída por acción básica en operaciones discontinuadas (\$/acción)		-	-
Utilidad (pérdida) por acción diluída		<u>123.817,06</u>	<u>(27.701,26)</u>

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

VIVO SpA Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(En miles de pesos chilenos - M\$)

	Nota	01.01.2024	01.01.2023
	N°	31.12.2024	31.12.2023
		M\$	M\$
Estado de otros resultados integrales			
Utilidad (pérdida) del año		31.210.239	(3.262.836)
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán al resultado del período, antes de impuestos			
Resultado por coberturas de flujo de efectivo		-	-
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		-	-
Otros resultados integrales, total		<u>31.210.239</u>	<u>(3.262.836)</u>
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a:			
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		24.515.777	(5.484.849)
Resultado integral atribuible a las participaciones no controladoras	25	<u>6.694.462</u>	<u>2.222.013</u>
Resultado de ingresos y gastos integrales, total		<u>31.210.239</u>	<u>(3.262.836)</u>

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

VIVO SpA Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
 (En miles de pesos chilenos - M\$)

	Nota N°	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 2024		21.369.293	(601.772)	1.029.806	428.034	8.516.248	30.313.575	30.275.810	60.589.385
Resultado Integral:									
Utilidad del año		-	-	-	-	24.515.777	24.515.777	6.694.462	31.210.239
Dividendo pagado		-	-	-	-	-	-	(98.000)	(98.000)
Aumento por transferencias y otros cambios		-	-	-	-	-	-	1.805.918	1.805.918
Saldo al 31 de diciembre de 2024	25	<u>21.369.293</u>	<u>(601.772)</u>	<u>1.029.806</u>	<u>428.034</u>	<u>33.032.025</u>	<u>54.829.352</u>	<u>38.678.190</u>	<u>93.507.542</u>

	Nota N°	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)
Dividendo pagado		-	-	-	-	-	-	(3.503.956)	(3.503.956)
(Disminución) aumento por transferencias y otros cambios		-	-	-	-	-	-	3.191.363	3.191.363
Saldo al 31 de diciembre de 2023	25	<u>21.369.293</u>	<u>(601.772)</u>	<u>1.029.806</u>	<u>428.034</u>	<u>8.516.248</u>	<u>30.313.575</u>	<u>30.275.810</u>	<u>60.589.385</u>

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

VIVO SpA Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023
(En miles de pesos chilenos - M\$)

	Nota N°	01.01.2024 31.12.2024 M\$	01.01.2023 31.12.2023 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		61.274.584	53.755.913
Otros cobros por actividades de operación		121.927	312.160
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(21.435.208)	(17.941.535)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(5.026.746)	(4.713.079)
Otros pagos por actividades de operación	36	(14.206.714)	(13.228.557)
Impuestos a las ganancias pagados		(232.388)	(23.422.256)
Otras entradas (salidas) de efectivo, neto		<u>2.934.576</u>	<u>7.925</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		<u>23.430.031</u>	<u>(5.229.429)</u>
Flujos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento			
Préstamos obtenidos de empresas relacionadas	10 y 36	138.000	25.000
Pagos de préstamos obtenidos de empresas relacionadas	10 y 36	(911.220)	(491.780)
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	36	(2.776.704)	(659.126)
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	36	24.382.722	17.711.082
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	36	-	6.417.568
Importes procedentes de pasivos por arrendamiento financiero	36	8.846.610	-
Dividendos pagados	36	(98.000)	(671.000)
Intereses pagados	36	(15.375.173)	(11.515.168)
Reembolsos de préstamos	36	(29.110.033)	(17.308.730)
Importes procedentes de la emisión de acciones	36	1.805.920	3.184.316
Otras salidas de efectivo, clasificados como actividades de financiamiento	36	<u>-</u>	<u>(816.665)</u>
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiamiento		<u>(13.097.878)</u>	<u>(4.124.503)</u>
Flujos de efectivo (utilizados en) procedentes de actividades de inversión			
Flujos de efectivo procedente de pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	10 y 30	-	3.165.630
Compras de propiedades de inversión		(8.116.042)	(5.682.523)
Importes procedentes de la venta de propiedades de inversión	11 y 30	1.442.820	9.245.106
Préstamo a entidades relacionadas	10	(13.800)	(237.130)
Cobros a empresas relacionadas	10	-	107.033
Intereses recibidos		109.368	229.846
Otras entradas de efectivo, clasificados como actividades de inversión		<u>(3.559.079)</u>	<u>505.985</u>
Flujos de efectivo netos (utilizados en) procedentes de actividades de inversión		<u>(10.136.733)</u>	<u>7.333.947</u>
Aumento (disminución) neta en el efectivo y equivalentes al efectivo		195.420	(2.019.985)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	6	<u>3.156.548</u>	<u>5.176.533</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	6	<u>3.351.968</u>	<u>3.156.548</u>

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

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL.....	10
2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS.....	17
3. REVELACIONES DE LOS JUICIOS QUE LA GERENCIA HAYA REALIZADO AL APLICAR LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA ENTIDAD.....	39
4. CAMBIOS CONTABLES.....	43
5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS.....	43
6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.....	47
7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES.....	48
8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS.....	49
9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.....	50
10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS.....	53
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.....	57
12. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS A LA PLUSVALÍA.....	60
13. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS.....	61
14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.....	63
15. ACTIVOS POR DERECHO DE USO.....	65
16. INVERSIÓN CONTABILIZADA UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN.....	66
17. INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	67
18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS.....	69
19. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS.....	75
20. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.....	79
21. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.....	80
22. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS.....	81
23. PROVISIÓN DE DÉFICIT DE PATRIMONIO DE COLIGADAS.....	82
24. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.....	83
25. PATRIMONIO.....	86
26. GANANCIA POR ACCIÓN.....	90
27. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.....	90
28. COSTO DE VENTAS.....	91
29. GASTO DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS.....	91
30. OTRAS GANANCIAS (PERDIDAS).....	92

31. COSTOS FINANCIEROS	93
32. INGRESOS FINANCIEROS	94
33. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTES	94
34. MONEDA EXTRANJERA	95
35. ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS DE LAS PRINCIPALES FILIALES	96
36. ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO	97
37. COMBINACION DE NEGOCIO	98
38. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	98
39. COVENANTS	106
40. MEDIO AMBIENTE	107
41. HECHOS POSTERIORES	108

VIVO SpA Y FILIALES.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y AL 31 DE DICIEMBRE 2023
(En miles de pesos chilenos - M\$)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Vivo 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 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 definido dentro del proceso de reorganización que afecta a Vivo 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 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 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 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 registrará 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, antes mencionado, y del Acuerdo de Reorganización de Inversiones Terra SpA, aprobado en Junta Deliberativa de Acreedores celebrada con fecha 19 de enero de 2022.

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

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

de Inversiones Terra SpA, el “Acuerdo de Reorganización”), se han implementado los siguientes acuerdos:

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

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

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

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

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

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

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

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 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.

(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.

Por escritura pública de fecha 18 de abril de 2024, otorgada en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente, Seguros Vida Security Previsión S.A. representada por Hipotecaria Security S.A., como acreedor e Inmobiliaria Puente Limitada., como deudora, suscribieron un Mutuo Hipotecario Endosable por UF 650.000, constituyéndose hipoteca en favor del acreedor sobre el inmueble en el cual está construido el Centro Comercial Vivo Outlet de Chillán. En dicha escritura concurrió el banco Scotiabank Chile, alzando y cancelando sus garantías. Este mutuo será desembolsado y por tanto comienza a regir, una vez esté inscrita la hipoteca en el Conservador de bienes Raíces de Chillán.

Con fecha 12 de agosto de 2024, se concretó una operación de financiamiento con Metlife Chile Seguros de Vida S.A. para la construcción del proyecto denominado Vivo Outlet Parque Los Toros ubicado en la comuna de Puente Alto. Dicho financiamiento de construcción y largo plazo, consistente en un leasing financiero Inmobiliario por hasta UF 599.826 y un plazo de 30 años.

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 y filiales, en adelante la Sociedad o el grupo, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se presentan en miles de pesos chilenos y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), específicamente NIC34, Información Financiera, emitida por International Accounting Standards Board (en adelante “IASB”) y representan una adopción integral, explícita y sin reservas de las mencionadas NIIF y considerando las respectivas regulaciones de la Comisión para el Mercado Financiero, y han sido aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 27 de marzo de 2025.

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 y filiales comprenden los ejercicios que se mencionan a continuación:

- Estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados consolidados de resultados por función por años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados consolidados de resultados integrales por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados consolidados de cambios en el patrimonio por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023.
- Estados consolidados de flujos de efectivo directos por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados reflejan fielmente la situación financiera de Vivo SpA y filiales al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 2024 y 2023 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 y filiales.

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

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

Juicios, estimaciones y supuestos

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

Reclasificación

Los presentes estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024 presentan reclasificaciones y modificaciones de presentación respecto de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2023, sólo para efecto de mejorar su lectura e interpretación se han efectuado las siguientes reclasificaciones:

Reclasificación de “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes” a “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes”. El detalle es el siguiente:

	Saldo Informado 31.12.2023	Reclasificaciones 31.12.2023	Saldo Reclasificado 31.12.2023
	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.156.548		3.156.548
Otros activos financieros, corrientes	1.806.919		1.806.919
Otros activos no financieros, corrientes	1.529.246		1.529.246
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	6.893.962	(375.556)	6.518.406
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	267.085		267.085
Activos por impuestos, corrientes	7.834.961		7.834.961
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	(375.556)	21.113.165
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	23.794.325		23.794.325
Total activos, corrientes	45.283.046	(375.556)	44.907.490
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	1.005.758		1.005.758
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	5.356.360	375.556	5.731.916
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	1.071.585		1.071.585
Activos intangibles distintos de la plusvalía	88.574		88.574
Propiedades, plantas y equipos	119.905		119.905
Propiedades de inversión	487.986.691		487.986.691
Activos por derecho de uso	267.944		267.944
Activos por impuestos diferidos	14.492.161		14.492.161
Total activos, no corrientes	510.388.978	375.556	510.764.534
TOTAL ACTIVOS	555.672.024	-	555.672.024

Estas reclasificaciones no afectan el resulta 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 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 y filiales han optado por presentar sus estados consolidados de resultados clasificados por función.

Estados consolidados de flujo de efectivo

Vivo 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 (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 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	31.12.2024			31.12.2023		
			Porcentaje de participación			Porcentaje de participación		
			Directo %	Indirecto %	Total %	Directo %	Indirecto %	Total %
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	Peso chileno	100,00	-	100,00	100,00	-	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. (1)	Peso chileno	-	91,79	91,79	-	91,79	91,79
76.012.814-7	Inmobiliarias Regionales SpA. (Ex Inmobiliarias Regionales S.A.) (1) (6)	Peso chileno	-	91,81	91,81	-	91,81	91,81
96.763.040-3	Inmobiliaria Río Lluta S.A. (2)	Peso chileno	-	46,82	46,82	-	46,82	46,82
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A. (3)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A. (3)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A. (3)	Peso chileno	-	91,70	91,70	-	91,70	91,70
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.(4)	Peso chileno	-	50,00	50,00	-	50,00	50,00
76.503.506-6	Vivo Iquique SpA (Ex Vivo Iquique S.A.) (5) (7)	Peso chileno	-	100,00	100,00	-	100,00	100,00
76.503.505-8	Vivo Calama SpA (Ex Vivo Calama S.A.) (5) (8)	Peso chileno	-	100,00	100,00	-	100,00	100,00

- (1) La filial directa Inmobiliaria Ovalle S.A. ejerce el control sobre estas sociedades a través de la administración. (Según la Junta Extraordinaria de Accionistas de Inmobiliarias Regionales S.A.
- (2) La filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. ejerce el control sobre esta sociedad a través de la administración.
- (3) La filial indirecta Inmobiliarias Regionales SpA. (Ex Inmobiliarias Regionales S.A.) ejerce el control sobre estas sociedades a través de la administración.
- (4) La filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. ejerce el control sobre esta sociedad a través de la administración.
- (5) La filial directa Inversiones HSG SpA ejerce el control sobre estas sociedades a través de la administración.
- (6) Con fecha 23 de agosto de 2024, en junta extraordinaria de accionistas, se aprobó la transformación de la Sociedad en una sociedad por acciones, cuya razón social es Inmobiliarias Regionales SpA.
- (7) Con fecha 23 de agosto de 2024, en junta extraordinaria de accionistas, se aprobó la transformación de la Sociedad en una sociedad por acciones, cuya razón social es Vivo Iquique SpA.
- (8) Con fecha 23 de agosto de 2024, en junta extraordinaria de accionistas, se aprobó la transformación de la Sociedad en una sociedad por acciones, cuya razón social es Vivo Calama SpA.

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 se presentan ajustados según las siguientes equivalencias:

	31.12.2024	31.12.2023
	\$	\$
Unidad de fomento	38.416,69	36.789,36

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 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 revertir los correspondientes activos o pasivos por impuestos diferidos.

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

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

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

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

h. Propiedades, planta y equipo

Los bienes de propiedades, planta y equipo son registrados al costo, excluyendo los costos de mantenimiento 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. 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 determinan como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

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

1.2 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 2024 y 2023, la Sociedad tiene emitidas acciones serie A, B y C, de las cuales tiene suscritas las acciones de serie A y serie B.

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 período menor entre el plazo de arrendamiento y la vida útil del activo subyacente.

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

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

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

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

q. Provisiones

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

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

r. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

- a) **Ingresos inmobiliarios** - Los ingresos por servicios de arriendo de locales comerciales, arriendos de oficinas, salas de supermercados, locales al interior de éstas, estacionamientos y bodegas, son reconocidos una vez que se ha prestado el servicio.
- b) **Ingresos por gestión** - Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos se producirán y puedan ser confiablemente medidos.
- c) **Ingresos ingeniería y construcción** - La sociedad reconoce los ingresos por los grados de avances de obras en construcción, ajustándose al cierre de cada etapa considerando los costos reales incurridos.

s. Ganancia por acción

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Sociedad no realizó operaciones de potencial efecto dilutivo, que suponga una ganancia por acción diluida diferente del beneficio básico por acción.

t. Dividendo mínimo

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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.

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 35% y 37% aproximadamente, del total de ingresos consolidados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 2024 y 2023.

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
Clasificación de pasivos como corriente o no Corriente (enmiendas a NIC 1)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2024.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
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.
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.

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
Falta de intercambiabilidad (enmiendas a NIC 21)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2025.
Clasificación y medición de los instrumentos financieros (enmiendas a NIIF 9 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2026.
Presentación e Información a Revelar en los Estados Financieros (enmiendas a NIIF 18)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2027.
Subsidiarias sin Obligación Pública de Rendir Cuentas: Información a Revelar (enmiendas a NIIF 19)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2027.
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.

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

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

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

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

3.1 Deterioro de activos

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

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

3.2 Vida útil económica de activos

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

3.3 Valor razonable de los instrumentos financieros y derivados

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

3.4 Estimación de deudores incobrables

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

3.5 Valor razonable de las propiedades de inversión

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

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

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

3.7 Cálculo del impuesto sobre beneficios y activos por impuestos diferidos

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

3.8 Pasivos por arrendamiento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los ajustes del período de medición son ajustes que surgen de información adicional obtenida durante el “período 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 período 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 período.

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 habrían 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 período de reporte en que la combinación ocurre, la Sociedad informa los importes provisionales de las partidas cuya contabilización está incompleta.

Durante el período 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 2024 no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto a de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2023.

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 2024, la Sociedad presenta patrimonio consolidado ascendente a M\$93.507.542 (M\$60.589.385 al 31 de diciembre de 2023), utilidad del año de M\$31.210.239 (M\$3.262.836 pérdida al 31 de diciembre de 2023) y capital de trabajo positivo por M\$22.295.235 (M\$12.227.940 capital de trabajo negativo al 31 de diciembre de 2023).

El capital de trabajo negativo de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 se debe principalmente 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 y al leasing de la filial indirecta Vivo Santiago SpA para el desarrollo del mall del mismo nombre. Estos pasivos fueron refinanciados durante el año 2024, generando un capital de trabajo positivo.

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 y filiales, al 31 de diciembre de 2024 y 2023 basado en obligaciones financieras contractuales de pago.

Al 31 de diciembre de 2024	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	11.406.761	12.975.379	35.063.960	38.221.104	22.081.400	337.605.575	457.354.179
Intereses	20.311.966	23.065.582	18.927.320	17.208.212	15.097.841	124.557.819	219.168.740
Totales	<u>31.718.727</u>	<u>36.040.961</u>	<u>53.991.280</u>	<u>55.429.316</u>	<u>37.179.241</u>	<u>462.163.394</u>	<u>676.522.919</u>

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	<u>60.088.324</u>	<u>28.882.426</u>	<u>31.627.725</u>	<u>33.204.923</u>	<u>50.648.651</u>	<u>416.997.292</u>	<u>621.449.341</u>

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 2024 la Sociedad posee un total de M\$2.416.359 y M\$475.137.318 en activos y pasivos respectivamente, establecidas en Unidades de Fomento (M\$2.588.468 y M\$445.575.902 al 31 de diciembre de 2023). 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\$28.363.240.

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 recuperero).

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 2024 y 2023 es el siguiente:

RUT Entidad	Nombre Entidad	Tipo de Garantía	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
76.058.352-9	Vivo SpA	Efectivo	256.852	276.110
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	Efectivo	786.362	719.803
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	Efectivo	147.367	128.234
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	Efectivo	105.741	95.799
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	Efectivo	6.233	665
Totales (1)			<u>1.302.555</u>	<u>1.220.611</u>

(1) Ver nota 22 otros pasivos no financieros

El detalle de las garantías en documentos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

RUT Entidad	Nombre Entidad	Tipo de Garantía	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
76.058.352-9	Vivo SpA.	Boleta	140.546	150.587
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	Boleta	1.599.558	1.297.283
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	Carta Aval	932.523	893.021
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	Mandato Pagare	25.578	-
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	Deposito a plazo	14.771	16.963
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	Boleta	6.064	5.807
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	Boleta	281.371	207.083
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	Cheque	-	18.248
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	Deposito a plazo	2.650	2.567
Totales			<u>3.003.061</u>	<u>2.591.559</u>

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:

	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 9)	<u>8.883.731</u>	<u>8.624.008</u>

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 2024 y 2023 la sociedad no posee deuda en moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2024 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 2024 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 59% (73% al 31 de diciembre de 2023) de los contratos vigentes con una duración mayor a los 5 años, ambos ponderados por ingresos por arriendo, y el plazo promedio de los contratos por metros cuadrados arrendables (GLA) es de 13 años (13 años al 31 de diciembre de 2023).

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 2024 un porcentaje de ingresos variables de sólo un 9% (7% al 31 de diciembre de 2023), 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 37% en diciembre de 2023. Al cierre de estos Estados Financieros, SMU representa un 35% 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:

		31.12.2024	31.12.2023
	Moneda	M\$	M\$
Efectivo en caja y banco	Pesos	2.200.142	2.059.585
Valores negociables (1)	Pesos	1.151.826	952.963
Depósitos a plazo (2)	Pesos	<u>-</u>	<u>144.000</u>
Totales		<u><u>3.351.968</u></u>	<u><u>3.156.548</u></u>

El efectivo y equivalentes de efectivo corresponde a los saldos de dinero mantenidos en caja, en cuentas corrientes bancarias, en valores negociables y en depósitos a plazo.

(1) 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.

El detalle de los valores negociables es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2024:

Rut	Empresa	Rut Banco	Nombre Banco	Nombre Fondo	Serie	Cantidad Cuotas	Valor Cuota	31.12.2024 M\$
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE F5	472.736,8469	2.436,50530	<u>1.151.826</u>
Total								<u><u>1.151.826</u></u>

Al 31 de diciembre de 2023:

Rut	Empresa	Rut Banco	Nombre Banco	Nombre Fondo	Serie	Cantidad Cuotas	Valor Cuota	31.12.2023 M\$
76.012.814-7	Inmobiliarias Regionales SA	97.023.000-9	Banco Itaú	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE F1	3.671,2500	2.130,10520	7.820
76.012.814-7	Inmobiliarias Regionales SA	97.023.000-9	Banco Itaú	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE F2	23.234,9490	2.163,31720	50.265
96.763.040-3	Inmobiliaria Rio Lluta S.A.	97.036.000-K	Banco Santander	Money Market	Ejecutiva	41.499,5076	1.687,89880	70.047
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE F5	55.340,1265	2.203,29050	121.930
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.036.000-K	Banco Santander	Money Market	Corporativa	237.140,0436	1.687,89880	400.268
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE F1	46.572,1739	2.163,31720	100.750
76.132.214-1	Inversiones HSG SA	97.023.000-9	Banco Itaú	Fondo Mutuo Itaú Select	SERIE F3	91.627,8405	2.203,29050	201.883
Total								<u>952.963</u>

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

Al 31 de diciembre de 2023:

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%	<u>144.000</u>

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

El detalle de los otros activos financieros es el siguiente:

	Moneda	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Efectivo en banco (1)	Pesos	2.472.708	1.806.919
Depósitos a plazo (2)	Pesos	<u>2.893.290</u>	<u>-</u>
Totales		<u>5.365.998</u>	<u>1.806.919</u>

(1) Fondos traspasados a cuentas del Banco de Chile, representante de los tenedores de bonos, para dar cumplimiento al vencimiento de las series de bono de fecha 1 de enero del 2025 y 2024, respectivamente. El uso de esta cuenta se encuentra restringido exclusivamente a pagar cuotas de los bonistas.

(2) Fondos destinados a la construcción del proyecto “Vivo Outlet Parque Los Toros”, invertidos en depósitos a plazo con vencimiento superior a 90 días. El uso de estos fondos se encuentra restringido a la construcción del proyecto y por tanto no puede ser utilizado como parte del capital de trabajo de las operaciones.

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

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

Corrientes	Moneda	31.12.2024	31.12.2023
		M\$	M\$
Pagos anticipados (1)	\$	<u>962.553</u>	<u>1.529.246</u>
No corrientes	Moneda	31.12.2024	31.12.2023
		M\$	M\$
Valores en garantía (2)	\$	<u>1.102.489</u>	<u>1.005.758</u>

- (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 18 a) (3).
- (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:

	31.12.2024		31.12.2023	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Deudores por ventas	5.989.247	-	5.980.679	-
Documentos por cobrar (1)	1.334.117	662.751	1.051.903	740.762
Deudores varios (2)	435.440	1.453.704	698.208	1.408.034
Remanente de crédito fiscal (3)	109.511	3.918.752	43.194	3.583.120
Deterioro deudores por venta (4)	(991.528)	-	(1.255.578)	-
Totales	<u>6.876.787</u>	<u>6.035.207</u>	<u>6.518.406</u>	<u>5.731.916</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2024 corresponde a cheques en cartera de la Sociedad, de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. y de las filiales indirectas SR Inmobiliaria S.A. e Inmobiliaria SRR S.A. por M\$29.428, M\$395.990, M\$44.629 y M\$5.336 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\$17.223, M\$1.227.500, M\$174.699 y M\$82.292, respectivamente y otros documentos por cobrar de filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. por M\$19.771, respectivamente.

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.

- (2) Al 31 de diciembre de 2024, el monto corriente corresponde principalmente a contribuciones con gestión de recuperación por M\$303.076. Monto no corriente corresponde a saldo por cobrar por un monto de M\$1.078.148 por la venta de los lotes del terreno de Vivo Outlet Parque Los Toros de la filial Inmobiliaria Puente Limitada cuyo vencimiento es el 31 de diciembre de 2026 y a aportes reembolsables de las empresas Aguas Andinas S.A, Agua Cordillera S.A. y ESSBIO S.A. por un monto de M\$375.556.

Al 31 de diciembre de 2023, el monto corriente corresponde principalmente a reembolsos de seguros por siniestros por 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 y aportes reembolsables de las empresas Aguas Andinas S.A, Agua Cordillera S.A. y ESSBIO S.A. por un monto de M\$375.556.

- (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 con el 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 con 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	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores por venta	4.915.965	4.152.116	558.021	988.073	515.261	840.490	5.989.247	5.980.679
Documentos por cobrar	1.125.458	930.586	106.118	40.724	102.541	80.593	1.334.117	1.051.903
Deudores varios	810.996	698.208	-	-	-	-	810.996	698.208
Remanente crédito fiscal	109.511	43.194	-	-	-	-	109.511	43.194
Deterioro deudores comerciales	(156.897)	(25.093)	(293.568)	(351.223)	(541.063)	(879.262)	(991.528)	(1.255.578)
Totales	<u>6.805.033</u>	<u>5.799.011</u>	<u>370.571</u>	<u>677.574</u>	<u>76.739</u>	<u>41.821</u>	<u>7.252.343</u>	<u>6.518.406</u>

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							
	31.12.2024				31.12.2023			
	Clientes cartera no repactada	Monto cartera no repactada	Clientes cartera repactada	Monto cartera repactada	Clientes cartera no repactada	Monto cartera no repactada	Clientes cartera repactada	Monto cartera repactada
	N°	M\$	N°	M\$	N°	M\$	N°	M\$
Al día	131	3.070.873	48	961.222	129	2.300.256	46	663.252
1 - 30 días	223	1.384.133	12	22.266	238	1.312.995	22	106.591
31 - 60 días	73	429.400	6	27.343	106	404.027	7	44.967
61 - 90 días	22	132.793	4	18.939	45	227.275	5	23.341
91 - 120 días	22	354.180	4	17.274	29	218.288	4	22.471
121 - 150 días	8	51.762	3	14.945	15	51.095	2	3.952
151 - 180 días	13	67.923	3	14.906	19	463.316	1	2.115
181 - 210 días	7	48.027	4	15.916	7	20.772	1	2.110
211 - 250 días	6	24.351	3	21.829	16	164.124	1	2.105
> 250 días	60	529.777	3	115.505	68	922.258	1	77.272
Totales		<u>6.093.219</u>		<u>1.230.145</u>		<u>6.084.406</u>		<u>948.176</u>

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:

	31.12.2024		31.12.2023	
	Clientes	Monto	Clientes	Monto
	N°	cartera	N°	cartera
		M\$		M\$
Documentos por cobrar protestados	4	12.248	5	47.914
Documentos por cobrar en cobranza judicial	51	<u>605.402</u>	59	<u>1.119.657</u>
Totales		<u><u>617.650</u></u>		<u><u>1.167.571</u></u>

Las constituciones de provisiones de deterioro y los castigos de cartera al 31 de diciembre de 2024 y 2023, son las siguiente:

31.12.2024				31.12.2023			
Provisión		Castigos del período	Recuperos del período	Provisión		Castigos del período	Recuperos del período
Cartera no repactada	Cartera repactada			Cartera no repactada	Cartera repactada		
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
<u>876.023</u>	<u>115.505</u>	<u>(532.289)</u>	<u>-</u>	<u>1.178.306</u>	<u>77.272</u>	<u>(898.222)</u>	<u>-</u>

Movimiento del deterioro:

	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Saldo inicial	1.255.578	1.883.979
Provisión del período	268.239	269.821
Castigos o bajas del período	<u>(532.289)</u>	<u>(898.222)</u>
Saldo final	<u><u>991.528</u></u>	<u><u>1.255.578</u></u>

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	
						31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
76.142.875-6	Desarrollos Comerciales II S.A. (1)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	\$	157.000	157.000
77.005.200-9	Asesorías e Inv. San Pedro Ltda. (1)	Otras partes relacionadas	Chile	Cuenta corriente	\$	123.885	110.085
Totales						<u>280.885</u>	<u>267.085</u>

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

b. Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Rut	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	Corriente		No corriente	
						31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
76.842.460-8	Inversiones Andalucía S.A. (1)	Otras partes relacionadas	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	5.185.350	5.856.997
78.435.780-5	Inversiones Comerciales Raíces SpA (1)	Otras partes relacionadas	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	1.321.041	1.265.082
76.040.617-1	Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. (2)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	\$	968.855	830.855	-	-
Totales						<u>968.855</u>	<u>830.855</u>	<u>6.506.391</u>	<u>7.122.079</u>

(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	31.12.2024		31.12.2023	
				Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$
78.435.780-5	Inversiones Comerciales Raíces SpA	Otras partes relacionadas	Traspos otorgados	-	-	20.772	-
			Reajustes	55.959	(55.959)	58.587	(58.587)
76.842.460-8	Inversiones Andalucía S.A.	Otras partes relacionadas	Dividendos pagados	-	-	597.500	-
			Traspos otorgados	911.220	-	471.008	-
			Reajustes	239.573	(239.573)	286.665	(286.665)
76.040.617-1	Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.	Coligada	Traspos recibidos	138.000	-	25.000	-
77.005.200-9	Asesorías e Inv. San Pedro Ltda.	Otras partes relacionadas	Traspos otorgados	13.800	-	2.500	-
96.571.890-7	Compañía de Seguros Confuturo S.A.	Otras partes relacionadas	Suscripción de acciones filial común	1.805.920	-	3.184.316	-
96.584.620-4	Inversiones Canicio S.A.	Accionista común	Dividendos pagados (3)	51.000	-	38.250	-
4.430.060-5	Lorenzo Bitar	Otras partes relacionadas	Dividendos pagados (3)	24.000	-	18.000	-
6.360.275-2	Carlos Bitar	Otras partes relacionadas	Dividendos pagados (3)	14.000	-	10.500	-
6.379.676-K	Sergio Bitar	Otras partes relacionadas	Dividendos pagados (3)	3.000	-	2.250	-
6.379.676-K	Rodrigo Bitar	Otras partes relacionadas	Dividendos pagados (3)	6.000	-	4.500	-
76.014.544-0	Bravo y Compañía S.A.	Accionista común	Dividendo pagado	-	-	2.832.956	-
76.489.577-0	Inversiones HCP City Express S.A. (1)	Coligada	Traspos otorgados	-	-	159.137	159.137
			Traspos recibidos	-	-	4.106	-
			Intereses devengados	-	-	129.301	129.301
			Reajustes	-	-	131.013	131.013
			Absorción Hotel City Express Puerto Montt S.A.	-	-	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	Traspos otorgados	-	-	62.938	62.938
			Traspos recibidos	-	-	62.938	-
			Intereses devengados	-	-	60.528	60.528
			Reajustes	-	-	70.788	70.788
			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	-

Rut	Sociedad	Relación	Concepto	31.12.2024		31.12.2023	
				Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$
76.503.505-8	Hotel City Express Calama S.A. (1)	Coligada	Traspos otorgados	-	-	455	-
			Traspos recibidos	-	-	11.971	-
			Intereses devengados	-	-	5.752	5.752
			Reajustes	-	-	6.134	6.134
			Pago 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	Traspos otorgados	-	-	7.322	-
			Traspos recibidos	-	-	7.354	-
			Intereses devengados	-	-	8.102	8.102
			Reajustes	-	-	8.671	8.671
			Venta acciones	-	-	1.200	65
			Cesión de cuentas corrientes	-	-	294.457	-
76.503.506-6	Hotel City Express Iquique S.A. (1)	Coligada	Traspos otorgados	-	-	4.778	-
			Traspos recibidos	-	-	20.395	-
			Intereses devengados	-	-	20.043	20.043
			Reajustes	-	-	21.493	21.493
			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	-
76.503.503-1	Hotel City Express Puerto Montt S.A. (2)	Coligada	Traspos recibidos	-	-	269	-
			Intereses devengados	-	-	14.025	14.025
			Reajustes	-	-	15.076	15.076
			Absorción Hotel City Express Puerto Montt S.A. (3)	-	-	511.713	-

(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 (2) 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. Producto de esta transacción Inversiones HSG S.A. recaudó M\$2.865.629 y generó una utilidad ascendente a M\$1.214.834.

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.

- (2) 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.
- (3) Con fecha de 19 de agosto de 2024, en junta ordinaria de accionistas de la filial indirecta Inmobiliaria Rio Lluta S.A. previa aprobación de la comisión de acreedores de la Sociedad, en cumplimiento con el acuerdo de reorganización (ver Nota 1), se acordó distribuir un dividendo, en la filial indirecta Inmobiliaria Rio Lluta S.A. por M\$200.000 con cargo a las utilidades acumuladas.

d. Compensación del personal clave de la Sociedad

El detalle es el siguiente:

	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Remuneraciones recibidas por la gerencia	2.683.612	3.493.848
Dietas a directores (1)	450.499	432.120
Totales	<u>3.134.111</u>	<u>3.925.968</u>

- (1) Incluye dietas y comités recibidas por asistencia a directorios y comité de directores de Vivo SpA. En conformidad a lo establecido en el Artículo 33 de la Ley N°18.046 de Sociedades Anónimas, en abril de 2021, la Junta General Ordinaria de Accionistas determinó la remuneración del Directorio y del Comité de directores de Vivo SpA.

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 diciembre de 2024 y 2023 los terrenos de Talcahuano, Antofagasta y Coyhaique, el Strip Center Hamburgo y el 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, el 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.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados, el plan de ventas se mantiene activo. La gestión de ventas se encuentra a cargo de distintas corredoras de propiedades. Mensualmente se realiza el seguimiento al avance del plan de ventas y se presenta a la administración en las distintas instancias de toma de decisiones Corporativas.

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 2024 y 2023 son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2024:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Inmobiliaria Puente Ltda. M\$	SR Inmobiliaria S.A. M\$	Inmobiliaria SRB S.A. M\$	Vivo Iquique SpA (Ex Vivo Iquique S.A.) M\$	Vivo Calama SpA (Ex Vivo Calama S.A.) M\$	Total M\$
Activos no corrientes mantenidos para la venta						
Propiedades de inversión	14.902.393	3.853.824	192.260	1.917.785	1.351.530	22.217.792
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	14.902.393	3.853.824	192.260	1.917.785	1.351.530	22.217.792

Al 31 de diciembre de 2023:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Inmobiliaria Puente Ltda. M\$	SR Inmobiliaria S.A. M\$	Inmobiliaria SRB S.A. M\$	Vivo Iquique SpA (Ex Vivo Iquique S.A.) M\$	Vivo Calama SpA (Ex Vivo Calama S.A.) M\$	Total M\$
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 (1)	-	147.071	-	-	-	147.071
Otros pasivos financieros, no corrientes (1)	-	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

(1) En febrero de 2024, la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. prepagó créditos con Metlife Chile Seguros de Vida S.A. con devoluciones realizadas por las Compañías de Seguro por activos siniestrados durante el cuarto trimestre de 2019 en el contexto del estallido social. Ver Nota 30 (1).

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 por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 por los activos clasificados como disponibles para la venta, e incluidos en los estados de resultados consolidados de Vivo SpA son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2024:

	Inmobiliaria Puente Ltda. M\$	SR Inmobiliaria S.A. M\$	Inmobiliaria SRB S.A. M\$	Vivo Iquique SpA (Ex Vivo Iquique S.A.) M\$	Vivo Calama SpA (Ex Vivo Calama S.A.) M\$	Total M\$
Estado de resultados						
Ingreso de actividades ordinarias	51.599	4.494	-	-	-	56.093
Costo de ventas	(82.277)	(43.370)	(14.014)	-	-	(139.661)
Margen bruto	(30.678)	(38.876)	(14.014)	-	-	(83.568)
Gasto de administración	(1.244)	(1.129)	-	(50.474)	(20.884)	(73.731)
Otras pérdidas	(130.960)	-	-	(88.998)	-	(219.958)
Ganancias (pérdidas) de actividades operacionales	(162.882)	(40.005)	(14.014)	(139.472)	(20.884)	(377.257)
Resultados por unidades de reajuste	(153)	-	-	(26)	(15)	(194)
Utilidad (pérdida) del período	(163.035)	(40.005)	(14.014)	(139.498)	(20.899)	(377.451)

Al 31 de diciembre de 2023:

	Inmobiliaria Puente Ltda. M\$	SR Inmobiliaria S.A. M\$	Inmobiliaria SRB S.A. M\$	Inversiones HSG S.A. M\$	Vivo Iquique SpA (Ex Vivo Iquique S.A.) M\$	Vivo Calama SpA (Ex Vivo Calama S.A.) M\$	Total 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 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)

Ventas y bajas del año:

Con fecha 16 de septiembre de 2024, en cumplimiento con el plan de ventas de activos de la Sociedad, la filial SR Inmobiliaria S.A. vendió el terreno de su propiedad ubicado en la comuna de Pudahuel, denominado “Ciudad de los Valles”. El precio de la operación ascendió a M\$480.790, generando una utilidad en la venta de M\$480.790. Ver Nota 30 (2).

Con fecha 31 de mayo de 2024, en cumplimiento con el plan de ventas de activos de la Sociedad la filial Inmobiliaria SRB S.A. vendió parte del terreno de su propiedad ubicado en la ciudad de Curicó. El precio de la operación ascendió a M\$962.030, generando una utilidad en la venta de M\$590.074. Ver nota 30 (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\$6.687.480, generando una utilidad en la venta de M\$136.412. Ver nota 30 (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 30 (2).

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. El precio de la operación ascendió a M\$512.315, generando una utilidad en la venta de M\$395.239. Ver nota 30 (2).

Con fecha 26 de mayo de 2023, el directorio aprobó eliminar del plan de ventas de activos de la Sociedad, el departamento ubicado en la comuna de Providencia de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. Esta baja no generó efectos en balance ni en el resultado.

12. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS A LA PLUSVALÍA

El detalle de los activos intangibles distintos a la plusvalía al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

a. Composición

	31.12.2024			31.12.2023		
	Activo Bruto M\$	Amortización Acumulada M\$	Activo Neto M\$	Activo Bruto M\$	Amortización Acumulada M\$	Activo Neto M\$
Software	<u>786.670</u>	<u>(754.997)</u>	<u>31.673</u>	<u>786.670</u>	<u>(698.096)</u>	<u>88.574</u>

b. Movimientos

	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Saldo inicial	88.574	265.043
Bajas	-	(53.000)
Gasto por amortización (Nota 29)	<u>(56.901)</u>	<u>(123.469)</u>
Saldo final	<u><u>31.673</u></u>	<u><u>88.574</u></u>

13. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

El detalle de las propiedades, plantas y equipos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

a. Composición

	31.12.2024			31.12.2023		
	Activo Bruto	Depreciación Acumulada	Activo Neto	Activo Bruto	Depreciación Acumulada	Activo Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Vehículos	70.690	(54.999)	15.691	70.690	(50.121)	20.569
Instalaciones	1.020.484	(944.652)	75.832	1.015.820	(916.638)	99.182
Muebles y útiles	251.555	(251.555)	-	259.181	(259.027)	154
Equipos computacionales	<u>116.734</u>	<u>(116.734)</u>	<u>-</u>	<u>116.734</u>	<u>(116.734)</u>	<u>-</u>
Totales	<u><u>1.459.463</u></u>	<u><u>(1.367.940)</u></u>	<u><u>91.523</u></u>	<u><u>1.462.425</u></u>	<u><u>(1.342.520)</u></u>	<u><u>119.905</u></u>

b. Movimientos

Al 31 de diciembre de 2024:

	Vehículos	Instalaciones	Muebles y útiles	Equipos computacionales	Totales
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo al 1 de enero de 2024	20.569	99.182	154	-	119.905
Bajas y castigos	-	(301)	(146)	-	(447)
Adiciones	-	5.954	-	-	5.954
Gasto por depreciación (1) (Nota 29)	<u>(4.878)</u>	<u>(29.003)</u>	<u>(8)</u>	<u>-</u>	<u>(33.889)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2024	<u><u>15.691</u></u>	<u><u>75.832</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>91.523</u></u>

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

Al 31 de diciembre de 2023:

	Vehículos	Instalaciones	Muebles y útiles	Equipos computacionales	Totales
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo 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 29)	<u>(10.099)</u>	<u>(28.830)</u>	<u>(1.136)</u>	<u>(99)</u>	<u>(40.164)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>20.569</u>	<u>99.182</u>	<u>154</u>	<u>-</u>	<u>119.905</u>

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

c. Información adicional

- Capitalización de intereses – Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 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 2024 y 2023 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 2024 y 2023 no existen bienes de valor significativo, que pudieran considerarse como temporalmente inactivos.

14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión corresponden principalmente a terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de arriendo.

a) El detalle es el siguiente:

	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Propiedades de inversión	483.063.845	426.152.439
Obras en curso	<u>72.239.954</u>	<u>61.834.252</u>
Totales	<u>555.303.799</u>	<u>487.986.691</u>

b) El movimiento es el siguiente:

	31.12.2024			31.12.2023		
	Propiedades de inversión	Obras en curso	Total Propiedades de inversión	Propiedades de inversión	Obras en curso	Total Propiedades de inversión
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldos iniciales	426.152.439	61.834.252	487.986.691	408.478.931	70.988.813	479.467.744
Adiciones (1) (2)	293.090	24.057.123	24.350.213	635.600	5.967.789	6.603.389
Ventas o bajas (2)	-	(13.631.179)	(13.631.179)	-	-	-
Reclasificación a disponible para la venta (3)	-	-	-	-	(15.122.350)	(15.122.350)
Cambios en valor justo (4)	<u>56.618.316</u>	<u>(20.242)</u>	<u>56.598.074</u>	<u>17.037.908</u>	<u>-</u>	<u>17.037.908</u>
Totales	<u>483.063.845</u>	<u>72.239.954</u>	<u>555.303.799</u>	<u>426.152.439</u>	<u>61.834.252</u>	<u>487.986.691</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2024, las principales adiciones a propiedades de inversión corresponden a la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. por las obras de remodelación de Vivo Outlet Chillán por M\$77.347, Vivo Los Trapenses por M\$94.653, Mall Panorámico por M\$35.345 y Mall Vivo Coquimbo por M\$38.272, además adiciones de la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. en el Stand Alone Club Hípico por M\$20.783 y Principe de Gales por M\$26.690. 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\$2.178.638 y a las obras de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. en los proyectos Vivo Outlet Parque Los Toros por M\$8.247.306.

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\$274.130, 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.

- (2) Con fecha 12 de agosto de 2024 se concretó una operación de leasback con Metlife Chile Seguros de Vida S.A. por el terreno ubicado en la comuna de Puente Alto destinado al proyecto Vivo Outlet Parque Los Toros de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. esta transacción generó un resultado diferido de M\$1.457.453. Dicho financiamiento de construcción y largo plazo, consistente en un leasing financiero Inmobiliario por hasta UF 599.826 y un plazo de 30 años. Ver Nota 19 a) (2).
- (3) 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.
- (4) 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 2024 y 2023 son los siguientes:

	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Ingresos por arriendos de propiedades de inversión (Nota 27)	41.598.748	38.356.654
Gastos de operación de las propiedades de inversión generadoras de ingresos por arriendos (Nota 28)	(9.372.584)	(8.941.248)

- d) Propiedades de inversión en arrendamiento financiero:

	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Inmobiliaria Puente Ltda.	199.305.972	173.286.105
Inmobiliaria SRR S.A.	53.900.059	43.455.888
SR Inmobiliaria S.A.	37.880.551	34.161.835
Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.	15.498.087	15.498.087
Inmobiliaria SRW S.A.	6.032.959	4.563.289
	<u>312.617.628</u>	<u>270.965.204</u>
Totales	<u>312.617.628</u>	<u>270.965.204</u>

En nota 19 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.

15. ACTIVOS POR DERECHO DE USO

El detalle de activos por derecho de uso al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

a. Composición

	31.12.2024			31.12.2023		
	Activo	Amortización	Activo	Activo	Amortización	Activo
	Bruto	Acumulada	Neto	Bruto	Acumulada	Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos por derecho de uso (1) (Nota 29)	<u>2.310.921</u>	<u>(1.371.522)</u>	<u>939.399</u>	<u>1.416.274</u>	<u>(1.148.330)</u>	<u>267.944</u>

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

b. Movimientos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Saldo inicial	267.944	497.610
Adición (1)	894.648	-
Gasto por amortización (2) (Nota 29)	<u>(223.193)</u>	<u>(229.666)</u>
Saldo final	<u>939.399</u>	<u>267.944</u>

(1) Con fecha 1 de abril de 2024 se firmó modificación de contrato de subarrendamiento con LV Patio Renta Inmobiliaria IX SpA. cambiando el monto y plazo de vencimiento del contrato. Ver Nota 19 b. (1).

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

16. INVERSIÓN CONTABILIZADA UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

El detalle es el siguiente:

a) Movimiento en coligadas

El movimiento al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Sociedad	País origen	Moneda control	Participación	Participación en				
				Saldo al 01.01.2024 M\$	Ganancia (pérdidas) M\$	Dividendos recibidos M\$	Otras aumentos M\$	Saldo al 31.12.2024 M\$
Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. (1)	Chile	CLP	50%	1.071.585	30.437	-	-	1.102.022

El movimiento al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Sociedad	País origen	Moneda control	Participación	Participación en				
				Saldo al 01.01.2023 M\$	pérdidas M\$	Dividendos recibidos M\$	Otros disminuciones 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

(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.

b) Información financiera resumida de las principales coligadas

Al 30 de diciembre de 2024 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\$

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 año M\$

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 2024 y 2023, el Grupo ha determinado provisión por déficit de patrimonio de sus inversiones. Ver nota 23.

17. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

En cada fecha de los presentes estados financieros consolidados el valor de libros de activos y pasivos financieros y su valor justo se detalla a continuación:

a) Valor razonable de los instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2024:

	31.12.2024		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	2.200.142	2.200.142	a)	2.200.142	-	-
Fondos mutuos de renta fija	1.151.826	1.151.826	a)	1.151.826	-	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8.134.360	8.134.360	a)	8.134.360	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	280.885	280.885	a)	280.885	-	-
Cuentas por cobrar no corrientes	1.740.899	1.740.899	a)	1.740.899	-	-
Propiedades de inversión	555.303.799	555.303.799	c)	-	-	555.303.799
Total activos financieros	568.811.911	568.811.911		13.508.112	-	555.303.799

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	952.963	952.963	a)	952.963	-	-
Depósitos a plazo	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	501.289.910	501.289.910		13.303.219	-	487.986.691

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 con 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 2024 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\$7.363.692.

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.

- **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 califican para contabilidad de cobertura de valor justo.

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

	Corriente		No corriente		Totales	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Préstamos bancarios	3.738.124	26.142.398	77.477.505	53.935.530	81.215.629	80.077.928
Obligaciones con el público	3.133.115	2.359.784	163.835.827	155.808.155	166.968.942	158.167.939
Otros pasivos financieros	-	-	15.276.063	13.846.087	15.276.063	13.846.087
Totales	6.871.239	28.502.182	256.589.395	223.589.772	263.460.634	252.091.954

a) Préstamos Bancarios

El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2024:

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual % (*)	Tasa efectiva anual % (*)	hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	Total Corrientes M\$
76.058.352-9	Vivo SpA	97.036.000-K	Banco Santander	Préstamo bancario	UF	Semestral	4,00	4,00	-	14.459	14.459
76.058.352-9	Vivo SpA	97.080.000-K	Banco Bice (1)	Préstamo bancario	UF	Semestral	3,50	3,50	19.672	-	19.672
76.058.352-9	Vivo SpA	97.006.000-6	Banco BCI	Préstamo bancario	UF	Semestral	4,00	4,00	-	1.284	1.284
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.301.000-6	Seguros Vida Security Previsión S.A. (2)	Mutuo hipotecario	UF	Mensual	5,67	5,67	66.860	-	66.860
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	328.990	956.348	1.285.338
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado (1)	Préstamo bancario	\$	Trimestral	8,50	8,50	158.203	375.000	533.203
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife	Mutuo hipotecario	UF	Mensual	5,49	5,49	213.134	546.333	759.467
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.053.000-2	Banco Security	Préstamo bancario	UF	Semestral	5,95	7,11	-	442.360	442.360
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.812.960-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Préstamo bancario	UF	Semestral	5,95	7,06	-	196.597	196.597
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	58.567	170.379	228.946
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.011.000-3	Banco Internacional	Préstamo bancario	UF	Mensual	4,70	4,70	46.726	143.212	189.938
Totales									892.152	2.845.972	3.738.124

(*) Cambios de tasa según condiciones de los contratos de créditos.

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 M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	Total Corrientes M\$
76.058.352-9	Vivo 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	97.080.000-K	Banco Bice (1)	Préstamo bancario	\$	Semestral	3,00	3,00	15.886	-	15.886
76.058.352-9	Vivo SpA	77.622.913-K	Fondo de Inversión Asset Rentas Deuda Vivo (3)	Préstamo bancario	UF	Al vencimiento	5,00	5,38	-	1.091.554	1.091.554
76.058.352-9	Vivo 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 (2)	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	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.	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

(1) Préstamos bancarios sin garantías.

(2) Con fecha 18 de abril de 2024, la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. suscribió un contrato de mutuo hipotecario, con Seguros Vida Security Previsión S.A. por el centro comercial Vivo Outlet de Chillán, por un total de UF 650.000, con una tasa de interés anual de un 5,67% y vencimiento el 14 de junio de 2049. Este mutuo hipotecario se desembolsó el 14 de junio de 2024, en esta misma fecha, con los fondos obtenidos Inmobiliaria Puente Ltda. prepagó la deuda vigente con Banco Scotiabank.

(3) 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.

Préstamos bancarios no corrientes al 31 de diciembre de 2024:

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	Más de 2	Más de 3	Más de 4	Más de 5	Total No Corrientes
									hasta 2 años M\$	hasta 3 años M\$	hasta 4 años M\$	hasta 5 años M\$	M\$	
76.058.352-9	Vivo SpA	97.036.000-K	Banco Santander	Préstamo bancario	UF	Semestral	4,00	4,00	-	2.660.765	5.321.529	5.321.529	2.961.875	16.265.698
76.058.352-9	Vivo SpA	97.006.000-6	Banco BCI	Préstamo bancario	UF	Semestral	4,00	4,00	-	228.803	471.329	491.243	253.055	1.444.430
76.058.352-9	Vivo SpA	97.080.000-K	Banco Bice (1)	Préstamo bancario	UF	Semestral	3,50	3,50	-	-	26.075	26.075	1.055.925	1.108.075
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.301.000-6	Security Vida Security Previsión S.A.	Mutuo hipotecario	UF	Mensual	5,67	5,67	-	235.070	490.041	517.827	23.727.910	24.970.848
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	1.275.131	1.275.131	637.565	-	-	3.187.827
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	\$	Trimestral	8,50	8,50	500.000	500.000	375.000	-	-	1.375.000
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife	Mutuo hipotecario	UF	Mensual	5,49	5,49	763.362	805.273	849.480	896.118	7.152.099	10.466.332
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.053.000-2	Banco Security	Préstamo bancario	UF	Semestral	5,95	7,11	435.230	455.876	10.657.199	-	-	11.548.305
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.812.960-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Préstamo bancario	UF	Semestral	5,95	7,06	193.601	202.735	4.690.174	-	-	5.086.510
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	227.171	227.171	113.586	-	-	567.928
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.011.000-3	Banco Internacional	Préstamo bancario	UF	Mensual	4,70	4,70	198.198	206.726	215.716	275.018	560.894	1.456.552
Totales									3.592.693	6.797.550	23.847.694	7.527.810	35.711.758	77.477.505

(*) Cambios de tasa según condiciones de los contratos de créditos.

(1) Préstamos bancarios sin garantías.

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	Más de 2	Más de 3	Más de 4	Más de 5	Total No Corrientes
									hasta 2 años M\$	hasta 3 años M\$	hasta 4 años M\$	hasta 5 años M\$	M\$	
76.058.352-9	Vivo 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	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	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	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.	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.

b) Obligaciones con el público:

Obligaciones con el público corrientes al 31 de diciembre de 2024:

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	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	4,00	4,00	1.654.117	-	1.654.117
76.058.352-9	Vivo SpA	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	4,00	4,00	884.358	-	884.358
76.058.352-9	Vivo SpA	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,00	3,00	594.640	-	594.640
Totales								<u>3.133.115</u>	<u>-</u>	<u>3.133.115</u>

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		
								1 a 90 días M\$	90 días a 12 meses M\$	Total Corrientes M\$
76.058.352-9	Vivo 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	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,00	3,00	629.496	-	629.496
76.058.352-9	Vivo SpA	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,00	3,00	552.865	-	552.865
Totales								<u>2.359.784</u>	<u>-</u>	<u>2.359.784</u>

Obligaciones con el público no corrientes al 31 de diciembre de 2024:

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					Total No Corrientes M\$
								1 a 2 años M\$	2 a 3 años M\$	3 a 4 años M\$	4 a 5 años M\$	más de 5 años M\$	
76.058.352-9	Vivo SpA	Banco de Chile	Obligación con el público (1)	UF	Semestral	4,00	4,00	-	-	3.888.543	3.888.543	73.572.957	81.350.043
76.058.352-9	Vivo SpA	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	4,00	4,00	-	-	-	-	43.492.994	43.492.994
76.058.352-9	Vivo SpA	Banco de Chile	Obligación con el público (1)	UF	Semestral	3,00	3,00	-	-	-	-	38.992.790	38.992.790
Totales								<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.888.543</u>	<u>3.888.543</u>	<u>156.058.741</u>	<u>163.835.827</u>

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					Total No Corrientes M\$
								1 a 2	2 a 3	3 a 4	4 a 5	más de 5	
								años M\$	años M\$	años M\$	años M\$	años M\$	
76.058.352-9	Vivo 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	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	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

(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 2024 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	Más de 2	Más de 3	Más de 4	Más de 5 años	Total No Corrientes
									hasta 2 años	hasta 3 años	hasta 4 años	hasta 5 años		
									M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.058.352-9	Vivo SpA	77.622.914-8	Fondo de Inversión Asset Rentas Comerciales Vivo	Préstamo subordinado	UF	Al vencimiento	5,50	5,50	-	-	-	-	15.276.063	15.276.063

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	Más de 2	Más de 3	Más de 4	Más de 5 años	Total No Corrientes
									hasta 2 años	hasta 3 años	hasta 4 años	hasta 5 años		
									M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.058.352-9	Vivo SpA	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

- (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.

19. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS

El detalle de los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

	<u>Corriente</u>		<u>No corriente</u>		<u>Totales</u>	
	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Arrendamiento financiero (1)	8.854.249	17.965.179	185.956.312	159.223.367	194.810.561	177.188.546
Pasivos por arrendamientos (2)	<u>296.748</u>	<u>473.459</u>	<u>4.411.755</u>	<u>3.482.871</u>	<u>4.708.503</u>	<u>3.956.330</u>
Totales	<u><u>9.150.997</u></u>	<u><u>18.438.638</u></u>	<u><u>190.368.067</u></u>	<u><u>162.706.238</u></u>	<u><u>199.519.064</u></u>	<u><u>181.144.876</u></u>

(1) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 saldos corresponden a contratos de leasing.

(2) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 saldos corresponden a contratos de arriendo de oficinas y terrenos.

a. Arriendos financieros

El detalle de los arriendos financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Arriendos financieros corrientes al 31 de diciembre de 2024:

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	Total Corrientes M\$
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,25	5,25	551.118	1.697.329	2.248.447
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	182.806	381.814	564.620
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	549.234	1.687.669	2.236.903
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	51.494	158.342	209.836
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	360.029	880.166	1.240.195
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	11.652	35.785	47.437
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	404.131	1.191.522	1.595.653
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	57.478	147.887	205.365
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	37.952	116.783	154.735
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,86	4,86	69.899	192.289	262.188
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SpA	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A. (1)	Leasing	UF	Mensual	6,50	6,50	88.870	-	88.870
Totales									2.364.663	6.489.586	8.854.249

Arriendos financieros corrientes al 31 de diciembre 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 M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	Total Corrientes M\$
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,25	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. (1)	Leasing	UF	Mensual	6,12	6,12	80.131	15.711.874	15.792.005
Totales									215.317	17.749.862	17.965.179

(1) Con fecha 10 de septiembre 2024 se materializa una modificación de contrato donde se amplía el plazo de vencimiento a septiembre 2027 y se modifica la tasa de interés a UF + 6.5% anual.

Arriendos financieros no corrientes al 31 de diciembre de 2024:

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	2.369.373	2.496.803	2.631.085	2.772.590	41.079.828	51.349.679
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A. (2)	Leasing	UF	Mensual	5,90	5,90	-	48.971	152.690	163.247	8.781.661	9.146.569
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	534.406	560.324	585.448	615.894	14.094.960	16.391.032
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	2.346.512	2.461.491	2.582.104	2.708.627	35.571.827	45.670.561
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	220.432	231.564	243.258	255.543	4.687.679	5.638.476
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	1.228.125	1.293.531	1.362.421	1.434.980	18.687.297	24.006.354
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	50.188	53.099	56.167	14.548	-	174.002
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	1.664.271	1.752.038	1.843.690	1.869.823	1.825.102	8.954.924
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	207.166	219.182	231.894	245.343	1.801.491	2.705.076
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	162.781	171.246	180.151	189.518	2.694.633	3.398.329
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada.	Leasing	UF	Mensual	4,86	4,86	267.490	280.758	294.683	309.299	962.211	2.114.441
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SpA	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A. (1)	Leasing	UF	Mensual	6,50	6,50	-	16.406.869	-	-	-	16.406.869
Totales									9.050.744	25.975.876	10.163.591	10.579.412	130.186.689	185.956.312

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

(1) Con fecha 10 de septiembre 2024 se materializa una modificación de contrato donde se amplía el plazo de vencimiento a septiembre 2027 y se modifica la tasa de interés a UF + 6.5% anual.

(2) Con fecha 12 de agosto se materializa el primer giro del leasing financiero Inmobiliario por hasta UF 599.826 y 30 años plazo, financiamiento asociado al proyecto “VIVO Outlet Parque Los Toros”, la tasa vigente del financiamiento es UF + 5,90% anual.

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 2024 y 2023, es el siguiente:

Pasivos por arrendamiento corrientes al 31 de diciembre de 2024:

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	77.166.819-4	LV-Patio Renta Inmobiliaria IX SpA (1)	Arriendo	UF	Mensual	5,10%	5,10%	62.911	172.084	234.995
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SpA	61.219.000-3	Empresa de Transporte de pasajeros Metro S.A.	Arriendo	UF	Mensual	5,77%	5,77%	15.113	46.640	61.753
Totales									<u>78.024</u>	<u>218.724</u>	<u>296.748</u>

Pasivos por arrendamiento corrientes al 31 de diciembre 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	77.166.819-4	LV-Patio Renta Inmobiliaria IX SpA (1)	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	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%	5,00%	13.679	42.215	55.894
Totales									<u>116.168</u>	<u>357.291</u>	<u>473.459</u>

Pasivos por arrendamiento no corrientes al 31 de diciembre de 2024:

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	77.166.819-4	LV-Patio Renta Inmobiliaria IX SpA (1)	Arriendo	UF	Mensual	5,10%	5,10%	257.124	280.740	296.869	76.608	-	911.341
77.073.978-0	Inmobiliaria Vivo Santiago SpA	61.219.000-3	Empresa de Transporte de pasajeros Metro S.A.	Arriendo	UF	Mensual	5,77%	5,77%	65.339	69.134	73.150	77.402	3.215.389	3.500.414
Totales									<u>322.463</u>	<u>349.874</u>	<u>370.019</u>	<u>154.010</u>	<u>3.215.389</u>	<u>4.411.755</u>

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	77.166.819-4	LV-Patio Renta Inmobiliaria IX SpA (1)	Arriendo	UF	Mensual	5,00%	5,00%	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%	5,00%	59.138	62.571	66.205	70.052	3.153.309	3.411.275
Totales									<u>130.734</u>	<u>62.571</u>	<u>66.205</u>	<u>70.052</u>	<u>3.153.309</u>	<u>3.482.871</u>

(1) Con fecha 1 de abril de 2024 se firmó modificación de contrato de subarrendamiento con LV Patio Renta Inmobiliaria IX SpA. cambiando el monto y plazo de vencimiento del contrato. Esta modificación generó un aumento en los “Pasivos por arrendamiento” de M\$894.648. Ver Nota 15 b) (1).

20. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle es el siguiente:

Corriente	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Proveedores nacionales	2.173.154	1.510.559
Acreedores varios	543.977	1.238.959
Retenciones	820.517	837.874
Provisiones (1)	<u>1.249.574</u>	<u>1.795.667</u>
Totales	<u><u>4.787.222</u></u>	<u><u>5.383.059</u></u>
No corriente	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Acreedores varios (2)	<u><u>6.223.502</u></u>	<u><u>5.959.876</u></u>

- (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 2024 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\$6.141.488 (M\$5.687.979 al 31 de diciembre de 2023) 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 2024:

	Monto según plazos de pago al 31 de diciembre de 2024						Total M\$	Período promedio de pago (días)
	hasta 30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	121-365 días	366 días y más		
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		
Servicios	48.613	-	-	-	-	13.798	62.411	104
Construcción	2.077.860	-	-	-	-	32.883	2.110.743	35
Totales	2.126.473	-	-	-	-	46.681	2.173.154	

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

	Monto según plazos de pago al 31 de diciembre de 2023						Total M\$	Período promedio de pago (días)
	hasta 30 días	31-60 días	61-90 días	91-120 días	121-365 días	366 días y más		
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$		
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	

El detalle de los principales proveedores es el siguiente:

31.12.2024		31.12.2023	
Proveedores	Porcentaje de representatividad	Proveedores	Porcentaje de representatividad
Constructora Cuevas y Purcell S.A.	23%	Flesan S.A.	17%
Emoac SPA	15%	Emoac SPA	14%
Grupo America limpieza S.A.	5%	Grupo America limpieza S.A.	5%
Empresa de Seguridad y Servicios North Panther Security Limitada	4%	Empresa de Seguridad y Servicios North Panther Security Limitada	5%
Securitas S.A.	3%	Securitas S.A.	4%
Asset Administradora General de Fondos S.A.	3%	Grupo American Facility S.A.	2%
Flesan S.A.	3%	LV-Patio Renta Inmobiliaria IX SpA	2%
Bramal Ingeniería y Construcción Limitada.	2%	Asset Administradora General de Fondos S.A.	2%
Southbridge Ccompañía de Seguros Generales S.A.	2%	AES Andes S.A.	2%
Liderman SpA	1%	Chubb Seguros ChileS.A.	2%

21. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El detalle al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	31.12.2024 M\$	31.12.2023 M\$
Participación en utilidades y bonos	1.685.348	908.754
Provisión de vacaciones	558.556	532.942
Totales	2.243.904	1.441.696

El movimiento de las provisiones es el siguiente:

	01.01.2024		01.01.2023	
	31.12.2024		31.12.2023	
	Participación en	Provisión de	Participación en	Provisión de
	utilidades y bonos	vacaciones	utilidades y bonos	vacaciones
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial	908.754	532.942	1.035.488	490.030
Provisiones adicionales	1.217.388	284.764	431.050	337.354
Provisión utilizada	(440.794)	(259.150)	(557.784)	(294.442)
Saldo final	<u>1.685.348</u>	<u>558.556</u>	<u>908.754</u>	<u>532.942</u>

22. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

El detalle de otros pasivos no financieros no corrientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

No corrientes	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Garantías recibidas centros comerciales (1)	1.302.555	1.220.611
Ingresos anticipados	<u>33.375</u>	<u>87.809</u>
Totales	<u>1.335.930</u>	<u>1.308.420</u>

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

23. PROVISIÓN DE DÉFICIT DE PATRIMONIO DE COLIGADAS

El detalle es el siguiente:

a) Movimiento en déficit de patrimonio de coligadas

El movimiento al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Sociedad	País origen	Moneda control	Participación	Saldo al 01.01.2024 M\$	Participación en pérdidas M\$	Dividendos recibidos M\$	Otros (disminuciones) M\$	Saldo al 31.12.2024 M\$
Desarrollos Comerciales II S.A. (1)	Chile	CLP	60%	331.069	48.203	-	-	379.272

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 aumentos 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)	Chile	CLP	50%	1.949.450	839.001	-	(2.788.451)	-
Totales				2.262.042	857.478	-	(2.788.451)	331.069

- (1) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 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 2024 y 2023 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.

Con fecha 28 de enero de 2025, en Junta Extraordinaria de Accionistas de la coligada Desarrollos Comerciales II S.A. se aprobó la disolución anticipada y liquidación de la Sociedad. Ver Nota 41.

- (2) 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. Esta

transacción para Vivo SpA significó una pérdida de M\$1.214.722 y un ingreso para Inversiones HSG S.A. ascendente a M\$1.214.834. Ver Nota 30 (5)

b) Información financiera resumida de las principales coligadas

Al 31 de diciembre de 2024 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	54.934	7.047	683.737	(632.120)	-	(80.338)

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 año 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)

24. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

a) A continuación, se presenta el resultado registrado por el citado impuesto en los estados consolidados de resultados integrales correspondiente a los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Gasto por impuesto a las ganancias

	01.01.2024 31.12.2024 M\$	01.01.2023 31.12.2023 M\$
Gasto por impuestos corrientes	(2.886.422)	(2.199.534)
Provisión adicional de impuestos (1)	-	(169.836)
Efecto en impuesto de años anteriores	27.411	(124.478)
Gasto por impuestos corrientes, neto	<u>(2.859.011)</u>	<u>(2.493.848)</u>
Ingreso diferido por impuestos relativos a la creación y reversión diferencias temporarias por impuesto corriente, neto	(8.286.008)	3.101.921
Provisión valuación (2)	<u>(1.267.646)</u>	-
Gastos por impuestos diferidos.	<u>(9.553.654)</u>	<u>3.101.921</u>
Totales	<u><u>(12.412.665)</u></u>	<u><u>608.073</u></u>

(1) 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

(2) Corresponde a provisión de valuación por pérdidas tributarias de las filiales Inmobiliaria Ovalle S.A., Inversiones HH Costanera II S.A., Inversiones HSG SpA, Vivo Iquique SpA y Vivo Calama SpA, puesto que la administración ha estimado que no habrá utilidades tributables futuras que permitan revertir dichos activos por impuestos diferidos.

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

	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Utilidad contable antes de impuesto	43.622.904	(3.870.909)
Ingreso por impuestos utilizando la tasa legal 27%.	<u>(11.778.184)</u>	<u>1.045.145</u>
Ajustes al gasto por impuestos utilizados a la tasa legal:		
Efecto impositivo por diferencias permanentes	602.784	441.759
Otros efectos por conciliación entre resultado contable y resultado por impuestos (1)	30.381	(878.831)
Provisión valuación (2)	<u>(1.267.646)</u>	<u>-</u>
Ingreso por impuesto utilizando la tasa efectiva	<u><u>(12.412.665)</u></u>	<u><u>608.073</u></u>

(1) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 corresponde principalmente a impuestos de años anteriores.

(2) Corresponde a provisión de valuación por pérdidas tributarias de las filiales Inmobiliaria Ovalle S.A., Inversiones HH Costanera II S.A., Inversiones HSG SpA, Vivo Iquique SpA y Vivo Calama SpA, puesto que la administración ha estimado que no habrá utilidades tributables futuras que permitan revertir dichos activos por impuestos diferidos.

c) El detalle de los impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Activos por impuestos corrientes, netos		
Beneficio por absorción de pérdidas tributarias (1)	6.821.682	6.940.389
Pagos provisionales mensuales (PPM)	741.541	2.390.211
Provisión impuesto a la renta de primera categoría	-	(1.518.139)
Otros créditos al impuesto de primera categoría	<u>46.000</u>	<u>22.500</u>
Total activos por impuestos corrientes, netos	<u><u>7.609.223</u></u>	<u><u>7.834.961</u></u>

	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Pasivos por impuestos corrientes, netos		
Provisión impuesto a la renta de primera categoría	2.886.422	681.395
Pagos provisionales mensuales (PPM)	<u>(2.163.112)</u>	<u>(186.990)</u>
Total pasivos por impuestos corrientes, netos	<u><u>723.310</u></u>	<u><u>494.405</u></u>

(1) Corresponde principalmente a créditos de Vivo SpA por un monto ascendente a M\$6.821.682 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.

d) Los activos y pasivos por impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se detallan a continuación:

	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Activos por impuestos diferidos		
Pérdidas fiscales	17.630.887	12.208.419
Activos en leasing, neto	2.283.969	1.985.887
Propiedades de inversión	311.983	239.799
Provisión de vacaciones	150.810	143.894
Obligaciones por arrendamientos	208.875	187.081
Deterioro cuentas por cobrar	38.328	30.079
Goodwill tributario	<u>538</u>	<u>-</u>
Total activos por impuestos diferidos	<u><u>20.625.390</u></u>	<u><u>14.795.159</u></u>
Provisión de valuación (1)	<u>(1.570.645)</u>	<u>(302.998)</u>
Total activos por impuestos diferidos, netos de provisión	<u><u>19.054.745</u></u>	<u><u>14.492.161</u></u>

(1) Corresponde a provisión de valuación por pérdidas tributarias de las filiales Inmobiliaria Ovalle S.A., Inversiones HH Costanera II S.A., Inversiones HSG SpA, Vivo Iquique SpA y Vivo Calama SpA, puesto que la administración ha estimado que no habrá utilidades tributables futuras que permitan reversar dichos activos por impuestos diferidos.

Pasivos por impuestos diferidos	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Propiedades de inversión	26.923.542	20.633.514
Propiedades de inversión en leasing, neto	23.434.105	15.524.159
Obligaciones bancarias	286.054	329.700
Propiedades, planta y equipos	23.175	21.763
Deterioro cuentas por cobrar	-	15.797
Activos intangibles distintos de la plusvalía	3.561	29.266
	<u>50.670.437</u>	<u>36.554.199</u>
Total pasivos por impuestos diferidos	<u>50.670.437</u>	<u>36.554.199</u>

e) El detalle de las pérdidas tributarias al 31 de diciembre de 2024 y 2023, por la Sociedad que las origina es el siguiente:

Sociedad	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Vivo SpA	40.323.317	25.033.163
Inmobiliaria Puente Ltda.	11.751.470	9.574.444
Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.	8.563.085	6.401.474
Inversiones HH Costanera II S.A.	1.518.819	1.438.393
Vivo Iquique SpA (Ex Vivo Iquique S.A.)	1.360.981	1.361.663
Vivo Calama SpA (Ex Vivo Calama S.A.)	856.456	865.648
Inversiones HSG SpA (EX Inversiones HSG S.A.)	795.844	466.759
Inmobiliaria Ovalle S.A.	129.611	74.822
	<u>65.299.583</u>	<u>45.216.366</u>
Totales	<u>65.299.583</u>	<u>45.216.366</u>

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 las filiales Inmobiliaria Ovalle S.A., Inversiones HH Costanera II S.A., Inversiones HSG SpA, Vivo Iquique SpA y Vivo Calama SpA. Ver Nota 24 d) (1).

25. PATRIMONIO

a) Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el capital de la Sociedad es el siguiente:

Serie	Capital suscrito	Capital pagado
	M\$	M\$
Serie A y B (1) (2)	<u>21.369.293</u>	<u>21.369.293</u>

b) Número de acciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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	<u>349.900</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>350.098</u></u>	<u><u>198</u></u>	<u><u>198</u></u>	<u><u>198</u></u>

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 son de propiedad de las sociedades accionistas que se indican a continuación:

Principales accionistas	31.12.2024	31.12.2023
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 2024 y 2023, es el siguiente:

	31.12.2024			31.12.2023		
	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\$
Saldos del año	(601.772)	1.029.806	428.034	(601.772)	1.029.806	428.034

e) Ganancias acumuladas

El movimiento de las ganancias acumuladas es el siguiente:

	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Saldo inicial	8.516.248	14.001.097
Utilidad (pérdida) del año	24.515.777	(5.484.849)
Totales	33.032.025	8.516.248

El detalle de las utilidades líquidas distribuibles al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2024
	M\$	M\$
Utilidad (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	24.515.777	(5.484.849)
Utilidad por revaluación de propiedades de inversión atribuible a los propietarios de la controladora, neta de impuestos	<u>34.908.622</u>	<u>8.859.453</u>
Utilidad líquida distribuible del período	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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 2024 y 2023, 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 %	31.12.2024		31.12.2023	
		Interés minoritario		Interés minoritario	
		patrimonio M\$	resultado M\$	patrimonio M\$	resultado M\$
Inmobiliaria Río Lluta S.A.	53,18%	1.353.837	209.812	1.242.026	102.151
Inmobiliaria SRB S.A.	54,10%	1.285.492	469.597	815.895	72.149
Inmobiliaria SRR S.A.	54,10%	7.608.643	4.273.310	3.335.332	1.609.443
Inmobiliaria Vivo Santiago SpA.	50,00%	20.682.262	(160.344)	19.036.686	(113.763)
Inmobiliaria Ovalle S.A.	8,20%	7.610.758	1.938.387	5.672.043	549.537
Inversiones HH Costanera II S.A.	10,00%	<u>137.198</u>	<u>(36.300)</u>	<u>173.828</u>	<u>2.496</u>
Totales		<u><u>38.678.190</u></u>	<u><u>6.694.462</u></u>	<u><u>30.275.810</u></u>	<u><u>2.222.013</u></u>

26. 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 2024 y 2023, el detalle es el siguiente:

	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Ganancia (pérdida) por acción básica:		
Utilidad (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	24.515.777	(5.484.849)
Promedio ponderado de número de acciones	198	198
Ganancia (pérdida) básica por acción \$	123.817,06	(27.701,26)

27. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle es el siguiente:

	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Ingresos por arriendos de locales	41.598.748	38.356.654
Ingresos por comisiones	1.917.140	137.681
Totales	43.515.888	38.494.335

28. COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle es el siguiente:

	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Costos por arriendos de locales	<u>9.372.584</u>	<u>8.941.248</u>

29. GASTO DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle es el siguiente:

	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Gasto por remuneraciones	5.872.410	4.690.027
Gasto por asesorías	2.230.697	2.139.292
Gastos administrativos	534.862	883.313
Gastos de sistemas y comunicación	543.510	475.507
Gasto por depreciación	257.082	269.830
Gasto por amortización	56.901	123.469
Otros gastos	<u>742.144</u>	<u>730.892</u>
Totales	<u>10.237.606</u>	<u>9.312.330</u>

30. OTRAS GANANCIAS (PERDIDAS)

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle es el siguiente:

	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Revaluación de propiedades de inversión (Nota 14 b))	56.598.074	17.037.908
Devolución seguro (1)	2.467.275	-
Utilidad en venta de propiedades de inversión (2)	1.070.864	957.401
Utilidad en venta de acciones (3)	-	300.000
Revaluación de activos disponibles para la venta (4)	(1.224.039)	(2.824.181)
División sociedad (5)	-	(43.145)
Otras ganancias (pérdidas) (6)	<u>(19.967)</u>	<u>(142.969)</u>
Totales	<u>58.892.207</u>	<u>15.285.014</u>

(1) Corresponde a devolución realizada por las Compañías de Seguros por activos siniestrados durante el cuarto trimestre de 2019 en el contexto del estallido social. Parte de esta devolución compensó deuda con Metlife Chile Seguros de Vida S.A. de la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. asociada a dichos activos. Ver Nota 11.

(2) Al 31 de diciembre de 2024, corresponde a las utilidades generadas en las ventas de los terrenos de Curicó de la filial indirecta Inmobiliaria SRB S.A. y de Ciudad de Los Valles de la filial SR Inmobiliaria S.A. por M\$590.074 y M\$480.790, respectivamente, en cumplimiento con el plan de ventas de activos de la Sociedad Ver Nota 11.

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.

(3) 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).

(4) Corresponde al efecto en resultados del ajuste a valor razonable de los “Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta”. Ver Nota 11.

- (5) Corresponde al efecto en resultados consolidados de la división de Inversiones HCP City Express S.A. Producto de esta división, Inversiones HSG S.A. recaudó M\$2.865.629 y generó una utilidad ascendente a M\$1.214.834. Ver Nota 10 c) (1). Por su parte Vivo SpA, a raíz de esta transacción, registró una pérdida de M\$1.214.722 y 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.
- (6) Al 31 de diciembre de 2023 el saldo corresponde principalmente a multa cobrada por incumplimiento de promesa de compraventa de terreno ubicado en Maipú Freire de la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A.

31. COSTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle es el siguiente:

	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Pasivos por arrendamientos	52.403	32.990
Obligaciones bancarias	5.476.051	4.660.457
Obligaciones con el público	6.097.929	4.550.740
Obligaciones en leasing	8.353.413	7.853.922
Otros costos (1)	<u>77.918</u>	<u>2.602.692</u>
Totales	<u><u>20.057.714</u></u>	<u><u>19.700.801</u></u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2024, 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.

32. INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle es el siguiente:

	01.01.2024 31.12.2024 M\$	01.01.2023 31.12.2023 M\$
Intereses por colocaciones	132.818	144.809
Intereses deudores comerciales	40.134	43.921
Intereses préstamos a empresas relacionadas	-	237.751
Otros ingresos financieros	-	85.038
	<hr/>	<hr/>
Totales	<u>172.952</u>	<u>511.519</u>

33. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTES

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle es el siguiente:

	01.01.2024 31.12.2024 M\$	01.01.2023 31.12.2023 M\$
Préstamos a empresas relacionadas	295.532	80.935
Obligaciones bancarias	3.970.198	3.939.928
Pasivos por arrendamientos	197.460	190.534
Obligaciones con el público	6.928.251	7.046.655
Obligaciones en leasing	8.036.300	7.991.359
Otros	(155.268)	114.606
	<hr/>	<hr/>
Totales	<u>19.272.473</u>	<u>19.364.017</u>

34. MONEDA EXTRANJERA

La composición de los activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

Rubro		31.12.2024	31.12.2023
		M\$	M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	Pesos chilenos	3.351.968	3.156.548
Otros activos financieros corrientes	Pesos chilenos	5.365.998	1.806.919
Otros activos no financieros, corrientes	Pesos chilenos	962.553	1.529.246
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	Pesos chilenos	6.576.883	6.078.734
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	Unidad de fomento	299.904	439.672
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	Pesos chilenos	280.885	267.085
Activos por impuestos, corrientes	Pesos chilenos	7.609.223	7.834.961
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Pesos chilenos	22.217.792	23.794.325
Total activos corrientes		46.665.206	44.907.490
Activos no corrientes			
Otros activos no financieros, no corrientes	Pesos chilenos	1.102.489	1.005.758
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	Unidad de fomento	2.116.455	2.148.796
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	Pesos chilenos	3.918.752	3.583.120
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	Pesos chilenos	1.102.022	1.071.585
Activos intangibles distintos de la plusvalía	Pesos chilenos	31.673	88.574
Propiedades, planta y equipos	Pesos chilenos	91.523	119.905
Propiedades de inversión	Pesos chilenos	555.303.799	487.986.691
Activos por derecho de uso	Pesos chilenos	939.399	267.944
Activo por impuesto diferido	Pesos chilenos	19.054.745	14.492.161
Total activos no corrientes		583.660.857	510.764.534
	Pesos chilenos	627.909.704	553.083.556
	Unidad de fomento	2.416.359	2.588.468
Total activos		630.326.063	555.672.024

Moneda	Hasta 90 días		90 días hasta 1 año		Totales corrientes		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Pasivos corrientes							
Otros pasivos financieros, corrientes	Pesos chilenos	158.203	51.303	375.000	125.000	533.203	176.303
Otros pasivos financieros, corrientes	Unidad de fomento	3.867.064	2.931.576	2.470.972	25.394.303	6.338.036	28.325.879
Pasivos por arrendamientos, corrientes	Unidad de fomento	2.442.687	331.485	6.708.310	18.107.153	9.150.997	18.438.638
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	Pesos chilenos	4.787.222	5.383.059	-	-	4.787.222	5.383.059
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	Pesos chilenos	968.855	830.855	-	-	968.855	830.855
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	-	-	-
Pasivos por impuestos, corrientes	Pesos chilenos	723.310	494.405	-	-	723.310	494.405
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	Pesos chilenos	2.243.904	1.441.696	-	-	2.243.904	1.441.696
Pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	Pesos chilenos	-	2.420.151	-	-	-	2.420.151
Total pasivos corrientes		15.191.245	13.884.530	9.554.282	43.626.456	24.745.527	57.510.986
	Pesos chilenos	8.881.494	10.621.469	375.000	125.000	9.256.494	10.746.469
	Unidad de fomento	6.309.751	3.263.061	9.179.282	43.501.456	15.489.033	46.764.517
Totales		15.191.245	13.884.530	9.554.282	43.626.456	24.745.527	57.510.986

31.12.2024		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	500.000	500.000	375.000	-	-	1.375.000
Otros pasivos financieros, no corrientes	Unidad de fomento	3.092.693	6.297.550	27.361.237	11.416.353	207.046.562	255.214.395
Pasivos por arrendamientos, no corrientes	Unidad de fomento	9.373.207	26.325.750	10.533.610	10.733.422	133.402.078	190.368.067
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, no corrientes	Unidad de fomento	6.223.502	-	-	-	-	6.223.502
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	-	6.506.391	6.506.391
Pasivo por impuestos diferidos	Pesos chilenos	-	-	-	-	50.670.437	50.670.437
Otros pasivos no financieros, no corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	-	1.335.930	1.335.930
Otras provisiones, no corrientes	Pesos chilenos	-	-	-	-	379.272	379.272
Total pasivos no corrientes		19.189.402	33.123.300	38.269.847	22.149.775	399.340.670	512.072.994
	Pesos chilenos	500.000	500.000	375.000	-	51.049.709	52.424.709
	Unidad de fomento	18.689.402	32.623.300	37.894.847	22.149.775	348.290.961	459.648.285
Totales		19.189.402	33.123.300	38.269.847	22.149.775	399.340.670	512.072.994
31.12.2023							
Rubro	Moneda	1 a 2 años	2 a 3 años	3 a 4 años	4 a 5 años	más de 5 años	Total
		M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos no corrientes							
Otros pasivos financieros, no corrientes	Pesos chilenos	500.000	500.000	500.000	375.000	-	1.875.000
Otros pasivos financieros, no corrientes	Unidad de fomento	3.151.614	2.961.640	5.805.714	25.732.947	184.062.857	221.714.772
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
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	500.000	500.000	500.000	375.000	36.885.268	38.760.268
	Unidad de fomento	17.482.370	11.691.566	14.988.686	35.389.840	319.258.923	398.811.385
Totales		17.982.370	12.191.566	15.488.686	35.764.840	356.144.191	437.571.653

35. ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS DE LAS PRINCIPALES FILIALES

Los estados financieros de las principales filiales al 31 de diciembre de 2024 y 2023, son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2024:

	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	11.960.164	24.009.189	3.730	1.242.408	4.620.289	41.835.780
Total ativos, no corrientes	209.971.875	360.382.619	54.934	1.102.022	-	571.511.450
Total activos	221.932.039	384.391.808	58.664	2.344.430	4.620.289	613.347.230
Total pasivos, corrientes	10.568.444	84.666.692	7.047	972.450	51.184	96.265.817
Total pasivos, no corrientes	108.301.458	204.141.091	683.736	-	-	313.126.285
Total pasivos	118.869.902	288.807.783	690.783	972.450	51.184	409.392.102
Ingresos	51.692.282	50.731.799	256	30.455	53.273	102.508.065
Gastos	(23.096.666)	(34.367.027)	(80.593)	(396.751)	(868.684)	(58.809.721)
Resultado	28.595.616	16.364.772	(80.337)	(366.296)	(815.411)	43.698.344

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 activos, 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	-	-	-	249.048.336
Total pasivos	120.038.002	263.432.025	610.189	832.178	69.083	384.981.477
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

36. ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2024:

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo inicial (1) M\$	Flujos de efectivo de financiamiento				Total M\$	Cambios que no representan flujos de efectivo			Saldo final (1) M\$
		Provenientes M\$	Capital M\$	Utilizados Intereses M\$	Otros M\$		Unidades de reajuste M\$	Intereses devengados (2) M\$	Otros cambios M\$	
Préstamos bancarios (Nota 18)	93.924.015	24.382.722	(26.701.659)	(4.550.107)	-	87.054.971	3.974.249	5.462.472	-	96.491.692
Pasivos por arrendamientos (Nota 19)	181.144.876	8.846.610	(2.776.704)	(6.578.584)	-	180.636.198	8.233.760	8.405.816	2.243.290 (3)	199.519.064
Obligaciones con el público (Nota 18)	158.167.939	-	-	(4.225.177)	-	153.942.762	6.928.251	6.097.929	-	166.968.942
Pasivos disponible para la venta (Nota 11)	2.420.151	-	(2.408.374)	(21.305)	-	(9.528)	(4.051)	13.579	-	-
Préstamos de empresas relacionadas (Nota 9)	7.952.934	1.943.920	(911.220)	-	(98.000)	8.887.634	295.532	-	(1.707.920) (4)	7.475.246
Totales	443.609.915	35.173.252	(32.797.957)	(15.375.173)	(98.000)	430.512.037	19.427.741	19.979.796	535.370	470.454.944

- (1) Saldo corriente y no corriente.
- (2) Devengamiento de intereses.
- (3) Corresponde principalmente al efecto de modificación de contrato de arrendamiento con LV Patio Renta Inmobiliaria IX SpA Ver Notas 15 y 19 por M\$894.648 y a intereses activados por M\$1.364.709.
- (4) Corresponde principalmente al aumento de capital de la filial indirecta Inmobiliaria Vivo Santiago SpA. por M\$1.805.920 y a dividendos pagados de las filiales Inmobiliaria SRR S.A. por M\$98.000.

Al 31 de diciembre de 2023:

Pasivos que se originan de actividades de financiamiento	Saldo inicial (1) M\$	Flujos de efectivo de financiamiento				Total M\$	Cambios que no representan flujos de efectivo			Saldo final (1) M\$
		Provenientes M\$	Capital M\$	Utilizados Intereses M\$	Otros M\$		Unidades de reajuste M\$	Intereses devengados (2) M\$	Otros cambios 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\$3.184.16 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.

El detalle de los otros pagos por actividades de operación al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
	M\$	M\$
Impuestos y retenciones pagadas	8.411.765	8.040.700
Impuesto territorial pagado	<u>5.794.949</u>	<u>5.187.857</u>
Totales	<u><u>14.206.714</u></u>	<u><u>13.228.557</u></u>

37. COMBINACION 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. Al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad realizó la apertura del precio pagado identificando los valores justos de los activos adquiridos y los pasivos asumidos, en función a un estudio efectuado por un tercero independiente de la administración de Vivo SpA, reconociendo un mayor valor pagado de inversión por M\$43.257. 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) y 10 c (1).

38. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

En relación con el examen de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024 de la sociedad Vivo 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:

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

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

c) Príncipe de Gales. Por escritura pública de modificación de contrato de arrendamiento con opción de compra de fecha 7 de septiembre de 2015, repertorio N° 37.329-2015, otorgada en la Notaría de Santiago de don René Benavente Cash, entre Ohio National Seguros de Vida S.A. y SR Inmobiliaria S.A., la sociedad Corp Group Activos Inmobiliarios SpA, antecesora legal de Vivo SpA, 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) 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 N°1850, de la Población Exequiel González Cortés, comuna de Ñuñoa, Santiago.

- Inmueble ubicado en calle Ruta A – 16 esquina calle Tarapacá N° 3350 (N° 3147 según certificado de número municipal 295-12), comuna de Alto Hospicio, ciudad de Iquique, Rol de Avalúo N° 6018-1 de la comuna de Alto Hospicio.

- LOTE 2-A4 ubicado en calle García N° 85 y LOTE 1+3B/2-B, comuna de Buin, Región Metropolitana. Roles de avalúo N° 185-120 y 185-124.

- Inmueble ubicado en Av. Del Golf N° 06, comuna de Santo Domingo de la provincia de San Antonio, correspondiente al Sitio 4 de la manzana W-1 del plano de la Población Las Rocas de Santo Domingo, Provincia de San Antonio, Quinta Región. Roles de avalúo N°1021-1.

b) La Sociedad con fecha 1 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'Carroll N°642, comuna de Collipulli, inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Collipulli, a fojas 822 vta, N°797, del año 2008.

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

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

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

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

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

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

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

- Inmueble ubicado en la ciudad de Mulchén, calle Aníbal Pinto, que corresponde al Lote N°2 del plano protocolizado con fecha 26 de mayo de 1972, al final del protocolo del Notario y

Conservador de Mulchén, inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Mulchén a Fojas 894, N°519, del año 2008;

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

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

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

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

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

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

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

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

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 N° 9451 y 9321 (proyecto Vivo Antofagasta), el inmueble ubicado en Avenida Manquehue Sur N° 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 N° 2550-2551, sector Rotonda O'Higgins, comuna y ciudad de Arica, Rol de Avalúo de la comuna de Arica N° 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 N° 70, de la ciudad y comuna de Concepción. Rol de Avalúo de la comuna de Concepción N° 40-1. Y iii. Inmueble ubicado en la comuna de Hualpén, calle Colón N° 7948. Rol de Avalúo de la comuna de Hualpén N° 4108-5.

Inmobiliarias Regionales SpA. (Ex 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.

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

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 18 de abril de 2024, mediante escritura pública suscrita en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente, Inmobiliaria Puente Limitada hipotecó en favor de Seguros Vida Security Previsión S.A. el inmueble ubicado en Avenida Vicente Méndez, número 1545, comuna de Chillán (centro comercial 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 N° 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 Colliers el 08 de agosto de 2024, UF 1.011.772.

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 22° 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 m², 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. Con fecha 23 de diciembre de 2024, el 22° Juzgado Civil de Santiago acogió la excepción de incompetencia absoluta presentada por Inmobiliaria Puente Limitada, sentencia interlocutoria respecto de la cual se encuentra pendiente un recurso de hecho ante la Corte de Apelaciones de Santiago, dado que el tribunal de primera instancia rechazó el recurso de reposición con apelación subsidaria, presentado por la demandante en contra de dicha sentencia.

Este proceso, 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 sobreesido en forma definitiva. Por último, en causa seguida ante el 6° Juzgado Civil de Santiago Rol 878-2023, se ha intentado una acción de nulidad del contrato de compraventa celebrado con fecha 26 de abril de 2021 entre Inmobiliaria Puente Limitada y de Rentas Patio X SpA.

Inmobiliaria SRR S.A.:

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

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

Las hipotecas y prohibiciones antes indicadas constan de las escrituras de fecha 9 de junio de 2017, otorgadas en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente.

Inmobiliaria SRB S.A.:

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

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

Estos inmuebles se encuentran inscritos en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, a Fojas 6.941 vta, N° 4.010 del año 2008 y fueron dadas en garantía por escritura pública de fecha 2 de septiembre de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N° 11.448/2008.

Inmobiliaria Río Lluta S.A.:

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

Inversiones HH Costanera II S.A.:

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

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 2024, 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 2024, Vivo SpA y sus filiales no tienen conocimiento de otras contingencias y compromisos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros consolidados.

39. COVENANTS

Vivo SpA

Al 31 de diciembre 2024 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.

SR Inmobiliaria 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
6.686.065	67.315.146	78.277.856	0,95 < 1,50

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 período 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
270.425	209.553	1,29 > 1,20

(1) EBITDA a UF promedio 2024.

40. MEDIO AMBIENTE

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

41. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 28 de enero de 2025, en Junta Extraordinaria de Accionistas de la coligada Desarrollos Comerciales II S.A. se aprobó la disolución anticipada y liquidación de la sociedad y el cambio de razón social, pasando a llamarse “Desarrollos Comerciales II S.A. en Liquidación”.

En junta extraordinaria de accionistas de fecha 25 de marzo de 2025 Vivo SpA y Bravo y Compañía SpA en su calidad de únicos accionistas, disuelven de forma anticipada la sociedad Inmobiliaria Ovalle S.A. liquidando los activos, pasivos y patrimonio de la Sociedad, devolviendo el capital social a los accionistas. Producto de esta liquidación a Grupo Bravo se le adjudicó el 100% de las acciones de Inmobiliaria SRB S.A. y un activo de SR Inmobiliaria S.A. Con esto, Grupo Bravo deja de ser parte de la estructura societaria de Vivo SpA y filiales.

Con fecha 26 de marzo de 2025, en Junta de Tenedores de Bonos de la Serie H, emitidos por Vivo, se autorizó la transferencia de los inmuebles denominados en su conjunto “Mall Vivo Panorámico” desde Inmobiliaria Puente Ltda. a Vivo SpA, para ser hipotecados directamente por este último a los bonistas de la serie H.

Los efectos financieros y tributarios de estas transacciones están siendo determinadas por la administración de la Sociedad.

Entre el 1 de enero de 2025 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 estos.

* * * * *