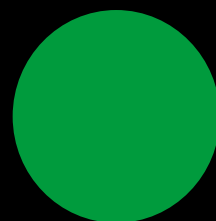


VIVOCORP



MALLS & OUTLETS
VIVO

MEMORIA
ANUAL
CORPORATIVA

2017



INDICE

01.

VivoCorp en una
mirada

02.

Carta del Presidente

03.

Directorio

04.

Visión - Misión

05.

Carta del Gerente
General

06.

Equipo Ejecutivo

07.

Gobierno Corporativo

08.

Gestión de Negocios

09.

Nuestras Personas

10.

Información
de la Sociedad

11.

EEFF



VIVOCORP

VIVOCORP

EN UNA MIRADA

VivoCorp es una empresa de gestión y desarrollo inmobiliario, cuyo rol principal es generar valor en la compra, desarrollo y administración de centros comerciales en diversos formatos.

Nació hace nueve años con el propósito de ser un desarrollador relevante del mercado, a través de una propuesta que desafía los paradigmas de la categoría y que busca ser un aporte a la calidad de vida de sus visitantes.

Propiedad

VIVOCORP

CorpGroup
Holding Grupo Saieh

63,39%

VolcomCapital

36,61%

Resultados 2017

EBITDA de
\$24.047 millones

Ingresos por
\$43.816 millones

Utilidades por
\$35.367 millones

con un crecimiento de 7,2%
con respecto a 2016.

4 Proyectos
en construcción
con una inversión de

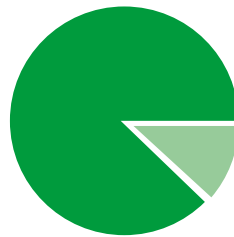
\$160.000 millones

Centros Comerciales operando



Superficie administrada

a Diciembre de 2017



446.100 m²

GLA Propio

82.160 m²

GLA Administrado

528.260 m²

GLA Total

117
Activos
Total

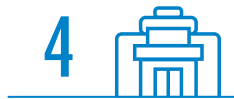
Valorizados en
US\$ 950
millones

14%
de participación
de mercado

Composición de la cartera



Centros
Comerciales



Outlet



Standalone



Stripcenter

CARTA DEL PRESIDENTE

UNA COMPAÑÍA QUE MARCA LA DIFERENCIA

Estamos orgullosos del liderazgo de VivoCorp en la industria de centros comerciales.

Estimados accionistas,

Es un agrado presentarles la Memoria Financiera de VivoCorp 2017, una empresa que llena de orgullo al grupo CorpGroup. Esta dinámica y exitosa compañía se dedica hace diez años a desarrollar y administrar centros comerciales en diversos formatos, desde grandes malls, pasando por operaciones de outlets, strip center y tiendas standalone.

A diciembre de 2017 la compañía administra 528.260 m², que abarcan diez centros comerciales de nuestra propiedad, cuatro outlets, 55 tiendas standalone y 48 stripcenters. Nuestros activos están valorizados por sobre los US\$950 millones.

Desde un inicio, en VivoCorp detectamos una oportunidad de crecer y marcar la diferencia en la industria del retail, que vimos concentrada en pocos operadores y con una oferta para los consumidores que no respondía a las necesidades diversas y cambiantes de los distintos segmentos. Por ejemplo, constatamos una creciente búsqueda de experiencias gratificantes y entretenidas al comprar y además de una carencia de lugares vecinales y con ofertas variadas, como centros comerciales de barrio y outlets.





Junto con ello, vislumbramos que a lo largo de Chile existía -y aún persiste- una necesidad de centros comerciales que reúnan lo mejor de los malls con el encanto del comercio local.

Es por esto que desde un principio hemos sido ambiciosos en nuestras metas, y así declaramos que en VivoCorp queremos estar entre los operadores más importantes en el negocio de la gestión y desarrollo de centros comerciales en Chile. Este liderazgo lo buscamos en todos nuestros proyectos, sobresaliendo por la capacidad permanente de innovación y gestión eficaz. Definimos que nuestro sello es el sentido ético y de responsabilidad con el equipo humano de la compañía, su entorno y la comunidad.

Agradezco especialmente a los colaboradores de VivoCorp, sin los cuales los logros que detallaremos en esta Memoria no habrían sido posibles.

En sus cortos diez años de historia, VivoCorp ha respondido con creces a este mandato. El crecimiento de la compañía ha sido acelerado, pasando de un EBITDA de \$16.966 millones en 2014 a \$24.047 millones en 2017, con un crecimiento de un 42%.

Este proceso de crecimiento nos da un gran orgullo y en él no solo se ha puesto mucho emprendimiento y búsqueda de oportunidades, sino también cautela y análisis para lograr un crecimiento sano y sostenible. CorpGroup ha establecido un norte claro en cuanto a que el desarrollo de la compañía se realice sobre estructuras sólidas y pasos muy bien analizados.

Es así como la empresa tiene una estructura de gobierno corporativo clara y que opera eficientemente. Se ha cuidado la gestión de costos y se ha promovido un sistema de financiamiento sano y que utilice las mejores oportunidades de la banca e inversionistas locales.

Hoy la amplia cartera de activos que desarrolla y administra VivoCorp y nos permite decir que somos una empresa de retail multiformato relevante en Chile y en el futuro afianzaremos esta posición de liderazgo.

Muchas gracias,

Fernando Siña Gardner
PRESIDENTE VIVOCORP

DIRECTORIO

1. Fernando Siña Gardner ¹

Director

7.103.672-3

Ingeniero Civil Industrial, Universidad de Chile.

2. Juan Echeverría Gonzáles

Director

6.612.954-3

Contador Auditor, Bachiller en Contabilidad, Auditoría de la Universidad de Chile, Máster en Derecho de Negocios, Máster en Gestión y Dirección Tributaria de la Universidad Adolfo Ibáñez.

3. Pilar Dañobeitia Estades

Director

8.668.195-1

Contador Auditor de la Universidad de Chile, Máster en Administración de Negocios (MBA) en la Universidad de Chicago,

4. Jorge Andrés Saieh Guzmán

Director

8.311.093-7

Ingeniero Comercial, Universidad Gabriela Mistral, Máster en Economía y MBA, Universidad de Chicago.

* José Miguel Bulnes Valdés

Director

9.981.997-0

Ingeniero comercial Universidad Católica de Chile, Master en administración de negocios (MBA) en la Universidad de Kellogg.








VISIÓN


Ser líderes en el negocio de gestión y desarrollo inmobiliario, en los mercados seleccionados, destacándose por su capacidad para innovar y gestionar eficazmente, distinguiéndose por un elevado sentido ético y de responsabilidad con el equipo humano de la compañía, su entorno y la comunidad donde opera.





MISIÓN

Ser el gestor y desarrollador inmobiliario de referencia en los mercados donde opera, en base a la creación de valor como pilar fundamental de su quehacer. La satisfacción de nuestros accionistas, clientes y empleados serán el foco de nuestra actividad.



**CARTA DEL
GERENTE GENERAL**

**CRECIMIENTO
PARA ALCANZAR
UN LUGAR
DE LIDERAZGO**

En VivoCorp hemos protagonizado un crecimiento inédito en la industria en los últimos diez años, apoyados en un equipo humano de excelencia, altamente proactivo en la búsqueda de oportunidades y con un profundo empeño por satisfacer a nuestros clientes.

Cristián Jijena De Solminihac
GERENTE GENERAL VIVOCORP



Estimados accionistas,

Me es muy grato presentarles hoy la Memoria Financiera de VivoCorp 2017, en la cual queremos mostrarles el desempeño de negocios en nuestros diez años de historia y particularmente los avances que realizamos este último año, el cual ha sido prolífico en cuanto a aperturas y proyectos en desarrollo.

Tal como les contaba nuestro presidente, VivoCorp es hoy la empresa de centros comerciales multiformato de mayor cobertura nacional, tanto en metros cuadrados como en presencia regional. En la actualidad contamos con centros comerciales desde Arica a Punta Arenas, con más de 528.000 m² arrendables y proyectos en ejecución por más de 120.000 m² adicionales en todos nuestros formatos. A nuestros centros comerciales llega un promedio de tres millones de visitas mensualmente.

El año 2017 fue particularmente importante en nuestra historia, ya que en un hecho inusual en la industria, abrimos dos malls y dos outlets en distintos lugares de Chile, lo cual nos puso una gran prueba como equipo humano, que sorteamos con éxito. Junto con ello, consolidamos nuestra posición, lo cual nos permite decir que hoy estamos entre los cuatro operadores nacionales más importantes de Chile, en un mercado que además está maduro y con empresas de categoría mundial.



Este lugar de liderazgo en que hoy nos encontramos es fruto de un trabajo planificado y riguroso que diseñamos desde el inicio de VivoCorp y que tuvo como objetivo obtener un tamaño competitivo en forma rápida, para así aprovechar nichos insatisfechos y lograr sinergia con locatarios y operadores relevantes del retail.

Para lograrlo, nos apoyamos en tres pilares fundamentales: contar con un equipo humano de excelencia con profesionales expertos en el área inmobiliaria; ser proactivos en la búsqueda de oportunidades; y construir confianza en cada acción que desarrollamos.

Plan de crecimiento

Esta impronta que hoy tenemos comenzó en la empresa CAI, antecesora de VivoCorp, la cual tuvo el mandato de rentabilizar y gestionar los activos de todo el grupo CorpGroup, lo que involucró liderar la expansión de los supermercados Unimarc y gestionar y rentabilizar las inversiones inmobiliarias. Fueron años de intenso trabajo que nos permitieron tener acceso a un conocimiento profundo de múltiples sectores y vislumbrar oportunidades estratégicas.

Tras este período de aprendizaje, en 2009 decidimos focalizarnos completamente en el mercado de centros comerciales, ya que teníamos la experiencia de un equipo ejecutivo con trayectoria, habíamos alcanzado un profundo conocimiento del mercado a

través de todo Chile y constatábamos que existían nichos insatisfechos.

Es así como desde el 2010 vivimos dos procesos en paralelo: el desarrollo y construcción de proyectos de centros comerciales y la operación de activos de tamaño medio, adquiridos ya en operación. En cuanto a desarrollos, entre 2010 y 2017 nuestros equipos estuvieron a cargo de más de 100 proyectos. Entre ellos, 5 malls, 79 standalone, 18 stripcenters y 4 Outlets.

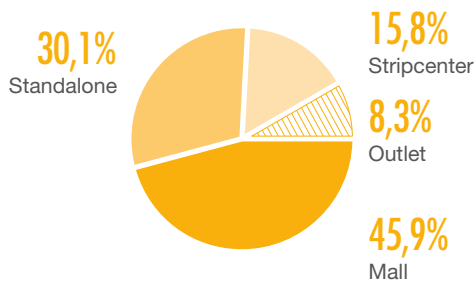
Diversificación como pilar estratégico

Este sólido portfolio construido en tan corto tiempo nos ha entregado una fortaleza muy relevante: la diversificación, que tiene varios aspectos. Por un lado es una diversificación geográfica, también es por tipo de activos y en cuanto a tipos de clientes. Estas características son altamente estratégica en nuestra industria, ya que aminora riesgos, crea sinergias y nos proyecta con solidez a largo plazo.

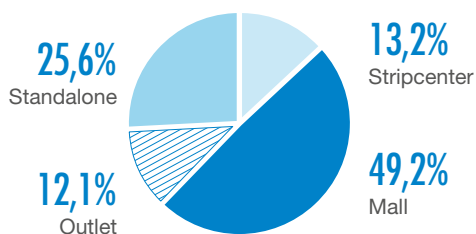
En Chile estamos presente en todas las regiones, en tres de ellas con centros comerciales líderes en la ciudad y en otras con presencia en stripcenter y standalone que tienen potencial de crecimiento. Esto nos protege de crisis específicas de industrias locales y también nos permite acompañar el desarrollo regional.

Al analizar los ingresos por tipo de activos es posible apreciar que paulatinamente hemos diversificado nuestras fuentes de ingresos.

Composición ingresos 2016



Composición ingresos 2017



* Solo incluye ingresos de activos inmobiliarios.

Por ejemplo, en 2013 un 36% de los ingresos provenían de standalone, pero ya al 2017 solo alcanzaban un 25,6%, ya que se incorporó la categoría Outlet, que a 2017 representa el 12,1% de los ingresos.

Otro objetivo central ha sido tener una amplia cartera de locatarios. Al 2017, tenemos mil locatarios diferentes y ha bajado considerablemente el peso de los contratos con SMU en el total de ingresos, pasando de un 54% en 2014 a un 27% en 2017. En nuestros malls propios tenemos contratos con grandes operadores como Ripley, Falabella, Paris, Cine Hoyts e Hites, entre otros. Un punto destacable son los acuerdos que hemos logrado con H&M, un actor de alta relevancia en el desarrollo del retail nacional en los últimos años.

Es importante destacar que el 95% de los arriendos son ingresos fijos, establecidos en UF y el 5% es variable, un muy buen rango en la industria. La duración promedio de nuestros contratos es de 14 años, lo cual habla de la solidez de nuestro vínculo con nuestros locatarios, con quienes buscamos estrategias de beneficio mutuo, que nos permitan generar relaciones de largo plazo.

El corazón de VivoCorp

Todo este rápido desarrollo no lo podríamos haber logrado sin el corazón de VivoCorp: nuestros colaboradores. Hoy somos una organización liviana, que suma 167 trabajadores (62 mujeres y 105 hombres), distribuidos tanto en nuestra casa matriz y como en sucursales. Para lograr eficiencia con este tamaño, nos propusimos desde un principio mantener siempre un espíritu emprendedor, abierto a tomar nuevos desafíos y tareas, sin descuidar el trabajo en equipo y el desarrollo y bienestar personal. A pesar de que somos una empresa joven y con una dotación acotada, nos preocupamos de tener estándares superiores en políticas de recursos humanos, lo cual nos permitió ser reconocida como la cuarta Mejor Mediana Empresa para trabajar en el Ranking Great Place to Work de 2017.

Ponemos especial esfuerzo en que todos nuestros trabajadores y especialmente nuestros ejecutivos, estén muy cerca de la operación, y para eso realizamos todas las semanas al menos una reunión en un mall de VivoCorp y se asignan turnos de fin de semana a los nueve ejecutivos de primera línea. Esto porque creemos que es imperativo estar muy cerca de nuestros locatarios y vecinos, para seguir viendo oportunidades de mejora, tanto en relación a la operación como a inversiones.

Período de aperturas

En este espíritu de crecimiento, el año 2017 VivoCorp continuó su período de expansión, acompañado de resultados financieros positivos. Tuvimos la desafiante tarea de inaugurar cuatro grandes malls, cada uno de ellos en puntos estratégicos y de gran éxito inmediato.

El primero de ellos es Mall Vivo Coquimbo, que se presenta como el mall más importante de la IV Región con 36.590 m² arrendables, 100 locales y un mix de tiendas anclas único en la región, partiendo por la sueca H&M, a la que se suman Ripley, Paris e Hites.

Nuestra segunda gran apertura fue Vivo Imperio, ubicado en lo que era la tradicional Galería Imperio en el centro de Santiago. Allí construimos un mall que honra el clásico comercio del centro, y le suma entretención con un moderno cine Hoyts, excelente oferta gastronómica y de servicios. Un punto innovador de este mall es que convive con dos edificios de oficinas que construimos en el mismo paño.

A pesar de que somos una empresa joven y con una dotación acotada, nos preocupamos de tener estándares superiores en políticas de recursos humanos, lo cual nos permitió ser reconocida como la cuarta Mejor Mediana Empresa para trabajar en el Ranking Great Place to Work de 2017.

Finalmente, el 2017 se coronó con dos Outlet: Vivo Outlet Temuco y Vivo Outlet La Florida, ambos con el sello VivoCorp en esta categoría, que se caracteriza por sumar al atractivo de tiendas de descuento, una amplia gama de servicios y entretenimiento. Ambos outlet se consolidaron rápidamente en cuanto a visitas, dando cuenta de lo acertado de la elección del lugar y del diseño del proyecto.

Nuestras operaciones ya en marcha fueron un excelente aporte en cuanto a facturación y EBITDA. Particularmente destacable son los aportes de dos malls abiertos en 2016, que se consolidaron en 2017. Se trata de Vivo San Fernando y Vivo Outlet Peñuelas (en La Serena). Ambas operaciones han madurado muy bien, generando ingresos por sobre lo esperado.

En una mirada financiera global, es un orgullo señalar que el 2017 nuestros ingresos aumentaron un 11%, con un EBITDA que se elevó un 23%, en un año con un alto nivel de apertura y además en un escenario macroeconómico decaído. Por otra parte, la utilidad final creció un 7,2%.

Una gran noticia financiera del 2017 fue el inicio de nuestra inscripción a la Superintendencia de Valores. Por consiguiente, publicamos por primera vez nuestras clasificaciones de riesgo. Feller Rate nos entregó una calificación "A", lo que a su juicio refleja un perfil de negocio "Satisfactorio" y una posición financiera "Intermedia". La clasificadora ICR nos situó en categoría A, con el comentario de "tendencia estable". Agregó que "la clasificación de VivoCorp se sustenta en la calidad de activos, portafolio, diversificación, madurez de los activos, calidad crediticia de los locatarios y en la situación financiera de la compañía".

Proyectos a futuro

Para sellar nuestro plan de expansión esperamos tener un mall que sea un aporte para la zona poniente de Santiago: Mall Vivo Santiago. Este centro comercial ícono está pensado para un uso mixto, ya que combinará un centro comercial de 100.000 m² arrendables aproximadamente con un edificio de vivienda. Su emplazamiento es privilegiado ya que está ubicado en Vicuña Mackenna, una de las arterias más importantes del Gran Santiago y conecta directamente cuatro comunas: Santiago, Ñuñoa, Macul y San Joaquín, con acceso directo a dos líneas de Metro.

También está en carpeta Vivo Outlet Puente Alto, otro centro comercial que innova en su diseño. El cual incluirá un parque de una superficie cercana a los 12.000 m² en una ubicación inmejorable en esta populosa comuna. Se localizará en la Avenida Concha y Toro, a pasos de la estación Elisa Correa de la Línea 4 del Metro.

Al concluir estos proyectos cerraremos un intenso ciclo de crecimiento, que nos llena de orgullo y que habla de una compañía sana, que ha sabido crecer con productos atractivos y que son un aporte en cada lugar que se emplazan. El futuro se ve desafiante, ya que tenemos que estar en constante búsqueda de sintonía tanto con los clientes que nos visitan día a día, como con nuestros operadores de tiendas y, por supuesto, con nuestros vecinos. Seguiremos en una constante búsqueda de ubicaciones estratégicas en las principales ciudades del país para seguir creando oportunidades de negocio para nuestros clientes y velando por mantener altos estándares de calidad en cada uno de nuestros desarrollos inmobiliarios.

Estamos confiados en que la cultura que hemos creado en VivoCorp, así como los sistemas robustos de gestión y sólida posición financiera, nos permitirán seguir en nuestra senda de servicio y crecimiento.

Muchas gracias,

Cristián Jijena De Solminihac
GERENTE GENERAL VIVOCORP

EQUIPO EJECUTIVO

**Fernando Moyano
Pérez**
Fiscal

8.668.460-8
Chileno
Abogado
En el cargo desde 2009

**Patricio Rivera
Lobos**
Gerente Control de Proyectos

6.656.640-4
Chileno
Arquitecto
En el cargo desde 2014

**Cristián Jijena
De Solminihac**
Gerente General

7.314.737-9
Chileno
Ingeniero comercial
En el cargo desde 2009



**Juan Pablo Lavín
Tocornal**

Gerente de Administración y
Finanzas

15.097.925-0
Chileno
Ingeniero civil
En el cargo desde 2014

**Patricia Campillay
Oyaneder**

Gerente Contralor

7.483.995-9
Chilena
Contador Auditor e Ingeniero en
Información y Control de Gestión
En el cargo desde 2014

**Francisco Achelat
Salvador**

Gerente Comercial
Corporativo

12.232.733-7
Chileno
Ingeniero comercial
En el cargo desde 2009

**Rodrigo de Diego
Calvo**

Gerente de Inversiones
y Desarrollo

10.193.981-2
Chileno
Ingeniero comercial
En el cargo desde 2014

**Miguel Etcheverry
Muñoz**

Gerente de Proyectos

8.192. 186-5
Chileno
Ingeniero comercial
En el cargo desde 2011

**Fernando Felbol
Guajardo**

Gerente de Centros
Comerciales y Marketing

10.931.980-5
Chileno
Ingeniero comercial
En el cargo desde 2011

GOBIERNO CORPORATIVO

El modelo de gobierno corporativo de la compañía está integrado por:

Accionistas

Son los propietarios de la compañía, quienes eligen al Directorio, aprueban las memorias, las políticas de dividendos y a los auditores externos.

Directorio

Corresponde por ley al órgano colegiado responsable de administración de la sociedad. Define los objetivos, estrategia y políticas de la compañía; designa al gerente general y delega en él la ejecución de la estrategia; controla la gestión de la estructura ejecutiva de administración a través de las sesiones de directorio y de los comités de directores.

Comités Corporativos

Son instancias en que los directores profundizan en el control, gestión y decisión de actividades estratégicas de la compañía. En la actualidad operan el Comité de Auditoría, el Comité de Inversiones y el Comité de Proyectos.

Gerente General

Vela por el correcto funcionamiento y organicidad de la compañía. Propone objetivos, estrategias y políticas al directorio. Coordina, supervisa y delega la ejecución de la estrategia de la compañía en los principales ejecutivos o gerentes de primera línea.

Gerentes de primera línea

Son los ejecutivos principales de la compañía que, comandados por el gerente general, administran las áreas que componen la cadena de valor de VivoCorp. Participan activamente en la definición de la estrategia que el gerente general propone al directorio, a través de los distintos comités de gerencia.

Comités de gerencia

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

Políticas, protocolos y códigos de conducta y ética

Código de Conducta y Ética

Política de Aceptación de Clientes

Política de Compras y Pagos

Política de Donaciones

Política de Inversiones Financieras

Política de Prevención de Delitos

Procedimiento de Fondos por Rendir

Procedimiento de Prevención de Delitos

Procedimiento de Reclutamiento, Selección y Contratación

Reglamento Interno de Orden Higiene y Seguridad

Manual Anti Lavado de Activos

Manual de Documentación de Normativa

Protocolo de publicación y difusión de normativa interna

Declaraciones de Intereses de Directores y Ejecutivos

Cláusulas contratos de negocios

Cláusulas contratos de trabajo

Manual de denuncias

Instructivo de atención a entes fiscalizadores

Estatutos Contraloría

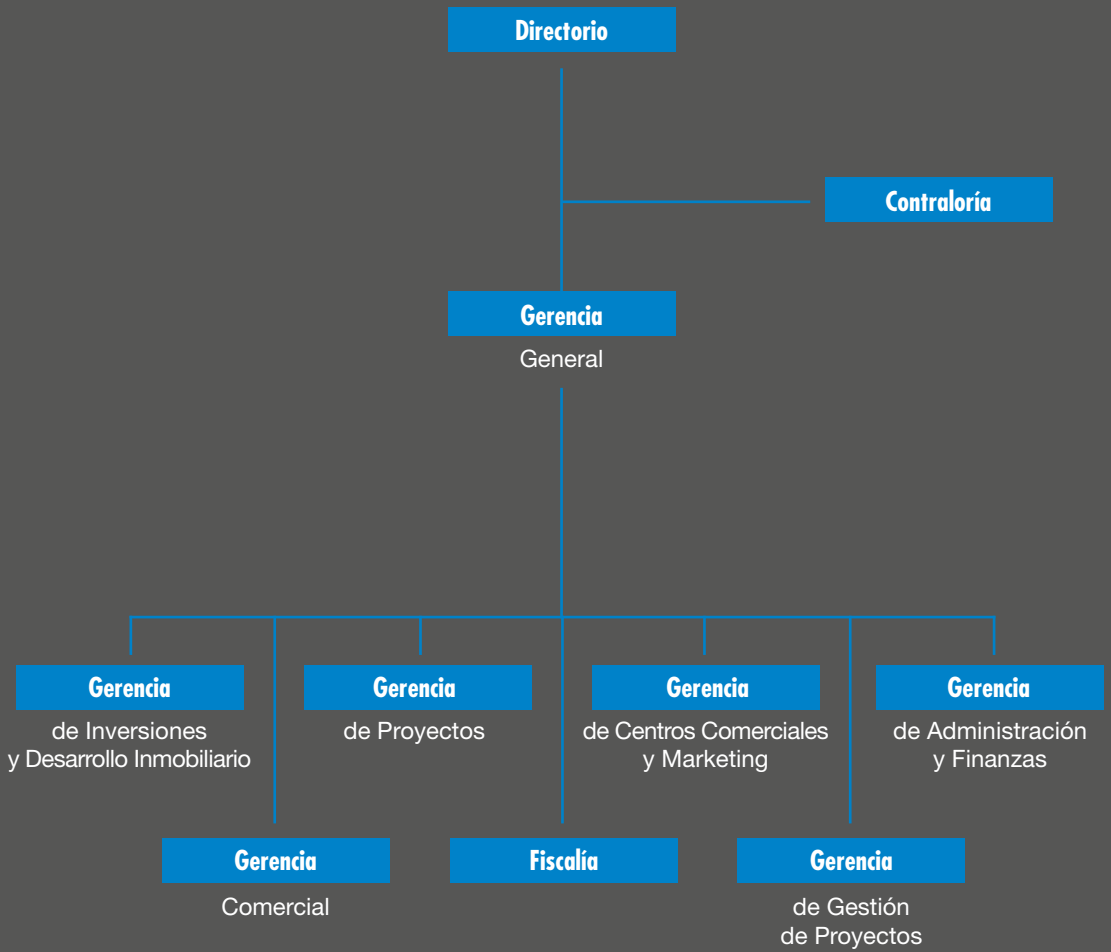
Política y procedimiento valoración activos

MPD y certificación

La compañía ha implementado el modelo de prevención de delitos de la ley 20.393 sobre responsabilidad penal de las personas jurídicas y 19.913 que crea la Unidad De Análisis Financiero.

La empresa BH Compliance se encuentra contratada para certificar el modelo de prevención de delitos.

Descripción de la Organización





GESTIÓN DE NEGOCIO

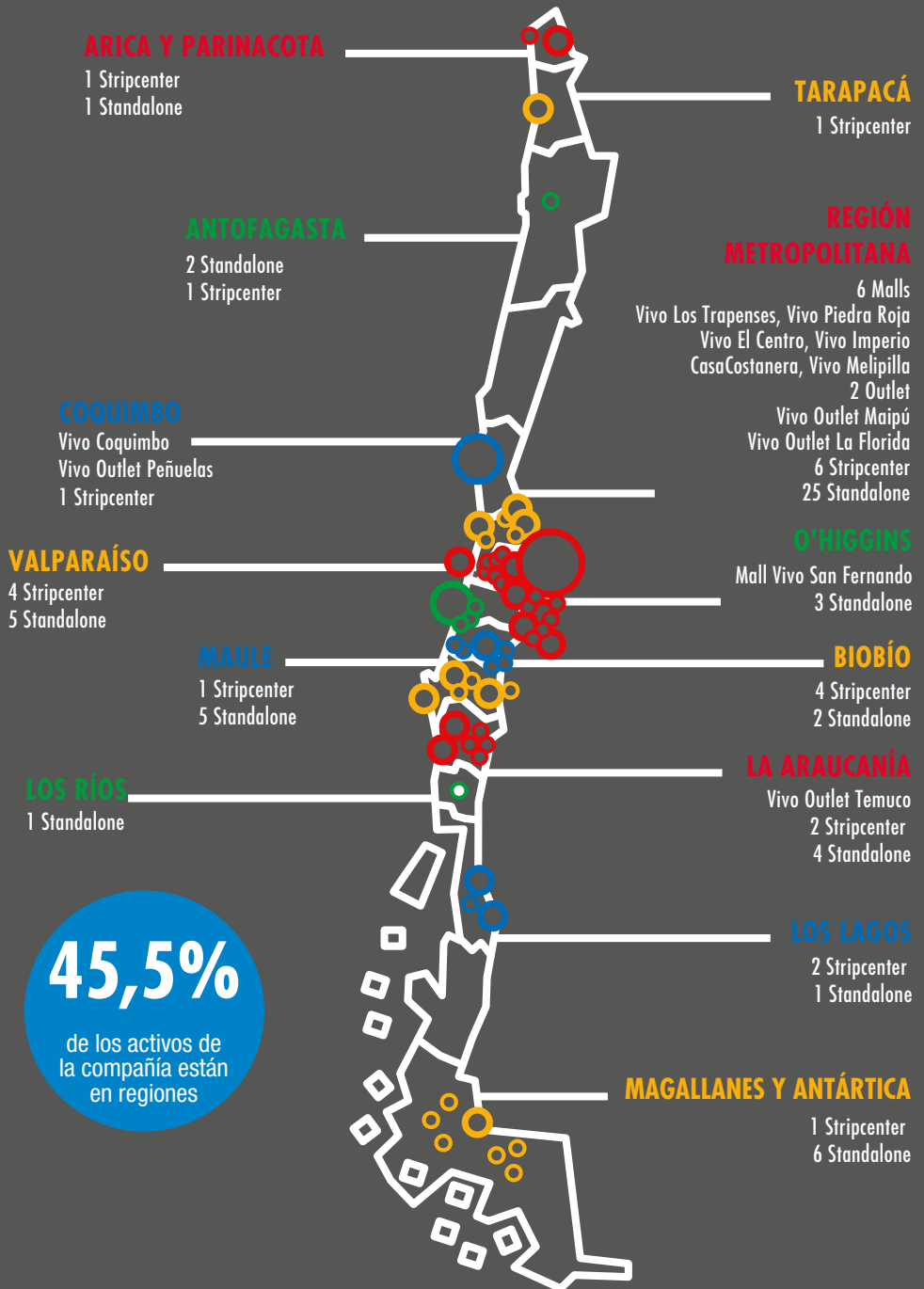
VivoCorp busca que en sus centros comerciales se viva un encuentro genuino entre sus visitantes. Para esto se crean y desarrollan constantemente experiencias ricas en actividades para todas las edades y estilos de vida, inmersas en una arquitectura amable y a escala humana, manteniendo siempre una relación de buen vecino con las comunidades donde se inserta. A finales de 2017, la compañía administra 528.260 GLA totales, recibe tres millones de visitas mensuales y se ha convertido en un agente innovador en el mercado nacional, gracias a su particular enfoque de negocio.

Desde su nacimiento, VivoCorp se propuso ser un actor relevante en el mercado de los centros comerciales y para ello ha construido un sello diferenciador que instala en todos sus proyectos, cualquiera sea su formato.

Este atributo particular nace desde que se proyecta el desarrollo de un centro comercial, cuando el equipo de VivoCorp se propone entrar en la vida de las personas y de las ciudades de una forma respetuosa y genuina, creando un espacio donde las compras, vivencias y momentos sean entretenidos y amables, con espacios novedosos y en armonía con las comunidades del lugar.

En la actualidad, VivoCorp opera trece centros comerciales, cuatro de los cuales entraron en operación en 2017, convirtiéndose en un hecho inédito en la industria.

Diversificación Geográfica



UN MALL DE CLASE MUNDIAL



Mall Vivo Coquimbo tiene un GLA de 36.500 m², lo cual lo sitúa como la operación más relevante de la compañía en cuanto a superficie arrendable.

Inauguración de Vivo Coquimbo

El 2017 VivoCorp inauguró el mall más grande de la IV Región, ubicado en el centro histórico del puerto de Coquimbo, con el que ha conquistado a los habitantes de esta importante ciudad así como de localidades cercanas, con una propuesta única en cuanto a tiendas anclas, oferta de entretenimiento y locales comerciales.

Como todas las operaciones de VivoCorp, este centro comercial busca ser un aporte a la ciudad de Coquimbo, al entregar opciones de comercio y entretenimiento en un desarrollo que se integre armoniosamente con el entorno. El mall se ubica en un paño estratégico de 14.302 m², entre las calles Diego Portales, Baquedano, Varela y la tradicional Costanera, por lo tanto su arquitectura buscó tener un tamaño a la escala del lugar. Su forma de barco hace un homenaje a la vocación pesquera de la ciudad y su conexión con el mar.

Al tener una ubicación privilegiada junto a la bahía, el proyecto buscó entregar esta inmejorable vista a sus habitantes, ya que la ciudad misma tiene pocos espacios para apreciar el mar con comodidad. Para ello, sobre los cuatro pisos del mall se instaló una amplia terraza y patio de comida, que permite aprovechar el paisaje.

Mall Vivo Coquimbo también aporta con un mix de tiendas anclas único en la región, partiendo por la sueca H&M, a la que se suman Ripley, Paris e Hites, dando cuenta del interés de operadores líderes por este atractivo segmento. Se agregan 100 locales comerciales, de los más diversos rubros.

En 2018, el mall se consolidará con la apertura del complejo de cines más grande y moderno de la región, con un Cine Hoyts de ocho salas.



REVITALIZANDO EL CENTRO DE SANTIAGO



Apertura de Vivo Imperio

El 2017 el centro de Santiago vio nacer un nuevo mall en una de sus manzanas emblemáticas: el paño ubicado entre las calles Agustinas, Estado, Huérfanos y San Antonio.

Allí la compañía asumió el desafío de sumar al concurrido centro de la capital una nueva oferta tanto de tiendas como de entretención, en una zona rica en los más variados tipos de comercio. Con más de 87 tiendas, Mall Vivo Imperio tiene una superficie total de 40.000 m² y 30.348 m² arrendables.

Dada la gran competencia en la zona, se optó por dar vida a un mall que hiciera la diferencia, con tiendas para el segmento ejecutivo, como Saville Row o Privilege, junto con clásicas del centro como Corona o Dijon. Se suma el gran atractivo de la primera tienda de H&M en el lugar, que atrajo un gran número de visitantes desde el día de la inauguración.

La propuesta de Vivo Imperio también está pensada para el turista que visita nuestra capital, el que encuentra promociones especiales, servicio de wifi y una variada oferta gastronómica.

El mall se ubica en lo que eran la antigua Galería Imperio y su arquitectura mantuvo la fachada continua. Respetando el espíritu original del lugar, Vivo Imperio logra una excelente conexión con las calles aledañas mediante cuatro accesos y tal como las tradicionales galerías, permite un recorrido interior desde una calle a otra.

Otro acierto del proyecto es haber ubicado estratégicamente dos edificios de oficinas sobre el Mall.

Durante su funcionamiento en 2017, Vivo Imperio se consolidó como un lugar para el segmento de ejecutivos. Queda el desafío de afianzarse como una gran opción para los santiaguinos el fin de semana, para lo cual un gran atractivo es el cine Hoyts, el que cuenta con seis salas de última generación.

UNA GRAN ALTERNATIVA EN LA ARAUCANÍA



Interior Vivo Outlet Temuco

Inauguración Vivo Outlet Temuco

En 2017, la IX Región tiene su primer Outlet y llegó con el sello VivoCorp, es decir, con altos estándares de comodidad y entretenición.

En 2017, la IX Región tiene su primer Outlet y llegó con el sello VivoCorp, es decir, con altos estándares de comodidad y entretenición.

Desde su apertura en noviembre de 2017, Vivo Outlet Temuco se ganó la preferencia de los habitantes de la Araucanía, gracias a un conjunto de factores que se pensaron de antemano. Su primera gran ventaja es su ubicación, solo a pasos de avenida Caupolicán y del Barrio Inglés y a 10 minutos del centro de Temuco. Al estar en uno de los accesos más importantes de la ciudad, es accesible para visitantes de todos los lugares de la región.

Se suma su mix de 70 tiendas con marcas nacionales e internacionales, emplazadas en 10.260 m². Cuenta además con locales de servicio, wifi y sector de entretenición, que permiten que sus visitantes no solo lleguen por la oportunidad de comprar marcas de calidad a buenos precios, sino también para disfrutar de un entretenido panorama en familia.



ALTO ESTANDAR PARA EL SUR DE SANTIAGO



Inauguración Vivo Outlet La Florida

VivoCorp llegó al sur de Santiago con una apuesta de Outlet que suma a los buenos precios una experiencia de compra cómoda y entretenida.

Inaugurado en marzo de 2017, Vivo Outlet La Florida se ha convertido en un hito en esta importante comuna de Santiago, fruto del esfuerzo que puso de VivoCorp en crear un polo atractivo y pensado para diferentes necesidades. Dada su excelente ubicación en plena Avenida La Florida, atrae a una gran cantidad de visitantes de comunas cercanas, como Macul, Peñalolén y Puente Alto.

Por esta excelente conectividad, se diseñó un mall de gran formato con 19.295 m²; 70 tiendas de excelente relación precio-calidad; área de servicio; un sector de entretenimiento, además de un completo gimnasio. Dado el éxito de Vivo Outlet La Florida, rápidamente se tuvo que construir un estacionamiento subterráneo adicional, lo que da un total de 850 estacionamientos disponibles.

En el primer semestre de 2018, el mall inaugurará un moderno Cine Hoyts, muy esperado en ese sector de Santiago.



Sello VivoCorp

GESTION DE NEGOCIO PARA CREAR VALOR

En 2017, los centros comerciales de VivoCorp recibieron más de 40 millones de visitas, en los más diversos puntos geográficos y de segmentos de consumidores. Esto representa el desafío de crear y gestionar día a día actividades distintivas y adecuadas para cada lugar. Es por esto que el equipo de administración de los centros comerciales ha desarrollado una expertise y manejo de primer nivel en el diseño de experiencias de compra.

Este sello fue el que se plasmó en mall Vivo Los Trapenses, el primer mall desarrollado íntegramente por VivoCorp, el cual está ubicado en Lo Barnechea e inaugurado en 2014. En él se buscó llenar una necesidad insatisfecha: un centro comercial a escala de barrio con una amplia oferta de comercio local en uno de los sectores de mayores ingresos del país.

Para lograr que Vivo Los Trapenses fuera un centro comercial amable y a escala humana, la preocupación por la arquitectura fue esencial. Fue encargada al estudio BMA Arquitectos y Asociados, quienes buscaron respetar el especial paño que ocupa el mall, ubicado en un punto neurálgico y que es visible desde varios puntos de la comuna.

Así, Vivo Los Trapenses se sumerge en el terreno para dejar despejada la vista a la cordillera y sus volúmenes más importantes son respetuosos con el entorno. Su diseño permite un acceso muy fácil en auto y en su interior genera un recorrido peatonal al aire libre tranquilo y amable para los visitantes de la comuna.

Esta preocupación por la arquitectura fue premiada en el Congreso de Centros Comerciales, Recon Latinoamérica 2016, convocado por ICSC (International Council of Shopping Centers). Allí, Vivo Los Trapenses obtuvo el premio de oro a nivel Latinoamericano como el mejor desarrollo inmobiliario.

Revitalizando malls tradicionales

En su historia, VivoCorp ha adquirido centros comerciales a los cuales les ha puesto su sello, renovado su oferta y experiencia de compra. Uno de estos casos es Vivo Panorámico, un mall adquirido en 2009 ubicado en pleno Providencia que ha logrado cautivar a la mujer que quiere tiendas específicas y que son atractivas. Lo mismo ocurre con el mall Vivo Piedra Roja, que se ha convertido en un punto de referencia de este nuevo sector de Santiago, congregando a la familia en un paseo obligado de fin de semana.

Mall Vivo Melipilla, administrado desde 2009, por otra parte, vivió un cambio profundo del mix de tiendas y se le sumó un moderno cine Hoyts, con lo cual se revitalizó su conexión con la comuna.

La clave en los malls de larga historia es respetar la relación que se construye día a día con los visitantes. En mall Vivo El Centro, por ejemplo, mantiene un público fiel, que acude en gran medida por su especial patio de comida, que tiene una de las más altas ventas por metro cuadrado de la industria.

La arquitectura de Vivo Los Trapenses fue premiada en el Congreso de Centros Comerciales, Recon Latinoamérica 2016, convocado por ICSC (International Council of Shopping Centers). Allí, se obtuvo el premio de oro a nivel Latinoamericano como el mejor desarrollo inmobiliario.





Máxima conexión con lo local

En 2016 nació Vivo San Fernando, el primer centro comercial en regiones de VivoCorp de desarrollo íntegro, desde el proyecto comercial, pasando por la arquitectura, la construcción e incluso la operación. Este mall representa el ciclo completo que busca desarrollar la compañía, ya que, para comenzar, el terreno estaba dentro de su portfolio al encontrarse allí un supermercado Unimarc. Su ubicación es privilegiada, ya que se encuentra en pleno centro de la ciudad, por lo que se decidió instalar el supermercado en el subterráneo y sobre el construir un mall con un GLA de 20.566 m².

La especial ubicación de Vivo San Fernando, en el corazón de esta tradicional ciudad de la VI Región, fue tomado en forma seria y responsable por la compañía, consciente de que el nuevo centro comercial debía responder tanto a las costumbres como a la arquitectura local. La región tiene una fuerte cultura ligada al campo, al turismo y a la

industria vitivinícola. Vivo San Fernando honra y destaca esa tradición en su arquitectura, desarrollada por la oficina Alemparte Barreda Wedeles Besançon Arquitectos y Asociados.

Por ejemplo, su fachada tiene una iconografía que recuerda a las parras y su terraza se abre a los valles para que sus visitantes y turistas admiren la vista. Junto con ello, se buscó tener un conjunto de tiendas apropiadas para la ciudad. Esta impronta se ha mantenido a través del tiempo, ya que en Vivo San Fernando se desarrollan mensualmente exposiciones de productores y artesanos de la zona, de manera de difundir su riqueza y aportar valor a la comunidad.



Innovación en la categoría Outlet

Un pilar estratégico de VivoCorp ha sido estar en múltiples formatos en la industria de los centros comerciales. En Chile, la categoría outlet estaba desarrollada en forma incipiente, es por esto que VivoCorp innovó en el rubro, donde su principal acierto ha sido el dotar al Outlet de atractivos y experiencias distintivas, que se unen a buenas oportunidades de compra.

Mall Vivo Maipú fue el primero que construyó la compañía, apostando por un lugar nuevo: el sur de la capital. Con él se innovó en la arquitectura, ya que se situaron los estacionamientos al centro y los locales en el perímetro, permitiendo que los clientes tuvieran una vista completa de la oferta de tiendas.

En 2016 se inauguró Vivo Outlet Peñuelas, en La Serena, que rápidamente se consolidó como un lugar donde no solo se va a comprar, sino también a disfrutar de nuevas actividades. Emplazado so-

bre la ruta 5 entre el límite de las comunas de La Serena y Coquimbo, cuenta con más de 60 tiendas comerciales, con una superficie GLA 8.635 m². Tiene cinco locales de gastronomía, pista de patinaje sobre hielo y 300 estacionamientos en superficie, constituyéndose en el mayor outlet de la IV Región.

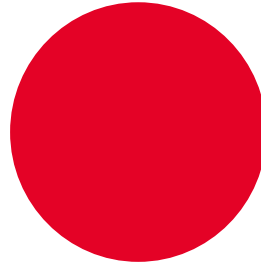
+45 Tiendas

Superficie arrendable

8.635 m²

300

estacionamientos en superficie



Premios para un buen trabajo

VivoCorp fue premiada por los Latin Shopping Centers Awards, organizado por el Consejo Internacional de Centros Comerciales. Allí se reconoce la excelencia en marketing, diseño, y desarrollo de propiedades dentro de la industria de centros comerciales de Latinoamérica.

En 2017 recibimos dos Medallas de Plata por campañas de marketing. La primera fue por la Campaña de Navidad, “La mesa más linda” y la campaña de Vivo Outlet Peñuelas de Fiestas patrias. La campaña Vacaciones de Invierno, “Cuentos de Invierno”, se llevó una Medalla de Oro.



CasaCostanera

Una nueva experiencia
en el mejor barrio de Santiago

En 2015 se inauguró CasaCostanera, centro comercial ubicado en el sector más exclusivo de Santiago y enfocado al mercado de estilo sofisticado. En esta operación, VivoCorp participa de la sociedad junto a Inmobiliaria Cosnav S.A. Los equipos de la compañía fueron co-diseñadores del proyecto, tanto a nivel comercial y arquitectónico.

El mall tiene operadores de nivel mundial como H&M, Zara Home, Carolina Herrera, BCBG, Ralph Lauren, Cine Hoyts, Prune, Banana Republic, Adolfo Domínguez y Hackett, entre otras marcas premium.

A dos años de su inauguración, CasaCostanera se ha convertido en un lugar de encuentro entre los habitantes de la comuna y en escenario natural para realizar eventos de moda y marketing exclusivos y de alto nivel. En 2017 se iniciaron las obras para la instalación de un hotel NH Collection, lo cual será un interesante aporte al barrio y al exclusivo centro comercial.



Relación “Ganar-Ganar” con locatarios

Si bien una preocupación central son los visitantes de los centros comerciales, VivoCorp no descuida a los arrendatarios de centros comerciales, los cuales pueden ser muy diversos entre sí. Pueden tratarse de grandes operadores nacionales e internacionales; o de comerciantes locales que operan en una sola zona geográfica. VivoCorp ha sabido generar relaciones comerciales fructíferas con este amplio segmento de locatarios, con culturas

y necesidades diferentes.

Proyectos en desarrollo

VivoCorp está permanentemente en búsqueda de oportunidades atractivas de desarrollo de nuevos activos. En concreto tiene dos proyectos de envergadura: uno en Puente Alto, en un terreno de una superficie aproximada de 71.132 m² y otro en Ñuñoa, en un paño de 20.592 m².



NUESTRAS PERSONAS

En VivoCorp, los colaboradores constituyen un factor clave para el logro de los objetivos empresariales, por lo que se ha diseñado un sólido modelo de gestión de personas y desarrollo organizacional.

Nuestras personas

En VivoCorp, los colaboradores constituyen un factor clave para el logro de los objetivos empresariales, por lo que se ha diseñado un sólido modelo de gestión de personas y desarrollo organizacional, con el cual se busca crear relaciones de mutuo beneficio, lo que se traduce en lealtad en el tiempo y altos estándares de calidad, cumplimiento y transparencia.

Cultura corporativa

En VivoCorp hoy trabajan 167 personas (62 mujeres y 105 hombres), un grupo humano que vive y construye una cultura común, cuya piedra angular es la colaboración y la generación de espacios para la escucha constante a los colaboradores.

Nuestros Valores

INTEGRIDAD

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

PASIÓN - RAZÓN

Nos apasiona lo que hacemos y nos gustan los desafíos, pero siempre guardando una cuota de razón y criterio para asegurarnos que lo que hacemos sea en beneficio de todos.

PROACTIVIDAD

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

TRABAJO EN EQUIPO

La co-construcción y colaboración entre los equipos es lo que nos ha llevado a ser lo que somos hoy, es por ello que el trabajo en equipo en pro de un objetivo común es fundamental para nosotros.

EXCELENCIA

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

DISCIPLINA

Capacidad de actuar ordenada y tenazmente con el fin de cumplir metas y objetivos

Fortalecimiento del clima y la cultura organizacional

Para ser consistente con el espíritu de poner al centro a las personas, VivoCorp comenzó a medir y cuidar su clima organizacional desde 2013, lo que se tradujo en diversas iniciativas de comunicación, beneficios y trabajo en liderazgo. Fruto de esta labor, en 2017 VivoCorp fue distinguida como la cuarta mejor empresa mediana para trabajar en Chile en el ranking general de Great Place to Work. Este reconocimiento llena de orgullo y marca el compromiso de la compañía por cumplir los objetivos y fortalecernos como equipo.

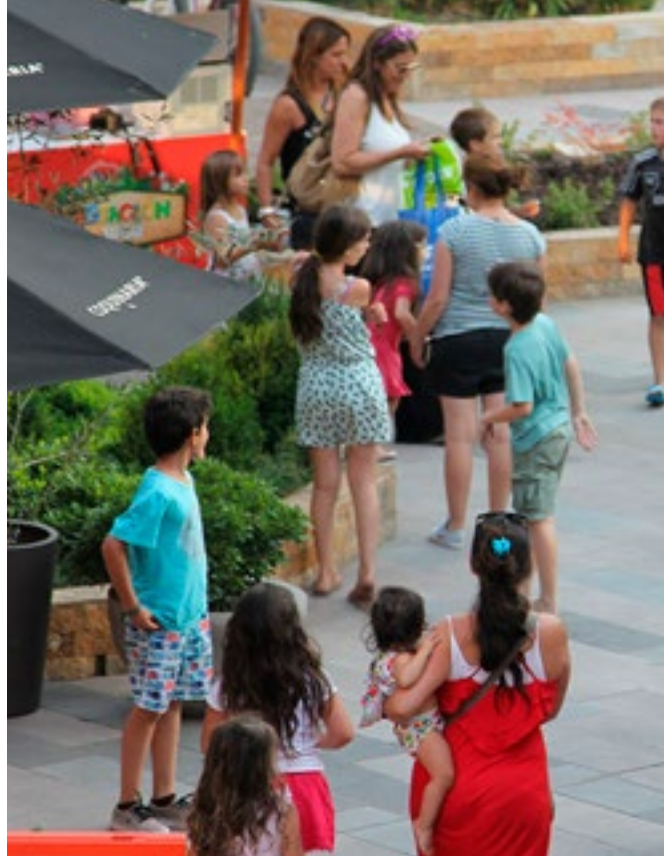
Entre las iniciativas de cara al desarrollo de las personas se encuentra Invictus, programa de intervención cultural de fortalecimiento de equipos, que en 2016 tuvo como principal foco los temas de reconocimiento, interacciones positivas y cumplimiento de promesas.

Un segundo pilar de gestión de personas es la capacitación y fortalecimiento de competencias, proceso que se realiza sobre la base de una encuesta denominada Detección de Necesidades de Capacitación y de un Comité Bipartito de Capacitación.

Durante 2017, se realizaron cursos de diversas temáticas como: Inglés Oral y Escrito; Administración y Planificación del Tiempo; Excel; Técnicas para mejorar la calidad de vida del trabajador", entre otros.

VivoCorp mantiene una serie de programas que buscan impactar positivamente en la calidad de vida de sus trabajadores. Por ejemplo, el programa Vivir Sano, que promueve la calidad de vida y orienta a nuestras personas a llevar una vida saludable en distintos ámbitos. En 2017 se realizaron campañas de colaciones saludables, operativos de salud y masajes mensuales.

La integración con la familia de los trabajadores es un punto muy central en las actividades del año. Un lugar destacado lo ocupa el Día Entretenido Con los Hijos, que se realiza en vacaciones de invierno, donde se invita a los hijos de los colaboradores (hasta 13 años) a pasar un día en la oficina, para que conozcan el lugar de trabajo de sus padres. Además se realiza alguna actividad entretenida como un cuento y, posteriormente se trasladan a un centro de entretenimiento, que en 2017 fue el Chuck E. Cheese. Con este mismo foco se realizó una Avant Premier cerrada de la película Olé para las familias de VivoCorp.



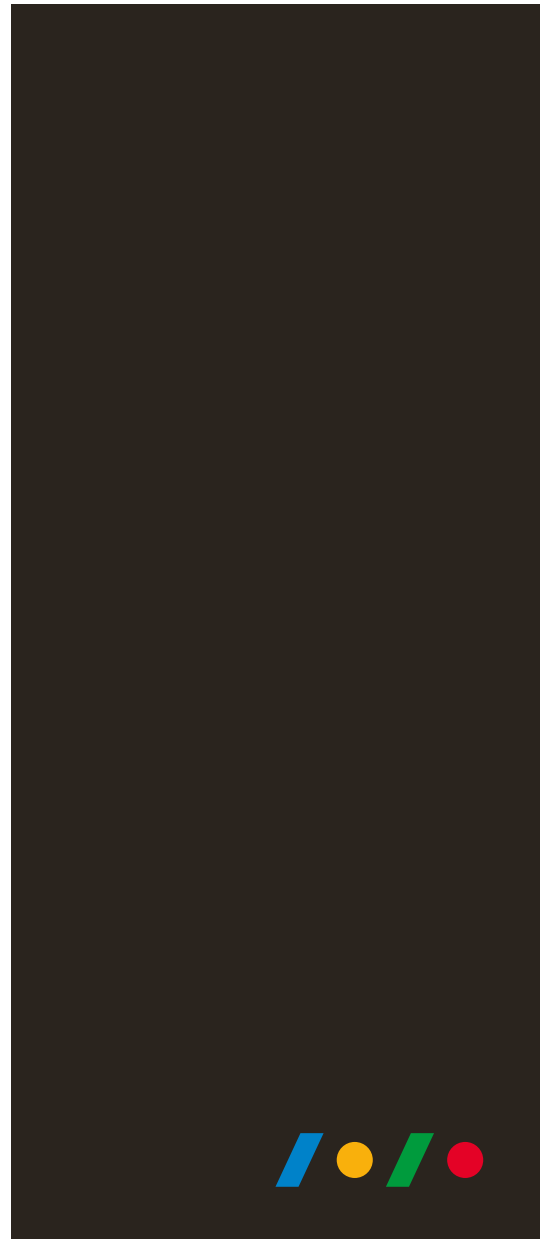
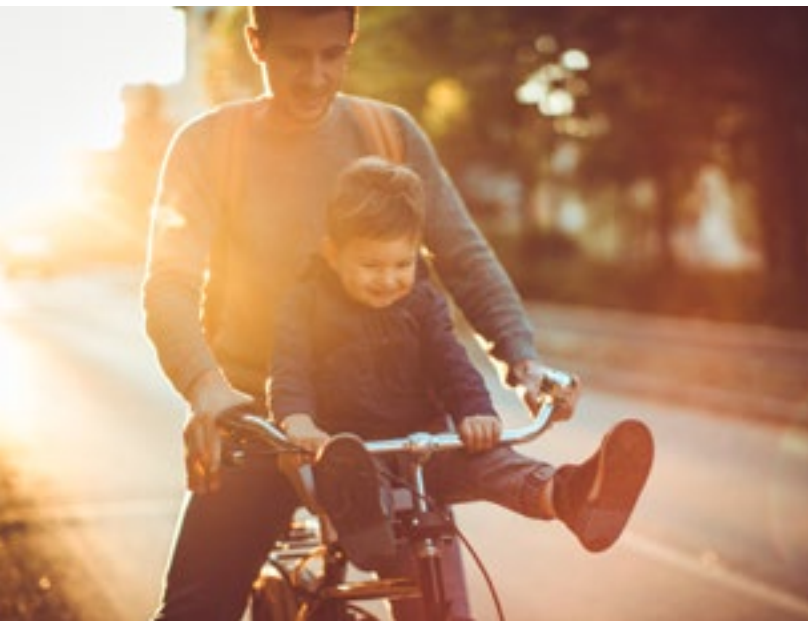
Un punto destacado de nuestras actividades es la Navidad en familia, donde se invita a todos los colaboradores y sus familias a disfrutar de un jornada de recreación y esparcimiento, que en 2017 se realizó en el Buin Zoo, transformándose en un momento de encuentro y diversión para las más diversas edades.

Ayuda a la comunidad

Finalmente, un impulso vital para VivoCorp es vincularse con las comunidades y ayudar a otros a mejorar su calidad de vida.

En esta línea, la empresa ha apadrinado a la Fundación Amanecer, centro de terapias ubicado en Quinta Normal, que acoge a niños y jóvenes con trastornos generalizados del desarrollo del espectro autista de bajos recursos. A ellos, VivoCorp les organiza una entretenida fiesta de cumpleaños anual, para lo cual los colaboradores se inscriben para apadrinar a un niño y comprarle un regalo especialmente elegido. En la fiesta misma, los trabajadores acompañan a los niños, los entretienen y disfrutan con ellos de rica comida.

VivoCorp ayuda a la Fundación Incluir, promoviendo la venta de sus productos; a la Fundación San José, con su programa de reciclaje papel y a la Fundación Descúbreme, la que entrega asesoría en cuanto a políticas de inclusión.



INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD

IDENTIFICACIÓN

Identificación Básica

VivoCorp S.A. (en adelante “la Sociedad” o “VivoCorp”) es una sociedad anónima cerrada y su Rol Único Tributario es el N° 76.058.352-9.

La Sociedad se encuentra domiciliada en Av. Américo Vespucio Norte 1561, piso 4, comuna de Vitacura, ciudad de Santiago.

Documentos Constitutivos

La Sociedad fue constituida bajo la razón social de HRC S.A., mediante escritura pública de fecha 16 de abril de 2009, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N° 3.633-2009, cuyo extracto fue inscrito a fojas 21.601 número 14.772, en el Registro de Comercio de Santiago correspondiente al año 2009, y publicado en el Diario Oficial de la República de Chile en la edición número 39.369 de fecha 25 de mayo de 2009.

La Sociedad modificó 6 veces su razón social, utilizando las denominaciones Corp Activos Inmobiliarios S.A., Corp Group Activos Inmobiliarios S.A., CAI Gestión Inmobiliaria S.A., CAI Gestión Inmobiliaria SpA, VivoCorp SpA y, finalmente, VivoCorp S.A.

De acuerdo a sus estatutos, la sociedad tiene por objeto (a) La inversión, gestión y el desarrollo de proyectos inmobiliarios y de desarrollo urbano de toda clase, y administración de proyectos por cuenta propia o ajena; (b) La adquisición, compra, venta, enajenación, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización u otra forma de explotación, de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes

inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir los frutos; (c) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; (d) La elaboración, diseño e implementación de proyectos de desarrollo urbano y todas las actividades conexas a lo anterior; (e) La prestación de toda clase de asesorías, consultorías, en especial las relacionadas a la gestión inmobiliaria, y servicios relacionados con todo lo anterior, pudiendo formar parte de toda clase de sociedades y asociaciones, cuyo objeto se relacione 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 Número veintiocho mil setecientos doce 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.

Inscripción en el Registro de Valores

Con fecha 29 de septiembre de 2017, la Sociedad inicia su proceso de inscripción en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Información de Contacto

Teléfono: 226607150

Sitio web: www.vivocorp.cl

Mail: investor@vivocorp.cl

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE NEGOCIOS

Historia de la Sociedad

VivoCorp es una empresa filial del grupo CorpGroup, que nace el año 2007¹ bajo la denominación “Corp Group Activos Inmobiliarios S.A.” (CAI) (en adelante “VivoCorp”, la “Compañía”, la “Sociedad”) con el propósito de enfocar y ejecutar el desarrollo inmobiliario de todas las empresas del grupo, como especialista en el mercado inmobiliario. Asimismo, durante el año 2008, se le encargó el desarrollo y la administración de los activos inmobiliarios de SMU, y los centros comerciales y strip centers de Compañía de Seguros CorpVida S.A. (hoy Compañía de Seguros Confuturo S.A.) y Compañía de Seguros CorpSeguros S.A. En diciembre de 2016 se modifica su nombre o razón social a “VivoCorp SpA”, para luego en Julio de 2017 transformarse en la sociedad anónima cerrada “VivoCorp S.A.”, de la cual es dueña en un 99,9% VivoCorp Holding SpA.

2009

Durante este año, se adquiere de empresas Ripley los centros comerciales Mall del Centro, Mall Panorámico y Mall del Centro de Rancagua, este último transferido a Grupo Patio el año 2013. De esta manera, la Compañía inicia el negocio de rentas inmobiliarias de activos propios, complementándolo con el negocio de gestión inmobiliaria que desarrollaba desde su creación.

2010

Nace la marca “Vivo” con el propósito de integrar bajo una imagen común los centros comerciales adquiridos el 2009. Los centros comerciales formato mall fueron denominados “Mall Vivo” y los strip centers “Punto Vivo”, que forman parte de la cartera de la compañía a lo largo del territorio nacional.

Este mismo año, la Compañía adquiere su primer terreno, ubicado en la comuna de Lo Barnechea, donde

se desarrollará el actual Mall Vivo Los Trapenses, hito que marca el inicio de su actividad en el desarrollo inmobiliario de centros comerciales.

En forma paralela, se adquiere de la Caja Reaseguradora de Chile S.A., la Galería Imperio, ubicada en calle Huérfanos 830, ícono de este tipo de pasajes peatonales en el centro de Santiago.

Adicionalmente, la Compañía adquiere los inmuebles que componen la cartera inmobiliaria de SMU, y de esta forma se diversifican sus activos, ampliando su actividad al formato “Standalone”.

2013

El 22 de diciembre de ese año se inaugura el primer proyecto desarrollado íntegramente por VivoCorp, Vivo Outlet Maipú, diferenciando aún más los formatos de la compañía con su primer outlet. El proyecto considera 9.792 m² y, entre sus clientes, se encuentran las tiendas Nike Factory Store, Rosen, Surprice y D House.

2014

En octubre de este año se inaugura Mall Vivo Los Trapenses, proyecto desarrollado en el terreno adquirido en la comuna de Lo Barnechea, primer proyecto de la compañía que integra un centro comercial formato Mall con una torre de oficinas, continuando en la senda de cambio en los activos de la compañía.

Mall Vivo Los Trapenses, actualmente, ofrece una variada propuesta comercial, que incluye un supermercado Unimarc, un gimnasio Youtopia de alto estándar, restaurantes, tiendas menores y tiendas de entretenimiento. Actualmente, el centro comercial cuenta con una superficie arrendable de 26.679 m².

¹ El año 2007 se creó la sociedad Corp Group Activos Inmobiliarios S.A. Esta sociedad se fusiona el año 2016 con la sociedad CAI Gestión Inmobiliaria SpA, sociedad que fue constituida el año 2009 bajo el nombre HRC S.A., siendo ésta última la sociedad absorbente y por lo tanto continuadora legal. En virtud de lo anterior es que al hacer referencia a la constitución legal de VivoCorp S.A. se señala que se constituye el año 2009

2015

En 2015, se inauguró Mall CasaCostanera, centro comercial ubicado en la comuna de Vitacura, en uno de los sectores más exclusivos de Santiago, enfocado a generar una experiencia de compra centrado en la moda y estilos sofisticados. Esta operación se desarrolló y se ejecutó en sociedad con Inmobiliaria Cosnav S.A. El proyecto cuenta en la actualidad con 23.109 m² y el mix de operadores incluye una tienda H&M, Cine Hoyts, Zara Home, un hotel NH Collection (en actual proceso de habilitación) y más de 80 tiendas de diversos rubros. Este mismo año, la Compañía consolida su marca comercial, al adoptarla como su nombre, pasando a denominarse “VivoCorp”, entregando así sellos de calidad, modernidad y dinamismo a su gestión inmobiliaria y comercial.

2016

VivoCorp amplía sus límites en busca de cobertura en todo el territorio nacional, con la inauguración de los primeros centros comerciales en regiones. El primero en inaugurarse fue Vivo Outlet Peñuelas, ubicado en la ciudad de La Serena, Cuarta Región. Se trata del segundo Outlet inaugurado por la Compañía y cuenta con 47 tiendas en 8.635 m².

Unos meses después, se inaugura Mall Vivo San Fernando, proyecto desarrollado y ejecutado en sociedad con Inmobiliaria Andalucía S.A., que detenta el 50% de la propiedad del proyecto. Este proyecto se encuentra ubicado en pleno centro de la Sexta Región e incluye en su mix de tiendas a destacados operadores de la industria de retail, como son Falabella, Ripley y Corona. Cuenta, además, con un cine Hoyts, un local de entretenimiento Happyland, un supermercado Unimarc, un patio de comidas y más de 65 tiendas comerciales.

Con fecha 28 de diciembre de 2016, y con el objeto de simplificar la estructura societaria del holding, se fusionan las sociedades Corp Group Activos Inmobiliarios SpA y la sociedad CAI Gestión Inmobiliaria SpA, modificando el nombre de la sociedad absorbente (CAI Gestión Inmobiliaria SpA) a VivoCorp SpA, hoy VivoCorp S.A.

2017

Dentro de los hitos más importantes de este año, se encuentra la inauguración de cuatro centros comerciales, algo inédito en el desarrollo inmobiliario de nuestra industria en Chile.

Durante el primer semestre se inauguró Vivo Outlet La Florida, ubicado en la comuna de La Florida. Incluye en su variada propuesta comercial las tiendas Corona, Tricot, Rosen, Surprice, D House, Cannon e Intersport, además de restaurantes y sectores de entretenimiento.

Adicionalmente, ya se encuentra en construcción la ampliación del proyecto que incluye a la cadena cine Hoyts y mayor capacidad de estacionamientos.

En septiembre se inaugura mall Vivo Coquimbo lo que constituye un ícono muy importante en el sector y el primer centro comercial de la ciudad de Coquimbo. El proyecto cuenta con locales H&M, Paris, Hites, Ripley y cine Hoyts como tiendas anclas, locales de entretenimiento, patio de comidas y tiendas menores de diversas marcas.

En noviembre abre a público Vivo Outlet Temuco, primer centro comercial en ese formato en la región de la Araucanía. Cuenta con un mix variado de tiendas menores y restaurantes de comida al paso.

Finalmente, y como uno de los proyectos emblemáticos de nuestra compañía, se logró la apertura de Vivo Imperio, ubicado en el corazón de Santiago, entre las calles Huérfanos, Agustinas, San Antonio y Estado, constituyéndose en un desarrollo que moderniza la infraestructura del comercio y oficinas del sector. Cuenta con un cine Hoyts y H&M como tiendas anclas, y tiendas como Corona, Dijon y Nike, un patio de comidas en su quinto piso y la presencia de marcas, tales como Lippi, Saville Row, Steve Madden, Trial, Calvin Klein, Maui and Sons, Cannon Home, Salcobrand, entre otras.

Estos proyectos fortalecen y posicionan a la Compañía como uno de los líderes de nuestro país en los formatos outlet y centros comerciales.

Junto con lo anterior, otro hecho importante durante este año fue la aprobación de la transformación de la Sociedad en una sociedad anónima cerrada, la que se lleva a cabo mediante Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 28 de julio de 2017, en la cual se acuerda, además, la eliminación de las series A y B y el canje por acciones ordinarias, la modificación a la razón social a VivoCorp S.A., y el texto refundido de sus estatutos.

Luego de la transformación, con fecha 29 de septiembre de 2017, la sociedad inicia su proceso de inscripción en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros, junto con la solicitud de inscripción de dos líneas de bonos, cada una por UF 2.000.000, una con un plazo de vigencia a 10 años y la otra a 30 años.

Sector Industrial

El Sector Industrial es la rentabilización de locales comerciales, oficinas y espacios comerciales, en general, de un activo inmobiliario propio o de terceros, y

el desarrollo de proyectos inmobiliarios relacionados con el mercado retail. VivoCorp no solo comercializa bienes o activos propios, sino que también administra activos inmobiliarios de terceros, gestión por la cual percibe una comisión fija o proporcional a los ingresos del activo, o bien relacionada con su calificación en la gestión comercial.

El mercado del retail en Chile posee acotados participantes en la industria. A diciembre de 2017, VivoCorp posee cerca del 8% del mercado, siendo el cuarto actor del mercado por GLA¹.

Adicionalmente, la Compañía se encuentra inscrita bajo el N° 3139, en la Unidad de Análisis Financiero (UAF), como sujeto obligado a las disposiciones de la Ley 19913.

Actividades y Negocios

El principal servicio prestado por la Sociedad, es el arrendamiento de locales comerciales, oficinas y espacios comerciales a terceros. La comercialización de éstos se hace directamente con los arrendatarios, principalmente operadores o marcas relacionadas al rubro del retail.

VivoCorp tiene participación únicamente en el mercado chileno, manteniendo una cartera de activos diversificada, pasando a ser la empresa de centros comerciales multiformato de mayor cobertura nacional, tanto en metros cuadrados como en presencia regional. Los principales formatos con los cuales participa en la industria son: malls, outlets, strip centers y stand alone.

Los proveedores que representan en forma individual, al menos el 10% del total de compras efectuadas en el periodo por el suministro de bienes y servicios del segmento, son: Empresa Constructora Tecsa S.A., Constructora Cuevas y Pursell S.A., Grupo American Facility S.A. y Constructora Inarco S.A.

Los principales clientes de VivoCorp al año 2017, son: SMU con un 26.7%; Ripley con un 4.84%; y Cencosud con un 2.46%. El número de clientes que posee VivoCorp supera las 500 razones sociales.

Las principales marcas utilizadas en la comercialización de los bienes y servicios son "VIVO"

para individualizar a sus centros comerciales y "VIVOCORP" como marca de imagen corporativa.

Propiedades e Instalaciones

Los principales centros comerciales que posee la compañía, directamente o a través de sus filiales o coligadas, están ubicados en la Región Metropolitana. Dichos centros comerciales son:

- **Vivo El Centro (Puente 689, comuna Santiago).**
- **Vivo Panorámico (Av. Nueva Providencia 2155, comuna de Providencia).**
- **Vivo Los Trapenses (Av. José Alcalde Délano N° 10.497 - 10.533 - 10.545, comuna de Lo Barnechea).**
- **Vivo Outlet Maipú (Av. Lo Espejo 943, comuna de Maipú).**
- **CasaCostanera (Av. Nueva Costanera N°3900, comuna de Vitacura).**
- **Vivo Imperio (Huérfanos N° 830, comuna de Santiago).**
- **Vivo Outlet La Florida (Av. La Florida N° 8988, comuna de La Florida)**

Fuera de la Región Metropolitana, los centros comerciales más relevantes y que se encuentran recientemente inaugurados, son:

- **Vivo San Fernando (Av. O'Higgins N° 701, comuna de San Fernando) y**
- **Vivo Outlet Peñuelas (Ruta 5 Norte con Regimiento Arica s/ número, Cuarta Región).**
- **Vivo Coquimbo (Baquedano N° 86, comuna y ciudad de Coquimbo)**
- **Vivo Outlet Temuco (Av. Las Quilas N° 1605, comuna y ciudad de Temuco)**

Respecto de los proyectos que se encuentran en actual proceso de desarrollo o construcción, estos se emplazan en las siguientes propiedades:

- **Vivo Santiago (Av. Vicuña Mackenna, Metro Ñuble)**

Cabe destacar, además, que la principal propiedad con que cuenta la compañía y en la cual se desarrollará el proyecto ícono de la Sociedad, es Vivo Santiago, ubicado en Vicuña Mackenna Metro Ñuble, con una superficie arrendable de aproximadamente 100.000 metros cuadrados (GLA).

¹ Superficie bruta arrendable por sus siglas en inglés.

A continuación, se presenta un cuadro que identifica los centros comerciales en funcionamiento propios o administrados según GLA, junto con un cuadro en que se especifican las filiales en las cuales se encuentran los diferentes centros comerciales, strip centers y standalone en que la compañía tiene participación accionaria:

TIPO	CENTRO COMERCIAL	GLA (m ²)
Propio	VIVO El Centro	19.692
Propio	VIVO Los Trapenses	26.679
Propio	VIVO Panorámico	6.953
Propio	VIVO San Fernando	20.566
Propio	Casa Costanera	23.109
Propio	Vivo Imperio	30.348
Propio	Vivo Coquimbo	36.590
Administrado	VIVO Machalí	10.000
Administrado	VIVO Melipilla	20.000
Administrado	VIVO Piedra roja	11.351
Total Mall		205.288
Propio	VIVO Outlet Maipú	9.792
Propio	VIVO Outlet Peñuelas	8.635
Propio	VIVO Outlet La Florida	19.295
Propio	VIVO Outlet Temuco	10.260
Total Outlet		47.982

CENTRO COMERCIAL	SOCIEDAD	LEASING / PROPIO
Casa Costanera	Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.	Leasing
VIVO Imperio	Inmobiliaria Puente Ltda.	Leasing
VIVO Panorámico	Inmobiliaria Puente Ltda.	Propio
VIVO El Centro	Inmobiliaria Puente Ltda.	Propio
VIVO Los Trapenses	Inmobiliaria Puente Ltda.	Leasing
VIVO Coquimbo	Inmobiliaria Puente Ltda.	Leasing
VIVO San Fernando	Inmobiliaria SRR S.A.	Leasing

OUTLET	SOCIEDAD	LEASING / PROPIO
Vivo Outlet Temuco	Inmobiliaria Puente Ltda.	Leasing
Vivo Outlet Maipú	Inmobiliaria Puente Ltda.	Leasing
Vivo Outlet Peñuelas	Inmobiliaria Puente Ltda.	Leasing
Vivo Outlet La Florida Ltda.	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing

STRIP CENTER	SOCIEDAD	LEASING / PROPIO
Buín Maipo	SR Inmobiliaria S.A.	Propio
Hualpén	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
Abrazo de Maipú	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
Hamburgo	Inmobiliaria Puente Ltda.	Leasing
Pedro Torres	Inmobiliaria Puente Ltda.	Leasing
Camino a Nos	Desarrollos Comerciales S.A.	Propio
Quilpué Marga Marga	Inmobiliaria Puente Ltda.	Leasing
Villa Alemana	Inmobiliarias SRW S.A.	Leasing
Recreo	Inmobiliaria Puente Ltda.	Leasing
Rotonda Arica	SR Inmobiliaria S.A.	Propio
Alto Hospicio	SR Inmobiliaria S.A.	Propio
El Milagro	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
San Javier	SR Inmobiliaria S.A.	Propio
Collin Chillan	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
Chacabuco	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
Andalucía San Pedro de la Paz	Desarrollos Comerciales S.A.	Leasing
Barrio Inglés	Desarrollos Comerciales S.A.	Leasing
M-10 PADRE LAS CASAS	Desarrollos Comerciales S.A.	Leasing
M10- ALERCE	Desarrollos Comerciales S.A.	Leasing
Los Notros	Desarrollos Comerciales S.A.	Leasing
Encon (San Felipe)	Desarrollos Comerciales S.A.	Propio
La Chimba	Desarrollos Comerciales S.A.	Leasing
AV ESPAÑA (Cofrima II)	SR Inmobiliaria S.A.	Propio

STAND ALONE	SOCIEDAD	LEASING / PROPIO
Alvi Independencia	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
Juan Antonio Ríos	SR Inmobiliaria S.A.	Propio
M10 La Cisterna	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
Alvi Centro de Distribución	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
Alvi La Pintana	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
Manquehue	SR Inmobiliaria S.A.	Propio
José María Caro	SR Inmobiliaria S.A.	Propio
Alvi Lo Prado	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
Alvi Pajaritos	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
Maipú I	SR Inmobiliaria S.A.	Propio
Maipú II	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
Villa Olímpica	SR Inmobiliaria S.A.	Propio
Grecia	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
Alvi Peñalolén	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
Ciudad de los Valles	SR Inmobiliaria S.A.	Propio
M-10 La Travesía	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
La Florida	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
Alvi Concha y Toro	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
Alvi Puente Alto	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
Alvi Quilicura	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
Alvi Recoleta	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
Alvi Renca	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
Alvi Departamental	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
Alvi Vespucio	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
Diego Portales	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
Alvi Valparaíso	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
San Martín	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
Alvi Belloto	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
Santo Domingo	SR Inmobiliaria S.A.	Propio
El Quisco	SR Inmobiliaria S.A.	Propio
Sta. María – Arica	Inmobiliaria Río Ituta S.A.	Propio
Colón Tocopilla	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
Alvi Rancagua	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
El Loro	Inmobiliaria SRR S.A.	Propio
Bryc 30	SR Inmobiliaria S.A.	Propio
Curicó Alameda	Inmobiliaria SRB S.A.	Propio
Bryc 16	SR Inmobiliaria S.A.	Propio
M-10 Curicó	SR Inmobiliaria S.A.	Propio
Bryc 28	SR Inmobiliaria S.A.	Propio
Bryc 8	SR Inmobiliaria S.A.	Propio
Club Hípico	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
Bryc 23	SR Inmobiliaria S.A.	Propio
Bryc 13	SR Inmobiliaria S.A.	Propio
Temuco	SR Inmobiliaria S.A.	Propio
Alvi Temuco	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
Villarrica	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
Alvi Puerto Montt	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
Bryc 31	SR Inmobiliaria S.A.	Propio
Local Centro (Bories Austral)	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
Local Sur Abu Gosch	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
Cofrima I	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	Leasing
Cofrima III	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
Cofrima V	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
Cofrima Bodega 2	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing
Alvi Chillán	SR Inmobiliaria S.A.	Leasing

Factores de Riesgo

Los principales factores de riesgo que pueden afectar el desempeño de los negocios y la condición financiera de la Sociedad, ya sea directamente y/o a través de sus subsidiarias y asociadas, son los siguientes:

- **Riesgo por liquidez**

La Sociedad no se encuentra expuesta significativamente a riesgos de liquidez, debido a la existencia de suficiente efectivo y/o equivalentes al efectivo, para afrontar los movimientos necesarios en sus operaciones habituales. La Sociedad administra el riesgo de liquidez a nivel consolidado, siendo la principal fuente de liquidez los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales que le permiten, tanto a ella como a sus filiales, cumplir con sus obligaciones de corto y largo plazo.

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

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

- **Riesgos de inflación**

La principal exposición a este tipo de riesgo se encuentra relacionada con existencia de deudas en Unidades de Fomento. Sin embargo, los ingresos de la compañía también se encuentran indexados a la inflación al estar expresados en Unidades de Fomento, produciéndose un calce natural entre ambos, evitando así la exposición al riesgo de inflación.

- **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 de VivoCorp. La Sociedad posee una amplia base de clientes, cuya evaluación se somete a políticas, procedimientos y controles de la Sociedad, así como de análisis comercial, como el manejo de procedimientos y controles a posteriori (procedimientos de cobranza y recupero). Además, la empresa tiene como política provisionar el 15% de las cuentas por cobrar entre 61 y 74 días, el 40% de 75 a 89 días, el 70% de 90 a 119 días y el 100% de 120 días o más.

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.

- **Exposición al riesgo de moneda y tasas de interés**

La Sociedad no realiza operaciones en moneda extranjera que pudieran afectar su posición frente a fluctuaciones cambiarias. Además, los créditos bancarios y obligaciones asumidas mediante leasing financiero vigentes se encuentran, en su mayoría, pactados a tasas de interés fijas. En el caso de deudas en pesos chilenos, la compañía cuenta con una política de contratación de derivados de cobertura para mitigar el riesgo de inflación.

- **Riesgos de Mercado**

Ingresos Variables y Actividad Económica

La actividad económica del país afecta directamente los niveles de ventas de los locatarios. En períodos de desaceleración económica las ventas de los locales de nuestros centros comerciales pueden verse disminuidos, es por esto que los ingresos variables se pueden ver afectados. Por otro lado, cabe mencionar que del total de ingresos de VivoCorp, los ingresos por arriendo variable no superan el 5%, lo que permite mantener controlado el riesgo.

Duración de contratos

Un factor importante a considerar es que, ante un periodo de desaceleración económica más prolongado, los niveles de ocupación de los centros comerciales podrían verse afectados. Para evitar este riesgo, la compañía mantiene sobre el 80% de los contratos vigentes con una duración mayor a los 4 años y el plazo promedio de los contratos por metros cuadrados arrendables (GLA) supera los 10 años.

Diversificación de Locatarios

En relación a la diversificación de los locatarios, SMU representaba hasta el 2014 más del 50% de los ingresos de la empresa. Desde ese año en adelante, su porcentaje fue disminuyendo, para que a finales del 2017 alcanzara un 27%. Además, después del cuarto locatario con mayor participación en ingresos, ninguno supera el 2%, la empresa cuenta con más de 1000 locatarios distintos.

Planes de Inversión

A diciembre del 2017, se encuentra aprobado un plan de inversión para el desarrollo y construcción del proyecto de formato Outlet, Vivo Outlet Los Toros/Puente Alto, además de ampliaciones en nuestros Outlets actuales, los cuales tienen una inversión aprobada de USD 75 millones (setenta y cinco millones de dólares).

Adicionalmente, se encuentra aprobado el plan de inversión para el desarrollo y construcción de Vivo Santiago, el cual contempla iniciar sus obras durante el año 2018 con un monto estimado de USD 220 millones (doscientos veinte millones de dólares). La empresa utiliza, para el desarrollo de sus proyectos, tanto financiamiento propio como institucional, ya sea a través de la celebración de leaseings financieros o créditos hipotecarios.

PROPIEDAD Y ACCIONES DE LA SOCIEDAD

Propiedad

Al 31 de Diciembre de 2017, los únicos accionistas de la Sociedad son:

Accionista	RUT	N° Acciones	Participación
VivoCorp Holding SpA ¹	76.780.359-1	87.855.610	99,999998%
Inversiones Terra SpA	76.497.283-k	1	0,000001%
VolcomCapital Capital Estructurado Inmobiliario Fondo de Inversión	76.483.665-0	1	0,000001%
Total:		87.855.612	100%

Clasificación de Riesgo

Local	31/12/17
ICR	A / Estable
Feller - Rate	A / Estable

¹ El 63,39% de VivoCorp Holding SpA es de propiedad de CorpGroup, Holding Grupo Saieh. El 36,61% restante pertenece a VolcomCapital Capital Estructurado Inmobiliario Fondo de Inversión.

Controlador

Al 31 de diciembre de 2017, el Sr. Álvaro Saieh Bendeck (RUT 5.911.895-1), en conjunto con su cónyuge e hijos (Jorge Andrés Saieh Guzmán, Rut 8.311.093-7; María Francisca Saieh Guzmán, Rut 13.829.073-5; María Catalina Saieh Guzmán 15.385.612-5; y María Soledad Saieh Guzmán², Rut 12.454.509-9) (en adelante, el “Grupo Controlador”), controlan VivoCorp S.A., a través de la sociedad Inversiones Terra SpA. A través de dicha sociedad, el Sr. Saieh y su familia indirectamente poseen una participación del 63,39% del total de acciones de emitidas por VivoCorp S.A. El Sr. Álvaro Saieh Bendeck, en conjunto con su cónyuge e hijos, controlan el 100% de la sociedad CorpGroup Holding Inversiones Limitada, ésta, a su vez, controla directamente el 100% de la sociedad Matriz Terra SpA, la que controla el 100% de Inversiones Terra SpA, y esta última posee un 63,39% de VivoCorp Holding SpA, que corresponde al accionista directo de VivoCorp S.A. antes referido. Los miembros del Grupo Controlador tienen un acuerdo de actuación conjunta que no se encuentra formalizado.

Cambios en la Propiedad

Con fecha 14 de octubre de 2015, ingresa como accionista de Corp Gorup Activos Inmobiliarios SpA (antecesora legal de VivoCorp S.A.), mediante la suscripción de 32.164.393 acciones preferentes Serie B (de un total de 87.855.612 acciones de capital), VolcomCapital Capital Estructurado Inmobiliario Fondo de Inversión, representado por su administradora la sociedad VolcomCapital Administradora General de Fondos S.A., pasando a detentar el 36,61% de la propiedad de Corp Group Activos Inmobiliarios SpA.

Mediante Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 28 de julio de 2017, se aprueba la transformación de la Sociedad en una sociedad anónima cerrada, junto con la eliminación de las series A y B, el canje por acciones ordinarias, la modificación a la razón social a VivoCorp SpA y el texto refundido de sus estatutos. En esa misma fecha y luego de la transformación señalada, los accionistas Inversiones Terra SpA y VolcomCapital Capital Estructurado Inmobiliario Fondo de Inversión, aportaron en dominio 55.691.218 y 32.164.392 acciones de VivoCorp S.A. respectivamente, para la constitución de la sociedad

VivoCorp Holding SpA, sociedad que pasa a detentar el 99,999998% del capital del VivoCorp S.A.

Acciones, sus características y derechos

Descripción Series de Acciones

El capital de la Sociedad se encuentra dividido en acciones de una misma serie, nominativas y sin valor nominal.

Política de Dividendos

La política de dividendos se encuentra en los artículos Trigésimo Cuarto, Trigésimo Quinto y Trigésimo Sexto de los estatutos de la Sociedad y se traduce en que, salvo acuerdo diferente adoptado en la junta respectiva, por la unanimidad de las acciones emitidas, la Sociedad deberá distribuir anualmente como dividendo en dinero a sus accionistas, a prorrata de sus acciones, a lo menos el 30% de las utilidades líquidas. En todo caso, el Directorio podrá, bajo responsabilidad personal de los Directores que concurren al acuerdo respectivo, distribuir dividendos provisorios durante el ejercicio con cargo a las utilidades del mismo, siempre que no hubiese pérdidas acumuladas.

Información estadística de dividendos

Definitivo		2017	2016	2015
Monto	CLP M\$	2.241.170	2.367.857	-
Por acción	CLP	69,68	73,62	-

Definitivo		2017	2016	2015
Monto	CLP M\$	2.247.969	2.216.026	-
Por acción	CLP	25,59	68,90	-

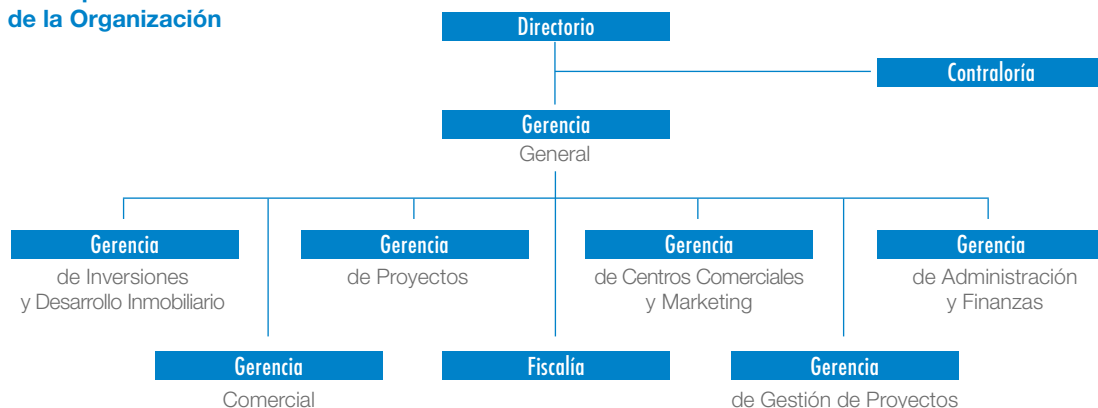
Los dividendos definitivos y provisorios 2016 y definitivos 2017 fueron pagados con cargo a las acciones Serie B.

Los dividendos provisorios 2017 fueron pagados con cargo a todas las acciones de la Sociedad (las series fueron eliminadas a partir del 28 de julio 2017). Durante el ejercicio 2015 no se repartieron dividendos.

² Posesión efectiva se encuentra actualmente en trámite.

ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL

Descripción de la Organización



Directorio

Los miembros titulares del directorio de la Sociedad fueron designados en la Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 28 de junio de 2017, y durarán 3 años en sus cargos. No existen directores suplentes.

Está conformado por 5 miembros, todos de nacionalidad chilena, 1 integrante de sexo femenino y 4 de sexo masculino, cuyas edades van entre 31 a 40 años en 1 caso, entre 41 y 50 en 1 caso, entre 51 y 60 en 1 caso y entre 61 y 65 años en 2 casos. Respecto a la antigüedad de sus miembros, 3 de los 5 integrantes se han desempeñado en el cargo por más de 5 años, 1 director cumplirá los 3 años de ejercicio y 1 director se encuentra en su primer año de desempeño del cargo. El Directorio recibe mensualmente un completo informe sobre la gestión y resultados de las

distintas unidades de negocios de la Sociedad, y, periódicamente, es informado respecto de las materias examinadas y aprobadas por los distintos comités, ya sean corporativos o de gerencia.

Al 31 de diciembre de 2017, ninguno de los directores participa en la propiedad de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2017, los directores de VivoCorp S.A. recibieron una remuneración líquida equivalente a M\$154.364, por concepto de dietas de asistencia. En el ejercicio 2016, los directores no percibieron remuneraciones.

En los años 2016 y 2017, no hubo desembolsos asociados a asesorías al Directorio.

Al 31 de diciembre de 2017, los miembros del Directorio de VivoCorp S.A., son los siguientes:

Nombre	Rut	Profesión
Fernando Jorge Siña Gardner ⁽¹⁾	7.103.672-3	Ingeniero Civil
Juan Echeverría González	6.612.954-3	Contador Auditor
María Pilar Dañobeitia Estades	8.668.195-1	Contador Auditor
Jorge Andrés Saieh Guzmán ⁽²⁾	8.311.093-7	Ingeniero Comercial
José Miguel Bulnes Valdés	9.981.997-9	Ingeniero Comercial
Santiago Luis Suárez Molina ⁽³⁾	7.398.547-1	Ingeniero Civil

¹ Presidente del Directorio.

² El señor Jorge Andrés Saieh Guzmán se integró como director a partir del 6 de julio de 2017.

³ El señor Santiago Luis Suárez Molina renunció al directorio el 6 de julio de 2017.

Ejecutivos y Personal

Al 31 de diciembre de 2017, los ejecutivos principales de VivoCorp S.A. se encuentran integrados por el Gerente General, sus 7 gerentes directos (incluido Fiscal) y a su contralor, quien reporta directamente al directorio. Todos los ejecutivos principales son de nacionalidad chilena, 1 integrante de sexo femenino y 8 de sexo

masculino. Con respecto a las edades, 1 ejecutivo principal tiene entre 30 y 40 años, 4 entre 41 y 50 años, 3 entre 51 y 60 años y 1 es mayor de 61 años. Respecto de su antigüedad en el cargo, la totalidad de los ejecutivos principales se desempeña en sus funciones por más de 4 años

Nombre	Cargo	Rut	Profesión	Nombramiento
Cristián Jijena De Solminihac	Gerente General	7.314.737-9	Ingeniero comercial	01/05/2009
Rodrigo de Diego Calvo	Gerente de Inversiones y Desarrollo	10.193.981-2	Ingeniero comercial	01/09/2014
Miguel Etcheverry Muñoz	Gerente de Proyectos	8.192.186-5	Ingeniero comercial	01/04/2011
Patricio Rivera Lobos	Gerente Control de Proyectos	6.656.640-4	Arquitecto	01/03/2014
Patricia Campillay Oyaneder	Gerente Contralor	7.483.995-9	Contador Auditor e Ingeniero en Información y Control de Gestión	23/06/2014
Juan Pablo Lavín Tocornal	Gerente de Administración y Finanzas	15.097.925-0	Ingeniero civil	01/09/2014
Francisco Achelat Salvador	Gerente Comercial Corporativo	12.232.733-7	Ingeniero comercial	06/04/2009
Fernando Moyano Pérez	Fiscal	8.668.460-8	Abogado	01/05/2009
Fernando Felbol Guajardo	Gerente Centros Comerciales y Marketing	10.931.980-5	Ingeniero comercial	01/03/2011

Al 31 de diciembre de 2017, ninguno de los ejecutivos principales participa en la propiedad de la Sociedad.

Las remuneraciones de los ejecutivos principales para el ejercicio 2016 y 2017 ascienden a M\$2.120.976 y a M\$2.423.580, respectivamente, distribuido en un promedio anual de 9 ejecutivos principales, para cada año. Estos montos incluyen el pago del bono anual de los ejecutivos principales correspondiente al año respectivo.

Los ejecutivos cuentan con dos sistemas de renta variable:

- Corto plazo; que consiste en un bono anual por cumplimiento de objetivos los que son definidos e informados a los ejecutivos al comienzo de cada período de evaluación.
- Largo plazo; que consiste por una parte en un bono por cumplimiento de objetivos a cinco años (2014-2018), que incluye un componente de retención.

Dotación Personal

Dotacion Colaboradores

Estamento	Femenino	Masculino	Total general
Profesional/Administrativo	40	50	90
Jefatura	18	32	50
Subgerente	3	15	18
Principales ejecutivos	1	8	9
Total general	62	105	167¹

Composicion Por Rango de Edad

Rango de edad	Femenino	Masculino	Total general
Menor a 30	8	9	17
Entre 30 a 40	27	38	65
Entre 41 a 50	21	33	54
Entre 51 a 60	5	22	27
Entre 61 a 70	1	3	4
Total general	62	105	167

Composición por Antigüedad Laboral

Antigüedad	Total general
Menos de 3 años	81
3-6 años	74
Mas de 6 y menos de 9 años	12
9-12 años	-
Mas de 12 años	-

Brecha Salarial²

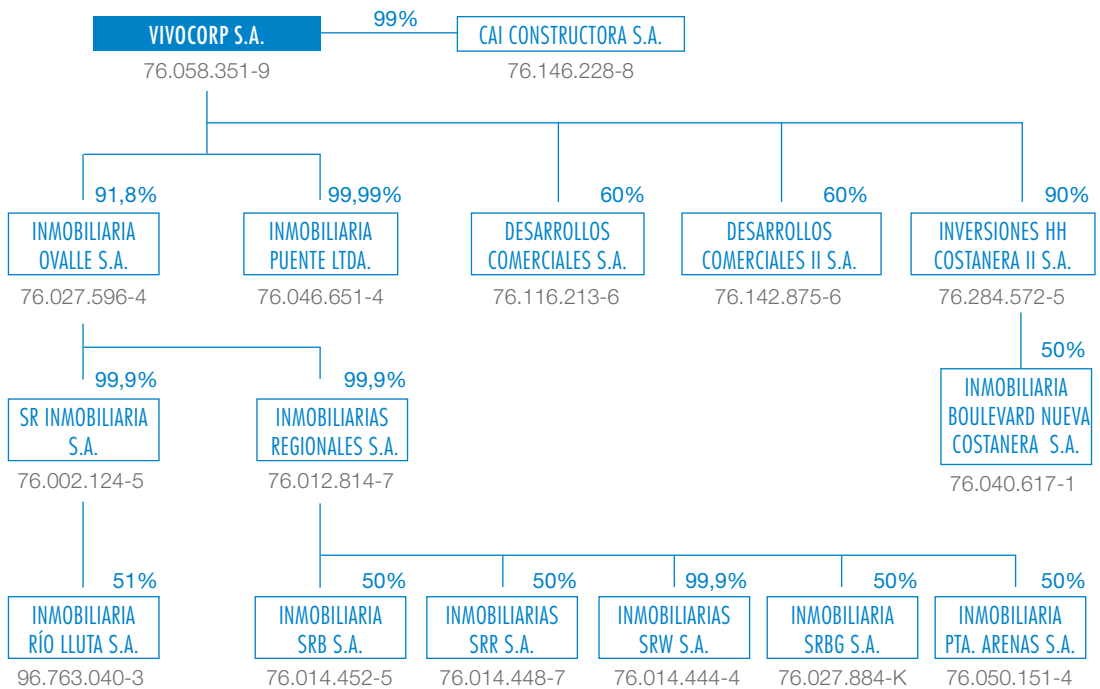
Estamento	Femenino	Masculino	Femenino v/s Masculino
Profesional/Administrativo	1.191.014	968.388	123%
Jefatura	2.369.160	2.823.126	84%
Gerente/Subgerente	6.274.418	7.537.562	83%

¹ 166 de sus colaboradores son de nacionalidad chilena y uno de nacionalidad venezolana

² Solo se incluye el sueldo base

INFORMACIÓN SOBRE FILIALES E INVERSIONES EN OTRAS SOCIEDADES

Malla Corporativa



Filiales

Inmobiliaria Ovalle S.A.	
Capital	(M\$) 1031
Objeto Social	a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos; b) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; c) El gestionar y desarrollar proyectos inmobiliarios de toda clase; y d) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.
Directorio	María Pilar Dañoibeitia Estades, Fernando Siña Gardner, José Miguel Bulnes Valdés y Juan Echeverría González
Gerente General	Cristián Jijena De Solminihac.
Participación Matriz	91,8%
Porcentaje Inversión sobre activos de matriz	0,0%
Relaciones comerciales, actos y contratos	No existen relaciones comerciales, actos y contratos que influyan significativamente en las operaciones y resultados de la matriz.

CAI Constructora S.A.	
Capital	(M\$) 1200
Objeto Social	a) Efectuar inversiones por sí o por cuenta de terceros, en toda clase de bienes raíces o muebles, corporales o incorporeales, administrar esas inversiones y percibir sus frutos; b) Prestar servicios de gestión, organización y administración de empresas y asesorías en materias financieras, comerciales, económicas, organizacionales, tributarias, legales y de marketing; y, c) La participación e inversión en todo tipo de sociedades, sea con fines especulativos o de otro orden.
Directorio	Fernando Siña Gardner, José Miguel Bulnes Valdés y María Pilar Dañoibeitia Estades.
Gerente General	Cristián Jijena De Solminihac.
Participación Matriz	99,9%
Porcentaje Inversión sobre activos de matriz	0,0%
Relaciones comerciales, actos y contratos	Contrato de administración de proyectos, en virtud del cual la matriz percibe una remuneración reflejada en los ingresos operaciones según estados financieros consolidados.

Inversiones HH Costanera II S.A.

Capital	(M\$) 2.014.551
Objeto Social	a) Efectuar inversiones por sí o por cuenta de terceros en bienes corporales e incorporeales muebles e inmuebles, administrar esas inversiones y percibir sus frutos. b) Prestar servicios de gestión, organización y administración de empresas y asesorías en materias inmobiliarias, de marketing, promociones y publicidad en general.
Directorio	María Pilar Dañobeitía Estades, Juan Echeverría González y José Miguel Bulnes Valdés.
Gerente General	Cristián Jijena De Solminihac.
Participación Matriz	90%
Porcentaje Inversión sobre activos de matriz	2,1%
Relaciones comerciales, actos y contratos	No existen relaciones comerciales, actos y contratos que influyan significativamente en las operaciones y resultados de la matriz.

SR Inmobiliaria S.A.

Capital	(M\$) 18.660.495
Objeto Social	a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos; b) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; c) El gestionar y desarrollar proyectos inmobiliarios de toda clase; y d) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.
Directorio	María Pilar Dañobeitía Estades, Fernando Siña Gardner y José Miguel Bulnes Valdés.
Gerente General	Cristián Jijena De Solminihac
Participación Matriz	91,80%
Porcentaje Inversión sobre activos de matriz	20%
Relaciones comerciales, actos y contratos	Contrato de administración de activos inmuebles, en virtud del cual la matriz percibe una remuneración reflejada en los ingresos operaciones según estados financieros consolidados.

Inmobiliarias Regionales S.A.

Capital	(M\$) 3.001.059
Objeto Social	a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos; b) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; c) El gestionar y desarrollar proyectos inmobiliarios de toda clase; y d) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.
Administración	María Pilar Dañobeitía Estades, José Miguel Bulnes Valdés y Fernando Siña Gardner.
Gerente General	Cristián Jijena De Solminihac
Participación Matriz	91,80%
Porcentaje Inversión sobre activos de matriz	0,0%
Relaciones comerciales, actos y contratos	No existen relaciones comerciales, actos y contratos que influyan significativamente en las operaciones y resultados de la matriz.

Inmobiliaria Río Lluta S.A.

Capital	(M\$) 68.384
Objeto Social	La adquisición, enajenación, explotación, división, urbanización, construcción y remodelación, por cuenta propia o ajena, de toda clase de bienes inmuebles; la adquisición, enajenación y explotación, por cuenta propia o ajena, de toda clase de bienes muebles, valores mobiliarios, bonos, acciones y, en general, documentos mercantiles de todo tipo; la participación en toda clase de sociedades, civiles y comerciales y su administración; la prestación de asesorías, servicios técnicos y profesionales, y la inversión y administración de los fondos sociales y de sus rentas
Directorio	María Pilar Dañobeitía Estades, Fernando Siña Gardner, María Cristina Bitar Maluk, Sergio Javier Bitar Hirmas y Marco Colodro Hadjes.
Administración	Marco Colodro Hadjes
Participación Matriz	46,80%
Porcentaje Inversión sobre activos de matriz	0,2%
Relaciones comerciales, actos y contratos	No existen relaciones comerciales, actos y contratos que influyan significativamente en las operaciones y resultados de la matriz.

Inmobiliaria SRB S.A.

Capital	(M\$) 1.055
Objeto Social	a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos; b) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; c) El gestionar y desarrollar proyectos inmobiliarios de toda clase; y d) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.
Administración	Jorge Andrés Saieh Guzmán, María Pilar Dañobeitía Estades, Enrique Bravo Rocco y Miguel Plana Zenteno
Gerente General	María Pilar Dañobeitía Estades
Participación Matriz	45,90%
Porcentaje Inversión sobre activos de matriz	0,3%
Relaciones comerciales, actos y contratos	No existen relaciones comerciales, actos y contratos que influyan significativamente en las operaciones y resultados de la matriz.

Inmobiliaria SRR S.A.

Capital	(M\$) 1.055
Objeto Social	a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos; b) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; c) El gestionar y desarrollar proyectos inmobiliarios de toda clase; y d) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.
Directorio	Andrea Huerta Ruiz, Alex Schadenberg Meza, Cristián Jijena De Solminihac y Fernando Moyano Pérez.
Gerente General	Cristián Jijena De Solminihac
Participación Matriz	45,90%
Porcentaje Inversión sobre activos de matriz	2,4%
Relaciones comerciales, actos y contratos	Contrato de administración de activos inmuebles, en virtud del cual la matriz percibe una remuneración reflejada en los ingresos operaciones según estados financieros consolidados.

Inmobiliarias SRW S.A.	
Capital	(M\$) 1.055
Objeto Social	a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos; b) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; c) El gestionar y desarrollar proyectos inmobiliarios de toda clase; y d) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.
Directorio	María Pilar Dañobeitía Estades, Fernando Siña Gardner, José Miguel Bulnes Valdés y Juan Echeverría Gonzalez.
Gerente General	Cristián Jijena De Solminihac
Participación Matriz	91,80%
Porcentaje Inversión sobre activos de matriz	0,5%
Relaciones comerciales, actos y contratos	No existen relaciones comerciales, actos y contratos que influyan significativamente en las operaciones y resultados de la matriz.

Inmobiliaria SRBG S.A.	
Capital	(M\$) 1.031
Objeto Social	a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos; b) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; c) El gestionar y desarrollar proyectos inmobiliarios de toda clase; y d) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.
Directorio	María Pilar Dañobeitía Estades, Fernando Siña Gardner, Patricio González Méndez y Alejandro González Méndez.
Gerente General	María Pilar Dañobeitía Estades
Participación Matriz	45,90%
Porcentaje Inversión sobre activos de matriz	0,0%
Relaciones comerciales, actos y contratos	No existen relaciones comerciales, actos y contratos que influyan significativamente en las operaciones y resultados de la matriz.

Inmobiliaria Punta Arenas S.A.

Capital	(M\$) 997
Objeto Social	a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos; b) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; c) El gestionar y desarrollar proyectos inmobiliarios de toda clase; y d) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.
Administración	María Pilar Dañobeitía Estados, Jorge Andrés Saieh Guzmán, Osvaldo Ricardo Lessmann Cifuentes y don Eduardo José Moyano Luco.
Gerente General	María Pilar Dañobeitía Estados
Participación Matriz	45,90%
Porcentaje Inversión sobre activos de matriz	0,1%
Relaciones comerciales, actos y contratos	No existen relaciones comerciales, actos y contratos que influyan significativamente en las operaciones y resultados de la matriz.

Inmobiliaria Puente Limitada

Capital	(M\$) 10.209.015
Objeto Social	a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos; b) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; c) El gestionar y desarrollar proyectos inmobiliarios de toda clase; y d) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.
Administración	VIVOCORP S.A. a través de sus apoderados designados al efecto.
Participación Matriz	99,9%
Porcentaje Inversión sobre activos de matriz	56,9%
Relaciones comerciales, actos y contratos	Contrato de administración de activos inmuebles y proyectos, en virtud del cual la matriz percibe una remuneración reflejada en los ingresos operaciones según estados financieros consolidados.

Coligadas

Desarrollos Comerciales S.A.	
Capital	(M\$) 1.142.654
Objeto Social	a) efectuar toda clase de inversiones en toda clase de bienes corporales e incorporales, muebles o inmuebles y, en general, participar en sociedades de cualquier clase, naturaleza u objeto, chilenas o extranjeras, en comunidades y asociaciones; b) el estudio, desarrollo, ejecución y explotación de inversiones y negocios inmobiliarios, para lo cual podrá adquirir, enajenar, negociar y disponer en cualquier forma y a cualquier título de bienes raíces urbanos o rurales, pudiendo efectuar loteos, urbanizaciones, construcciones de cualquier naturaleza y venderlas y/o explotarlas por cuenta propia o ajena, así como también gestionar u otorgar financiamientos asociados a dichos negocios, y c) prestar servicios de gestión comercial, inmobiliaria, financiera, económica, jurídica y de recursos humanos. Para el logro de sus objetivos, la sociedad podrá concurrir a la constitución de sociedades de cualquier clase o naturaleza o de comunidades y asociaciones en general, ingresar a las ya constituidas y concurrir a la modificación, disolución y liquidación de aquéllas de que forme parte.
Directorio	Directores titulares: Álvaro Jalaff Sanz, Cristián Jijena de Solminihac, Rodrigo de Diego Calvo y Pilar Dañobeitía Estades. Directores suplentes: Cristián Menichetti Pilasi, Raimundo Vial Marín, Fernando Moyano Pérez, Juan Pablo Lavín Tocornal y Francisco Achelat Salvador
Gerente General	Pablo Manríquez Palacios
Participación Matriz	60%
Porcentaje Inversión sobre activos de matriz	Sobre activos de matriz 1,0%
Relaciones comerciales, actos y contratos	No existen relaciones comerciales, actos y contratos que influyan significativamente en las operaciones y resultados de la matriz.

Desarrollos Comerciales II S.A.	
Capital	(M\$) 509.833
Objeto Social	a) efectuar toda clase de inversiones en toda clase de bienes corporales e incorporales, muebles o inmuebles y, en general, participar en sociedades de cualquier clase, naturaleza u objeto, chilenas o extranjeras, en comunidades y asociaciones; b) el estudio, desarrollo, ejecución y explotación de inversiones y negocios inmobiliarios, para lo cual podrá adquirir, enajenar, negociar y disponer en cualquier forma y a cualquier título de bienes raíces urbanos o rurales, pudiendo efectuar loteos, urbanizaciones, construcciones de cualquier naturaleza y venderlas y/o explotarlas por cuenta propia o ajena, así como también gestionar u otorgar financiamientos asociados a dichos negocios, y c) prestar servicios de gestión comercial, inmobiliaria, financiera, económica, jurídica y de recursos humanos. Para el logro de sus objetivos, la sociedad podrá concurrir a la constitución de sociedades de cualquier clase o naturaleza o de comunidades y asociaciones en general, ingresar a las ya constituidas y concurrir a la modificación, disolución y liquidación de aquéllas de que forme parte.
Administración	Álvaro Jalaff Sanz, Cristián Jijena de Solminihac, Rodrigo de Diego Calvo y Pilar Dañobeitía Estades.
Gerente General	Cristián Menichetti Pilasi
Participación Matriz	60%
Porcentaje Inversión sobre activos de matriz	Sobre activos de matriz 0,0%
Relaciones comerciales, actos y contratos	No existen relaciones comerciales, actos y contratos que influyan significativamente en las operaciones y resultados de la matriz.

Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.

Capital	(M\$) 5.986.783
Objeto Social	a) Adquisición, enajenación, subdivisión, loteo, urbanización, arriendo y explotación de toda clase de bienes inmuebles, por cuenta propia y/o ajena; b) Planificación y elaboración de toda clase de proyectos inmobiliarios, por cuenta propia o de terceros; y c) En general, la ejecución de todos los actos que sean conducentes a los objetivos sociales.
Administración	María Pilar Dañobeitía Estades, Gustavo Alcalde Lemarie, Gerardo Valdés García, José Manuel Urenda Salamanca, Camilo Justiniano Briones y Fernando Siña Gardner.
Gerente General	Gustavo Alcalde Lemarie
Participación Matriz	45,00%
Porcentaje Inversión sobre activos de matriz	0,6%
Relaciones comerciales, actos y contratos	No existen relaciones comerciales, actos y contratos que influyan significativamente en las operaciones y resultados de la matriz.

Hechos Esenciales o Relevantes Divulgados

Durante el periodo anual 2017, no fueron divulgados hechos relevantes o esenciales.

**ESTADOS
FINANCIEROS
CONSOLIDADOS**

**VIVOCORP S.A. Y FILIALES
(EX VIVOCORP S.P.A.)**

Estados financieros consolidados
por los años terminados al
31 de diciembre de 2017 y 2016 (Pro forma)
e informe del auditor independiente

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas de
VivoCorp S.A. (ex VivoCorp SpA.)

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de VivoCorp S.A. (ex VivoCorp SpA.) y filiales, que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (proforma) y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 (proforma) y sus correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

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

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados a base de nuestras auditorías. No auditamos los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (proforma) de las coligadas Desarrollos Comerciales S.A., Desarrollos Comerciales II S.A. e Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A., cuyo total valor de inversiones asciende a M\$10.149.178 y M\$ 8.986.254 y representan un 1,51% y 1,56% del total activos consolidados de la Sociedad a esas mismas fechas. Estos estados financieros fueron auditados por otros auditores, cuyos informes nos han sido proporcionados y nuestra opinión, en lo que se refiere a los montos incluidos de estas coligadas, se basan únicamente en el informe de esos otros auditores. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros consolidados están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

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

Opinión

En nuestra opinión, basada en nuestras auditorías y en los informes de los otros auditores, los estados financieros consolidados mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de VivoCorp S.A. (ex VivoCorp SpA.) y filiales al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (proforma) y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 (proforma) de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”).

Informe sobre la información comparativa

Según se indica en Nota 1 b, para efectos de preparación y comparabilidad de los estados financieros consolidados, la Sociedad ha considerado que el Grupo económico existía previamente a la eliminación de las acciones serie A y serie B. Como consecuencia de lo anterior, se han elaborado estados financieros consolidados proforma al 31 de diciembre de 2016. Nuestra auditoría a los estados financieros consolidados proforma, incluyó el examen de los ajustes y la aplicación de otros procedimientos sobre los saldos de cierre, con el alcance que estimamos necesario en las circunstancias.

Durante 2016, la Sociedad realizó fusión por incorporación de Corp Group Activos Inmobiliarios SpA. (Sociedad Matriz del Grupo en 2015, ver Nota 1.c a los estados financieros consolidados). Para efectos de una mejor comprensión de los estados financieros consolidados, se ha considerado que el Grupo económico informante existía previamente, por lo que se han elaborado estados financieros proforma al 31 de diciembre de 2015 y por el año terminado a la misma fecha

Otros asuntos

Como se indica en Nota 1 a los estados financieros consolidados, la Junta General Extraordinaria de Accionistas del 28 de julio de 2017 transformó la Sociedad a una sociedad anónima cerrada y modificó la razón social de “VivoCorp SpA.” por el de “VivoCorp S.A.”, y acordó, entre otras materias, la eliminación de las Series de acciones en las que se dividía el capital social, así como sus preferencias.

Énfasis en unos asuntos

Como se indica en Nota 36 a los estados financieros consolidados, con fecha 5 de enero de 2018 la Sociedad quedó inscrita en el registro de valores que lleva la Comisión para el Mercado Financiero (“CMF” ex Superintendencia de Valores y Seguros). Adicionalmente, con fecha 25 de enero de 2018, la Sociedad efectuó la primera colocación en el mercado local de bonos desmaterializados y al portador con cargo a las líneas a 10 y 30 años, inscritas en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero.



Marzo 8, 2018
Santiago, Chile



Alberto Kulenkampff G.
RUT: 8.499.162-7

VIVOCORP S.A. Y FILIALES (EX VIVOCORP S.P.A.)

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016 (Pro forma)
(En miles de pesos chilenos - M\$)

ACTIVOS	Nota Nº	31.12.2017 M\$	31.12.2016 (Pro forma) M\$
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	2.964.427	3.246.700
Otros activos financieros, corrientes	7	110.550	-
Otros activos no financieros, corrientes	8	175.101	125.735
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	9	12.147.304	12.155.140
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10	2.265.630	3.775.667
Inventarios	11	-	2.399.711
Activos por impuestos, corrientes	21	1.367.907	1.421.224
Total activos, corrientes		<u>19.030.919</u>	<u>23.124.177</u>
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	8	82.712	169.211
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	9	789.989	440.021
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	10	75.582.295	77.616.099
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	15	10.149.178	8.986.254
Activos intangibles distintos de la plusvalía	12	314.705	-
Propiedades, planta y equipos	13	992.926	1.013.350
Propiedades de inversión	14	565.539.913	464.648.116
Total activos, no corrientes		<u>653.451.718</u>	<u>552.873.051</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>672.482.637</u>	<u>575.997.228</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota N°	31.12.2017 M\$	31.12.2016 (Pro forma) M\$
Pasivos corrientes:			
Otros pasivos financieros, corrientes	17	28.556.610	15.303.418
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	18	15.080.654	7.867.151
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	19	3.895.632	3.035.549
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10	798.849	282.005
Total pasivos corrientes		<u>48.331.745</u>	<u>26.488.123</u>
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	17	312.491.301	279.891.927
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	10	8.766.426	8.616.531
Otros pasivos no financieros, no corrientes	20	1.390.859	1.676.436
Pasivos por impuestos diferidos	21	46.599.735	35.176.972
Total pasivos, no corrientes		<u>369.248.321</u>	<u>325.361.866</u>
Total pasivos		<u>417.580.066</u>	<u>351.849.989</u>
Patrimonio:			
Capital pagado	22	119.575.860	119.575.860
Ganancias acumuladas	22	128.553.100	99.905.435
Otras reservas	22	1.185.767	832.296
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		<u>249.314.727</u>	<u>220.313.591</u>
Participaciones no controladoras	22	5.587.844	3.833.648
Total patrimonio neto		<u>254.902.571</u>	<u>224.147.239</u>
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		<u>672.482.637</u>	<u>575.997.228</u>

VIVOCORP S.A. Y FILIALES (EX VIVOCORP S.P.A.)

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN CONSOLIDADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Pro forma)
(En miles de pesos chilenos - M\$)

	Nota N°	31.12.2017 M\$	31.12.2016 (Pro forma) M\$
Estados de resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	24	43.815.787	39.340.170
Costo de ventas	25	<u>(8.880.285)</u>	<u>(10.297.959)</u>
Margen bruto		<u>34.935.502</u>	<u>29.042.211</u>
Gastos de administración	26	(11.169.723)	(9.641.370)
Costos financieros	28	(12.350.873)	(11.179.357)
Otras ganancias (pérdidas)	27	138.892	(22.839)
Ingresos financieros	29	3.547.405	3.930.595
Utilidad por revaluación de propiedades de inversión	14	34.836.700	34.333.963
Participación en ganancias de asociadas registradas por el método de la participación	15	1.105.138	1.831.650
Resultados por unidades de reajuste	30	<u>(3.976.297)</u>	<u>(5.328.448)</u>
Utilidad antes de impuesto		<u>47.066.744</u>	<u>42.966.405</u>
Gasto por impuestos a las ganancias	21	<u>(11.699.976)</u>	<u>(9.975.021)</u>
Utilidad del período		<u>35.366.768</u>	<u>32.991.384</u>
Utilidad atribuible a:			
Utilidad atribuible a los propietarios de la controladora		33.563.569	31.326.831
Utilidad atribuible a participaciones no controladoras	22	<u>1.803.199</u>	<u>1.664.553</u>
Utilidad del período		<u>35.366.768</u>	<u>32.991.384</u>
Ganancias por acción			
Ganacia por acción básica:			
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas (\$/acción)		382,03	356,57
Ganancia por acción básica en operaciones discontinuadas (\$/acción)		-	-
Ganacia por acción básica	23	<u>382,03</u>	<u>356,57</u>
Ganacia por acción diluída:			
Ganancia diluída por acción básica en operaciones continuadas (\$/acción)		-	-
Ganancia diluída por acción básica en operaciones discontinuadas (\$/acción)		-	-
Ganacia por acción diluída		<u>-</u>	<u>-</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

VIVOCORP S.A. Y FILIALES (EX VIVOCORP S.P.A.)

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN CONSOLIDADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Pro forma)
(En miles de pesos chilenos - M\$)

	Nota N°	31.12.2017 M\$	31.12.2016 (Pro forma) M\$
Estado de otros resultados integrales			
Utilidad del año		35.366.768	32.991.384
Resultado por coberturas de flujo de efectivo		545.704	237.822
Impuesto a las ganancias relacionados con coberturas de flujo de efectivo		<u>(139.154)</u>	<u>(57.077)</u>
Otros resultados integrales, total		<u>35.773.318</u>	<u>33.172.129</u>
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a:			
Resultado de integral atribuible a los propietarios de la controladora		33.970.119	31.507.576
Resultado de integral atribuible a las participaciones no controladoras	22	<u>1.803.199</u>	<u>1.664.553</u>
Resultado de ingresos y gastos integrales, total		<u>35.773.318</u>	<u>33.172.129</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

VIVOCORP S.A. Y FILIALES (EX VIVOCORP S.P.A.)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADOS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Pro forma)
 (En miles de pesos chilenos - M\$)

	Nota Nº	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2017		119.575.860	(24.579.531)	99.905.435	194.901.764	3.833.648	198.735.412
Ajuste al saldo inicial	1 b)	-	25.411.827	-	25.411.827	-	25.411.827
Saldo inicial al 01 de enero de 2017 (Pro forma)		119.575.860	832.296	99.905.435	220.313.591	3.833.648	224.147.239
Resultado Integral:							
Utilidad del período		-	-	33.563.569	33.563.569	1.803.199	35.366.768
Otro resultado integral		-	406.550	-	406.550	-	406.550
Resultado Integral		-	406.550	33.563.569	33.970.119	1.803.199	35.773.318
Dividendo pagado	22	-	-	(4.489.139)	(4.489.139)	(49.000)	(4.538.139)
Dividendo provisorio	22	-	-	(486.236)	(486.236)	-	(486.236)
Aumento por transferencias y otros cambios	22	-	(53.079)	59.471	6.392	(3)	6.389
Saldo al 31 de diciembre de 2017	22	119.575.860	1.185.767	128.553.100	249.314.727	5.587.844	254.902.571
	Nota Nº	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Ganancias acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Total en patrimonio neto M\$
Saldo al 01 de enero de 2016		1.227	(27)	(4.837.749)	(4.836.549)	-	(4.836.549)
Ajuste al saldo inicial	1 b)	119.574.633	628.769	78.089.600	198.293.002	2.265.430	200.558.432
Saldo al 01 de enero de 2016 (Pro forma)		119.575.860	628.742	73.251.851	193.456.453	2.265.430	195.721.883
Resultado Integral							
Utilidad del período		-	-	31.326.831	31.326.831	1.664.553	32.991.384
Otro resultado integral		-	180.745	-	180.745	-	180.745
Resultado Integral		-	180.745	31.326.831	31.507.576	1.664.553	33.172.129
Dividendo pagado	22	-	-	(4.583.883)	(4.583.883)	(96.623)	(4.680.506)
Dividendo provisorio	22	-	-	-	-	-	-
Aumento por transferencias y otros cambios		-	22.809	(89.364)	(66.555)	288	(66.267)
Saldo al 31 de diciembre de 2016 (Pro forma)	22	119.575.860	832.296	99.905.435	220.313.591	3.833.648	224.147.239

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

VIVOCORP S.A. Y FILIALES (EX VIVOCORP S.P.A.)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTOS CONSOLIDADOS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Pro forma)
 (En miles de pesos chilenos - M\$)

	Nota N°	31.12.2017 M\$	31.12.2016 (Pro forma) M\$
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		59.268.022	51.212.057
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar		10.192.331	10.823.157
Otros cobros por actividades de operación		932.894	3.515.828
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(19.727.835)	(27.463.305)
Pagos procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar		(13.908.746)	(9.659.873)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(5.722.696)	(4.740.226)
Otros pagos por actividades de operación		(7.472.102)	(6.783.501)
Impuestos a las ganancias reembolsados		164.095	677.909
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación		<u>23.725.963</u>	<u>17.582.046</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento			
Préstamos obtenidos de empresas relacionadas	10	2.664	2.434.260
Importes procedentes de pasivos por arrendamiento financiero de largo plazo	33	34.872.454	12.389.354
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	33	(6.998.330)	(7.756.864)
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	33	9.000.000	2.218.493
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	33	10.030.450	-
Intereses pagados	33	(15.641.257)	(13.374.092)
Intereses ganados	33	410.975	562.372
Reembolsos de préstamos	33	(4.251.196)	(3.882.107)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		<u>27.425.760</u>	<u>(7.408.584)</u>
Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión			
Compras de propiedades de inversión		(55.664.792)	(27.411.172)
Importes procedentes de la venta de propiedades de inversión		712.627	10.863.435
Prestamo a entidades relacionadas	10	(36.480)	(2.569.221)
Cobros a entidades relacionadas	10	4.513.694	5.812.175
Intereses recibidos		3.579.094	4.157.049
Dividendos pagados	22	(4.538.139)	(4.680.504)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión		<u>(51.433.996)</u>	<u>(13.828.238)</u>
Disminución neta en el efectivo y equivalentes al efectivo	6	(282.273)	(3.654.776)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	6	<u>3.246.700</u>	<u>6.901.476</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		<u>2.964.427</u>	<u>3.246.700</u>

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

ÍNDICE

1.	INFORMACION GENERAL	9
2.	BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS.....	13
3.	REVELACIONES DE LOS JUICIOS QUE LA GERENCIA HAYA REALIZADO AL APLICAR LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA ENTIDAD.....	30
4.	CAMBIOS CONTABLES	32
5.	GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS	32
6.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	35
7.	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	35
8.	OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS	36
9.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.....	36
10.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS	39
11.	INVENTARIOS	43
12.	ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS A LA PLUSVALÍA.....	44
13.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS	44
14.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	45
15.	INVERSIÓN CONTABILIZADA UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN.....	48
16.	INSTRUMENTOS FINANCIEROS	50
17.	OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES.....	51
18.	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	57
19.	PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.....	58
20.	OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	59
21.	IMPUESTO A LAS GANANCIAS	59
22.	PATRIMONIO.....	63
23.	GANANCIA POR ACCIÓN	67
24.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	67
25.	COSTO DE VENTAS.....	68
26.	GASTO DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS	68
27.	OTRAS GANANCIAS (PÉRDIDAS)	68
28.	COSTOS FINANCIEROS	69
29.	INGRESOS FINANCIEROS.....	69
30.	RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTES	69
31.	MONEDA EXTRANJERA.....	70
32.	ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS DE LAS PRINCIPALES FILIALES	71
33.	ESTADO DE FLUJO DE EFFECTIVO	72
34.	CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS.....	73
35.	COVENANTS.....	81
36.	MEDIO AMBIENTE.....	81
37.	HECHOS POSTERIORES.....	81

VIVOCORP S.A. (EX VIVOCORP S.P.A.)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (PRO FORMA)
(En miles de pesos chilenos - M\$)

1. INFORMACION GENERAL

La Sociedad 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.

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 relaciones 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.

VivoCorp S.A. (ex VivoCorp S.P.A.) es controlada por Inversiones Terra S.P.A. a través de VivoCorp Holding S.P.A.

a) Cambio de razón social

Con fecha 28 de diciembre de 2016 se acordó modificar la razón social de “CAI Gestión Inmobiliaria S.A.” por el de “VivoCorp S.P.A.”

b) Transformación social y cambio de propiedad

En Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 28 de julio de 2017 de VivoCorp S.P.A., se aprobó la transformación de la Sociedad, de una sociedad por acciones a una sociedad anónima cerrada, que se denominará VivoCorp S.A. En la misma Junta se aprobó eliminar las acciones serie A y serie B, en las que se dividía el capital a dicha fecha, y así como sus preferencias, acordando una nueva emisión de acciones de la misma serie, nominativas y sin valor nominal y se procedió al canje de las acciones serie A y serie B en las nuevas acciones, tal como se explica en Nota 22 c).

La transformación social y el cambio de propiedad tienen vigencia contable y financiera a contar del 28 de julio de 2017. Un extracto de la escritura se encuentra inscrito en fojas N°65637, N°35418 del registro de comercio que lleva el Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2017.

Como consecuencia de la eliminación de acciones serie B y su preferencia, se eliminó la reserva por dividendo preferente del Patrimonio.

Para efectos de los presentes estados financieros consolidados y para facilitar la interpretación de los mismos, se han elaborado estados financieros consolidados proforma al 31 de diciembre de 2016, considerando el ajuste de la reserva de dividendo preferente del Patrimonio, señalado precedentemente.

Los efectos en el estado financiero pro forma al 01 de enero de 2017 son los siguientes:

	VivoCorp S.A. (Ex VivoCorp S.p.A.) M\$	Ajustes para Pro forma M\$	VivoCorp S.A. (Ex VivoCorp S.p.A.) (Pro forma) M\$
TOTAL ACTIVOS	<u>575.997.228</u>	<u>-</u>	<u>575.997.228</u>
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	4.244.372	(3.962.367)	282.005
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	30.065.991	(21.449.460)	8.616.531
Otros pasivos	<u>342.951.453</u>	<u>-</u>	<u>342.951.453</u>
TOTAL PASIVOS	<u>377.261.816</u>	<u>(25.411.827)</u>	<u>351.849.989</u>
Total patrimonio atribuible al controlador	194.901.764	25.411.827	220.313.591
Total patrimonio no controlador	<u>3.833.648</u>	<u>-</u>	<u>3.833.648</u>
TOTAL PATRIMONIO	<u>198.735.412</u>	<u>25.411.827</u>	<u>224.147.239</u>
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS	<u>575.997.228</u>	<u>-</u>	<u>575.997.228</u>

Para efectos de los presentes estados financieros consolidados, si bien la sociedad matriz al 31 de diciembre de 2017 es VivoCorp S.A. (ex CAI Gestión Inmobiliaria S.A.) se ha considerado que el Grupo económico informante existía previamente, por lo que, para facilitar la interpretación de los mismos, se han elaborado estados financieros consolidados proforma al 31 de diciembre de 2016 y por el año terminado a la misma fecha. Los criterios para la elaboración de los estados financieros consolidados proforma son los siguientes:

1. Se han presentado los efectos de la fusión por incorporación en el movimiento patrimonial al 31 de julio de 2016, lo anterior debido a que el patrimonio de la Sociedad Absorbida (Corp Group Activos Inmobiliarios S.P.A.), después de la absorción, corresponde al patrimonio continuador por ser esta última la propietaria del 100% de las acciones de la Sociedad absorbente, antes de la fusión y de esta forma mantener una comparabilidad adecuada dado que el grupo informante se mantiene.
2. Los resultados, reservas del patrimonio y dividendos originados por las filiales y coligadas fueron reconocidos en el patrimonio proforma.
3. Los estados financieros consolidados proforma incluyen los resultados y flujos de efectivo de la Sociedad y de sus filiales. Los saldos y efectos de las transacciones significativas realizadas entre las sociedades que conforman el Grupo consolidado han sido eliminados, así como también los resultados no realizados y se ha reconocido la participación de los inversionistas minoritarios que se presenta en el estado de situación financiera y en el estado de resultados integrales, bajo el concepto de participaciones no controladoras.

A continuación, se presentan los efectos de la fusión y la eliminación de la reserva por dividendo preferente en el patrimonio al 01 de enero de 2016:

	VivoCorp S.A. (Ex CAI Gestión Inmobiliaria S.A.) M\$	Corp Group Activos Inmobiliarios S.P.A. M\$	Ajuste Fusión M\$	Ajuste Reserva dividendo preferente M\$	VivoCorp S.A. (Pro forma) M\$
PATRIMONIO					
Capital pagado	1.227	119.575.860	(1.227)		119.575.860
Resultados acumulados	(4.837.749)	73.251.851	4.837.749		73.251.851
Otras reservas	(27)	(26.544.244)	27	27.172.986	628.742
PATRIMONIO ATRIBUIBLE AL CONTROLADOR	(4.836.549)	166.283.467	4.836.549	27.172.986	193.456.453
TOTAL PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS	-	2.265.430	-	-	2.265.430
TOTAL PATRIMONIO	(4.836.549)	168.548.897	4.836.549	27.172.986	195.721.883

c) Fusión por incorporación

En Junta General Extraordinaria de Accionistas de CAI Gestión Inmobiliaria S.A. se aprobó la fusión por incorporación de Corp Group Activos Inmobiliarios S.P.A. (Sociedad Matriz del Grupo en 2015) en VivoCorp S.P.A. (ex CAI Gestión Inmobiliaria S.A., continuadora legal). Como consecuencia de la fusión, VivoCorp S.P.A. (ex CAI Gestión Inmobiliaria S.A.), adquirió todos los activos, pasivos y la totalidad del patrimonio de su matriz Corp Group Activos Inmobiliarios S.P.A. sucediéndola en todos sus derechos y obligaciones, por lo cual Corp Group Activos Inmobiliarios S.P.A. se disolvió de pleno derecho. La fusión tiene efectos y vigencia contable y financiera a contar del 28 de diciembre de 2016. Un extracto de la escritura se encuentra inscrito en fojas N°8959, N°5050 del registro de comercio que lleva el Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2017 (Correlativo N° 5911).

En las correspondientes juntas generales extraordinarias de accionistas, celebradas el 28 de diciembre de 2016 en VivoCorp S.P.A. (ex CAI Gestión Inmobiliaria S.A.) y Corp Group Activos Inmobiliarios S.P.A., se propuso la fusión de Corp Group Activos Inmobiliarios S.P.A., (Sociedad Absorbida) en VivoCorp S.P.A. (ex CAI Gestión Inmobiliaria S.A.) (Sociedad Absorbente), fusión que se efectuó a valores contables, de acuerdo al estado de situación

financiera proforma preparado por la Administración sobre la base de los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2016 de las sociedades fusionadas, el cual fue la base para el informe pericial en la fusión.

El detalle de los activos, pasivos y patrimonio fusionado al 30 de junio de 2016, usados en el informe pericial fueron los siguientes:

	VivoCorp SpA. (Ex CAI Gestión Inmobiliaria S.A.) M\$	Corp Group Activos Inmobiliarios SpA. M\$	Ajustes M\$	VivoCorp SpA. (Ex CAI Gestión Inmobiliaria S.A.) M\$
ACTIVOS				
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.757.241	18.725	-	1.775.966
Otros activos financieros, corrientes	94.678	-	-	94.678
Otros activos no financieros, corrientes	-	64.986	-	64.986
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7.375.041	5.271	-	7.380.312
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	3.950.615	49.358.198	(3.179.977)	50.128.836
Activos por impuestos, corrientes	230.698	-	-	230.698
Otros activos financieros, no corrientes	20.345	-	-	20.345
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	-	72.398.315	-	72.398.315
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	-	83.528.187	4.572.761	88.100.948
Propiedades planta y equipos	1.124.207	-	-	1.124.207
Activos por impuestos diferidos	1.109.143	-	-	1.109.143
TOTAL ACTIVOS	15.661.968	205.373.682	1.392.784	222.428.434
PATRIMONIO Y PASIVOS				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	4.182.197	14.107	-	4.196.304
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	15.307.538	9.110.148	(3.179.977)	21.237.709
Provisiones por beneficio a los empleados	337.671	-	-	337.671
Pasivos por impuestos corrientes	-	537.949	-	537.949
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	-	22.532.998	-	22.532.998
Otros pasivos financieros, no corrientes	407.323	-	-	407.323
TOTAL PASIVOS	20.234.729	32.195.202	(3.179.977)	49.249.954
Capital pagado	1.227	119.575.860	(1.227)	119.575.860
Resultados acumulados	(4.573.962)	77.264.877	4.573.962	77.264.877
Otras reservas	(26)	(23.662.257)	26	(23.662.257)
TOTAL PATRIMONIO, NETO	(4.572.761)	173.178.480	4.572.761	173.178.480
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS	15.661.968	205.373.682	1.392.784	222.428.434

Esta fusión se enmarca en un plan de reestructuración de la malla societaria del Grupo VivoCorp y su fin es obtener una simplificación de la estructura de las sociedades que forman el Grupo.

A continuación, se presentan los efectos de la fusión en el patrimonio:

	M\$
Saldo inicial al 01.01.2015 de CAI Gestión	(639.379)
Incorporación del patrimonio de CAI Spa	<u>110.804.049</u>
Patrimonio controlador inicial al 01.01.2015, reexpresado	<u>110.164.670</u>
Movimientos del año 2015	
Resultado integral total	22.941.257
Emisión de acciones de pago	63.551.051
Otros movimientos	<u>(30.373.511)</u>
Patrimonio controlador final al 31.12.2015, reexpresado	<u>166.283.467</u>
Saldo Inicial al 01.01.2015 de CAI Gestión reexpresado	166.283.467
Movimientos a la fecha de la fusión (30 de Junio de 2016)	
Resultado integral total por el período de seis meses al 30 de junio de 2016	8.460.272
Otros movimientos	<u>(1.565.259)</u>
Patrimonio controlador final a la fecha de la fusión (30 de junio de 2016)	<u>173.178.480</u>

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

2.1 Bases de presentación y preparación de los estados financieros consolidados

Los presentes estados financieros consolidados de VivoCorp S.A. (ex VivoCorp S.P.A.) y filiales al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (proforma), se presentan en miles de pesos chilenos y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), emitidos por International Accounting Standards Board (en adelante “IASB”) y han sido aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 8 de marzo de 2018.

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”).

Para efectos comparativos el estado situación financiera consolidado proforma al 31 de diciembre de 2016, el estado consolidado proforma de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 proforma, han sido preparados eliminando los pasivos y efectos patrimoniales de la Sociedad como consecuencia de la transformación social y cambio de la propiedad descrita en Nota 1 b) de estos estados financieros consolidados.

Período contable

Los presentes estados financieros consolidados de VivoCorp S.A. (ex VivoCorp S.P.A.), comprenden los ejercicios que se mencionan a continuación:

- Estados de situación financiera consolidados por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Pro forma).
- Estados de cambios en el patrimonio neto consolidados por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Pro forma).
- Estados de resultados por función consolidados por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Pro forma).
- Estados de resultados integrales consolidados por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Pro forma).
- Estados de flujos de efectivo directos consolidados por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Pro forma).

Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados reflejan fielmente la situación financiera de Vivocorp S.A. al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Proforma), 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 como se señala en Nota 2.1. Los estados financieros consolidados son presentados en miles de pesos y han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la sociedad matriz y sus filiales. Los estados financieros consolidados de la Sociedad por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Proforma) han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Reclasificaciones

Los presentes estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017 presentan reclasificaciones y modificaciones significativas de presentación respecto de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016, para mejorar su lectura e interpretación.

Estas reclasificaciones y modificaciones no afectan el resultado ni el patrimonio del período o del ejercicio anterior, excepto por los efectos descritos en Nota 1 b) de estos estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la información y estimaciones contables

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

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

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

Juicios, estimaciones y supuestos

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

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

2.2 Principales criterios contables aplicados

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

a. Presentación de los estados financieros consolidados

Estado de Situación Financiera Consolidado

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

Estado de Resultados Integrales Consolidados

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

Estado de Flujo de Efectivo

VivoCorp S.A. (Ex VivoCorp S.P.A.) y filiales han optado por presentar su estado de flujo de efectivo consolidado de acuerdo con el método directo.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

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 VivoCorp S.A. (Ex VivoCorp S.P.A.) (la Sociedad) y sus filiales (“El Grupo” en su conjunto) lo cual incluye los activos, pasivos, resultados y los flujos de efectivo de la Sociedad y de sus filiales.

El valor de la participación de los accionistas en el patrimonio neto y en los resultados integrales de las filiales consolidadas se presenta, en el rubro “Patrimonio Neto: Participaciones no controladoras” del estado de situación financiera consolidado y “Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras” y “Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras” en el estado de resultados integrales consolidado.

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

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

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

RUT	Nombre sociedad	Moneda funcional	31.12.2017			31.12.2016 (Pro forma)		
			Porcentaje de participación			Porcentaje de participación		
			Directo %	Indirecto %	Total %	Directo %	Indirecto %	Total %
76.027.596-4	Inmobiliaria Ovalle S.A.	Peso chileno	91,80	-	91,80	91,80	-	91,80
76.146.228-8	CAI Constructora S.A. (1)	Peso chileno	99,99	-	99,99	99,99	-	99,99
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	Peso chileno	99,99	0,01	100,00	99,99	0,01	100,00
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	Peso chileno	-	91,79	91,79	-	91,79	91,79
76.012.814-7	Inmobiliarias Regionales S.A.	Peso chileno	-	91,80	91,80	-	91,80	91,80
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
76.027.884-K	Inmobiliaria SRBG S.A. (3)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A. (3)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.284.572-6	Inversiones HH Costanera II S.A.	Peso chileno	90,00	-	90,00	90,00	-	90,00

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

Las combinaciones de negocios entre sociedades del mismo grupo no generaron efectos en resultados, dado que fueron registradas como una unificación de intereses de entidades bajo control común con efectos en el patrimonio.

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 de situación financiera consolidado publicada por el Instituto Nacional de Estadísticas (I.N.E).

Los activos y pasivos expresados en unidades de fomento, se presentan ajustados según las siguientes equivalencias:

	31.12.2017	31.12.2016
	\$	\$
Unidad de fomento	26.798,14	26.347,98

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

f. Inversiones contabilizadas por el método de participación - Las participaciones en sociedades sobre las que la Sociedad ejerce el control conjuntamente con otra sociedad o en las que posee una influencia significativa se registran siguiendo el método de 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 S.A. y Desarrollos Comerciales II S.A., sociedades sobre las cuales no ejerce control debido a pacto suscrito de actuación conjunta. Dicho pacto señala que el quorum de constitución de sesiones de directorio será de cuatro directores con derecho a voto de un total de cinco, y los acuerdos deberán contar con el voto favorable de al menos cuatro directores con derecho a voto. Vivocorp S.A. tiene derecho a elegir tres directores titulares con sus respectivos suplentes, por lo que, en ningún caso podrá asegurar la mayoría de los votos para tomar acuerdos sobre las decisiones administrativas de la Sociedad. Además, la administración operativa y gestión comercial está bajo el control de los otros accionistas.

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

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

g. Impuesto a la renta e impuestos diferidos - La provisión de impuesto a la renta se determina sobre la base de la renta líquida imponible de primera categoría calculada de acuerdo con las normas tributarias vigentes.

La Sociedad registra impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de sus activos y pasivos, de acuerdo con las normas establecidas en la NIC 12 “Impuestos a las ganancias”.

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 pasivo 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 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.

A la fecha de presentación de estos estados financieros consolidados, el Grupo ha registrado sus impuestos diferidos en base a la tasa aplicable en el año de su reverso correspondientes al 25,5% y 27%.

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

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

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

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

Cuando se realizan mantenciones mayores, su costo es reconocido en el valor libro del activo como 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 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 Software confeccionados a medida. Estos son registrados al costo menos la amortización acumulada y el monto acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. La amortización es reconocida en resultados en base al método de amortización lineal según la vida útil estimada del software, desde la fecha en que se encuentren disponibles para su uso. La vida útil estimada del software es de un máximo de seis años.

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

pérdidas que surgen de cambios en los valores justos de propiedades de inversión son incluidas en el estado de resultados en el período en el cual surgen.

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

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

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

Las ganancias o pérdidas que surgen en ventas o retiros de propiedades de inversión se reconocen como “Otras ganancias (pérdidas)” en el estado 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 con opción de compra que reúnen las características de leasing financiero. Estos bienes no son jurídicamente de propiedad de la Sociedad mientras ésta no ejerza la opción de compra respectiva.

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

Tasa de descuento (WACC)

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

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

Luego de determinada la tasa de descuento, y proyectados los flujos, se calcula el VAN con esa tasa, con perpetuidad al año 26. Ese valor será registrado en las propiedades de inversión “PI”

en el período en cuestión. La utilidad como se mencionó anteriormente será la diferencia entre el valor antes determinado y el valor registrado a la fecha en la contabilidad.

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

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

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

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

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

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

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

k. Inventarios - El costo de adquisición de materiales para la construcción, incluye el precio de compra, transportes, almacenamiento y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de las mercaderías, los materiales o los servicios adquiridos.

La Sociedad evalúa regularmente si existen indicadores de deterioro para estos activos.

l. Inversiones y otros activos financieros - Los activos financieros dentro del alcance de NIC 39 son clasificados como activos financieros a valor justo a través de resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta, según corresponda. Cuando los instrumentos financieros son reconocidos inicialmente, son medidos a su valor justo más (en el caso de inversiones no a valor justo a través de resultados) costos de transacción que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del mismo.

La Sociedad y sus filiales evalúan la existencia de derivados implícitos en contratos e instrumentos financieros para determinar si sus características y riesgos están estrechamente relacionados con el contrato principal siempre que el conjunto no esté siendo contabilizado a valor razonable. En caso de no estar estrechamente relacionados, son registrados separadamente contabilizando las variaciones de valor directamente en el estado de resultados integrales.

El método de tasa de interés efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero y de la asignación de los ingresos 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 cobrar (incluyendo todos los cargos sobre puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otros premios o descuentos), durante la vida esperada del activo financiero.

Todos los pasivos bancarios y obligaciones financieras de VivoCorp S.A. (Ex VivoCorp S.P.A.) y filiales, de largo plazo, se encuentran registrados bajo este método.

La Sociedad y sus filiales determinan la clasificación de sus activos financieros luego del reconocimiento inicial y, cuando es permitido y apropiado, revalúan esta designación a fines de cada ejercicio financiero. Todas las compras y ventas regulares de activos financieros son reconocidas en la fecha de venta, que es la fecha en la cual la Sociedad y sus filiales se comprometen a comprar el activo. Las compras y ventas de manera regular son compras o ventas de activos financieros, que requieren la entrega de activos dentro del período generalmente establecido por regulación o convención del mercado. Las clasificaciones de las inversiones que se usan son las siguientes:

- **Activos financieros a valor justo a través de resultado** - Los activos a valor justo a través de resultados incluyen activos financieros mantenidos para la venta y activos financieros designados en el reconocimiento inicial como a valor justo a través de resultados.

Los activos financieros son clasificados como mantenidos para la venta si son adquiridos con el propósito de venderlos en el corto plazo.

Los derivados, incluyendo derivados implícitos separados, también son clasificados como mantenidos para comercialización a menos que sean designados como instrumentos de cobertura efectivos, o como contratos de garantía financiera. Las utilidades o pérdidas por instrumentos mantenidos para su venta son reconocidas en resultados.

Cuando un contrato contiene uno o más derivados implícitos, el contrato híbrido completo puede ser designado como un activo financiero a valor justo a través de resultado excepto cuando el derivado implícito no modifica significativamente los flujos de efectivo o es claro que la separación del derivado implícito está prohibida.

- **Préstamos y cuentas por cobrar** - Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto aquellos con vencimiento superior a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera consolidado, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Los ingresos por intereses

se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.

m. Pasivos financieros - Los pasivos financieros se clasifican ya sea como pasivo financiero a “valor razonable a través de resultados” o como “otros pasivos financieros”.

- **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 sean designados a valor razonable a través de resultados.
- **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.

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 prepagado que se estime será ejercida.

n. Instrumentos financieros derivados – 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 al valor razonable; los costos de transacción atribuibles son reconocidos en resultados cuando se incurren. Después del reconocimiento inicial, los instrumentos financieros derivados son valorizados al valor razonable.

Coberturas de flujo de efectivo: Los cambios en el valor razonable de un instrumento derivado designado como una cobertura de flujo de efectivo son reconocidos directamente en el patrimonio, en la medida que la cobertura sea efectiva. En la medida que la cobertura no sea efectiva, los cambios en el valor razonable son reconocidos en resultados.

Derivados implícitos separables: Los cambios en el valor razonable de derivados implícitos separables son reconocidos inmediatamente en resultados. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad y sus filiales no presentan instrumentos derivados de este tipo.

o. Arrendamientos financieros – Un arrendamiento se clasificará como financiero, cuando se transfieran sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. Cuando la Sociedad, actúa como arrendatario de un bien en arrendamiento financiero, el costo de los activos arrendados se presenta en el estado de situación financiera, según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, se registra un pasivo en el estado de situación financiera por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado o la suma de los valores actuales de las cantidades a pagar al arrendador más, en su caso, el precio de ejercer la opción de compra. Estos activos se deprecian con criterios similares a los aplicados al conjunto de las propiedades, planta y equipo de uso propio o en plazo del arrendamiento, cuando éste sea más corto.

Los gastos financieros derivados de la actualización financiera del pasivo registrado se cargan en el rubro “Costos financieros” de los resultados integrales.

p. Arrendamientos operativos – Los arrendamientos en los cuales la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el activo permanecen en el arrendador, son clasificados como operativos. La Sociedad arrienda inmuebles en los cuales operan las oficinas de administración bajo contratos de arrendamientos de carácter operativo. El canon de arriendo de dichos inmuebles es determinado en base a un valor UF por metros cuadrados del período o un monto mínimo reajutable. Los pagos de arrendamiento son cargados al rubro Gastos de Administración del estado de resultados integral según se incurren.

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 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 son reconocidos linealmente, en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Sociedad y sus filiales, y estos 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. Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de reconocer ingresos.

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

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 General Ordinaria de Accionistas respectiva, por unanimidad de las acciones emitidas, las sociedades anónimas abiertas deberán distribuir anualmente como dividendo en dinero a sus accionistas, a prorrata de sus acciones o en la proporción que establezcan los estatutos si hubiere acciones preferidas, a lo menos el 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio, excepto cuando corresponda absorber pérdidas acumuladas provenientes de ejercicios anteriores.

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

La política de dividendo consiste en distribuir a lo menos el 30% de las utilidades líquidas distribuibles de cada ejercicio. Ello no se contrapone con que eventualmente se puedan repartir dividendos sobre dicho mínimo atendiendo a las particularidades y circunstancias de hecho que se puedan suscitar durante el año. Para estos efectos, la “Utilidad Líquida Distribuible” excluirá de la ganancia de la controladora determinada en el ejercicio, los siguientes resultados:

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

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

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 el Grupo y que son revisadas regularmente por los ejecutivos a cargo de tomar las decisiones operativas relevantes, los que además serán responsables de asignar los recursos, evaluar riesgos y evaluar los rendimientos de los segmentos operativos y para la cual existe información disponible. El Grupo opera en el segmento inmobiliario a través del arriendo de locales y espacios de sus centros comerciales, lo cual corresponde a un solo segmento.

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

En relación con los principales clientes del Grupo, solo SMU S.A. y filiales representan más del 10% de los ingresos consolidados. Al 31 de diciembre de 2017, SMU y filiales representa un 35% aproximadamente, del total de ingresos consolidados. La Sociedad cuenta con más de 1.000 locatarios distintos, de los cuales ninguno supera el 6% de los ingresos totales.

2.3 Nuevos pronunciamientos contables

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

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017

La Administración ha evaluado la aplicación e impacto de estas nuevas normas, enmiendas e interpretaciones, y ha concluido que dichas nuevas normas no tienen impactos significativos en los estados financieros consolidados de la Sociedad.

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 15, <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 16, <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Aclaraciones a NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Aplicación NIIF 9 “Instrumentos Financieros” con NIIF 4 “Contratos de Seguro” (enmiendas a NIIF 4)	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha.

Enmiendas a NIIF (Continuacion)	Fecha de aplicación obligatoria
Transferencias de propiedades de Inversión (enmiendas a NIC 40)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1 y NIC 28)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Características de prepago con compensación negativa (enmiendas a la NIIF 1 y NIC 28)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Participaciones de largo plazo en Asociadas y negocios conjuntos (enmiendas a la NIC 28)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018

Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 22 Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018

La Administración de la Sociedad está en proceso de análisis de la futura adopción de las normas e interpretaciones antes descritas cómo se detalla a continuación:

NIIF 9 Instrumentos financieros

Durante el año 2014, el IASB concluyó su proyecto de mejora sobre la contabilización de los instrumentos financieros con la publicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo de pérdidas esperadas para la contabilización del deterioro y cambios en la contabilidad de coberturas. La designación de la clasificación determina cómo se contabilizan los activos y pasivos financieros en los estados financieros y, en particular, la forma en que estos se miden.

La NIIF 9 cambia el enfoque para la clasificación de los activos financieros, basado en el modelo de negocio de la entidad para la gestión de los activos financieros y las características de sus flujos contractuales. En materia de deterioro la norma establece un único modelo que se aplicará a todos los instrumentos financieros, eliminando así una fuente de complejidad asociada con los requisitos contables anteriores, el cual requerirá de un reconocimiento oportuno de las pérdidas crediticias esperadas.

La NIIF 9 introduce mayor flexibilidad de los requisitos regulatorios para la contabilidad de coberturas, así como también nuevas alternativas de estrategias a utilizar, las nuevas disposiciones representan una revisión importante de la contabilidad de coberturas.

La fecha de aplicación obligatoria es a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

Actualmente la sociedad se encuentra trabajando en la evaluación e implementación de modelos y procedimientos relacionados con el deterioro crediticio de las cuentas por cobrar.

NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

Durante el año 2014, el IASB emitió la NIIF15, cuyo objetivo es establecer los principios que deberá aplicar una entidad para presentar información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, monto, oportunidad e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente. Esta nueva norma sustituye a las siguientes normas e interpretaciones vigentes: NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias, NIC 11 Contratos de construcción, CINIIF 13 Programa de fidelización de clientes, CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de inmuebles, CINIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes y SIC 31 Ingresos – Permutas de servicios de publicidad. El nuevo modelo aplicará a todos los contratos con clientes, excepto aquellos que están dentro del alcance de otras NIIF, tales como arrendamientos, contratos de seguros e instrumentos financieros.

En abril del 2016, IASB publicó enmiendas a la NIIF 15, clarificando requisitos para la implementación del nuevo estándar. Estas enmiendas aclaran cómo:

- Identificar una obligación de ejecución (la promesa de transferir un bien o un servicio a un cliente) en un contrato;
- Determinar si una empresa es el principal (el proveedor de un bien o servicio) o un agente (responsable de la organización para el bien o servicio que se proporciona); y
- Determinar si el producto de la concesión de una licencia debe ser reconocido en un punto en el tiempo o a lo largo del tiempo.

La fecha de aplicación de esta nueva norma es a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados nos encontramos evaluando y cuantificado el impacto que tendrá la aplicación de esta nueva normativa.

NIIF 16 Arrendamientos

Durante el 2016, el IASB emitió la NIIF16, cuyo objetivo es establecer los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de arrendamientos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos.

La fecha de aplicación de la nueva norma es a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada pero sólo si también se aplica la NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.

La Sociedad implementará la NIIF 16 a partir del 1 de enero de 2019 y se encuentran en proceso de estimar impacto de la adopción de esta normativa.

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 de la calidad de la cartera (vencida, en cobranza judicial y antecedentes financieros).

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 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. Provisión de beneficios al personal

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

4. CAMBIOS CONTABLES

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2017, no han ocurrido cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros consolidados.

5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

Al 31 de diciembre de 2017, La Sociedad presenta patrimonio consolidado ascendente a M\$254.902.571, utilidad del período por M\$35.366.768 y capital de trabajo negativo ascendente a M\$29.300.826, el cual, se explica principalmente por las altas cuentas por pagar mantenidas a la fecha, que se generan por los pagos a las constructoras de los proyectos en construcción. Cabe mencionar que esto es algo coyuntural ya que estas inversiones o pagos, tienen asociados financiamientos previamente establecidos y contratados, los cuales la empresa mantiene con distintas compañías, estos financiamientos tienen por finalidad financiar parte de esos estados de pago en el largo plazo. Al momento del cierre de estos estados financieros consolidados, los estados de pago se encontraban en proceso de visado por los respectivos ITO's de los financistas, elevando así las cuentas por pagar. Para mitigar estas situaciones particulares que se pueden dar, la compañía cuenta con líneas de crédito, las cuales permiten subsanar estos déficits de capital de trabajo puntuales.

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

a.- Riesgo por liquidez

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

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

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

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

b.- Riesgos de inflación

La principal exposición a este tipo de riesgo se encuentra relacionada con existencia de deudas en Unidades de Fomento. Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad posee un total de M\$286.212.496 en deudas establecidas en Unidades de Fomento. Sin embargo, los ingresos de la compañía también se encuentran indexados a la inflación al estar expresados en Unidades de Fomento, produciéndose un calce natural entre ambos, evitando así la exposición al riesgo de inflación.

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

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

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

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

	31.12.2017 M\$	31.12.2016 (Pro forma) M\$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 9)	<u>11.015.382</u>	<u>11.114.843</u>

d.- Exposición al riesgo de moneda y tasas de interés

La Sociedad no realiza operaciones en moneda extranjera que pudieran afectar su posición frente a fluctuaciones cambiarias. Además, los créditos bancarios y obligaciones asumidas mediante la operación de leasing financiero vigentes se encuentran, en su mayoría, pactados a tasas de interés fijas.

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

e.- Riesgos de Mercado

Actividad Económica

La actividad económica del país afecta directamente los niveles de ventas de los locatarios. En períodos de desaceleración económica las ventas de los locales de nuestros centros comerciales pueden verse disminuidos, es por esto que los ingresos variables se pueden ver afectados. Por otro lado, cabe mencionar que, del total de ingresos de la Sociedad, los ingresos por arriendo variable no superan el 5%, lo que permite mantener controlado el riesgo.

Duración de contratos

Un factor importante a considerar es que, ante un período de desaceleración económica más prolongado, los niveles de ocupación de los centros comerciales podrían verse afectados. Para evitar este riesgo, la compañía mantiene sobre el 80% de los contratos vigentes con una duración mayor a los 4 años y el plazo promedio de los contratos por metros cuadrados arrendables (GLA) supera los 14 años.

Ingresos Variables

Otro factor importante a considerar es que, ante un período de desaceleración económica más prolongado, los niveles de ocupación de los centros comerciales podrían verse afectados. Para evitar este riesgo, la compañía mantiene sobre el 80% de los contratos vigentes con una duración mayor a los 4 años. Además, la empresa tiene como política provisionar el 15% de las cuentas por cobrar entre 61 y 74 días, el 40% de 75 a 89 días, el 70% de 90 a 119 días y el 100% de 120 días o más.

Diversificación de Locatarios

En relación con la diversificación de los locatarios, SMU representaba hasta el 2014 más del 50% de los ingresos de la empresa. De ahí en adelante, año a año consistentemente, su porcentaje ha ido disminuyendo, y se proyecta que para fines de 2018 represente menos del 23% de los ingresos. Además, después del cuarto locatario con mayor participación en ingresos, ninguno supera el 2%, la empresa cuenta con más de 1.000 locatarios distintos.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

	Moneda	31.12.2017 M\$	31.12.2016 (Pro forma) M\$
Efectivo en caja y banco	Pesos	2.175.570	501.084
Valores negociables	Pesos	<u>788.857</u>	<u>2.745.616</u>
Totales		<u><u>2.964.427</u></u>	<u><u>3.246.700</u></u>

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

Los valores negociables, corresponden a fondos mutuos de renta fija, administrados por Itaú Administradora General de Fondos S.A., 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.

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los otros activos financieros es el siguiente:

Corrientes	31.12.2017 M\$	31.12.2016 (Pro forma) M\$
Valores en garantía	<u><u>110.550</u></u>	<u><u>-</u></u>

Corresponde a depósito a plazo tomado en BTG Pactual, endosado al Banco para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

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

Corrientes	31.12.2017 M\$	31.12.2016 (Pro forma) M\$
Pagos anticipados (1)	175.101	125.735
No corrientes	31.12.2017 M\$	31.12.2016 (Pro forma) M\$
Valores en garantía (2)	82.712	117.813
Otros (3)	-	51.398
Totales	82.712	169.211

(1) Corresponde principalmente a gastos financieros incurridos en la colocación de instrumentos financieros los cuales han sido activados y serán amortizados linealmente durante su vida útil (Ver nota 37).

(2) Corresponde principalmente a garantías entregadas a favor de terceros por el proyecto “Galería Imperio” de la filial Inmobiliaria Puente Ltda.

(3) Corresponde a derechos de llave cancelados.

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle es el siguiente:

	31.12.2017		31.12.2016 (Pro forma)	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Deudores por ventas	9.327.613	-	8.562.410	-
Documentos por cobrar (1) (2)	658.225	789.989	3.104.978	440.021
Deudores varios	1.138.216	-	100.378	-
Remanente IVA crédito fiscal (3)	1.921.911	-	1.480.318	-
Deterioro deudores por venta	(898.661)	-	(1.092.944)	-
Totales	12.147.304	789.989	12.155.140	440.021

(1) Al 31 de diciembre de 2017 corresponde principalmente a cheques en cartera de la Sociedad por M\$308.036 y a pagaré 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\$231.679, M\$486.789, M\$317.928 y M\$65.807, respectivamente.

- (2) Al 31 de diciembre de 2016 corresponde principalmente a documentos por cobrar de las operaciones de venta con retroarrendamiento del terreno de Temuco de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. por M\$2.319.532 (Ver nota 14 b) (3)), a cheques en cartera de la Sociedad por M\$441.363 y a pagaré por cobrar a clientes, corrientes de la Sociedad, de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. y de la filial indirecta Inmobiliaria SRR S.A. por M\$35.811, M\$203.896 y M\$13.885, respectivamente.
- (3) Remanentes de crédito fiscal producido principalmente en las filiales Inmobiliaria SRR S.A., Inmobiliaria Puente Ltda. y CAI Constructora S.A.

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	
	31.12.2017	31.12.2016 (Pro forma)	31.12.2017	31.12.2016 (Pro forma)	31.12.2017	31.12.2016 (Pro forma)	31.12.2017	31.12.2016 (Pro forma)
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores por venta	8.130.219	4.729.059	1.197.394	3.833.351	-	-	9.327.613	8.562.410
Documentos por cobrar	361.765	2.972.309	13.982	43.281	282.478	89.388	658.225	3.104.978
Deudores varios	1.138.216	100.378	-	-	-	-	1.138.216	100.378
Remanente Crédito Fiscal	1.921.911	1.480.318	-	-	-	-	1.921.911	1.480.318
Deterioro deudores comerciales	-	-	(616.183)	(1.003.556)	(282.478)	(89.388)	(898.661)	(1.092.944)
Totales	11.552.111	9.282.064	595.193	2.873.076	-	-	12.147.304	12.155.140

La información referente a cuentas repactadas y no repactadas, de deudores comerciales, es la siguiente:

Tramos de morosidad	Cartera no securitizada							
	31.12.2017				31.12.2016 (Pro forma)			
	N° clientes cartera no repactada	Monto cartera no repactada M\$	N° clientes cartera repactada	Monto cartera repactada M\$	N° clientes cartera no repactada	Monto cartera no repactada M\$	N° clientes cartera repactada	Monto cartera repactada M\$
Al día	301	3.761.161	28	349.331	329	3.930.475	26	138.519
1 - 30 días	363	3.231.005	31	6.938	420	2.925.344	10	65.008
31 - 60 días	112	757.231	7	5.284	74	328.721	3	28.185
61 - 90 días	116	380.822	1	212	50	245.012	8	40.105
91 - 120 días	90	405.754	1	212	43	2.555.323	5	119.858
121 - 150 días	47	83.059	5	3.690	22	120.997	1	1.164
151 - 180 días	38	62.001	1	212	15	31.888	-	-
181 - 210 días	26	100.610	1	212	22	45.906	1	1.707
211 - 250 días	19	22.338	6	6.923	16	79.024	-	-
> 250 días	415	523.632	41	285.211	446	837.036	22	173.116
Totales		9.327.613		658.225		11.099.726		567.662

La cartera protestada y en cobranza judicial es la siguiente:

	31.12.2017		31.12.2016 (Pro forma)	
	N° clientes	Monto cartera M\$	N° clientes	Monto cartera M\$
Documentos por cobrar protestados	15	29.623	16	23.854
Documentos por cobrar en cobranza judicial	85	<u>472.360</u>	82	<u>403.064</u>
Totales		<u>501.983</u>		<u>426.918</u>

Las constituciones de provisiones de deterioro y los castigos de cartera al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 (Pro forma), es el siguiente:

31.12.2017				31.12.2016 (Pro forma)			
Provisión				Provisión			
Cartera no repactada	Cartera repactada	Castigos del período	Recuperos del del	Cartera no repactada	Cartera repactada	Castigos del período	Recuperos del período
M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
<u>602.201</u>	<u>296.460</u>	<u>201.637</u>	<u>-</u>	<u>827.041</u>	<u>265.903</u>	<u>70.617</u>	<u>-</u>

Movimiento del deterioro

	01.01.2017	01.01.2016
	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	(Pro forma) M\$
Saldo inicial	1.092.944	529.661
Provisiones adicionales	7.354	633.900
Provisión utilizada	<u>(201.637)</u>	<u>(70.617)</u>
Saldo final	<u>898.661</u>	<u>1.092.944</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		No corriente	
						31.12.2017 M\$	31.12.2016 (Pro forma) M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2016 (Pro forma) M\$
81.537.600-5	Rendic Hermanos S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	677.651	750.275	-	-
76.012.833-3	Súper 10 S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	179.592	205.479	-	-
97.023.000-9	Banco Itai (1)	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	21.192	6.726	-	-
96.618.540-6	Alvi Supermercados Mayoristas S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	234.536	273.452	-	-
76.040.617-1	Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. (2)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	10.202.728	10.151.179
96.511.460-2	Construmatt S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	-	36.022	-	-
76.084.682-1	OK Market S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	-	221	-	-
77.692.790-2	Inversiones Rendic S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	-	201	-	-
76.116.213-6	Desarrollos Comerciales S.A. (3)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	\$	-	-	1.301.159	1.301.159
76.142.875-6	Desarrollos Comerciales II S.A. (3)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	\$	126.111	126.111	-	-
76.054.952-5	Corpgroup Inversiones Ltda. (5)	Accionista común	Chile	Cuenta corriente	UF	455.536	1.800.529	47.700.689	50.061.161
76.208.961-0	Inversiones Montserrat S.A. (4)	Accionista común	Chile	Cuenta corriente	\$	277.714	277.714	-	-
76.483.665-0	Inversiones Terra S.P.A. (6)	Accionista	Chile	Cuenta corriente	UF	124.953	126.817	16.377.719	16.102.600
76.118.061-4	Inmobiliaria Paseo Peñalolén S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	168.345	165.929	-	-
56.030.540-0	Comunidad de Copropietarios Centro Sta. María Manquehue II	Otras partes relacionadas	Chile	Servicios prestados	\$	-	6.191	-	-
Totales						2.265.630	3.775.667	75.582.295	77.616.099

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

(1) Relacionada a través de accionistas comunes.

(2) Cuentas corrientes entre empresas relacionadas expresadas en UF, y no devengan intereses. Los vencimientos de estas cuentas corrientes se evalúan cada dos años, correspondiendo la próxima evaluación en 2019.

(3) Cuentas corrientes entre empresas relacionadas expresadas en pesos y no devengan intereses. Los vencimientos de estas cuentas corrientes se evalúan cada dos años, correspondiendo la próxima evaluación en 2019.

(4) Cuenta corriente expresada en pesos, no devengan intereses y no tienen plazo de vencimiento.

(5) Cuenta corriente originada el 14 de octubre de 2015, expresada en UF, devenga una tasa de interés de un 5,46% pagados semestralmente y amortización de capital al vencimiento en octubre de 2023. Cuenta corriente prepagable y sin garantías. Durante el año 2017 se recibieron pagos por M\$7.287.829 por amortización extraordinaria de capital e intereses del período (M\$7.054.770 por amortización extraordinaria de capital e intereses del año 2016). Al 31 de diciembre de 2017 se han devengado intereses por M\$455.536. No existe riesgo de deterioro o de cobrabilidad de esta cuenta por cobrar debido a que existe una revisión periódica del cumplimiento de las condiciones acordadas, que incluye una revisión de la morosidad en el cobro de intereses con Corp Group Inversiones Ltda., sociedad que es, además, accionista indirectamente de VivoCorp S.A.

(6) Cuenta corriente originada el 13 de octubre de 2015, expresada en UF, devenga una tasa de interés de un 4,43% para los primeros 4 años y de un 5,48% para los 6 años restantes, pagados semestralmente y amortización de capital al vencimiento en octubre de 2025. Cuenta corriente prepagable y sin garantías. Durante el año 2017 se recibieron pagos por M\$731.511 por amortización de intereses (M\$765.338 por amortización de intereses por el año 2016). Al 31 de diciembre de 2017 se han devengado intereses por M\$124.953. No existe riesgo de deterioro o de cobrabilidad de esta cuenta por cobrar debido a que existe una revisión periódica del cumplimiento de las condiciones acordadas, que incluye una revisión de la morosidad en el

cobro de intereses con Inversiones Terra S.P.A., sociedad que es, además, accionista directa de VivoCorp S.A.

b. Cuentas por pagar a entidades relacionadas

RUT	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	Corriente		No corriente	
						31.12.2017 M\$	31.12.2016 (Pro forma) M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2016 (Pro forma) M\$
76.780.359-1	VivoCorp Holding S.P.A.	Matriz	Chile	Dividendo provisorio	\$	486.236	-	-	-
76.012.674-4	SMU S.A. (1)	Accionista común	Chile	Cuenta corriente	\$	277.437	277.437	-	-
78.435.780-5	Inversiones Comerciales Raíces Ltda. (2)	Otras partes relacionadas	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	936.701	920.966
76.842.460-8	Inversiones Andalucía Ltda. (2)	Otras partes relacionadas	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	6.577.222	6.466.737
77.005.200-9	Asesorías e Inv. San Pedro Ltda. (2)	Otras partes relacionadas	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	1.252.503	1.228.828
76.265.394-K	Rentas Patio V S.P.A.	Otras partes relacionadas	Chile	Servicios prestados	\$	4.568	4.568	-	-
96.511.460-2	Construmart S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	30.608	-	-	-
Totales						798.849	282.005	8.766.426	8.616.531

- (1) Cuenta corriente expresada en pesos, no devengan intereses y no tienen plazo de vencimiento.
- (2) Cuentas corrientes entre empresas relacionadas expresadas en UF y no devengan intereses. Los vencimientos de estos pasivos se evalúan cada dos años, correspondiendo la próxima evaluación en 2019.
- (3) Relacionado a través de accionista común.

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

c. Principales transacciones con partes relacionadas

Las principales transacciones son las siguientes:

Rut	Sociedad	Relación	Concepto	31.12.2017		31.12.2016 (Pro forma)	
				Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$
76.780.359-1	VivoCorp Holding S.P.A.	Matriz	Dividendo pagado	2.247.969	-	-	-
			Dividendo provisorio	486.236	-	-	-
76.497.283-K	VolcomCapital Capital Estructurado Fondo de Inversión	Accionista	Dividendo pagado	2.241.170	-	4.237.696	-
			Provisión dividendo preferente	-	-	2.476.534	-
78.435.780-5	Inversiones Comerciales Raíces Ltda.	Otras	Reajustes	15.735	15.735	25.128	(25.128)
76.842.460-8	Inversiones Andalucía Ltda.	Otras	Trasposos de fondos otorgados	-	-	2.184.621	-
			Reajustes	110.485	110.485	153.790	(153.790)
77.005.200-9	Asesorías e Inv. San Pedro Ltda.	Otras	Trasposos de fondos recibidos	2.664	-	249.639	-
			Reajustes	21.011	(21.011)	30.593	(30.593)
76.054.952-5	Corpgroup Inversiones Ltda.	Socio común	Trasposos de fondos recibidos	7.287.829	-	7.054.770	-
			Intereses	2.759.191	2.759.191	2.976.490	2.976.490
			Reajustes	841.441	841.441	1.482.178	1.482.178
76.483.665-0	Inversiones Terra S.P.A.	Accionista	Trasposos de fondos recibidos	731.511	-	765.338	-
			Intereses	729.647	729.647	714.375	714.375
			Reajustes	275.119	275.119	464.862	464.862
76.116.213-6	Desarrollos Comerciales S.A.	Coligada	Trasposos de fondos recibidos	-	-	1.884.897	-
			Trasposos de fondos otorgados	-	-	38.755	-
76.040.617-1	Inm. Boulevard Nva. Costanera S.A.	Coligada	Trasposos de fondos otorgados	36.480	-	2.581.221	-
			Trasposos de fondos recibidos	2.000	-	12.000	-
			Otros Servicios prestados	741.607	623.199	885.993	744.532
			Cobro de otros servicios realizados	117.175	-	1.263.115	-
			Capital de trabajo recibido	-	-	707.681	-
			Liquidaciones emitidas	5.090.484	-	3.805.772	-
			Remesas realizadas	4.304.682	-	3.648.995	-
			Reajustes	194.490	(194.490)	278.923	278.923
97.023.000-9	Itaú Corpbanca (2)	Accionista común	Servicios recibidos	12.884	(10.827)	28.464	(23.919)
			Pagos realizados	23.720	-	28.988	-
			Gasto común facturado	32.732	27.506	8.400	7.059
			Gasto común cobrado	31.729	-	-	-
			Otros Servicios prestados	8.752	7.355	1.633	1.372
			Otros Servicios cobrados	6.612	-	644	-
			Servicios básicos facturados	5.553	4.666	1.348	1.133
			Servicios básicos cobrados	5.064	-	-	-
			Intereses ganados	80.402	80.402	279.932	279.932
			Intereses pagados	2.417.402	(2.417.402)	2.336.278	(2.336.278)

Rut	Sociedad	Concepto	31.12.2017		31.12.2016 (Pro forma)		
			Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	
81.537.600-5	Rendic Hermanos S.A.	Accionista común	Arriendo de locales	8.827.921	7.418.421	9.111.052	7.656.346
			Cobro de arriendos	9.186.404	-	8.833.926	-
			Gasto común facturado	1.108.394	931.424	903.716	759.425
			Gasto común cobrado	1.106.913	-	888.333	-
			Servicios básicos facturados	711.927	598.258	674.546	566.845
			Servicios básicos cobrados	650.053	-	721.353	-
			Otros Servicios prestados	360.887	303.266	-	-
			Otros servicios cobrados	4.181	-	-	-
			Servicios recibidos	92.836	(78.013)	207.955	(174.752)
			Pagos realizados	87.255	-	223.459	-
76.012.833-3	Super 10 S.A.	Accionista común	Arriendo de locales	2.451.809	2.060.344	3.213.472	2.700.397
			Pago de arriendos recibido	2.451.809	-	3.191.818	-
			Servicios recibidos	63.764	(53.583)	-	-
			Pagos realizados	60.883	-	-	-
96.511.460-2	Construmart S.A.	Accionista común	Arriendo de locales	532.232	447.254	880.948	740.292
			Arriendos cobrados	581.738	-	852.529	-
			Gasto común facturado	95.783	80.490	95.854	80.550
			Gasto común cobrado	125.559	-	110.963	-
			Servicios básicos facturados	29.837	25.073	28.594	24.029
			Servicios básicos cobrados	32.177	-	26.427	-
			Otros Servicios prestados	27.000	22.689	-	-
			Servicios recibidos	28.177	(23.678)	342	-
			Pagos realizados	16.170	-	332	-
96.618.540-6	Alvi Supermercados Mayoristas S.A.	Accionista común	Arriendo de locales	3.267.236	2.745.576	49.966	41.988
			Pago de arriendos recibido	3.306.970	-	33.939	-
76.084.682-1	OK Market S.A.	Accionista común	Gasto común facturado	2.692	2.262	2.667	2.241
			Gasto común cobrado	2.689	-	2.574	-
			Pago de arriendos recibido	-	-	2.570	-
76.118.061-4	Inmobiliaria Paseo Peñalolen S.A.	Accionista común	Servicios prestados	-	-	2.308	1.939
			Cobros realizados	2.416	-	5.721	-
			Liquidaciones emitidas	-	-	326.653	-
			Remesas realizadas	-	-	326.653	-
99.522.360-0	Inmobiliaria Edificio Corp Group S.A.	Accionista común	Otros Servicios prestados	-	-	4.821	4.051

(1) Relacionada a través de accionistas comunes.

c. Compensación del personal clave del Grupo

El detalle es el siguiente:

	31.12.2017 M\$	31.12.2016 (Pro forma) M\$
Remuneraciones recibidas por la gerencia	4.219.582	3.669.953
Dietas a directores	154.364	-
Totales	<u>4.373.946</u>	<u>3.669.953</u>

11. INVENTARIOS

El detalle es el siguiente:

	31.12.2017 M\$	31.12.2016 (Pro forma) M\$
Obras en proceso	<u>-</u>	<u>2.399.711</u>

Los inventarios de la Sociedad corresponden a obras en construcción de la filial CAI Constructora S.A., cuyo principal proyecto es el Proyecto Inmobiliario “Consistorial Lo Barnechea”, en la comuna de Lo Barnechea, Santiago. Las obras en proceso incluyen los costos de materiales directos, mano de obra, costos indirectos y gastos generales utilizados en el diseño, construcción y habilitación del proyecto, y son facturados en la medida que son aprobados los grados de avance de acuerdo con el contrato de construcción.

El movimiento al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Pro forma), es el siguiente:

	01.01.2017 31.12.2017 M\$	01.01.2016 31.12.2016 (Pro forma) M\$
Saldo inicial	2.399.711	704.668
Adiciones del período	1.108.495	7.471.682
Estados de pago facturados	<u>(3.508.206)</u>	<u>(5.776.639)</u>
Saldo final	<u>-</u>	<u>2.399.711</u>

12. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS A LA PLUSVALÍA

El detalle de los activos intangibles distintos a la plusvalía al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Pro forma), es el siguiente:

a. Composición

	31.12.2017			31.12.2016 (Pro forma)		
	Activo Bruto	Amortización Acumulada	Activo Neto	Activo Bruto	Amortización Acumulada	Activo Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Software	314.705	-	314.705	-	-	-
Totales	<u>314.705</u>	<u>-</u>	<u>314.705</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

b. Movimientos

	31.12.2017 M\$	31.12.2016 (Pro Forma) M\$
Adiciones (1)	314.705	-
Bajas	-	-
Gasto por amortización	-	-
Saldo final	<u>314.705</u>	<u>-</u>

(1) Corresponde a compra de software que se encuentra en etapa de desarrollo e implementación. Se espera que esté operativo en el segundo semestre de 2018.

13. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

El detalle de las propiedades, plantas y equipos al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Pro forma), es el siguiente:

a. Composición

	31.12.2017			31.12.2016 (Pro forma)		
	Activo Bruto	Depreciación Acumulada	Activo Neto	Activo Bruto	Depreciación Acumulada	Activo Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Vehículos	64.623	(6.158)	58.465	35.998	(15.606)	20.392
Instalaciones	1.069.566	(364.871)	704.695	882.540	(214.621)	667.919
Muebles y útiles	161.876	(116.392)	45.484	136.634	(21.911)	114.723
Equipos computacionales	199.448	(80.297)	119.151	196.633	(54.091)	142.542
Otros	67.774	(2.643)	65.131	67.774	-	67.774
Totales	<u>1.563.287</u>	<u>(570.361)</u>	<u>992.926</u>	<u>1.319.579</u>	<u>(306.229)</u>	<u>1.013.350</u>

b. Movimientos

	Vehículos M\$	Instalaciones M\$	Muebles y útiles M\$	Equipos computacionales M\$	Otros M\$	Totales M\$
Saldos inicial al 01 de enero de 2017	20.392	667.919	114.723	142.542	67.774	1.013.350
Adiciones	61.526	187.025	25.242	2.747	-	276.540
Bajas	(15.834)	-	-	-	-	(15.834)
Gasto por depreciación (1)	(7.619)	(150.249)	(94.481)	(26.138)	(2.643)	(281.130)
Saldo final al 31 de diciembre de 2017	<u>58.465</u>	<u>704.695</u>	<u>45.484</u>	<u>119.151</u>	<u>65.131</u>	<u>992.926</u>

	Vehículos M\$	Instalaciones M\$	Muebles y útiles M\$	Equipos computacionales M\$	Otros M\$	Totales M\$
Saldos inicial al 01 de enero de 2016	25.092	810.847	127.598	91.432	47.238	1.102.207
Adiciones	-	11.822	5.507	75.426	20.536	113.291
Bajas	-	-	-	-	-	-
Otros movimientos	-	(5.376)	(8.081)	(7.275)	-	(20.732)
Gasto por depreciación (1)	(4.700)	(149.374)	(10.301)	(17.041)	-	(181.416)
Saldo final al 31 de diciembre de 2016 (Pro forma)	<u>20.392</u>	<u>667.919</u>	<u>114.723</u>	<u>142.542</u>	<u>67.774</u>	<u>1.013.350</u>

(1) El total de gasto por depreciación es registrado en el Estado de Resultados en el ítem Gasto de administración.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Pro forma), no existen indicadores de deterioro sobre los bienes de propiedad, planta y equipos.

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:

	31.12.2017 M\$	31.12.2016 (Pro forma) M\$
Propiedades de inversión terminadas	542.323.202	398.557.602
Propiedades en proceso	<u>23.216.711</u>	<u>66.090.514</u>
Totales	<u><u>565.539.913</u></u>	<u><u>464.648.116</u></u>

b) El movimiento es el siguiente:

	31.12.2017 M\$	31.12.2016 (Pro forma) M\$
Saldos iniciales	464.648.116	393.083.055
Adiciones (1) (2)	66.374.521	38.498.995
Ventas o bajas (4)	(319.424)	(1.267.897)
Cambios en valor justo	34.836.700	34.333.963
Totales	565.539.913	464.648.116

	31.12.2017		31.12.2016 (Pro forma)	
	Propiedades de inversión terminadas M\$	Propiedades de inversión en proceso M\$	Propiedades de inversión terminadas M\$	Propiedades de inversión en proceso M\$
Saldos iniciales	398.557.602	66.090.514	348.373.501	44.709.554
Adiciones (1) (2)	-	66.374.521	-	38.498.995
Trasposos (3)	109.248.324	(109.248.324)	17.118.035	(17.118.035)
Ventas o bajas (4)	(319.424)	-	(1.267.897)	-
Cambios en valor justo	34.836.700	-	34.333.963	-
Totales	542.323.202	23.216.711	398.557.602	66.090.514

- (1) Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2017 las principales adiciones corresponden a la filial Inmobiliaria Puente Ltda. por obras en construcción en Mall Vivo Coquimbo por M\$25.463.429, Galería Imperio por M\$17.347.770, Vivo Outlet Temuco por M\$9.571.721 y el proyecto Vivo Santiago por M\$2.435.049, además de las obras en construcción de la filial inmobiliaria SRR S.A. por ampliación en el Centro Comercial de San Fernando por M\$1.261.141 y las obras en construcción de la filial SR inmobiliaria S.A. en el Strip Center de Rojas Magallanes por M\$8.334.160.
- (2) Durante el año 2016 las principales adiciones corresponden a la filial Inmobiliaria Puente Ltda. por obras en construcción en Mall Vivo Coquimbo por M\$11.373.138, Galería Imperio por M\$10.505.832, Vivo Outlet Temuco por M\$621.343, Vivo Outlet Peñuelas por M\$3.286.854 y el proyecto Vivo Santiago por M\$1.704.338. además de las obras en construcción de la filial inmobiliaria SRR S.A. por ampliación en el Centro Comercial de San Fernando por M\$3.460.000 y las obras en construcción de la filial SR inmobiliaria S.A. en el Strip Center de Rojas Magallanes por M\$5.567.000 y en Unimarc de La Reina por M\$551.000.
- (3) Los trasposos corresponden al término de las obras en construcción y entrada en funcionamiento de los centros comerciales Vivo Outlet La Florida, Mall Vivo Coquimbo y Mall Vivo Imperio en el año 2017. (Centros Comerciales San Fernando y Peñuelas en el año 2016).

- (4) La principal baja durante el período 2017, corresponde a la venta de la propiedad de Melipilla de la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. por M\$319.841. Las principales bajas durante el año 2016 corresponden a la cesión de crédito de la propiedad del El Pilar de la filial Inmobiliaria SRW S.A. por M\$1.267.897.

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 anualmente y mensualmente por la variación de la UF.

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

	31.12.2017 M\$	31.12.2016 (Pro forma) M\$
Variación por unidades de reajuste	6.226.736	10.531.449
Cambios en valor justo (1)	<u>28.609.964</u>	<u>23.802.514</u>
Totales	<u><u>34.836.700</u></u>	<u><u>34.333.963</u></u>

- (1) Incluye la valorización de los centros comerciales Vivo Outlet La Florida, Mall Vivo Coquimbo, Vivo Outlet Temuco y Mall Vivo Imperio, terminados durante el año 2017 (Centros Comerciales San Fernando y Peñuelas en el año 2016).

c) Los ingresos y gastos del año son los siguientes:

	31.12.2017 M\$	31.12.2016 (Pro forma) M\$
Ingresos por arriendos de propiedades de inversión	35.494.587	28.971.748
Gastos de operación de las propiedades de inversión generadoras de ingresos por arriendos	(5.183.341)	(4.521.320)

d) Propiedades de inversión en arrendamiento financiero.

	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	(Pro forma) M\$
Inmobiliaria Puente Ltda.	284.889.425	198.702.493
SR Inmobiliaria S.A.	94.898.490	81.752.322
Inmobiliaria SRR S.A.	30.185.800	27.846.601
Inmobiliaria SRW S.A.	3.491.931	3.553.700
Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	1.206.141	1.098.559
	<u>414.671.787</u>	<u>312.953.675</u>
Totales	<u>414.671.787</u>	<u>312.953.675</u>

En nota 17 b) se presenta el valor del pasivo financiero y sus flujos a la fecha de cierre, de los arrendamientos de activos clasificados en propiedades de inversión.

15. INVERSIÓN CONTABILIZADA UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

El detalle es el siguiente:

a) Movimiento en coligadas

El movimiento al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Sociedad	País origen	Moneda control	Participación	Participación en			Otros aumentos (disminuciones)	Saldo al 31.12.2017
				Saldo al 01.01.2017	Ganancia (pérdida)	Dividendos recibidos		
				M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Desarrollos Comerciales S.A. (1)	Chile	CLP	60%	5.851.601	536.950	-	59.469	6.448.020
Desarrollos Comerciales II S.A. (1) (3)	Chile	CLP	60%	(154.470)	1.289	-	(1.676)	(154.857)
Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. (2)	Chile	CLP	50%	3.289.123	566.899	-	(7)	3.856.015
Totales				<u>8.986.254</u>	<u>1.105.138</u>	<u>-</u>	<u>57.786</u>	<u>10.149.178</u>

El movimiento al 31 de diciembre de 2016 (Pro forma), es el siguiente:

Sociedad	País origen	Moneda control	Participación	Participación en			Otros aumentos (disminuciones)	Saldo al 31.12.2016
				Saldo al 01.01.2016	Ganancia (pérdida)	Dividendos recibidos		
				M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Desarrollos Comerciales S.A. (1)	Chile	CLP	60%	4.592.216	1.348.243	-	(88.858)	5.851.601
Desarrollos Comerciales II S.A. (1) (3)	Chile	CLP	60%	(139.313)	(37.750)	-	22.593	(154.470)
Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. (2)	Chile	CLP	50%	2.767.966	521.157	-	-	3.289.123
Totales				<u>7.220.869</u>	<u>1.831.650</u>	<u>-</u>	<u>(66.265)</u>	<u>8.986.254</u>

(1) La Sociedad posee inversiones en las coligadas señaladas, sobre las cuales no ejerce control como se señala en nota 2.2.f) debido a pacto suscrito de actuación conjunta. Dicho pacto señala que el quorum de constitución de sesiones de directorio será de cuatro directores con

derecho a voto de un total de cinco y los acuerdos deberán contar con el voto favorable de al menos cuatro directores con derecho a voto. Vivocorp S.A. tiene derecho a elegir tres directores titulares con sus respectivos suplentes, por lo que, en ningún caso podrá asegurar la mayoría de los votos para tomar acuerdos sobre las decisiones administrativas de la Sociedad. Además, la administración operativa y gestión comercial está bajo el control de los otros accionistas.

- (2) 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.
- (3) La coligada Desarrollos Comerciales II S.A. registra su inversión en la subsidiaria Desarrollos Comerciales Perú S.A.C. conforme al método de la participación sobre la base de estados financieros preparados de acuerdo con Principios Generalmente Aceptados en el Perú, los cuales difieren a las NIIF y no se habría determinado los efectos originados por estas diferencias. El valor de esta inversión asciende a M\$29.030 y M\$29.448 al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Pro forma), y los resultados determinados sobre esa base, ascienden a una pérdida de M\$14.928 y una ganancia M\$4.356 por los períodos terminados en esas fechas.

a) Información financiera resumida de las principales coligadas

Al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

Sociedad	País	Moneda	Porcentaje	Activos	Activos	Pasivo	Pasivo	Patrimonio	Ingreso de	Resultado
	n	Control	n	corrientes	no corrientes	corriente	no corriente	M\$	actividades	del período
			%	M\$	M\$	M\$	M\$		ordinarias	M\$
Desarrollos Comerciales S.A.	Chile	CLP	60%	1.441.512	37.703.475	10.502.644	17.895.643	10.746.700	3.173.561	894.917
Desarrollos Comerciales II S.A.	Chile	CLP	60%	21.209	29.030	304.584	3.749	(258.095)	-	2.148
Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.	Chile	CLP	50%	2.594.737	68.916.624	2.667.958	61.131.373	7.712.030	4.155.701	1.133.798

Al 31 de diciembre de 2016 (Pro forma) es la siguiente:

Sociedad	País	Moneda	Porcentaje	Activos	Activos	Pasivo	Pasivo	Patrimonio	Ingreso de	Resultado
	Origen	Control	Participación	corrientes	no corrientes	corriente	no corriente	M\$	actividades	del año
			%	M\$	M\$	M\$	M\$		ordinarias	M\$
Desarrollos Comerciales S.A.	Chile	CLP	60%	613.858	37.253.962	3.104.863	25.010.289	9.752.668	3.026.390	2.247.071
Desarrollos Comerciales II S.A.	Chile	CLP	60%	2.325	29.448	289.222	-	(257.449)	-	(62.916)
Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.	Chile	CLP	50%	2.903.407	64.367.120	1.517.248	59.175.047	6.578.232	3.361.396	1.042.314

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 2017 y 2016, el Grupo ha determinado que una provisión por deterioro de sus inversiones no es necesaria.

16. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

a) Valor razonable de los instrumentos financieros

	31.12.2017		Metodología y supuestos utilizados para cálculo del valor	Jerarquía a valor razonable		
	Valor Libro	Valor Justo		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$
Activos financieros						
Fondos mutuos de renta fija	788.857	788.857	a)	788.857	-	-
Propiedades de inversión	565.539.913	565.539.913	c)	-	-	565.539.913
Total activos financieros	566.328.770	566.328.770		788.857	-	565.539.913
Pasivos financieros						
Otros pasivos financieros (instrumentos de cobertura)	8.968.630	8.968.630	a)	8.968.630	-	-
Total pasivos financieros	8.968.630	8.968.630		8.968.630	-	-

	31.12.2016		Metodología y supuestos utilizados para cálculo del valor	Jerarquía a valor razonable		
	Valor Libro	Valor Justo		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
	M\$	M\$		M\$	M\$	M\$
Activos financieros						
Fondos mutuos de renta fija	2.745.616	2.745.616	a)	2.745.616	-	-
Propiedades de inversión	464.648.116	-	c)	-	-	464.648.116
Total activos financieros	467.393.732	2.745.616		2.745.616	-	464.648.116
Pasivos financieros						
Otros pasivos financieros (instrumentos de cobertura)	9.131.989	9.131.989	a)	9.131.989	-	-
Total pasivos financieros	9.131.989	9.131.989		9.131.989	-	-

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:

- Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos que la entidad pueda acceder a la fecha de medición.
- 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** - Los valores razonables se basan en los valores de mercado que corresponden al monto estimado en el que las propiedades podrían intercambiarse a la fecha de valorización entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua posterior a un adecuado mercadeo en la que ambas partes han actuado con conocimiento voluntariamente.

Cuando no existen precios vigentes en un mercado activo, la valorización se prepara teniendo en cuenta el monto total de los flujos de efectivo estimados que se esperan recibir del arriendo de la propiedad. Para llegar a la valorización de la propiedad se aplica una tasa de rendimiento que refleja los riesgos específicos inherentes a los flujos de efectivo netos anuales.

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

17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El detalle de los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (pro forma), es el siguiente:

	Corriente		No corriente	
	31.12.2017 M\$	31.12.2016 (Pro forma) M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2016 (Pro forma) M\$
Préstamos Bancarios	20.363.745	8.817.852	66.627.106	64.720.756
Arrendamiento Financiero	8.192.865	6.485.566	236.895.565	206.039.182
Otros Pasivos Financieros (1)	-	-	8.968.630	9.131.989
Totales	<u>28.556.610</u>	<u>15.303.418</u>	<u>312.491.301</u>	<u>279.891.927</u>

(1) Mark to market del cross currency swap correspondiente a M\$8.968.630 al 31 de diciembre de 2017 (M\$9.131.989 al 31 de diciembre de 2016 (Pro forma)).

a. Préstamos Bancarios

El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Pro forma), es el siguiente:

Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2017:

RUT Entidad Deudora	Nombre Entidad Deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	Total Corrientes M\$
76.058.352-9	VivoCorp SpA.	97.080.000-K	Banco Bice	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	4,44	4,44	3.489	2.000.000	2.003.489
76.058.352-9	VivoCorp SpA.	97.036.000-K	Banco Santander	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	3,96	3,96	856	6.000.000	6.000.856
76.058.352-9	VivoCorp SpA.	97.036.000-K	Banco Internacional	Préstamo bancario	\$	Trimestral	5,02	5,02	5.440	1.000.000	1.005.440
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.053.000-2	Banco Security	Préstamo bancario	UF	Al vencimiento	2,65	2,65	-	2.294.538	2.294.538
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.023.000-9	Banco Itaú - Corpbanca (*)	Préstamo bancario	\$	Semestral	8,02	8,02	378.467	2.381.410	2.759.877
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú - Corpbanca (*)	Préstamo bancario	UF	Trimestral	TAB + 0,9	TAB + 0,9	211.853	271.289	483.142
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	243.734	667.115	910.849
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	4,41	4,41	3.252.979	-	3.252.979
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife	Mutuo hipotecario	UF	Mensual	5,49	5,49	143.119	316.089	459.208
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.966.250-7	BTG Pactual	Préstamo bancario	\$	Mensual	4,33	4,33	255.326	700.000	955.326
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	43.329	118.850	162.179
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.011.000-3	Banco Internacional	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	22.724	53.138	75.862
Totales									<u>4.561.316</u>	<u>15.802.429</u>	<u>20.363.745</u>

Préstamos bancarios corrientes 31 de diciembre de 2016 (Pro forma):

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\$
97.011.000-3	Banco Internacional	Préstamo bancario	UF	Al vencimiento	4,64	4,64	-	1.929.554	1.929.554
97.053.000-2	Banco Security	Préstamo bancario	UF	Al vencimiento	2,13	2,13	-	2.257.932	2.257.932
97.023.000-9	Banco Itaú - Corpbanca (*)	Préstamo bancario	\$	Semestral	8,02	8,02	-	2.784.079	2.784.079
97.023.000-9	Banco Itaú - Corpbanca (*)	Préstamo bancario	UF	Trimestral	TAB + 0,9	TAB + 0,9	89.505	266.731	356.236
97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	139.569	379.734	519.303
99.289.000-2	Metlife	Mutuo hipotecario	UF	Mensual	5,49	5,49	137.095	296.170	433.265
97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	42.948	116.854	159.802
97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	101.506	276.175	377.681
							<u>510.623</u>	<u>8.307.229</u>	<u>8.817.852</u>

(*) Relacionado a través de accionistas comunes.

Préstamos bancarios no corrientes 31 de diciembre de 2017:

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Más de 1	Más de 2	Más de 3	Más de 4	Más de 5	Total No
									hasta 2 años	hasta 3 años	hasta 4 años	hasta 5 años	Corrientes	
									M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.023.000-9	Banco Itaú - Corpbanca (*)	Préstamo bancario	\$	Semestral	8,02	8,02	2.381.410	2.381.410	2.381.410	2.381.410	25.004.808	34.530.448
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú - Corpbanca (*)	Préstamo bancario	UF	Trimestral	TAB + 0,9	TAB + 0,9	361.718	361.718	361.718	361.718	2.532.027	3.978.899
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	889.487	889.487	889.487	889.487	4.892.176	8.450.124
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife	Mutuo hipotecario	UF	Mensual	5,49	5,49	441.657	465.904	491.481	518.464	10.535.461	12.452.967
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.966.250-7	BTG Pactual	Préstamo bancario	\$	Mensual	4,33	4,33	969.000	1.014.000	1.062.000	1.282.000	-	4.327.000
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	158.467	158.467	158.467	158.467	871.566	1.505.434
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.011.000-3	Banco Internacional	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	74.186	77.624	81.581	85.554	1.063.289	1.382.234
Totales									<u>5.275.925</u>	<u>5.348.610</u>	<u>5.426.144</u>	<u>5.677.100</u>	<u>44.899.327</u>	<u>66.627.106</u>

Préstamos bancarios no corrientes 31 de diciembre de 2016 (Pro forma):

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Más de 1	Más de 2	Más de 3	Más de 4	Más de 5	Total No
									hasta 2 años	hasta 3 años	hasta 4 años	hasta 5 años	Corrientes	
									M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.023.000-9	Banco Itaú - Corpbanca (*)	Préstamo bancario	\$	Semestral	8,02	8,02	2.381.410	2.381.410	2.381.410	2.381.410	27.386.217	36.911.857
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.023.000-9	Banco Itaú - Corpbanca (*)	Préstamo bancario	UF	Trimestral	TAB + 0,9	TAB + 0,9	355.642	355.642	355.642	355.642	2.845.134	4.267.702
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	506.312	506.312	506.312	506.312	3.291.028	5.316.276
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife	Mutuo hipotecario	UF	Mensual	5,49	5,49	413.821	436.541	460.507	485.787	10.925.869	12.722.525
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	155.805	155.805	155.805	155.805	1.012.731	1.635.951
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	368.233	368.233	368.233	368.233	2.393.513	3.866.445
Totales									<u>4.181.223</u>	<u>4.203.943</u>	<u>4.227.909</u>	<u>4.253.189</u>	<u>47.854.492</u>	<u>64.720.756</u>

(*) Relacionado a través de accionistas comunes.

b. Arriendos Financieros

El detalle de los arriendos financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Pro forma), es el siguiente:

Arriendos financieros corrientes 31 de diciembre de 2017:

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	hasta 90	Más de 90	Total Corrientes
									días	días hasta 1 año	
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00	5,00	406.511	689.316	1.095.827
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.011.000-3	Banco Internacional	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	24.491	72.560	97.051
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	438.442	848.555	1.286.997
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.683.120-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,28	5,28	112.631	252.544	365.175
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.012.000-5	Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,19	5,19	549.637	1.100.317	1.649.954
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,75	4,75	1.403	160.468	161.871
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,16	5,16	179.544	375.779	555.323
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Leasing	UF	Mensual	5,44	5,44	131.915	339.112	471.027
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual/Trimestral	5,46	5,46	88.868	196.359	285.227
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,48	5,48	167.688	417.724	585.412
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.687.900-9	Ohio National Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,65	5,65	36.075	70.509	106.584
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,15	5,15	161.154	385.458	546.612
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	76.072.304-5	Cía. De Seguros Corpseguros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,21	5,21	223.713	539.667	763.380
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.683.120-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	29.921	57.129	87.050
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Leasing	UF	Mensual	5,8	5,8	30.727	70.079	100.806
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual/Trimestral	5,8	5,8	10.115	24.454	34.569
Totales									2.592.835	5.600.030	8.192.865

Arriendos financieros corrientes 31 de diciembre de 2016 (Pro forma):

31 de diciembre de 2016 (Pro forma):

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	hasta 90	Más de 90	Total Corrientes
									días	días hasta 1 año	
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00	5,00	110.469	158.142	268.611
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.011.000-3	Banco Internacional	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	29.866	67.815	97.681
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	416.962	795.534	1.212.496
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.683.120-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,28	5,28	116.600	236.008	352.608
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.012.000-5	Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,19	5,19	419.440	797.956	1.217.396
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,75	4,75	1.715	-	1.715
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,16	5,16	171.819	350.785	522.604
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Leasing	UF	Mensual	5,44	5,44	124.430	316.044	440.474
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual/Trimestral	5,46	5,46	84.452	182.797	267.249
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,48	5,48	158.765	390.066	548.831
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.687.900-9	Ohio National Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,65	5,65	34.460	65.524	99.984
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,15	5,15	156.703	372.998	529.701
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	76.072.304-5	Cía. De Seguros Corpseguros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,21	5,21	212.315	504.601	716.916
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.683.120-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	28.707	53.393	82.100
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Leasing	UF	Mensual	5,80	5,80	29.261	65.646	94.907
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	99.289.000-2	Cía de Seguros Metlife S.A.	Leasing	UF	Mensual/Trimestral	5,80	5,80	9.579	22.714	32.293
Totales									2.105.543	4.380.023	6.485.566

Arrendos financieros no corrientes 31 de diciembre de 2017:

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Más de 1	Más de 2	Más de 3	Más de 4	Más de 5	Total No
									hasta 2	hasta 3	hasta 4	hasta 5	Más de 5	Corrientes
									años	años	años	años	años	MS
									MS	MS	MS	MS	MS	MS
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00	5,00	962.245	12.498.821	1.068.531	1.125.998	33.846.119	49.501.714
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.011.000-3	Banco Internacional	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	101.140	106.399	111.932	117.752	1.617.633	2.054.856
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	1.182.067	1.237.933	1.299.608	1.362.731	40.092.430	45.174.769
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.683.120-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,28	5,28	352.040	370.377	389.670	409.968	9.273.598	10.795.653
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.012.000-5	Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,19	5,19	1.536.203	1.619.077	1.706.422	1.798.482	42.326.018	48.986.202
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,75	4,75	316.059	329.979	346.758	363.235	7.088.980	8.445.011
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,16	5,16	524.337	552.262	581.674	665.156	16.726.169	19.049.598
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Leasing	UF	Mensual	5,44	5,44	473.849	499.901	527.389	556.392	3.981.010	6.038.541
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual/Trimestral	5,46	5,46	275.973	290.550	6.148.036	320.942	3.945.117	10.980.618
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,48	5,48	584.192	614.035	647.214	681.261	6.754.490	9.281.192
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.687.900-9	Ohio National Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,65	5,65	98.772	104.500	110.561	116.973	2.244.816	2.675.622
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,15	5,15	537.508	565.733	595.443	626.714	4.833.112	7.158.510
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	76.072.304-5	Cia. De Seguros Corpegueros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,21	5,21	751.931	790.676	831.417	874.258	8.583.370	11.831.652
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.683.120-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	79.630	83.771	88.127	92.710	2.239.526	2.583.764
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Leasing	UF	Mensual	5,8	5,8	97.486	102.321	107.396	112.723	1.454.262	1.874.188
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual/Trimestral	5,8	5,8	34.391	36.315	38.492	40.724	313.753	463.675
Totales									7.907.823	19.802.650	14.598.670	9.266.019	185.320.403	236.895.565

Arrendos financieros no corrientes 31 de diciembre de 2016 (Pro forma):

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Más de 1	Más de 2	Más de 3	Más de 4	Más de 5	Total No
									hasta 2	hasta 3	hasta 4	hasta 5	Más de 5	Corrientes
									años	años	años	años	años	MS
									MS	MS	MS	MS	MS	MS
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00	5,00	493.149	519.671	11.839.521	577.072	18.887.100	32.316.513
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.011.000-3	Banco Internacional	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	94.526	99.441	104.611	110.051	1.706.233	2.114.862
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	1.108.376	1.162.211	1.217.136	1.277.777	40.758.790	45.524.290
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.683.120-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,28	5,28	328.990	346.126	364.155	383.124	9.520.898	10.943.293
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.012.000-5	Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,19	5,19	1.210.398	1.214.565	1.222.051	1.348.397	33.742.599	38.738.010
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,75	4,75	43.302	77.548	80.962	85.077	1.886.490	2.173.379
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,16	5,16	489.461	515.529	542.985	571.902	17.099.182	19.219.059
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Leasing	UF	Mensual	5,44	5,44	441.613	465.890	491.504	518.530	4.461.182	6.378.719
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual/Trimestral	5,46	5,46	256.991	271.337	285.669	6.044.760	4.194.397	11.053.154
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,48	5,48	545.683	574.379	603.720	636.342	7.310.844	9.670.968
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.687.900-9	Ohio National Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,65	5,65	91.789	97.112	102.745	108.704	2.322.115	2.722.465
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,15	5,15	520.124	547.425	576.161	606.407	5.561.669	7.811.786
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	76.072.304-5	Cia. De Seguros Corpegueros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,21	5,21	703.072	739.300	777.394	817.451	9.298.757	12.335.974
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.683.120-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	74.423	78.293	82.364	86.647	2.293.077	2.614.804
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Leasing	UF	Mensual	5,80	5,80	91.319	95.848	100.602	105.631	1.540.661	1.934.061
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	99.289.000-2	Cia de Seguros Metlife S.A.	Leasing	UF	Mensual/Trimestral	5,80	5,80	31.959	33.813	35.705	37.845	348.523	487.845
Totales									6.525.175	6.838.488	18.427.285	13.315.717	160.932.517	206.039.182

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.

c. Operaciones SWAP

Instrumentos SWAP

El detalle al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

31.12.2017								Cuentas contables que afectan			
Número de contrato	Tipo de contrato	Contraparte		Tasa		Partida o transacción protegida		Activo/Pasivo		Efecto en Otras reservas	
		Banco	Moneda	Recibe	Paga	Nombre	Monto M\$	Nombre	Monto M\$	Realizado M\$	No Realizado
6648	CCS	Itaú Corpbanca (*)	CLP - UF	5,17%	8,02%	Prestamo	5.000.000	Pasivos financieros	(960.477)	-	43.655
6646	CCS	Itaú Corpbanca (*)	CLP - UF	5,17%	8,02%	Prestamo	42.500.000	Pasivos financieros	(8.008.153)	-	362.895
Totales									<u>(8.968.630)</u>		<u>406.550</u>

El detalle al 31 de diciembre de 2016 (Pro forma), es el siguiente:

31.12.2016 (Pro forma)								Cuentas contables que afectan			
Número de contrato	Tipo de contrato	Contraparte		Tasa		Partida o transacción protegida		Activo/Pasivo		Efecto en Otras reservas	
		Banco	Moneda	Recibe	Paga	Nombre	Monto M\$	Nombre	Monto M\$	Realizado M\$	No Realizado
6648	CCS	Itaú Corpbanca (*)	CLP - UF	5,17%	8,02%	Prestamo	5.000.000	Pasivos financieros	(977.709)	-	19.527
6646	CCS	Itaú Corpbanca (*)	CLP - UF	5,17%	8,02%	Prestamo	42.500.000	Pasivos financieros	(8.154.280)	-	161.218
Totales									<u>(9.131.989)</u>		<u>180.745</u>

Los contratos swap fueron tomados con fecha 15 de mayo de 2013, y su objetivo fue para cubrir las variaciones de moneda. Dichos contratos tienen vencimientos al 15 de mayo de 2033 y han sido registrados como instrumentos de cobertura de flujo de efectivo.

(*) Sociedades relacionadas por accionistas comunes

18. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle es el siguiente:

	31.12.2017 M\$	31.12.2016 (Pro forma) M\$
Proveedores nacionales	5.920.797	4.534.029
Acreedores varios	70.665	633.659
Retenciones	84.376	10.244
Provisiones (1)	<u>9.004.816</u>	<u>2.689.219</u>
Totales	<u><u>15.080.654</u></u>	<u><u>7.867.151</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.

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

Proveedores con pago al día al 31 de diciembre de 2017:

	<u>Monto según plazos de pago al 31 de diciembre de 2017</u>						Total M\$	Período promedio de pago (días) pago (días)
	hasta 30 días M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-365 M\$	366 y mas M\$		
Productos	-	-	-	-	-	-	-	
Servicios	1.088.887	849.359	-	-	-	-	1.938.246	30
Construcción	<u>2.111.724</u>	<u>1.848.221</u>	<u>22.606</u>	-	-	-	<u>3.982.551</u>	35
Totales	<u><u>3.200.611</u></u>	<u><u>2.697.580</u></u>	<u><u>22.606</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>5.920.797</u></u>	

Proveedores con pago al día al 31 de diciembre de 2016 (Pro forma):

	<u>Monto según plazos de pago al 31 de diciembre de 2016 (Pro forma)</u>						Total M\$	Período promedio de pago (días)
	hasta 30 M\$	31-60 M\$	61-90 M\$	91-120 M\$	121-365 M\$	366 y mas M\$		
Productos	-	-	-	-	-	-	-	
Servicios	518.391	-	-	-	-	-	518.391	30
Construcción	<u>3.845.457</u>	<u>170.181</u>	-	-	-	-	<u>4.015.638</u>	31
Totales	<u><u>4.363.848</u></u>	<u><u>170.181</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>4.534.029</u></u>	

El detalle de los principales proveedores es el siguiente:

31.12.2017		31.12.2016 (Pro forma)	
Proveedores	Porcentaje de representatividad	Proveedores	Porcentaje de representatividad
Empresa Constructora Tecsa S.A.	26%	Empresa Constructora Tecsa S.A.	30%
Constructora Cuevas y Pursell S.A.	13%	Constructora Inarco S.A	11%
Grupo American Facility S.A.	11%	Constructora Cuevas y Pursell S.A.	10%
Constructora Inarco S.A	11%	Grupo American Facility S.A.	9%
Enel Distribución Chile S.A.	3%	Enel Distribución Chile S.A.	3%
CGE Distribución S.A.	1%	CGE Distribución S.A.	2%
Mas Ingeniería y Montaje S.A.	1%	Mas Ingeniería y Montaje S.A.	2%
Bramal Ingeniería y Construcción Ltda.	1%	Ascensores Schildler	2%
Asesorías e ITO SFF S.A.	1%		

19. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El detalle es el siguiente:

	31.12.2017 M\$	31.12.2016 (Pro forma) M\$
Participación en utilidades y bonos	3.424.524	2.630.961
Provisión de vacaciones	471.108	404.588
Totales	<u>3.895.632</u>	<u>3.035.549</u>

El movimiento de las provisiones es el siguiente:

	01 de enero al 31 de diciembre de 2017		01 de enero al 31 de diciembre de 2016 (Pro forma)	
	Participación en utilidades y bonos M\$	Provisión de vacaciones M\$	Participación en utilidades y bonos M\$	Provisión de vacaciones M\$
Saldo inicial	2.630.961	404.588	2.243.975	348.732
Provisiones adicionales	2.546.106	315.197	1.806.878	288.382
Provisión utilizada	(1.752.543)	(248.677)	(1.419.892)	(232.526)
Saldo final	<u>3.424.524</u>	<u>471.108</u>	<u>2.630.961</u>	<u>404.588</u>

20. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

El detalle es el siguiente:

No corrientes	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	(Pro forma)
		M\$
Garantías recibidas centros comerciales (1)	1.242.783	1.508.259
Ingresos anticipados	<u>148.076</u>	<u>168.177</u>
Totales	<u><u>1.390.859</u></u>	<u><u>1.676.436</u></u>

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

21. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

a) A continuación, se presenta el resultado registrado por el citado impuesto en el estado de resultados integrales consolidado correspondiente al período 2017 y 2016 (Pro forma):

Gasto por impuesto a las ganancias	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	(Pro forma)
		M\$
Gasto por impuestos corrientes	(416.367)	(316.569)
Reclasificación a resultado integral por swap de cobertura	<u>139.154</u>	<u>57.077</u>
Gasto por impuestos corrientes, neto	<u>(277.213)</u>	<u>(259.492)</u>
Ingreso diferido por impuestos relativos a la creación y reversión diferencias temporarias por impuesto corriente, neto	<u>(11.422.763)</u>	<u>(9.715.529)</u>
Totales	<u><u>(11.699.976)</u></u>	<u><u>(9.975.021)</u></u>

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

	31.12.2017 M\$	31.12.2016 (Pro forma) M\$
Utilidad contable antes de impuesto	47.066.744	42.966.405
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal (25,5% y 24% respectivamente)	<u>(12.002.020)</u>	<u>(10.311.937)</u>
Ajustes al gasto por impuestos utilizados a la tasa legal:		
Efecto impositivo por diferencias permanentes	845.844	1.113.760
Cambios por efecto de cambio de tasa	(462.429)	(1.030.933)
Otros efectos por conciliación entre resultado contable y resultado por impuestos	<u>(81.371)</u>	<u>254.089</u>
Total ajustes al gasto por impuestos utilizados a la tasa legal	<u>302.044</u>	<u>336.916</u>
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	<u>(11.699.976)</u>	<u>(9.975.021)</u>

c) El detalle de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Pro forma), es el siguiente:

	31.12.2017 M\$	31.12.2016 (Pro forma) M\$
Beneficio por absorción de pérdidas tributarias (1)	<u>240.438</u>	<u>219.745</u>
Activos por impuestos a la renta corrientes		
Provisión impuesto a la renta de primera categoría	(416.367)	(316.569)
Pagos provisionales mensuales (PPM)	1.477.638	1.492.566
Crédito por contribuciones	11.716	25.482
Otros créditos al impuesto de primera categoría	<u>54.482</u>	<u>-</u>
Subtotal	<u>1.127.469</u>	<u>1.201.479</u>
Total activos por impuestos corrientes	<u><u>1.367.907</u></u>	<u><u>1.421.224</u></u>

(1) Estos créditos provienen de las filiales SR Inmobiliaria S.A., Inmobiliaria Puente Ltda. y de las filiales indirectas Inmobiliaria SRW S.A. e Inmobiliaria SRB S.A.

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

Activos por impuestos diferidos	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	(Pro forma)
	M\$	M\$
Provisión gastos operacionales	503.106	337.660
Pérdidas fiscales (1)	2.821.365	3.592.582
Provisión de vacaciones	127.199	104.234
Deterioro cuentas por cobrar	250.076	259.237
Propiedad, planta y equipo	-	57.439
Totales	3.701.746	4.351.152
Pasivos por impuestos diferidos		
Propiedades de inversión	37.670.533	32.172.828
Activos en leasing, neto	12.579.735	7.355.296
Propiedad, planta y equipo	51.213	-
Totales	50.301.481	39.528.124
Reclasificación para balance	(3.701.746)	(4.351.152)
Total pasivos por impuestos diferidos	46.599.735	35.176.972

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

	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	(Pro forma)
	M\$	M\$
Inmobiliaria Puente Ltda.	5.243.367	6.123.303
Inmobiliaria SRR S.A.	2.123.500	2.480.262
Inmobiliaria Ovalle S.A.	1.631.307	1.370.852
VivoCorp S.A.	959.900	-
Inmobiliarias Regionales S.A.	250.730	287.019
CAI Constructora S.A.	218.963	-
SR Inmobiliaria S.A.	-	2.973.845
Inmobiliaria SRBG S.A.	15.248	12.609
Inversiones HH Costanera II S.A.	6.485	13.946
Inmobiliaria SRB S.A.	-	44.025
Totales	10.449.500	13.305.861

Con fecha 29 de septiembre de 2014, se publicó en el Diario Oficial la Ley N° 20.780, que introduce modificaciones al sistema de impuesto a la renta y otros impuestos. La mencionada

ley establece la sustitución del sistema tributario actual, a contar de 2017, por dos sistemas tributarios alternativos: el sistema de renta atribuida y el sistema parcialmente integrado.

La misma Ley establece un aumento gradual de la tasa de impuesto a la renta de las sociedades. Así, para el año 2014 dicho impuesto se incrementará a 21%, a 22,5% el año 2015 y a 24% el año 2016. A contar del año 2017 los contribuyentes sujetos al régimen de renta atribuida tendrán una tasa de 25%, mientras que las sociedades acogidas al sistema parcialmente integrado aumentarán su tasa a 25,5% el año 2017 y a 27% a contar del año 2018.

Asimismo, la referida ley establece que a las sociedades anónimas se le aplicará por defecto el sistema parcialmente integrado, a menos que una futura Junta Extraordinaria de Accionistas acuerde optar por el sistema de renta atribuida.

Proyecto de Simplificación de Ley Tributaria

Con fecha 15 de diciembre de 2015 fue presentado al Congreso un Proyecto de Simplificación de Ley de Renta que tiene por objetivos simplificar el sistema de impuesto a la renta que comenzará a regir a contar del año 2017; hacer ajustes al impuesto al valor agregado; así como a las normas antielusión. En lo relacionado con el sistema de tributación la modificación propuesta considera que las sociedades siempre deberán tributar conforme a la modalidad del Sistema Semi Integrado. Luego, este sistema será el régimen general de tributación para las empresas a contar del año comercial 2017. Se mantienen las tasas establecidas por la Ley N°20.780, esto es: 22,5% en el año 2015, 24% en el año 2016, 25,5% en el año 2017 y 27% en el año 2018. De igual forma, el crédito para los impuestos global complementario o adicional será de 65% del monto del impuesto de primera categoría.

Recientemente se promulgo la Ley de Simplificación de Reforma Tributaria que entre otras materias restringe la adopción del Sistema atribuido a cierto tipo de empresas (Empresas Individuales, Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, Sociedades de personas y comunidades, conformadas exclusivamente por personas naturales con domicilio o residencia en Chile y/o contribuyentes sin domicilio ni residencia en Chile, Sociedades por Acción (S.P.A.) conformadas exclusivamente por personas naturales con domicilio o residencia en Chile, y/o contribuyentes sin domicilio ni residencia en Chile, Contribuyentes del artículo 58 N° 1 de Ley de la Renta (establecimientos permanentes situados en Chile).

22. PATRIMONIO

a) Capital pagado y número de acciones

Al 31 de diciembre de 2017, el capital de la Sociedad es el siguiente:

Capital

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

b) Número de acciones

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

c) Cambio de propiedad

Con fecha 28 de julio de 2017, en Junta General Extraordinaria de Accionistas de VivoCorp S.A. (ex VivoCorp S.P.A.), se acordó eliminar las acciones serie A y serie B en las que se dividía el capital social a la fecha y sus preferencias, y se aprobó la emisión de ochenta y siete millones ochocientos cincuenta y cinco mil seiscientos doce acciones de la misma serie, nominativas y sin valor nominal, procediendo en consecuencia al canje de cincuenta y cinco millones seiscientos noventa y un mil doscientas diecinueve acciones serie A, de propiedad de Inversiones Terra S.P.A. por cincuenta y cinco millones seiscientos noventa y un mil doscientas diecinueve acciones ordinarias y por las treinta y dos millones ciento sesenta y cuatro mil trescientos noventa y tres acciones serie B, de propiedad de VolcomCapital Capital Estructurado Fondo de Inversión, por treinta y dos millones ciento sesenta y cuatro mil trescientos noventa y tres acciones ordinarias.

Según escritura de fecha 28 de julio de 2017, Inversiones Terra S.P.A. y VolcomCapital Capital Estructurado Fondo de Inversión aportaron en dominio, cincuenta y cinco millones seiscientos noventa y un mil doscientas dieciocho acciones y treinta y dos millones ciento sesenta y cuatro mil trescientas noventa y dos acciones, de su propiedad respectivamente, de las acciones de VivoCorp S.A. (Ex VivoCorp S.P.A.) a la nueva sociedad matriz VivoCorp Holding S.P.A.

d) Accionistas controladores

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

Principales accionistas	31.12.2017
VivoCorp Holding SpA.	99,999998%
Inversiones Terra S.P.A.	0,000001%
VolcomCapital Capital Estructurado Fondo de Inversión	0,000001%
Total	<u>100%</u>

e) Fusión

En Junta General Extraordinaria de Accionistas, de fecha 28 de diciembre de 2016, de CAI Gestión Inmobiliaria S.A. se aprobó la fusión por incorporación de Corp Group Activos Inmobiliarios S.P.A. en VivoCorp S.A. (ex CAI Gestión Inmobiliaria S.A.) (continuadora legal). Como consecuencia de la fusión, VivoCorp S.A. (ex CAI Gestión Inmobiliaria S.A.), adquirió todos los activos, pasivos y la totalidad del patrimonio de Corp Group Activos Inmobiliarios S.P.A. sucediéndola en todos sus derechos y obligaciones, por lo cual Corp Group Activos Inmobiliarios S.P.A. se disolvió de pleno derecho.

En las correspondientes juntas generales extraordinarias de accionistas, celebradas el 28 de diciembre de 2016 en VivoCorp S.A. (ex CAI Gestión Inmobiliaria S.P.A.), y Corp Group Activos Inmobiliarios S.P.A., se propuso la fusión de Corp Group Activos Inmobiliarios S.P.A., (Sociedad Absorbida) en VivoCorp S.A. (ex CAI Gestión Inmobiliaria S.P.A.) (Sociedad Absorbente), fusión que se efectuó a valores contables, de acuerdo al estado de situación financiera proforma preparado por la Administración sobre la base de los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2016 de las sociedades fusionadas, el cual fue la base para el informe pericial usado en la fusión.

El capital de la sociedad continuadora, producto de la fusión es de M\$119.575.860, el cual se enteró con el capital suscrito y pagado de CAI Gestión Inmobiliaria S.P.A., a dicha fecha, que asciende en total a M\$1.227, menos las acciones de propia emisión ascendentes a M\$1.227. y con la incorporación del capital suscrito y pagado de la Sociedad Absorbida Corp Group Activos Inmobiliarios S.P.A. que al 30 de junio de 2016 es de M\$119.575.860. De este modo el patrimonio de la sociedad continuadora fusionada con la sociedad Corp Group Activos Inmobiliarios S.P.A. al 30 de junio de 2016, es de M\$173.178.480 de acuerdo con el siguiente detalle: i) capital suscrito y pagado M\$119.575.860, ii) Otras reservas (M\$23.662.257) y iii) ganancias acumuladas M\$77.264.877.

f) Otras reservas

El movimiento de las otras reservas durante período al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Pro forma), es el siguiente:

	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	(Pro forma) M\$
Saldo Inicial	(24.579.531)	(27)
Ajustes al saldo inicial (1)	25.411.827	628.769
Reserva por cobertura de flujo de efectivo, neto de impuestos (2)	406.550	180.745
Reservas coligadas (3)	<u>(53.079)</u>	<u>22.809</u>
Totales	<u>1.185.767</u>	<u>832.296</u>

(1) Corresponde a eliminación de la reserva de dividendo preferente por M\$25.411.827 y M\$26.634.352, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Pro forma), respectivamente, y a efecto al 1 de enero de 2016 de la fusión con CorpGroup Activos Inmobiliario S.P.A. por M\$26.005.583. Ver una mayor explicación en Nota 1 b).

(2) Corresponde al efecto de contabilidad de cobertura de flujo de efectivo por el mark to market del cross currency swap por deuda contraída con Banco Itaú (Ver nota 17).

(3) Corresponde al efecto del reconocimiento de las reservas de las coligadas Desarrollos Comerciales S.A. y Desarrollos Comerciales II S.A.

g) Ganancias acumuladas

El movimiento de las ganancias acumuladas es el siguiente:

	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	(Pro forma) M\$
Saldo inicial	99.905.435	73.251.851
Utilidad del período	33.563.569	31.326.831
Dividendos pagados (1)	(4.489.139)	(4.583.883)
Dividendo provisorio (2)	(486.236)	-
Otros (3)	<u>59.471</u>	<u>(89.364)</u>
Totales	<u>128.553.100</u>	<u>99.905.435</u>

(1) En Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 27 de abril de 2017, se aprobó la distribución de un dividendo por un monto ascendente a M\$2.241.170, con cargo a las utilidades del año 2016. En la misma junta, se aprobó otorgar un dividendo provisorio, con cargo a las utilidades del año 2017 por un monto ascendente a M\$2.247.969.

En Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 28 de abril de 2016, se aprobó la distribución de un dividendo por un monto ascendente de M\$2.367.857, con cargo a las utilidades del año 2015. En la misma junta, se aprobó otorgar un dividendo provisorio, con cargo a las utilidades del año 2016 por un monto ascendente a M\$2.216.026.

(2) Corresponde a la provisión de dividendo mínimo ascendente al 30% de las utilidades líquidas distribuibles al 31 de diciembre de 2017, descontado el dividendo provisorio pagado en abril de 2017.

(3) Corresponde al efecto del reconocimiento de los resultados acumulados de las coligadas Desarrollos Comerciales S.A. y Desarrollos Comerciales II S.A.

El detalle de las utilidades líquidas distribuibles al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	31.12.2017 M\$
Utilidad atribuible a los propietarios de la controladora	33.563.569
Utilidad por revaluación de propiedades de inversión atribuible a los propietarios de la controladora, neta de impuestos	(24.449.552)
Utilidad líquida distribuible del año	<u><u>9.114.017</u></u>

h) Participaciones no controladoras

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Pro forma), 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 %	31.12.2017		31.12.2016 (Pro forma)	
		Interés minoritario patrimonio M\$	resultado M\$	Interés minoritario patrimonio M\$	resultado M\$
Inmobiliaria Río Lluta S.A.	53,18%	965.711	84.332	930.380	187.011
Inmobiliaria SRB S.A.	54,10%	37.851	318.147	(280.296)	64.842
Inmobiliaria SRR S.A.	54,10%	(6.141)	577.827	(583.969)	567.886
Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	54,10%	335.157	62.203	272.955	86.203
Inmobiliaria SRBG S.A.	54,10%	(4.332)	(707)	(3.625)	(977)
Inmobiliarias Regionales S.A.	8,21%	585	110	476	143
Inmobiliaria Ovalle S.A.	8,20%	3.991.969	707.660	3.284.309	711.996
CAI Constructora S.A.	0,01%	10	(15)	26	16
Inversiones HH Costanera II S.A.	10,00%	267.034	53.642	213.392	47.433
Totales		<u><u>5.587.844</u></u>	<u><u>1.803.199</u></u>	<u><u>3.833.648</u></u>	<u><u>1.664.553</u></u>

23. GANANCIA POR ACCIÓN

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Compañía 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 de situación financiera.

El Grupo 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 2017 y 2016 (Pro forma), el detalle es el siguiente:

	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	(Pro forma) M\$
Ganancia por acción básica:		
Utilidad atribuible a los propietarios de la controladora	33.563.569	31.326.831
Promedio ponderado de número de acciones	87.856	87.856
Ganancia básica por acción \$	382,03	356,57

24. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Pro forma), el detalle es el siguiente:

	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	(Pro forma) M\$
Ingresos por arriendos de locales	35.494.587	28.971.748
Ingresos por comisiones	4.812.994	4.591.811
Ingresos proyectos construcción	3.508.206	5.776.611
Totales	<u>43.815.787</u>	<u>39.340.170</u>

25. COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Pro forma), el detalle es el siguiente:

	31.12.2017 M\$	31.12.2016 (Pro forma) M\$
Costos por arriendos de locales	5.183.341	4.521.320
Costos proyectos construcción	3.696.944	5.776.639
Totales	<u>8.880.285</u>	<u>10.297.959</u>

26. GASTO DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Pro forma), el detalle es el siguiente:

	31.12.2017 M\$	31.12.2016 (Pro forma) M\$
Gasto por remuneraciones	7.441.802	6.276.507
Gasto por asesorías	1.436.075	1.169.069
Gastos administrativos	1.745.137	1.609.953
Gastos de sistemas y comunicación	245.047	211.686
Gasto por depreciación	281.130	181.416
Otros gastos	20.532	192.739
Totales	<u>11.169.723</u>	<u>9.641.370</u>

27. OTRAS GANACIAS (PÉRDIDAS)

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Pro forma), el detalle es el siguiente:

	31.12.2017 M\$	31.12.2016 (Pro forma) M\$
Utilidad en venta de propiedades de inversión	143.208	-
Pérdida en venta de propiedad, plantas y equipos	-	(34.065)
Otras (pérdidas) ganancias	(4.316)	11.226
Totales	<u>138.892</u>	<u>(22.839)</u>

28. COSTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre 2017 y 2016 (Pro forma), el detalle es el siguiente:

	31.12.2016 M\$	31.12.2016 (Pro forma) M\$
Intereses obligación en leasing	8.023.432	7.308.028
Intereses obligaciones bancarias	4.078.686	3.861.679
Gastos financiamiento	248.755	9.650
Totales	<u>12.350.873</u>	<u>11.179.357</u>

29. INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Pro forma), el detalle es el siguiente:

	31.12.2017 M\$	31.12.2016 (Pro forma) M\$
Intereses por colocaciones	31.957	220.951
Intereses deudores comerciales	37.259	18.779
Intereses préstamos a empresas relacionadas	3.478.189	3.690.865
Totales	<u>3.547.405</u>	<u>3.930.595</u>

30. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Pro forma), el detalle es el siguiente:

	31.12.2016 M\$	31.12.2016 (Pro forma) M\$
Préstamos a empresas relacionadas	1.156.197	2.016.452
Intereses obligación en leasing	(3.926.843)	(5.605.520)
Intereses obligaciones bancarias	(1.335.564)	(2.015.523)
Otros	129.913	276.143
Totales	<u>(3.976.297)</u>	<u>(5.328.448)</u>

31. MONEDA EXTRANJERA

Rubro	Moneda	31.12.2017	31.12.2016
		M\$	(Pro forma) M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	Pesos chilenos	2.964.427	3.246.700
Otros activos financieros, corrientes	Pesos chilenos	110.550	-
Otros activos no financieros, corrientes	Pesos chilenos	175.101	125.735
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	Pesos chilenos	11.820.614	10.665.186
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	Unidad de fomento	326.690	1.489.954
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	Pesos chilenos	1.685.141	1.848.321
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	Unidad de fomento	580.489	1.927.346
Inventarios	Pesos chilenos	-	2.399.711
Activos por impuestos, corrientes	Pesos chilenos	1.367.907	1.421.224
Activos no corrientes			
Otros activos no financieros, no corrientes	Pesos chilenos	-	51.398
Otros activos no financieros, no corrientes	Unidad de fomento	82.712	117.813
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	Unidad de fomento	789.989	440.021
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	Pesos chilenos	1.301.159	1.301.159
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	Unidad de fomento	74.281.136	76.314.940
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	Pesos chilenos	10.149.178	8.986.254
Activos intangibles distintos de la plusvalía	Pesos chilenos	314.705	-
Propiedades planta y equipos	Pesos chilenos	992.926	1.013.350
Propiedades de inversión	Pesos chilenos	565.539.913	464.648.116
Total activos		672.482.637	575.997.228
	Pesos chilenos	596.421.621	495.707.154
	Unidad de fomento	76.061.016	80.290.074
Totales		<u>672.482.637</u>	<u>575.997.228</u>

Rubro	Moneda	Hasta 90 días		90 días hasta 1 año	
		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
		M\$	(Pro forma) M\$	M\$	(Pro forma) M\$
Pasivos corrientes					
Otros pasivos financieros, corrientes	Pesos chilenos	3.896.557	-	12.081.410	2.784.079
Otros pasivos financieros, corrientes	Unidad de fomento	3.257.594	2.616.166	9.321.049	9.903.173
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	Pesos chilenos	15.080.654	7.867.151	-	-
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	Pesos chilenos	3.895.632	3.035.549	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	Pesos chilenos	-	-	798.849	282.005
Total pasivos corrientes		26.130.437	13.518.866	22.201.308	12.969.257
	Pesos chilenos	22.872.843	10.902.700	12.880.259	3.066.084
	Unidad de fomento	3.257.594	2.616.166	9.321.049	9.903.173
Totales		<u>26.130.437</u>	<u>13.518.866</u>	<u>22.201.308</u>	<u>12.969.257</u>

Rubro	Moneda	31.12.2017					Total 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\$	
Pasivos no corrientes							
Otros pasivos financieros, no corrientes	Pesos chilenos	3.350.410	3.395.410	3.443.410	3.663.410	25.004.808	38.857.448
Otros pasivos financieros, no corrientes	Unidad de fomento	9.833.338	21.755.850	16.581.404	11.279.709	214.183.552	273.633.853
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	-	8.766.426	8.766.426
Otros pasivos no financieros, no corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	-	1.390.859	1.390.859
Pasivo por impuestos diferidos	Pesos chilenos	-	-	-	-	46.599.735	46.599.735
Total pasivos no corrientes		13.183.748	25.151.260	20.024.814	14.943.119	295.945.380	369.248.321
	Pesos chilenos	3.350.410	3.395.410	3.443.410	3.663.410	71.604.543	85.457.183
	Unidad de fomento	9.833.338	21.755.850	16.581.404	11.279.709	224.340.837	283.791.138
Totales		<u>13.183.748</u>	<u>25.151.260</u>	<u>20.024.814</u>	<u>14.943.119</u>	<u>295.945.380</u>	<u>369.248.321</u>

31.12.2016 (Pro forma)			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		2.381.410	2.381.410	2.381.410	2.381.410	27.386.217	36.911.857
Otros pasivos financieros, no corrientes	Unidad de fomento		8.324.988	8.661.021	20.273.784	15.187.496	190.532.781	242.980.070
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	Unidad de fomento		-	-	-	-	8.616.531	8.616.531
Otros pasivos no financieros, no corrientes	Unidad de fomento		-	-	-	-	1.676.436	1.676.436
Pasivo por impuestos diferidos	Pesos chilenos		-	-	-	-	35.176.972	35.176.972
Total pasivos no corrientes			10.706.398	11.042.431	22.655.194	17.568.906	263.388.937	325.361.866
	Pesos chilenos		2.381.410	2.381.410	2.381.410	2.381.410	62.563.189	72.088.829
	Unidad de fomento		8.324.988	8.661.021	20.273.784	15.187.496	200.825.748	253.273.037
Totales			<u>10.706.398</u>	<u>11.042.431</u>	<u>22.655.194</u>	<u>17.568.906</u>	<u>263.388.937</u>	<u>325.361.866</u>

32. ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS DE LAS PRINCIPALES FILIALES

Los estados financieros de las principales filiales al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Pro forma), son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2017:

	Inmobiliaria Ovalle S.A.	Inmobiliaria Puente Ltda	Inversiones HH Costanera II S.A.	CAI Constructora S.A.	Totales
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Total activos, corrientes	13.642.315	10.984.642	807	358.709	24.986.473
Total activos, no corrientes	187.570.953	378.307.219	15.454.174	110.518	581.442.864
Total activos	201.213.268	389.291.861	15.454.981	469.227	606.429.337
Total pasivos, corrientes	17.102.783	23.593.199	2.138	367.506	41.065.626
Total pasivos, no corrientes	134.099.114	274.587.875	12.782.502	-	421.469.491
Total pasivos	151.201.897	298.181.074	12.784.640	367.506	462.535.117
Ingresos	23.435.726	47.137.691	566.972	3.575.071	74.715.460
Gastos	(13.763.820)	(23.133.141)	(30.549)	(3.729.636)	(40.657.146)
Utilidad	9.671.906	24.004.550	536.423	(154.565)	34.058.314

Al 31 de diciembre de 2016 (Pro forma)

	Inmobiliaria Ovalle S.A. M\$	Inmobiliaria Puente Ltda M\$	Inversiones HH Costanera II S.A. M\$	CAI Constructora S.A. M\$	Totales M\$
Total activos, corrientes	12.907.105	15.068.595	17.750	5.395.098	33.388.548
Total activos, no corrientes	171.334.216	293.431.713	14.660.326	51.398	479.477.653
Total activos	184.241.321	308.500.308	14.678.076	5.446.496	512.866.201
Total pasivos, corrientes	7.504.813	26.708.623	2.727	5.190.210	39.406.373
Total pasivos, no corrientes	136.348.043	215.074.414	12.541.431	-	363.963.888
Total pasivos	143.852.856	241.783.037	12.544.158	5.190.210	403.370.261
Ingresos	24.252.414	39.376.725	521.202	6.000.054	70.150.395
Gastos	(14.664.429)	(21.299.654)	(46.880)	(5.839.581)	(41.850.544)
Utilidad	9.587.985	18.077.071	474.322	160.473	28.299.851

33. ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Pasivos que se originan de actividades de	Saldo al 01.01.2017 (1) M\$	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambios que no representan flujos de efectivo			Saldo al 31.12.2017 (1) M\$
		Provenientes M\$	Utilizados M\$	Total M\$	Diferencias de cambio M\$	Intereses devengados (2) M\$	Otros cambios M\$	
Préstamos bancarios (Nota 17)	73.538.608	19.030.450	(9.101.436)	83.467.622	582.471	4.860.418	(1.919.660) (3)	86.990.851
Arrendamiento financiero (Nota 17)	212.524.748	34.872.454	(17.789.347)	229.607.855	3.926.843	8.023.432	3.530.300 (4)	245.088.430
Instrumentos derivados de cobertura (Nota 17)	9.131.998	410.975	-	9.542.973	753.093	(781.732)	(545.704) (5)	8.968.630
Préstamos de empresas relacionadas (Nota 10)	8.893.968	2.664	-	8.896.632	147.231	-	486.236 (6)	9.530.099
Totales	304.089.322	54.316.543	(26.890.783)	331.515.082	5.409.638	12.102.118	1.551.172	350.578.010

(1) Saldo correspondiente a la porción corriente y no corriente.

(2) Corresponde al devengamiento de intereses.

(3) Corresponde a pago de crédito del banco internacional con documentos endosados recibidos por la venta con retroarrendamiento del terreno de Temuco de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. realizada en noviembre de 2016.

(4) Corresponde a intereses activados por M\$3.232.829 de la filial Inmobiliaria Puente Ltda.

(5) Corresponde a resultado por coberturas de flujo de efectivo.

(6) Dividendo provisorio registrado.

El detalle de los otros pagos por actividades de operación es el siguiente:

	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	(Pro forma) M\$
Impuestos y retenciones pagadas	4.137.728	3.955.510
Impuesto territorial pagado	<u>3.334.374</u>	<u>2.827.991</u>
Totales	<u><u>7.472.102</u></u>	<u><u>6.783.501</u></u>

34. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

En relación con el examen de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017, de la sociedad VivoCorp S.A. y sus sociedades filiales, podemos informar, sobre la base de circunstancias, hechos y documentos que hemos tenido a la vista, sobre materias existentes a esta fecha, que las contingencias y compromisos que mantienen las sociedades son las siguientes:

VivoCorp S.A.:

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

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

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

d) Proyecto Consistorial Lo Barnechea. En mayo de 2016 la sociedad Corp Group Activos Inmobiliarios SpA, antecesora legal de VivoCorp S.A., tomó una boleta de garantía para caucionar las obligaciones de su filial la sociedad CAI Constructora S.A., respecto de las obligaciones de esta última para con la I. Municipalidad de Lo Barnechea, por un monto de M\$1.620.814.- y con ocasión a la ejecución del citado proyecto.

e) Proyecto Outlet La Florida. Por escritura pública de fecha 20 de junio de 2016, repertorio N° 8.803-2016, otorgada en la Notaría de Santiago de don Hernán Cuadra Gazmuri, se celebró un contrato de arrendamiento con opción de compra entre Metlife Chile Seguros de Vida S.A. y SR Inmobiliaria S.A. La sociedad, Corp Gorup Activos Inmobiliarios SpA, antecesora legal de VivoCorp S.A., se constituyó en fiadora y codeudora solidaria de las obligaciones asumidas por SR Inmobiliaria S.A., conforme dicho contrato, en favor de la Compañía de Seguros.

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

SR Inmobiliaria S.A.:

- a) SR Inmobiliaria S.A., mantiene reclamaciones presentadas en contra de liquidaciones practicadas por el Servicio de Impuestos Internos por los AT 2010, 2012, 2013 y por resolución denegatoria de PPUA por el AT 2015, emitida por dicho Organismo Fiscalizador. A la fecha, y dado el avance de estos procedimientos, no es posible estimar la existencia de eventuales pérdidas que deban ser reconocidas en estos estados financieros.
- b) La Sociedad mantiene hipotecados los siguientes inmuebles a favor del Banco Estado:
- Inmueble ubicado en Calle Manquehue N° 1700, comuna de las Condes, Región Metropolitana.
 - Inmueble ubicado en calle Obispo Orrego N°1850, de la Población Exequiel González Cortés, comuna de Nuñoa, Santiago.
 - Inmueble ubicado en calle Ruta A – 16 esquina calle Tarapacá N° 3350 (N° 3147 según certificado de número municipal 295-12), comuna de Alto Hospicio, ciudad de Iquique, Rol de Avalúo N° 6018-1 de la comuna de Alto Hospicio.
 - LOTE 2-A4 ubicado en calle García N° 85 y LOTE 1+3B/2-B, comuna de Buin, Región Metropolitana. Roles de avalúo N° 185-120 y 185-124.
 - Las unidades denominadas A) Supermercado, la que posee un patio descubierto de uso exclusivo, y B) Radio y TV, con acceso, respectivamente por calle José Narciso Aguirre N° 027

y José Narciso Aguirre N° 017, comuna de El Quisco, de la provincia de San Antonio, Quinta Región. Rol de avalúo N° 119-17.

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

c) La Sociedad mantiene hipotecados los siguientes inmuebles a favor del Banco Corpbanca, hoy Banco Itaú - Corpbanca:

- Inmueble ubicado en Av. 19 de septiembre y por Av. 18 de septiembre N° 2550 – 2501, Rotonda O'Higgins, comuna y Provincia de Arica, según da cuenta la escritura de fecha 21 de diciembre de 2011, Repertorio N° 15647-11, otorgada en la notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo.

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

e) Producto de la incorporación por fusión con la sociedad Inmobiliaria Súper 10 S.A., SR Inmobiliaria S.A. en su calidad de continuadora legal mantiene:

- Una hipoteca y una prohibición de gravar y enajenar a favor del Banco del Estado de Chile sobre el Lote 4 A del plano de subdivisión del Lote 4 que a su vez era parte del lote 22-A del recinto de la Estación Curicó, comuna y ciudad de Curicó, inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó a fojas 6.947 vta, N° 4.013, del año 2008. La propiedad fue dada en garantía por escritura pública de fecha 01 de septiembre de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie. Repertorio N° 11.376/2008.
- Una hipoteca y una prohibición de gravar y enajenar a favor del Banco del Estado de Chile sobre el inmueble ubicado en calle Cloroformo Valenzuela N° 820, comuna y provincia de Curicó, correspondiente al Lote E-1 resultante de la subdivisión del Lote E, de la fusión y subdivisión de los Lotes 4 b, 4 c y 4 d, que a su vez eran parte del Lote N° 4 del Recinto Estación de Ferrocarriles del Estado, Rol de Avalúo N° 236-33, de la comuna de Curicó. La propiedad fue dada en garantía por escritura pública de fecha 20 de agosto de 2014, otorgada en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot. Repertorio N° 26.166 - 2014.

f) Producto de la incorporación por fusión con la sociedad Inmobiliaria Superbryc 10 S.A., SR Inmobiliaria S.A. en su calidad de continuadora legal mantiene las siguientes hipotecas y prohibiciones de gravar y enajenar, a favor del Banco Estado de Chile, sobre los siguientes inmuebles ahora de su propiedad:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Resto de la Propiedad ubicada en la ciudad de Constitución, calle Oñederra N°691, comuna y ciudad de Constitución, inscrito en el Registro de propiedad del Conservador de bienes Raíces

de Constitución y Empedrado, a Fojas 828 vta, N° 971, del año 2008. La propiedad fue dada en garantía por escritura pública de fecha 14 de agosto de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N° 10.474/2008.

- Propiedad ubicada en calle Esmeralda N°751, y de un retazo de terreno que se anexó a la propiedad recién individualizada, y que corresponde al Lote N°2, resultante de la subdivisión de una propiedad ubicada en calle Serrano N°758, comuna y ciudad de la Unión. Ambos inmuebles se encuentran inscritos en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión, a Fojas 869, N° 1089, del año 2008;
- Propiedad ubicada en la comuna y ciudad de la Unión, calle Esmeralda N°760, 768 y 770, inscrita en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión, a Fojas 871, N°1090, del año 2008;
- Lote N° 2, del plano de subdivisión de una propiedad ubicada en calle Esmeralda N°773, comuna y ciudad de La Unión.

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

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

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	Acree dor prendario
Inmobiliaria SRR S.A.	4	500	Unica	Prenda	Inmobiliaria Andalucía Ltda.
Inmobiliaria SRB S.A.	4	500	Unica	Prenda	Inversiones Comerciales Raíces Ltda.
Inmobiliaria SRBG S.A.	3	500	Unica	Prenda	Ribeiro Fondo de Inversión Privado
Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	3	500	Unica	Prenda	Open Road S.A.

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

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

Inmobiliaria Puente Limitada:

- a) Inmobiliaria Puente Limitada, mantiene una reclamación presentada en contra de una resolución denegatoria de PPUA por el AT 2014, presentada el 26 de agosto de 2015, emitida por el Servicio de Impuestos Internos. A la fecha, y dado el avance de este procedimiento, no es posible estimar la existencia de eventuales pérdidas que deban ser reconocidas en estos estados financieros.
- b) Inmobiliaria Puente Limitada, mantiene una hipoteca y prohibición de gravar y enajenar a favor de Corpbanca, hoy Itaú-Corpbanca, para garantizar el cumplimiento íntegro y oportuno de las obligaciones contraídas por la sociedad con el Banco mencionado, relacionadas con el derecho de usufructo que detenta respecto del terreno en que se encuentra ubicado el centro comercial Vivo El Centro, de calle Puente N° 689, Santiago Centro. La hipoteca y prohibición antes indicada consta de la escritura de fecha 16 de mayo de 2011, Repertorios N° 6457-12, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie.
- c) Inmobiliaria Puente Limitada, mantiene una hipoteca y prohibición de gravar y enajenar a favor de Corpbanca, para garantizar sus obligaciones con el Banco Corpbanca, hoy Itaú-Corpbanca, como dueña de los inmuebles que conforman el centro comercial Mall Vivo Panorámico, ubicado Avenida Nueva Providencia (antes Av. 11 de Septiembre) N° 2155, comuna de Providencia. La hipoteca y prohibición antes indicada consta de las escrituras de fecha 16 de mayo de 2011, Repertorios N° 6458-12 y 6459-12, otorgadas en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie.
- d) Con fecha 15 de febrero de 2016, se inscribió la hipoteca y prohibición constituidas por Inmobiliaria Puente Limitada en favor del Banco Security, respecto del inmueble ubicado en Talcahuano, calle A número 810, Sector Carriel Sur, según da cuenta escritura pública de fecha 27 de enero de 2016, otorgada en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo. La

inscripción rola a fojas 309, número 298, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Temuco correspondientes al año 2016.

Inmobiliaria SRR S.A.:

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

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

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

Inmobiliaria SRB S.A.:

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

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

Estos inmuebles se encuentran inscritos en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Curicó, a Fojas 6.941 vta, N° 4.010 del año 2008 y fueron dadas en garantía por

escritura pública de fecha 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.:

La Sociedad ha hipotecado el inmueble ubicado en Avenida Santa María N° 2465 (antes Carretera Panamericana N° 91-93), comuna y ciudad de Arica, a favor del Banco Corpbanca, hoy Itaú-Corpbanca.

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 a lo señalado en el pacto de accionistas.

Restantes sociedades incluidas en la consolidación de Estados Financieros.

Al 31 de diciembre de 2017, las siguientes sociedades no cuentan con otras obligaciones que deban ser reveladas en los presentes estados financieros consolidados.

- Inmobiliaria Ovalle S.A.
- Inmobiliaria Punta Arenas S.A.
- Inmobiliarias SRW S.A.
- Inmobiliaria SRBG S.A.
- CAI Constructora S.A.

Al 31 de diciembre de 2017, VivoCorp S.A. y sus filiales no tienen conocimiento de otras contingencias y compromisos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros consolidados.

35. COVENANTS

Al 31 de diciembre de 2017 el detalle de los covenants a cumplir por la Sociedad y sus filiales son los siguientes:

Inmobiliaria Puente Limitada.

La sociedad mantiene un crédito bancario con Itaú - Corbanca cuyas exigencias son:

1. Mantener una razón de endeudamiento máximo de 3,7 veces hasta el año 2015, de 3,5 veces durante los años 2016 y 2017, de 3,4 veces durante el año 2018 y de 3,3 veces a partir del año 2019 y hasta el pago íntegro del préstamo.
2. Mantener Patrimonio total mínimo de 1.700.000 unidades de fomento.

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad cumple con todos los covenants suscritos.

36. 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.

37. HECHOS POSTERIORES

Entre el 01 de enero de 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, las sociedades presentan los siguientes hechos posteriores que resulta necesario revelar y que pudiese afectar significativamente la comprensión de los mismos:

1.- Con fecha 05 de enero de 2018, la sociedad VivoCorp S.A. fue inscrita en el Registro de Valores que lleva la Comisión para el Mercado Financiero bajo el número 1152.

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

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

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

3.- Con fecha 19 de enero de 2018, Inmobiliaria Puente Limitada dedujo, en tiempo y forma, reclamo tributario en contra de las liquidaciones N° 1166 a 1168 de fecha 29.09.2017, emitidas por el Servicio de Impuestos Internos, respecto a la declaración anual de impuesto a la renta correspondiente al AT 2015. El señalado reclamo fue acogido a tramitación por el 4° Tribunal Tributario mediante resolución de fecha 31 de enero de 2018. 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 consolidados.

A juicio de la Administración no han ocurrido otros hechos posteriores que informar al cierre de los presentes estados financieros consolidados.

* * * * *

ANÁLISIS RAZONADO

I. Análisis razonado a Diciembre 2017

Resumen resultado compañía

A Diciembre del 2017, la compañía registró ingresos por concepto de actividades ordinarias por CLP 43.816 millones, 11,4% mayores que los CLP 39.340 millones registrados a Diciembre 2016, explicado principalmente por la maduración de los centros comerciales que entraron en operación entre los años 2014 y el 2016, sumado a la apertura a público de los proyectos Vivo Outlet La Florida en Marzo 2017, Vivo Coquimbo en Septiembre 2017, Vivo Imperio y Vivo Outlet Temuco en Noviembre. El same store rent (SSR) de los Malls y Outlets del año 2017, aumentó un 7,1% en comparación con el año 2016, debido en mayor medida a la consolidación de Vivo Outlet Peñuelas y Vivo San Fernando.

De igual forma, los ingresos del 4T17 en comparación con el 4T16 aumentaron un 0,8%. Este resultado considera, por una parte, un aumento de ingresos por arriendo de locales de un 44,1%, y por la otra, una disminución de ingresos provenientes de comisiones por la administración de proyectos en construcción de un 100%, debido a que, en el 4T17, ya había finalizado la construcción del edificio consistorial de la Municipalidad de Lo Barnechea.

El EBITDA acumulado de la compañía al mes de Diciembre 2017, alcanzó CLP 24.047 millones, un 22,8% mayor que el alcanzado en el mismo periodo del año anterior, influido por mayores ingresos SSR y por las aperturas a público de nuevos proyectos durante el año 2017. El margen EBITDA del año 2017 fue de un 54,9%, mayor que el 49,8% registrado a Diciembre 2016, por mayores ingresos y menores costos en el arriendo de locales comerciales.

El EBITDA de la compañía del 4T17 aumentó un 20,7%, impulsado por menores costos de ventas al no existir costos de construcción debido a que, como se mencionó, el proyecto consistorial Lo Barnechea ya había finalizado al 4T17.

La utilidad antes de impuesto a Diciembre 2017, alcanzó los CLP 47.067 millones, cifra que supera los CLP 42.966 millones registrados a Diciembre 2016. Este resultado se produjo por un mayor EBITDA y una mayor revalorización de activos que, conforme a valor justo, pasó de los CLP 34.334 millones a Diciembre 2016 a los CLP 34.837 millones a Diciembre 2017. Esta mayor valorización de activos considera la entrada en operación de los proyectos Vivo Outlet La Florida, Vivo Coquimbo, Vivo Imperio y Vivo Outlet Temuco.

La utilidad antes de impuesto del 4T17, disminuyó un 31,5% por una menor revalorización de propiedades de inversión en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Cuadro comparativo resultados a Diciembre 17:

Millones CLP	4T17	4T16	Delta %	12M17	12M16	Delta %
Ingresos de Actividades Ordinarias	13.117	13.008	0,83%	43.816	39.340	11,4%
Costo de Ventas	(2.883)	(4.140)	-30,4%	(8.880)	(10.298)	-13,8%
Margen Bruto	10.233	8.868	15,4%	34.936	29.042	20,3%
<i>Margen Bruto (%)</i>	78,0%	68,2%		79,7%	73,8%	
Gastos de Administración (Sin Depreciación)	(2.925)	(2.811)	4,1%	(10.889)	(9.460)	15,1%
EBITDA	7.308	6.057	20,7%	24.047	19.582	22,8%
Margen EBITDA (%)	55,7%	46,6%		54,9%	49,8%	
Depreciación y amortización	(158)	(111)	42,6%	(281)	(181)	55,0%
Resultado Operacional	7.151	5.947	20,2%	23.766	19.401	22,5%
Costos financieros	(3.866)	(3.119)	24,0%	(12.351)	(11.179)	10,5%
Otras ganancias (pérdidas)		(128)	-100%	139	(23)	-708%
Ingresos financieros	880	945	-7%	3.547	3.931	-10%
Utilidad por revaluación de propiedades de inversión	15.292	22.891	-33,2%	34.837	34.334	1,5%
Participación en ganancias (pérdidas) de asociadas registradas por el método de la participación	585	1.564	-62,6%	1.105	1.832	-39,7%
Resultados por unidad de reajuste	(1.435)	(981)	46,3%	(3.976)	(5.328)	-25,4%
Resultado No Operacional	11.455	21.172	-45,9%	23.301	23.566	-1,1%
Utilidad antes de impuesto	18.605	27.119	-31,4%	47.067	42.966	9,5%
Gasto por impuesto a las ganancias	(4.686)	(6.606)	-29,1%	(11.700)	(9.975)	17,3%
Utilidad del período	13.919	20.513	-32,1%	35.367	32.991	7,2%

Resultado Operativo 12M17

Ingresos operacionales aumentaron un 11,4%, explicado principalmente por:

- Ingresos por arriendo de locales que incrementaron en CLP 6.523 millones, producto de la consolidación de las aperturas de años anteriores y de las aperturas del año 2017.
- Ingresos por comisiones CLP 221 millones mayores que el periodo anterior.
- Ingresos por proyectos en construcción CLP 3.508 millones a Diciembre 2017 versus los CLP 5.776 millones en Diciembre 2016, explicado por la menor inversión en la construcción del centro cívico de lo Barnechea durante el año 2017

Costos de explotación

Al mes de Diciembre 2017, los costos de ventas disminuyeron un 13,8%, debido a menores costos de proyectos en construcción, que decayó de CLP 5.777 millones registrados a Diciembre 2016, en comparación con los CLP 3.696 millones registrados en el mismo periodo del año 2017. Lo anterior tiene como principal antecedente el que los mayores costos de la obra de construcción del proyecto centro cívico de Lo Barnechea, se efectuaron principalmente el año 2016, finalizando la obra durante el primer semestre del 2017.

Cabe anotar además, el leve efecto generado por los costos de arriendo de locales, que aumentaron desde los CLP 4.521 millones registrados a Diciembre 2016, hasta los CLP 5.183 millones a Diciembre 2017, explicado por los costos de ventas de los centros comerciales que entraron en operación durante el cuarto trimestre del 2017.

Gastos de administración

Los gastos de administración de la compañía aumentaron en un 15,9%, al comparar los gastos acumulados a Diciembre del 2016 y el acumulado a Diciembre del 2017. Este aumento de gastos de administración se produjo por el mayor volumen de activos en operación que alcanzó la compañía, lo que supuso CLP 956 millones de mayores gastos por remuneraciones comparado con el año anterior, debido al aumento en la dotación de personal para la administración de los proyectos en construcción y administración de los activos.

Resultado No operacional

El resultado no operacional de la compañía fue 1,1% menor que el registrado al cierre del año 2016, explicado principalmente por mayores costos financieros, que se incrementaron desde los CLP 11.179 millones registrados a Diciembre 2016 versus los CLP 12.351 millones anotados a Diciembre 2017. Este aumento en los costos financieros se explica por una mayor deuda asociada a la ejecución de los proyectos en construcción, sumado a menores ingresos financieros por CLP 383 millones, dado un menor stock de caja en el periodo. Adicionalmente, se registró al cierre del año 2017, una menor ganancia proveniente de la inversión que la compañía mantiene en la sociedad Desarrollos Comerciales S.A., debido a que dicha sociedad registró un resultado de CLP 812 millones menor a lo registrado el año 2016, por una menor revalorización de los activos a valor justo.

Este resultado no operacional considera, en gran medida, una mayor revalorización de propiedades de inversión, como consecuencia de la apertura a público de los proyectos Vivo Outlet La Florida, Vivo Coquimbo, Vivo Imperio y Vivo Outlet Temuco. Por otro lado, se registró un menor resultado por unidad de reajuste, que pasó de unos negativos CLP 5.328 millones a los negativos CLP 3.976 millones a Diciembre 2017, esto explicado por una menor inflación del periodo Diciembre 2017 (2,3%) comparado con Diciembre 2016 (2,7%).

Resultado Operativo 4T17

Ingresos operacionales aumentaron un 0,83%, explicado principalmente por:

- Ingresos por arriendo de locales que se incrementaron en un 44,1%, producto de la consolidación de las aperturas de años anteriores y de las aperturas del año 2017.
- Ingresos por comisiones CLP 667 millones menores que el periodo anterior, debido a que no hubo ingresos por comisión de proyectos en construcción, producto de la finalización del proyecto Consistorial de la Municipalidad de Lo Barnechea durante el primer semestre del 2017.
- Para el 4T17, no se registraron ingresos por proyectos en construcción, debido a la anteriormente mencionada finalización del proyecto Consistorial de la Municipalidad de Lo Barnechea.

Costos de explotación

Al 4T17, los costos de ventas disminuyeron en un 30,4%, producto de los menores costos de proyectos en construcción, que decayó de CLP 2.792 millones registrados en el 4T16 versus los CLP 189 millones en el mismo periodo del año 2017. Tal como se mencionó anteriormente, esta disminución de costos de explotación se debió a que la mayoría de los costos del proyecto Consistorial de la Municipalidad de Lo Barnechea se efectuaron durante el año 2016. Asimismo, al 4T17, la Compañía registró unos costos menores producto de servicios post ventas que se registraron en ese periodo.

Lo anterior compensado levemente por los costos de arriendo de locales, que aumentaron desde los CLP 1.348 millones del 4T16, hasta los CLP 2.694 millones a 4T17, explicado por los costos de ventas de los centros comerciales que entraron en operación durante el cuarto trimestre del 2017.

Gastos de administración

Los gastos de administración aumentaron en un 5,8% entre el 4T del 2016 y el 4T del 2017, explicado principalmente por CLP 472 millones de mayores gastos en remuneraciones, dado el incremento en dotación de personal por el mayor número de activos y los proyectos en etapa final de construcción en el 4T17. Este aumento en el total de gastos de administración se compensa levemente por CLP 127 millones menores gastos de marketing durante el 4T17, comparado lo anotado en el mismo período del año 2016.

Resultado No operacional

El resultado no operacional de la compañía tuvo una disminución del 45,9%, pasando desde los CLP 21.172 millones registrados el 2016, hasta los CLP 11.455 millones del 2017. Esta disminución se explica principalmente por (i) una menor revalorización de propiedades de inversión durante el 4T17 en comparación con el 4T16; (ii) mayores costos financieros que aumentaron en un 24%, debido principalmente al aumento de deuda financiera asociada a la inauguración durante el 2017 de los nuevos proyectos y a una menor ganancia en sociedades en que la compañía participa con otros socios, que pasó de los CLP 1.561 millones al 4T16 vs los CLP 585 millones al 4T17, explicado por una menor revalorización de los activos a valor justo en la sociedad Desarrollos Comerciales S.A.

Balance Consolidado de la Compañía

Millones CLP	dic-17	dic-16	Delta %
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.964	3.247	-8,7%
Otros activos financieros, corrientes	111	-	
Otros activos no financieros, corrientes	175	126	39%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	12.147	12.155	-0,1%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	2.266	3.776	-40,0%
Inventarios	-	2.400	-100,0%
Activos por impuestos, corrientes	1.368	1.421	-4%
Total activos, corrientes	19.031	23.124	-17,7%
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	83	169	-51,1%
Derechos por cobrar, no corrientes	790	440	80%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	75.582	77.616	-3%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	10.149	8.986	12,9%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	315	-	
Propiedades, planta y equipos	993	1.013	-2,0%
Propiedades de inversión	565.540	464.648	21,7%
Total activos, no corrientes	653.452	552.873	18,2%
Total Activos	672.483	575.997	16,8%
Pasivos corrientes:			
Otros pasivos financieros, corrientes	28.557	15.303	86,6%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	15.081	7.867	91,7%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	3.896	3.036	28,3%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	799	282	183,3%
Total pasivos corrientes	48.332	26.488	82,5%
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	312.491	279.892	11,6%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	8.766	8.617	1,7%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	1.391	1.676	-17,0%
Pasivo por impuestos diferidos	46.600	35.177	32,5%
Total pasivos, no corrientes	369.248	325.362	13,5%
Total pasivos	417.580	351.850	18,7%
Patrimonio:			
Capital pagado	119.576	119.576	0,0%
Resultados acumulados	128.553	99.905	28,7%
Otras reservas	1.186	832	42,5%
Participaciones no controladoras	5.588	3.834	45,8%
Total patrimonio	254.903	224.147	13,7%
Total Pasivos y Patrimonio	672.483	575.997	16,8%

Activos

El total de activos a Diciembre del 2017, alcanzó la suma de CLP 672.483 millones, lo que representa un incremento de 16,8% en comparación a Diciembre 2016.

Los activos corrientes experimentaron una disminución de CLP 4.093 millones, explicado por una disminución de Efectivo y equivalente al efectivo de un 8,7%, pasando de CLP 3.247 millones anotados a Diciembre 2016, a los CLP 2.964 millones al mes de Diciembre 2017, que se debe en mayor medida a un intensivo uso de fondos para la inversión y puesta en marcha de los nuevos proyectos inaugurados durante el 2017. Por otra parte, el inventario sufrió una disminución de CLP 2.400 millones, explicado principalmente por el proyecto Consistorial de la Municipalidad de Lo Barnechea, que estaba en construcción durante el 2016, y que a la fecha de cierre ya se encontraba terminado.

Adicionalmente, se registró una leve disminución de los deudores comerciales, que disminuyeron un 0,1% en comparación con 2016.

Los activos No corrientes alcanzaron los CLP 653.452 millones a Diciembre 2017, que representa un 18,2% mayor que los CLP 552.873 millones registrados a Diciembre 2016. Lo anterior se explica principalmente por la inversión relacionada a la apertura durante el 2017 de dos centros comerciales y dos outlets, además de la generación de la revalorización de los activos que comenzaron la operación durante el 2017, estos son, los ya mencionados Vivo Coquimbo, Vivo Imperio, Vivo Outlet La Florida y Vivo Outlet Temuco.

Pasivos

El total de pasivos entre Diciembre del 2017 y Diciembre del 2016, aumentó en un 18,7%, explicado principalmente por pasivos no corrientes.

Los pasivos corrientes registraron un aumento de CLP 21.844 millones entre Dic16 y Dic17, explicado principalmente por pasivos financieros corrientes que aumentaron en un 86,6% (CLP 15.303 millones a Dic16), producto del endeudamiento necesario para la inversión de los nuevos proyectos y su puesta en marcha, además de cuentas por pagar comerciales, que aumentaron en un 91,7%, explicado en mayor medida por proveedores nacionales, producto del aumento de inversión en proyectos inaugurados. Estas cuentas luego pasan, en parte, a deuda financiera de largo plazo, ya que se incluyen en los financiamientos de cada uno de los proyectos.

Los pasivos No Corrientes aumentaron en un 13,5%, alcanzando los CLP 369.248 millones en Diciembre del 2017, esto se explica en gran medida por el aumento de pasivos financieros no corrientes, que alcanzaron los CLP 312.491 millones en Diciembre17 vs los CLP 279.892 millones a Diciembre16, producto de la deuda asociada a los proyectos que entraron en operación durante el 2017, Vivo Outlet La Florida, Vivo Coquimbo, Vivo Outlet Temuco y Vivo Imperio.

El Patrimonio alcanzó los CLP 254.903 millones a Diciembre del 2017, un aumento del 13,7% en comparación a Diciembre del 2016, esto se explica principalmente por el aumento en los resultados acumulados que se incrementaron en CLP 28.648 millones

II. Principales Indicadores

Millones CLP	2014	2015	2016	2017
Liquidez				
Razon corriente	1,91	0,96	0,87	0,39
Razon Acida	1,91	0,93	0,78	0,39
Endeudamiento				
Deuda Financiera Neta/Patrimonio	2,03	1,57	1,30	1,33
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	9,6%	9,5%	5,2%	8,4%
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	90,4%	90,5%	94,8%	91,6%
Deuda Financiera Neta/EBITDA	13,6	14,8	14,9	14,1
Actividad				
Rotación de CxC	63,7	104,4	93,5	83,9
Rotación de CxP	488,5	365,0	231,1	513,7
Eficiencia (12 meses)				
Cobertura de Gastos Financieros (Anualizado)	2,39	1,53	1,75	1,95
Margen Bruto	24.675	26.738	32.991	35.367
EBITDA	16.966	17.819	19.582	24.047
Margen EBITDA	59,4%	55,1%	49,8%	54,9%
Rentabilidad del Patrimonio	0,9%	15,4%	14,7%	13,9%
Ganancia por acción básica	39,53	268,06	356,57	382,03

Forma de cálculo principales indicadores:

Razón Corriente: Activo Corriente dividido por Pasivo Corriente.

Razón Ácida: Activo Corriente menos Inventario dividido por Pasivo Corriente.

Deuda financiera Neta /Patrimonio: Pasivos financieros corrientes + Pasivos financiero no corrientes – caja dividido Patrimonio

Pasivos corrientes /Pasivos Totales: Total de pasivos corrientes divididos pasivos totales

Pasivos No Corrientes /Pasivos Totales: Total de pasivos no corrientes divididos pasivos totales

Deuda Financiera Neta /EBITDA: Pasivos financieros corrientes + Pasivos financiero no corrientes – caja dividido EBITDA

Rotación de Cuentas por Cobrar: Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes del período dividido por Ingreso por actividades ordinarias diario del período multiplicado por 1 punto 19 (1,19).

Rotación de Cuentas por Pagar: Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar corrientes del período dividido por el Costo de ventas diario del período multiplicado por 1 punto 19 (1,19).

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

Margen Bruto: Corresponde al Margen Bruto de los últimos doce meses sobre los Ingresos de actividades ordinarias de los últimos doce meses.

EBITDA: Ingresos de actividades ordinarias los últimos doce meses menos Costo de Ventas los últimos doce meses menos los Gastos de administración de los últimos doce meses, excluyendo la Depreciación y Amortización los últimos doce meses.

Margen EBITDA: EBITDA de los últimos doce meses sobre los Ingresos de actividades ordinarias de los últimos doce meses.

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

Ganancia por Acción Básica: Utilidad del periodo dividida por el total de acciones.

III. Análisis Flujo de efectivo

Flujo de efectivo CLP millones	12M17	12M16	Dif
De la operación	23.726	17.582	6.144
De la inversión	(51.434)	(13.828)	(37.606)
De financiamiento	27.426	(7.409)	34.834
Flujo de período	(282)	(3.655)	3.373
Efectivo y equiv. al ppio. del período	3.247	6.901	(3.655)
Efectivo y equiv. al final del período	2.964	3.247	(282)

La compañía entre Enero del 2017 y Diciembre del mismo año, generó un flujo neto negativo por CLP 282 millones, explicado por:

- El flujo de la operación registró CLP 23.726 millones a Diciembre del 2017, mayores que los CLP 17.582 millones registrados a igual periodo del 2016, esto explicado principalmente por mayores cobros procedentes de ventas de servicios, producto de la consolidación de las aperturas y de la entrada de Vivo Outlet La Florida, Vivo Coquimbo, Vivo Temuco y Vivo Imperio.
- El flujo proveniente de las actividades e inversión, alcanzaron un flujo negativo de CLP 51.434 millones, mayores a los negativos CLP 13.828 millones registrados a Diciembre 2016, explicado principalmente por la inversión en los proyectos en construcción que se encontraban en su etapa final y que entraron en operación durante el 4T del 2017.
- El flujo proveniente de las actividades de financiamiento alcanzó los CLP 27.426 millones, mayores a los negativos CLP 7.409 millones registrados a Diciembre 2016, explicado por los financiamientos de largo plazo asociado a los proyectos anteriormente mencionados, que se inauguraron durante el 2017.

Finalmente, al término del periodo Diciembre 2017, el efectivo y equivalente a efectivo alcanzó los CLP 2.964 millones.

IV. Análisis de Riesgo de Mercado

Vivo Corp. S.A se expone a una serie de riesgos de mercado que podrían afectar a la compañía. A continuación, se presentan los más importantes, junto con sus respectivas medidas de mitigación.

La actividad económica del país afecta directamente los niveles de ventas de los locatarios. En períodos de desaceleración económica las ventas de los locales de nuestros centros comerciales pueden verse disminuidos y, consecuentemente con ello, los ingresos variables de la compañía se pueden ver afectados. No obstante, cabe mencionar que del total de ingresos de VivoCorp, los ingresos por arriendo variable no superan el 5%, lo que incide positivamente para mantener controlado el riesgo.

Otro factor importante, necesario a considerar es que, ante un periodo de desaceleración económica más prolongado, los niveles de ocupación de los centros comerciales podrían verse afectados. Para evitar este riesgo, la compañía mantiene sobre el 80% de los contratos vigentes con una duración mayor a los 4 años y el plazo promedio de los contratos por GLA (superficie bruta arrendable, por su sigla en inglés) se encuentra por sobre los 10 años. Además, la empresa tiene como política provisionar el 15% de las cuentas por cobrar entre 61 y 74 días, el 40% de 75 a 89 días, el 70% de 90 a 119 días y el 100% de 120 días o más.

La inflación podría impactar los flujos de la compañía ya que la deuda de la compañía se encuentra mayormente expresada en unidades de fomento. Sin embargo, cabe anotar además que los ingresos de la empresa también se encuentran indexados a la inflación, al estar expresados también en unidades de fomento. Por lo mismo, existe un calce que evita la exposición a este tipo de riesgo. Para el caso de la deuda en pesos, la empresa cuenta con una política de contratación de derivados de cobertura para mitigar el riesgo.

En términos de liquidez, la empresa posee un bajo nivel de riesgo, ya que cuenta con suficiente efectivo y/o equivalentes a efectivo para afrontar todas sus obligaciones de corto plazo. La principal fuente de liquidez de la compañía corresponde a ingresos por actividades operacionales, lo que permite cumplir con las obligaciones de corto y largo plazo. Para enfrentar el riesgo de liquidez la sociedad cuenta, además, con alternativas de financiamiento como líneas de sobregiro y préstamos bancarios con distintas entidades bancarias.

Un riesgo que enfrenta la empresa es el de la diversificación de los locatarios. SMU representaba hasta el 2014 más del 50% de los ingresos de la empresa. Desde ese año en adelante, dicho porcentaje ha ido disminuyendo, alcanzando a finales del 2017, sólo un 27%. Por otro lado, después del cuarto locatario con mayor incidencia en ingresos totales de la compañía, la cantidad de locatarios restantes superan los 1000 y ninguno de ellos tiene una incidencia mayor al 2% de los ingresos de la compañía.

V. Hechos del período

1. En marzo del periodo VivoCorp inaugura Vivo Outlet La Florida. Un Outlet de 19.000 m2 aproximadamente, que cuenta con tiendas intermedias, supermercado y cine entre otras. Se emplaza en el corazón de la comuna de La Florida, en la intersección de las calles La Florida con Rojas Magallanes.
2. Con fecha 28 de julio de 2017, la Junta Extraordinaria de Accionistas acuerda la transformación de la Sociedad de una sociedad por acciones a una sociedad anónima cerrada denominada VivoCorp S.A., acordando asimismo solicitar la inscripción de la misma en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el propósito de poder emitir bonos.
3. En septiembre del 2017, la compañía inaugura Vivo Coquimbo, un centro comercial ubicado en la ciudad de Coquimbo con aproximadamente 36.500 m2. Cuenta con tiendas departamentales, Cine, tiendas menores y restaurantes entre otros.
4. En noviembre del 2017, VivoCorp obtiene por parte de Feller Rate, una clasificación de A Estable, en su primera clasificación de riesgo.
5. En noviembre del 2017, ICR clasifica con A estable a VivoCorp SA, en su primera clasificación de riesgo.
6. En noviembre del año 2017, VivoCorp inaugura Vivo Outlet Temuco y Vivo Imperio. El Outlet se encuentra emplazado en la ciudad de Temuco y el Centro Comercial en la comuna de Santiago, específicamente en el Centro en la intersección de las calles Agustinas, Estado, Huérfanos y San Antonio. Cuentan aproximadamente con 12.000 m2 y 30.000 m2 respectivamente.

VI. Hechos posteriores

1. El día 5 de enero del 2018, VivoCorp S.A. oficializa su inscripción en la superintendencia de Valores y Seguros (actual Comisión para el mercado financiero).
2. Mediante hecho esencial, el día 25 de enero del 2018, se informa la colocación de bonos desmaterializados y al portador con cargo a las líneas a 10 y 30 años, inscritas en el registro de valores de la comisión para el mercado financiero bajo los números 883 (serie B) y 882 (serie C). La serie B se colocó a una tasa de interés del 2,41%, por un monto de 1.000.000 UF, con vencimiento del día 5 de enero del 2023. Para el caso de la serie C, se colocó a una tasa de interés del 3,39%, por un monto de 1.000.000 UF, con vencimiento el día 5 de enero del 2039.

ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS

Los Estados Financieros de las filiales directas de VivoCorp S.A., cuyos Estados Financieros Resumidos se presentan en el presente capítulo, se encuentran a disposición del público en las oficinas de la Sociedad y en la página web de la Comisión para el Mercado Financiero.

CAI CONSTRUCTORA S.A.

Estados financieros resumidos por los años
terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016
e informe de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

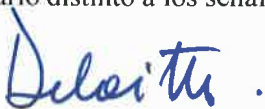
A los señores Accionistas y Directores de
VivoCorp S.A. (ex VivoCorp SpA.)

Como auditores externos de VivoCorp S.A. (ex VivoCorp SpA.), hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, sobre los que informamos con fecha 8 de marzo de 2018. Los estados financieros en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) No. 30, sección II.2.1, párrafo A.4.2, emitida por la Comisión para el Mercado Financiero (“CMF”, antes Superintendencia de Valores y Seguros), de la afiliada CAI Constructora S.A. y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas” adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros consolidados que hemos auditado.

La preparación de tales estados financieros en forma resumida que incluye los criterios contables aplicados y las transacciones con partes relacionadas, es responsabilidad de la Administración de VivoCorp S.A. (ex VivoCorp SpA.)

Informamos que los mencionados estados financieros en forma resumida y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas” de CAI Constructora S.A., corresponden con aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por VivoCorp S.A. (ex VivoCorp SpA.) al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG No. 30, Sección II.2.1 párrafo A.4.2 de la CMF y se relaciona exclusivamente con VivoCorp S.A. (ex VivoCorp SpA.) y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y por la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado para ningún usuario distinto a los señalados.



Marzo 8, 2018



Alberto Kulenkampff G.
RUT: 8.499.162-7

CAI CONSTRUCTORA S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(En miles de pesos chilenos - M\$)

ACTIVOS	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Activos corrientes:		
Efectivo y equivalente al efectivo	1.004	92.599
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	185.489	2.883.347
Cuenta por cobrar a entidad relacionada, corrientes	130.697	-
Inventarios	-	2.399.711
Activos por impuestos, corrientes	41.519	19.441
Total activos, corrientes	<u>358.709</u>	<u>5.395.098</u>
Activos no corrientes:		
Otros activos financieros, no corrientes	51.398	51.398
Activos por impuestos diferidos	59.120	-
Total activos, no corrientes	<u>110.518</u>	<u>51.398</u>
TOTAL ACTIVOS	<u><u>469.227</u></u>	<u><u>5.446.496</u></u>

Las notas adjuntas numeros 1 a 3 forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	9.506	949.238
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	358.000	4.240.972
Total pasivos, corrientes	<u>367.506</u>	<u>5.190.210</u>
Patrimonio neto		
Capital pagado	1.200	1.200
Resultados acumulados	100.521	255.086
Patrimonio total, neto	<u>101.721</u>	<u>256.286</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u><u>469.227</u></u>	<u><u>5.446.496</u></u>

CAI CONSTRUCTORA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(En miles de pesos chilenos - M\$)

	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Estados de resultados		
Ingresos de actividades ordinarias	3.508.206	5.776.611
Costo de ventas	<u>(3.696.944)</u>	<u>(5.776.639)</u>
Margen bruto	<u>(188.738)</u>	<u>(28)</u>
Gastos de administración	(32.692)	(13.064)
Ingresos financieros	4.728	7.601
Resultado por unidad de reajuste	<u>3.017</u>	<u>215.842</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuesto	<u>(213.685)</u>	<u>210.351</u>
Resultado por impuesto a las ganancias	<u>59.120</u>	<u>(49.878)</u>
Resultado del año	<u>(154.565)</u>	<u>160.473</u>
Estado de otros resultados integrales		
(Pérdida) utilidad del año	(154.565)	160.473
Otros resultados integrales	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado integral total	<u>(154.565)</u>	<u>160.473</u>

Las notas adjuntas numeros 1 a 3 forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

CAI CONSTRUCTORA S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(En miles de pesos chilenos - M\$)**

	Capital pagado M\$	Resultados acumulados M\$	Total patrimonio neto M\$
Saldo inicial al 01/01/2017	1.200	255.086	256.286
Resultado integral			
Pérdida del año	-	(154.565)	(154.565)
Saldo final al 31/12/2017	<u>1.200</u>	<u>100.521</u>	<u>101.721</u>
	Capital pagado M\$	Resultados acumulados M\$	Total patrimonio neto M\$
Saldo inicial al 01/01/2016	1.200	94.613	95.813
Resultado integral			
Utilidad del año	-	160.473	160.473
Saldo final al 31/12/2016	<u>1.200</u>	<u>255.086</u>	<u>256.286</u>

Las notas adjuntas numeros 1 a 3 forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

CAI CONSTRUCTORA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(En miles de pesos chilenos - M\$)

	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	(Pro forma) 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	6.551.262	5.070.097
Otros cobros por actividades de operación	-	1.825.309
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(2.825.973)	(7.816.489)
Otros pagos por actividades de operación	(118.695)	(76.098)
Impuestos a las ganancias reembolsados	19.935	33.225
	<u>3.626.529</u>	<u>(963.956)</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Flujos de efectivo (utilizados en) procedentes de actividades de financiamiento		
Préstamos obtenidos de empresas relacionadas	808.147	3.810.820
Pago de préstamos de empresas relacionadas	(4.531.000)	(2.887.113)
	<u>(3.722.853)</u>	<u>923.707</u>
Flujos de efectivo netos (utilizados en) procedentes de actividades de financiamiento		
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión		
Intereses recibidos	4.729	7.278
	<u>4.729</u>	<u>7.278</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión		
Disminución neta en el efectivo y equivalentes al efectivo	(91.595)	(32.971)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	92.599	125.570
	<u>1.004</u>	<u>92.599</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año		

Las notas adjuntas números 1 a 3 forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

CAI CONSTRUCTORA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS

(En miles de pesos chilenos - M\$)

1. INFORMACION GENERAL

La Sociedad CAI Constructora S.A se constituyó como Sociedad Anónima Cerrada, mediante escritura pública con fecha 11 de marzo de 2011 ante el Notario Público de Santiago don José Musalem Saffie.

El objeto de dicha sociedad consiste en el desarrollo de las siguientes actividades: a) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; b) Gestionar y desarrollar proyectos inmobiliarios de toda clase; y c) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.

Continuidad de Negocio

La Sociedad actualmente no tiene proyectos en desarrollo, sin embargo, tiene obligaciones vigentes en relación con el contrato suscrito con la Municipalidad de Lo Barnechea, denominado Contrato de Adquisición, Construcción y Habilitación del Centro Cívico de Lo Barnechea, de fecha 8 de abril de 2013, y que dicen relación a las obligaciones del constructor, primer vendedor, establecidas en los artículos 18 de la Ley general de Urbanismo y Construcciones.

2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES

2.1 Principales criterios contables aplicados

Las políticas contables establecidas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros resumidos.

a. Bases de presentación y preparación

Los presentes estados financieros resumidos de situación financiera de CAI Constructora S.A. por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se presentan en pesos chilenos y han sido preparados de acuerdo con normas que consideran supuestos y criterios contables según Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), emitidos por el International Accounting Standard Board (en adelante “IASB”), y aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 8 de marzo de 2018.

El presente informe ha sido preparado teniendo en consideración lo requerido en la NCG N° 30, sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la Comisión para el mercado Financieros (CMF) ex Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) y se relaciona únicamente con CAI Constructora S.A., y es emitido exclusivamente para información y uso de su Administración y de la

Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.

La preparación de los presentes estados financieros consolidados conforme a las NIIF y requerimientos adicionales de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), requiere el uso de ciertas estimaciones y supuestos por parte de la Administración. Estas estimaciones están basadas en el mejor saber de la Administración sobre los montos reportados, eventos o acciones.

b. Presentación de los estados financieros

Estado de Situación Financiera

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

Estado de Resultados Integrales

CAI Constructora S.A. ha optado por presentar sus estados de resultados clasificados por función.

Estado de Flujo de Efectivo

CAI Constructora S.A. ha optado por presentar su estado de flujo de efectivo de acuerdo con el método directo.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

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

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 han sido presentados en unidad de fomento (U.F), son valorizados al valor de cierre de la moneda a la fecha del estado de situación financiera consolidado publicada por el Instituto Nacional de Estadísticas (I.N.E).

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

	31.12.2017	31.12.2016
	\$	\$
Unidad de fomento	26.798,14	26.347,98

e. Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros 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. Inventarios - El costo de adquisición de materiales para la Construcción, incluye el precio de compra, transportes, almacenamiento y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de las mercaderías, los materiales o los servicios adquiridos.

La Sociedad valoriza sus Construcciones terminadas al menor valor entre su costo de construcción y su valor neto realizable

El valor neto realizable corresponde al precio de venta estimado, menos los gastos de venta correspondientes.

g. Impuesto a la renta e impuestos diferidos - La provisión de impuesto a la renta se determina sobre la base de la renta líquida imponible de primera categoría calculada de acuerdo con las normas tributarias vigentes.

La Sociedad registra impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de sus activos y pasivos, de acuerdo con las normas establecidas en la NIC 12 "Impuestos a las ganancias".

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 pasivo 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 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.

A la fecha de presentación de estos estados financieros, la Sociedad ha registrado sus impuestos diferidos en base a la tasa aplicable en el año de su reverso.

h. Inversiones y otros activos financieros - Los activos financieros dentro del alcance de NIC 39 son clasificados como activos financieros a valor justo a través de resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta, según corresponda. Cuando los instrumentos financieros son reconocidos inicialmente, son medidos a su valor justo más (en el caso de inversiones no a valor justo a través de resultados) costos de transacción que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del mismo.

La Sociedad evalúa la existencia de derivados implícitos en contratos e instrumentos financieros para determinar si sus características y riesgos están estrechamente relacionados con el contrato principal siempre que el conjunto no esté siendo contabilizado a valor razonable. En caso de no estar estrechamente relacionados, son registrados separadamente contabilizando las variaciones de valor directamente en el estado de resultados integrales.

El método de tasa de interés efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero y de la asignación de los ingresos 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 cobrar (incluyendo todos los cargos sobre puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otros premios o descuentos), durante la vida esperada del activo financiero.

La Sociedad determinan la clasificación de sus activos financieros luego del reconocimiento inicial y, cuando es permitido y apropiado, revalúan esta designación a fines de cada ejercicio financiero. Todas las compras y ventas regulares de activos financieros son reconocidas en la fecha de venta, que es la fecha en la cual la Sociedad y sus filiales se comprometen a comprar el activo. Las compras y ventas de manera regular son compras o ventas de activos financieros, que requieren la entrega de activos dentro del período generalmente establecido por regulación o convención del mercado. Las clasificaciones de las inversiones que se usan son las siguientes:

- **Activos financieros a valor justo a través de resultado** - Los activos a valor justo a través de resultados incluyen activos financieros mantenidos para la venta y activos financieros designados en el reconocimiento inicial como a valor justo a través de resultados.

Los activos financieros son clasificados como mantenidos para la venta si son adquiridos con el propósito de venderlos en el corto plazo.

Los derivados, incluyendo derivados implícitos separados, también son clasificados como mantenidos para comercialización a menos que sean designados como instrumentos de cobertura efectivos, o como contratos de garantía financiera. Las utilidades o pérdidas por instrumentos mantenidos para su venta son reconocidas en resultados.

Cuando un contrato contiene uno o más derivados implícitos, el contrato híbrido completo puede ser designado como un activo financiero a valor justo a través de resultado excepto

cuando el derivado implícito no modifica significativamente los flujos de efectivo o es claro que la separación del derivado implícito está prohibida.

- **Préstamos y cuentas por cobrar** - Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto aquellos con vencimiento superior a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera consolidado, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.

i. Provisiones - La obligación presente legal o implícita existente a la fecha de los estados financieros, 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 de situación financiera como provisiones por el valor actual del monto más probable que la Sociedad estima 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, sobre las consecuencias del suceso en el que trae su causa y son reestimadas en cada cierre contable posterior.

j. Reconocimiento de ingresos - Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos que fluirán a la Sociedad puedan ser confiablemente medidos.

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

- **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.

Los ingresos ordinarios del contrato se valoran según el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. La valoración de los ingresos ordinarios procedentes de los contratos puede estar afectada a incertidumbres, que dependen del desenlace de hechos futuros. Las estimaciones son revisadas a medida que tales hechos ocurren o se resuelvan las incertidumbres. Por tanto, la cuantía de los ingresos ordinarios del contrato puede aumentar o disminuir de un período a otro, por lo cual se debe considerar lo siguiente:

- El contratista y el cliente pueden acordar modificaciones o reclamaciones que aumenten o disminuyan los ingresos ordinarios del contrato, en un ejercicio posterior a aquél en que el contrato fue inicialmente pactado;
- El importe de ingresos ordinarios acordado en un contrato de precio fijo puede aumentar como resultado de las cláusulas de revisión de precios;

- La cuantía de los ingresos ordinarios procedentes de un contrato puede disminuir como consecuencia de las penalizaciones por demoras, causadas por el contratista en la realización de la obra; o
- Cuando un contrato de precio fijo supone una cantidad constante por unidad de obra, los ingresos ordinarios del contrato aumentan si el número de unidades de obra se modifica al alza.

k. Contratos de construcción- Los costos de los contratos se reconocen cuando se incurren en ellos. Son parte del costo del contrato aquellos costos directos, costos indirectos atribuibles a la actividad del contrato y costos específicamente cargables al cliente, así como también se incluyen eventualmente costos por asegurar el contrato y costos financieros relacionados con contratos específicos. Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede estimarse de forma fiable, los ingresos del contrato se reconocen sólo hasta el límite de los costos del contrato incurridos que sea probable que se recuperarán. Cuando el resultado de un contrato de construcción puede estimarse de forma fiable y es probable que el contrato vaya a ser rentable, los ingresos del contrato se reconocen durante el período del contrato, los ingresos del contrato incluyen ingresos acordados inicialmente y variaciones en el contrato de construcción y pagos adicionales por incentivos. Cuando sea probable que los costos del contrato vayan a exceder el total de los ingresos del mismo, la pérdida esperada se reconoce inmediatamente como un gasto.

La Sociedad registra los ingresos de contratos por construcción de acuerdo con el método del grado de avance.

Se reconocen en el estado de resultados integrales todos los costos relacionados directamente con el grado de avance reconocido como ingresos. Esto implicará que los materiales no incorporados a la obra y los pagos adelantados a subcontratistas, y en general cualquier costo incurrido relacionado con actividades a ser desarrolladas en el futuro (trabajo en proceso), no forman parte del costo reconocido en resultado en ese ejercicio.

Los materiales no incorporados y los pagos adelantados a subcontratistas son clasificados como Inventarios y/o Pagos anticipados respectivamente.

l. Dividendo mínimo - El artículo N° 79 de la ley de Sociedades Anónimas de Chile establece que, salvo acuerdo diferente adoptado en la Junta General Ordinaria de Accionistas 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 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.

Para el estado financiero presentado al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no se han distribuido dividendos provisionados ni definitivos, por acuerdo unánime de sus accionistas.

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

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

2. 2 Nuevos pronunciamientos contables

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

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017

La Administración ha evaluado la aplicación e impacto de estas nuevas normas, enmiendas e interpretaciones, y ha concluido que dichas nuevas normas no tienen impactos significativos en los estados financieros de la Sociedad.

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 15, <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 16, <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Aclaraciones a NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Aplicación NIIF 9 “Instrumentos Financieros” con NIIF 4 “Contratos de Seguro” (enmiendas a NIIF 4)	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha.

Enmiendas a NIIF (Continuacion)	Fecha de aplicación obligatoria
Transferencias de propiedades de Inversión (enmiendas a NIC 40)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1 y NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Características de prepago con compensación negativa (enmiendas a la NIIF 1 y NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Participaciones de largo plazo en Asociadas y negocios conjuntos (enmiendas a la NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018

Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 22 Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018

La Administración de la Sociedad está en proceso de análisis de la futura adopción de las normas e interpretaciones antes descritas cómo se detalla a continuación:

NIIF 9 Instrumentos financieros

Durante el año 2014, el IASB concluyó su proyecto de mejora sobre la contabilización de los instrumentos financieros con la publicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo de pérdidas esperadas para la contabilización del deterioro y cambios en la contabilidad de coberturas. La designación de la clasificación determina cómo se contabilizan los activos y pasivos financieros en los estados financieros y, en particular, la forma en que estos se miden.

La NIIF 9 cambia el enfoque para la clasificación de los activos financieros, basado en el modelo de negocio de la entidad para la gestión de los activos financieros y las características de sus flujos contractuales. En materia de deterioro la norma establece un único modelo que se aplicará a todos los instrumentos financieros, eliminando así una fuente de complejidad asociada con los requisitos contables anteriores, el cual requerirá de un reconocimiento oportuno de las pérdidas crediticias esperadas.

La NIIF 9 introduce mayor flexibilidad de los requisitos regulatorios para la contabilidad de coberturas, así como también nuevas alternativas de estrategias a utilizar, las nuevas disposiciones representan una revisión importante de la contabilidad de coberturas.

La fecha de aplicación obligatoria es a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

Actualmente la sociedad se encuentra trabajando en la evaluación e implementación de modelos y procedimientos relacionados con el deterioro crediticio de las cuentas por cobrar.

NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

Durante el año 2014, el IASB emitió la NIIF15, cuyo objetivo es establecer los principios que deberá aplicar una entidad para presentar información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, monto, oportunidad e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente. Esta nueva norma sustituye a las siguientes normas e interpretaciones vigentes: NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias, NIC 11 Contratos de construcción, CINIIF 13 Programa de fidelización de clientes, CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de inmuebles, CINIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes y SIC 31 Ingresos – Permutas de servicios de publicidad. El nuevo modelo aplicará a todos los contratos con clientes, excepto aquellos que están dentro del alcance de otras NIIF, tales como arrendamientos, contratos de seguros e instrumentos financieros.

En abril del 2016, IASB publicó enmiendas a la NIIF 15, clarificando requisitos para la implementación del nuevo estándar. Estas enmiendas aclaran cómo:

- Identificar una obligación de ejecución (la promesa de transferir un bien o un servicio a un cliente) en un contrato;
- Determinar si una empresa es el principal (el proveedor de un bien o servicio) o un agente (responsable de la organización para el bien o servicio que se proporciona); y
- Determinar si el producto de la concesión de una licencia debe ser reconocido en un punto en el tiempo o a lo largo del tiempo.

La fecha de aplicación de esta nueva norma es a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

A la fecha de emisión de estos estados financieros nos encontramos evaluando y cuantificado el impacto que tendrá la aplicación de esta nueva normativa.

NIIF 16 Arrendamientos

Durante el 2016, el IASB emitió la NIIF16, cuyo objetivo es establecer los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de arrendamientos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos.

La fecha de aplicación de la nueva norma es a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada pero sólo si también se aplica la NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.

La Sociedad implementará la NIIF 16 a partir del 1 de enero de 2019 y se encuentran en proceso de estimar impacto de la adopción de esta normativa.

3 SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS RELACIONADAS

El detalle de los saldos y principales transacciones con empresas relacionadas es el siguiente:

a) Cuentas por cobrar:

Rut	Sociedad	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	Corriente	
					31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
76058352-9	VivoCorp S.A. (Ex - Vivocorp SpA.)	Chile	Cuenta corriente	\$	130.697	-
Total					130.697	-

Los saldos están expresados en pesos y no devengan intereses.

b) Cuentas por pagar:

Rut	Sociedad	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	Corriente	
					31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
76058352-9	VivoCorp S.A. (Ex - Vivocorp SpA.)	Chile	Cuenta corriente	\$	-	2.815.972
76046651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	Chile	Cuenta corriente	\$	239.000	425.000
76002124-5	SR Inmobiliaria S.A.	Chile	Cuenta corriente	\$	119.000	1.000.000
Total					358.000	4.240.972

c) Principales transacciones:

Sociedad	Concepto	31.12.2017		31.12.2016	
		Monto de la transacción M\$	Cargo a resultados M\$	Monto de la transacción M\$	Cargo a resultados M\$
SR Inmobiliaria S.A.	Traspos entregados	881.000	-	-	-
VivoCorp S.A. (Ex - Vivocorp SpA.)	Traspos entregados	3.432.000	-	2.887.113	-
	Traspos recibidos	776.147	-	3.810.820	-
	Servicios recibidos	597.356	(501.980)	767.735	(645.155)
	Pagos realizados	888.172	-	479.131	-
Inmobiliaria Puente Ltda.	Traspos entregados	218.000	-	-	-
	Traspos recibidos	32.000	-	-	-

* * * * *

INMOBILIARIA PUENTE LIMITADA

Estados financieros resumidos por los años
terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016
e informe de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Como auditores externos de VivoCorp S.A. (ex VivoCorp SpA.), hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, sobre los que informamos con fecha 8 de marzo de 2018. Los estados financieros en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) No. 30, sección II.2.1, párrafo A.4.2, emitida por la Comisión para el Mercado Financiero (“CMF”, antes Superintendencia de Valores y Seguros), de la afiliada Inmobiliaria Puente Limitada y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas” adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros consolidados que hemos auditado.

La preparación de tales estados financieros en forma resumida que incluye los criterios contables aplicados y las transacciones con partes relacionadas, es responsabilidad de la Administración de VivoCorp S.A. (ex VivoCorp SpA.)

Informamos que los mencionados estados financieros en forma resumida y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas” de Inmobiliaria Puente Limitada, corresponden con aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por VivoCorp S.A. (ex VivoCorp SpA.) al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG No. 30, Sección II.2.1 párrafo A.4.2 de la CMF y se relaciona exclusivamente con VivoCorp S.A. (ex VivoCorp SpA.) y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y por la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado para ningún usuario distinto a los señalados.


Marzo 8, 2018


Alberto Kulenkampff G.
RUT: 8.499.162-7

INMOBILIARIA PUENTE LIMITADA**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(En miles de pesos - M\$)

ACTIVOS	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	552.035	1.025.739
Otros activos no financieros, corrientes	13.522	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	9.048.224	12.607.008
Cuenta por cobrar a entidad relacionada, corriente	239.000	425.000
Activos por impuestos, corrientes	<u>1.131.861</u>	<u>1.010.848</u>
Total activos, corrientes	<u>10.984.642</u>	<u>15.068.595</u>
Activos no corrientes		
Otros activos no financieros, no corrientes	-	107.674
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	274.181	-
Propiedades de inversión	<u>378.033.038</u>	<u>293.324.039</u>
Total activos, no corrientes	<u>378.307.219</u>	<u>293.431.713</u>
TOTAL ACTIVOS	<u><u>389.291.861</u></u>	<u><u>308.500.308</u></u>

Las notas adjuntas numeros 1 a 3 forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

PASIVOS Y PATRIMONIO	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Pasivos corrientes:		
Otros pasivos financieros, corrientes	9.711.290	19.254.060
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	8.367.159	3.049.813
Cuenta por pagar a entidad relacionada, corriente	5.514.750	4.404.750
Total pasivos, corrientes	<u>23.593.199</u>	<u>26.708.623</u>
Pasivos no corrientes:		
Otros pasivos financieros, no corrientes	208.457.283	168.722.202
Cuenta por pagar a entidad relacionada, no corriente	29.769.486	18.451.614
Otros pasivos no financieros, no corrientes	726.785	1.078.342
Pasivos por impuestos diferidos	35.634.321	26.822.256
Total pasivos, no corrientes	<u>274.587.875</u>	<u>215.074.414</u>
PATRIMONIO:		
Capital pagado	10.209.015	10.209.015
Resultados acumulados	83.075.830	59.088.864
Otras reservas	(2.174.058)	(2.580.608)
Total patrimonio neto	<u>91.110.787</u>	<u>66.717.271</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u><u>389.291.861</u></u>	<u><u>308.500.308</u></u>

INMOBILIARIA PUENTE LIMITADA

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(En miles de pesos - M\$)

	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Estado de resultados		
Ingreso de actividades ordinarias	18.753.019	14.885.796
Costo de ventas	<u>(3.143.746)</u>	<u>(2.509.935)</u>
Margen bruto	<u>15.609.273</u>	<u>12.375.861</u>
Gastos de administración	(508.795)	(866.309)
Otras (pérdidas) ganancias	(4.316)	127.714
Ingresos financieros	26.405	101.630
Costos financieros	(7.093.988)	(6.436.532)
Resultados por unidades de reajuste	(3.709.385)	(5.129.381)
Utilidad por revaluación de propiedades de inversión	<u>28.358.267</u>	<u>24.261.585</u>
Ganancia antes de impuesto	<u>32.677.461</u>	<u>24.434.568</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	<u>(8.672.911)</u>	<u>(6.357.497)</u>
Utilidad del año	<u>24.004.550</u>	<u>18.077.071</u>
Estado de otros resultados integrales		
Otros resultados integrales:		
Resultado por coberturas de flujo efectivo	545.704	237.823
Impuesto a las ganancias relacionados con coberturas de flujo de efectivo	<u>(139.154)</u>	<u>(57.077)</u>
Otro resultado integral	<u>406.550</u>	<u>180.746</u>
Resultado integral total	<u>24.411.100</u>	<u>18.257.817</u>

Las notas adjuntas numeros 1 a 3 forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA PUENTE LIMITADA

ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
 (En miles de pesos - M\$)

	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Total patrimonio neto M\$
Saldo inicial al 01/01/2017	10.209.015	(2.580.608)	59.088.864	66.717.271
Resultado integral:				
Utilidad del año	-	-	24.004.550	24.004.550
Otro resultado integral	-	406.550	-	406.550
Resultado integral	-	406.550	24.004.550	24.411.100
Saldo final al 31/12/2017	10.209.015	(2.174.058)	83.093.414	91.128.371
	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Total patrimonio neto M\$
Saldo inicial al 01/01/2016	8.109.015	(2.761.354)	41.011.793	46.359.454
Resultado integral:				
Utilidad del año	-	-	18.077.071	18.077.071
Otro resultado integral	-	180.746	-	180.746
Resultado integral	-	180.746	18.077.071	18.257.817
Emision de acciones de pago	2.100.000	-	-	2.100.000
Saldo final al 31/12/2016	10.209.015	(2.580.608)	59.088.864	66.717.271

Las notas adjuntas numeros 1 a 3 forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA PUENTE LIMITADA

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(En miles de pesos chilenos - M\$)

	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	24.280.319	15.677.573
Otros cobros por actividades de operación	692.433	513.302
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(6.206.361)	(5.056.438)
Otros pagos por actividades de operación	(2.925.549)	(2.085.010)
Impuestos a las ganancias reembolsados	-	350.553
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	<u>15.840.842</u>	<u>9.399.980</u>
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiamiento		
Préstamos obtenidos de empresas relacionadas	15.613.705	10.327.318
Pago de préstamos a empresas relacionadas	(5.138.705)	(6.039.238)
Importes procedentes de pasivos por arrendamiento financiero de largo plazo	34.872.454	12.389.354
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	(3.855.123)	(2.921.175)
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	-	2.204.061
Intereses pagados	(10.105.341)	(8.924.160)
Intereses ganados	410.975	562.372
Reembolsos de préstamos	(2.424.058)	(2.387.162)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiamiento	<u>29.373.907</u>	<u>5.211.370</u>
Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión		
Compras de propiedades de inversión	(45.947.169)	(19.478.371)
Importes procedentes de la venta de propiedades de inversión	249.579	4.253.659
Intereses recibidos	9.137	83.089
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	<u>(45.688.453)</u>	<u>(15.141.623)</u>
Disminución neta en el efectivo y equivalentes al efectivo	(473.704)	(530.273)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	<u>1.025.739</u>	<u>1.556.012</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	<u>552.035</u>	<u>1.025.739</u>

Las notas adjuntas numeros 1 a 3 forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA PUENTE LIMITADA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS

(En miles de pesos - M\$)

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Sociedad Inmobiliaria Puente Limitada se constituyó como resultado de la división de Mall Puente Ltda., mediante escritura pública de fecha 30 de octubre de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don Raúl Iván Perry Pefaur. Un extracto de dicha escritura se inscribió en el registro de Comercio que lleva el Conservador de Bienes Raíces de Santiago a Fojas 57.000, N° 39.453, del 05 de diciembre de 2008 (D.O. 09/12/2008 Ed N° 39.232)

El objeto de dicha sociedad consiste en el desarrollo de las siguientes actividades: a) La venta, arrendamiento, subarrendamiento, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos; b) Gestionar y desarrollar proyectos inmobiliarios de toda clase; y c) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.

La Sociedad provee de locales y espacios arrendables insertos en centros comerciales de diversas magnitudes de los cuales se cuentan Malls, Strip Centers, Power Centers y Supermercados. Además, en línea con el giro inmobiliario de la Sociedad, permanentemente se analizan potenciales negocios relacionados con terrenos e inmuebles de características comerciales.

2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES

2.1 Principales Criterios contables aplicados

Las políticas contables establecidas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros y han sido aplicados consistentemente por la sociedad.

a. Bases de presentación y preparación

Los presentes estados financieros resumidos de situación financiera de Inmobiliaria Puente Limitada por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se presentan en pesos chilenos y han sido preparados de acuerdo con normas que consideran supuestos y criterios contables según Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), emitidos por el International Accounting Standard Board (en adelante “IASB”), y aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 8 de marzo de 2018.

El presente informe ha sido preparado teniendo en consideración lo requerido en la NCG N° 30, sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la Comisión para el mercado Financieros (CMF) ex Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) y se relaciona únicamente con Inmobiliaria Puente Limitada, y es emitido exclusivamente para información y uso de su Administración y de la

Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.

La preparación de los presentes estados financieros conforme a las NIIF y requerimientos adicionales de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), requiere el uso de ciertas estimaciones y supuestos por parte de la Administración. Estas estimaciones están basadas en el mejor saber de la Administración sobre los montos reportados, eventos o acciones.

b. Presentación de los estados financieros

Estado de Situación Financiera

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

Estado de Resultados Integrales

La Sociedad ha optado por presentar sus estados de resultados clasificados por función.

Estado de Flujo de Efectivo

La Sociedad ha optado por presentar su estado de flujo de efectivo de acuerdo al método directo.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

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

c. Período contable - Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Puente Limitada comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el estado de cambios en el patrimonio y los estados integrales de resultados y de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas.

d. Moneda funcional - Los presentes estados financieros, se presentan en la moneda del ambiente económico primario en el cual opera la sociedad. La moneda funcional de la Sociedad 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”.

e. Bases de conversión - Los activos y pasivos de la Sociedad presentados en unidades de fomento (UF) y son valorizados al valor de cierre de la moneda a la fecha del estado de situación financiera publicada por el Instituto Nacional de Estadísticas (I.N.E).

Los activos y pasivos en unidades de fomento de la Sociedad son expresados en y se presentan ajustados según las siguientes equivalencias:

	31.12.2017	31.12.2016
	\$	\$
Unidad de fomento	26.798,14	26.347,98

f. Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros 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.

g. Impuesto a la renta e impuestos diferidos - La provisión de impuesto a la renta se determina sobre la base de la renta líquida imponible de primera categoría calculada de acuerdo a las normas tributarias vigentes.

La Sociedad registra impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de sus activos y pasivos, de acuerdo con las normas establecidas en la NIC 12 “Impuestos a las ganancias”.

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 pasivo 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 de situación financiera, según corresponda.

A la fecha de presentación de estos estados financieros, la Sociedad ha registrado sus impuestos diferidos en base a la tasa aplicable en el año de su reverso.

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

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

Las ganancias o pérdidas que surgen en ventas o retiros de propiedades de inversión se reconocen como "Otras ganancias (pérdidas)" en el estado 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 con opción de compra que reúnen las características de leasing financiero. Estos bienes no son jurídicamente de propiedad de la Sociedad mientras ésta no ejerza la opción de compra respectiva.

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

Tasa de descuento (WACC)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i. Inversiones y otros activos financieros - Los activos financieros dentro del alcance de NIC 39 son clasificados como activos financieros a valor justo a través de resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta, según corresponda. Cuando los instrumentos financieros son reconocidos inicialmente, son medidos a su valor justo más (en el caso de inversiones no a valor justo a través de resultados) costos de transacción que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del mismo.

La Sociedad evalúan la existencia de derivados implícitos en contratos e instrumentos financieros para determinar si sus características y riesgos están estrechamente relacionados con el contrato principal siempre que el conjunto no esté siendo contabilizado a valor razonable. En caso de no estar estrechamente relacionados, son registrados separadamente contabilizando las variaciones de valor directamente en el estado de resultados integrales.

El método de tasa de interés efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero y de la asignación de los ingresos 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 cobrar (incluyendo todos los cargos sobre puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otros premios o descuentos), durante la vida esperada del activo financiero.

Todos los pasivos bancarios y obligaciones financieras de Inmobiliaria Puente Limitada, de largo plazo, se encuentran registrados bajo este método.

La Sociedad determinan la clasificación de sus activos financieros luego del reconocimiento inicial y, cuando es permitido y apropiado, revalúan esta designación a fines de cada ejercicio financiero. Todas las compras y ventas regulares de activos financieros son reconocidas en la fecha de venta, que es la fecha en la cual la Sociedad se comprometen a comprar el activo. Las compras y ventas de manera regular son compras o ventas de activos financieros, que requieren la entrega de activos dentro del período generalmente establecido por regulación o convención del mercado. Las clasificaciones de las inversiones que se usan son las siguientes:

- **Activos financieros a valor justo a través de resultado** - Los activos a valor justo a través de resultados incluyen activos financieros mantenidos para la venta y activos financieros designados en el reconocimiento inicial como a valor justo a través de resultados.

Los activos financieros son clasificados como mantenidos para la venta si son adquiridos con el propósito de venderlos en el corto plazo.

Los derivados, incluyendo derivados implícitos separados, también son clasificados como mantenidos para comercialización a menos que sean designados como instrumentos de cobertura efectivos, o como contratos de garantía financiera. Las utilidades o pérdidas por instrumentos mantenidos para su venta son reconocidas en resultados.

Cuando un contrato contiene uno o más derivados implícitos, el contrato híbrido completo puede ser designado como un activo financiero a valor justo a través de resultado excepto cuando el derivado implícito no modifica significativamente los flujos de efectivo o es claro que la separación del derivado implícito está prohibida.

- **Préstamos y cuentas por cobrar** - Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto aquellos con vencimiento superior a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.

j. Pasivos financieros - Los pasivos financieros se clasifican ya sea como pasivo financiero a “valor razonable a través de resultados” o como “otros pasivos financieros”.

- **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 sean designados a valor razonable a través de resultados.
- **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.

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.

k. Instrumentos financieros derivados – La Sociedad 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 al valor razonable; los costos de transacción atribuibles son reconocidos en resultados cuando se incurren. Después del reconocimiento inicial, los instrumentos financieros derivados son valorizados al valor razonable.

Coberturas de flujo de efectivo: Los cambios en el valor razonable de un instrumento derivado designado como una cobertura de flujo de efectivo son reconocidos directamente en el patrimonio, en la medida que la cobertura sea efectiva. En la medida que la cobertura no sea efectiva, los cambios en el valor razonable son reconocidos en resultados. A partir de 2013 la Sociedad implementó política de cobertura.

Derivados implícitos separables: Los cambios en el valor razonable de derivados implícitos separables son reconocidos inmediatamente en resultados. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad no presentan instrumentos derivados de este tipo.

l. Arrendamientos financieros – Un arrendamiento se clasificará como financiero, cuando se transfieran sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. Cuando la Sociedad, actúa como arrendatario de un bien en arrendamiento financiero, el costo de los activos arrendados se presenta en el estado de situación financiera, según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, se registra un pasivo en el estado de situación financiera por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado o la suma de los valores actuales de las cantidades a pagar al arrendador más, en su caso, el precio de ejercer la opción de compra. Estos activos se deprecian con criterios similares a los aplicados al conjunto de las propiedades, planta y equipo de uso propio o en plazo del arrendamiento, cuando éste sea más corto.

Los gastos financieros derivados de la actualización financiera del pasivo registrado se cargan en el rubro “Costos financieros” de los resultados integrales.

m. Arrendamientos operativos – Los arrendamientos en los cuales la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el activo permanecen en el arrendador, son clasificados como operativos. La Sociedad arrienda inmuebles en los cuales operan las oficinas de administración bajo contratos de arrendamientos de carácter operativo. El canon de arriendo de dichos inmuebles es determinado en base a un valor UF por metros cuadrados del período o un monto mínimo reajutable. Los pagos de arrendamiento son cargados al rubro “Gastos de Administración” del estado de resultados integral según se incurren.

n. Provisiones - La obligación presente legal o implícita existente a la fecha de los estados financieros, 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 de situación financiera como provisiones por el valor actual del monto más probable que la Sociedad estima tendrá 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, sobre las consecuencias del suceso en el que trae su causa y son reestimadas en cada cierre contable posterior.

o. Efectivo y efectivo equivalente - El efectivo equivalente está constituido por inversiones con vencimiento a menos de 90 días, se incluyen bajo el concepto de operación todas aquellas actividades relacionadas con el giro de la Sociedad, intereses pagados, ingresos financieros percibidos y todos aquellos que no están definidos como de inversión o financiamiento, incluyendo inversiones en Fondos Mutuos de renta fija, respecto de los cuales la sociedad en función de sus características y plazos de rescate ha estimado que no tienen un riesgo significativo de valor.

p. Reconocimiento de ingresos - Los ingresos son reconocidos linealmente, en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Sociedad y estos 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. Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de reconocer ingresos.

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

2. 2 Nuevos pronunciamientos contables

- a) Las siguientes nuevas normas e interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017

La Administración ha evaluado la aplicación e impacto de estas nuevas normas, enmiendas e interpretaciones, y ha concluido que dichas nuevas normas no tienen impactos significativos en los estados financieros de la Sociedad.

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 15, <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 16, <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Aclaraciones a NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Aplicación NIIF 9 “Instrumentos Financieros” con NIIF 4 “Contratos de Seguro” (enmiendas a NIIF 4)	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha.

Enmiendas a NIIF (Continuación)	Fecha de aplicación obligatoria
Transferencias de propiedades de Inversión (enmiendas a NIC 40)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1 y NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Características de prepago con compensación negativa (enmiendas a la NIIF 1 y NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Participaciones de largo plazo en Asociadas y negocios conjuntos (enmiendas a la NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018

Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 22 Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018

La Administración de la Sociedad está en proceso de análisis de la futura adopción de las normas e interpretaciones antes descritas cómo se detalla a continuación:

NIIF 9 Instrumentos financieros

Durante el año 2014, el IASB concluyó su proyecto de mejora sobre la contabilización de los instrumentos financieros con la publicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo de pérdidas esperadas para la contabilización del deterioro y cambios en la contabilidad de coberturas. La designación de la clasificación determina cómo se contabilizan los activos y pasivos financieros en los estados financieros y, en particular, la forma en que estos se miden.

La NIIF 9 cambia el enfoque para la clasificación de los activos financieros, basado en el modelo de negocio de la entidad para la gestión de los activos financieros y las características de sus flujos contractuales. En materia de deterioro la norma establece un único modelo que se aplicará a todos los instrumentos financieros, eliminando así una fuente de complejidad asociada con los requisitos contables anteriores, el cual requerirá de un reconocimiento oportuno de las pérdidas crediticias esperadas.

La NIIF 9 introduce mayor flexibilidad de los requisitos regulatorios para la contabilidad de coberturas, así como también nuevas alternativas de estrategias a utilizar, las nuevas disposiciones representan una revisión importante de la contabilidad de coberturas.

La fecha de aplicación obligatoria es a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

Actualmente la sociedad se encuentra trabajando en la evaluación e implementación de modelos y procedimientos relacionados con el deterioro crediticio de las cuentas por cobrar.

NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

Durante el año 2014, el IASB emitió la NIIF15, cuyo objetivo es establecer los principios que deberá aplicar una entidad para presentar información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, monto, oportunidad e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente. Esta nueva norma sustituye a las siguientes normas e interpretaciones vigentes: NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias, NIC 11 Contratos de construcción, CINIIF 13 Programa de fidelización de clientes, CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de inmuebles, CINIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes y SIC 31 Ingresos – Permutas de servicios de publicidad. El nuevo modelo aplicará a todos los contratos con clientes, excepto aquellos que están dentro del alcance de otras NIIF, tales como arrendamientos, contratos de seguros e instrumentos financieros.

En abril del 2016, IASB publicó enmiendas a la NIIF 15, clarificando requisitos para la implementación del nuevo estándar. Estas enmiendas aclaran cómo:

- Identificar una obligación de ejecución (la promesa de transferir un bien o un servicio a un cliente) en un contrato;
- Determinar si una empresa es el principal (el proveedor de un bien o servicio) o un agente (responsable de la organización para el bien o servicio que se proporciona); y
- Determinar si el producto de la concesión de una licencia debe ser reconocido en un punto en el tiempo o a lo largo del tiempo.

La fecha de aplicación de esta nueva norma es a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

A la fecha de emisión de estos estados financieros nos encontramos evaluando y cuantificado el impacto que tendrá la aplicación de esta nueva normativa.

NIIF 16 Arrendamientos

Durante el 2016, el IASB emitió la NIIF16, cuyo objetivo es establecer los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de arrendamientos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos.

La fecha de aplicación de la nueva norma es a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada pero sólo si también se aplica la NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.

La Sociedad implementará la NIIF 16 a partir del 1 de enero de 2019 y se encuentran en proceso de estimar impacto de la adopción de esta normativa.

3. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

El detalle de los saldos y transacciones con empresas relacionadas es el siguiente:

a. Cuenta por cobrar a entidad relacionada

Rut	Sociedad	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	Corriente	
					31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
76.146.228-8	CAI Constructora S.A.	Chile	Cuenta corriente	\$	239.000	425.000

Las cuentas corrientes con empresa relacionada están expresadas en pesos y no devenga intereses.

b. Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Rut	Sociedad	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	Corriente		No corriente	
					31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
76.058.352-9	VivoCorp S.A. (Ex Vivocorp SPA)	Chile	Cuenta corriente	\$	-	-	29.769.486	18.451.614
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	Chile	Cuenta corriente	\$	5.514.750	4.404.750	-	-
Totales					5.514.750	4.404.750	29.769.486	18.451.614

Los saldos están expresados en pesos y no devengan intereses.

c. Principales transacciones y sus efectos en resultados

Las principales transacciones con entidades relacionadas son las siguientes:

Sociedad	Tipo de transacción	31.12.2017		31.12.2016	
		Monto M\$	(Cargo) Abono a resultados M\$	Monto M\$	(Cargo) Abono a resultados M\$
VivoCorp S.A. (Ex - Vivocorp SpA.)	Traspos otorgados	5.106.705	-	6.039.238	-
	Traspos recibidos	14.285.705	-	10.327.318	-
	Capitalización de cuenta corriente	-	-	2.100.000	-
	Liquidación arriendo	18.307.161	15.384.169	17.381.033	14.605.910
	Remesas recibidas	22.295.385	-	14.818.277	-
	Comisiones	2.877.705	(2.418.239)	2.765.643	(2.324.070)
	Comisiones pagadas	1.635.006	-	2.973.476	-
	Déficit gastos comunes	1.234.170	(1.234.170)	557.641	(557.641)
	Intereses	495.795	(495.795)	423.582	(423.582)
	Reajustes	326.774	(326.774)	393.391	(393.391)
SR Inmobiliario S.A.	Traspaso recibidos	1.110.000	-	-	-
CAI Constructora S.A.	Traspaso otorgados	32.000	-	-	-
	Traspaso recibidos	218.000	-	-	-

* * * * *

INVERSIONES HH COSTANERA II S.A

Estados financieros resumidos por los años terminados
el 31 de diciembre de 2017 y 2016
e informe de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Como auditores externos de VivoCorp S.A. (ex VivoCorp SpA.), hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, sobre los que informamos con fecha 8 de marzo de 2018. Los estados financieros en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) No. 30, sección II.2.1, párrafo A.4.2, emitida por la Comisión para el Mercado Financiero (“CMF”, antes Superintendencia de Valores y Seguros), de la afiliada Inversiones HH Costanera II S.A. y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas” adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros consolidados que hemos auditado.

La preparación de tales estados financieros en forma resumida que incluye los criterios contables aplicados y las transacciones con partes relacionadas, es responsabilidad de la Administración de VivoCorp S.A. (ex VivoCorp SpA.)

Informamos que los mencionados estados financieros en forma resumida y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas” de Inversiones HH Costanera II S.A., corresponden con aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por VivoCorp S.A. (ex VivoCorp SpA.) al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG No. 30, Sección II.2.1 párrafo A.4.2 de la CMF y se relaciona exclusivamente con VivoCorp S.A. (ex VivoCorp SpA.) y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y por la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado para ningún usuario distinto a los señalados.



Marzo 8, 2018



Alberto Kulenkampff G.
RUT: 8.499.162-7

INVERSIONES HH COSTANERA II S.A.

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(En miles de pesos chilenos - M\$)**

ACTIVOS	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Activos corrientes:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	702	17.660
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	<u>105</u>	<u>90</u>
Total activos, corrientes	<u>807</u>	<u>17.750</u>
Activos no corrientes:		
Cuenta por cobrar a entidad relacionada, no corriente	11.596.408	11.367.438
Inversión contabilizada utilizando el método de la participación	3.856.015	3.289.123
Activos por impuestos diferidos	<u>1.751</u>	<u>3.765</u>
Total activos, no corrientes	<u>15.454.174</u>	<u>14.660.326</u>
TOTAL ACTIVOS	<u><u>15.454.981</u></u>	<u><u>14.678.076</u></u>

Las notas adjuntas numeros 1 a 3 forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	<u>2.138</u>	<u>2.727</u>
Pasivos no corrientes:		
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	<u>12.782.502</u>	<u>12.541.431</u>
Patrimonio neto		
Capital pagado	2.014.551	2.014.551
Otras reservas	(440.735)	(440.735)
Resultados acumulados	<u>1.096.525</u>	<u>560.102</u>
Patrimonio total, neto	<u>2.670.341</u>	<u>2.133.918</u>
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS	<u><u>15.454.981</u></u>	<u><u>14.678.076</u></u>

INVERSIONES HH COSTANERA II S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016
(En miles de pesos chilenos - M\$)**

	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Gastos de administración	(8.581)	(15.593)
Participación en utilidad de asociada que se contabiliza utilizando el método de la participación	566.899	521.157
Ingresos financieros	73	45
Resultados por unidades de reajuste	<u>(19.954)</u>	<u>(30.668)</u>
Utilidad antes de impuesto	538.437	474.941
Resultado por impuesto a las ganancias	<u>(2.014)</u>	<u>(619)</u>
Utilidad del año	<u><u>536.423</u></u>	<u><u>474.322</u></u>
Estado de otros resultados integrales		
Utilidad del año	536.423	474.322
Otros resultados integrales	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado integral, total	<u><u>536.423</u></u>	<u><u>474.322</u></u>

Las notas adjuntas numeros 1 a 3 forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INVERSIONES HH COSTANERA II S.A.**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016****(En miles de pesos chilenos - M\$)**

	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Resultado acumulados M\$	Total patrimonio neto M\$
Saldo inicial al 01/01/2017	2.014.551	(440.735)	560.102	2.133.918
Resultado integral				
Utilidad del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>536.423</u>	<u>536.423</u>
Saldo final al 31/12/2017	<u>2.014.551</u>	<u>(440.735)</u>	<u>1.096.525</u>	<u>2.670.341</u>
	Capital pagado M\$	Otras reservas varias M\$	Resultado acumulados M\$	Total patrimonio neto M\$
Saldo inicial 01/01/2016	2.014.551	(440.735)	85.780	1.659.596
Resultado integral				
Utilidad del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>474.322</u>	<u>474.322</u>
Saldo final al 31/12/2016	<u>2.014.551</u>	<u>(440.735)</u>	<u>560.102</u>	<u>2.133.918</u>

Las notas adjuntas numeros 1 a 3 forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INVERSIONES HH COSTANERA II S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(En miles de pesos chilenos - M\$)

	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación		
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(9.196)	(13.907)
Flujos de efectivo (utilizados en) procedentes de actividades de financiamiento		
Obtención de préstamos a empresas relacionadas	28.644	2.842.860
Pagos de préstamos a empresas relacionadas	(36.480)	(2.812.179)
Flujos de efectivo netos (utilizados en) procedentes de actividades de financiamiento	(7.836)	30.681
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión		
Intereses recibidos	74	46
(Disminución) aumento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo	(16.958)	16.820
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	17.660	840
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	702	17.660

Las notas adjuntas numeros 1 a 3 forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INVERSIONES HH COSTANERA II S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS

(En miles de pesos chilenos - M\$)

1. INFORMACION GENERAL

Inversiones HH Costanera II S.A., fue constituida como una sociedad anónima cerrada, mediante escritura pública de fecha 30 de noviembre de 2012, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie. Un extracto de dicha escritura se inscribió en el Registro de Comercio que lleva el Conservador de Bienes Raíces de Santiago a Fojas 11.533, N° 7.725, correspondiente al año 2013 (D.O.08/02/2013 Ed N° 40.480).

El objeto de dicha sociedad consiste en el desarrollo de las siguientes actividades: Efectuar inversiones por si o por cuenta de terceros en bienes corporales e incorporeales muebles e inmuebles, administrar esas inversiones y percibir sus frutos. Prestar servicios de gestión, organización y administración de empresas y asesorías en materias financieras, comerciales, económicas, inmobiliarias, de marketing, promociones y publicidad en general. La participación e inversión en todo tipo de sociedades, sea con fines especulativos o de orden.

2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES

2.1 Principales Criterios contables aplicados

Las políticas contables establecidas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros resumidos y han sido aplicados consistentemente por la Sociedad.

a. Bases de presentación y preparación

Los presentes estados financieros resumidos de situación financiera de Inversiones HH Costanera II S.A. por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se presentan en pesos chilenos y han sido preparados de acuerdo con normas que consideran supuestos y criterios contables según Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"), emitidos por el International Accounting Standard Board (en adelante "IASB"), y aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 8 de marzo de 2018.

El presente informe ha sido preparado teniendo en consideración lo requerido en la NCG N° 30, sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) ex Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) y se relaciona únicamente con Inversiones HH Costanera II S.A., y es emitido exclusivamente para información y uso de su Administración y de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.

La preparación de los presentes estados financieros conforme a las NIIF y requerimientos adicionales de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), requiere el uso de ciertas

estimaciones y supuestos por parte de la Administración. Estas estimaciones están basadas en el mejor saber de la Administración sobre los montos reportados, eventos o acciones.

b. Presentación de los estados financieros

Estado de Situación Financiera

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

Estado de Resultados Integrales

La Sociedad ha optado por presentar sus estados de resultados clasificados por función.

Estado de flujo de Efectivo

La Sociedad ha optado por presentar su estado de flujo de efectivo de acuerdo al método directo.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

El estado de cambios en el patrimonio presentado en estos estados financieros muestra cambios totales del año en el patrimonio.

c. Período contable - Los presentes estados financieros de Inversiones HH Costanera II S.A. comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el estado de cambios en el patrimonio neto y los estados integrales de resultados y de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas.

d. Moneda funcional - Los presentes estados financieros, se presentan en la moneda del ambiente económico primario en el cual operan las sociedades. La moneda funcional de las sociedades 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”.

e. Bases de conversión - Los activos y pasivos de la Sociedad presentados en unidad de fomento (U.F), son valorizados al valor de cierre de la moneda a la fecha del estado de situación financiera publicada por el Instituto Nacional de Estadísticas (I.N.E).

Los activos y pasivos en unidad de fomento de la Sociedad, se presentan ajustados según las siguientes equivalencias:

	31.12.2017	31.12.2016
	\$	\$
Unidad de fomento	26.798,14	26.347,98

f. Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros 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.

g. Impuesto a la renta e impuestos diferidos - La provisión de impuesto a la renta se determina sobre la base de la renta líquida imponible de primera categoría calculada de acuerdo con las normas tributarias vigentes.

La Sociedad registra impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de sus activos y pasivos, de acuerdo con las normas establecidas en la NIC 12 "Impuestos a las ganancias".

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 pasivo 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 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.

A la fecha de presentación de estos estados financieros, la Sociedad ha registrado sus impuestos diferidos en base a la tasa aplicable en el año de su reverso.

h. 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 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%.

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

Los dividendos percibidos de estas sociedades se registran reduciendo el valor de la participación, y los resultados obtenidos por estas sociedades que corresponden a la Sociedad

conforme a su participación se incorporan, netos de su efecto tributario, a la cuenta de resultados en "Participación en las ganancias (pérdidas) de Asociación y negocios conjuntos que se contabilizan utilizando el método de la participación" (valor patrimonial).

En la eventualidad que se pierda la influencia significativa o la inversión se venda o quede disponible para la venta, se discontinúa el método del valor patrimonial suspendiendo el reconocimiento de resultados proporcionales.

i. Inversiones y otros activos financieros - Los activos financieros dentro del alcance de NIC 39 son clasificados como activos financieros a valor justo a través de resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta, según corresponda. Cuando los instrumentos financieros son reconocidos inicialmente, son medidos a su valor justo más (en el caso de inversiones no a valor justo a través de resultados) costos de transacción que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del mismo.

La Sociedad evalúa la existencia de derivados implícitos en contratos e instrumentos financieros para determinar si sus características y riesgos están estrechamente relacionados con el contrato principal siempre que el conjunto no esté siendo contabilizado a valor razonable. En caso de no estar estrechamente relacionados, son registrados separadamente contabilizando las variaciones de valor directamente en el estado de resultados integrales.

El método de tasa de interés efectiva, corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero y de la asignación de los ingresos 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 cobrar (incluyendo todos los cargos sobre puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otros premios o descuentos), durante la vida esperada del activo financiero.

Todos los pasivos bancarios y obligaciones financieras de la Sociedad de largo plazo, se encuentran registrados bajo este método.

j. Dividendo mínimo - El artículo N° 79 de la ley de Sociedades Anónimas de Chile establece que, salvo acuerdo diferente adoptado en la Junta General Ordinaria de Accionistas 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 en función de la política de dividendos de la Sociedad o en base a los acuerdos particulares que se establezcan en relación a la repartición o no de ingresos.

Para los estados financieros presentados con anterioridad al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no se han distribuido dividendos provisorios ni definitivos, por acuerdo unánime de sus Accionistas.

2. 2 Nuevos pronunciamientos contables

- a) Las siguientes nuevas normas e interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017

La Administración ha evaluado la aplicación e impacto de estas nuevas normas, enmiendas e interpretaciones, y ha concluido que dichas nuevas normas no tienen impactos significativos en los estados financieros de la Sociedad.

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 15, <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 16, <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Aclaraciones a NIIF 15, <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i> .	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Aplicación NIIF 9 “Instrumentos Financieros” con NIIF 4 “Contratos de Seguro” (enmiendas a NIIF 4)	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha.

Enmiendas a NIIF (Continuación)	Fecha de aplicación obligatoria
Transferencias de propiedades de Inversión (enmiendas a NIC 40)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1 y NIC 28)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Características de prepago con compensación negativa (enmiendas a la NIIF 1 y NIC 28)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Participaciones de largo plazo en Asociadas y negocios conjuntos (enmiendas a la NIC 28)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23)	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018

Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 22 Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018

La Administración de la Sociedad está en proceso de análisis de la futura adopción de las normas e interpretaciones antes descritas cómo se detalla a continuación:

NIIF 9 Instrumentos financieros

Durante el año 2014, el IASB concluyó su proyecto de mejora sobre la contabilización de los instrumentos financieros con la publicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo de pérdidas esperadas para la contabilización del deterioro y cambios en la contabilidad de coberturas. La designación de la clasificación determina cómo se contabilizan los activos y pasivos financieros en los estados financieros y, en particular, la forma en que estos se miden.

La NIIF 9 cambia el enfoque para la clasificación de los activos financieros, basado en el modelo de negocio de la entidad para la gestión de los activos financieros y las características de sus flujos contractuales. En materia de deterioro la norma establece un único modelo que se aplicará a todos los instrumentos financieros, eliminando así una fuente de complejidad asociada con los requisitos contables anteriores, el cual requerirá de un reconocimiento oportuno de las pérdidas crediticias esperadas.

La NIIF 9 introduce mayor flexibilidad de los requisitos regulatorios para la contabilidad de coberturas, así como también nuevas alternativas de estrategias a utilizar, las nuevas disposiciones representan una revisión importante de la contabilidad de coberturas.

La fecha de aplicación obligatoria es a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

Actualmente la sociedad se encuentra trabajando en la evaluación e implementación de modelos y procedimientos relacionados con el deterioro crediticio de las cuentas por cobrar.

NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

Durante el año 2014, el IASB emitió la NIIF15, cuyo objetivo es establecer los principios que deberá aplicar una entidad para presentar información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, monto, oportunidad e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente. Esta nueva norma sustituye a las siguientes normas e interpretaciones vigentes: NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias, NIC 11 Contratos de construcción, CINIIF 13 Programa de fidelización de clientes, CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de inmuebles, CINIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes y SIC 31 Ingresos – Permutas de servicios de publicidad. El nuevo modelo aplicará a todos los contratos con clientes, excepto aquellos que están dentro del alcance de otras NIIF, tales como arrendamientos, contratos de seguros e instrumentos financieros.

En abril del 2016, IASB publicó enmiendas a la NIIF 15, clarificando requisitos para la implementación del nuevo estándar. Estas enmiendas aclaran cómo:

- Identificar una obligación de ejecución (la promesa de transferir un bien o un servicio a un cliente) en un contrato;
- Determinar si una empresa es el principal (el proveedor de un bien o servicio) o un agente (responsable de la organización para el bien o servicio que se proporciona); y
- Determinar si el producto de la concesión de una licencia debe ser reconocido en un punto en el tiempo o a lo largo del tiempo.

La fecha de aplicación de esta nueva norma es a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

A la fecha de emisión de estos estados financieros nos encontramos evaluando y cuantificado el impacto que tendrá la aplicación de esta nueva normativa.

NIIF 16 Arrendamientos

Durante el 2016, el IASB emitió la NIIF16, cuyo objetivo es establecer los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de arrendamientos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos.

La fecha de aplicación de la nueva norma es a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada pero sólo si también se aplica la NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.

La Sociedad implementara la NIIF 16 a partir del 1 de enero de 2019 y se encuentran en proceso de estimar impacto de la adopción de esta normativa.

3. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

El detalle, es el siguiente:

a. Cuenta por cobrar a entidad relacionada, no corriente

Rut	Sociedad	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	No Corrientes	
					31.12.2017	31.12.2016
					M\$	M\$
76.040.617-1	Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.	Chile	Cuenta corriente	UF	11.596.408	11.367.438

Los saldos están expresados en UF, y no devenga intereses.

b. Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes

Rut	Sociedad	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	No corrientes	
					31.12.2017	31.12.2016
					M\$	M\$
76.058.352-9	VivoCorp S.A. (Ex - VivoCorp SpA.)	Chile	Cuenta corriente	UF	11.529.999	11.312.603
77.005.200-9	Asesorias e Inv. San Pedro Ltda.	Chile	Cuenta corriente	UF	1.252.503	1.228.828
Totales					12.782.502	12.541.431

Los saldos están expresados en UF, y no devengan intereses.

c. Principales transacciones con partes relacionadas

Las principales transacciones con entidades relacionadas son las siguientes:

Sociedad	Concepto	31.12.2017		31.12.2016	
		Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$
Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.	Traspos otorgados	36.480	-	2.812.179	-
	Traspos recibidos	2.000	-	242.958	-
	Reajustes	194.490	(194.490)	278.923	278.923
VivoCorp S.A. (Ex - VivoCorp SpA.)	Traspos recibidos	23.980	-	2.350.263	-
	Reajustes	193.416	(193.416)	279.587	(279.587)
Asesorias e Inversiones San Pedro Ltda.	Traspos recibidos	2.664	-	249.639	-
	Reajustes	21.010	(21.010)	30.593	(30.593)

* * * * *

INMOBILIARIA OVALLE S.A. Y FILIALES

Estados financieros consolidados resumidos por los años
terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016
e informe de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Como auditores externos de VivoCorp S.A. (ex VivoCorp SpA.), hemos auditado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, sobre los que informamos con fecha 8 de marzo de 2018. Los estados financieros consolidados en forma resumida, preparados de acuerdo con lo establecido en la Norma de Carácter General (NCG) No. 30, sección II.2.1, párrafo A.4.2, emitida por la Comisión para el Mercado Financiero (“CMF”, antes Superintendencia de Valores y Seguros), de la afiliada Inmobiliaria Ovalle S.A. y filiales, y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas” adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros consolidados que hemos auditado.

La preparación de tales estados financieros consolidados en forma resumida que incluye los criterios contables aplicados y las transacciones con partes relacionadas, es responsabilidad de la Administración de VivoCorp S.A. (ex VivoCorp SpA.)

Informamos que los mencionados estados financieros consolidados en forma resumida y sus notas de “criterios contables aplicados” y “transacciones con partes relacionadas” de Inmobiliaria Ovalle S.A. y filiales, corresponden con aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por VivoCorp S.A. (ex VivoCorp SpA.) al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Este informe ha sido preparado teniendo presente lo requerido en la NCG No. 30, Sección II.2.1 párrafo A.4.2 de la CMF y se relaciona exclusivamente con VivoCorp S.A. (ex VivoCorp SpA.) y, es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y por la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado para ningún usuario distinto a los señalados.



Marzo 8, 2018



Alberto Kulenkampff G.
RUT: 8.499.162-7

INMOBILIARIA OVALLE S.A. Y FILIALES

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(En miles de pesos chilenos - M\$)**

ACTIVOS	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.383.612	565.839
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	5.718.472	5.575.605
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	6.540.231	6.557.713
Activos por impuestos corrientes	-	207.948
Total activos, corrientes	13.642.315	12.907.105
NO CORRIENTES:		
Otros activos no financieros, no corrientes	81.662	10.139
Propiedades de inversión	187.489.291	171.324.077
Total activos, no corrientes	187.570.953	171.334.216
TOTAL ACTIVOS	201.213.268	184.241.321

Las notas adjuntas numeros 1 a 3 forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

PATRIMONIO Y PASIVOS	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
CORRIENTES:		
Otros pasivos financieros, corrientes	14.162.535	5.181.346
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	2.786.205	2.323.467
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corriente	43.658	-
Pasivos por impuestos diferidos	110.385	-
Pasivos corrientes totales	<u>17.102.783</u>	<u>7.504.813</u>
NO CORRIENTES:		
Otros pasivos financieros, no corrientes	99.707.018	102.037.737
Otros pasivos no financieros, no corrientes	153.158	150.355
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corriente	22.366.953	25.283.653
Pasivo por impuestos diferidos	11.871.985	8.876.298
Total de pasivos no corrientes	<u>134.099.114</u>	<u>136.348.043</u>
Total pasivos	<u>151.201.897</u>	<u>143.852.856</u>
PATRIMONIO:		
Capital pagado	1.031	1.031
Resultados acumulados	42.004.950	33.374.956
Otras reservas	6.676.557	6.676.557
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	<u>48.682.538</u>	<u>40.052.544</u>
Participaciones no controladoras	<u>1.328.833</u>	<u>335.921</u>
Patrimonio neto	<u>50.011.371</u>	<u>40.388.465</u>
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS	<u><u>201.213.268</u></u>	<u><u>184.241.321</u></u>

INMOBILIARIA OVALLE S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(En miles de pesos chilenos - M\$)

	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Estados de resultados		
Ingresos de actividades ordinarias	16.741.568	14.085.952
Costo de ventas	<u>(2.039.595)</u>	<u>(2.011.385)</u>
Margen bruto	<u>14.701.973</u>	<u>12.074.567</u>
Otros (gastos) ingresos	143.208	(32.974)
Gastos de administración	(286.355)	(335.282)
Costos financieros	(5.904.837)	(5.433.113)
Utilidad por revaluación de propiedades de inversión	6.513.524	10.072.378
Ingresos financieros	37.426	94.084
Resultados por unidades de reajuste	<u>(2.120.979)</u>	<u>(3.412.337)</u>
Resultado antes de impuesto	<u>13.083.960</u>	<u>13.027.323</u>
Resultado por impuesto a las ganancias	<u>(3.412.054)</u>	<u>(3.439.338)</u>
Utilidad (pérdida) del año	<u>9.671.906</u>	<u>9.587.985</u>
Resultado atribuible a:		
Resultado atribuible a los propietarios de la controladora	8.629.994	8.682.876
Resultado atribuible a participaciones no controladoras	<u>1.041.912</u>	<u>905.109</u>
Utilidad del año	<u>9.671.906</u>	<u>9.587.985</u>
Estado de otros resultados integrales		
Utilidad (pérdida) del año	9.671.906	9.587.985
Otros resultados integrales	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado de ingresos y gastos integrales, total	<u>9.671.906</u>	<u>9.587.985</u>
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a:		
Resultado de integral atribuible a los propietarios de la controladora	8.629.994	8.682.876
Resultado de integral atribuible a las participaciones no controladoras	<u>1.041.912</u>	<u>905.109</u>
Resultado de ingresos y gastos integrales, total	<u>9.671.906</u>	<u>9.587.985</u>

Las notas adjuntas numeros 1 a 3 forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA OVALLE S.A. Y FILIALES

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

(En miles de pesos chilenos - M\$)

	Capital pagado M\$	Otras reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Total patrimonio neto M\$
Saldo inicial al 01.01.2017	1.031	6.676.557	33.374.956	40.052.544	335.921	40.388.465
Resultado integral	-	-	8.629.994	8.629.994	1.041.912	9.671.906
Utilidad del año	-	-	-	-	(49.000)	(49.000)
Disminución por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31.12.2017	1.031	6.676.557	42.004.950	48.682.538	1.328.833	50.011.371
Saldo inicial al 01.01.2016	1.031	6.676.557	24.692.080	31.369.668	(472.563)	30.897.105
Resultado integral	-	-	8.682.876	8.682.876	905.109	9.587.985
Utilidad del año	-	-	-	-	(96.625)	(96.625)
Disminución por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31.12.2016	1.031	6.676.557	33.374.956	40.052.544	335.921	40.388.465

Las notas adjuntas números 1 a 3 forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA OVALLE S.A. Y FILIALES

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTOS CONSOLIDADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(En miles de pesos chilenos - M\$)

	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	20.198.753	18.388.701
Otros cobros por actividades de operación	-	128.964
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(2.971.165)	(3.130.595)
Pagos procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar	-	(808.418)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(12.174)	(15.029)
Otros pagos por actividades de operación	(1.719.539)	(1.979.915)
Impuestos a las ganancias reembolsados	3.732	113.381
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	<u>15.499.607</u>	<u>12.697.089</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento		
Préstamos obtenidos de empresas relacionadas	7.443.203	9.279.200
Pago de préstamos a empresas relacionadas	(12.001.365)	(12.233.617)
Importes procedentes de pasivos por arrendamiento financiero de largo plazo	(476.652)	(3.429.803)
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	(3.143.207)	-
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	10.030.335	-
Intereses pagados	(5.421.995)	(5.036.826)
Reembolsos de préstamos	(1.827.138)	(1.494.945)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	<u>(5.396.819)</u>	<u>(12.915.991)</u>
Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión		
Compras de propiedades de inversión	(9.717.623)	(8.737.362)
Importes procedentes de la venta de propiedades de inversión	463.049	6.609.776
Intereses recibidos	18.559	94.085
Dividendos pagados	(49.000)	(96.621)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	<u>(9.285.015)</u>	<u>(2.130.122)</u>
Disminución neta en el efectivo y equivalentes al efectivo	817.773	(2.349.024)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	<u>565.839</u>	<u>2.914.863</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	<u>1.383.612</u>	<u>565.839</u>

Las notas adjuntas números 1 a 3 forman parte integral de estos estados financieros resumidos.

INMOBILIARIA OVALLE S.A. Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS RESUMIDOS

(En miles de pesos chilenos - M\$)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Ovalle S.A. se constituyó como una sociedad anónima cerrada el 17 de junio de 2008, siendo su actividad principal la compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje, u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos.

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

2. PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES

2.1 Principales criterios contables aplicados

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

a. Bases de presentación y preparación

Los presentes estados financieros consolidados resumidos de situación financiera de Inmobiliaria Ovalle S.A. y filiales por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se presentan en pesos chilenos y han sido preparados de acuerdo con normas que consideran supuestos y criterios contables según Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), emitidos por el International Accounting Standard Board (en adelante “IASB”), y aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 08 de marzo de 2018.

El presente informe ha sido preparado teniendo en consideración lo requerido en la NCG N° 30 (actualizada), sección II.2.1, párrafo A.4.2, de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) ex Superintendencia de Valores y Seguros (SVS) y se relaciona únicamente con Inmobiliaria Ovalle S.A. y sus filiales, y es emitido exclusivamente para información y uso de su Administración y de la Comisión para el Mercado Financiero, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.

La preparación de los presentes estados financieros consolidados conforme a las NIIF y requerimientos adicionales de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), requiere el uso de

ciertas estimaciones y supuestos por parte de la Administración. Estas estimaciones están basadas en el mejor saber de la Administración sobre los montos reportados, eventos o acciones.

b. Presentación de los estados financieros consolidados

Estado de Situación Financiera Consolidados

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

Estado de Resultados Integrales Consolidados

La Sociedad y filiales han optado por presentar sus estados de resultados clasificados por función.

Estado de Flujo de Efectivo

La Sociedad y filiales han optado por presentar su estado de flujo de efectivo de acuerdo con el método directo.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

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.

c. Bases de consolidación y combinación de negocios - Los presentes estados financieros consolidados, incorporan los estados financieros de Inmobiliaria Ovalle S.A. (la Sociedad) y sus filiales ("El Grupo" en su conjunto) lo cual incluye los activos, pasivos, resultados y los flujos de efectivo de la Sociedad y de sus filiales.

El valor de la participación de los accionistas en el patrimonio neto y en los resultados integrales de las filiales consolidadas se presenta, en el rubro "Patrimonio Neto: Participaciones no controladoras" del estado de situación financiera consolidado y "Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras" y "Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras" en el estado de resultados integrales consolidado.

(i) Filial: Son aquellas sobre las que Inmobiliaria Ovalle S.A. ejerce, directa o indirectamente su control, entendido como la capacidad de poder dirigir las políticas operativas y financieras de una empresa para obtener beneficios de sus actividades. Esta capacidad se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la propiedad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos políticos. Asimismo, se consolidan por este método aquellas entidades en las que, a pesar de no

tener este porcentaje de participación, se entiende que sus actividades se realizan en beneficio de la Sociedad, estando ésta expuesta a la mayoría de los riesgos y beneficios de la entidad dependiente.

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

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

RUT	Nombre sociedad	Moneda funcional	31.12.2017			31.12.2016		
			Porcentaje de participación			Porcentaje de participación		
			Directo %	Indirecto %	Total %	Directo %	Indirecto %	Total %
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	Peso chileno	-	91,79	91,79	-	91,79	91,79
76.012.814-7	Inmobiliarias Regionales S.A.	Peso chileno	-	91,80	91,80	-	91,80	91,80
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. (1)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A. (1)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A. (1)	Peso chileno	-	91,70	91,70	-	91,70	91,70
76.027.884-K	Inmobiliaria SRBG S.A. (1)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A. (1)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90

- (1) La filial directa Inmobiliarias Regionales S.A. ejerce el control sobre estas sociedades a través de la administración.
- (2) La filial directa SR Inmobiliaria S.A. ejerce el control sobre esta sociedad a través de la administración.

Las combinaciones de negocios entre sociedades del mismo grupo no generaron efectos en resultados, dado que fueron registradas como una unificación de intereses de entidades bajo control común con efectos en el patrimonio.

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 presentados en unidades de fomento (U.F), son valorizados al valor de cierre de la moneda a la fecha del estado de situación financiera consolidado publicada por el Instituto Nacional de Estadísticas (I.N.E).

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

	31.12.2017	31.12.2016
	\$	\$
Unidad de fomento	26.798,14	26.347,98

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

f. Impuesto a la renta e impuestos diferidos - La provisión de impuesto a la renta se determina sobre la base de la renta líquida imponible de primera categoría calculada de acuerdo con las normas tributarias vigentes.

La Sociedad registra impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de sus activos y pasivos, de acuerdo con las normas establecidas en la NIC 12 "Impuestos a las ganancias".

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 pasivo 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 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.

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

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

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

Las ganancias o pérdidas que surgen en ventas o retiros de propiedades de inversión se reconocen como "Otras ganancias (pérdidas)" en el estado 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 con opción de compra que reúnen las características de leasing financiero. Estos bienes no son jurídicamente de propiedad de la Sociedad mientras ésta no ejerza la opción de compra respectiva.

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

Tasa de descuento (WACC)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Variación mensual: Las propiedades de inversión son reajustadas mensualmente por la variación de la UF debido a que los contratos de arrendamiento y los costos de mantención son mayoritariamente en UF. El resultado generado es registrado en "Utilidad (pérdida) por revaluación de propiedades de inversión" del estado de resultados integrales por función.

h. Inversiones y otros activos financieros - Los activos financieros dentro del alcance de NIC 39 son clasificados como activos financieros a valor justo a través de resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta, según corresponda. Cuando los instrumentos financieros son reconocidos inicialmente, son medidos a su valor justo más (en el caso de inversiones no a valor justo a través de resultados) costos de transacción que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del mismo.

La Sociedad y sus filiales evalúan la existencia de derivados implícitos en contratos e instrumentos financieros para determinar si sus características y riesgos están estrechamente relacionados con el contrato principal siempre que el conjunto no esté siendo contabilizado a valor razonable. En caso de no estar estrechamente relacionados, son registrados separadamente contabilizando las variaciones de valor directamente en el estado de resultados integrales.

El método de tasa de interés efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero y de la asignación de los ingresos 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 cobrar (incluyendo todos los cargos sobre puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otros premios o descuentos), durante la vida esperada del activo financiero.

Todos los pasivos bancarios y obligaciones financieras de Inmobiliaria Ovalle S.A. y filiales, de largo plazo, se encuentran registrados bajo este método.

La Sociedad y sus filiales determinan la clasificación de sus activos financieros luego del reconocimiento inicial y, cuando es permitido y apropiado, revalúan esta designación a fines de cada ejercicio financiero. Todas las compras y ventas regulares de activos financieros son reconocidas en la fecha de venta, que es la fecha en la cual la Sociedad y sus filiales se comprometen a comprar el activo. Las compras y ventas de manera regular son compras o ventas de activos financieros, que requieren la entrega de activos dentro del período generalmente establecido por regulación o convención del mercado. Las clasificaciones de las inversiones que se usan son las siguientes:

- **Activos financieros a valor justo a través de resultado** - Los activos a valor justo a través de resultados incluyen activos financieros mantenidos para la venta y activos financieros designados en el reconocimiento inicial como a valor justo a través de resultados.

Los activos financieros son clasificados como mantenidos para la venta si son adquiridos con el propósito de venderlos en el corto plazo.

Los derivados, incluyendo derivados implícitos separados, también son clasificados como mantenidos para comercialización a menos que sean designados como instrumentos de cobertura efectivos, o como contratos de garantía financiera. Las utilidades o pérdidas por instrumentos mantenidos para su venta son reconocidas en resultados.

Cuando un contrato contiene uno o más derivados implícitos, el contrato híbrido completo puede ser designado como un activo financiero a valor justo a través de resultado excepto cuando el derivado implícito no modifica significativamente los flujos de efectivo o es claro que la separación del derivado implícito está prohibida.

- **Préstamos y cuentas por cobrar** - Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto aquellos con vencimiento superior a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera consolidado, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo en caso de que el reconocimiento de intereses sea inmaterial.
- i. **Pasivos financieros** - Los pasivos financieros se clasifican ya sea como pasivo financiero a “valor razonable a través de resultados” o como “otros pasivos financieros”.

- **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 sean designados a valor razonable a través de resultados.
- **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.

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 prepagó que se estime será ejercida.

j. Arrendamientos financieros – Un arrendamiento se clasificará como financiero, cuando se transfieran sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. Cuando la Sociedad, actúa como arrendatario de un bien en arrendamiento financiero, el costo de los activos arrendados se presenta en el estado de situación financiera, según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, se registra un pasivo en el estado de situación financiera por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado o la suma de los valores actuales de las cantidades a pagar al arrendador más, en su caso, el precio de ejercer la opción de compra. Estos activos se deprecian con criterios similares a los aplicados al conjunto de las propiedades, planta y equipo de uso propio o en plazo del arrendamiento, cuando éste sea más corto.

Los gastos financieros derivados de la actualización financiera del pasivo registrado se cargan en el rubro “Costos financieros” de los resultados integrales.

k. Arrendamientos operativos – Los arrendamientos en los cuales la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el activo permanecen en el arrendador, son clasificados como operativos. La Sociedad arrienda inmuebles en los cuales operan las oficinas de administración bajo contratos de arrendamientos de carácter operativo. El canon de arriendo de dichos inmuebles es determinado en base a un valor UF por metros cuadrados del período o un monto mínimo reajutable. Los pagos de arrendamiento son cargados al rubro “Gastos de Administración” del estado de resultados integral según se incurren.

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

m. Reconocimiento de ingresos - Los ingresos son reconocidos linealmente, en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Sociedad y sus filiales, y estos 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. Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de reconocer ingresos.

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

n. 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 ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad no realizó operaciones de potencial efecto dilutivo, que suponga una ganancia por acción diluida diferente del beneficio básico por acción.

ñ. Dividendo mínimo - El artículo N° 79 de la ley de Sociedades Anónimas de Chile establece que, salvo acuerdo diferente adoptado en la Junta General Ordinaria de Accionistas 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 en función de la política de dividendos de la Sociedad o en base a los acuerdos particulares que se establezcan en relación con la repartición o no de ingresos.

La política de dividendo consiste en distribuir a lo menos el 30% de las utilidades líquidas distribuibles de cada ejercicio. Ello no se contrapone con que eventualmente se puedan repartir dividendos sobre dicho mínimo atendiendo a las particularidades y circunstancias de hecho que se puedan suscitar durante el año. Para estos efectos, la “Utilidad Líquida Distribuible” excluirá de la ganancia de la controladora determinada en el ejercicio, los siguientes resultados:

- a) Los resultados no realizados correspondientes a la variación del valor razonable de las Propiedades de Inversión. Los principales ajustes al valor razonable de las Propiedades de Inversión corresponden a la revalorización en función de sus flujos futuros. La valorización de dichos activos se encuentra regulada por la norma contable NIC 40 “Propiedades de

Inversión”. Estos resultados serán reintegrados a la “Utilidad Líquida Distribuible” al momento de la venta de los activos o de su enajenación por algún otro medio.

- b) Los efectos de los impuestos diferidos que se deriven de los ajustes asociados a los conceptos indicados en el punto anterior.

o. 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 de situación financiera.

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

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

2. 2 Nuevos pronunciamientos contables

- a) Las siguientes nuevas normas e interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (enmiendas a NIC 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Iniciativa de Revelación (enmiendas a NIC 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 12)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2017

La Administración ha evaluado la aplicación e impacto de estas nuevas normas, enmiendas e interpretaciones, y ha concluido que dichas nuevas normas no tienen impactos significativos en los estados financieros de la Sociedad.

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 15, <i>Ingresos procedentes de contratos con clientes</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
NIIF 16, <i>Arrendamientos</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019
NIIF 17, <i>Contratos de Seguros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Aclaraciones a NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Aplicación NIIF 9 “Instrumentos Financieros” con NIIF 4 “Contratos de Seguro” (enmiendas a NIIF 4)	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha.

Enmiendas a NIIF (Continuación)	Fecha de aplicación obligatoria
Transferencias de propiedades de Inversión (enmiendas a NIC 40)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Mejoras anuales ciclo 2014-2016 (enmiendas a NIIF 1 y NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
Características de prepago con compensación negativa (enmiendas a la NIIF 1 y NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Participaciones de largo plazo en Asociadas y negocios conjuntos (enmiendas a la NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018

Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 22 Operaciones en moneda extranjera y consideración anticipada	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018

La Administración de la Sociedad está en proceso de análisis de la futura adopción de las normas e interpretaciones antes descritas cómo se detalla a continuación:

NIIF 9 Instrumentos financieros

Durante el año 2014, el IASB concluyó su proyecto de mejora sobre la contabilización de los instrumentos financieros con la publicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo de pérdidas esperadas para la contabilización del deterioro y cambios en la contabilidad de coberturas. La designación de la clasificación determina cómo se contabilizan los activos y pasivos financieros en los estados financieros y, en particular, la forma en que estos se miden.

La NIIF 9 cambia el enfoque para la clasificación de los activos financieros, basado en el modelo de negocio de la entidad para la gestión de los activos financieros y las características de sus flujos contractuales. En materia de deterioro la norma establece un único modelo que se aplicará a todos los instrumentos financieros, eliminando así una fuente de complejidad asociada con los requisitos contables anteriores, el cual requerirá de un reconocimiento oportuno de las pérdidas crediticias esperadas.

La NIIF 9 introduce mayor flexibilidad de los requisitos regulatorios para la contabilidad de coberturas, así como también nuevas alternativas de estrategias a utilizar, las nuevas disposiciones representan una revisión importante de la contabilidad de coberturas.

La fecha de aplicación obligatoria es a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

Actualmente la sociedad se encuentra trabajando en la evaluación e implementación de modelos y procedimientos relacionados con el deterioro crediticio de las cuentas por cobrar.

NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

Durante el año 2014, el IASB emitió la NIIF15, cuyo objetivo es establecer los principios que deberá aplicar una entidad para presentar información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, monto, oportunidad e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente. Esta nueva norma sustituye a las siguientes normas e interpretaciones vigentes: NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias, NIC 11 Contratos de construcción, CINIIF 13 Programa de fidelización de clientes, CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de inmuebles, CINIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes y SIC 31 Ingresos – Permutas de servicios de publicidad. El nuevo modelo aplicará a todos los contratos con clientes, excepto aquellos que están dentro del alcance de otras NIIF, tales como arrendamientos, contratos de seguros e instrumentos financieros.

En abril del 2016, IASB publicó enmiendas a la NIIF 15, clarificando requisitos para la implementación del nuevo estándar. Estas enmiendas aclaran cómo:

- Identificar una obligación de ejecución (la promesa de transferir un bien o un servicio a un cliente) en un contrato;
- Determinar si una empresa es el principal (el proveedor de un bien o servicio) o un agente (responsable de la organización para el bien o servicio que se proporciona); y
- Determinar si el producto de la concesión de una licencia debe ser reconocido en un punto en el tiempo o a lo largo del tiempo.

La fecha de aplicación de esta nueva norma es a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

A la fecha de emisión de estos estados financieros nos encontramos evaluando y cuantificado el impacto que tendrá la aplicación de esta nueva normativa.

NIIF 16 Arrendamientos

Durante el 2016, el IASB emitió la NIIF16, cuyo objetivo es establecer los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de arrendamientos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos.

La fecha de aplicación de la nueva norma es a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada pero sólo si también se aplica la NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.

La Sociedad implementará la NIIF 16 a partir del 1 de enero de 2019 y se encuentran en proceso de estimar impacto de la adopción de esta normativa.

3. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

El detalle de los saldos y las principales transacciones con empresas relacionadas es el siguiente:

a. Cuentas por cobrar a entidad relacionada

Rut	Sociedad	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	Corriente		
					31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$	
76.046.651-4	Inmobiliara Puente Limitada	Chile	Cuenta corriente	\$	5.514.750	4.404.750	
76.146.228-8	CAI Constructora S.A.	Chile	Cuenta corriente	\$	119.000	1.000.000	
81.537.600-5	Rendic Hermanos S.A.	Chile	Servicios prestados	UF	495.536	643.010	
96.618.540-6	Alvi Supermercados Mayorista S.A.	Chile	Servicios prestados	UF	233.716	273.452	
76.012.833-3	Super 10 S.A.	Chile	Servicios prestados	UF	177.229	206.019	
96.511.460-2	Corstrumart S.A.	Chile	Servicios prestados	UF	-	30.482	
Totales						<u>6.540.231</u>	<u>6.557.713</u>

b. Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Rut	Sociedad	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	Corriente		No corriente	
					31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
96.511.460-2	Construmart S.A.	Chile	Cuenta corriente	UF	43.658	-	-	-
76.058.352-9	VivoCorp SpA.	Chile	Servicios prestad	UF	-	-	14.853.030	17.895.950
76.842.460-8	Inmobiliaria Andalucía Ltda.	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	6.577.222	6.466.737
78.435.780-5	Inversiones Comerciales Raíces Ltda.	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	936.701	920.966
Totales					43.658	-	22.366.953	25.283.653

c. Principales transacciones y sus efectos en resultados

Las principales transacciones con entidades relacionadas son las siguientes:



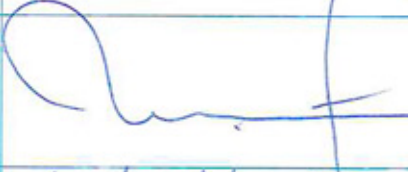


Rut	Sociedad	Concepto	31.12.2017		31.12.2016	
			Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$
76.058.352-9	Vivocorp S.A. (Ex Vivocorp SPA)	Servicios recibidos	1.201.483	(1.009.650)	984.714	(827.491)
		Pago de servicios	325.754	-	808.418	-
		Arriendos liquidados	18.386.359	15.450.722	15.783.833	13.263.725
		Remesas recibidas	19.076.976	-	17.585.145	-
		Déficit centros comerciales	-	-	6.368	6.368
		Traspos Otorgados	10.891.365	-	12.233.617	-
		Traspaso recibidos	6.562.203	-	7.094.579	-
		Intereses	298.697	(298.697)	334.326	(334.326)
		Reajustes	379.582	(379.582)	349.792	(349.792)
81.537.600-5	Rendic Hermanos S.A.	Arriendo de locales	168.467	141.569	445.804	374.625
		Pagos recibidos	-	-	191.332	-
96.618.540-6	Alvi Supermercados Mayorista S.A.	Arriendo de locales	39.734	33.390	49.966	41.988
		Pagos recibidos	-	-	-	-
76.012.833-3	Super 10 S.A.	Arriendo de locales	177.229	148.932	21.654	18.197
96.511.460-2	Construmart S.A.	Arriendo de locales	45.966	38.627	30.482	25.615
		Servicios recibidos	28.173	(23.675)	-	-
76.842.460-8	Inmobiliaria Andalucía Ltda.	Reajustes	110.485	(110.485)	153.790	(153.790)
78.435.780-5	Inversiones Comerciales Raíces Ltda.	Traspos recibidos	-	-	-	-
		Reajustes	15.735	(15.735)	25.128	(25.128)
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	Traspos Otorgados	1.110.000	-	-	-
76.146.228-8	CAI Constructora S.A.	Traspos recibidos	881.000	-	-	-

* * * * *

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

VivoCorp S.A.
RUT: 76.058.352-9

Los abajo firmantes se declaran responsables respecto de la veracidad de la información incorporada en la presente memoria anual 2017, en cumplimiento de la Norma de Carácter General N° 30, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros.

Nombre	RUT	Cargo	Firma
Fernando Siña Gardner	7.103.672-3	Presidente	
Juan Echeverría Gonzáles	6.612.954-3	Director	
Pilar Dañobeitia Estades	8.668.195-1	Director	
José Miguel Bulnes Valdés	9.981.997-9	Director	
Jorge Andrés Saieh Guzmán	8.311.093-7	Director	
Cristián Jijena De Solminihac	7.314.737-9	Gerente General	

ViVOCORP