

VIVOCORP



MEMORIA ANUAL CORPORATIVA 2018



CONTENIDO

4 VivoCorp en una mirada	10 Carta del Gerente General	18 Gobierno Corporativo	33 Un paso al futuro
6 Carta del Presidente	14 Equipo Ejecutivo	22 Gestión de Negocios	37 Información de la Sociedad
8 Información del Directorio	16 Lo que nos mueve	28 Nuestras Personas	70 Estados financieros

VIVOCORP EN UNA MIRADA



10 años de operación

2009

Mall Vivo Panorámico, Mall Vivo Centro y Mall Vivo Rancagua (este último transferido a Grupo Patio el año 2013), los cuales fueron adquiridos por VivoCorp y remodelados en su oferta y experiencia de compra.

2013

Se inaugura el primer proyecto desarrollado íntegramente por VivoCorp y el primero en su formato: Vivo Outlet Maipú.

2014

VivoCorp da nueva vida al corazón de La Dehesa y abre las puertas de Mall Vivo Los Trapenses, que logra entregar a su entorno, servicios, entretención y gastronomía en un solo lugar.

2015

CasaCostanera inicia sus operaciones en uno de los barrios más exclusivos de Santiago. VivoCorp participa de la sociedad junto a Inmobiliaria Cosnav S.A.

2016

Se abren a público Mall Vivo San Fernando y Vivo Outlet Peñuelas.

2017

La inauguración de cuatro centros comerciales, en un mismo año VivoCorp marca un hito inédito en el desarrollo inmobiliario de la industria. Estos son: Vivo Outlet La Florida, Mall Vivo Coquimbo, Vivo Outlet Temuco y Mall Vivo Imperio.

2018

En el 2018 nuestra meta fue la consolidación de los centros comerciales inaugurados en los años anteriores siendo esto lo más relevante de este año.

INFORMACION DE LA PROPIEDAD



Inversiones Terra
VolcomCapital

63,39%

36,61%

Resultados 2018

EBITDA de
\$31.219 millones
Un 29,8% mayor a 2017

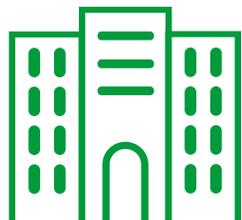
Utilidades por
\$41.527 millones
Un 17,4% mayor a 2017

Ingresos por
\$51.059 millones
Con un crecimiento de 16,50% con respecto a 2017

Proyectos en construcción y remodelación con una inversión de
USD 300 millones

Superficie

a Diciembre de 2018



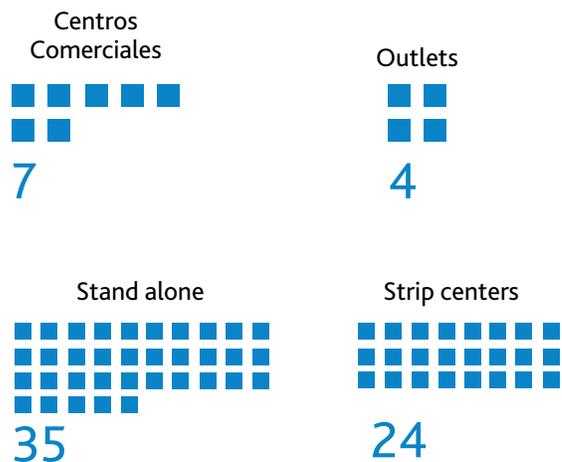
402.669 m2

GLA

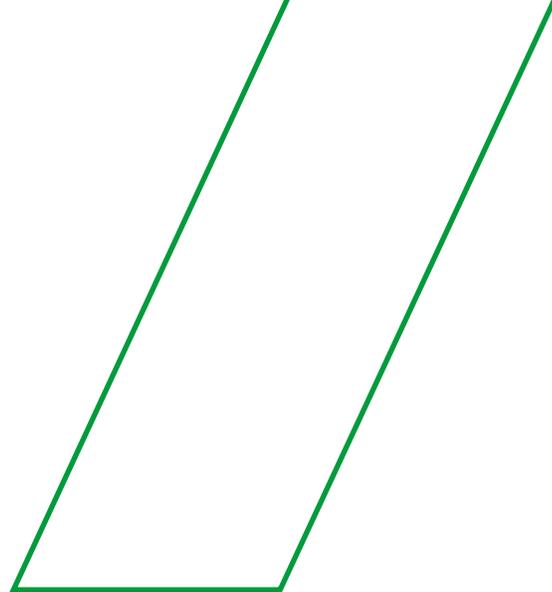
70

Activos Total

Composición de la cartera



CARTA DEL PRESIDENTE



Fernando Siña
Gardner
Presidente
VIVOCORP

Estimados accionistas,

Tengo el agrado de presentarles la Memoria Anual 2018 de VivoCorp S.A., una empresa de la industria del Retail Inmobiliario que llena de orgullo a CorpGroup.

En los últimos diez años inauguramos, con un éxito inédito en la industria, una amplia cartera de centros comerciales distribuidos a lo largo del país: grandes malls, outlets innovadores, múltiples strip centers y tiendas en formato stand alone.

Esta joven empresa en comparación a su competencia ha sido capaz de obtener números sólidos frente a los desafíos macroeconómicos de una industria que depende de su relación con el consumidor. Hoy se puede decir que los resultados de VivoCorp hablan por sí solos.

A diciembre de 2018 esta compañía, que administra 402.669 m² valorizados por sobre los US\$1.000 millones, obtuvo ingresos totales que superan los \$ 51.000 millones y generaron un Ebitda de \$ 31.219 millones.

Las razones detrás de estos resultados son múltiples. Una de ellas es contar con una estructura de centros comerciales que permite que los operadores sigan fieles a la marca Vivo y que, a pesar de los movimientos del mercado, prefieran seguir adelante y mantener su relación con la compañía. Ellos confían en VivoCorp y creen que seguir juntos es una buena decisión.

Esto no es casualidad. A pesar de las nuevas tendencias que desafían a la industria de centros comerciales, entre 2017 y 2018 el flujo de clientes de nuestros centros comerciales creció de 3,5 millones de personas a 5,1 millones en el promedio mensual de visitas.

A diciembre de 2018 esta compañía, que administra 402.669 m2 valorizados por sobre los US\$1.000 millones, obtuvo ingresos totales que superan los \$ 51.000 millones y generaron un Ebitda de \$ 31.219 millones.

Además, en el pasado ejercicio se consolidaron de manera exitosa las cuatro inauguraciones de 2017, se logró arrendar prácticamente la totalidad del espacio nuevo disponible y se mejoraron con creces los flujos del período anterior. De hecho, hay una gran parte de la curva de crecimiento de esos activos que se logró en los últimos doce meses. Con este proceso de cierre de la primera etapa de expansión se abre paso a un nuevo ciclo de expansión en 2019.

Otro de los hitos que refleja el buen desempeño del último año, fue la inscripción de VivoCorp en la Superintendencia de Valores y Seguros (actual Comisión para el Mercado Financiero) y la emisión, en el mes de Enero, del primer bono corporativo por US\$ 93 millones a través de dos series: la serie B, con vencimiento a 5 años, se colocó a una tasa de UF+2,41% y la serie C, con vencimiento a 21 años, se colocó a una tasa de UF+3,39%. Ambas tuvieron demandas que superaron el monto ofrecido en 2 y 2,6 veces respectivamente.

Con esto, la empresa dio un gran salto al pasar a ser una compañía regulada y al tener un instrumento de deuda pública en el mercado, que actualmente se encuentra transando con resultados positivos y con tasas muy cercanas a las de los principales competidores. Con este respaldo financiero, VivoCorp confirma su posición de actor relevante en el mercado.

Una experiencia similar se observó a nivel interno. Como se detalla más adelante en las páginas de este reporte, durante 2018 se lanzó el proyecto VivoGo para implementar la plataforma SAP S4/HANA al interior de la compañía. Esto ha permitido dar los pasos necesarios para administrar una empresa que crece de forma firme y acelerada, y que, al mismo tiempo, busca ser más relevante y tener mayor exposición en los mercados financieros. Este avance

en la gestión de nuestros proyectos contribuye a que podamos enfrentar uno de los desafíos más interesantes en la historia de VivoCorp: aumentar la curva de madurez de nuestros centros comerciales y sacar adelante, entre 2019 y 2022, los proyectos más grandes e innovadores que se han desarrollado desde su fundación.

Sabemos que no basta con seguir abriendo más centros comerciales y captando nuevos contratos, la clave para una empresa moderna y dinámica como la que hoy presento está en ir mejorando la experiencia del cliente final, potenciando los espacios complementarios y adecuando la gestión del negocio a la realidad que nos espera en el futuro cercano.

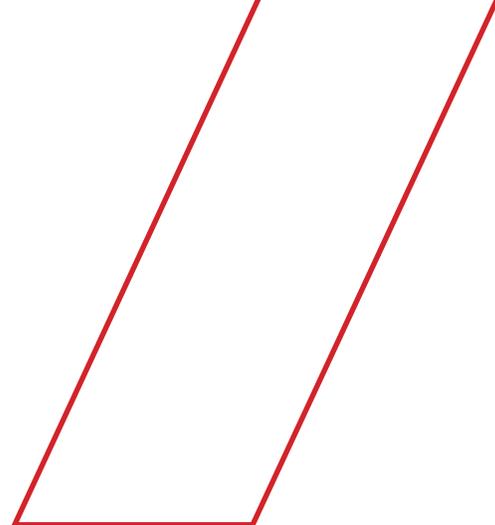
Asimismo, es fundamental mantener en el tiempo la relación de confianza con los locatarios, la capacidad de reencantar a los operadores y el mutuo beneficio obtenido en los últimos años. En ese sentido, seguiremos propiciando espacios que los ayuden en el camino de mejorar su rentabilidad y continuaremos brindando apoyo en las gestiones necesarias para hacer que sus ventas crezcan.

Solo podremos afianzar nuestra posición de liderazgo si seguimos invirtiendo recursos, talento y energía para ofrecer uno de los servicios más destacados de la industria, un mix de tiendas altamente atractivo y una de las mejores experiencias de visita.

Un cordial saludo,

Fernando Siña Gardner
Presidente VIVOCORP

INFORMACIÓN DEL DIRECTORIO



Fernando Siña Gardner

Director

7.103.672-3

Ingeniero Civil Industrial, Universidad de Chile

En el cargo desde 2009



José Miguel Bulnes Valdés

Director

9.981.997-0

Ingeniero Comercial, Pontificia Universidad Católica de Chile
Máster en Administración de Negocios (MBA), Universidad de Kellogg

En el cargo desde 2016

Juan Bernabé Echeverría González

Director

6.612.954-3

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

En el cargo desde 2016



Jorge Andrés Saieh Guzmán

Director

8.311.093-7

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

En el cargo desde 2017



Pilar Dañobeitia Estades

Directora

8.668.195-1

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

En el cargo desde 2009



Juan Andrés Olivos Bambach

Director

7.013.115-3

Ingeniero Comercial, Universidad de Chile
Estudios de postgrado en la Universidad de Stanford

En el cargo desde 2018





CARTA DEL GERENTE GENERAL



Cristián Jjena
De Solminihac
Gerente General
VIVOCORP

Estimados accionistas,

El 2018 se consolidaron los resultados de un ciclo muy importante para la compañía. Durante el año 2017 se culminó con una etapa del plan de crecimiento y desarrollo de cinco años, en los que, con nueve aperturas, prácticamente se dobló el tamaño y alcance territorial de la Compañía, a pesar de las dificultades propias de un entorno macroeconómico complejo.

Los números del último ejercicio confirman esta consolidación. En relación a 2017, las ventas totales aumentaron un 46,7%, el EBITDA creció en \$7.172 millones, es decir en un 29,8%, y la vacancia total se redujo a la mitad.

Hay múltiples variables que influyeron en los resultados de un año que nos enorgullece. Como ya mencionaba el Sr. Presidente del Directorio, en el mes de enero de 2018 se concretó la primera colocación de bonos corporativos por US\$ 93 millones, en condiciones muy atractivas, hito que ubicó a VivoCorp entre los más importantes jugadores de la industria y le permitió mantenerse dentro de los cuatro operadores nacionales de mayor tamaño.

Entre los hechos más relevantes podemos mencionar la compra del terreno para el próximo Vivo Outlet Puente Alto el que contará

Los números del último ejercicio confirman esta consolidación. En relación a 2017, las ventas totales aumentaron un 46,7%, el EBITDA creció en \$7.172 millones, es decir en un 29,8%, y la vacancia total se redujo a la mitad.

además con un parque de 12.000 m², ofreciendo a la comunidad el primer proyecto comercial en Chile rodeado por especies endémicas emplazado en una de las comunas con menor cantidad de áreas verdes por metro cuadrado de Santiago. Este proyecto junto a la apertura de cines en Mall Vivo Coquimbo y en Vivo Outlet La Florida, demuestra la integración de la entretención a la oferta comercial, convirtiendo a estos activos en espacios aún más atractivos y alineado con las necesidades de los clientes.

Además, comenzamos a desarrollar nuevos proyectos que nos permitirán entrar a un nuevo ciclo de crecimiento, entre ellos, destaca la ampliación de Vivo Outlet Maipú y Vivo Outlet Peñuelas, y la obtención del permiso para iniciar las obras del proyecto intercomunal Vivo Santiago, uno de los malls más relevantes de la historia de la compañía. Este último, con 220 mil m² totales y 85 mil m² arrendables, constituirá un centro comercial de gran envergadura y con una alta capacidad de innovar. Lo anterior está dado por su gran cantidad de operadores, su multiformato y su uso mixto, ya que por primera vez en Chile se integrarán los usos comerciales con los de vivienda. Sin duda, el desarrollo de este proyecto es un hito fundamental para una compañía que quiere seguir innovando y sorprendiendo a las más de cinco millones de

personas que visitan cada mes los centros comerciales de VivoCorp.

En paralelo a la actividad de desarrollo y construcción, hemos culminado con el proceso de arriendo de las oficinas disponibles de Mall Vivo Imperio y Mall Vivo Los Trapenses, lo que demuestra la integración de mercado de centros comerciales (formato mall) con oferta de oficinas.

Por el lado del rendimiento de los activos, cada uno de los formatos que operamos, obtuvieron flujos positivos en los últimos 12 meses. Los cuatro Vivo Outlets han demostrado una capacidad imbatible de mantenerse resilientes ante los ciclos económicos. Estos definitivamente lograron capturar la preferencia de los clientes y se transformaron en un actor relevante en esta categoría de centros comerciales, lo que nos incentiva a profundizar el foco en este segmento de la industria. En esa línea, se están habilitando cines, tiendas intermedias, una mayor oferta gastronómica y un nuevo concepto que reunirá todas las marcas de automóviles en un solo lugar, reforzando el foco en el cliente con más y mejores servicios.

Los formatos stand alone y strip center se mantuvieron estables en sus buenos resultados y actualmente continúa siendo una

CARTA DEL GERENTE GENERAL

oportunidad para expandir nuestras operaciones. En 2018 se abrió un nuevo strip center en Ciudad de los Valles, en la comuna de Pudahuel, y en 2019 se seguirá avanzando hacia más metros cuadrados, más flujo y más venta.

Los malls, en tanto, tuvieron un fuerte crecimiento, dado principalmente por las cuatro aperturas de 2017 y la validación de un mix a la medida del cliente, consiguiendo entre otros logros, una presencia de liderazgo en el centro Santiago con Vivo El Centro y Vivo Imperio. Vivo Coquimbo, aumentó considerablemente sus ventas por metro cuadrado y algo similar ocurrió con Vivo San Fernando.

El modelo de VivoCorp considera el diálogo constante con la comunidad y recoger, en el diseño de sus proyectos, los elementos del entorno urbano, algo que se ha mantenido como un sello absoluto de la compañía. De hecho, la ICSC (Asociación Internacional de Centros Comerciales, según su sigla en inglés) distinguió el diseño del Mall Vivo Imperio en la categoría más relevante de los premios Recon Latin America 2018.

Por el lado de las acciones de marketing, otro hito importante

a destacar es el mejoramiento de los índices de recordación de marca Vivo, pasando de un 1,2% en 2017 a un 17% a finales de 2018.

En el ámbito interno, 2018 también fue un año importante, ya que se marcó uno de los hitos más relevantes de los últimos 11 años de operación, al desarrollar e implementar una plataforma SAP operativa, lo que ha permitido llevar a esta empresa al ritmo que su tamaño le exige. Con esto se ha mejorado la visualización del estado de avance de las líneas de trabajo y se han podido fortalecer las distintas acciones que favorecen el crecimiento de la compañía.

Sabemos que ser líderes de desarrollo en el mercado exige mucha responsabilidad con los operadores y consumidores, por eso, seguiremos trabajando arduamente en proyectos capaces de aportar a la diversidad, la innovación y la calidad dentro de la industria.

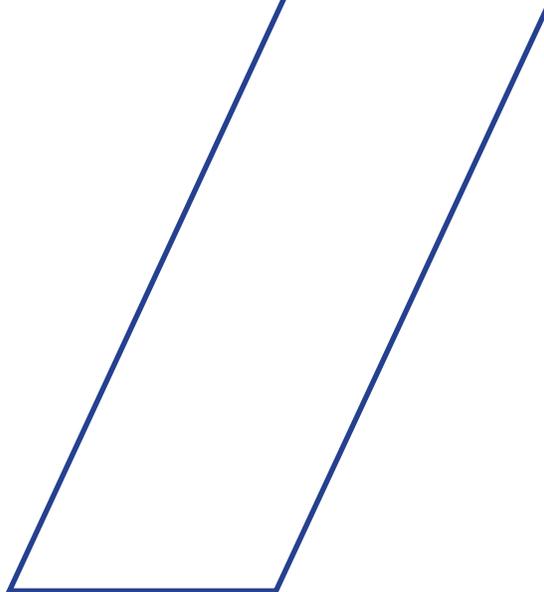
Para concluir, es fundamental reconocer que no habría sido posible lograr los resultados de 2018 y poder proyectar un 2019 con grandes desafíos para VivoCorp, sin la confianza de nuestros clientes y proveedores, el apoyo constante del directorio y el

trabajo arduo de nuestros colaboradores que contribuyen a la implementación de los distintos proyectos. Juntos constituyen los cimientos necesarios para que esta compañía mantenga su forma inteligente de trabajar y siga generando un valor diferenciador ante los ojos del mercado. Gracias a ellos hoy se puede avanzar a paso firme hacia un nuevo ciclo de crecimiento.

Un cordial saludo,

Cristián Jijena De Solminihac
Gerente General de VIVOCORP

EQUIPO EJECUTIVO



Cristián Jijena De Solminihac

Gerente General

7.314.737-9

Ingeniero Comercial, Pontificia Universidad Católica de Chile

En el cargo desde 2009

Francisco Achelat Salvador

Gerente Comercial Corporativo

12.232.733-7

Ingeniero Comercial, Universidad del Desarrollo

En el cargo desde 2009

Patricia Campillay Oyaneder

Gerente Contralor

7.483.995-9

Contador Auditor e Ingeniero en Información y

Control de Gestión, Universidad de Chile

En el cargo desde 2014

Miguel Etcheverry Muñoz

Gerente de Proyectos

8.192.186-5

Ingeniero comercial, Pontificia Universidad Católica de Chile

En el cargo desde 2011

Patricio Rivera Lobos

Gerente Control de Proyectos

6.656.640-4

Arquitecto, Universidad de Chile

En el cargo desde 2014

Rodrigo de Diego Calvo

Gerente de Inversiones y Desarrollo

10.193.981-2

Ingeniero comercial, Pontificia Universidad Católica de Chile

En el cargo desde 2014

Fernando Moyano Pérez

Fiscal

8.668.460-8

Abogado, Universidad Nacional Andrés Bello

En el cargo desde 2009

Fernando Felbol Guajardo

Gerente de Centros Comerciales y

Marketing

10.931.980-5

Ingeniero Comercial, Pontificia Universidad Católica de Chile

En el cargo desde 2011

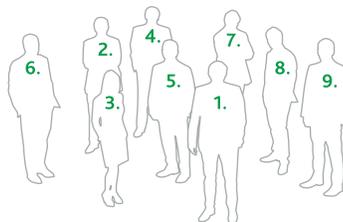
Juan Pablo Lavín Tocornal

Gerente de Administración y Finanzas

15.097.925-0

Ingeniero Civil, Pontificia Universidad Católica de Chile

En el cargo desde 2014



1. *Cristián Jijena De Solminihaç*
2. *Francisco Achelat Salvador*
3. *Patricia Campillay Oyaneder*
4. *Miguel Etcheverry Muñoz*
5. *Patricio Rivera Lobos*
6. *Rodrigo de Diego Calvo*
7. *Fernando Moyano Pérez*
8. *Fernando Felbol Guajardo*
9. *Juan Pablo Lavín Tocorna*

LO QUE NOS MUEVE



Un propósito compartido

Queremos ser líderes en el negocio de gestión y desarrollo inmobiliario, en los mercados seleccionados, destacar por nuestra capacidad para innovar y gestionar eficazmente. Nuestro elevado sentido ético y de responsabilidad con el equipo humano de la compañía, su entorno y la comunidad que rodea la operación.

Una misión que nos inspira

Trabajamos a diario por ser el gestor y desarrollador inmobiliario de referencia en los mercados donde operamos, en base a la creación de valor como pilar fundamental de nuestro quehacer. La satisfacción de nuestros accionistas, clientes y colaboradores serán siempre el foco de nuestra actividad.

Seis valores fundamentales

1

Integridad

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

2

Pasión - Razón

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

3

Proactividad

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

4

Excelencia

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

5

Trabajo en equipo

La colaboración entre los equipos nos ha permitido ser lo que somos hoy. Trabajar juntos y en equipo, en favor de un objetivo común, es fundamental para nosotros.

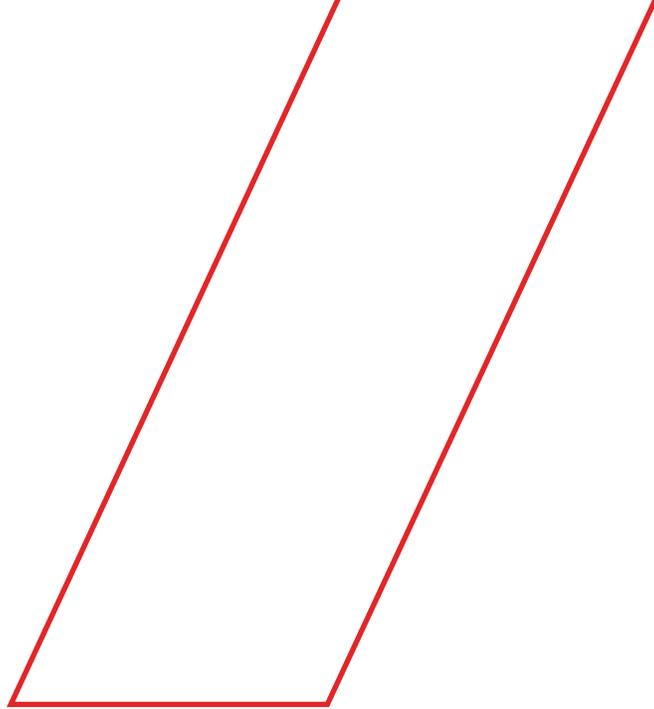
6

Disciplina

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



GOBIERNO CORPORATIVO



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

Accionistas

Son los propietarios de la compañía, eligen al directorio y aprueban las memorias, las políticas de dividendos y fiscalizan la administración de la sociedad. Entre otras materias, aprueban las memorias, las políticas de dividendo y designan a los auditores externos.

Directorio

Corresponde por ley al órgano colegiado responsable de la administración de la sociedad. Define los objetivos, la estrategia las políticas de la compañía, designa al gerente general y delega en él la ejecución de la estrategia. A su vez, 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 decisiones en relación a las actividades estratégicas de la compañía. En la actualidad operan el Comité de Auditoría y el Comité estratégico de inversiones.

Gerente General

Vela por el correcto funcionamiento y orgánica de la compañía. Propone objetivos, estrategias y políticas al directorio. Coordina,

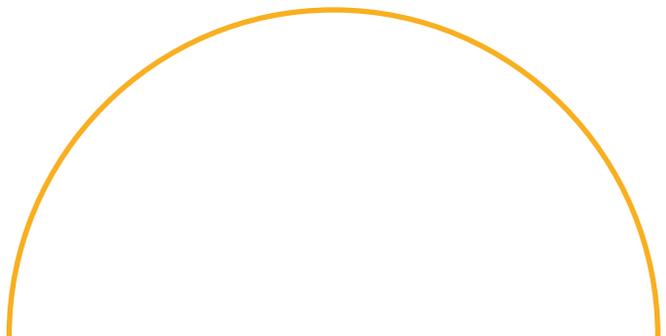
supervisa y delega la ejecución de la estrategia de la compañía en los principales ejecutivos o gerentes de primera línea.

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

- ▶ 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 de conducta y ética

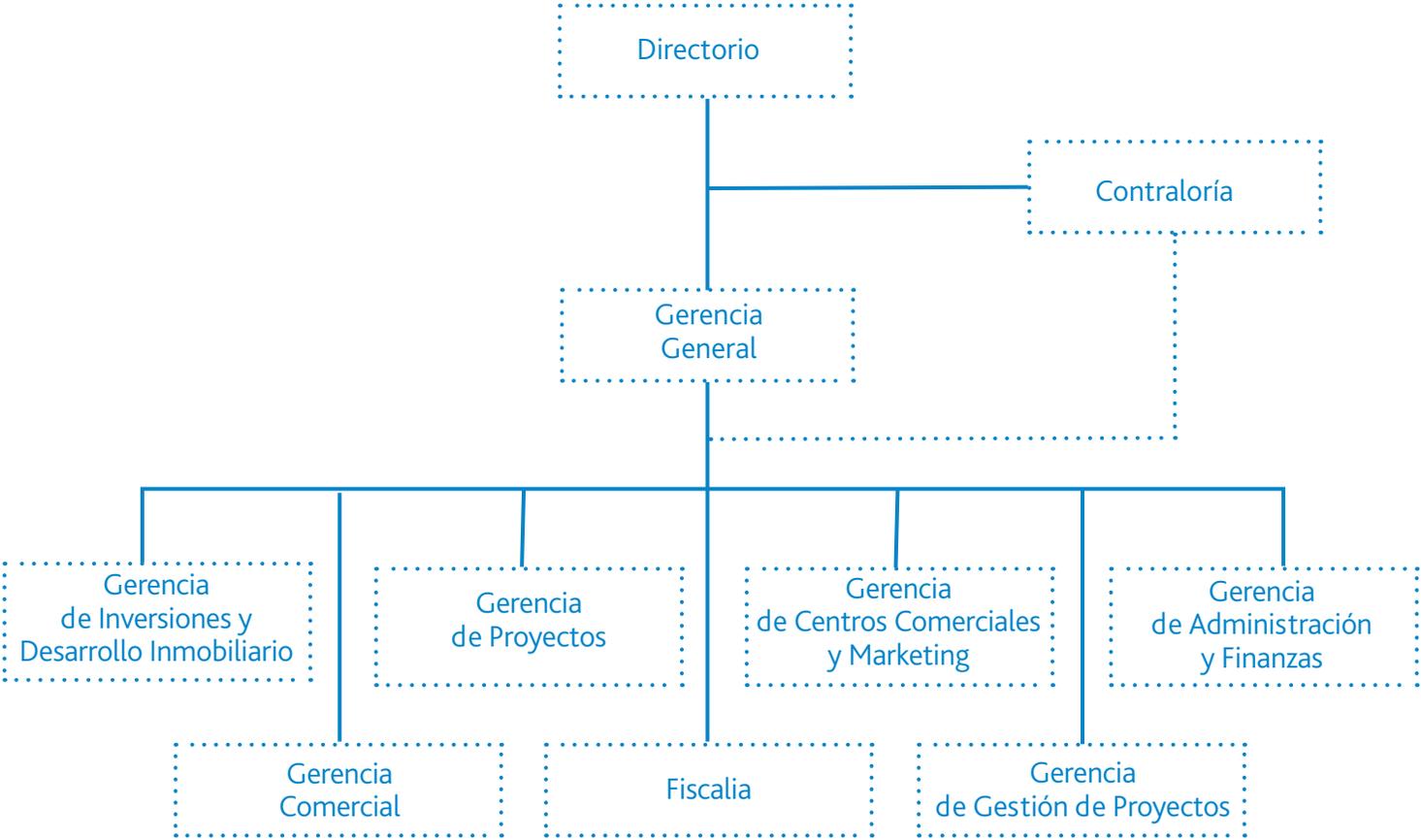
La compañía ha implementado el modelo de prevención de delitos de la ley 20.393 sobre responsabilidad penal de las personas jurídicas y 19.913 que crea la Unidad de Análisis Financiero.

La empresa BH Compliance se encuentra contratada para certificar el modelo de prevención de delitos y corroborar que la gestión de VivoCorp se lleve a cabo en un ambiente de integridad, a fin de resguardar el riesgo reputacional, legal y patrimonial.

Auditoría y cumplimiento

La confianza otorgada por los accionistas y la transparencia demandada por la industria, los operadores y el cliente final, exigen de VivoCorp una respuesta precisa y eficiente. Las auditorías mensuales de la contraloría y la implementación de herramientas tecnológicas para la gestión de turnos de visitas a los centros comerciales, aumentó la capacidad de fiscalización en terreno y fortaleció la autoevaluación de servicio, la autogestión de riesgo y la cultura de control interno. Asimismo, durante 2018, se alcanzó un cumplimiento del 90% del Plan Anual de Auditoría.

ORGANIGRAMA



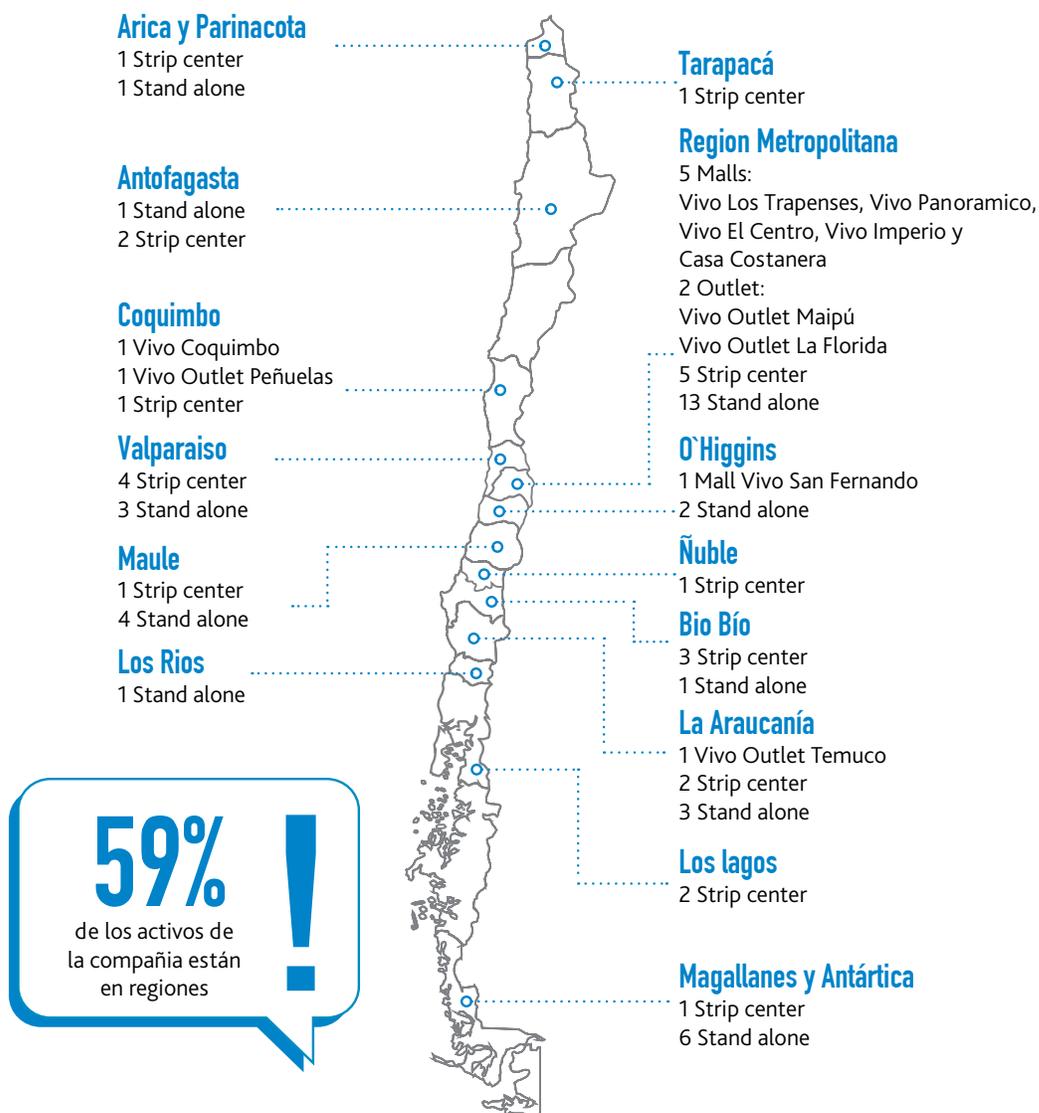


GESTIÓN DE NEGOCIO



Al cierre de 2018 la compañía administra 70 activos, con un total de 402.669 m2 de superficie arrendable (GLA) a lo largo del país. Estos espacios reciben más de cinco millones de visitas mensuales y han consolidado a VivoCorp como un agente innovador y líder en cobertura territorial dentro de la industria —tanto en m2 como en presencia regional—, capaz de crecer en diversidad formatos y servicios.

Diversificación y alcance geográfico



análisis de nuestro negocio

VivoCorp desarrolla como rubro principal de su que hacer la rentabilización en el sector industrial de locales comerciales, oficinas y espacios comerciales de un activo inmobiliario propio o de terceros y en el desarrollo de proyectos inmobiliarios relacionados con el mercado retail.

Gracias a su capacidad de innovar y operar de manera eficiente, VivoCorp es uno de los cuatro competidores más relevantes de esta industria en Chile. Según el GLA total detallado en la tabla a continuación, sus principales competidores son Parque Arauco, Cencosud y Mall Plaza. La empresa tiene participación únicamente en el mercado chileno y las cifras, que corresponden al 4Q de 2018, fueron publicadas por cada actor mencionado.

Es necesario destacar que, en 11 años de historia, VivoCorp es la empresa más joven dentro de los líderes del mercado. A ojos de la administración, este crecimiento acelerado está dado, entre otros factores, por la diversidad de formatos desarrollados por la compañía, lo que permite ir directo donde esté la demanda.

Las áreas del negocio

A través de los formatos mall, outlet, strip center y stand alone, el servicio principal que entrega VivoCorp es el arrendamiento de locales comerciales, oficinas y espacios comerciales a terceros, lo cual se hace directamente con los arrendatarios (operadores o marcas relacionadas al rubro del retail).

Uno de los aspectos diferenciadores y lo que ha permitido a esta compañía en menos de un año estar, entre los líderes de la industria, es su foco en regiones.

Esto se debe a que se ha perfeccionado un ojo agudo, principalmente en el área de Inversiones y Desarrollo, atento a explorar nuevas oportunidades y empático con las demandas de una ciudad o comuna en particular, más allá de si está en el Norte, Centro o Sur del país. En esa línea, el crecimiento ha sido explosivo. Por lo mismo, las distintas áreas han tenido que sumarse a este esfuerzo de ver espacios disponibles para implementar nuevas soluciones y, así, adaptarse para dar respuesta a las exigencias y aperturas que hará la compañía.

El área de Administración y Finanzas, en tanto, lideró dos procesos fundamentales de la gestión anual. Por un lado, la implementación interna de SAP, con lo que se espera conseguir un sólido modelo de gestión de personas y desarrollo organizacional, y contribuir de manera directa al crecimiento exponencial de todas las unidades

del negocio. Gracias al trabajo de las distintas gerencias y la colaboración de sus equipos, cada proceso de gestión interno y externo —principalmente aquellos que involucran la relación con los proveedores— fue adaptado al formato de la plataforma en el plazo comprometido.

Por otro lado, y gracias a un trabajo conjunto con el área legal, durante el último ejercicio se materializó la primera emisión de bonos corporativos por un total de US\$ 93 millones, a través de dos series con tasas muy positivas. La serie B, con vencimiento a 5 años, se colocó a una tasa de UF +2,41%, equivalente a un spread de 1,21%, y tuvo una demanda que superó en más de dos veces el monto ofrecido. La serie C, con vencimiento a 21 años, se colocó a una tasa de UF + 3,39%, equivalente a un spread de 1,29%, y tuvo una demanda que superó en más de 2,6 veces el monto ofrecido. La operación tuvo como agente colocador a CrediCorp y contó con el interés de diversos inversionistas institucionales y retail.

En el caso de la gerencia de Proyectos, hubo una reestructuración interna que concluyó en un modelo de trabajo que involucra a tres subgerencias: la subgerencia de Arquitectura, la subgerencia de Proyectos y la subgerencia de Construcción. El objetivo fue focalizar las distintas responsabilidades en torno al desarrollo de los proyectos. Uno de los hitos anuales que muestra el afiatamiento de esta nueva forma de trabajar es la consecución, en el mes de noviembre, de la aprobación de la declaración ambiental del mall intercomunal Vivo Santiago. Este último será el formato más grande desarrollado por VivoCorp desde el inicio de sus operaciones en 2009.

Como se ha dicho, las buenas relaciones están en el ADN de VivoCorp y de las distintas áreas del negocio, y busca ser un aliado para los operadores. Es por esto que, desde el punto de vista comercial, ya se está trabajando en el mix de las próximas aperturas, considerando la gran fidelidad y mutuo beneficio que se ha generado desde los primeros años de la empresa.

El área de Marketing, por otra parte, también ha sido un agente clave para lograr lo anterior. En el último período se desplegaron más de 14 campañas de marketing central en medios masivos, para lograr el conocimiento de los centros comerciales, tanto del mix de tiendas y servicios, como de toda la información necesaria para lograr un promedio mensual aproximado de más de cinco millones de visitas. Estas acciones también contribuyeron al aumento de 36,2 puntos en el índice de capital marcario, medido por gfk Adimark, en paralelo la recordación de marca aumento de un 1,2 % en 2017 a 17% en 2018

En paralelo, el marketing local mantuvo su rol clave en la gestión anual. En todas las regiones donde está presente VivoCorp existe una persona que es parte del equipo base y se encarga de generar permanentemente un plan de actividades con la autoridad local e iniciativas de relacionamiento comunitario. Esto es parte del plan de ingreso al territorio de cada activo, entendiendo a la empresa como un actor local y no una entidad ajena. Por esta razón, cada formato mantuvo abiertas sus puertas para promover el empleo de los habitantes del sector, además de desarrollar ferias de emprendedores locales, recitales, muestras y otras actividades que contribuyen a mejorar la calidad de vida de las personas y sus familias.

En definitiva, el brazo inmobiliario de CorpGroup nació para ser un buen vecino de las comunidades que lo rodean. Por lo mismo, en los últimos doce meses siguió en el camino de crear espacios atractivos para todas las edades y estilos de vidas, que sean capaces de ofrecer un mix de operadores a la medida del cliente. Una de las innovaciones en esta línea es la incorporación de un cine en Vivo Outlet La Florida y todo el trabajo realizado para la apertura en 2019 del primer AutoVivo en el mismo lugar. Con esto se busca que el cliente de hoy y de mañana tenga en un solo lugar la respuesta a todas sus necesidades, incluidas las de comprar un automóvil.

Uno de los sellos que contribuye a cumplir esta última premisa, es la arquitectura de cada formato, la que es desarrollada por las áreas de Proyectos y de Gestión de Proyectos. El diseño Vivo está al día de las tendencias, convive respetuosamente con su entorno y facilita el diálogo con las personas que rodean al proyecto en todo momento. Esto no es casualidad, si no que es parte del plan de gestión integrada trazado hace diez años, el que se plasma en cada proyecto que ha sido ejecutado en los tiempos, costos y en la calidad definida en un principio.

Esta intención sigue latente en el Vivo Outlet Puente Alto que se abrirá próximamente, el que convivirá en un parque de árboles nativos, con la menor intervención posible. Además, tendrá una fachada que mantiene la línea colonial—de tejas y corredores— de la casa original del fundo y un recorrido guiado para conocer la flora del lugar.

Otro hecho a destacar dentro del último ejercicio, es la transformación en Ciudad de Los Valles de un stand alone que por su tremendo potencial se convirtió en strip center. Esto demuestra la capacidad que tiene VivoCorp, de estar constantemente observando no solo las nuevas oportunidades, sino también lo que ya existe, para optimizar los distintos formatos. En este caso se aumentaron los m² disponibles para arriendo y hoy, al poco tiempo de su inauguración, la vacancia total es cero.

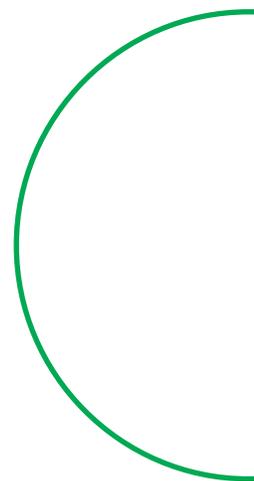
Gracias a estas acciones de consolidación, VivoCorp seguirá creciendo en ubicaciones y desarrollo de centros comerciales, outlets, strip centers y stand alone. La pasión por el buen servicio, la proyección de iniciativas pertinentes y atractivas, y la profunda inquietud por seguir posicionando la marca Vivo entre los grandes de la industria, guiarán esta nueva etapa.

Un nuevo ciclo de crecimiento

Luego del término de un ciclo muy importante para la compañía, que concluye con las cuatro aperturas de 2017, surge el espacio para una mirada crítica del funcionamiento de cada uno de los 117 activos. Es así como en 2018 afloran soluciones, compromisos e iniciativas que tienen que ver con las primeras etapas de nuevos proyectos, remodelaciones y ampliaciones, incluso de centros comerciales aperturados recientemente. Esto es el primer paso para una nueva etapa que busca mantener la tasa de crecimiento.



PROYECTOS EN DESARROLLO



VIVO OUTLET CHILLÁN

Este es un nuevo concepto de outlet para la capital de la Región de Ñuble. Con más 15.000 m² arrendables para tiendas, un cine, un gimnasio, una completa oferta gastronómica y más de 1.000 estacionamientos podrá convertirse en uno de los lugares favoritos de los 223.209 habitantes de la ciudad y de todos aquellos

visitantes que vienen de los alrededores. Vivo Outlet Chillán estará emplazado en una zona con excelente conectividad, en constante crecimiento y desarrollo habitacional, que además cuenta con mejoramiento urbano continuo, como el ensanche de Av. Vicente Méndez entre Andrés Bello y Av. Ecuador.



VIVO OUTLET PUENTE ALTO

Con 568.106 habitantes, Puente Alto es la comuna más poblada de Chile y a su vez, una de las con menor cantidad de m² de áreas verdes por persona. Con este proyecto de 35.000 m² construidos y 22.000 m² arrendables, VivoCorp abre las puertas a un parque natural de 12.000 m², ubicado a pasos de la Línea 4

del metro, justo en la Avenida Concha y Toro, arteria que conecta directamente con importantes localidades de Santiago, como La Florida. Este activo ofrecerá a la comunidad tiendas a precios de outlet, gastronomía, gimnasio, 1.500 estacionamientos y una vista directa a la naturaleza.



VIVO SANTIAGO

Con más de 85.000 m² arrendables, Vivo Santiago es el hito comercial más relevante del Chile de hoy. Su construcción se realiza a orillas de Avenida Vicuña Mackenna, a pasos de la Línea 5 y 6 del metro, en un sector donde confluyen tres importantes comunas: Santiago, Ñuñoa y San Joaquín. Este proyecto nace en

respuesta a la necesidad de reunir en un solo lugar todos los servicios que la vida actual exige —más de 200 tiendas y locales de servicio, una amplia oferta gastronómica, 14 salas de cine, supermercado, gimnasio y vivienda—, aumentando así el bienestar de todos los que viven o trabajan a su alrededor.



VIVO ANTOFAGASTA

Ubicado estratégicamente en la zona norte de la ciudad, el nuevo mall Vivo Antofagasta abrirá sus puertas a todas las personas que viven o trabajan en este centro minero, pesquero y turístico. Más de 45.000 m2 arrendables, 160 locales de moda y servicios para toda

la familia, múltiples espacios de juego y entretenimiento, un gimnasio, una amplia zona de restaurantes y 1.500 estacionamientos, convertirán a este centro comercial en el más relevante de la región.



NUESTRAS PERSONAS



El compromiso de cada uno de los 175 colaboradores de VivoCorp ha sido la base para la construcción de un sello y una cultura que destaca dentro y fuera de la compañía. Ellos han contribuido de manera fundamental al logro de los resultados 2018.

Trabajar en Vivocorp

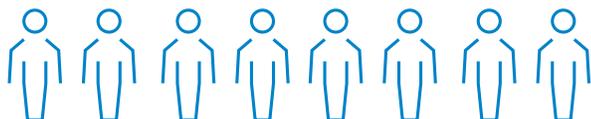
Las personas son el recurso más valorado dentro de la empresa, ya que constituyen un pilar esencial de cada éxito y logro.

La piedra angular de la cultura VivoCorp es la colaboración, el trabajo en equipo, la generación de espacios para la co-construcción y la escucha constante a las necesidades de cada colaborador.

Tanto en Casa Matriz como en cada proyecto, se le otorga un valor especial a sus opiniones. Por eso, en todo momento se fomenta la participación y el aporte de nuevas ideas, las cuales son recogidas y desarrolladas en reuniones y comités interdisciplinarios de distintos tipos y periodicidad.

Aquí existe una política de puertas abiertas para que sientan la confianza de plantear sus inquietudes a quienes consideren necesario y de entregar, de forma permanente y por medio de encuestas, sus percepciones de las distintas prácticas.

De esta forma se fomenta el bienestar del equipo y el equilibrio laboral, personal y familiar, pensando en que los colaboradores sientan pasión por lo que hacen y disfruten de su trabajo.



Por otra parte y en búsqueda del desarrollo laboral y personal, durante 2018 se realizaron 2.030 horas de capacitación de acuerdo a las necesidades de cada cargo. Algunas se otorgan de manera dirigida a cada persona de acuerdo a lo solicitado por las jefaturas

—como Foros Inmobiliarios, Congreso de Marketing, Legislación Laboral, por mencionar algunos— y otras se ofrecen de manera transversal a todos los colaboradores o grupos de cargos para mejorar sus competencias técnicas y conductuales. Algunos ejemplos de las capacitaciones: Excel, Inglés, Accountability, Gestión del Desempeño, Trabajo en Equipo, Jornada Operacional, entre otros.

CAPACITACIONES TRANSVERSALES

Excel básico

Excel intermedio

Inglés

Accountability

Adicionalmente, para fomentar el desarrollo personal, en el último ejercicio se realizaron capacitaciones asociada a la Calidad de Vida y se lanzó el programa Vivo Activo, cuyo objetivo es entregar a las personas de la compañía, un espacio de esparcimiento a través de actividades distintas a las entregadas en el plan convencional de capacitación, fomentando habilidades y conocimientos que pudieran ser de utilidad en lo cotidiano, en el entorno personal, etc.

El programa contó con la participación de todas las áreas, lo que facilitó la integración a través de gratos momentos de distensión.

Dentro del programa Vivo Activo se desarrollaron talleres de crochet, yoga, bartender, baile entretenido, maquillaje, cueca, minihuertos, liga de futbolito, entre otros.

Para VivoCorp es trascendental seguir entregando los mejores

estándares de calidad de vida al interior de la compañía, por lo que durante 2019 se seguirán realizando actividades variadas que permitan incorporar y motivar a la mayor cantidad de personas según los distintos intereses.

CAPACITACIONES EXTRAPROGRAMÁTICAS

Yoga
Crochet
Baile entretenido
Bartender
Cueca
Mini huerto
Liga interempresas

Por último, para lograr más cercanía de la empresa con los colaboradores y sus familias, cada año se generan distintas actividades: un día entretenido con los hijos en la oficina, la fiesta de Navidad, funciones de cine y otros. Al mismo tiempo, constantemente se buscan múltiples beneficios que se adecuen a las distintas necesidades e intereses.

Plataforma tecnológica

Como herramientas de apoyo a la gestión, se implementó una aplicación móvil que busca apoyar la coordinación de los turnos de visitas a terreno y a la ejecución de informes en tiempo real, además se consolidó la implementación del sistema SAP y se lanzó MI PORTAL que es un portal autoservicio en donde se puede acceder a las liquidaciones de sueldo, certificados de renta y antigüedad laboral.

Nuestro Directorio

Diversidad en el directorio

> Número de personas por género

A diciembre de 2018, el directorio de VivoCorp está conformado por seis directores: seis (6) hombres y una (1) mujer.



> Número de personas por nacionalidad

Todos los directores de VivoCorp son de nacionalidad chilena.

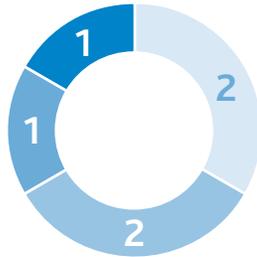


> Número de personas por rango de edad

A continuación se detalla la distribución de los miembros del directorio por edad:

- Entre 30 y 40 años
- Entre 41 y 50 años
- Entre 51 y 60 años
- Entre 61 y 70 años

Total general: 6

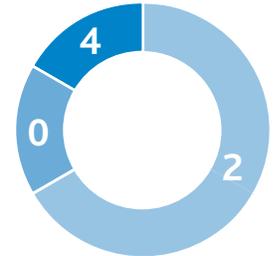


> Número de personas por antigüedad

En el siguiente cuadro se detalla la distribución por antigüedad en la compañía de los miembros del directorio.

- Entre 0 Y 6 años
- Entre 6 y 9 años
- Entre 9 y más

Total general: 6



Nuestra organización

› Número de personas por género

Al 31 de diciembre de 2018. El número total de trabajadores de VivoCorp era de 175 personas, de las cuales 66 (37,7%) eran mujeres.

Estamento			Total general
Profesional/Administrativo	42	59	101
Jefatura	19	27	46
Subgerente	4	15	19
Principales ejecutivos	1	8	9
Total general	66	109	175

› Número de personas por nacionalidad

De las 175 personas que trabajan en VivoCorp al 31 de diciembre de 2018, 171 son chilenos y 4 son extranjeros de nacionalidad venezolana, lo que equivale al 2,3% del equipo contratado



› Número de personas por rango de edad

Esta es la distribución por edad del total de trabajadores de VivoCorp al 31 de diciembre de 2018:

Rango de edad			Total general
Menor a 30	8	13	21
Entre 30 a 40	31	41	72
Entre 41 a 50	22	31	53
Entre 51 a 60	4	22	26
Entre 61 a 70	1	2	3
Total general	66	109	175

› Número de personas por antigüedad

Esta es la distribución por antigüedad del total de trabajadores de VivoCorp al 31 de diciembre de 2018:

Rango de Antigüedad			Total general
Menor de 2 años	26	34	60
Entre 2 a 5 años	17	33	50
Más de 6 años y menos de 10	23	42	65
Total general	66	109	175

UN PASO AL FUTURO



Uno de los principales anhelos de VivoCorp es consolidar una conciencia sustentable que cruce las distintas áreas y etapas del negocio. Por eso, durante 2018 se tomó la decisión de observar las diversas acciones de sostenibilidad que actualmente se están realizando y, con ese levantamiento, proyectar las metas y el trabajo de los próximos años.

Medio ambiente

Si bien los equipos tecnológicos que permiten el funcionamiento de los 117 activos de VivoCorp cumplen con la normativa vigente en cuanto a consumo energético, emisiones de ruido y gestión de residuos, hay uno hito que sobresale en el último ejercicio.

En 2018 se concretó la compra del terreno de 12.000 m² que albergará un outlet emblemático en la industria: Vivo Outlet Los Toros en la comuna de Puente Alto. Considerando el rol que tienen los centros comerciales en la vida recreativa de la familia

chilena y en particular, la relevancia que tiene un parque de esta envergadura en una de las comunas de Santiago con menos m² de áreas verdes por persona, este activo se construye respetando las más de 150 especies endémicas presentes, algunas de las cuales incluso estarán presentes al interior de la edificación. Luego de la apertura proyectada para 2019, se invitará a las personas a recorrer los distintos rincones botánicos del parque y a distintas actividades de reforestación.



Una empresa ética

Como una forma de estimular una buena gestión, desde los inicios de esta compañía se ha mantenido una actitud de honestidad y respeto por la competencia, los trabajadores, los vecinos y el medio ambiente. Por esta razón, cada persona que se desempeñe al interior de VivoCorp debe tomar decisiones con información

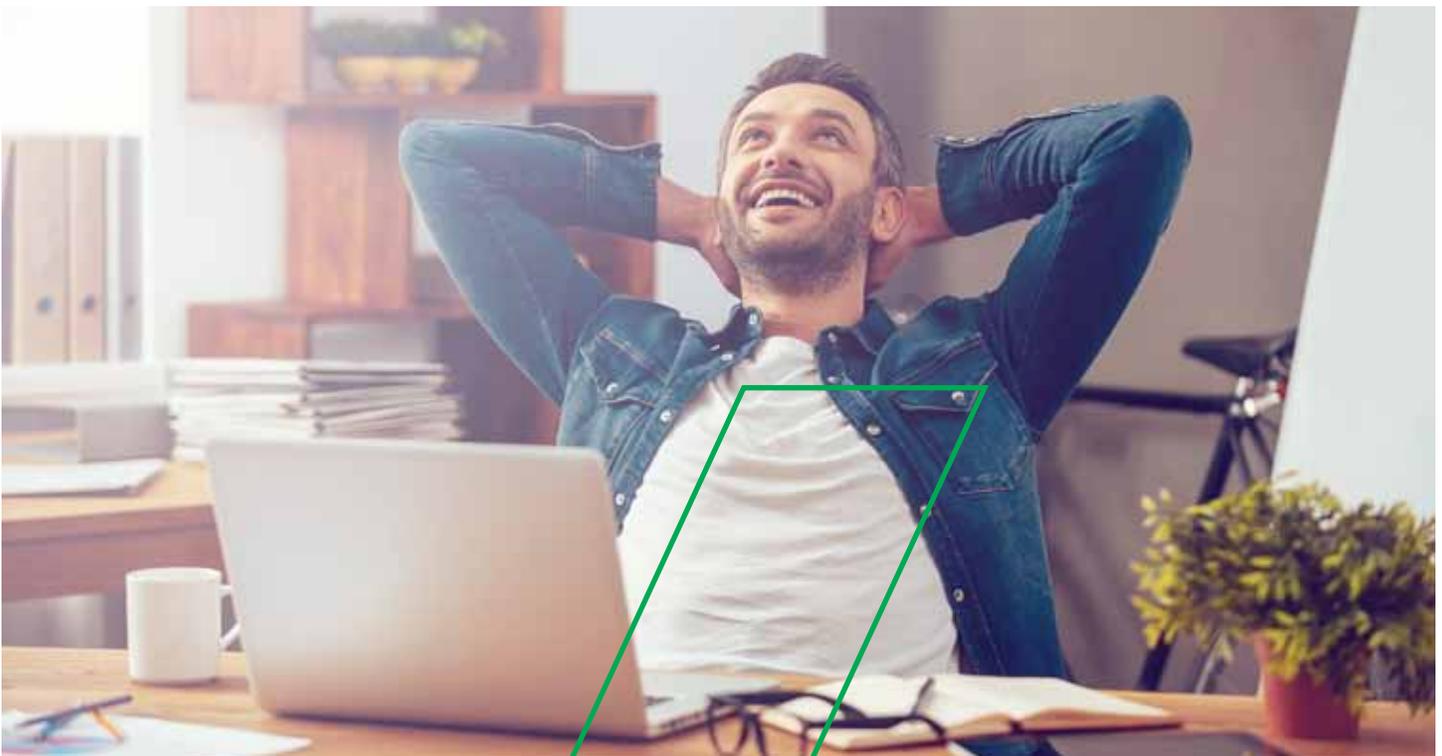
e independencia, tal como detalla el código interno de ética y conducta. Solo así se podrá mantener un comportamiento ético intachable, que evite la competencia desleal y que favorezca las relaciones con los distintos stakeholders.



Un entorno positivo

Cada año se desarrollan actividades que ayudan a mantener la cercanía de la empresa con los colaboradores y sus familias. A lo largo de 2018 se organizó una función de cine, un día entretenido con los hijos durante las vacaciones de invierno, una fiesta de

Navidad, el VivoDay y distintas actividades extraprogramáticas y celebraciones. Al mismo tiempo, hay una búsqueda constante de mejorar el plan de beneficios y convenios.



Todos en terreno

A través de la aplicación tecnológica, VivoCorp definió un sistema de turnos de visita a terreno que involucra a todos los trabajadores

Diversos e inclusivos

Para VivoCorp la diversidad y la inclusión son una oportunidad de mejorar e innovar en sus proyectos, ya que ambas son variables fundamentales de la evolución de la ciudad y de cómo se identifican actualmente las necesidades de las personas.

Dentro de los diferentes proyectos en los cuales participa la empresa, tanto para el directorio como para todo el equipo, es de gran importancia ser reconocidos como un buen vecino de las comunidades con las que convive cada centro comercial. Hoy ser un aporte es central. Para esto es muy importante conocer, valorar y respetar la diversidad de cada grupo, para así desarrollar iniciativas inclusivas que consideren los intereses y necesidades particulares de cada cliente directo, cliente final y equipo.

En VivoCorp se han implementado distintas iniciativas relacionadas con temas de inclusión y diversidad, donde destacan aquellas vinculadas a la Fundación Amanecer. Con esta institución existe un espacio de voluntariado interno en el que participa activamente los colaboradores, quienes en 2018 y por cuarto año consecutivo apoyaron con regalos y otros aportes de la empresa en su fiesta de fin de año.

de la compañía. Estos incluyen a la primera línea, ya que son ellos quienes, además, visitan los centros comerciales de regiones. Luego de cada ida a terreno se debe completar un acta y un informe que son revisados en el Comité de Gerentes.

Al mismo tiempo, la compañía financió un curso de habilitación sociolaboral para niños con capacidades diferentes de una escuela en Copiapó y además se pusieron a su disposición distintos espacios para hacer exposiciones dentro de los centros comerciales.

Para seguir avanzando en esta cultura, durante el último periodo se implementó la nueva Política de Diversidad e Inclusión de VivoCorp. Gracias a esto, actualmente la empresa cuenta con un marco normativo que orienta sus iniciativas en esta área y que, a su vez, fomenta el valor y el respeto por la diversidad. En adelante, esta política articulará iniciativas ya existentes con otras nuevas que permitan reconocer a VivoCorp como una empresa que promueve ambientes libres de discriminación, donde cada uno se siente valorado y respetado en su diferencia.

Considerando que el horizonte corporativo es alcanzar un desarrollo sostenible desde el respeto y la promoción de los Derechos de las personas, es fundamental sembrar crecimiento económico teniendo siempre en cuenta la inclusión social que surge al generar sentido de pertenencia en todas personas que trabajan en VivoCorp y en cada uno de los clientes.



Como parte de las acciones que buscan potenciar el respeto por la diversidad y la inclusión al interior de los equipos, VivoCorp destina parte de sus recursos para apoyar la gestión de la Fundación Descúbreme y anima a sus trabajadores a participar de distintos voluntariados dentro de esta institución, que impulsa la inclusión

integral y laboral de personas con discapacidad cognitiva. A su vez, la organización entrega a esta empresa asesoría relacionada a políticas de inclusión que involucren las distintas unidades del negocio.



Comunidad y buen vecino

Cada uno de los proyectos desarrollados tiene una profunda preocupación por mantener buenas relaciones con las comunidades y las personas que los rodean. Esto se evidencia en distintas instancias:

- › A través de un trabajo integrado entre las gerencias de Desarrollo, Proyectos y Gestión de Proyectos, se intenta lograr una inserción natural y amable a la comuna que recibe el nuevo proyecto de VivoCorp. Un relacionamiento comunitario respetuoso y con oídos abiertos a las inquietudes y sugerencias de las autoridades locales y los vecinos es una de las claves del crecimiento de la compañía.
- › Cada mall es distinto al otro, pero hay algo que es común a todos: el desarrollo de una arquitectura respetuosa con su entorno, en sintonía con los lugares en las que están emplazadas. Algunos ejemplos: Vivo Outlet Peñuelas, cuya fachada es un barco que mira al mar; CasaCostanera, donde la arquitectura muestra un mall abierto con detalles en mármol; Mall Vivo Imperio, que mantuvo la fachada de la histórica Galería Imperio y su diseño integrado fue reconocido por la ICSC (Asociación Internacional de Centros Comerciales, según

su sigla en inglés) en la categoría más relevante de los premios Recon Latin America.

- › Los formatos que implementa esta empresa están pensados para ser parte de la comunidad que los recibe y contribuir a su crecimiento. Por eso, sus puertas han estado siempre abiertas para promover el empleo de los habitantes del sector, desarrollar ferias de emprendedores locales, recitales, muestras y otras actividades que contribuyan a mejorar la calidad de vida de las personas y sus familias. Es parte de la cadena de valor.

Aliados fundamentales

Una de las principales políticas de la compañía es ser un buen aliado para sus proveedores, ya que solo así se podrá mantener en el tiempo una relación sana, de mutuo beneficio, transparente y de absoluta confianza en el cumplimiento de pagos y entregas. Actualmente VivoCorp trabaja con 1.500 proveedores nacionales que entregan sus productos y servicios para las distintas etapas de cada proyecto.

INFORMACIÓN DE LA SOCIEDAD



1 IDENTIFICACIÓN

1.1 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.

1.2 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 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 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.

1.3 Inscripción en el Registro de Valores

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro de Valores de la Comisión para el Mercado Financiero, a contar del 05 de enero de 2018, bajo el número de inscripción 1152.

1.4 Información de Contacto

Teléfono: 226607150
Sitio web: www.vivocorp.cl
Mail: investor@vivocorp.cl

2 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE NEGOCIOS

2.1 Historia de la Sociedad

VivoCorp es una empresa filial del grupo CorpGroup, que nace el año 2007 bajo la denominación "Corp Group Activos Inmobiliarios S.A." (CAI) (en adelante "Vivocorp", la "Compañía", la "Sociedad" o el "Emisor") 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 (Puente 689, comuna Santiago), Mall Panorámico (Av. Nueva Providencia 2155, comuna de Providencia) y Mall del Centro de Rancagua (Cuevas N° 483, ciudad 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 "Stand Alone".

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.

2015

En 2015, se inauguró Mall Casa Costanera, 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 35 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. 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 (Av. La Florida N° 8988), 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

.....
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.

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 (Baquedano N° 86, comuna de 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 de acuerdo, 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 por UF 2.000.000, una con un plazo de vigencia de 10 años y la otra de 30 años.

2018

El día 5 de enero de 2018, VivoCorp S.A., oficializó su inscripción en la Superintendencia de Valores y Seguros (actual Comisión para el Mercado Financiero)

Asimismo, 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.

Durante el mes de diciembre de 2018, se realizó la venta, cesión y transferencia de los siguientes activos, incorporados en la memoria correspondiente al año 2017: Alvi Independencia, Alvi Centro de Distribución, Alvi La Pintana, Alvi Lo Prado, Alvi Pajaritos, Alvi Peñalolén, Alvi Concha y Toro, Alvi Puente Alto, Alvi Quilicura, Alvi Recoleta, Alvi Renca, Alvi Departamental, Alvi Vespucio, Alvi Valparaíso, Alvi Belloto, Alvi Rancagua, Alvi Temuco, Alvi Puerto Montt, Alvi Chillán. Por lo tanto, no se incorporan en la presente memoria financiera.

Hechos Posteriores:

Con fecha 01 de enero de 2019, se puso término a la administración de los siguientes Centros Comerciales y Strip Centers: Vivo Piedra Roja, Vivo Melipilla, San Joaquín de Machalí, por lo tanto, a contar de dicha fecha, no se contemplan activos de terceros administrados por VivoCorp.

Con fecha 1 de Abril de 2019, Inversiones Terra SpA ("Terra") adquirió de VolcomCapital Capital Estructurado Fondo Inmobiliario (el "Fondo"), representado por Volcom Capital Administradora General de Fondos S.A. ("Volcom"), la totalidad de las acciones que el Fondo mantenía en VivoCorp Holding SpA, accionista controladora de la Vivocorp S.A., además de una acción que el Fondo mantenía en Vivocorp S.A.

2.2 Sector Industrial

Vivocorp pertenece al sector industrial de retail inmobiliario, esto es, el arrendamiento 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 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.

Al 31 de diciembre de 2018, VivoCorp posee cerca del 8% del mercado, siendo el cuarto actor del mercado por GLA.

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.

2.3 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.

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, es: Empresa Grupo American Facility S.A.

Los principales clientes de VivoCorp al año 2018 son: SMU con un 21,3%; Ripley con un 4,8%; y Cencosud con un 2,8%. El número de clientes que posee VivoCorp supera las 600 razones sociales.

2.4 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)
- Vivo Outlet Puente Alto (Av. Cocha y Toro esquina Los Toros)
- Vivo Outlet Chillan

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).

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 stand alone en que la compañía tiene participación accionaria al 31 de diciembre de 2018:

TIPO	CENTRO COMERCIAL	GLA (m2)
Propio	VIVO El Centro	19.828
Propio	VIVO Los Trapenses	26.891
Propio	VIVO Panorámico	7.343
Propio	VIVO San Fernando	20.566
Propio	Casa Costanera	23.109
Propio	VIVO Imperio	30.266
Propio	VIVO Coquimbo	36.624
Administrado	VIVO Machalí	10.000
Administrado	VIVO Melipilla	20.000
Administrado	VIVO Piedra roja	11.351
Total Mall		164.627
Propio	VIVO Outlet Maipú	9.743
Propio	VIVO Outlet Peñuelas	8.431
Propio	VIVO Outlet La Florida	19.295
Propio	VIVO Outlet Temuco	12.961
Total Outlet		50.431

TIPO	SOCIEDAD
Casa Costanera	Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.
VIVO Imperio	Inmobiliaria Puente Ltda.
VIVO Panorámico	Inmobiliaria Puente Ltda.
VIVO El Centro	Inmobiliaria Puente Ltda.
VIVO Los Trapenses	Inmobiliaria Puente Ltda.
VIVO Coquimbo	Inmobiliaria Puente Ltda.
VIVO San Fernando	SR Inmobiliaria S.A.

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

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

STAND ALONE	SOCIEDAD
Juan Antonio Ríos	SR Inmobiliaria S.A.
M10 La Cisterna	SR Inmobiliaria S.A.
Manquehue	SR Inmobiliaria S.A.
José María Caro	SR Inmobiliaria S.A.
Maipú I	SR Inmobiliaria S.A.
Maipú II	SR Inmobiliaria S.A.
Villa Olímpica	SR Inmobiliaria S.A.
Grecia	SR Inmobiliaria S.A.
Ciudad de los Valles	SR Inmobiliaria S.A.
M-10 La Travesía	SR Inmobiliaria S.A.
La Florida	SR Inmobiliaria S.A.
Diego Portales	SR Inmobiliaria S.A.
San Martín	SR Inmobiliaria S.A.
Santo Domingo	SR Inmobiliaria S.A.
El Quisco	SR Inmobiliaria S.A.
Sta. María - Arica	Inmobiliaria Rio lluta S.A.
Colón Tocopilla	SR Inmobiliaria S.A.
El Loro	Inmobiliaria SRR S.A.
Bryc 30	SR Inmobiliaria S.A.
Curicó Alameda	Inmobiliaria SRB S.A.
M-10 Curicó	SR Inmobiliaria S.A.
Bryc 28	SR Inmobiliaria S.A.
Bryc 8	SR Inmobiliaria S.A.
Club Hípico	SR Inmobiliaria S.A.
Bryc 23	SR Inmobiliaria S.A.
Bryc 13	SR Inmobiliaria S.A.
Temuco	SR Inmobiliaria S.A.
Villarrica	SR Inmobiliaria S.A.
Bryc 31	SR Inmobiliaria S.A.
Local Centro (Bories Austral)	SR Inmobiliaria S.A.
Local Sur Abu Gosch	SR Inmobiliaria S.A.
Cofrima I	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.
Cofrima III	SR Inmobiliaria S.A.
Cofrima V	SR Inmobiliaria S.A.
Cofrima Bodega 2	SR Inmobiliaria S.A.

2.5 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 ha ido disminuyendo, para que a finales del 2018 alcanzo el 21,3%. Además, después del cuarto locatario con mayor participación en ingresos, ninguno supera el 2%, la empresa cuenta con más de 1000 locatarios distintos.

2.6 Planes de Inversión

A diciembre del 2018, se encuentra aprobado un plan de inversión aproximados de USD 300 millones de para el desarrollo, ampliaciones y construcción de nevos proyectos.

3 PROPIEDAD Y ACCIONES DE LA SOCIEDAD

3.1 Propiedad

Al 31 de Diciembre de 2018, los únicos accionistas de la Sociedad son:

Accionista	RUT	Nº 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

ICR	A / Estable
Feller - Rate	A / Estable

3.2 Controlador

Al 31 de diciembre de 2018, el Sr. Álvaro Saieh Bendeck (RUT 5.911.895-1), en conjunto con su cónyuge (2) 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 Guzmán (3), 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, y, finalmente, esta última controla el 100% de Inversiones Terra 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.

3.3 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

(1) El 63,39% de VivoCorp Holding SpA es de propiedad de Corpgroup, Holding Grupo Saieh. El 36,61% restante pertenece a VolcomCapital Estructurado Inmobiliaria Fondo de Inversión.

(2) Se hace presente que la cónyuge de don Álvaro Saieh Bendeck es parte del Grupo Controlador pese a no tener participación en la propiedad de VivoCorp S.A. en su calidad de administradora de la sociedad Inversiones ISA II Limitada, sociedad que es a su vez administradora de la sociedad CorpGroup Holding Inversiones Limitada.

(3) Posesión Efectiva se encuentra actualmente en trámite.

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 S.A. y el texto refundido de sus estatutos. En esa misma fecha y luego de la transformación señalada, los accionistas Inversiones Terra S.A. 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.

(1) El 63,39% de VivoCorp Holding SpA es de propiedad de Corpgroup, Holding Grupo Saieh. El 36,61% restante pertenece a VolcomCapital Estructurado Inmobiliaria Fondo de Inversión.

3.4 Acciones, sus características y derechos

3.4.1. Descripción Series de Acciones

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

3.4.2 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 concurran al acuerdo respectivo, distribuir dividendos provisorios durante el ejercicio con cargo a las utilidades del mismo, siempre que no hubiese pérdidas acumuladas.

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.

Información estadística de dividendos

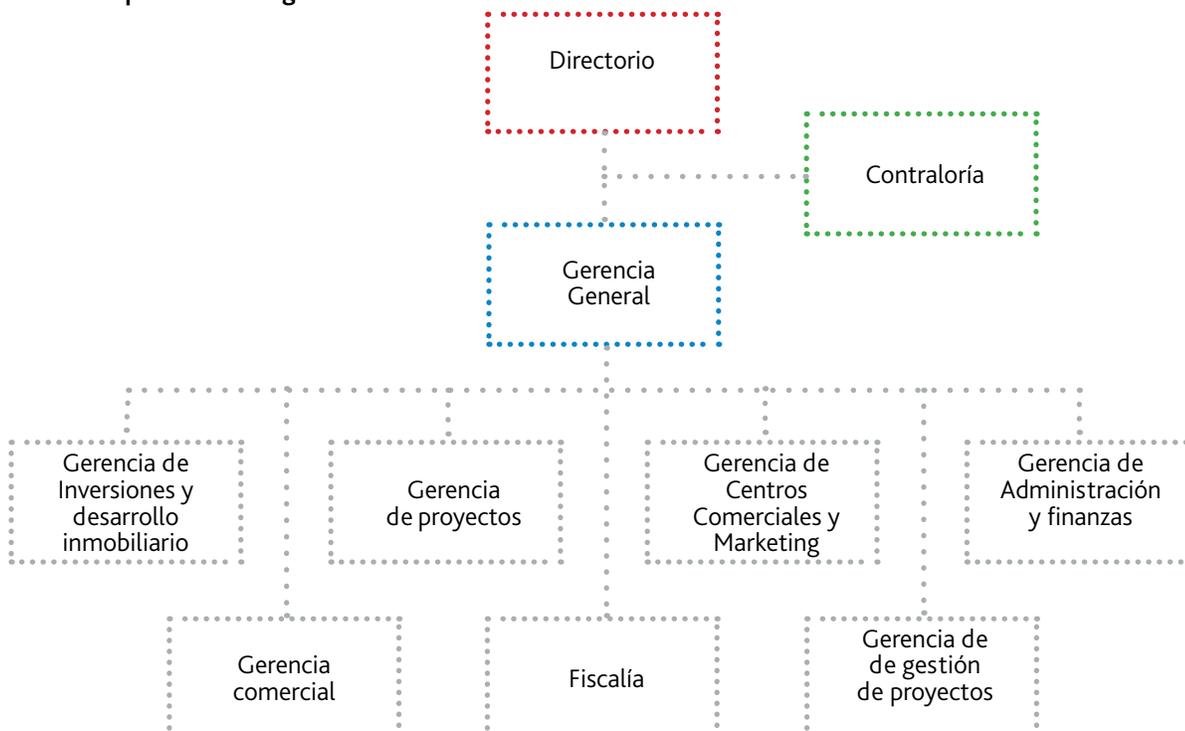
Definitivo	2018	2017
Monto (M\$)	3.984.000	2.241.170
\$/acción	45,35	69,68
Provisorio	2018	2017
Monto (M\$)	4.047.038	2.247.969
\$/acción	46,06	25,59
Total (M\$)	8.031.038	4.489.139
Total \$/acción	91,41	95,27

A partir del 28 de julio de 2017 la Compañía eliminó las series A y B para contar con 87.855.612 acciones ordinarias con derecho a dividendo. Anterior a dicha fecha, 32.164.393 de clase B tenían

derecho a dividendo, mientras que las 55.691.219 de la clase A no tenían derecho a dividendo.

4 ADMINISTRACIÓN Y PERSONAL

4.1 Descripción de la Organización



4.2 Directorio

Los miembros del directorio de la sociedad fueron designados en la Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 25 de abril de 2018, y durarán en sus cargos 3 años. No existen directores suplentes. El Directorio está conformado por las siguientes personas: El Directorio está conformado por 6 miembros, todos de nacionalidad chilena, 1 integrante de sexo femenino y 5 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 2 casos y entre 61 y 65 años en 2 casos. Respecto a la antigüedad de sus miembros, 3 de los 6 integrantes se han desempeñado en el cargo por más de 5 años, 2 directores cumplirán 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 2018, ninguno de los directores participa en la propiedad de la Sociedad. Durante el ejercicio 2016, los directores de VivoCorp S.A. recibieron una remuneración líquida equivalente a M\$203.273, por concepto de dietas de asistencia. En el ejercicio 2018, los directores no percibieron remuneraciones. En los años 2017 y 2018, no hubo desembolsos asociados a asesorías al Directorio. Al 31 de diciembre de 2018, 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 Industrial
Juan Echeverría González	6.612.954-3	Contador Auditor
María Pilar Dañobeitia Estades	8.668.195-1	Contador Auditor
Jorge Andrés Saieh Guzmán	8.311.093-7	Ingeniero Comercial
José Miguel Bulnes Valdés	9.981.997-0	Ingeniero Comercial
Juan Andrés Olivos Bambach	7.013.115-3	Ingeniero Comercial

(1) Presidente del Directorio

4.3 Ejecutivos y Personal

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 Gestión y 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 o Gerente Legal	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 2018, ninguno de los ejecutivos principales participa en la propiedad de la Sociedad.

Las remuneraciones de los ejecutivos principales para el ejercicio 2017 y 2018 ascienden a M\$2.423.580 y a M\$3.034.075, 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.

4.4 Dotación personal

Dotación colaboradores			
Al 31 de diciembre de 2018. El número total de trabajadores de VivoCorp era de 175 personas, de las cuales 66 (37,7%) eran mujeres.			
Estamento total general	Femenino	Masculino	Total general
Profesional/Administrativo	42	59	101
Jefatura	19	27	46
Subgerente	3	15	18
Principales ejecutivos	1	8	9
Total general	66	109	175

Composición por rango de edad			
Rango de edad	Femenino	Masculino	Total general
Menor a 30	8	13	21
Entre 30 a 40	31	42	72
Entre 41 a 50	22	31	53
Entre 51 a 60	4	22	26
Entre 61 a 70	1	2	3
Total general	66	109	175

Porcentaje de personas por nacionalidad	
Esta es la distribución por edad del total de trabajadores de VivoCorp al 31 de diciembre de 2018:	
97,7% son Chilenos	2,3% son extranjeros (venezolanos)

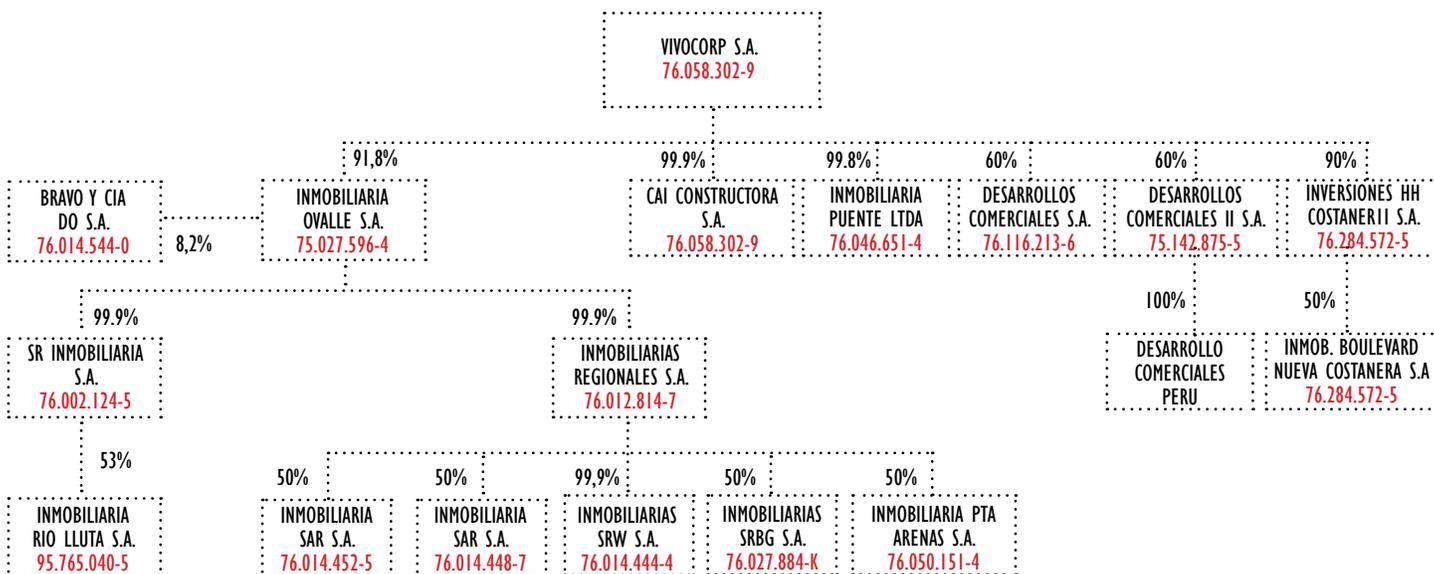
Rango de antigüedad			
	Femenino	Masculino	Total general
Menor de 2 años	26	34	60
Entre 2 a 5 años	17	33	50
Más de 6 años y menos de 10	23	42	65
Total general	66	109	175

Estamento			
	Femenino	Masculino	Total general
Profesión/Administrativo	1.307.670	1.034.146	-21%
Jefatura	2.433.030	2.759.335	13%
Gerente/Subgerente	Rol Privado	Rol Privado	

Con respecto a la proporción que representa las remuneraciones brutas base promedio, por tipo de cargo, de nuestras colaboradoras respecto de los colaboradores de género masculino, lo siguiente; para nuestros Profesionales y Administrativos es mayor en un 15%. Respecto a los cargos de jefatura, la brecha es -14%, para Gerentes y Subgerentes, la brecha es de -24%.

5. INFORMACIÓN SOBRE FILIALES E INVERSIONES EN OTRAS SOCIEDADES

Malla Corporativa



5.1 Filiales

5.1.1	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 Dañobeitía 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.

5.1.2	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.
Administración	María Pilar Dañobeitía Estades, Fernando Siña Gardner, José Miguel Bulnes Valdés y Juan Echeverría González.
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.

5.1.3	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.
Administración	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.

5.1.4	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.

5.1.5	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.

5.1.6	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
Administración	María Pilar Dañobeitía Estades, Fernando Siña Gardner, María Cristina Bitar Maluk, Sergio Javier Bitar Hirmas y Marco Colodro Hadjes.
Gerente General	Marco Colodro Hadjes
Participación Matriz	46,80%
Porcentaje Inversión	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.

5.1.7	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	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.

5.1.8	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.
Directorio	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.

5.1.9	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.

5.1.10	Inmobiliaria 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	0,7%
Relaciones comerciales, actos y contratos	No existen relaciones comerciales, actos y contratos que influyan significativamente en las operaciones y resultados de la matriz.

5.1.11	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	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.

5.1.12	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.
Directorio	María Pilar Dañobeitía Estades, Jorge Andrés Saieh Guzmán, Osvaldo Ricardo Lessmann Cifuentes y don Eduardo José Moyano Luco.
Gerente General	María Pilar Dañobeitía Estades
Participación Matriz	45,90%
Porcentaje Inversión	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.

5.1.13	Inmobiliaria Puente Ltda.
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 SpA a través de sus apoderados designados al efecto.
Participación Matriz	99,9%
Porcentaje Inversión	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.

5.2 Coligadas

5.2.1	Desarrollos Comerciales S.A.
Capital	(M\$) 1.142.654
Objeto Social	a) efectuar toda clase de inversiones en toda clase de bienes corporales e incorporeales, 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 aquellas de que forme parte.
Directorio	Directores titulares: Álvaro Jalaff Sanz, Cristián Jijena de Solminihac, Rodrigo de Diego Calvo y Pilar Dañobeitia 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.

5.2.2	Desarrollos Comerciales II S.A.
Capital	(M\$) 509.833
Objeto Social	a) efectuar toda clase de inversiones en toda clase de bienes corporales e incorporeales, 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 aquellas de que forme parte.
Administración	Álvaro Jalaff Sanz, Cristián Jijena de Solminihac, Rodrigo de Diego Calvo y Pilar Dañobeitia 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.

5.2.3	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	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.

2.- Síntesis de comentarios y proposiciones de accionistas y del comité de directores. Señalar expresamente que no existen.

6. HECHOS ESENCIALES O RELEVANTES DIVULGADOS

1.- Mediante hecho esencial de fecha 25 de enero de 2018, se informa que 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%.

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%.

2.- Mediante hecho esencial de fecha 24 de abril de 2018, se informa la citación a Junta Extraordinaria y Junta Ordinaria de accionistas, para el día 25 de abril de 2018. Asimismo, se informa las materias que serán tratadas en dichas juntas.

3.- Mediante hecho esencial de fecha 26 de abril de 2018, se informa la celebración de Junta Extraordinaria y Junta Ordinaria de accionistas, las que se llevaron a cabo el 25 de abril de 2018, y los acuerdos alcanzados en cada una de ellas, los que consistieron en lo siguiente:

a.- Junta Extraordinaria de Accionistas:

› La ampliación del objeto social de VivoCorp S.A., incorporando la actividad consistente en otorgar préstamos en dinero a sus sociedades filiales y/o coligadas, de acuerdo con los fines de la Sociedad.

› Aumentar el número de directores de la Sociedad, de 5 a 6 miembros.

b.- Junta Ordinaria de Accionistas

› Aprobar la Memoria, Balance y Estados Financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017.

› Repartir como dividendo definitivo, con cargo a las utilidades del ejercicio al 31 de diciembre de 2017, por la suma equivalente a UF 0,001678681 por acción, lo que implica un monto total de UF 147.481,58, el que será pagado a contar del 30 de abril de 2018.

› Designar como directores, por el periodo de 3 años que fijan los estatutos, a las siguientes personas: María Pilar Dañobeitía Estades, Fernando Siña Gardner, Jorge Andrés Saieh Guzmán, Juan Echeverría González, José Miguel Bulnes Valdés y Juan Andrés Olivos Bambach.

› Aprobar la remuneración de los directores.

› Designar a Deloitte Auditores y Consultores Limitada como auditores externos para el ejercicio 2018.

› Designar a Feller – Rate e ICR como Clasificadores de Riesgo para el ejercicio 2018.

› Designar al diario "Pulso" como periódico en el cual se efectuarán las citaciones y publicaciones que deba realizar la Sociedad.

4.- Mediante hecho esencial de fecha 29 de octubre de 2018, se informa que el directorio de la sociedad acordó repartir un dividendo provisorio, con cargo a las utilidades de dicho ejercicio, por la suma de \$46,06.- por acción, lo que implica un monto total de \$4.047.037.995.-, que será pagado a los accionistas a partir del 29 de octubre de 2018.

ANÁLISIS RAZONADO



Análisis Razonado
VivoCorp S.A.
al 31 de diciembre de 2018

Análisis de resultados del cuarto trimestre 2018	2
Análisis de balance	9
Análisis flujo de efectivo	12
Principales indicadores	13
Principales centros comerciales por categoría	15
Glosario	17

ANALISIS DE RESULTADOS DEL CUARTO TRIMESTRE 2018 VIVOCORP S.A.

Santiago, Chile, 29 de marzo de 2019 – VivoCorp S.A. (“VivoCorp” o “Compañía”), operador líder en Chile de rentas comerciales, anuncia hoy sus resultados financieros consolidados para el cuarto trimestre finalizado el 31 de diciembre de 2018. Todos los valores se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad (International Financial Reporting Standards – IFRS) en pesos chilenos (\$). Todas las comparaciones de variación se refieren al mismo período del año anterior a menos que se indique otro valor de comparación.

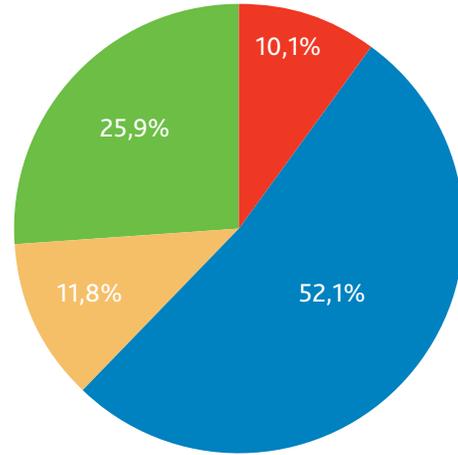
DESTACADOS DEL TRIMESTRE

- › Incremento en ventas en malls y outlets contra el trimestre del año anterior de un 20,4%.
- › Crecimiento de Same Store Rent (SSR) de malls y outlets de 8,4% vs el 4T17.
- › Crecimiento de Same Store Sales (SSS) de malls y outlets de 2,1% vs el 4T17.
- › El EBITDA alcanzó \$7.799 millones, un alza de 6,7% vs el 4T17.

ANÁLISIS DE RESULTADOS DEL TRIMESTRE

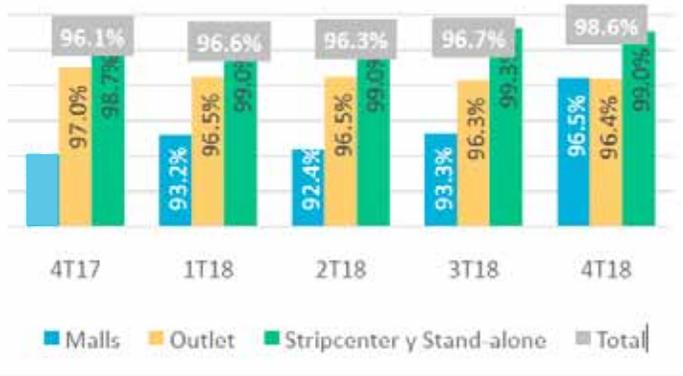
Los Ingresos Consolidados alcanzaron \$13.087 millones en el 4T18, una leve disminución de 0,2% respecto al 4T17, lo que se explica principalmente por menores ingresos en Comisiones y otros en un 53,4% debido al menor número de proyectos en desarrollo en el trimestre. Esta disminución estuvo parcialmente compensada por un mayor ingreso de arriendos en Malls y Outlets por la apertura de Vivo Imperio y Vivo Temuco en noviembre de 2017. Lo anterior se complementa con un mayor SSR de Outlets y Malls de 8,4% y un aumento en la ocupación de los Malls hasta 96,5% al cierre de 2018 respecto del 92,1% a diciembre de 2017 impulsado por la mayor ocupación de Vivo Imperio y Vivo Outlet Temuco que abrieron a finales del año 2017.

Por su lado, la venta de los locatarios de Malls y Outlets se incrementaron un 20,1%, lo que fue impulsado por las nuevas aperturas en 4T17 y un incremento de SSS del 2,1%.

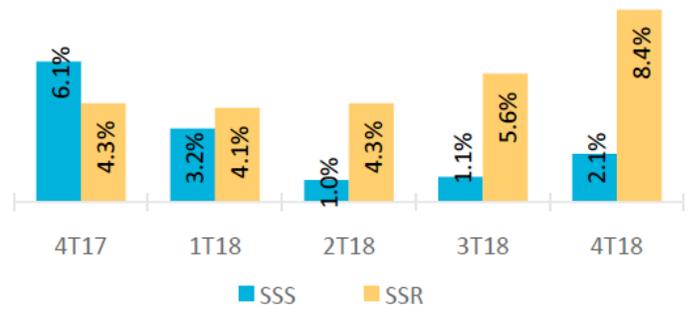


- Malls
- Outlets
- Stripcenter y Standalone
- Comisiones y otros

Evolución Tasa de Ocupación (%)



Evolución SSS & SSR



* SSR y SSS considera un cambio en la metodología de cálculo donde la comparación se realiza sólo entre locales que tenían arrendatario en los 3 meses de cada trimestre.

El **Costo de Ventas** del 4T18 alcanzó \$2.780 millones, un descenso del 3,6% respecto de 4T17 en que hubo un costo de venta de \$2.883 millones. Esta variación se explica fundamentalmente por la mejora en la ocupación en Malls y Outlets inaugurados a finales de 2017 (Vivo Imperio en Santiago, Vivo Outlet Temuco y Vivo Coquimbo fundamentalmente). Lo anterior permite aumentar la recuperación de gastos comunes.

Con todo lo anterior, la **Ganancia Bruta** del trimestre fue de \$ 10.307, un aumento del 0,7% debido al menor costo de ventas señalado previamente. Con esto el Margen Bruto fue de 78,8% superior al 78,0% hace 4 trimestres atrás.

Los **Gastos de Administración** alcanzaron \$2.623 millones, inferior a los \$3.049 millones obtenidos en 4T17 y donde las Remuneraciones y Asesorías corresponden en torno al 80% del total. Dada la mayor base de ingresos en el periodo, se destaca la mejora en el ratio de GAV/Ingresos desde el 23,2% en 4T17 hasta 20,0% en 4T18.

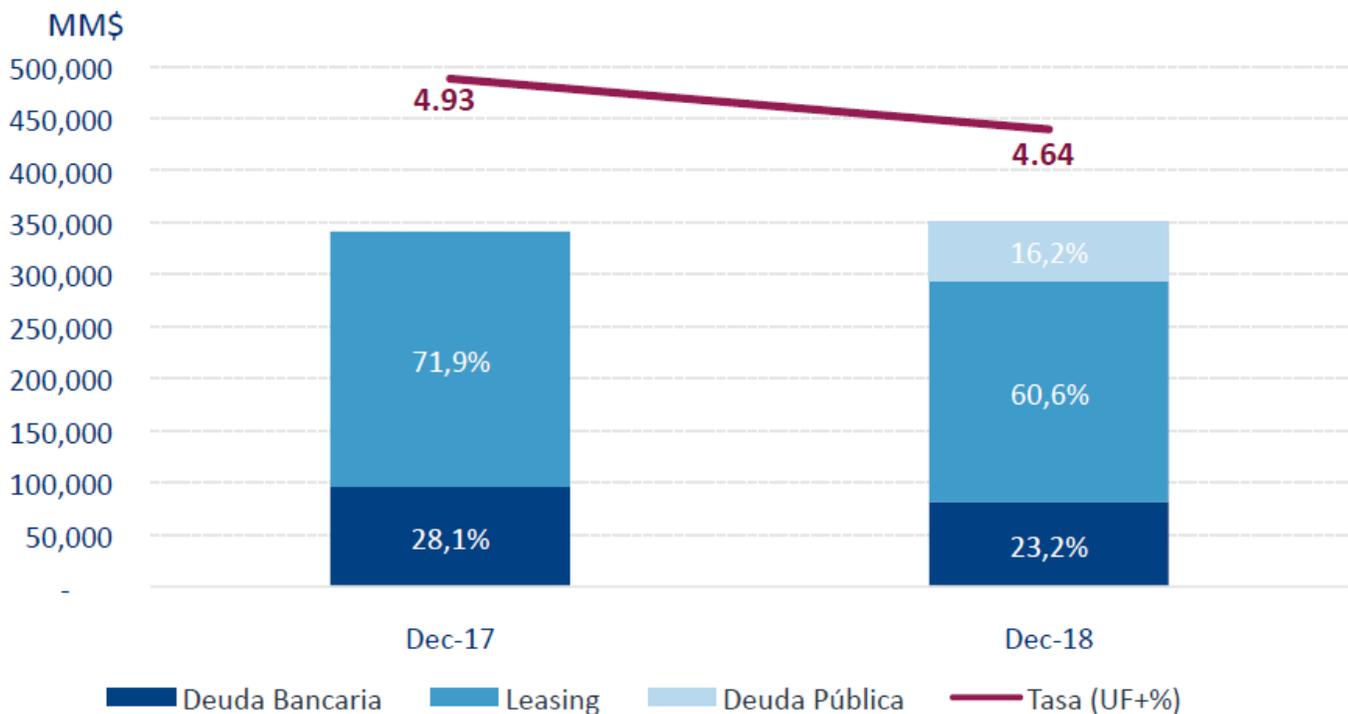
El **EBITDA** consolidado fue de \$7.799 millones, un alza de 6,7% respecto de igual periodo de 2017 como consecuencia del mejor

desempeño en la operación Malls, Outlets y Strip Centers propios.

Asimismo, el **Resultado Operacional** fue de \$7.684 millones, un aumento de 7,0% respecto de los \$7.185 millones del 4T17.

Resultado No-Operacional:

Los **Costos Financieros** disminuyeron en \$322 millones, explicado por la disminución en la tasa de financiamiento a lo largo del año 2018 con la emisión de 2 bonos de UF 1 millón cada uno, -a tasas de UF+2,41% y UF+3,39%- para refinanciar pasivos bancarios que se encontraban a tasas más altas. Con todo lo anterior, la tasa efectiva de financiamiento de la Compañía bajó desde UF+4,93% al cierre de 2017 hasta UF+4,64% al cierre de 2018, sin embargo, esta es una disminución paulatina a lo largo de 2018 por lo que la totalidad de esta menor tasa tendrá efectos desde el año 2019 en adelante. Esta disminución en costos financieros en el trimestre fue parcialmente compensada por una menor activación de costos financieros por la apertura de 2 Centros comerciales a finales de 2017 y un leve aumento de la deuda total por la compra de nuevos terrenos y el avance de obras de proyectos en desarrollo.



Por su lado, el **Resultado por unidades de Reajuste** aumentó su pérdida en \$492 millones, un 34,2% mayor que en 4T17 debido al mayor incremento de la UF en el último trimestre de 2018 respecto de 4T17 y la mayor exposición de la Compañía a deuda indexada a UF luego de la emisión de MMUF 2 en bonos en 1T18.

La Utilidad por **revaluación de propiedades** fue de \$14.031 millones superior a 4T17, debido a la mejora en el incremento del valor justo de todos los activos por \$11.509 en una evaluación auditada que se realiza al cierre de cada año. Además, hubo un mayor incremento en \$2.512 millones en revaluación de propiedades respecto de 4T17 por el mayor incremento de la UF en el periodo.

El resultado en **Participación en Ganancias** de asociadas se incrementó un 423,1% en el 4T18 respecto del 4T17, alcanzando \$3.059 millones como consecuencia del mejor resultado proporcional en Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. por \$1.975 millones y en Desarrollos Comerciales S.A. por \$1.096 millones impulsados por la revaluación en propiedades de Inversión.

Los **Impuestos** del período alcanzaron \$8.404 millones, un alza de 79,3% respecto del año anterior, debido principalmente a una mayor utilidad antes de impuestos de 109,9%. Con esto, la **tasa efectiva** de impuestos baja desde el 27,9% hasta el 23,8%.

El **Resultado Neto** del 4T18 fue una utilidad de \$26.771 millones, un aumento de 91,9% respecto de 4T17 impulsado por mejor resultado operacional y una mayor ganancia por revaluación de propiedades de inversión. Por su lado, la **Utilidad de los Controladores** fue de \$23.995 millones, un aumento de 81,6% respecto de 4T17.

NUEVOS DESARROLLOS:

Durante el cuarto trimestre de 2018 se adquirió un terreno en la ciudad de Chillán de 60.385 m2 con anteproyecto aprobado para el desarrollo de un Outlet.

En noviembre de 2018 se inauguró un Strip Center en Ciudad de los Valles con un ABL de 2.650 m2.

OTRAS NOTICIAS:

Con fecha de 31 de diciembre de 2018, se acordó no renovar el contrato de administración de 3 malls y 25 strip centers de Confuturo que sumaban una ABL de 82.161 m2.

Durante el mes de diciembre de 2018, Supermercados Alvi ejerció su opción de compra de 19 activos en formato Stand Alone por una ABL de 40.809 m2 que mantenían arriendo con el supermercado mayorista. Esta transacción no tuvo efecto en el estado de resultados de la Compañía.

ANÁLISIS DE RESULTADOS ACUMULADOS

Los **Ingresos Consolidados** de 2018 totalizaron \$51.059 millones, aumentando un 16,5% respecto de 2017, explicado principalmente por el importante aumento de 34,6% en el ABL a lo largo del año

2017 impulsado por 4 aperturas en dicho año (Vivo Outlet La Florida en marzo, Vivo Coquimbo en septiembre, y Vivo Imperio-Vivo Outlet Temuco en noviembre). Sumado a esto, la ocupación de malls aumentó a lo largo del año 2018 desde 92,1% hasta 96,5%. Este aumento se vio parcialmente compensado por ingresos no-recurrentes de \$3.508 millones en 2017 relacionados con la construcción del edificio consistorial de la Municipalidad de Lo Barnechea. Depurando este efecto, los ingresos se hubiesen incrementado en un 26,7%.

El **Costo de Ventas** del año 2018 ascendió a \$8.962 millones, similar a los \$8.880 millones del año 2017 a pesar de haber aumentado de manera significativa la superficie arrendable, lo que se explica por la disminución del costo de construcción de \$3.445 millones asociado al edificio Consistorial de la Municipalidad de Lo Barnechea en 2017.

Con todo lo anterior, la **Ganancia Bruta** de los 12 meses alcanza \$42.097 millones, un alza de 20,5% respecto del año anterior por el aumento de ingresos asociado a la mayor superficie arrendable. Con esto el **Margen Bruto** sube desde 79,7% hasta 82,4% debido al menor costo asociado a aperturas y el menor margen que ofrece la administración de obras a terceros realizada a la Municipalidad de Lo Barnechea en 2017.

El **EBITDA consolidado** del presente ejercicio fue \$31.219 millones, superior en 29,8% respecto del año previo como consecuencia de la mayor Ganancia Bruta y a la disminución del GAV como porcentaje de las ventas. Lo anterior y el mejor margen bruto redundó en un aumento del margen EBITDA desde 54,9% hasta 61,1%. Asimismo, el **Resultado Operacional** aumentó en un 30,0% respecto el mismo período del año anterior, alcanzando los \$30.901 millones.

Resultado No-Operacional se incrementó un 0,8%, alcanzando \$23.482 debido a mayor revaluación de propiedades de Inversión y un mejor resultado en ganancias de asociadas. Se explican las mayores variaciones a continuación:

Aumento en la **utilidad por revaluación de propiedades** por \$5.525 millones debido al mayor incremento por unidades de reajuste en el periodo por el mayor incremento de la UF durante el año 2018 respecto de 2017. Esto se compensó parcialmente por un menor aumento en valor justo debido al menor número de aperturas en 2018 respecto de 2017.

Una mayor ganancia en **participación de asociadas** por \$2.611 por el mejor resultado proporcional en Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. por \$1.829 y en Desarrollos Comerciales S.A. por \$816 millones. Ambos resultados impulsados por la revaluación de propiedades de Inversión.

Los **costos financieros** presentaron un aumento de \$4.378 millones debido a la menor activación de costos financieros de los financiamientos de los 2 Malls y 2 Outlets que terminaron su etapa de construcción durante el año 2017, efecto compensado en parte por los menores costos financieros asociados a la colocación de bonos por UF 2 millones en comparación con los costos financieros de las deudas prepagadas con los fondos obtenidos de la colocación.

A lo anterior se agregaron los costos de prepagado de esta operación.

El resultado por **unidades de reajuste** tuvo un mayor cargo a resultados de \$3.944 millones durante 2018 respecto de 2017 por un mayor saldo de deuda promedio en UF y la mayor inflación del año 2018 respecto de 2017.

Los **impuestos** del período alcanzaron \$12.855 millones, con un aumento de 9,9% respecto del año anterior debido a la mayor

utilidad antes de impuesto en un 15,5% que se presenta en 2018 respecto de 2017. Con esto, la tasa efectiva de impuestos bajó desde 24,9% hasta 23,6% por la mayor corrección monetaria (tributaria) del capital propio.

Con todo lo anterior, la **Utilidad del Período** de la Compañía fue de \$41.527 millones, de los cuales \$37.855 millones corresponden a la **Utilidad de los Controladores** de la Compañía, con aumentos de 17,4% y 12,9% respectivamente.

TABLAS:

Estado de Resultados Consolidado:

Millones CLP	4T18	4T17	Var. %	12M18	12M17	Var. %
Ingresos de Actividades Ordinarias	13.087	13.117	(0,2%)	51.059	43.816	16,5%
Costo de Ventas	(2.780)	(2.883)	(3,6%)	(8.962)	(8.880)	0,9%
Ganancia Bruta	10.307	10.233	0,7%	42.097	34.936	20,5%
<i>Margen Bruto (%)</i>	78,8%	78,0%		82,4%	79,7%	
Gastos de Administración	(2.623)	(3.049)	(14,0%)	(11.196)	(11.170)	0,2%
Resultado Operacional	7.684	7.185	7,0%	30.901	23.766	30,0%
Depreciación y amortización	115	123		319	281	
EBITDA	7.799	7.308	6,7%	31.219	24.047	29,8%
Margen EBITDA (%)	59,6%	55,7%		61,1%	54,9%	
Costos financieros	(3.544)	(3.866)	(8,3%)	(16.728)	(12.351)	35,4%
Otras ganancias (pérdidas)	(312)	0		270	139	94,6%
Ingresos financieros	893	880	1,4%	3.782	3.547	6,6%
Utilidad por revaluación de propiedades de inversión	29.322	15.292	91,8%	40.362	34.837	15,9%
Participación en ganancias de asociadas por participación	3.059	585	423,1%	3.716	1.105	236,3%
Resultados por unidad de reajuste	(1.927)	(1.435)	34,2%	(7.920)	(3.976)	99,2%
Resultado No Operacional	27.491	11.455	140,0%	23.482	23.301	0,8%
Utilidad antes de impuesto	35.175	18.640	88,7%	54.383	47.067	15,5%
Gasto por impuesto a las ganancias	(8.404)	(4.686)	79,3%	(12.855)	(11.700)	9,9%
Utilidad del período	26.771	13.954	91,9%	41.527	35.367	17,4%
Utilidad Controladores	23.995	13.211	81,6%	37.885	33.564	12,9%
Utilidad minoritarios	2.776	742	274,1%	3.643	1.803	102,0%

Desempeño por Categoría:

Trimestre

MM CLP	Malls			Outlets			Stripcenter y Standalone			Comisiones y otros			Total		
	4T18	4T17	Var (%)	4T18	4T17	Var (%)	4T18	4T17	Var (%)	4T18	4T17	Var (%)	4T18	4T17	Var (%)
Ingresos	6.823	5.758	18,5%	1.550	1.291	20,1%	3.385	3.217	5,2%	1.328	2.850	-53,4%	13.087	13.117	-0,2%
EBITDA	5.954	4.902	21,5%	1.174	1.215	-3,4%	2.956	2.933	0,8%	-2.285	-1.741	31,2%	7.799	7.308	6,7%
Margen EBITDA (%)	87%	85%	2,5%	76%	94%	-19,5%	87%	91%	-4,2%	-172%	-61%	181,6%	60%	56%	7,0%
ABLS (m2)	141.518	141.518	0,0%	50.431	47.901	5,3%	155.570	202.139	-23,0%	N/A	N/A	N/A	347.519	391.558	-11,2%
Tasa de Ocupación (%)	96,5%	92,1%	4,4%	96,4%	97,0%	-0,6%	99,0%	98,7%	0,3%	N/A	N/A	N/A	98,6%	96,1%	2,5%
Ventas Locatarios	65.708	54.934	19,6%	20.674	16.970	21,8%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	86.382	71.904	20,1%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$)	533.752	499.678	6,8%	455.099	420.767	8,2%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	441.322	440.559	0,2%

Ultimos Doce Meses

MM CLP	Malls			Outlets			Stripcenter y Standalone			Comisiones y otros			Total		
	2018	2017	Var (%)	2018	2017	Var (%)	2018	2017	Var (%)	2018	2017	Var (%)	4T18	4T17	Var (%)
Ingresos	24.617	16.702	47,4%	5.878	4.096	43,5%	13.489	13.146	2,6%	-30.897	-20.828	48,3%	13.087	13.117	-0,2%
EBITDA	20.754	14.467	43,5%	4.917	3.744	31,3%	12.114	12.012	0,9%	-29.986	-22.915	30,9%	7.799	7.308	6,7%
Margen EBITDA (%)	84%	87%	-2,7%	84%	91%	-8,5%	90%	91%	-1,7%	97%	110%	-11,8%	60%	56%	7,0%
ABLS (m2)	141.518	141.518	0,0%	50.431	47.901	5,3%	155.570	202.139	-23,0%	N/A	N/A	N/A	347.519	391.558	-11,2%
Tasa de Ocupación (%)	96,5%	92,1%	4,4%	96,4%	94,0%	2,4%	99,0%	98,7%	0,3%	N/A	N/A	N/A	98,6%	95,8%	2,8%
Ventas Locatarios	219.000	150.091	45,9%	71.677	48.092	49,0%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	290.678	198.183	46,7%
Ventas Locatarios/M2 Ajustado (\$)	1.778.959	1.365.223	30,3%	1.577.850	1.192.437	32,3%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	441.322	440.559	0,2%

- > Comisiones y Otros: incluye comisiones de administración de activos, ingresos por proyectos de construcción, entre otros
- > Ventas Locatarios/M2 Ajustado: Ventas de locatarios en pesos, del periodo correspondiente, sobre el promedio de metros cuadrados ajustados de ese periodo.

ANALISIS DE BALANCE

Millones CLP	dic-18	dic-17	Var %
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3.885	2.964	131,0%
Otros activos financieros, corrientes	3.287	111	2973,4%
Otros activos no financieros, corrientes	166	175	95%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	13.739	12.147	113,1%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	1.815	2.266	80,1%
Activos por impuestos, corrientes	-	1.368	0%
Total activos, corrientes	22.893	19.031	120,3%
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	376	83	355,2%
Derechos por cobrar, no corrientes	995	790	26,0%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	78.921	75.582	4,4%
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	13.870	10.149	36,7%
Activos intangibles distintos de la plusvalía	663	315	110,6%
Propiedades, planta y equipos	801	993	(19,4%)
Propiedades de inversión	607.700	565.540	7,5%
Total activos, no corrientes	703.326	653.452	7,6%
Total Activos	726.219	672.483	8,0%
Pasivos corrientes:			
Otros pasivos financieros, corrientes	20.523	28.557	(28,1%)
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	13.297	15.081	(11,8%)
Pasivos por impuestos, corrientes	851	-	N/A
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	5.002	3.896	28,4%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	19	799	(97,6%)
Total pasivos corrientes	39.693	48.332	(17,9%)
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	330.434	312.491	5,7%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9.018	8.766	2,9%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	2.200	1.391	58,2%
Pasivo por impuestos diferidos	56.138	46.600	20,5%
Total pasivos, no corrientes	397.790	369.248	7,7%
Total Pasivos	437.482	417.580	4,8%

Patrimonio:

Capital pagado	119.576	119.576	0,0%
Resultados acumulados	158.895	128.553	23,6%
Otras reservas	1.118	1.186	(5,7%)
Participaciones no controladoras	9.147	5.588	63,7%
Total patrimonio	288.737	254.903	13,3%
Total Pasivos y Patrimonio	726.219	672.483	8,0%

ACTIVOS

El **total de activos** al cierre de 2018 alcanzó \$726.219 millones, lo que representa un incremento de 8,0% en comparación a diciembre 2017.

Los **activos corrientes** a diciembre del 2018 registraron \$22.893 millones, un 120,3% superior en comparación con lo registrado a diciembre 2017. Esta diferencia se explica principalmente por:

- › Aumento de Otros Activos Financieros Corrientes en \$3.176 millones que corresponde a un depósito a plazo en Banco Santander asociado al prepagado de un leasing.
- › Aumento de Deudores Comerciales en \$1.592 luego del aumento de deudores por venta asociada a la mayor facturación por el aumento de la ocupación de los de los Centros Comerciales inaugurados a finales de 2017.

Los **activos no corrientes** al 31 de diciembre 2018 alcanzaron \$703.326 millones, que representa un 7,6% más que lo registrado a diciembre 2017. Esta diferencia se explica principalmente por:

- › Aumento de \$42.160 millones en propiedades de inversión por un aumento en el valor justo de los activos de la Compañía y por un incremento en la UF durante el año 2018. Lo anterior se complementa con la compra de terrenos y avance de obras en Outlets y Malls de la Compañía.
- › Aumento de \$3.339 millones en Cuentas por Cobrar a entidades Relacionadas por (i) el préstamo en UF a Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. durante 2018.
- › Aumento en \$3.721 millones en Inversiones Contabilizadas Usando el método de la Participación luego debido a las ganancias obtenidas en Desarrollos Comerciales S.A. e Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.

PASIVOS

El **total de pasivos** alcanzó \$437.482 millones al cierre de 2018, un aumento de 4,8% respecto del cierre de 2017, cuando alcanzó \$417.580 millones.

Los **pasivos corrientes** alcanzaron \$39.693 millones al cierre de 2018, un descenso de 17,9% respecto de los \$48.332 registrados al cierre de 2017.

- › Disminución de pasivos financieros en \$ 8.034 millones

impulsada por la disminución de deuda bancaria en \$7.631 millones y Leasings en \$1.629 millones debido al prepagado de éstas con los fondos obtenidos de la emisión de Bonos Corporativos en enero de 2018. Lo anterior se compensa con nuevos giros asociados a compras de terrenos y avance de obras.

- › Disminución en Cuentas por pagar Comerciales en \$1.783 millones impulsada por el pago en 2018 de los servicios de construcción de Vivo Coquimbo, Vivo Imperio y Vivo Temuco realizados en 2017. Esto se compensa parcialmente por el aumento en acreedores financieros por cobro pendiente de Metlife por el prepagado del Leasing asociado a Vivo Outlet La Florida.

- › Los pasivos no corrientes registraron un aumento de un 7,7%, desde los \$369.248 millones en diciembre 2017, a los \$397.790 millones a diciembre 2018, explicado principalmente por:

- › El aumento en los pasivos financieros no corrientes por \$17.943 millones durante el año 2018, debido a la emisión de dos series de Bonos Corporativos realizada en enero de 2018 por un valor carátula de UF 1 millón cada uno, con vencimientos de 21 y 5 años a una tasa ponderada anual de 2,94%. Esta primera emisión de la Compañía hizo aumentar en \$ 55.877 millones las Obligaciones con el Público No Corriente. En línea con el uso de fondos informado en el prospecto de esta colocación de bonos, el 20% fue usada para financiar el plan de inversiones y el restante 80% para refinanciar deuda bancaria y de Leasing que se encontraban prontas a vencer, o a tasas más altas que la obtenida en la emisión. Con esto, el aumento en Pasivos Financieros No Corrientes se vio parcialmente compensado por una disminución en \$7.921 millones en Préstamos Bancarios y \$30.878 millones en Leasings, en línea con la política de la Compañía de disminuir este último tipo de financiamiento.

- › Los pasivos por impuestos diferidos aumentaron en \$ 9.539 millones debido a la diferencia entre impuestos contables e impuestos financieros que genera la revaluación de propiedades de inversión.

El Patrimonio de la Compañía alcanzó los \$288.737 millones a diciembre de 2018, de los cuales \$279.589 millones corresponde al Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora, registrando crecimientos del 13,3% y 12,1% respectivamente. Estos aumentos se explican por

el aumento de la Utilidad total y utilidad de los Controladores durante el año 2018 y se compensa parcialmente por el pago de dividendos en 2018 con cargo a la utilidad distribuible de 2017 no provisionados por \$3.498 millones y el pago de dividendos provisorio del mismo año por \$ 4.047 millones.

ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA

Flujo de efectivo CLP millones	12M18	12M17	Dif
De la operación	34.789	23.726	11.063
De la inversión	(22.720)	(46.896)	24.176
De financiamiento	(11.149)	22.888	(34.036)
Flujo de período	920	(282)	1.203
Efectivo y equiv. al ppio. del período	2.964	3.247	(282)
Efectivo y equiv. al final del período	3.885	2.964	920

Durante el año 2018, la Compañía generó un flujo efectivo de \$920 millones, \$1.203 millones más que el flujo negativo de \$282 millones obtenidos en 2017.

Durante el año 2018 los flujos de la operación alcanzaron \$34.789 millones, un aumento de \$11.063 millones respecto de lo obtenido en 2017, explicado principalmente por:

- › Cobros provenientes de la venta de prestación de servicios, que incrementó en \$20.359 millones debido al aumento de la superficie arrendable en un 34,6% a lo largo del año 2017 con la apertura de 2 malls y 2 Outlets en ese año. A lo anterior se suma el aumento en la ocupación de Malls y Outlets durante el año 2018 como proceso natural luego de la apertura de los Malls.
- › Aumento en flujos de operación se compensa parcialmente por desembolso en otros pagos por actividades de operación por \$3.543 millones debido al aumento de contribuciones asociado a las aperturas en 2017. Durante el presente ejercicio, el flujo de inversión registró un desembolso de \$22.720 millones, una diferencia positiva de \$24.176 millones respecto de 2017. A continuación, se explican los principales movimientos:
- › Disminución de capex de inversión desde los \$55.665 en 2017, hasta los \$29.988 millones

registrados en 2018. Esto se debe principalmente a las inversiones asociadas a la etapa final de las obras de Mall Vivo Imperio, Mall Vivo Coquimbo, Vivo Outlet Temuco. Lo anterior es compensado principalmente por la compra de 2 terrenos para el desarrollo de Outlets.

El flujo de financiamiento registró un flujo negativo de \$11.149 millones, una diferencia negativa de \$34.036 millones respecto del flujo positivo de \$22.888 millones obtenidos en 2017:

- › Aumento en amortización de préstamos bancarios por \$27.146 millones debido al refinanciamiento por el que se optó al obtener tasas más bajas y vencimientos más largos con la emisión de Bonos Corporativos en enero de 2018.
- › Disminución en giros asociados a Leasing por \$29.770 millones, optando por préstamos bancarios e importes provenientes de emisiones de Bonos Corporativos.
- › Lo anterior se vio compensado con los importes procedentes de la emisión de bonos, que registró \$54.573 durante 2018, por las dos series emitidas por VivoCorp en el primer trimestre del 2018, con el objetivo principal de refinanciar la deuda actual, y en menor medida, obtener financiamiento para futuras inversiones.

PRINCIPALES INDICADORES

Millones CLP	2014	2015	2016	2017	2018
Liquidez					
Razon corriente	1,91	0,96	0,87	0,39	0,58
Razon Acida	1,91	0,93	0,78	0,39	0,58
Endeudamiento					
Deuda Financiera Neta/Patrimonio	2,03	1,57	1,30	1,33	1,20
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	9,6%	9,5%	5,2%	11,6%	9,1%
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	90,4%	90,5%	94,8%	88,4%	90,9%
Deuda Financiera Neta/EBITDA (UDM)	13,6	14,8	14,9	14,1	11,1
Actividad					
Rotación de CxC (días)	63,7	104,4	93,5	83,9	81,4
Rotación de CxP (días)	488,5	365,0	231,1	513,7	448,9
Eficiencia (Últimos 12 meses)					
Cobertura de Gastos Financieros (UDM)	2,39	1,53	1,75	1,95	1,87
Utilidad (UDM)	24.675	26.738	32.991	35.367	41.527
EBITDA (UDM)	16.966	17.819	19.582	24.047	31.219
Margen EBITDA (UDM)	59,4%	55,1%	49,8%	54,9%	61,1%
Rentabilidad del Patrimonio UDM	0,9%	15,4%	14,7%	13,9%	14,4%
Ganancia por acción básica	39,53	268,06	375,52	402,56	472,68

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).

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

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

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

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

PRINCIPALES CENTROS COMERCIALES POR CATEGORÍA

Propiedad	ABL	Comuna	Ciudad	Categoría	Año Apertura	% Propiedad
Vivo Coquimbo	36.624	Coquimbo	Coquimbo	Mall	2017	100%
Vivo El Centro	19.828	Santiago	Santiago	Mall	2009(*)	100%
Vivo Imperio	30.266	Santiago	Santiago	Mall	2017	100%
Vivo Los Trapenses	26.891	Lo Barnechea	Santiago	Mall	2015	100%
Vivo Panorámico (*)	7.343	Providencia	Santiago	Mall	2009(*)	100%
Vivo San Fernando	20.566	San Fernando	San Fernando	Mall	2016	46%
Total Mall	141.518					92%
Vivo Outlet La Florida	19.295	La Florida	Santiago	Outlet	2017	91,2%
Vivo Outlet Maipú	9.743	Cerrillos	Santiago	Outlet	2013	100%
Vivo Outlet Peñuelas	8.431	La Serena	La Serena	Outlet	2016	100%
Vivo Outlet Temuco	12.961	Temuco	Temuco	Outlet	2017	100%
Total Outlet	50.431					97%
Stripcenter	61.676	N/A	N/A	Stripcenter		93%
Stand Alone	93.894	N/A	N/A	StandAlone		81%
Total General	347.519					90%
CASA COSTANERA	23.109	Vitacura	Santiago	Mall	2015	45%
DESARROLLOS COMERCIALES	32.042	N/A	N/A	Stripcenter	N/A	60%
TOTAL GENERAL	402.670					85%

(*) Corresponden al año de adquisición

ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO

VivoCorp 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 afectaría directamente los niveles de ventas de los locatarios. En períodos de desaceleración económica las ventas de los locales de nuestros centros comerciales podrían verse disminuidas y, consecuentemente con ello, los ingresos variables de la compañía podrían verse afectados. No obstante, cabe mencionar que del total de ingresos de VivoCorp, los ingresos por arriendo variable no superan el 10% de los arriendos totales, lo que incide positivamente para mantener controlado el riesgo.
- › Ante un periodo de desaceleración económica prolongado, los niveles de ocupación de los centros comerciales podrían verse afectados. Para evitar este riesgo, la compañía mantiene sobre el 75% de los contratos vigentes con una duración mayor a los 4 años, y el plazo promedio de los contratos supera los 10 años.

› 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 de flujos 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 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.

› El riesgo de concentración de los Ingresos se encuentra mitigado por la diversificación de los locatarios. Hasta el año 2014, SMU representaba más del 50% de los ingresos de la

empresa. Desde ese año en adelante, dicho porcentaje ha ido disminuyendo hasta alcanzar el 21,3% al cierre de 2018; porcentaje que debiera seguir disminuyendo con la venta de los Activos asociados a Alvi concretado en este trimestre. Por otro lado, después del cuarto locatario con mayor incidencia en ingresos totales de la compañía, la cantidad de locatarios restantes, superan los 1.000 y ninguno de ellos tiene una incidencia mayor al 2% de los ingresos de la compañía.

GLOSARIO

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

Centros comerciales: malls, outlets, strip centers y stand-alones

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

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

EBITDA - Earnings Before Interest Tax

Depreciation and Amortization: Ingresos + Costo de Ventas + Gastos de Administración - Depreciación y Amortización

Mall: Centro comercial con un ABL mayor a 10.000 m² en el caso que sean abiertos o de 7.000 m² en caso que sean cerrados

M2 ajustados: m² que registran ventas de locatarios (excluye módulos, espacios y estacionamientos)

Margen EBITDA: EBITDA dividido por Ingresos

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

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

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

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

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

Strip Center: Un centro comercial abierto hasta 10.000 m² de ABL

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

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

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

NOTA SOBRE DECLARACIONES DE EXPECTATIVAS FUTURAS

Las declaraciones contenidas en este comunicado en relación con perspectivas del negocio de la Compañía, las proyecciones de operación, resultados financieros, el potencial de crecimiento de la empresa y el mercado y las estimaciones macroeconómicas son meras previsiones y se basan en las expectativas de gestión en relación con el futuro de la Compañía. Estas expectativas son altamente dependientes de los cambios en el mercado, el rendimiento económico general del país donde tenemos

operaciones, la industria y los mercados internacionales y por lo tanto están sujetos a cambios. Las declaraciones sobre expectativas futuras hacen relación solo a la fecha en que son hechas, y la Compañía no se hace responsable de actualizar públicamente ninguna de ellas, existiendo nueva información, eventos futuros u otros. La Memoria anual de la Compañía incluye mayor información sobre riesgos asociados al negocio y está disponible en el sitio web www.vivocorp.cl

Vivo Corp S.A.

Av. Vespucio Norte 1.561; Pisos 3,4 y 5. Vitacura
Santiago-Chile
+562 2660 7250
investor@vivocorp.cl

Juan Pablo Lavín Tocornal
jplavin@vivocorp.cl
Gerente de Administración y Finanzas

Daniel Tuteleers Grove
dtuteleers@vicocorp.cl
Subgerente de Finanzas

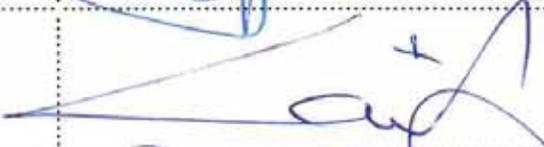
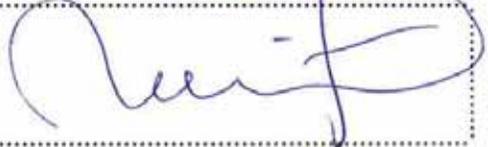
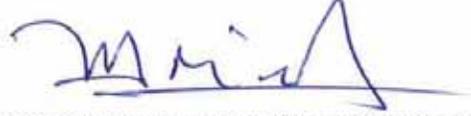
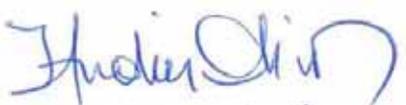
Roberto Szederkenyi Vicuña
rszederkenyi@vivocorp.cl
Jefe de Finanzas

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDADES

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 2018, en cumplimiento de la Norma de Carácter General

Nº30, emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros, hoy Comisión para el Mercado Financiero.

NOMBRE	RUT	CARGO	FIRMA
Fernando Siña Gardner	7.103.672-3	Presidente	
Juan Echeverría González	6.612.954-3	Director	
Pilar Dañobeitia Estades	8.668.195-1	Director	
Jorge Andrés Saieh Guzmán	8.311.093-7	Director	
Juan Andres Olivos Bambach	7.013.115-3	Director	
Cristián Jijena De Solminihac	7.314.737-9	Gerente General	

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS



VIVOCORP S.A. Y FILIALES

Estados financieros consolidados
por años terminados al 31 de diciembre de 2018
y 2017.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas de
VivoCorp S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de VivoCorp S.A. y filiales, que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y 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 2018 y 2017 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\$13.869.824 y M\$10.149.178 y representan un 1,91% y 1,51% 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. y filiales al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los resultados de sus operaciones, de cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (“IASB”).

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. Con fecha 5 de enero de 2018 la Sociedad quedó inscrita en el registro de valores que lleva la Comisión para el Mercado Financiero.

Énfasis en un asunto

Como se indica en Nota 36 a los estados financieros consolidados, en sesión extraordinaria de directorio con fecha 21 de enero de 2019, se acordó la venta, cesión y transferencia de la totalidad de las acciones emitidas por la coligada Desarrollos Comerciales S.A. a la sociedad Rentas Patio I SpA. En esa misma fecha, se firmó acuerdo de compra-venta y se materializó la enajenación de las acciones.



Marzo 29, 2019
Santiago, Chile



Alberto Kulenkampff G.
RUT: 8.499.162-7

VIVOCORP S.A. Y FILIALES**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 y 2017
(En miles de pesos chilenos - M\$)**

ACTIVOS	Nota Nº	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	3.884.796	2.964.427
Otros activos financieros, corrientes	7	3.287.042	110.550
Otros activos no financieros, corrientes	8	166.116	175.101
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	9	13.739.356	12.147.304
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10	1.815.490	2.265.630
Activos por impuestos, corrientes	20	-	1.367.907
Total activos, corrientes		<u>22.892.800</u>	<u>19.030.919</u>
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	8	376.468	82.712
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	9	995.075	789.989
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	10	78.921.252	75.582.295
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	14	13.869.824	10.149.178
Activos intangibles distintos de la plusvalía	11	662.810	314.705
Propiedades, planta y equipos	12	800.766	992.926
Propiedades de inversión	13	<u>607.700.224</u>	<u>565.539.913</u>
Total activos, no corrientes		<u>703.326.419</u>	<u>653.451.718</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>726.219.219</u>	<u>672.482.637</u>

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

PATRIMONIO Y PASIVOS	Nota N°	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Pasivos corrientes:			
Otros pasivos financieros, corrientes	16	20.523.015	28.556.610
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	17	13.297.177	15.080.654
Pasivos por impuestos, corrientes	20	851.329	-
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	18	5.002.418	3.895.632
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	10	18.850	798.849
Total pasivos, corrientes		<u>39.692.789</u>	<u>48.331.745</u>
Pasivos no corrientes:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	16	330.433.949	312.491.301
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	10	9.017.545	8.766.426
Otros pasivos no financieros, no corrientes	19	2.199.776	1.390.859
Pasivos por impuestos diferidos	20	56.138.428	46.599.735
Total pasivos, no corrientes		<u>397.789.698</u>	<u>369.248.321</u>
Total pasivos		<u>437.482.487</u>	<u>417.580.066</u>
Patrimonio:			
Capital pagado	21	119.575.860	119.575.860
Ganancias acumuladas	21	158.895.226	128.553.100
Otras reservas	21	1.118.370	1.185.767
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		<u>279.589.456</u>	<u>249.314.727</u>
Participaciones no controladoras	21	9.147.276	5.587.844
Total patrimonio, neto		<u>288.736.732</u>	<u>254.902.571</u>
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		<u>726.219.219</u>	<u>672.482.637</u>

VIVOCORP S.A. Y FILIALES**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN CONSOLIDADOS**

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(En miles de pesos chilenos - M\$)

	Nota	31.12.2018	31.12.2017
	N°	M\$	M\$
Estados de resultados			
Ingresos de actividades ordinarias	23	51.059.157	43.815.787
Costo de ventas	24	<u>(8.962.128)</u>	<u>(8.880.285)</u>
Margen bruto		<u>42.097.029</u>	<u>34.935.502</u>
Gastos de administración	25	(11.196.074)	(11.169.723)
Costos financieros	27	(16.728.489)	(12.350.873)
Otras ganancias	26	270.283	138.892
Ingresos financieros	28	3.781.587	3.547.405
Utilidad por revaluación de propiedades de inversión	13	40.362.159	34.836.700
Participación en ganancias de asociadas y negocios conjuntos registradas por el método de la participación	14	3.716.198	1.105.138
Resultados por unidades de reajuste	29	<u>(7.919.998)</u>	<u>(3.976.297)</u>
Utilidad antes de impuesto		<u>54.382.695</u>	<u>47.066.744</u>
Gasto por impuestos a las ganancias	20	<u>(12.855.341)</u>	<u>(11.699.976)</u>
Utilidad del año		<u>41.527.354</u>	<u>35.366.768</u>
Utilidad atribuible a:			
Utilidad atribuible a los propietarios de la controladora		37.884.622	33.563.569
Utilidad atribuible a participaciones no controladoras	21	<u>3.642.732</u>	<u>1.803.199</u>
Utilidad del año		<u>41.527.354</u>	<u>35.366.768</u>
Ganancias por acción			
Ganacia por acción básica:			
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas (\$/acción)		431,21	382,03
Ganancia por acción básica en operaciones discontinuadas (\$/acción)		-	-
Ganacia por acción básica	22	<u>431,21</u>	<u>382,03</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

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN CONSOLIDADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(En miles de pesos chilenos - M\$)

	Nota N°	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Estado de otros resultados integrales			
Utilidad del año		41.527.354	35.366.768
Resultado por coberturas de flujo de efectivo		(95.259)	545.704
Impuesto a las ganancias relacionados con coberturas de flujo de efectivo		<u>25.720</u>	<u>(139.154)</u>
Otros resultados integrales, total		<u>41.457.815</u>	<u>35.773.318</u>
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a:			
Resultado de integral atribuible a los propietarios de la controladora		37.815.083	33.970.119
Resultado de integral atribuible a las participaciones no controladoras	21	<u>3.642.732</u>	<u>1.803.199</u>
Resultado de ingresos y gastos integrales, total		<u>41.457.815</u>	<u>35.773.318</u>

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

VIVOCORP S.A. Y FILIALES

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO CONSOLIDADO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
 (En miles de pesos chilenos - M\$)

	Nota N°	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 2018		119.575.860	1.185.767	128.553.100	249.314.727	5.587.844	254.902.571
Resultado Integral:							
Utilidad del año		-	-	37.884.622	37.884.622	3.642.732	41.527.354
Otro resultado integral		-	(69.539)		(69.539)	-	(69.539)
Resultado Integral		-	(69.539)	37.884.622	37.815.083	3.642.732	41.457.815
Dividendo pagado		-	-	(8.031.038)	(8.031.038)	(83.300)	(8.114.338)
Dividendo provisorio	21	-	-	486.236	486.236	-	486.236
Aumento por transferencias y otros cambios	21	-	2.142	2.306	4.448	-	4.448
Saldo al 31 de diciembre de 2018	21	<u>119.575.860</u>	<u>1.118.370</u>	<u>158.895.226</u>	<u>279.589.456</u>	<u>9.147.276</u>	<u>288.736.732</u>

	Nota N°	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 al 01 de enero de 2017 (Pro forma)		<u>119.575.860</u>	<u>832.296</u>	<u>99.905.435</u>	<u>220.313.591</u>	<u>3.833.648</u>	<u>224.147.239</u>
Resultado Integral:							
Utilidad del año		-	-	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		-	-	(4.489.139)	(4.489.139)	(49.000)	(4.538.139)
Dividendo provisorio		-	-	(486.236)	(486.236)	-	(486.236)
Aumento por transferencias y otros cambios	21	-	(53.079)	59.471	6.392	(3)	6.389
Saldo al 31 de diciembre de 2017	21	<u>119.575.860</u>	<u>1.185.767</u>	<u>128.553.100</u>	<u>249.314.727</u>	<u>5.587.844</u>	<u>254.902.571</u>

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

VIVOCORP S.A. Y FILIALES

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTOS CONSOLIDADOS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
 (En miles de pesos chilenos - M\$)

	Nota Nº	31.12.2018 M\$	31.12.2017 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		79.626.916	59.268.022
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar		7.083.894	10.192.331
Otros cobros por actividades de operación		829.110	932.894
Clases de pagos			
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(21.437.156)	(19.727.835)
Pagos procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar		(13.825.906)	(13.908.746)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(6.166.238)	(5.722.696)
Otros pagos por actividades de operación		(11.015.514)	(7.472.102)
Impuestos a las ganancias (pagados) reembolsados		(305.980)	164.095
		<u>34.789.126</u>	<u>23.725.963</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación			
Flujos de efectivo (utilizados en) procedentes de actividades de financiamiento			
Préstamos obtenidos de empresas relacionadas	32	-	2.664
Pagos de préstamos obtenidos de empresas relacionadas	32	(277.437)	-
Importes procedentes de pasivos por arrendamiento financiero de largo plazo	32	5.102.278	34.872.454
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	32	(25.483.300)	(6.998.330)
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio	32	54.573.375	-
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	32	-	9.000.000
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	32	11.287.796	10.030.450
Dividendos pagados	32	(8.114.338)	(4.538.139)
Intereses pagados	32	(16.655.939)	(15.641.257)
Intereses ganados	32	691.949	410.975
Reembolsos de préstamos	32	(31.396.972)	(4.251.196)
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	32	(875.982)	-
		<u>(11.148.570)</u>	<u>22.887.621</u>
Flujos de efectivo netos (utilizados en) procedentes de actividades de financiamiento			
Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión			
Compras de propiedades de inversión		(29.988.350)	(55.664.792)
Importes procedentes de la venta de propiedades de inversión		6.925.811	712.627
Compras de activos intangibles, clasificados como actividades de inversión		(132.715)	-
Préstamo a entidades relacionadas	10	(395.406)	(36.480)
Cobros a entidades relacionadas	10	3.962.450	4.513.694
Intereses recibidos		347.714	3.579.094
Otras (salidas) entradas de efectivo, clasificados como actividades de inversión		(3.439.691)	-
		<u>(22.720.187)</u>	<u>(46.895.857)</u>
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión			
Aumento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes al efectivo	6	920.369	(282.273)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	6	2.964.427	3.246.700
		<u>3.884.796</u>	<u>2.964.427</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año			

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

ÍNDICE

1.	INFORMACION GENERAL	9
2.	BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS	11
3.	REVELACIONES DE LOS JUICIOS QUE LA GERENCIA HAYA REALIZADO AL APLICAR LAS POLÍTICAS CONTABLES DE LA ENTIDAD	31
4.	CAMBIOS CONTABLES	32
5.	GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS	32
6.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	35
7.	OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	36
8.	OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS	36
9.	DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	37
10.	SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS	39
11.	ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS A LA PLUSVALÍA	43
12.	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS	44
13.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	45
14.	INVERSIÓN CONTABILIZADA UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN	48
15.	INSTRUMENTOS FINANCIEROS	49
16.	OTROS PASIVOS FINANCIEROS	51
17.	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	58
18.	PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	59
19.	OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	60
20.	IMPUESTO A LAS GANANCIAS	60
21.	PATRIMONIO	63
22.	GANANCIA POR ACCIÓN	67
23.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	67
24.	COSTO DE VENTAS	67
25.	GASTO DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS	69
26.	OTRAS GANANCIAS	69
27.	COSTOS FINANCIEROS	70
28.	INGRESOS FINANCIEROS	70
29.	RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTES	71
30.	MONEDA EXTRANJERA	71
31.	ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS DE LAS PRINCIPALES FILIALES	73
32.	ESTADO DE FLUJO DE EFFECTIVO	74
33.	CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	75
34.	COVENANTS	82
35.	MEDIO AMBIENTE	83
36.	HECHOS POSTERIORES	84

VIVOCORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(En miles de pesos chilenos - M\$)

1. INFORMACION GENERAL

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

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

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

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

a) 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 21 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, en el 2017 se elaboraron 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 proforma al 01 de enero de 2017 fueron los siguientes:

ACTIVOS	VivoCorp S.A. M\$	Ajustes para Pro forma M\$	VivoCorp S.A. (Pro forma) M\$
TOTAL ACTIVOS	<u>575.997.228</u>	<u>-</u>	<u>573.428.306</u>
(DEFICIT) PATRIMONIO Y PASIVOS			
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	4.244.372	(3.962.367)	282.005
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	<u>30.065.991</u>	<u>(21.449.460)</u>	<u>8.616.531</u>
TOTAL PASIVOS	<u>377.261.816</u>	<u>(25.411.827)</u>	<u>327.414.582</u>
Otras reservas	<u>(24.579.531)</u>	<u>25.411.827</u>	<u>832.296</u>
PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA	<u>194.901.764</u>	<u>25.411.827</u>	<u>220.313.591</u>
TOTAL PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS	3.833.648		3.833.648
TOTAL (DEFICIT DE PATRIMONIO) PATRIMONIO Y PASIVOS	<u><u>575.997.228</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>551.561.821</u></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. y filiales al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 29 de marzo de 2019.

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

Período contable

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

- Estados de situación financiera consolidados por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
- Estados de cambios en el patrimonio neto consolidados por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
- Estados de resultados por función consolidados por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
- Estados de resultados integrales consolidados por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.
- Estados de flujos de efectivo directos consolidados por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados reflejan fielmente la situación financiera de Vivocorp S.A. al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Responsabilidad de la información y estimaciones contables

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

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

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

Juicios, estimaciones y supuestos

En la preparación de estos estados financieros consolidados se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Sociedad y sus filiales, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. 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 años, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

2.2 Principales criterios contables aplicados

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

a. Presentación de los estados financieros consolidados

Estado de Situación Financiera Consolidado

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

Estado de Resultados Integrales Consolidado

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

Estado de Flujo de Efectivo Consolidado

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

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

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

RUT	Nombre sociedad	Moneda funcional	31.12.2018			31.12.2017		
			Porcentaje de participación			Porcentaje de participación		
			Directo	Indirecto	Total	Directo	Indirecto	Total
%	%	%	%	%	%	%		
76.027.596-4	Inmobiliaria Ovalle S.A.	Peso chileno	91,80	-	91,80	91,80	-	91,80
76.146.228-8	CAI Constructora S.A. (1)	Peso chileno	99,99	-	99,99	99,99	-	99,99
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	Peso chileno	99,99	0,01	100,00	99,99	0,01	100,00
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A. (2)	Peso chileno	-	91,79	91,79	-	91,79	91,79
76.012.814-7	Inmobiliarias Regionales S.A. (2)	Peso chileno	-	91,80	91,80	-	91,80	91,80
96.763.040-3	Inmobiliaria Río Lluta S.A. (3)	Peso chileno	-	46,82	46,82	-	46,82	46,82
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A. (4)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A. (4)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A. (4)	Peso chileno	-	91,70	91,70	-	91,70	91,70
76.027.884-K	Inmobiliaria SRBG S.A. (4)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A. (4)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.284.572-5	Inversiones HH Costanera II S.A.	Peso chileno	90,00	-	90,00	90,00	-	90,00

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

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

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

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

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:

	31.12.2018	31.12.2017
	\$	\$
Unidad de fomento	27.565,79	26.798,14

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

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

La Sociedad posee una inversión del 60% en Desarrollos Comerciales 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 asociadas y negocios conjuntos que se contabilizan utilizando el método de la participación" (valor patrimonial).

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

Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, se registran de acuerdo a con

las normas establecidas en la NIC 12. Por tanto, estos se determinan utilizando las tasas de impuestos aplicables, a la fecha en que se esperan reversar los correspondientes activos o pasivos por impuestos diferidos.

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

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

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

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

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

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

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

Cuando se realizan mantenciones mayores, su costo es reconocido en el valor libro del activo como 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. Deterioro de activos

k.1. Deterioro de activos financieros

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

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

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

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

Deterioro de activos no financieros

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

I. Instrumentos financieros.

Clasificación.

A partir del 01 de enero de 2018 La Sociedad clasifica sus activos financieros dependiendo del modelo de negocio de la Sociedad para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivos de los instrumentos, en las siguientes categorías:

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

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

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

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de cobrar flujos de efectivo contractuales, y

- Los términos contractuales dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el capital pendiente de pago.

Los activos financieros que cumplen con las condiciones establecidas en NIIF 9, para ser valorizados al costo amortizado son: cuentas por cobrar a clientes y documentos por cobrar, cuentas por cobrar a entidades relacionadas y equivalentes de efectivo.

b) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados - La Sociedad clasifica en esta categoría aquellos activos financieros que cumplan las siguientes condiciones:

(i) se clasifican dentro de un modelo de negocio, cuyo objetivo es mantener los activos financieros tanto para cobrar los flujos de efectivo contractuales como para venderlos y, a su vez, (ii) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivos que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos financieros que cumplen con las condiciones anteriormente señaladas son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI).

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

No obstante lo anterior, la Sociedad puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Sociedad podría irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;
- La Sociedad podría irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

Medición.

En el reconocimiento inicial, la Sociedad mide los activos financieros a su valor razonable más (en el caso de un activo financiero no reconocido a valor razonable a través de resultados) los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros medidos a valor razonable a través de resultados se reconocen como gastos en resultados cuando se incurren.

Los activos financieros con derivados implícitos son considerados en su totalidad cuando se determine si los flujos de efectivo son únicamente pagos del principal e intereses.

Deterioro.

La Sociedad revisó su metodología de deterioro de acuerdo con la NIIF 9, aplicando el modelo de pérdida crediticia esperada, lo cual no ha originado un impacto en los Estados Financieros Consolidados (Ver Nota 2.3 a)).

La Sociedad evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Para las cuentas por cobrar, la Sociedad aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

Para medir las pérdidas crediticias esperadas, se han agrupado las cuentas por cobrar a clientes en función de las características de riesgo de crédito compartidas y días vencidos.

La Sociedad ha aplicado la NIIF 9 de forma retrospectiva, pero ha optado por no re expresar la información comparativa.

Como resultado, la información comparativa proporcionada continúa siendo contabilizada de acuerdo con la política contable anterior de la Sociedad.

m. Pasivos financieros.

Todos los créditos, préstamos bancarios y bonos emitidos al público son inicialmente reconocidos al valor razonable del pago recibido menos los costos de transacción directamente atribuibles. Luego del reconocimiento inicial, los créditos que devengan intereses son medidos al costo amortizado usando el método de tasa efectiva de interés. Las utilidades y pérdidas son reconocidas en estado de resultados cuando los pasivos son dados de baja y mediante el proceso de amortización.

Derivados Implícitos:

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

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

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

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

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

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 provenientes de la explotación corresponde a arriendos mínimos, arriendos porcentuales, servicios básicos y otros, los cuales son reconocidos linealmente, en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Sociedad y sus filiales, y 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.

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad no realizó operaciones de potencial efecto dilutivo, que suponga una ganancia por acción diluida diferente del beneficio básico por acción.

t. Dividendo mínimo - El artículo N° 79 de la ley de Sociedades Anónimas de Chile establece que, salvo acuerdo diferente adoptado en la Junta respectiva, por unanimidad de las acciones emitidas, las sociedades anónimas abiertas deberán distribuir anualmente como dividendo en dinero a sus accionistas, a prorrata de sus acciones o en la proporción que establezcan los

estatutos si hubiere acciones preferidas, a lo menos el 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio, excepto cuando corresponda absorber pérdidas acumuladas provenientes de ejercicios anteriores.

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

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 y filiales representa un 21,3% y 23,4% aproximadamente, del total de ingresos consolidados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente. La Sociedad cuenta con más de 1.000 locatarios distintos, de los cuales ninguno supera el 2% y el 6% de los ingresos totales al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

2.3 Nuevos pronunciamientos contables

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
NIIF 15, Ingresos procedentes de contratos con clientes	Periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018.
Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones (enmiendas a NIIF 2)	Periodos 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 disponible durante tres años después de esa fecha.
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)	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.

NIIF 9 Instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha aplicado NIIF 9, norma que establece nuevos requerimientos para la a) clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros, b) el deterioro de activos financieros y c) la contabilidad de cobertura general.

La sociedad ha optado por no re-expresar información de periodos anteriores en relación a la clasificación y medición, y aplicará en forma prospectiva los requerimientos de contabilidad de cobertura, reconociendo las diferencias en los valores libros de los activos financieros y pasivos financieros en resultado acumulado al 01 de enero de 2018. Por lo tanto, la información presentada para el año 2017 refleja los requerimientos establecidos en la NIC39.

a) **Clasificación y medición de activos financieros.** Todos los activos financieros que están dentro del alcance de NIIF 9 deben ser posteriormente medidos a costo amortizado o valor razonable según el modelo de negocios de la Sociedad para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros.

La Sociedad ha aplicado NIIF 9 a sus activos financieros vigentes al 01 de enero de 2018 y ha determinado que no hay diferencias significativas con respecto a la aplicación de la norma anterior.

b) Clasificación y medición de pasivos financieros. La NIIF 9 requiere que los cambios en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a cambios en el riesgo crediticio del pasivo se presenten en otros resultados integrales, a menos que este reconocimiento crea o incrementa una asimetría contable en resultado. Estos cambios de valor razonable no son posteriormente reclasificados a resultado, sino que una vez que el pasivo financiero sea dado de baja, los cambios en el riesgo crediticio del pasivo son transferidos a resultado retenido.

La Sociedad ha aplicado NIIF 9 a sus pasivos financieros y ha determinado que no hay diferencias significativas con respecto a la aplicación de la norma anterior.

c) Deterioro de activos financieros. La NIIF 9 requiere un modelo para determinar el deterioro de los activos financiero basado en pérdidas de crédito esperadas a diferencia de la NIC 39, que establece un modelo basado en pérdidas incurridas. Con este modelo se busca registrar las pérdidas crediticias que se esperan resulten de los eventos de incumplimiento, desde el reconocimiento inicial del activo financiero y antes que éstas efectivamente se realicen.

La Sociedad ha revisado su modelo de reconocimiento de deterioro de activos aplicando el modelo simplificado para reconocer pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida del activo para sus cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, tal como lo requiere NIIF 9 y ha determinado que no existen ajustes significativos a la provisión de deterioro que afecten estos estados financieros consolidados.

d) Contabilidad de cobertura. En materia de contabilidad de coberturas la NIIF 9 no contiene cambios sustanciales en el tratamiento contable, por lo anterior, no se generaron efectos tanto a nivel de ajustes de saldos como a nivel de revelaciones en estos estados financieros consolidados.

NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha aplicado NIIF 15, norma relacionada con el reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. Esta nueva norma, proporciona un modelo único para el reconocimiento de ingresos a través del modelo de cinco pasos que se aplican a todos los contratos con los clientes.

La NIIF 15 utiliza los términos ‘activo del contrato’ y ‘pasivo del contrato’ para describir lo que podría comúnmente ser conocido como ‘ingresos devengados’ e ‘ingresos diferidos’, sin embargo, la Norma no prohíbe a una entidad a usar descripciones alternativas en el estado de situación financiera.

NIIF 15 establece los principios que una entidad deberá aplicar para contabilizar los ingresos y flujos de fondos procedentes de los contratos para la venta de bienes o servicios a sus clientes.

Según esta norma, la Sociedad reconoce los ingresos procedentes de un contrato con sus clientes, cuando hayan satisfecho sus obligaciones de transmisión de bienes o realización de servicios, de acuerdo con lo contractualmente pactado, y se considera que un bien o servicio ha sido transferido cuando el cliente obtiene el control del mismo (ya sea a lo largo del tiempo o en un momento determinado).

Respecto al importe que se ha de reconocer, éste será aquel que refleje la contraprestación a la que se espera tener derecho por los bienes o servicios transferidos.

La NIIF 15 sustituye a la NIC 18 – “Ingresos de actividades ordinarias”, a la NIC 11 – “Contratos de construcción”, a la CINIIF 13 – “Programas de fidelización de clientes”, a la CINIIF 15 – “Acuerdos para la construcción de inmuebles”, a la CINIIF 18 – “Transferencias de activos procedentes de clientes” y a la SIC 31 – “Ingresos-Permutas de servicios de publicidad”

La sociedad evaluó la aplicación de la NIIF 15, y no se identifican efectos contables significativos que afecten la periodicidad del reconocimiento de los ingresos ordinarios, ni se visualizan cambios en la presentación y revelación de estos Estados Financieros Consolidados. La aplicación de la NIIF 15, no ha tenido un impacto significativo en la situación financiera o en el desempeño financiero de la Sociedad.

Las políticas contables de la Sociedad para su reconocimiento de ingresos se revelan en detalle en la nota 2.2.r).

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

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16, Arrendamientos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
NIIF 17, Contratos de seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
Características de prepago con compensación negativa (enmiendas a NIIF 9)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (enmiendas a 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 2019.
Modificaciones al plan, reducciones y liquidaciones (enmiendas a NIC 19)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020

Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

La Administración está evaluando el impacto de la aplicación de NIIF16 y CINIIF 23, sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de los aspectos que estas nuevas normas tendrán hasta que la Administración realice una revisión detallada. En opinión de la Administración no se espera que la aplicación futura de otras normas y enmiendas e interpretaciones tengan un afecto significativo en los estados financieros consolidados.

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

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

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

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

3.1. Deterioro de activos

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

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

3.2. Vida útil económica de activos

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

3.3. Valor razonable de los instrumentos financieros y derivados

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

3.4. Estimación de deudores incobrables

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

3.5. Valor razonable de las propiedades de inversión

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

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

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

3.7. Cálculo del impuesto sobre beneficios y activos por impuestos diferidos

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

3.8. 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

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2018 no presentan cambios en la políticas y estimaciones contables respecto de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2017, a excepción de lo mencionado anteriormente, respecto a la aplicación a partir del 01 de enero de 2018, de la NIIF 15 y NIIF 9.

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 2018, la Sociedad presenta patrimonio consolidado ascendente a M\$288.736.732, utilidad del período de M\$41.527.354 y capital de trabajo negativo por M\$16.799.989, generado principalmente por compras de terrenos financiados con créditos y otras cuentas por pagar corrientes. Dichos terrenos han sido adquiridos para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, e iniciadas las obras de construcción serán refinanciados con deuda no corriente. 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.

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 2018 la Sociedad posee un total de M\$307.499.256 (M\$286.212.496 al 31 de diciembre de 2017) 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:

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 9)	<u>12.643.891</u>	<u>11.015.382</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 10 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 75% de los contratos vigentes con una duración mayor a los 4 años. Además, la empresa tiene como política provisionar el deterioro de la cartera, utilizando el modelo de pérdida esperada a nivel de cliente, considerando las variables días mora y tipo de tienda.

Diversificación de Locatarios

En relación con la diversificación de los locatarios, SMU representaba hasta el año 2014, más del 50% de los ingresos de la empresa. Desde ese año en adelante, dicho porcentaje ha ido disminuyendo, alcanzando a finales del 2017 sólo un 23,4%, y al 31 de diciembre del 2018 alcanzó cerca de un 21,3%. Por otro lado, después del cuarto locatario con mayor incidencia en ingresos totales de la compañía, la cantidad de locatarios restantes, superan los 1.000 y ninguno de ellos tiene una incidencia mayor al 2% de los ingresos de la compañía.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

		31.12.2018	31.12.2017
	Moneda	M\$	MS
Efectivo en caja y banco	Pesos	1.066.721	2.175.570
Valores negociables	Pesos	<u>2.818.075</u>	<u>788.857</u>
Totales		<u><u>3.884.796</u></u>	<u><u>2.964.427</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, ni riesgo de pérdida de valor.

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los otros activos financieros es el siguiente:

Corrientes	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Valores en garantía	<u>3.287.042</u>	<u>110.550</u>

Al 31 de diciembre de 2018, saldo corresponde a depósito a plazo emitido por el Banco Santander y endosable a Metlife Chile Seguros de Vida S.A., para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. en el proceso de compra de Vivo Outlet la Florida.

Al 31 de diciembre de 2017 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	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Pagos anticipados (1)	<u>166.116</u>	<u>175.101</u>

No corrientes	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Valores en garantía (2)	<u>376.468</u>	<u>82.712</u>

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

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

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle es el siguiente:

	31.12.2018		31.12.2017	
	Corriente M\$	No corriente M\$	Corriente M\$	No corriente M\$
Deudores por ventas	10.427.620	-	9.327.613	-
Documentos por cobrar (1) (2)	744.604	995.075	658.225	789.989
Deudores varios	1.641.657	-	1.138.216	-
Remanente de crédito fiscal (3)	2.090.540	-	1.921.911	-
Deterioro deudores por venta	(1.165.065)	-	(898.661)	-
Totales	13.739.356	995.075	12.147.304	789.989

(1) Al 31 de diciembre de 2018 saldo corresponde principalmente a cheques en cartera de la Sociedad, de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. y de las filiales indirectas SR Inmobiliaria S.A. y Inmobiliaria SRR S.A. por M\$187.386, M\$ 452.048, M\$19.433 y M\$26.866 respectivamente 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\$164.120, M\$472.931, M\$280.004 y M\$136.891, respectivamente.

(2) 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.

(3) Remanentes de crédito fiscal producido principalmente en la filial Inmobiliaria SRR 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	
	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Deudores por venta	8.613.142	8.130.219	1.227.352	1.197.394	587.126	-	10.427.620	9.327.613
Documentos por cobrar	603.773	361.765	40.302	13.982	100.529	282.478	744.604	658.225
Deudores varios	1.641.657	1.138.216	-	-	-	-	1.641.657	1.138.216
Remanente Crédito Fiscal	2.090.540	1.921.911	-	-	-	-	2.090.540	1.921.911
Deterioro deudores comerciales	-	-	(477.410)	(616.183)	(687.655)	(282.478)	(1.165.065)	(898.661)
Totales	12.949.112	11.552.111	790.244	595.193	-	-	13.739.356	12.147.304

La información referente a Deudores por Venta y Documentos por Cobrar corrientes repactadas y no repactadas, es la siguiente:

Tramos de morosidad	Cartera no securitizada							
	31.12.2018				31.12.2017			
	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	561	6.388.513	20	440.000	301	3.761.161	28	349.331
1 - 30 días	353	2.195.891	6	101.171	363	3.231.005	31	6.938
31 - 60 días	259	60.929	10	57.909	112	757.231	7	5.284
61 - 90 días	207	(32.191)	6	4.693	116	380.822	1	212
91 - 120 días	118	389.717	1	-	90	405.754	1	212
121 - 150 días	128	105.561	6	25.723	47	83.059	5	3.690
151 - 180 días	101	327.908	-	-	38	62.001	1	212
181 - 210 días	73	45.132	-	3.037	26	100.610	1	212
211 - 250 días	79	173.087	2	4.590	19	22.338	6	6.923
> 250 días	405	773.073	6	107.481	415	523.632	41	285.211
Totales		<u>10.427.620</u>		<u>744.604</u>		<u>9.327.613</u>		<u>658.225</u>

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

	31.12.2018		31.12.2017	
	N° clientes	Monto cartera M\$	N° clientes	Monto cartera M\$
Documentos por cobrar protestados	25	73.583	15	29.623
Documentos por cobrar en cobranza judicial	83	<u>784.889</u>	85	<u>472.360</u>
Totales		<u>858.472</u>		<u>501.983</u>

Las constituciones de provisiones de deterioro y los castigos de cartera al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

31.12.2018				31.12.2017			
Provisión		Castigos del período M\$	Recuperos del período M\$	Provisión		Castigos del período M\$	Recuperos del período M\$
Cartera no repactada M\$	Cartera repactada M\$			Cartera no repactada M\$	Cartera repactada M\$		
<u>1.024.234</u>	<u>140.831</u>	<u>163.895</u>	<u>-</u>	<u>602.201</u>	<u>296.460</u>	<u>201.637</u>	<u>-</u>

Movimiento del deterioro

	01.01.2018	01.01.2017
	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Saldo inicial	898.661	1.092.944
Provisiones adicionales	430.299	7.354
Provisión utilizada	<u>(163.895)</u>	<u>(201.637)</u>
Saldo final	<u>1.165.065</u>	<u>898.661</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	
						31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
81.537.600-5	Rendic Hermanos S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	188.201	677.651	-	-
76.012.833-3	Súper 10 S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	10.263	179.592	-	-
97.023.000-9	Banco Itaú (1)	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	-	21.192	-	-
96.618.540-6	Alvi Supermercados Mayoristas S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	-	234.536	-	-
76.040.617-1	Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. (2)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	690.352	-	11.926.042	10.202.728
76.084.682-1	OK Market S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	932	-	-	-
76.116.213-6	Desarrollos Comerciales S.A. (3)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	\$	-	-	1.081.494	1.301.159
76.142.875-6	Desarrollos Comerciales II S.A. (3)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	\$	126.375	126.111	-	-
76.054.952-5	Corpgroup Inversiones Ltda. (5)	Accionista común	Chile	Cuenta corriente	UF	491.162	455.536	49.066.848	47.700.689
76.208.961-0	Inversiones Montserrat S.A. (4)	Accionista común	Chile	Cuenta corriente	\$	-	277.714	-	-
76.483.665-0	Inversiones Terra S.P.A. (6)	Accionista indirecto	Chile	Cuenta corriente	UF	136.825	124.953	16.846.868	16.377.719
76.118.061-4	Inmobiliaria Paseo Peñalolén S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	171.380	168.345	-	-
Totales						1.815.490	2.265.630	78.921.252	75.582.295

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) Cuenta corriente entre empresas relacionadas expresada en UF, y no devenga intereses. Los vencimientos de esta cuenta corriente se evalúan cada dos años, correspondiendo la próxima evaluación en 2019.

(3) Cuentas corrientes entre empresas relacionadas expresadas en pesos y que no devengan intereses.

(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 terminado al 31 de diciembre de 2018 se han recibido pagos por M\$2.688.094, por amortización de intereses (M\$7.287.829 al 31 de diciembre de 2017 por amortización extraordinaria de capital e intereses). Al 31 de diciembre de 2018 se han devengado intereses por M\$35.629 (M\$455.536 al 31 de diciembre de 2017). 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. Al 31 de diciembre de 2018 se han recibido pagos de amortización de intereses por M\$746.940 (M\$731.511 al 31 de diciembre de 2017). Al 31 de diciembre de 2018 se han devengado intereses por M\$11.873 (M\$124.953 al 31 de diciembre de 2017). 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	
						31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 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	-	-
78.435.780-5	Inversiones Comerciales Raíces Ltda. (2)	Otras partes relacionadas	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	963.532	936.701
76.842.460-8	Inversiones Andalucía Ltda. (2)	Otras partes relacionadas	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	6.765.631	6.577.222
77.005.200-9	Asesorías e Inv. San Pedro Ltda. (2)	Otras partes relacionadas	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	1.288.382	1.252.503
97.023.000-9	Banco Itaú	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	11.086	-	-	-
76.118.395-8	Corp Imagen y Diseño S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	3.196	-	-	-
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. (3)	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	-	30.608	-	-
Totales						18.850	798.849	9.017.545	8.766.426

(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) Con fecha 27 de abril del 2018 se materializa su venta, donde el comprador adquiere el 100% de sus acciones, dejando de existir relación con dicha sociedad.

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:

Sociedad	Relación	Concepto	31.12.2018		31.12.2017	
			Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$
VivoCorp Holding S.P.A.	Matriz	Dividendo provisorio	-	-	486.236	-
		Dividendo pagado	8.031.038	-	2.247.969	-
VolcomCapital Capital Estructurado Fondo de Inversión	Accionista	Dividendo pagado	-	-	2.241.170	-
Rendic Hermanos S.A.	Accionista común	Arriendo de locales	11.268.329	9.469.184	8.827.921	7.418.421
		Cobro de arriendos	11.266.960	-	9.186.404	-
		Gasto común facturado	1.159.393	974.280	1.108.394	931.424
		Gasto comun cobrado	1.032.390	-	1.106.913	-
		Venta de activo fijo	1.467.844	1.233.482	-	-
		Cobro de venta de activo fijo	1.467.844	-	-	-
		Servicios básicos facturados	786.136	660.618	711.927	598.258
		Servicios básicos cobrados	902.474	-	650.053	-
		Otros servicios prestados	301.764	253.583	360.887	303.266
		Cobro de otros servicios	301.764	-	4.181	-
		Servicios recibidos	82.710	(69.504)	92.836	(78.013)
		Pagos realizados	93.427	-	87.255	-
Desarrollos Comerciales S.A.	Coligada	Trasposos de fondos recibidos	247.202	-	-	-
Super 10 S.A.	Accionista común	Arriendo de locales	2.512.183	2.111.078	2.451.809	2.060.344
		Cobro de arriendos	2.501.920	-	2.451.809	-
		Servicios recibidos	28.275	(23.761)	63.764	(53.583)
		Pagos realizados	28.612	-	60.883	-
Banco Itaú (1)	Accionista común	Servicios recibidos	54.574	(45.861)	12.884	(10.827)
		Pagos realizados	40.004	-	23.720	-
		Gasto común facturado	33.557	28.199	32.732	27.506
		Gasto comun cobrado	30.617	-	31.729	-
		Otros Servicios prestados	78.640	66.084	8.752	7.355
		Otros Servicios cobrados	76.655	-	6.612	-
		Servicios básicos facturados	5.929	4.982	5.553	4.666
		Servicios básicos cobrados	5.483	-	5.064	-
		Intereses ganados	281.615	281.615	80.402	80.402
		Intereses pagados	2.273.769	(2.273.769)	2.417.402	(2.417.402)
Alvi Supermercados Mayoristas S.A.	Accionista común	Arriendo de locales	3.380.460	(2.840.723)	3.267.236	(2.745.576)
		Pago de arriendos recibido	3.380.460	-	3.306.970	-
Inm. Boulevard Nva. Costanera S.A.	Coligada	Trasposos de fondos otorgados	117.969	-	36.480	-
		Trasposos de fondos recibidos	2.500	-	2.000	-
		Devolución de capital de trabajo	500.000	-	-	-
		Otros servicios prestados	2.565.672	2.245.378	741.607	623.199
		Otros servicios cobrados	1.759.543	-	117.175	-
		Liquidaciones emitidas	2.470.377	-	5.090.484	-
		Remesas realizadas	2.917.673	-	4.304.682	-
		Reajustes	332.134	332.134	194.490	194.490

Rut	Sociedad	Concepto	31.12.2018		31.12.2017	
			Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$	Monto de la transacción M\$	Abono (cargo) a resultados M\$
76.084.682-1	OK Market S.A.	Accionista común	932	-	2.692	-
		Gasto común facturado	-	-	2.689	-
		Gasto común cobrado	-	-	-	-
76.054.952-5	Corpgroup Inversiones Ltda.	Socio común	2.688.094	-	7.287.829	-
		Trasposos de fondos recibidos	2.723.723	2.723.723	2.759.191	2.759.191
		Intereses	1.366.417	1.366.417	841.441	841.441
		Reajustes	-	-	-	-
96.511.460-2	Construmart S.A.	Accionista común	-	-	532.232	447.254
		Arriendo de locales	-	-	581.738	-
		Arriendos cobrados	-	-	95.783	80.490
		Gasto común facturado	-	-	-	-
		Gasto comun cobrado	-	-	125.559	-
		Servicios básicos facturados	-	-	29.837	25.073
		Servicios básicos cobrados	-	-	32.177	-
		Otros servicios prestados	-	-	27.000	22.689
		Servicios recibidos	-	-	28.177	(23.678)
		Pagos realizados	-	-	16.170	-
76.483.665-0	Inversiones Terra S.P.A.	Accionista indirecto	746.940	-	731.511	-
		Trasposos de fondos recibidos	758.813	758.813	729.647	729.647
		Intereses devengados	469.150	469.150	275.119	275.119
		Reajustes	-	-	-	-
76.118.061-4	Inmobiliaria Paseo Peñalolen S.A.	Accionista común	3.035	2.550	2.416	-
78.435.780-5	Inversiones Comerciales Raíces Ltda.	Otras partes relacionadas	26.832	(26.832)	15.735	(15.735)
76.842.460-8	Inversiones Andalucía Ltda.	Otras partes relacionadas	188.409	(188.409)	110.485	(110.485)
77.005.200-9	Asesorias e Inv. San Pedro Ltda.	Otras partes relacionadas	35.879	(35.879)	21.011	(21.011)
		Reajustes	-	-	2.664	-
		Trasposos de fondos recibidos	-	-	-	-
76.452.017-3	Inversiones Brain SpA.	Otras partes relacionadas	207.399	(207.399)	63.730	(63.730)
		Servicios recibidos	207.399	-	63.730	-
		Servicios pagados	-	-	-	-
88.204.600-1	Inversiones Brain Ltda.	Otras partes relacionadas	-	-	141.858	(141.858)
		Servicios recibidos	-	-	141.858	-
		Servicios pagados	-	-	-	-
96.920.030-9	Inversiones Marpesa Ltda.	Otras partes relacionadas	87.109	(87.109)	-	-
		Servicios recibidos	87.109	-	-	-
		Servicios pagados	-	-	-	-
76.063.459-K	Asesorias Lesama S.A.	Otras partes relacionadas	-	-	66.371	(66.371)
		Servicios recibidos	-	-	66.371	-
		Servicios pagados	-	-	-	-
76.012.674-4	SMU S.A.	Accionista común	277.437	-	-	-
76.208.961-0	Inversiones Montserrat S.A. (4)	Accionista común	277.714	-	-	-

(1) Relacionada a través de accionistas comunes.

d. Compensación del personal clave del Grupo

El detalle es el siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Remuneraciones recibidas por la gerencia	4.437.772	4.219.582
Dietas a directores	<u>203.273</u>	<u>154.364</u>
Totales	<u><u>4.641.045</u></u>	<u><u>4.373.946</u></u>

11. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS A LA PLUSVALÍA

El detalle de los activos intangibles distintos a la plusvalía al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

a. Composición

	31.12.2018			31.12.2017		
	Activo	Amortización	Activo	Activo	Amortización	Activo
	Bruto	Acumulada	Neto	Bruto	Acumulada	Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Software	<u>734.190</u>	<u>(71.380)</u>	<u>662.810</u>	<u>314.705</u>	<u>-</u>	<u>314.705</u>

b. Movimientos

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Saldo inicial	314.705	-
Adiciones (1)	419.485	314.705
Gasto por amortización	<u>(71.380)</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u><u>662.810</u></u>	<u><u>314.705</u></u>

(1) Corresponde a compra de software que se encuentra operativo a partir del 01 de junio de 2018.

12. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

El detalle de las propiedades, plantas y equipos al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

a. Composición

	31.12.2018			31.12.2017		
	Activo Bruto M\$	Depreciación Acumulada M\$	Activo Neto M\$	Activo Bruto M\$	Depreciación Acumulada M\$	Activo Neto M\$
Vehículos	64.623	(16.339)	48.284	64.623	(6.158)	58.465
Instalaciones	1.069.566	(535.915)	533.651	1.069.566	(364.871)	704.695
Muebles y útiles	173.955	(167.020)	6.935	161.876	(116.392)	45.484
Equipos computacionales	200.476	(92.946)	107.530	199.448	(80.297)	119.151
Otros	109.654	(5.288)	104.366	67.774	(2.643)	65.131
Totales	1.618.274	(817.508)	800.766	1.563.287	(570.361)	992.926

b. Movimientos

Al 31 de diciembre de 2018:

	Vehículos M\$	Instalaciones M\$	Muebles y útiles M\$	Equipos computacionales M\$	Otros M\$	Totales M\$
Saldo inicial al 01 de enero de 2018	58.465	704.695	45.484	119.151	65.131	992.926
Adiciones	-	-	12.079	1.028	41.880	54.987
Bajas	-	-	-	-	-	-
Gasto por depreciación (1)	(10.181)	(171.044)	(50.628)	(12.649)	(2.645)	(247.147)
Saldo final al 31 de diciembre de 2018	48.284	533.651	6.935	107.530	104.366	800.766

Al 31 de diciembre de 2017:

	Vehículos M\$	Instalaciones M\$	Muebles y útiles M\$	Equipos computacionales M\$	Otros M\$	Totales M\$
Saldo 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	58.465	704.695	45.484	119.151	65.131	992.926

(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 2018 y 2017, no existen indicadores de deterioro sobre los bienes de propiedad, planta y equipos.

13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

a) El detalle es el siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Propiedades de inversión terminadas	585.713.084	542.323.202
Propiedades en proceso	<u>21.987.140</u>	<u>23.216.711</u>
Totales	<u><u>607.700.224</u></u>	<u><u>565.539.913</u></u>

b) El movimiento es el siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Saldos iniciales	565.539.913	464.648.116
Adiciones (1) (2)	28.472.611	66.374.521
Ventas o bajas (4)	(26.674.459)	(319.424)
Cambios en valor justo	<u>40.362.159</u>	<u>34.836.700</u>
Totales	<u><u>607.700.224</u></u>	<u><u>565.539.913</u></u>

	<u>31.12.2018</u>		<u>31.12.2017</u>	
	Propiedades de inversión terminadas M\$	Propiedades de inversión en proceso M\$	Propiedades de inversión terminadas M\$	Propiedades de inversión en proceso M\$
Saldos iniciales	542.323.202	23.216.711	398.557.602	66.090.514
Adiciones (1) (2)	-	28.472.611	-	66.374.521
Trasposos (3)	29.702.182	(29.702.182)	109.248.324	(109.248.324)
Ventas o bajas (4)	(26.674.459)	-	(319.424)	-
Cambios en valor justo	<u>40.362.159</u>	<u>-</u>	<u>34.836.700</u>	<u>-</u>
Totales	<u><u>585.713.084</u></u>	<u><u>21.987.140</u></u>	<u><u>542.323.202</u></u>	<u><u>23.216.711</u></u>

(1) Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2018, las principales adiciones corresponden a la filial Inmobiliaria Puente Ltda. por la compra de terreno para Vivo Outlet Chillán por un monto de M\$4.534.572; las obras en construcción en Galería Imperio por M\$930.336, Mall Vivo Coquimbo por M\$2.348.378, Vivo Outlet Temuco por M\$1.135.147, Vivo Outlet Peñuelas por M\$ 1.323.546, Vivo Outlet Maipú por M\$ 707.374 y proyecto Vivo Santiago por M\$1.063.476, proyecto Vivo Los Trapenses por M\$451.522 y a compra de terreno por M\$11.156.683, además de las obras en construcción de la filial SR Inmobiliaria en Vivo Outlet La Florida por M\$2.892.838, Unimarc ciudad de los Valles por M\$876.212, Vivo Outlet

Maipú por M\$707.374 y las obras en construcción de la filial Inmobiliaria SRR S.A. por la ampliación en el Centro Comercial de San Fernando por M\$84.163.

(2) 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.

(3) Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2018 los traspasos corresponden al término de las obras adicionales de los centros comerciales Vivo Outlet La Florida, Mall Vivo Coquimbo y Mall Vivo Imperio y al término de las obras en construcción y entrada en funcionamiento de los mismos centros comerciales en el año 2017.

(4) Las principales bajas durante el año 2018 corresponden a ventas realizadas a Rendic S.A., de habilitaciones de salas de supermercados del Strip Center de Quilpué Marga Marga de propiedad de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. y del Mall Vivo San Fernando de la filial indirecta SRR Inmobiliaria S.A. por un total de M\$494.374 y M\$467.746 respectivamente. Esta operación generó una utilidad de M\$345.943 (Ver Nota 26). Durante el año además se realizó cesión de contratos de arrendamiento financiero de la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. a la relacionada ALVI Supermercados Mayoristas S.A., por un monto ascendente a M\$24.866.609. Lo anterior, en cumplimiento al contrato de opción de cesión y transferencia de derechos de los contratos de leasing celebrado el 04 de septiembre de 2015 entre SR Inmobiliaria S.A. y ALVI Supermercados Mayoristas S.A. en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo. Esta transacción no generó efectos en el resultado de la Sociedad.

La principal baja durante el año 2017 corresponde a la venta de la propiedad de Melipilla de la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. por M\$319.424.

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:

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Variación por unidades de reajuste	15.019.254	6.226.736
Cambios en valor justo (1)	<u>25.342.905</u>	<u>28.609.964</u>
Totales	<u><u>40.362.159</u></u>	<u><u>34.836.700</u></u>

(1) Incluye la valorización del centro comercial Vivo Outlet La Florida y Mall Vivo Coquimbo, Vivo Outlet Temuco y Mall Vivo Imperio, terminados durante el año 2017. Durante el año 2018 no se realizaron apertura de centros comerciales.

c) Los ingresos y gastos al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son los siguientes:

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Ingresos por arriendos de propiedades de inversión (Nota 23)	47.963.410	35.494.587
Gastos de operación de las propiedades de inversión (Nota 24) generadoras de ingresos por arriendos	(8.710.092)	(5.183.341)

d) Propiedades de inversión en arrendamiento financiero.

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Inmobiliaria Puente Ltda.	287.869.407	284.889.425
SR Inmobiliaria S.A.	68.261.214	94.898.490
Inmobiliaria SRR S.A.	35.153.450	30.185.800
Inmobiliaria SRW S.A.	3.738.575	3.491.931
Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	<u>1.308.316</u>	<u>1.206.141</u>
Totales	<u><u>396.330.962</u></u>	<u><u>414.671.787</u></u>

En nota 16 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.

e) Activos libres de gravámenes.

Al 31 de diciembre de 2018, el total de las propiedades de inversión que se encuentran libres de gravámenes asciende a M\$87.068.310.

14. INVERSIÓN CONTABILIZADA UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

El detalle es el siguiente:

a) Movimiento en coligadas

El movimiento al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Sociedad	País origen	Moneda control	Participación	Participación en				Saldo al 31.12.2018 M\$
				Saldo al 01.01.2018 M\$	Ganancia (pérdida) M\$	Dividendos recibidos M\$	Otros aumentos (disminuciones) M\$	
Desarrollos Comerciales S.A. (1)	Chile	CLP	60%	6.448.020	1.352.647	-	2.307	7.802.974
Desarrollos Comerciales II S.A. (1) (3)	Chile	CLP	60%	(154.857)	(32.456)	-	2.141	(185.172)
Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. (2)	Chile	CLP	50%	3.856.015	2.396.007	-	-	6.252.022
Totales				10.149.178	3.716.198	-	4.448	13.869.824

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

Sociedad	País origen	Moneda control	Participación	Participación en				Saldo al 31.12.2017 M\$
				Saldo al 01.01.2017 M\$	Ganancia (pérdida) M\$	Dividendos recibidos M\$	Otros aumentos (disminuciones) 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				8.986.254	1.105.138	-	57.786	10.149.178

(1) La Sociedad posee inversión 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 bajo las NIIF. El valor de esta inversión asciende al 31 de diciembre de 2018 a M\$29.358 (M\$29.030 al 31 de diciembre de 2017), y los resultados determinados sobre esa base, ascienden a una pérdida de M\$10.009 y M\$14.928 por los años terminados en esas fechas.

Al 31 de diciembre de 2018, el total de las Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación que se encuentran libres de gravámenes asciende a M\$13.869.824.

a) Información financiera resumida de las principales coligadas

Al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

Sociedad	País Origen	Moneda Control	Porcentaje n %	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Pasivo corriente M\$	Pasivo no corriente M\$	Patrimonio M\$	Ingreso de actividades ordinarias M\$	Resultado del año M\$
Desarrollos Comerciales S.A.	Chile	CLP	60%	4.403.590	36.711.861	9.424.968	18.685.526	13.004.957	3.534.008	2.254.410
Desarrollos Comerciales II S.A.	Chile	CLP	60%	16.678	29.358	350.908	3.748	(308.620)	-	(54.094)
Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.	Chile	CLP	50%	3.075.928	76.240.577	3.479.246	63.333.215	12.504.044	5.078.856	4.792.013

Al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

Sociedad	País Origen	Moneda Control	Porcentaje Participación %	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Pasivo corriente M\$	Pasivo no corriente M\$	Patrimonio M\$	Ingreso de actividades ordinarias M\$	Resultado del año M\$
Desarrollos Comerciales 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

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 2018 y 2017, el Grupo ha determinado que una provisión por deterioro de sus inversiones no es necesaria.

15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

a) Valor razonable de los instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2018:

	31.12.2018		Metodología y supuestos utilizados para cálculo del valor	Jerarquía a valor razonable		
	Valor Libro M\$	Valor Justo M\$		Nivel 1 M\$	Nivel 2 M\$	Nivel 3 M\$
Activos financieros						
Fondos mutuos de renta fija	2.818.075	2.818.075	a)	2.818.075	-	-
Propiedades de inversión	607.700.224	607.700.224	c)	-	-	607.700.224
Total activos financieros	610.518.299	610.518.299		2.818.075	-	607.700.224
Pasivos financieros						
Otros pasivos financieros (instrumentos de cobertura)	9.833.093	9.833.093	a)	9.833.093	-	-
Total pasivos financieros	9.833.093	9.833.093		9.833.093	-	-

Al 31 de diciembre de 2017:

	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	-	-

No existen pérdidas o ganancias no reconocidas.

b) Metodología y supuestos utilizados en el cálculo del valor justo

A efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 en función del grado en que se observan las entradas a las mediciones del valor razonable y la importancia de los datos para la medición del valor razonable en su totalidad, que se describe de la siguiente manera:

- a) Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos que la entidad pueda acceder a la fecha de medición.
- b) Nivel 2 son entradas que no sean los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente, y
- c) Nivel 3 son datos no observables en mercado para el activo o pasivo, sino mediante técnicas de valorización.

c) Presunciones aplicadas para propósitos de medir el valor razonable

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinaron de la siguiente forma:

- **Equivalentes al efectivo** - La Sociedad y sus filiales han estimado que el valor justo de este activo es igual a su importe en libros.
- **Propiedades de inversión** - 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.

16. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

El detalle de los otros pasivos financieros corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	Corriente		No corriente	
	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Préstamos Bancarios	13.002.433	20.363.745	58.705.875	66.627.106
Arrendamiento Financiero	6.564.075	8.192.865	206.017.968	236.895.565
Obligaciones con el público	956.507	-	55.877.013	-
Otros Pasivos Financieros (1)	-	-	9.833.093	8.968.630
Totales	<u>20.523.015</u>	<u>28.556.610</u>	<u>330.433.949</u>	<u>312.491.301</u>

(1) Mark to market del cross currency swap correspondiente a M\$9.833.093 (Nota 15a) al 31 de diciembre de 2018 (M\$8.968.630 al 31 de diciembre de 2017).

a. Préstamos Bancarios

El detalle de los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2018:

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	Más de 90	Total Corrientes
									días	días hasta 1 año	
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.080.000-K	Banco Bice (*)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	4,2	4,2	2.509.817	-	2.509.817
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.036.000-K	Banco Santander (*)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	3,96	3,96	21.700	5.000.000	5.021.700
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.023.000-9	Banco Itaú (**)	Préstamo bancario	\$	Semestral	8,02	8,02	-	2.735.271	2.735.271
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.053.000-2	Banco Security	Préstamo bancario	UF	Al vencimiento	1,75	1,75	1.041.883	-	1.041.883
76.046.651-5	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Al vencimiento	TAB + 1	TAB + 1	14.662	-	14.662
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	248.135	686.225	934.360
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife	Mutuo hipotecario	UF	Mensual	5,49	5,49	152.139	344.816	496.955
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	44.207	122.255	166.462
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.011.000-3	Banco Internacional	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	23.977	57.346	81.323
Totales									<u>4.056.520</u>	<u>8.945.913</u>	<u>13.002.433</u>

Préstamos bancarios corrientes 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	Más de 90	Total Corrientes
									días	días hasta 1 año	
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	97.080.000-K	Banco Bice (*)	Préstamo bancario	\$	Al vencimiento	4,20	4,20	3.489	2.000.000	2.003.489
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	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 S.A.	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 (**)	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 (**)	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 sin garantías.

(**) Relacionado a través de accionistas comunes.

Préstamos bancarios no corrientes 31 de diciembre de 2018:

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Más de 1	Más de 2	Más de 3	Más de 4	Más de 5	Total No
									hasta 2 años	hasta 3 años	hasta 4 años	hasta 5 años	años	Corrientes
									M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.023.000-9	Banco Itaú (**)	Préstamo bancario	\$	Semestral	8,02	8,02	2.381.410	2.381.410	2.381.410	2.381.410	22.623.397	32.149.037
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Al vencimiento	TAB + 1	TAB + 1	3.627.658	-	-	-	-	3.627.658
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	914.966	914.966	914.966	914.966	4.117.349	7.777.213
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife	Mutuo hipotecario	UF	Mensual	5,49	5,49	481.792	508.239	536.144	565.578	10.329.143	12.420.896
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A.	97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	163.006	163.006	163.006	163.006	733.528	1.385.552
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	97.011.000-3	Banco Internacional	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	79.848	83.918	88.005	92.291	1.001.457	1.345.519
Totales									<u>7.648.680</u>	<u>4.051.539</u>	<u>4.083.531</u>	<u>4.117.251</u>	<u>38.804.874</u>	<u>58.705.875</u>

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	años	Corrientes
									M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.023.000-9	Banco Itaú (**)	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 (**)	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>

(**) Relacionado a través de accionistas comunes.

b. Arriendos Financieros

El detalle de los arriendos financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Arriendos financieros corrientes 31 de diciembre de 2018:

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	306.649	782.904	1.089.553
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.011.000-3	Banco Internacional	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	25.806	78.520	104.326
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	300.536	915.392	1.215.928
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.812.960-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,28	5,28	88.815	273.310	362.125
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.012.000-5	Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,19	5,19	398.442	1.226.463	1.624.905
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	143.528	290.335	433.863
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	208.923	546.399	755.322
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	9.420	18.269	27.689
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	158.693	452.424	611.117
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	37.329	76.376	113.705
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.812.960-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	20.090	61.821	81.911
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Leasing	UF	Mensual	5,80	5,80	32.594	75.662	108.256
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual/Trimestral	5,63	5,63	8.750	26.625	35.375
Totales									<u>1.739.575</u>	<u>4.824.500</u>	<u>6.564.075</u>

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.	96.812.960-0	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	5,80	5,80	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	5,63	5,63	10.115	24.454	34.569
Totales									<u>2.592.835</u>	<u>5.600.030</u>	<u>8.192.865</u>

Arrendos financieros no corrientes 31 de diciembre de 2018:

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 años	Total No Corrientes
									hasta 2 años	hasta 3 años	hasta 4 años	hasta 5 años		
									M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00	5,00	12.906.706	1.151.666	1.213.605	1.278.875	35.200.602	51.751.454
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.011.000-3	Banco Internacional	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	109.447	115.138	121.125	127.423	1.536.547	2.009.680
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	1.273.395	1.336.838	1.401.769	1.469.853	39.771.041	45.252.896
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.812.960-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,28	5,28	380.987	400.832	421.712	443.679	9.095.566	10.742.776
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.012.000-5	Consortio Nacional de Seguros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,19	5,19	1.712.353	1.804.787	1.902.212	2.004.899	42.924.545	50.348.796
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	404.137	424.679	444.851	465.982	8.505.919	10.245.568
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	575.498	606.148	638.430	672.431	16.424.151	18.916.658
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	25.632	27.167	28.743	30.410	191.035	302.987
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	631.624	665.753	700.776	737.647	6.206.957	8.942.757
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	106.990	113.195	119.759	126.705	2.192.704	2.659.353
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.812.960-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	86.171	90.652	95.366	100.325	2.203.353	2.575.867
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Leasing	UF	Mensual	5,80	5,80	105.252	110.472	115.952	121.703	1.374.215	1.827.594
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual/Trimestral	5,63	5,63	37.355	39.594	41.891	44.320	278.422	441.582
Totales									<u>18.355.547</u>	<u>6.886.921</u>	<u>7.246.191</u>	<u>7.624.252</u>	<u>165.905.057</u>	<u>206.017.968</u>

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 años	Total No Corrientes
									hasta 2 años	hasta 3 años	hasta 4 años	hasta 5 años		
									M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00	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.	96.812.960-0	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	Consortio 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	Cía. De Seguros Corpseguros 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.	96.812.960-0	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	5,80	5,80	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	5,63	5,63	34.391	36.315	38.492	40.724	313.753	463.675
Totales									<u>7.907.823</u>	<u>19.802.650</u>	<u>14.598.670</u>	<u>9.266.019</u>	<u>185.320.403</u>	<u>236.895.565</u>

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. Obligaciones con el público:

Obligaciones con el público corrientes al 31 de diciembre de 2018:

RUT	Empresa deudora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento		
								1 a 90 días M\$	90 días a 12 meses M\$	Total Corrientes M\$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,50%	3,41%	475.622	7.367	482.989
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,00%	2,47%	408.504	65.014	473.518
Totales								884.126	72.381	956.507

Obligaciones con el público no corrientes al 31 de diciembre de 2018:

RUT	Empresa deudora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Importe de Clase de Pasivos Expuestos al Riesgo de Liquidez con Vencimiento					
								1 a 2 años M\$	2 a 3 años M\$	3 a 4 años M\$	4 a 5 años M\$	más de 5 años M\$	Total No Corrientes M\$
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,50%	3,41%	15.109	15.624	16.157	16.709	27.769.599	27.833.198
76.058.352-9	VivoCorp S.A.	Banco de Chile	Obligación con el público	UF	Semestral	3,00%	2,47%	132.434	135.709	139.065	27.636.607	-	28.043.815
Totales								147.543	151.333	155.222	27.653.316	27.769.599	55.877.013

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.

d. Instrumentos Cross Currency Swap

El detalle de los instrumentos Cross Currency Swap al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Instrumentos Cross Currency Swap al 31 de diciembre de 2018:

RUT	Empresa deudora	Tipo de contrato	Banco	Moneda	Tasa Recibe	Tasa Paga	Partida protegida	Monto M\$	Cuentas contables que afectan			
									Activo/Pasivo	Monto M\$	Patrimonio	Resultado No Realizado M\$
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	CCS	Banco Itaú (*)	CLP - UF	5,17%	8,02%	Prestamo	5.000.000	Pasivos financieros	1.053.773	Otras reservas	(7.536)
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	CCS	Banco Itaú (*)	CLP - UF	5,17%	8,02%	Prestamo	42.500.000	Pasivos financieros	8.779.320	Otras reservas	(62.003)
Totales										<u>9.833.093</u>		<u>(69.539)</u>

Instrumentos Cross Currency Swap al 31 de diciembre de 2017:

RUT	Empresa deudora	Tipo de contrato	Banco	Moneda	Tasa Recibe	Tasa Paga	Partida protegida	Monto M\$	Cuentas contables que afectan			
									Activo/Pasivo	Monto M\$	Patrimonio	Resultado No Realizado M\$
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	CCS	Banco Itaú (*)	CLP - UF	5,17%	8,02%	Prestamo	5.000.000	Pasivos financieros	960.477	Otras reservas	43.655
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	CCS	Banco Itaú (*)	CLP - UF	5,17%	8,02%	Prestamo	42.500.000	Pasivos financieros	8.008.153	Otras reservas	362.895
Totales										<u>8.968.630</u>		<u>406.550</u>

Los contratos cross currency 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

17. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle es el siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Proveedores nacionales	8.213.546	5.920.797
Acreedores varios (1)	4.014.840	70.665
Retenciones	178.560	84.376
Provisiones (2)	890.231	9.004.816
Totales	13.297.177	15.080.654

(1) Al 31 de diciembre de 2018, corresponde principalmente al saldo por pagar de la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A. a Metlife Chile Seguros de Vida S.A., por M\$3.307.895 por la compra de Vivo Outlet la Florida; y al monto a pagar de la filial CAI Constructora S.A. a la Compañía de Seguros Corpseguros S.A. por M\$247.892, por la adjudicación del proyecto de construcción del Edificio Consistorial a cancelar una vez recibido el certificado de recepción final de las obras, según se indica en promesa de compraventa de fecha 06 de diciembre de 2012.

(2) Bajo esta clase de provisión, se agrupan los desembolsos que realizará la Sociedad a futuro por servicios recibidos, bienes adquiridos y estimaciones de gastos con base suficiente a la espera de su formalización o realización. Durante el período 2018 se recibieron facturas por servicios recibidos y provisionados durante el año 2017, correspondiente a las obras Vivo Coquimbo, Vivo Imperio y Vivo Outlet Temuco de la filial indirecta Inmobiliaria Puente Ltda.

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

Proveedores con pago al día al 31 de diciembre de 2018:

	Monto según plazos de pago al 31 de diciembre de 2018						Total	Período promedio de
	hasta 30 días	31-60	61-90	91-120	121-365	366 y mas		
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	
Servicios	1.926.128	389.120	170.043	-	-	-	2.485.291	34
Construcción	5.722.378	5.877	-	-	-	-	5.728.255	38
Totales	7.648.506	394.997	170.043	-	-	-	8.213.546	

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

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

El detalle de los principales proveedores es el siguiente:

31.12.2018		31.12.2017	
Proveedores	Porcentaje de representatividad	Proveedores	Porcentaje de representatividad
Grupo American Facility S.A.	21%	Empresa Constructora Teca S.A.	26%
Enel Distribución Chile S.A.	9%	Constructora Cuevas y Pursell S.A.	13%
Uno Desarrollos Constructivos SPA	5%	Grupo American Facility S.A.	11%
Compañía General de Electricidad S.A.	3%	Constructora Inarco S.A	11%
Constructora Julio Lopez Navarro Limitada.	2%	Enel Distribución Chile S.A.	3%
Constructora Osnovikoff Limitada.	2%	CGE Distribución S.A.	1%
Emprendimientos y proyectos Chile SPA.	2%	Mas Ingeniería y Montaje S.A.	1%
Southbridge Compañía de Seguros Generales	2%	Bramal Ingeniería y Construcción Ltda.	1%
Siete Comunicaciones Limitada.	2%	Asesorías e ITO SFF S.A.	1%
Inversiones Puerto Ventura SPA.	1%		

18. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El detalle es el siguiente:

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Participación en utilidades y bonos	4.484.389	3.424.524
Provisión de vacaciones	518.029	471.108
Totales	5.002.418	3.895.632

El movimiento de las provisiones es el siguiente:

	01 de enero al 31 de diciembre de 2018		01 de enero al 31 de diciembre de 2017	
	Participación en utilidades y bonos M\$	Provisión de vacaciones M\$	Participación en utilidades y bonos M\$	Provisión de vacaciones M\$
Saldo inicial	3.424.524	471.108	2.630.961	404.588
Provisiones adicionales	3.014.099	301.690	2.546.106	315.197
Provisión utilizada	(1.954.234)	(254.769)	(1.752.543)	(248.677)
Saldo final	<u>4.484.389</u>	<u>518.029</u>	<u>3.424.524</u>	<u>471.108</u>

19. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

El detalle es el siguiente:

	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Garantías recibidas centros comerciales (1)	1.997.384	1.242.783
Ingresos anticipados	<u>202.392</u>	<u>148.076</u>
Totales	<u>2.199.776</u>	<u>1.390.859</u>

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

20. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

a) A continuación, se presenta el resultado registrado por el citado impuesto en el estado de resultados integrales consolidado correspondiente a los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

Gasto por impuesto a las ganancias	31.12.2018 M\$	31.12.2017 M\$
Gasto por impuestos corrientes	(3.290.928)	(416.367)
Reclasificación a resultado integral por swap de cobertura	<u>(25.720)</u>	<u>139.154</u>
Gasto por impuestos corrientes, neto	<u>(3.316.648)</u>	<u>(277.213)</u>
Ingreso diferido por impuestos relativos a la creación y reversión diferencias temporarias por impuesto corriente, neto	<u>(9.538.693)</u>	<u>(11.422.763)</u>
Totales	<u>(12.855.341)</u>	<u>(11.699.976)</u>

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

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Utilidad contable antes de impuesto	54.382.695	47.066.744
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal (27% y 25.5% respectivamente)	<u>(14.683.328)</u>	<u>(12.002.020)</u>
Ajustes al gasto por impuestos utilizados a la tasa legal:		
Efecto impositivo por diferencias permanentes	1.989.759	845.844
Cambios por efecto de cambio de tasa	-	(462.429)
Otros efectos por conciliación entre resultado contable y resultado por impuestos	<u>(161.772)</u>	<u>(81.371)</u>
Total ajustes al gasto por impuestos utilizados a la tasa legal	<u>1.827.987</u>	<u>302.044</u>
Gasto por impuesto utilizando la tasa efectiva	<u><u>(12.855.341)</u></u>	<u><u>(11.699.976)</u></u>

c) El detalle de los (pasivos) activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Beneficio por absorción de pérdidas tributarias (1)	<u>240.438</u>	<u>240.438</u>
(Pasivos) activos por impuestos a la renta corrientes		
Provisión impuesto a la renta de primera categoría	(3.290.928)	(416.367)
Pagos provisionales mensuales (PPM)	2.125.065	1.477.638
Crédito por contribuciones	11.716	11.716
Otros créditos al impuesto de primera categoría	<u>62.380</u>	<u>54.482</u>
Subtotal	<u>(1.091.767)</u>	<u>1.127.469</u>
Total (pasivos) activos por impuestos corrientes	<u><u>(851.329)</u></u>	<u><u>1.367.907</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. A juicio de la Administración, no existe riesgo de recuperabilidad de dichos montos, por las reclamaciones presentadas en contra de liquidaciones practicadas por el Servicio de Impuestos Internos a las filiales SR Inmobiliaria S.A. e Inmobiliaria Puente Ltda. (Ver nota 33).

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

Activos por impuestos diferidos	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Pérdidas fiscales (1)	1.835.520	2.821.365
Provisión gastos operacionales	1.017.223	503.106
Deterioro cuentas por cobrar	314.567	250.076
Obligaciones con el público	220.917	-
Provisión de vacaciones	105.127	127.199
Total activos por impuestos diferidos	3.493.354	3.701.746
Pasivos por impuestos diferidos		
Propiedades de inversión	42.731.561	37.670.533
Activos en leasing, neto	16.627.623	12.579.735
Activos intangibles distintos de la plusvalía	202.414	-
Propiedades, planta y equipos	70.184	51.213
Total pasivos por impuestos diferidos	59.631.782	50.301.481
Reclasificación para balance	(3.493.354)	(3.701.746)
Total pasivos por impuestos diferidos, neto	56.138.428	46.599.735

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

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
VivoCorp S.A.	2.400.348	959.900
Inmobiliaria SRR S.A.	1.795.463	2.123.500
Inmobiliaria Ovalle S.A.	1.846.900	1.631.307
Inmobiliarias Regionales S.A.	114.289	250.730
CAI Constructora S.A.	230.481	218.963
Inmobiliaria Puente Ltda.	386.667	5.243.367
Inmobiliaria SRBG S.A.	14.711	15.248
Inversiones HH Costanera II S.A.	9.363	6.485
Totales	6.798.222	10.449.500

21. PATRIMONIO

a) Capital pagado y número de acciones

Al 31 de diciembre de 2018, 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 ochocientas 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. a la nueva sociedad matriz VivoCorp Holding S.P.A.

d) Accionistas controladores

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

Principales accionistas	31.12.2018	31.12.2017
VivoCorp Holding SpA.	99,999998%	99,999998%
Inversiones Terra S.P.A.	0,000001%	0,000001%
VolcomCapital Capital Estructurado Fondo de Inversión	0,000001%	0,000001%
Total	<u>100%</u>	<u>100%</u>

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.

e) Otras reservas

El movimiento de las otras reservas durante los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Saldo inicial	1.185.767	(24.579.531)
Ajustes al saldo inicial (1)	-	25.411.827
Reserva por cobertura de flujo de efectivo, neto de impuestos (2)	(69.539)	406.550
Reservas coligadas (3)	2.142	(53.079)
Totales	<u>1.118.370</u>	<u>1.185.767</u>

(1) Corresponde a eliminación de la reserva de dividendo preferente por M\$25.411.827 al 01 de enero de 2017 (Proforma). 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 16).

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

f) Ganancias acumuladas

El movimiento de las ganancias acumuladas es el siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Saldo inicial	128.553.100	99.905.435
Utilidad del período	37.884.622	33.563.569
Dividendo pagado (1)	(8.031.038)	(4.489.139)
Dividendo provisorio (2)	486.236	(486.236)
Otros (3)	2.306	59.471
Totales	<u>158.895.226</u>	<u>128.553.100</u>

(1) En Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 25 de abril de 2018, se aprobó la distribución de un dividendo por un monto ascendente a M\$3.984.000, con cargo a las utilidades del año 2017. En directorio de fecha 5 de octubre de 2018, se acordó repartir un dividendo provisorio, con cargo a las utilidades del presente ejercicio, por un monto total de M\$4.047.038.

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.

(2) Corresponde a la provisión de dividendo mínimo ascendente al 30% de las utilidades líquidas distribuibles.

Al 31 de diciembre de 2018, la utilidad líquida distribuible asciende a M\$11.304.073, el cálculo de la provisión del dividendo mínimo a M\$3.391.222 y se pagó un dividendo provisorio con cargo a las utilidades del ejercicio por un monto total de M\$4.047.038, monto que será ratificado al año siguiente. Al cierre del presente ejercicio no se registró provisión de dividendo mínimo.

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

El detalle de las utilidades líquidas distribuibles al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Utilidad atribuible a los propietarios de la controladora	37.884.622	33.563.569
Utilidad por revaluación de propiedades de inversión atribuible a los propietarios de la controladora, neta de impuestos	<u>(26.580.549)</u>	<u>(24.449.552)</u>
Utilidad líquida distribuible del año	<u><u>11.304.073</u></u>	<u><u>9.114.017</u></u>

g) Participaciones no controladoras

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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	31.12.2018		31.12.2017	
		Interés minoritario patrimonio	Interés minoritario resultado	Interés minoritario patrimonio	Interés minoritario resultado
	%	M\$	M\$	M\$	M\$
Inmobiliaria Rfo Lluta S.A.	53,18%	1.014.184	131.762	965.711	84.332
Inmobiliaria SRB S.A.	54,10%	429.010	391.158	37.851	318.147
Inmobiliaria SRR S.A.	54,10%	1.544.668	1.550.809	(6.141)	577.827
Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	54,10%	397.475	62.317	335.157	62.203
Inmobiliaria SRBG S.A.	54,10%	(3.922)	411	(4.332)	(707)
Inmobiliarias Regionales S.A.	8,21%	835	250	585	110
Inmobiliaria Ovalle S.A.	8,20%	5.261.926	1.269.969	3.991.969	707.660
CAI Constructora S.A.	0,01%	(8)	(18)	10	(15)
Inversiones HH Costanera II S.A.	10,00%	<u>503.108</u>	<u>236.074</u>	<u>267.034</u>	<u>53.642</u>
Totales		<u><u>9.147.276</u></u>	<u><u>3.642.732</u></u>	<u><u>5.587.844</u></u>	<u><u>1.803.199</u></u>

22. 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 2018 y 2017, el detalle es el siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Ganancia por acción básica:		
Utilidad atribuible a los propietarios de la controladora	37.884.622	33.563.569
Promedio ponderado de número de acciones	87.856	87.856
Ganancia básica por acción \$	431,21	382,03

23. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle es el siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Ingresos por arriendos de locales	47.963.410	35.494.587
Ingresos por comisiones	3.095.747	4.812.994
Ingresos proyectos construcción	-	3.508.206
Totales	<u>51.059.157</u>	<u>43.815.787</u>

24. COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle es el siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Costos por arriendos de locales	8.710.092	5.183.341
Costos proyectos construcción	252.036	3.696.944
Totales	<u>8.962.128</u>	<u>8.880.285</u>

25. GASTO DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle es el siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Gasto por remuneraciones	7.836.210	7.441.802
Gasto por asesorías	1.089.742	1.436.075
Gastos administrativos	1.342.918	1.745.137
Gastos de sistemas y comunicación	460.855	245.047
Gasto por depreciación	247.147	281.130
Gasto por amortización	71.380	-
Otros gastos	147.822	20.532
Totales	<u>11.196.074</u>	<u>11.169.723</u>

26. OTRAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle es el siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Utilidad en venta de propiedades de inversión (1)	345.943	143.208
Otras pérdidas	(75.660)	(4.316)
Totales	<u>270.283</u>	<u>138.892</u>

(1) Corresponde a la utilidad en venta de habilitaciones de salas de supermercados del Strip Center de Quilpué Marga Marga de la filial Inmobiliaria Puente Ltda. y del Mall Vivo San Fernando de la filial indirecta SRR Inmobiliaria S.A. (Ver Nota 13).

27. COSTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle es el siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Intereses obligación en leasing	10.528.786	8.023.432
Intereses obligaciones bancarias	4.020.505	4.078.686
Obligaciones con el público	1.619.078	-
Gastos financiamiento	560.120	248.755
Totales	<u>16.728.489</u>	<u>12.350.873</u>

28. INGRESOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle es el siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Intereses por colocaciones	281.615	31.957
Intereses deudores comerciales	17.436	37.259
Intereses préstamos a empresas relacionadas	3.482.536	3.478.189
Totales	<u>3.781.587</u>	<u>3.547.405</u>

29. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle es el siguiente:

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Préstamos a empresas relacionadas	1.916.581	1.156.197
Obligaciones bancarias	(2.009.067)	(3.926.843)
Obligación en leasing	(6.373.387)	(1.335.564)
Obligaciones con el público	(1.517.049)	-
Otros	62.924	129.913
	<u> </u>	<u> </u>
Totales	<u><u>(7.919.998)</u></u>	<u><u>(3.976.297)</u></u>

30. MONEDA EXTRANJERA

La composición de los activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

Rubro		31.12.2018	31.12.2017
		M\$	M\$
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	Pesos chilenos	3.884.796	2.964.427
Otros activos financieros, corrientes	Pesos chilenos	3.287.042	110.550
Otros activos no financieros, corrientes	Pesos chilenos	166.116	175.101
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	Pesos chilenos	13.682.008	11.820.614
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	Unidad de fomento	57.348	326.690
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	Pesos chilenos	497.151	843.746
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	Unidad de fomento	1.318.339	1.421.884
Activos por impuestos, corrientes	Pesos chilenos	-	1.367.907
Activos no corrientes			
Otros activos no financieros, no corrientes	Unidad de fomento	376.468	82.712
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	Unidad de fomento	995.075	789.989
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	Pesos chilenos	1.081.494	1.104.493
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	Unidad de fomento	77.839.758	74.477.802
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	Pesos chilenos	13.869.824	10.149.178
Activos intangibles distintos de la plusvalía	Pesos chilenos	662.810	314.705
Propiedades planta y equipos	Pesos chilenos	800.766	992.926
Propiedades de inversión	Unidad de fomento	<u>607.700.224</u>	<u>565.539.913</u>
Total activos		<u>726.219.219</u>	<u>672.482.637</u>
	Pesos chilenos	37.932.007	29.843.647
	Unidad de fomento	<u>688.287.212</u>	<u>642.638.990</u>
Totales		<u><u>726.219.219</u></u>	<u><u>672.482.637</u></u>

Rubro	Moneda	Hasta 90 días		90 días hasta 1 año	
		31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
		M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos corrientes					
Otros pasivos financieros, corrientes	Pesos chilenos	2.531.517	3.896.557	7.735.271	12.081.410
Otros pasivos financieros, corrientes	Unidad de fomento	4.148.704	3.257.594	6.107.523	9.321.049
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	Pesos chilenos	13.297.177	15.080.654	-	-
Pasivos por impuestos, corrientes	Pesos chilenos	-	-	851.329	-
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	Pesos chilenos	5.002.418	3.895.632	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	Pesos chilenos	18.850	-	-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	798.849
Total pasivos corrientes		24.998.666	26.130.437	14.694.123	22.201.308
	Pesos chilenos	20.849.962	22.872.843	8.586.600	12.880.259
	Unidad de fomento	4.148.704	3.257.594	6.107.523	9.321.049
Totales		24.998.666	26.130.437	14.694.123	22.201.308

31.12.2018							
Rubro	Moneda	1 a 2 años M\$	2 a 3 años M\$	3 a 4 años M\$	4 a 5 años M\$	más de 5 años M\$	Total M\$
Pasivos no corrientes							
Otros pasivos financieros, no corrientes	Pesos chilenos	2.381.410	2.381.410	2.381.410	2.381.410	22.623.397	32.149.037
Otros pasivos financieros, no corrientes	Unidad de fomento	23.770.360	8.708.383	9.103.534	37.013.409	219.689.226	298.284.912
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	-	9.017.545	9.017.545
Otros pasivos no financieros, no corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	-	2.199.776	2.199.776
Pasivo por impuestos diferidos	Pesos chilenos	-	-	-	-	56.138.428	56.138.428
Total pasivos no corrientes		26.151.770	11.089.793	11.484.944	39.394.819	309.668.372	397.789.698
	Pesos chilenos	2.381.410	2.381.410	2.381.410	2.381.410	78.761.825	88.287.465
	Unidad de fomento	23.770.360	8.708.383	9.103.534	37.013.409	230.906.547	309.502.233
Totales		26.151.770	11.089.793	11.484.944	39.394.819	309.668.372	397.789.698

31.12.2017							
Rubro	Moneda	1 a 2 años M\$	2 a 3 años M\$	3 a 4 años M\$	4 a 5 años M\$	más de 5 años M\$	Total M\$
Pasivos no corrientes							
Otros pasivos financieros, no corrientes	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		-	-	-	-	56.757.020	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		13.183.748	25.151.260	20.024.814	14.943.119	295.945.380	369.248.321

31. ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS DE LAS PRINCIPALES FILIALES

Los estados financieros de las principales filiales al 31 de diciembre de 2018 y 2017, son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2018:

	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	22.520.839	8.947.485	912	410.007	31.879.243
Total ativos, no corrientes	182.027.620	426.887.545	18.180.592	180.584	627.276.341
Total activos	204.548.459	435.835.030	18.181.504	590.591	659.155.584
Total pasivos, corrientes	13.151.501	18.258.988	1.757	670.967	32.083.213
Total pasivos, no corrientes	123.846.459	306.638.226	13.148.665	-	443.633.350
Total pasivos	136.997.960	324.897.214	13.150.422	670.967	475.716.563
Ingresos	35.894.862	49.844.604	2.396.784	71.807	88.208.057
Gastos	(18.272.434)	(29.965.619)	(36.043)	(253.904)	(48.528.000)
Resultado	17.622.428	19.878.985	2.360.741	(182.097)	39.680.057

Al 31 de diciembre de diciembre de 2017:

	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	14.363.250	10.984.642	807	358.709	25.707.408
Total ativos, no corrientes	187.917.842	378.307.219	15.454.174	110.518	581.789.753
Total activos	202.281.092	389.291.861	15.454.981	469.227	607.497.161
Total pasivos, corrientes	17.102.783	23.575.615	2.138	367.506	41.048.042
Total pasivos, no corrientes	135.166.938	274.587.875	12.782.502	-	422.537.315
Total pasivos	152.269.721	298.163.490	12.784.640	367.506	463.585.357
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)
Resultado	9.671.906	24.004.550	536.423	(154.565)	34.058.314

32. ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2018:

Pasivos que se originan de actividades de	Saldo inicial (1) M\$	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambios que no representan flujos de efectivo			Saldo final (1) M\$
		Provenientes M\$	Utilizados M\$	Total M\$	Diferencias de cambio M\$	Intereses devengados (2) M\$	Otros cambios M\$	
Préstamos bancarios (Nota 16)	86.990.851	11.287.796	(35.717.758)	62.560.889	806.485	4.698.613	3.642.321	71.708.308
Arrendamiento financiero (Nota 16)	245.088.430	5.102.278	(37.371.225)	212.819.483	6.373.387	10.528.447	(17.139.274) (3)	212.582.043
Obligaciones con el público (Nota 16)	-	54.573.375	(875.982)	53.697.393	1.517.049	1.619.078	-	56.833.520
Instrumentos derivados de cobertura (Nota 16)	8.968.630	691.949	(447.228)	9.213.351	1.202.591	(678.108)	95.259 (4)	9.833.093
Préstamos de empresas relacionadas (Nota 10)	9.530.099	-	(8.391.775)	1.138.324	251.120	-	7.628.102 (5)	9.017.545
Totales	<u>350.578.010</u>	<u>71.655.398</u>	<u>(82.803.968)</u>	<u>339.429.440</u>	<u>10.150.632</u>	<u>16.168.030</u>	<u>(5.773.592)</u>	<u>359.974.509</u>

- (1) Saldo corriente y no corriente.
- (2) Devengamiento de intereses.
- (3) Intereses activados de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda.
- (4) Resultado por cobertura de flujo de efectivo de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda.
- (5) Dividendo provisorio y devengamiento del dividendo pagado en el año.

Al 31 de diciembre de 2017

Pasivos que se originan de actividades de	Saldo inicial (1) M\$	Flujos de efectivo de financiamiento			Cambios que no representan flujos de efectivo			Saldo final (1) M\$
		Provenientes M\$	Utilizados M\$	Total M\$	Diferencias de cambio M\$	Intereses devengados (2) M\$	Otros cambios M\$	
Préstamos bancarios (Nota 16)	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 16)	212.524.748	34.872.454	(17.789.347)	229.607.855	3.926.843	8.023.432	3.000.777 (4)	244.558.907
Instrumentos derivados de cobertura (Nota 16)	9.131.998	410.975	-	9.542.973	753.093	(781.732)	(96.510) (5)	9.417.824
Préstamos de empresas relacionadas (Nota 10)	8.893.968	2.664	(4.538.139)	4.358.493	147.231	-	6.495.371 (6)	11.001.095
Totales	<u>304.089.322</u>	<u>54.316.543</u>	<u>(31.428.922)</u>	<u>326.976.943</u>	<u>5.409.638</u>	<u>12.102.118</u>	<u>7.479.978</u>	<u>351.968.677</u>

- (1) Saldo corriente y no corriente.
- (2) Corresponde a devengamiento de intereses.
- (3) Corresponde a pago de crédito del Banco Internacional con documentos endosados de la filial Inmobiliaria Puente Ltda., realizada en noviembre de 2016.
- (4) Corresponde a prepago de leasing con documentos endosados recibidos por la venta de la propiedad Jaques Costeau, de la filial indirecta SR Inmobiliaria S.A por \$285.288, y a intereses activados por M\$3.232.829 de la filial Puente Ltda.
- (5) Corresponde a resultado por cobertura de flujo de efectivo de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda.
- (6) Dividendo provisorio y devengamiento del dividendo pagado en el año.

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

	31.12.2018	31.12.2017
	M\$	M\$
Impuestos y retenciones pagadas	6.143.020	4.137.728
Impuesto territorial pagado	<u>4.872.494</u>	<u>3.334.374</u>
Totales	<u><u>11.015.514</u></u>	<u><u>7.472.102</u></u>

33. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

En relación con el examen de los estados financieros consolidados intermedios al 31 de diciembre de 2018 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.

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

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.

- 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.

- Una hipoteca y una prohibición de gravar y enajenar a favor del Banco Estado 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 25 de septiembre de 2017, otorgada en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot. Repertorio N° –16.307-2017

- Una hipoteca general y una prohibición de gravar y enajenar en favor del Banco Corpbanca sobre el inmueble ubicado en Avenida 19 de septiembre y por Avenida 18 de septiembre N°2550 – 2501, del Sector de Rotonda O'higgins, Arica. La propiedad fue dada en garantía por escritura pública de fecha 21 de diciembre de 2011, otorgada en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo. Repertorio N° –15.647-11

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

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

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

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

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

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

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

Ambas propiedades se encuentran inscritas en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Molina, a fojas 1.691, N°1.106 del año 2008; y fueron dadas en garantía por

escritura pública de fecha 14 de agosto de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N° 10.470/2008.

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

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

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

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

- Resto de la Propiedad ubicada en la ciudad de Constitución, calle Oñederra N°691, comuna y ciudad de Constitución, inscrito en el Registro de propiedad del Conservador de bienes Raíces de Constitución y Empedrado, a Fojas 828 vta, N° 971, del año 2008. La propiedad fue dada en garantía por escritura pública de fecha 14 de agosto de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N°10.474/2008.
- Propiedad ubicada en calle Esmeralda N°751, y de un retazo de terreno que se anexó a la propiedad recién individualizada, y que corresponde al Lote N°2, resultante de la subdivisión de una propiedad ubicada en calle Serrano N°758, comuna y ciudad de la Unión. Ambos inmuebles se encuentran inscritos en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión, a Fojas 869, N°1089, del año 2008;
- Propiedad ubicada en la comuna y ciudad de la Unión, calle Esmeralda N°760, 768 y 770, inscrita en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de La Unión, a Fojas 871, N°1090, del año 2008;
- Lote N° 2, del plano de subdivisión de una propiedad ubicada en calle Esmeralda N°773, comuna y ciudad de La Unión.

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

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

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

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

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

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

Inmobiliaria Puente Limitada:

a) Inmobiliaria Puente Limitada, mantiene una reclamación presentada en contra de una liquidación 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.

Con fecha 19 de enero de 2018, Inmobiliaria Puente Limitada dedujo reclamo tributario en contra de liquidaciones emitidas por el Servicio de Impuestos Internos, respecto a la declaración anual

de impuesto a la renta correspondiente al AT 2015. A la fecha, y dado el avance de este procedimiento, no es posible estimar la existencia de eventuales pérdidas que deban ser reconocidas en estos estados financieros.

b) Inmobiliaria Puente Limitada, mantiene una hipoteca y prohibición de gravar y enajenar a favor de Banco Itaú, 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 Banco Itaú, para garantizar sus obligaciones con el Banco Itaú, 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.

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

f) Con fecha 11 de diciembre de 2018, mediante escritura pública suscrita en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo, Inmobiliaria Puente Limitada, adquirió el inmueble ubicado en Avenida Vicente Méndez, número 1545, comuna de Chillán. En el mismo acto, constituyó hipoteca y obligación de no enajenar, con cláusula de garantía general sobre el inmueble individualizado.

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.:

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

Inversiones HH Costanera II S.A.:

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

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

Restantes sociedades incluidas en la consolidación de Estados Financieros.

Al 31 de diciembre de 2018, las siguientes sociedades no cuentan con otras obligaciones que deban ser reveladas en los presentes estados financieros consolidados intermedios.

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

Al 31 de diciembre de 2018, 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 finales.

34. COVENANTS

Al 30 de diciembre de 2018 el detalle de los covenants a cumplir por la Sociedad y sus filiales son los siguientes:

VivoCorp S.A.

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

1. Mantener en sus estados financieros trimestrales, un nivel de endeudamiento menor o igual a dos veces. Para estos efectos, el nivel de endeudamiento estará definido como la razón entre deuda financiera neta y patrimonio neto total.
2. A contar del treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho, mantener una razón entre /i/ la suma de activos inmobiliarios libres de gravámenes e inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación libres de gravámenes y /ii/ deuda financiera neta sin garantías, por un valor de al menos uno coma tres veces.

Deuda Financiera total M\$	Efectivo y equivalentes M\$	Patrimonio Neto M\$	Covenant
350.090.755	3.884.796	287.825.565	= 1,20 < 2,00

Activos e Inversiones libres de gravamen M\$ *	Líneas de crédito sin garantía M\$ **	Deuda Bonos series B y C M\$	Efectivo y equivalentes M\$	Covenant
100.938.134	7.531.517	56.842.991	3.884.796	= 1,67 > 1,30

* Ver nota 13 y 14

** Ver nota 16

Al 31 de diciembre de 2018, VivoCorp S.A. cumple con todos los covenants suscritos.

Inmobiliaria Puente Limitada.

Inmobiliaria Puente Ltda. mantiene un crédito bancario con Banco Itaú 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 hasta el pago íntegro del préstamo.
2. Mantener Patrimonio total mínimo de 1.700.000 unidades de fomento.

Patrimonio Total M\$	Pasivos Totales M\$	Covenant 1 Razón Endeudamiento	Covenant 2 UF Patrimonio
112.559.256	323.910.103	= 2,88 < 3,40	= 4.083.295 > 1.700.000

Al 31 de diciembre de 2018, Inmobiliaria Puente Limitada cumple con todos los covenants suscritos.

35. 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.

36. HECHOS POSTERIORES

En sesión extraordinaria de directorio, de fecha 21 de enero de 2019, se acordó la venta, cesión y transferencia de la totalidad de las 310.639 acciones emitidas por la coligada Desarrollos Comerciales S.A. a la sociedad Rentas Patio I SpA. En la misma fecha, se firmó el acuerdo de compraventa y se materializó la enajenación de las acciones por un monto total que asciende a la suma de M\$14.100.945.

Como parte del proceso de negociación entre la Sociedad y Renta Patio I SpA, los saldos de las cuentas corrientes con las coligadas Desarrollos Comerciales S.A. y Desarrollos Comerciales II S.A., y el saldo por pagar a la sociedad Renta Patio V SpA, son considerados en el precio total de la transacción.

En directorio, la Sociedad acordó además repartir un dividendo provisorio con cargo a las utilidades del ejercicio 2019, por la suma de \$84,61 por acción, lo que implicó un monto total equivalente a M\$7.434.222, y que el reparto de los mismos se efectuó en dicha fecha.

En Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 7 de marzo de 2019, se acordó por la unanimidad de los accionistas:

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

Entre el 01 de enero de 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, las sociedades no presentan otros hechos posteriores que resulta necesario revelar y que pudiese afectar significativamente la comprensión de los mismos.

* * * * *

ViVOCORP

Avda Vespucio Norte n° 1561, Piso 5 | +56 2 2660 7150 +56 2 2660 7250