

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

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

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

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

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

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

Responsabilidad del Auditor

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

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

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

Opinión

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

Informe sobre la información comparativa

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

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

Otros asuntos

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

Énfasis en unos asuntos

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



Marzo 8, 2018
Santiago, Chile



Alberto Kulenkampff G.
RUT: 8.499.162-7

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

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

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

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

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

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

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

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

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

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

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

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

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

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

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

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

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

ÍNDICE

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

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

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

1. INFORMACION GENERAL

La Sociedad se constituyó como sociedad anónima cerrada, según consta en escritura pública, otorgada con fecha 16 de abril de 2009 ante Notario Público de Santiago Don José Musalem Saffie.

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

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

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

a) Cambio de razón social

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

b) Transformación social y cambio de propiedad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Fusión por incorporación

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

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

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

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

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

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

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

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

2.1 Bases de presentación y preparación de los estados financieros consolidados

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

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

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

Período contable

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

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

Declaración de cumplimiento

Estos estados financieros consolidados reflejan fielmente la situación financiera de Vivocorp S.A. al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Proforma), los cuales fueron aprobados por el Directorio. Por lo tanto, los presentes estados financieros consolidados representan la adopción explícita y sin reservas de las NIIF como se señala en Nota 2.1. Los estados financieros consolidados son presentados en miles de pesos y han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la sociedad matriz y sus filiales. Los estados financieros consolidados de la Sociedad por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Proforma) han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Reclasificaciones

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

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

Responsabilidad de la información y estimaciones contables

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

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

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

Juicios, estimaciones y supuestos

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

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

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

2.2 Principales criterios contables aplicados

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

a. Presentación de los estados financieros consolidados

Estado de Situación Financiera Consolidado

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

Estado de Resultados Integrales Consolidados

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

Estado de Flujo de Efectivo

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

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

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

b. Bases de consolidación y combinación de negocios - Los presentes estados financieros consolidados, incorporan los estados financieros de VivoCorp S.A. (Ex VivoCorp S.P.A.) (la Sociedad) y sus filiales (“El Grupo” en su conjunto) lo cual incluye los activos, pasivos, resultados y los flujos de efectivo de la Sociedad y de sus filiales.

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

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

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

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

RUT	Nombre sociedad	Moneda funcional	31.12.2017			31.12.2016 (Pro forma)		
			Porcentaje de participación			Porcentaje de participación		
			Directo %	Indirecto %	Total %	Directo %	Indirecto %	Total %
76.027.596-4	Inmobiliaria Ovalle S.A.	Peso chileno	91,80	-	91,80	91,80	-	91,80
76.146.228-8	CAI Constructora S.A. (1)	Peso chileno	99,99	-	99,99	99,99	-	99,99
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	Peso chileno	99,99	0,01	100,00	99,99	0,01	100,00
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	Peso chileno	-	91,79	91,79	-	91,79	91,79
76.012.814-7	Inmobiliarias Regionales S.A.	Peso chileno	-	91,80	91,80	-	91,80	91,80
96.763.040-3	Inmobiliaria Río Lluta S.A. (2)	Peso chileno	-	46,82	46,82	-	46,82	46,82
76.014.452-5	Inmobiliaria SRB S.A. (3)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A. (3)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A. (3)	Peso chileno	-	91,70	91,70	-	91,70	91,70
76.027.884-K	Inmobiliaria SRBG S.A. (3)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A. (3)	Peso chileno	-	45,90	45,90	-	45,90	45,90
76.284.572-6	Inversiones HH Costanera II S.A.	Peso chileno	90,00	-	90,00	90,00	-	90,00

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

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

c. Moneda funcional - Los presentes estados financieros consolidados, se presentan en la moneda del ambiente económico primario en el cual operan las sociedades. La moneda funcional de las sociedades consolidadas es el peso chileno. Por lo tanto, todos los saldos y transacciones denominados en otras monedas diferentes al peso chileno son considerados como “moneda extranjera”.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cuando partes de un elemento de propiedad, planta y equipo, poseen vidas útiles distintas y son significativas en valor, son registradas y depreciadas como partidas separadas (componentes importantes) de propiedad, planta y equipo.

Las ganancias y pérdidas de la venta o retiro de un elemento de propiedad, planta y equipo son determinadas comparando el monto obtenido de la venta con el valor libro del elemento y se reconocen netas dentro de “otras ganancias (pérdidas)” en el estado de resultados.

Los valores residuales de los activos, las vidas útiles y los métodos de depreciación son revisados y ajustados si corresponde, a cada cierre de los ejercicios financieros.

i. Activos intangibles distintos a la plusvalía - Los activos intangibles son reconocidos inicialmente a su costo de adquisición o producción y posteriormente son medidos a su costo menos cualquier amortización acumulada o menos cualquier pérdida por deterioro acumulada. Los activos intangibles corresponden Software confeccionados a medida. Estos son registrados al costo menos la amortización acumulada y el monto acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. La amortización es reconocida en resultados en base al método de amortización lineal según la vida útil estimada del software, desde la fecha en que se encuentren disponibles para su uso. La vida útil estimada del software es de un máximo de seis años.

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

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

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

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

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

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

Asimismo, en este rubro se incluyen propiedades adquiridas bajo la modalidad de contrato de arrendamiento con opción de compra que reúnen las características de leasing financiero. Estos bienes no son jurídicamente de propiedad de la Sociedad mientras ésta no ejerza la opción de compra respectiva.

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

Tasa de descuento (WACC)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El método de tasa de interés efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero y de la asignación de los ingresos por intereses, durante todo el período correspondiente. La tasa de interés efectiva corresponde a la tasa que descuenta exactamente los flujos futuros de efectivo estimados por cobrar (incluyendo todos los cargos sobre puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otros premios o descuentos), durante la vida esperada del activo financiero.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados** - Los pasivos financieros son clasificados a valor razonable a través de resultados cuando éstos, sean mantenidos para negociación o sean designados a valor razonable a través de resultados.
- **Otros pasivos financieros** - Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valorizan inicialmente por el monto de efectivo recibido, netos de los costos de transacción.

Los otros pasivos financieros son posteriormente valorizados al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, reconociendo los gastos por intereses sobre la base de la rentabilidad efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de la asignación de los gastos por intereses durante todo el período correspondiente. La tasa de interés efectiva corresponde a la tasa que descuenta exactamente los flujos futuros de efectivo estimados por pagar durante la vida esperada del pasivo financiero o, cuando sea apropiado, un período menor cuando el pasivo asociado tenga una opción de prepagado que se estime será ejercida.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

r. Reconocimiento de ingresos - Los ingresos son reconocidos linealmente, en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Sociedad y sus filiales, y estos puedan ser confiablemente medidos y representan los importes a cobrar por los servicios prestados, menos descuentos e impuestos a las ventas y servicios. La Sociedad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de sus propiedades de inversión y en consecuencia registra sus operaciones de arrendamiento como arrendamientos operativos. Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de reconocer ingresos.

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

- **Ingresos por gestión** - Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos se producirán y puedan ser confiablemente medidos.
- **Ingresos ingeniería y construcción** – La sociedad reconoce los ingresos por los grados de avances de obras en construcción, ajustándose al cierre de cada etapa considerando los costos reales incurridos.

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

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad no realizó operaciones de potencial efecto dilutivo, que suponga una ganancia por acción diluida diferente del beneficio básico por acción.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Nuevos pronunciamientos contables

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NIIF 9 Instrumentos financieros

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

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

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

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

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

NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

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

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

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

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

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

NIIF 16 Arrendamientos

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

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

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

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

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

Según se señala, la Administración necesariamente efectuó juicios y estimaciones que tienen un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los estados financieros consolidados. Un detalle de las estimaciones y juicios usados más críticos son los siguientes:

3.1. Deterioro de activos

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

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

3.2. Vida útil económica de activos

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

3.3. Valor razonable de los instrumentos financieros y derivados

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

3.4. Estimación de deudores incobrables

La Sociedad ha estimado el riesgo de recuperación de sus cuentas por cobrar, en base de la calidad de la cartera (vencida, en cobranza judicial y antecedentes financieros).

3.5. Valor razonable de las propiedades de inversión

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

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

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

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

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

3.8. Provisión de beneficios al personal

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

4. CAMBIOS CONTABLES

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

5. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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

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

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

a.- Riesgo por liquidez

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

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

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

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

b.- Riesgos de inflación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e.- Riesgos de Mercado

Actividad Económica

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

Duración de contratos

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

Ingresos Variables

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

Diversificación de Locatarios

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

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

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

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

Los valores negociables, corresponden a fondos mutuos de renta fija, administrados por Itaú Administradora General de Fondos S.A., los cuales se encuentran registrados al valor de la cuota respectiva a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados. No existe restricción de disponibilidad.

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de los otros activos financieros es el siguiente:

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

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

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

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

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

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

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

(3) Corresponde a derechos de llave cancelados.

9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El detalle es el siguiente:

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

(1) Al 31 de diciembre de 2017 corresponde principalmente a cheques en cartera de la Sociedad por M\$308.036 y a pagaré por cobrar a clientes, corrientes y no corrientes de la Sociedad, de la filial directa Inmobiliaria Puente Ltda. y de las filiales indirectas

Inmobiliaria SRR S.A. y SR Inmobiliaria S.A. por M\$231.679, M\$486.789, M\$317.928 y M\$65.807, respectivamente.

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

A continuación, el detalle según vencimientos:

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Saldo Corriente							
	Hasta 90 días		Más de 90 días hasta 1 año		Superior a un año		Total corriente	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Deudores por venta	8.130.219	4.729.059	1.197.394	3.833.351	-	-	9.327.613	8.562.410
Documentos por cobrar	361.765	2.972.309	13.982	43.281	282.478	89.388	658.225	3.104.978
Deudores varios	1.138.216	100.378	-	-	-	-	1.138.216	100.378
Remanente Crédito Fiscal	1.921.911	1.480.318	-	-	-	-	1.921.911	1.480.318
Deterioro deudores comerciales	-	-	(616.183)	(1.003.556)	(282.478)	(89.388)	(898.661)	(1.092.944)
Totales	11.552.111	9.282.064	595.193	2.873.076	-	-	12.147.304	12.155.140

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

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

La cartera protestada y en cobranza judicial es la siguiente:

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

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

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

Movimiento del deterioro

	01.01.2017	01.01.2016
	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	(Pro forma) M\$
Saldo inicial	1.092.944	529.661
Provisiones adicionales	7.354	633.900
Provisión utilizada	<u>(201.637)</u>	<u>(70.617)</u>
Saldo final	<u>898.661</u>	<u>1.092.944</u>

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

El detalle es el siguiente:

a. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Rut	Sociedad	Relación	País	Naturaleza de la transacción	Moneda	Corriente		No corriente	
						31.12.2017 M\$	31.12.2016 (Pro forma) M\$	31.12.2017 M\$	31.12.2016 (Pro forma) M\$
81.537.600-5	Rendic Hermanos S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	677.651	750.275	-	-
76.012.833-3	Súper 10 S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	179.592	205.479	-	-
97.023.000-9	Banco Itai (1)	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	21.192	6.726	-	-
96.618.540-6	Alvi Supermercados Mayoristas S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	234.536	273.452	-	-
76.040.617-1	Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A. (2)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	UF	-	-	10.202.728	10.151.179
96.511.460-2	Construmatt S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	-	36.022	-	-
76.084.682-1	OK Market S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	-	221	-	-
77.692.790-2	Inversiones Rendic S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	-	201	-	-
76.116.213-6	Desarrollos Comerciales S.A. (3)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	\$	-	-	1.301.159	1.301.159
76.142.875-6	Desarrollos Comerciales II S.A. (3)	Coligada	Chile	Cuenta corriente	\$	126.111	126.111	-	-
76.054.952-5	Corpgroup Inversiones Ltda. (5)	Accionista común	Chile	Cuenta corriente	UF	455.536	1.800.529	47.700.689	50.061.161
76.208.961-0	Inversiones Montserrat S.A. (4)	Accionista común	Chile	Cuenta corriente	\$	277.714	277.714	-	-
76.483.665-0	Inversiones Terra S.P.A. (6)	Accionista	Chile	Cuenta corriente	UF	124.953	126.817	16.377.719	16.102.600
76.118.061-4	Inmobiliaria Paseo Peñalolén S.A.	Accionista común	Chile	Servicios prestados	\$	168.345	165.929	-	-
56.030.540-0	Comunidad de Copropietarios Centro Sta. María Manquehue II	Otras partes relacionadas	Chile	Servicios prestados	\$	-	6.191	-	-
Totales						2.265.630	3.775.667	75.582.295	77.616.099

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

(1) Relacionada a través de accionistas comunes.

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

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

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

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

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

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

b. Cuentas por pagar a entidades relacionadas

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

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

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

c. Principales transacciones con partes relacionadas

Las principales transacciones son las siguientes:

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

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

(1) Relacionada a través de accionistas comunes.

c. Compensación del personal clave del Grupo

El detalle es el siguiente:

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

11. INVENTARIOS

El detalle es el siguiente:

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

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

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

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

12. ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS A LA PLUSVALÍA

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

a. Composición

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

b. Movimientos

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

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

13. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

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

a. Composición

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

b. Movimientos

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

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

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

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

14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

a) El detalle es el siguiente:

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

b) El movimiento es el siguiente:

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

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

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

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

Las propiedades de inversión son presentadas a su valor justo, que ha sido determinado en base a valuaciones realizadas por la Administración. Estas son determinadas bajo la metodología de flujos de caja descontados con una tasa de interés de mercado anualmente y mensualmente por la variación de la UF.

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

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

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

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

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

d) Propiedades de inversión en arrendamiento financiero.

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

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

15. INVERSIÓN CONTABILIZADA UTILIZANDO EL MÉTODO DE LA PARTICIPACIÓN

El detalle es el siguiente:

a) Movimiento en coligadas

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

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

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

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

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

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

- (2) La filial Inversiones HH Costanera II S.A. incorpora el valor patrimonial de Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A., de la cual posee el 50% de las acciones.
- (3) La coligada Desarrollos Comerciales II S.A. registra su inversión en la subsidiaria Desarrollos Comerciales Perú S.A.C. conforme al método de la participación sobre la base de estados financieros preparados de acuerdo con Principios Generalmente Aceptados en el Perú, los cuales difieren a las NIIF y no se habría determinado los efectos originados por estas diferencias. El valor de esta inversión asciende a M\$29.030 y M\$29.448 al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Pro forma), y los resultados determinados sobre esa base, ascienden a una pérdida de M\$14.928 y una ganancia M\$4.356 por los períodos terminados en esas fechas.

a) Información financiera resumida de las principales coligadas

Al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

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

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

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

Test de Deterioro

De acuerdo con lo requerido por la NIC 36 y la política descrita en Nota 2 letra f). Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo ha determinado que una provisión por deterioro de sus inversiones no es necesaria.

16. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

a) Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

No existen pérdidas o ganancias no reconocidas.

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

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

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

c) Nivel 3 son datos no observables en mercado para el activo o pasivo, sino mediante técnicas de valorización.

c) Presunciones aplicadas para propósitos de medir el valor razonable

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

- **Equivalentes al efectivo** - La Sociedad y sus filiales han estimado que el valor justo de este activo es igual a su importe en libros.
- **Propiedades de inversión** - Los valores razonables se basan en los valores de mercado que corresponden al monto estimado en el que las propiedades podrían intercambiarse a la fecha de valorización entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua posterior a un adecuado mercadeo en la que ambas partes han actuado con conocimiento voluntariamente.

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

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

17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

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

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

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

a. Préstamos Bancarios

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

Préstamos bancarios corrientes al 31 de diciembre de 2017:

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

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

RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	Total Corrientes M\$
97.011.000-3	Banco Internacional	Préstamo bancario	UF	Al vencimiento	4,64	4,64	-	1.929.554	1.929.554
97.053.000-2	Banco Security	Préstamo bancario	UF	Al vencimiento	2,13	2,13	-	2.257.932	2.257.932
97.023.000-9	Banco Itaú - Corpbanca (*)	Préstamo bancario	\$	Semestral	8,02	8,02	-	2.784.079	2.784.079
97.023.000-9	Banco Itaú - Corpbanca (*)	Préstamo bancario	UF	Trimestral	TAB + 0,9	TAB + 0,9	89.505	266.731	356.236
97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	139.569	379.734	519.303
99.289.000-2	Metlife	Mutuo hipotecario	UF	Mensual	5,49	5,49	137.095	296.170	433.265
97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	42.948	116.854	159.802
97.030.000-7	Banco Estado	Préstamo bancario	UF	Trimestral	5,02	5,02	101.506	276.175	377.681
							<u>510.623</u>	<u>8.307.229</u>	<u>8.817.852</u>

(*) Relacionado a través de accionistas comunes.

Préstamos bancarios no corrientes 31 de diciembre de 2017:

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

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

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

(*) Relacionado a través de accionistas comunes.

b. Arriendos Financieros

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

Arriendos financieros corrientes 31 de diciembre de 2017:

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	hasta 90	Más de 90	Total Corrientes
									días	días hasta 1 año	
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00	5,00	406.511	689.316	1.095.827
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.011.000-3	Banco Internacional	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	24.491	72.560	97.051
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,85	4,85	438.442	848.555	1.286.997
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.683.120-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,28	5,28	112.631	252.544	365.175
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.012.000-5	Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,19	5,19	549.637	1.100.317	1.649.954
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,75	4,75	1.403	160.468	161.871
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,16	5,16	179.544	375.779	555.323
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Leasing	UF	Mensual	5,44	5,44	131.915	339.112	471.027
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual/Trimestral	5,46	5,46	88.868	196.359	285.227
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,48	5,48	167.688	417.724	585.412
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.687.900-9	Ohio National Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,65	5,65	36.075	70.509	106.584
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,15	5,15	161.154	385.458	546.612
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	76.072.304-5	Cía. De Seguros Corpseguros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,21	5,21	223.713	539.667	763.380
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.683.120-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	29.921	57.129	87.050
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Leasing	UF	Mensual	5,8	5,8	30.727	70.079	100.806
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual/Trimestral	5,8	5,8	10.115	24.454	34.569
Totales									2.592.835	5.600.030	8.192.865

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

31 de diciembre de 2016 (Pro forma):

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	hasta 90	Más de 90	Total Corrientes
									días	días hasta 1 año	
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00	5,00	110.469	158.142	268.611
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.011.000-3	Banco Internacional	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	29.866	67.815	97.681
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,85	4,85	416.962	795.534	1.212.496
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.683.120-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,28	5,28	116.600	236.008	352.608
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.012.000-5	Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,19	5,19	419.440	797.956	1.217.396
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,75	4,75	1.715	-	1.715
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,16	5,16	171.819	350.785	522.604
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Leasing	UF	Mensual	5,44	5,44	124.430	316.044	440.474
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual/Trimestral	5,46	5,46	84.452	182.797	267.249
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,48	5,48	158.765	390.066	548.831
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.687.900-9	Ohio National Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,65	5,65	34.460	65.524	99.984
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,15	5,15	156.703	372.998	529.701
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	76.072.304-5	Cía. De Seguros Corpseguros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,21	5,21	212.315	504.601	716.916
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.683.120-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	28.707	53.393	82.100
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Leasing	UF	Mensual	5,80	5,80	29.261	65.646	94.907
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	99.289.000-2	Cía de Seguros Metlife S.A.	Leasing	UF	Mensual/Trimestral	5,80	5,80	9.579	22.714	32.293
Totales									2.105.543	4.380.023	6.485.566

Arrendos financieros no corrientes 31 de diciembre de 2017:

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Más de 1	Más de 2	Más de 3	Más de 4	Más de 5	Total No
									hasta 2 años	hasta 3 años	hasta 4 años	hasta 5 años	MS	Corrientes
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00	5,00	962.245	12.498.821	1.068.531	1.125.998	33.846.119	49.501.714
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.011.000-3	Banco Internacional	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	101.140	106.399	111.932	117.752	1.617.633	2.054.856
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,85	4,85	1.182.067	1.237.933	1.299.608	1.362.731	40.092.430	45.174.769
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.683.120-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,28	5,28	352.040	370.377	389.670	409.968	9.273.598	10.795.653
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.012.000-5	Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,19	5,19	1.536.203	1.619.077	1.706.422	1.798.482	42.326.018	48.986.202
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,75	4,75	316.059	329.979	346.758	363.235	7.088.980	8.445.011
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,16	5,16	524.337	552.262	581.674	665.156	16.726.169	19.049.598
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Leasing	UF	Mensual	5,44	5,44	473.849	499.901	527.389	556.392	3.981.010	6.038.541
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual/Trimestral	5,46	5,46	275.973	290.550	6.148.036	320.942	3.945.117	10.980.618
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,48	5,48	584.192	614.035	647.214	681.261	6.754.490	9.281.192
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.687.900-9	Ohio National Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,65	5,65	98.772	104.500	110.561	116.973	2.244.816	2.675.622
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,15	5,15	537.508	565.733	595.443	626.714	4.833.112	7.158.510
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	76.072.304-5	Cia. De Seguros Corpegueros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,21	5,21	751.931	790.676	831.417	874.258	8.583.370	11.831.652
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.683.120-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	79.630	83.771	88.127	92.710	2.239.526	2.583.764
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Leasing	UF	Mensual	5,8	5,8	97.486	102.321	107.396	112.723	1.454.262	1.874.188
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual/Trimestral	5,8	5,8	34.391	36.315	38.492	40.724	313.753	463.675
Totales									7.907.823	19.802.650	14.598.670	9.266.019	185.320.403	236.895.565

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

RUT	Empresa deudora	RUT Entidad Acreedora	Banco o Institución Financiera	Tipo de obligación	Moneda o índice de reajustabilidad	Amortización	Tasa Contractual %	Tasa efectiva anual %	Más de 1	Más de 2	Más de 3	Más de 4	Más de 5	Total No
									hasta 2 años	hasta 3 años	hasta 4 años	hasta 5 años	MS	Corrientes
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,00	5,00	493.149	519.671	11.839.521	577.072	18.887.100	32.316.513
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	97.011.000-3	Banco Internacional	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	94.526	99.441	104.611	110.051	1.706.233	2.114.862
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,85	4,85	1.108.376	1.162.211	1.217.136	1.277.777	40.758.790	45.524.290
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	96.683.120-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,28	5,28	328.990	346.126	364.155	383.124	9.520.898	10.943.293
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.012.000-5	Consorcio Nacional de Seguros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,19	5,19	1.210.398	1.214.565	1.222.051	1.348.397	33.742.599	38.738.010
76.046.651-4	Inmobiliaria Puente Ltda.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	4,75	4,75	43.302	77.548	80.962	85.077	1.886.490	2.173.379
76.014.448-7	Inmobiliaria SRR S.A.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,16	5,16	489.461	515.529	542.985	571.902	17.099.182	19.219.059
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Leasing	UF	Mensual	5,44	5,44	441.613	465.890	491.504	518.530	4.461.182	6.378.719
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	99.289.000-2	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual/Trimestral	5,46	5,46	256.991	271.337	285.669	6.044.760	4.194.397	11.053.154
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.588.080-1	Principal Cía de Seguros de Vida Chile S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,48	5,48	545.683	574.379	603.720	636.342	7.310.844	9.670.968
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.687.900-9	Ohio National Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,65	5,65	91.789	97.112	102.745	108.704	2.322.115	2.722.465
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.571.890-7	Cía. Seguros de Vida Confuturo S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,15	5,15	520.124	547.425	576.161	606.407	5.561.669	7.811.786
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	76.072.304-5	Cia. De Seguros Corpegueros S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,21	5,21	703.072	739.300	777.394	817.451	9.298.757	12.335.974
76.002.124-5	SR Inmobiliaria S.A.	96.683.120-0	Penta Vida Cía de Seguros de Vida S.A.	Leasing	UF	Mensual	5,20	5,20	74.423	78.293	82.364	86.647	2.293.077	2.614.804
76.014.444-4	Inmobiliaria SRW S.A.	99.185.000-7	Chilena Consolidada	Leasing	UF	Mensual	5,80	5,80	91.319	95.848	100.602	105.631	1.540.661	1.934.061
76.050.151-4	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.	99.289.000-2	Cia de Seguros Metlife S.A.	Leasing	UF	Mensual/Trimestral	5,80	5,80	31.959	33.813	35.705	37.845	348.523	487.845
Totales									6.525.175	6.838.488	18.427.285	13.315.717	160.932.517	206.039.182

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

c. Operaciones SWAP

Instrumentos SWAP

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

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

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

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

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

(*) Sociedades relacionadas por accionistas comunes

18. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle es el siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

El detalle de los principales proveedores es el siguiente:

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

19. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El detalle es el siguiente:

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

El movimiento de las provisiones es el siguiente:

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

20. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

El detalle es el siguiente:

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

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

21. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Proyecto de Simplificación de Ley Tributaria

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

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

22. PATRIMONIO

a) Capital pagado y número de acciones

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

Capital

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

b) Número de acciones

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

c) Cambio de propiedad

Con fecha 28 de julio de 2017, en Junta General Extraordinaria de Accionistas de VivoCorp S.A. (ex VivoCorp S.P.A.), se acordó eliminar las acciones serie A y serie B en las que se dividía el capital social a la fecha y sus preferencias, y se aprobó la emisión de ochenta y siete millones 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. (Ex VivoCorp S.P.A.) a la nueva sociedad matriz VivoCorp Holding S.P.A.

d) Accionistas controladores

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

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

e) Fusión

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

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

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

f) Otras reservas

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

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

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

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

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

g) Ganancias acumuladas

El movimiento de las ganancias acumuladas es el siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

h) Participaciones no controladoras

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 (Pro forma), se presenta bajo este rubro la participación de los Accionistas minoritarios en el patrimonio y resultados de las filiales consolidadas, de acuerdo con lo siguiente:

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

23. GANANCIA POR ACCIÓN

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la Compañía entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación en el año. La utilidad por acción diluida incluye las acciones incrementales de los planes de compensación basados en acciones asumidas como ejercidas a la fecha del estado de situación financiera.

El Grupo no realizó operaciones de potencial efecto dilutivo, que suponga una ganancia por acción diluida diferente del beneficio básico por acción.

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

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

24. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

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

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

25. COSTO DE VENTAS

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

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

26. GASTO DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

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

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

27. OTRAS GANACIAS (PÉRDIDAS)

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

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

28. COSTOS FINANCIEROS

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

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

29. INGRESOS FINANCIEROS

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

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

30. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTES

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

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

31. MONEDA EXTRANJERA

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

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

Rubro	Moneda	31.12.2017					Total M\$
		1 a 2 años M\$	2 a 3 años M\$	3 a 4 años M\$	4 a 5 años M\$	más de 5 años M\$	
Pasivos no corrientes							
Otros pasivos financieros, no corrientes	Pesos chilenos	3.350.410	3.395.410	3.443.410	3.663.410	25.004.808	38.857.448
Otros pasivos financieros, no corrientes	Unidad de fomento	9.833.338	21.755.850	16.581.404	11.279.709	214.183.552	273.633.853
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	-	8.766.426	8.766.426
Otros pasivos no financieros, no corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	-	1.390.859	1.390.859
Pasivo por impuestos diferidos	Pesos chilenos	-	-	-	-	46.599.735	46.599.735
Total pasivos no corrientes		13.183.748	25.151.260	20.024.814	14.943.119	295.945.380	369.248.321
	Pesos chilenos	3.350.410	3.395.410	3.443.410	3.663.410	71.604.543	85.457.183
	Unidad de fomento	9.833.338	21.755.850	16.581.404	11.279.709	224.340.837	283.791.138
Totales		<u>13.183.748</u>	<u>25.151.260</u>	<u>20.024.814</u>	<u>14.943.119</u>	<u>295.945.380</u>	<u>369.248.321</u>

31.12.2016 (Pro forma)		1 a 2 años	2 a 3 años	3 a 4 años	4 a 5 años	más de 5 años	Total
Rubro	Moneda	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos no corrientes							
Otros pasivos financieros, no corrientes	Pesos chilenos	2.381.410	2.381.410	2.381.410	2.381.410	27.386.217	36.911.857
Otros pasivos financieros, no corrientes	Unidad de fomento	8.324.988	8.661.021	20.273.784	15.187.496	190.532.781	242.980.070
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	-	8.616.531	8.616.531
Otros pasivos no financieros, no corrientes	Unidad de fomento	-	-	-	-	1.676.436	1.676.436
Pasivo por impuestos diferidos	Pesos chilenos	-	-	-	-	35.176.972	35.176.972
Total pasivos no corrientes		10.706.398	11.042.431	22.655.194	17.568.906	263.388.937	325.361.866
	Pesos chilenos	2.381.410	2.381.410	2.381.410	2.381.410	62.563.189	72.088.829
	Unidad de fomento	8.324.988	8.661.021	20.273.784	15.187.496	200.825.748	253.273.037
Totales		<u>10.706.398</u>	<u>11.042.431</u>	<u>22.655.194</u>	<u>17.568.906</u>	<u>263.388.937</u>	<u>325.361.866</u>

32. ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS DE LAS PRINCIPALES FILIALES

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

Al 31 de diciembre de 2017:

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

Al 31 de diciembre de 2016 (Pro forma)

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

33. ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

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

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

(2) Corresponde al devengamiento de intereses.

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

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

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

(6) Dividendo provisorio registrado.

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

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

34. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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

VivoCorp S.A.:

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

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

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

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

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

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

SR Inmobiliaria S.A.:

a) SR Inmobiliaria S.A., mantiene reclamaciones presentadas en contra de liquidaciones practicadas por el Servicio de Impuestos Internos por los AT 2010, 2012, 2013 y por resolución denegatoria de PPUA por el AT 2015, emitida por dicho Organismo Fiscalizador. A la fecha, y dado el avance de estos procedimientos, no es posible estimar la existencia de eventuales pérdidas que deban ser reconocidas en estos estados financieros.

b) La Sociedad mantiene hipotecados los siguientes inmuebles a favor del Banco Estado:

- Inmueble ubicado en Calle Manquehue N° 1700, comuna de las Condes, Región Metropolitana.
- Inmueble ubicado en calle Obispo Orrego N°1850, de la Población Exequiel González Cortés, comuna de Nuñoa, Santiago.
- Inmueble ubicado en calle Ruta A – 16 esquina calle Tarapacá N° 3350 (N° 3147 según certificado de número municipal 295-12), comuna de Alto Hospicio, ciudad de Iquique, Rol de Avalúo N° 6018-1 de la comuna de Alto Hospicio.
- LOTE 2-A4 ubicado en calle García N° 85 y LOTE 1+3B/2-B, comuna de Buin, Región Metropolitana. Roles de avalúo N° 185-120 y 185-124.
- Las unidades denominadas A) Supermercado, la que posee un patio descubierto de uso exclusivo, y B) Radio y TV, con acceso, respectivamente por calle José Narciso Aguirre N° 027

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Inmueble denominado “Lote C”, resultante de la subdivisión de una propiedad de mayor cabida, ubicado en la Comuna de San Javier, inscrito en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Javier, a Fojas 2.225, N°1.704, del año 2008. La propiedad fue dada en garantía por escritura pública de fecha 24 de septiembre de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N° 12.191/2008.
- g) Con fecha 20 de junio de 2016, la sociedad SR Inmobiliaria S.A. ejerció la opción de compra de los contratos de leasing celebrados con la sociedad Metlife Chile Compañía de Seguros de Vida S.A., respecto de locales Temuco (Francisco Salazar 1650), Lo Espejo (Buenaventura Esq. Av. Central, La Habana 6705), Allende Austral (Av. Salvador Allende 0399 0383), España Austral (Av. España 01375), Zenteno Austral (Capitán Guillermo 05 / Zenteno 0164), Juan Antonio Ríos (Salomon Sack 351), Maipú I (Av. Pajaritos 1529 Ramón Freire 1529), y Maipú II (Alfredo Silva Carvallo 1414 / René Olivares 1427). Celebró en ese mismo acto, por dichas ubicaciones, contratos de mutuos con garantía hipotecaria. Las hipotecas y prohibiciones constituidas, en virtud de dichos actos, se inscribieron en el mes de agosto de 2016 en los registros de propiedad de los Conservadores de Bienes Raíces respectivos.

Inmobiliarias Regionales S.A.:

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

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

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

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

Inmobiliaria Puente Limitada:

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

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

Inmobiliaria SRR S.A.:

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

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

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

Inmobiliaria SRB S.A.:

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

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

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

escritura pública de fecha 2 de septiembre de 2008, otorgada en la Notaría de Santiago de don José Musalem Saffie, Repertorio N° 11.448/2008.

Inmobiliaria Río Lluta S.A.:

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

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

Inversiones HH Costanera II S.A.:

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

Restantes sociedades incluidas en la consolidación de Estados Financieros.

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

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

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

35. COVENANTS

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

Inmobiliaria Puente Limitada.

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

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

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

36. MEDIO AMBIENTE

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

37. HECHOS POSTERIORES

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

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

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

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

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

3.- Con fecha 19 de enero de 2018, Inmobiliaria Puente Limitada dedujo, en tiempo y forma, reclamo tributario en contra de las liquidaciones N° 1166 a 1168 de fecha 29.09.2017, emitidas por el Servicio de Impuestos Internos, respecto a la declaración anual de impuesto a la renta correspondiente al AT 2015. El señalado reclamo fue acogido a tramitación por el 4° Tribunal Tributario mediante resolución de fecha 31 de enero de 2018. A la fecha, y dado el avance de este procedimiento, no es posible estimar la existencia de eventuales pérdidas que deban ser reconocidas en estos estados financieros consolidados.

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

* * * * *