

**ANTECEDENTES GENERALES DE PARA INSCRIPCIÓN DE EMISORES DE VALORES  
EN EL REGISTRO DE VALORES**

**VIVOCORP S.A.**

**1.00 IDENTIFICACIÓN**

---

<b>1.01</b>	<b>R.U.T.</b>	:	76.058.352-9
<b>1.02</b>	<b>Nombre o Razón Social</b>	:	VivoCorp S.A.
<b>1.03</b>	<b>Domicilio Administrativo</b>	:	Avenida Américo Vespuccio Norte 1561, piso 4.
<b>1.04</b>	<b>Comuna</b>	:	Vitacura.
<b>1.05</b>	<b>Ciudad</b>	:	Santiago.
<b>1.06</b>	<b>Código Postal</b>	:	7630293
<b>1.07</b>	<b>Casilla Electrónica</b>	:	investor@vivocorp.cl
<b>1.08</b>	<b>Página WEB</b>	:	www.vivocorp.cl
<b>1.09</b>	<b>Región</b>	:	13.
<b>1.10</b>	<b>Casilla</b>	:	N/A
<b>1.11</b>	<b>Teléfono</b>	:	226607150
<b>1.12</b>	<b>Fax</b>	:	N/A

## **2.00 INFORMACIÓN LEGAL**

---

### **Escritura de Constitución o Documentos Constitutivos**

- 2.01 Ciudad** : Santiago.
- 2.02 Fecha** : 16 de abril de 2009.
- 2.03 Notaría** : José Musalem Saffie.

### **Legalización**

- 2.04 Fecha de publicación Diario Oficial** : 25 de mayo de 2009.
- 2.05 Inscripción Registro Comercio** : Santiago.
- 2.06 Fojas** : 21.601
- 2.07 Número** : 14.772
- 2.08 Fecha** : 15 de mayo de 2009

### **Decreto o Resolución Autorización de Existencia**

- 2.09 Organismo** : N/A
- 2.10 Número** : N/A
- 2.11 Fecha** : N/A

### 3.00 ADMINISTRACIÓN

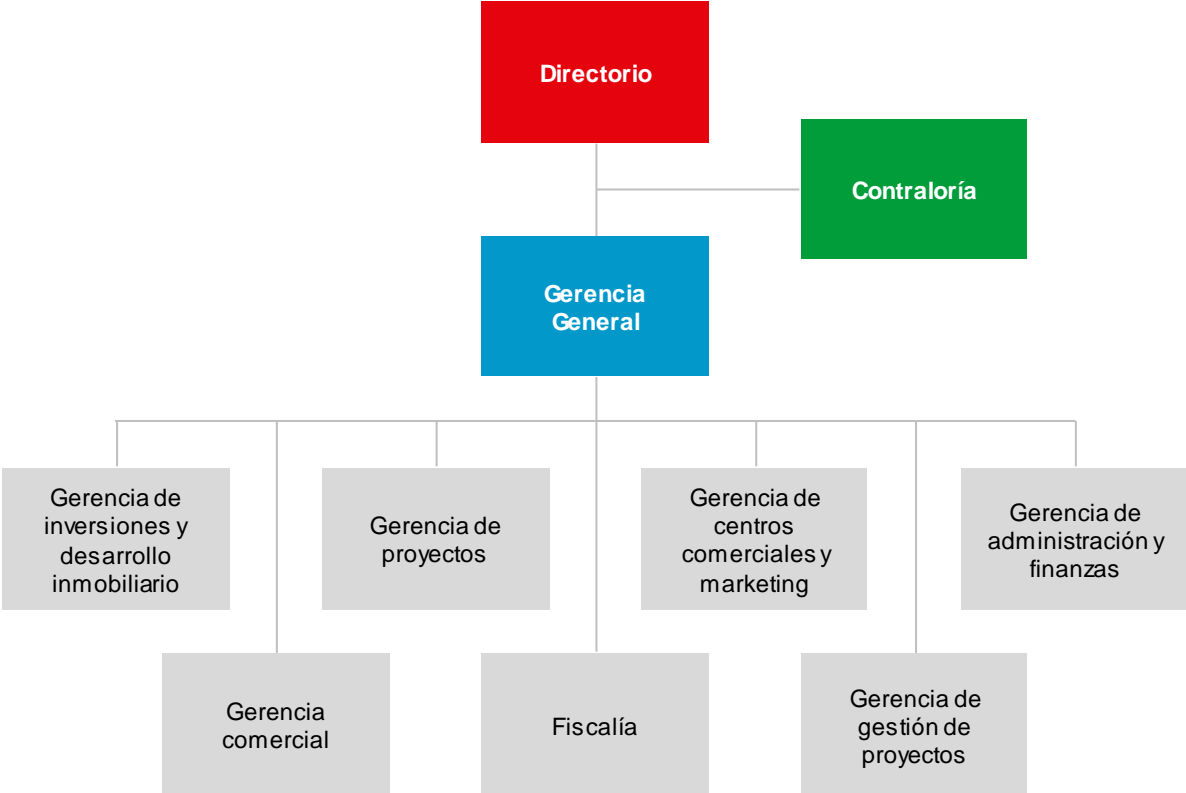
---

<b>3.01</b>	<b>Representante Legal</b>	:	<b>Nombre</b>	<b>R.U.T.</b>
			Siña Gardner Fernando	7.103.672-3
			Dañobeitía Estades María Pilar	8.668.195-1
<b>3.03</b>	<b>Gerente General</b>	:	Jijena De Solminihac Cristián Emilio.	
<b>3.04</b>	<b>R.U.T.</b>	:	7.314.737-9	
<b>3.05</b>	<b>Presidente Directorio</b>	:	Siña Gardner Fernando	
<b>3.06</b>	<b>R.U.T.</b>	:	7.103.672-3	
<b>3.07</b>	<b>Directores</b>	:	<b>Nombre</b>	<b>3.08 R.U.T.</b>
			Siña Gardner Fernando	7.103.672-3
			Dañobeitía Estades María Pilar	8.668.195-1
			Saieh Guzmán Jorge Andrés	8.311.093-7
			Echeverría González Juan	6.612.954-3
			Bulnes Valdés José Miguel	9.981.997-9
<b>3.09</b>	<b>Comité de Directores</b>	:	<b>N/A</b>	<b>3.10 R.U.T.</b>
<b>3.11</b>	<b>Ejecutivos Principales</b>	:	<b>Nombre</b>	<b>3.12 R.U.T.</b>
			Jijena De Solminihac Cristián Gerente General	7.314.737-9
			Achelat Salvador Francisco Gerente Comercial	12.232.733-7
			de Diego Calvo Rodrigo Gerente de Inversiones y Desarrollo Inmobiliario	10.193.981-2
			Etcheverry Muñoz Miguel Ángel Gerente de Proyectos	8.192.186-5

Moyano Pérez Fernando Fiscal	8.668.460-8
Felbol Guajardo Fernando Gerente de Centros Comerciales y Marketing	10.931.980-5
Rivera Lobos Patricio Gerente Gestión de Proyectos	6.656.640-4
Campillay Oyaneder Patricia Gerente Contralor	7.483.995-9
Lavín Tocornal Juan Pablo Gerente de Administración y Finanzas	15.097.925-0

<b>3.13</b>	<b>Participación en la Propiedad</b>	<b>:</b>	<b>Nombre</b> N/A	<b>Porcentaje</b> N/A
<b>3.14</b>	<b>Planes de Incentivo</b>	<b>:</b>	N/A	

3.15 Estructura Administrativa :



#### 4.00 PROPIEDAD Y CONTROL

---

4.01 N° de accionistas : 3

4.02 Nombre doce mayores accionistas      4.03 R.U.T.      4.04 Porcentaje de Propiedad

Suscrito      Pagado

VivoCorp Holding SpA      76.780.359-1      99,999998      99,999998

Inversiones Terra SpA      76.483.665-0      0,000001      0,000001

VolcomCapital Capital Estructurado  
Inmobiliario Fondo de Inversión      76.497.283-K      0,000001      0,000001

4.05 Total: 100%

4.06 Controlador: Sí.

4.07 Identificación de los Controladores      4.08 R.U.T.      4.09 Porcentaje de Propiedad

Saieh Bendeck, Álvaro José      5.911.895-1      0,04

Saieh Guzmán, Jorge Andrés      8.311.093-7      15,84

Saieh Guzmán, María Francisca      13.829.073-5      15,84

Saieh Guzmán, María Catalina      15.385.612-5      15,84

Saieh Guzmán, María Soledad (\*)      12.454.509-9      15,84

4.10 Total: 63,39%

(\*) Posesión efectiva se encuentra actualmente en trámite

4.11 Forma Ejercer el Control:

Álvaro Saieh Bendeck, en conjunto con su cónyuge<sup>1</sup> e hijos (en adelante, el "Grupo Controlador"), controlan VivoCorp S.A., a través de la sociedad Inversiones Terra SpA. A través de dicha sociedad, el Sr. Saieh y su familia indirectamente poseen una participación del 63,39% del total de acciones de emitidas por VivoCorp S.A. El Sr. Álvaro Saieh Bendeck, en conjunto con su cónyuge e hijos, controlan el 100% de la sociedad CorpGroup Holding Inversiones Limitada, ésta, a su vez, controla directamente el 100% de la sociedad Matriz Terra SpA, la que controla el 100% de Inversiones Terra SpA, y esta última posee un 63,39% de VivoCorp Holding SpA, que corresponde al accionista directo de VivoCorp S.A. antes referido. Los miembros del Grupo Controlador tienen un acuerdo de actuación conjunta que no se encuentra formalizado.

---

<sup>1</sup> Se hace presente que la cónyuge de don Álvaro Saieh Bendeck es parte del Grupo Controlador pese a no tener participación en la propiedad de VivoCorp S.A. en su calidad de administradora de la sociedad Inversiones ISA II Limitada, sociedad que es a su vez administradora de la sociedad CorpGroup Holding Inversiones Limitada.

## 5.00 OTRAS INFORMACIONES

---

- 5.01 **Número de Trabajadores** : 158
- 5.02 **Fecha Límite Junta Ordinaria de Accionistas** : 30 de abril.
- 5.03 **Fecha Cierre Ejercicio Anual Según Estatutos** : 31 de diciembre.
- 5.04 **Nombre auditor Externo** : Deloitte Auditores y Consultores Limitada
- 5.05 **R.U.T.** : 80.276.200-3
- 5.06 **Clasificadoras de Riesgo** : Pendiente
- 5.07 **R.U.T.** : R.U.T.
- Pendiente R.U.T.

## 6.00 ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA SOCIEDAD

---

### 6.10 Reseña Histórica

VivoCorp es una empresa filial del grupo CorpGroup, que nace el año 2007<sup>2</sup> bajo la denominación “Corp Group Activos Inmobiliarios S.A.” (CAI) (en adelante “Vivocorp”, la “Compañía”, la “Sociedad” o el “Emisor”) con el propósito de enfocar y ejecutar el desarrollo inmobiliario de todas las empresas del grupo, como especialista en el mercado inmobiliario. Asimismo, durante el año 2008, se le encargó el desarrollo y la administración de los activos inmobiliarios de SMU, y los centros comerciales y strip centers de Compañía de Seguros CorpVida S.A. (hoy Compañía de Seguros Confuturo S.A.) y Compañía de Seguros CorpSeguros S.A. En diciembre de 2016 se efectúa el cambio de nombre de su razón social a “VivoCorp SpA”, para luego en Julio de 2017 crear la sociedad anónima “VivoCorp S.A.”, de la cual es dueña en un 100% VivoCorp Holding SpA.

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

#### 2009

Durante este año, se adquiere de empresas Ripley los centros comerciales Mall del Centro (Puente 689, comuna Santiago), Mall Panorámico (Av. Nueva Providencia 2155, comuna de Providencia) y Mall del Centro de Rancagua (Cuevas N° 483, ciudad de Rancagua), este último transferido a Grupo Patio el año 2013. De esta manera, la Compañía inicia el negocio de rentas inmobiliarias de activos propios, complementándolo con el negocio de gestión inmobiliaria que desarrollaba desde su creación.

#### 2010

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

---

<sup>2</sup> El año 2007 se creó la sociedad Corp Group Activos Inmobiliarios S.A. Esta sociedad se fusionará el año 2016 con la sociedad CAI Gestión Inmobiliaria SpA, sociedad que fue constituida el año 2009 bajo el nombre HRC S.A., siendo ésta última la sociedad absorbente y por lo tanto continuadora legal. En virtud de lo anterior es que al hacer referencia a la constitución legal de VivoCorp S.A. se señala que se constituye el año 2009.



Este mismo año, la Compañía adquiere su primer terreno, ubicado en la comuna de Lo Barnechea, donde se desarrollará el actual Mall Vivo Los Trapenses, hito que marca el inicio de su actividad en el desarrollo inmobiliario de centros comerciales.

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

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

## **2013**

El 22 de diciembre de ese año se inaugura el primer proyecto desarrollado íntegramente por Vivocorp, Vivo Outlet Maipú, diferenciando aún más los formatos de la compañía con su primer outlet. El proyecto considera 9.792 m<sup>2</sup> y, entre sus clientes, se encuentran las tiendas Nike Factory Store, Rosen, Surprice y D House.

## **2014**

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

Mall Vivo Los Trapenses, actualmente, ofrece una variada propuesta comercial, que incluye un supermercado Unimarc, un gimnasio Youtopia de alto estándar, restaurantes, tiendas menores y tiendas de entretenimiento. Actualmente, el centro comercial cuenta con una superficie arrendable de 26.679 m<sup>2</sup>.

## **2015**

En 2015, se inauguró Mall Casa Costanera, centro comercial ubicado en la comuna de Vitacura, en uno de los sectores más exclusivos de Santiago, enfocado a generar una experiencia de compra centrado en la moda y estilos sofisticados. Esta operación se desarrolló y se ejecutó en sociedad con Inmobiliaria Cosnav S.A. El proyecto cuenta en la actualidad con 23.109 m<sup>2</sup> y el mix de operadores incluye una tienda H&M, Cine Hoyts, Zara Home, un hotel NH Collection (en actual proceso de habilitación) y más de 80 tiendas de diversos rubros. Este mismo año, la Compañía consolida su marca comercial, al adoptarla como su nombre, pasando a denominarse "Vivocorp", entregando así sellos de calidad, modernidad y dinamismo a su gestión inmobiliaria y comercial.

## **2016**

Vivocorp amplía sus límites en busca de cobertura en todo el territorio nacional, con la inauguración de los primeros centros comerciales en regiones. El primero en inaugurarse fue Vivo Outlet Peñuelas, ubicado en la ciudad de La Serena, Cuarta Región. Se trata del segundo Outlet inaugurado por la Compañía y cuenta con 35 tiendas en 8.635 m<sup>2</sup>.

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

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

## 2017

Dentro de los hitos más importantes de este año, se encuentra la inauguración durante el primer semestre de Vivo Outlet La Florida, ubicado en la comuna de La Florida. Este proyecto fortalece aún más a la compañía como líder en los formatos outlet y centros comerciales en general. Incluye en su variada propuesta comercial las tiendas Corona, Tricot, Rosen, Surprice, D House e Intersport, entre otras. Adicionalmente, ya se encuentra en construcción la ampliación del proyecto que incluye a la cadena Cine Hoyts y más capacidad de estacionamientos.

Adicionalmente, se encuentran en actual desarrollo y construcción los centros comerciales Mall Vivo Coquimbo, en la Cuarta Región; Vivo Outlet Temuco, en la Novena Región; y Mall Vivo Imperio en la Región Metropolitana (antes Galería Imperio), los cuales se planea inaugurar dentro del segundo semestre.

En el ámbito corporativo, con fecha 28 de julio de 2017, la Junta Extraordinaria de Accionistas acuerda la transformación de la Sociedad de una sociedad por acciones a una sociedad anónima cerrada denominada VivoCorp S.A., acordando asimismo solicitar la inscripción de la misma en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el propósito de poder emitir bonos.

### 6.20 Descripción de la Industria

La International Council of Shopping Center o "ICSC", por sus siglas en inglés, define un centro comercial como un grupo de minoristas y otros establecimientos comerciales que son planificados, desarrollados y administrados por una propiedad única.

La ICSC clasifica los centros comerciales por oferta de servicios, tamaño, y número de tiendas anclas, entre otros atributos menores. Considerando la clasificación de la ICSC y la realidad del mercado latinoamericano, la Compañía ha distinguido los siguientes formatos de centros comerciales:

**Centro Comercial:** Centros comerciales con impacto sobre múltiples zonas geográficas, con tiendas anclas, tiendas especializadas orientadas principalmente a la moda, cines, juegos y restaurant. Un Centro comercial típico tiene al menos dos tiendas departamentales, un supermercado, tiendas de mejoramiento del hogar, edificio médico, juegos y cines. El total de m<sup>2</sup> suma más de 10.000 en el caso que sean abiertos o de 7.000 m<sup>2</sup> en caso que sean cerrados.

**Strip Centers:** Centros comerciales abiertos con ABL de hasta 10.000 m<sup>2</sup>, que incluyen 1 o más tiendas anclas, más un número reducido de locales comerciales y/o servicios. Posee habitualmente un supermercado, que promueve el flujo, y una farmacia.

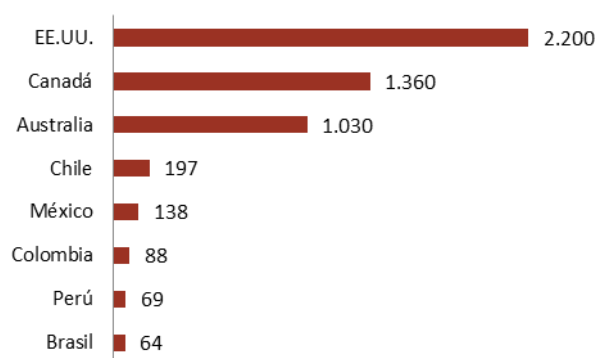
**Outlet:** Centros comerciales con tiendas de descuento de marca, generalmente ubicados en las afueras de la ciudad. De simple arquitectura, por lo que significa un menor tiempo de construcción y una inversión más baja respecto a un centro comercial.

**Stand Alone:** Un local independiente, no conectado a otras tiendas en el vecindario. Generalmente es administrado por el cliente.

La variedad de formatos de centros comerciales y sus distintas propuestas de valor han impactado en los hábitos de los consumidores, quienes han migrado desde la tienda individual hacia el centro comercial. Algunos factores que explican este cambio son el menor tiempo que requiere comprar, por tener todas las alternativas en un mismo lugar; la comodidad, seguridad y amplitud de los horarios de atención; la facilidad de comparar precios en un mismo lugar; y la mayor variedad de productos y servicios ofrecidos.

El modelo de centros comerciales se ha desarrollado a nivel mundial, llegando a 2.200 m<sup>2</sup> por cada 1.000 habitantes en EE.UU., y a áreas arrendables entre 1.000-1.400 m<sup>2</sup> por cada 1.000 habitantes en otros países desarrollados como Canadá y Australia. Los niveles de ABL por habitante en EE.UU. son más de 10 veces mayores que en Chile.

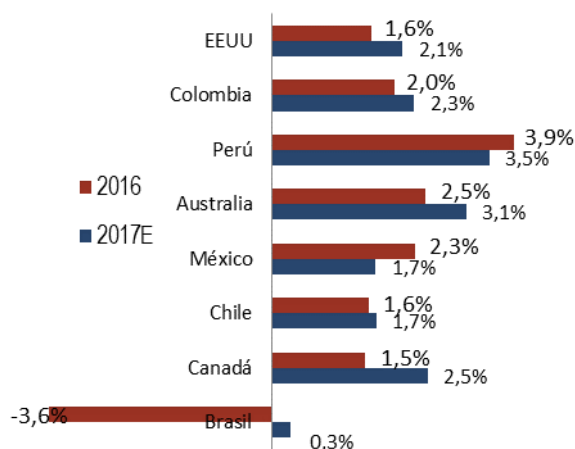
#### ABL por cada 1.000 habitantes (m<sup>2</sup>)



Fuente: International Council of Shopping Centers (junio 2016 para Estados Unidos, Canadá, Australia y Chile; diciembre 2014 para Perú y Colombia, agosto 2015 para México, junio 2014 para Brasil).

En base a información del Fondo Monetario internacional (FMI), el PIB en Chile creció 1,6% en 2016 y se espera un 1,7% en 2017, por debajo de lo estimado para Colombia, Perú y México.

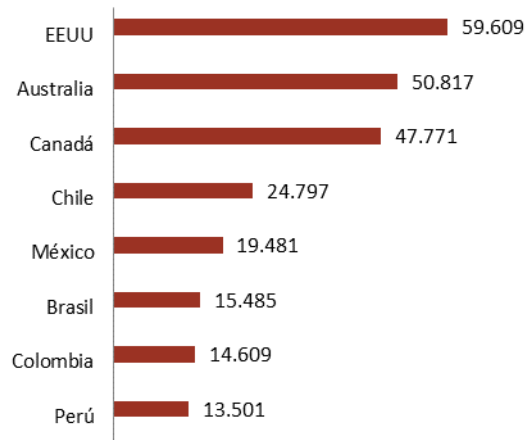
#### Crecimiento Real PIB (%)



Fuente: FMI (julio 2017 para Brasil, EEUU y Canadá, abril 2017 para Colombia, Perú, Australia, México y Chile).

Chile continúa siendo el país con el mayor PIB per cápita dentro de Latinoamérica, un 27% más alto que México, el segundo país con mayor PIB per cápita en la región. EE.UU., por su parte, tiene un PIB per cápita de más del doble del de Chile.

**PIB per cápita 2017E (US\$ PPP)**

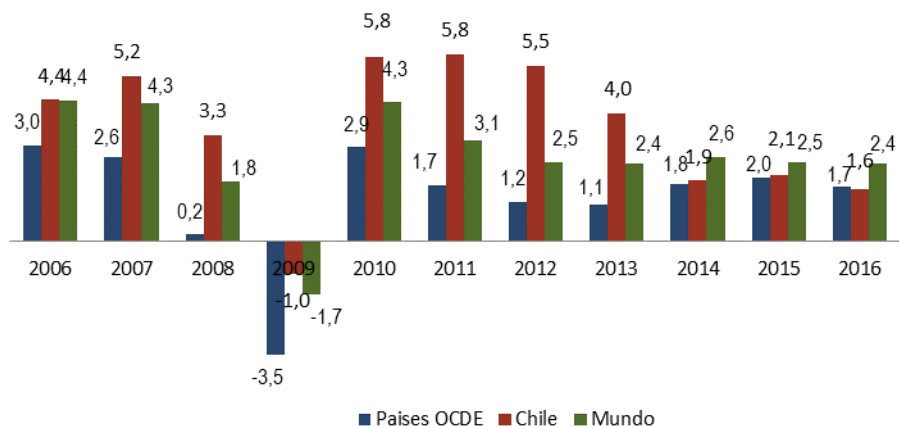


FMI (abril 2017)

### La Industria en Chile

Durante el 2016, la economía chilena, con un crecimiento del 1,6% en el PIB, fue la sexta economía que más creció en Latinoamérica. En la última década, Chile se ha caracterizado por mostrar una estabilidad en su desarrollo económico con niveles de crecimiento del PIB por encima del crecimiento promedio del resto del mundo y de los países miembros de la OCDE. Sin embargo, desde 2014 esta tendencia no se ha mantenido.

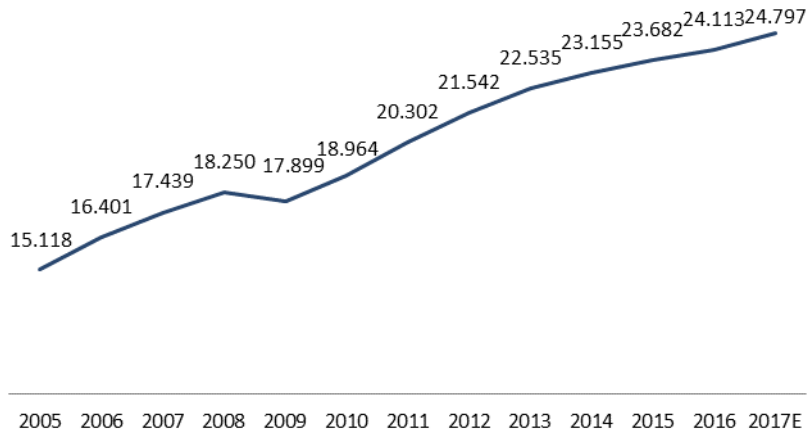
**Crecimiento Económico de Chile, Mundo y países OCDE (%)**



Fuente: Banco Mundial (2016)

Por su parte, el PIB per Cápita ha mostrado un crecimiento sostenido en los últimos años, a excepción del año 2009, donde experimentó una caída. A partir de ese año, y hasta el año 2016, este indicador ha crecido a una tasa anual compuesta de 4,3%.

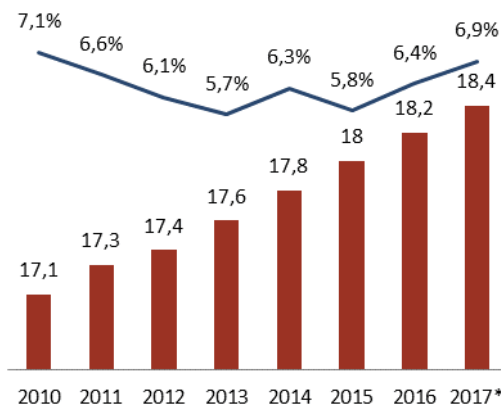
**PIB per Cápita (US\$ PPP) en Chile**



Fuente: FMI (abril 2017).

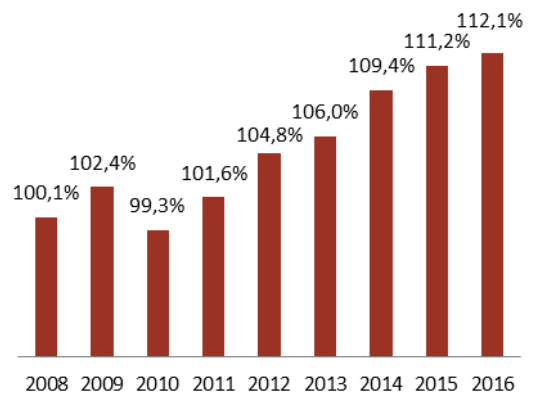
La población ha ido en aumento desde el año 2010, alcanzando un total esperado por el Instituto Nacional de Estadísticas (INE) de 18,4 millones de habitantes en 2017. Actualmente la tasa de desempleo se encuentra en su mayor nivel desde 2010, alcanzando un 6,9%. Desde 2010 se observa un alza en los créditos de consumo bancarios como porcentaje del PIB, llegando a niveles de 112,1% en 2016.

**Tasa de desempleo vs. Población (en millones)**



Fuente: INE (julio 2017)

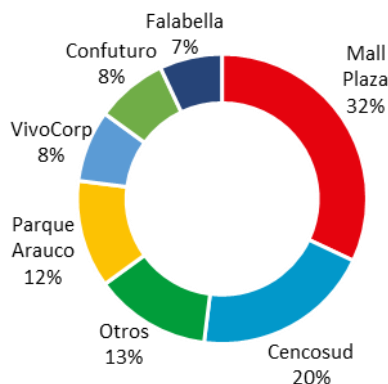
**Créditos de Consumo Bancarios (% del PIB)**



Fuente: Banco Mundial (2016)

VivoCorp cuenta con una participación de mercado de aproximadamente 8% en la industria de centros comerciales chilena, lo cual lo ubica en el cuarto lugar de la industria junto a Confuturo.

### Participación de Mercado de VivoCorp en Chile según ABL



Fuente: La Compañía (julio 2017)

### 6.30 Descripción de los Negocios

VivoCorp S.A. es uno de los principales operadores de centros comerciales de Chile, tanto en ingresos operacionales (\$ 39.340 millones en 2016), como en superficie arrendable (447.988 m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>. A julio de 2017 la compañía opera 9 Centros Comerciales, 40 Strip Centers, 54 Stand Alone y 3 Outlets distribuidos a través de Chile.

Siete de sus centros comerciales administrados están ubicados en la Región Metropolitana: Mall Vivo Los Trapenses, Mall Vivo Panorámico, Mall Vivo El Centro, Mall Casa Costanera, Mall Piedra Roja, Mall Melipilla y Mall Vivo imperio<sup>2</sup>, mientras que otros dos en regiones: Mall Vivo San Fernando y Mall Machalí.

La empresa cuenta con una activa cartera de proyectos en desarrollo y planificación, esperando tener en operación para fines de 2017 el resto de Mall Vivo Imperio, Mall Vivo Coquimbo y Vivo Outlet Temuco, lo que añadiría otros 75.412 m<sup>2</sup> de ABL para un total de 523.400 m<sup>2</sup>.

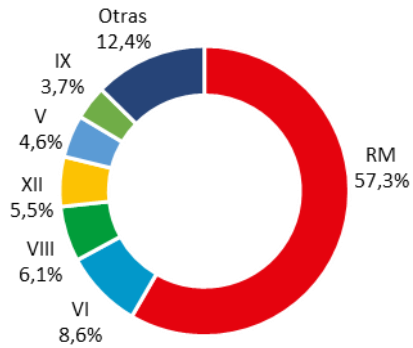
A julio de 2017, la distribución consolidada de ABL muestra que un 57,3% de la superficie arrendable se encuentra en la Región Metropolitana, seguida por la VI y VIII región, con un 8,6% y 6,1% respectivamente.

Con respecto a la distribución de ABL según formato de centro comercial, el 31,3% corresponde al formato Centro Comercial Regional ("Mall"), seguido por Stand Alone (31,0%), Strip Centers (29,3%) y Outlets (8,4%).

<sup>1</sup>Incluye los activos administrados Mall Casa Costanera y 1.786 m<sup>2</sup> de Vivo Imperio.

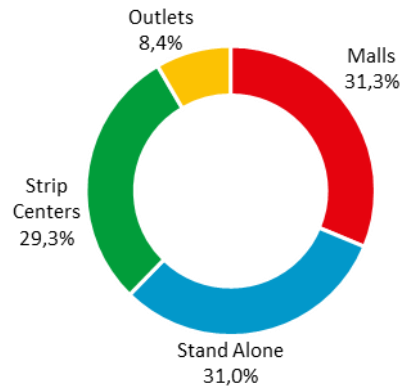
<sup>2</sup>Datos al 31 de julio de 2017.

**ABL distribuido por región**



Fuente: La Compañía (julio 2017). Incorpora tanto los activos propiedad de la compañía como aquellos que no son propios pero son administrados.

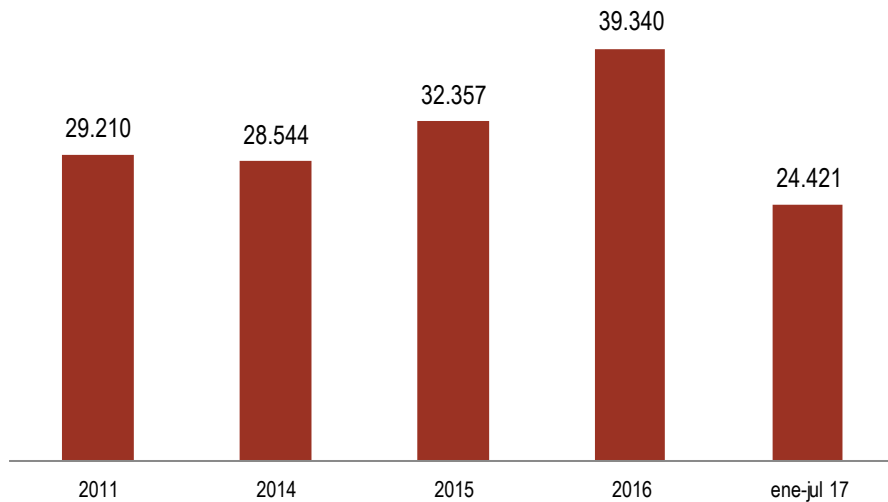
**ABL distribuido por formato**



Fuente: La Compañía (julio 2017). Incorpora tanto los activos propiedad de la compañía como aquellos que no son propios pero son administrados.

Los ingresos consolidados de la empresa alcanzaron \$ 39.340 millones en 2016, representando un crecimiento de 22% con respecto al año anterior. En el período enero - julio de 2017, los ingresos fueron de \$ 24.421 millones (considerando los últimos 12 meses a julio de 2017, estos fueron de \$ 44.053 millones).

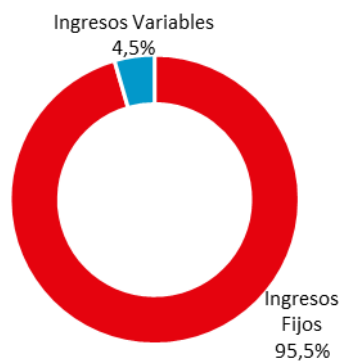
**Ingresos consolidados**  
(millones de pesos)



Fuente: La Compañía (julio 2017)

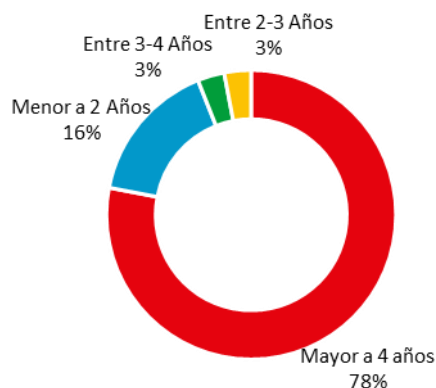
Con respecto al origen de los ingresos por arriendo de locales, el 95,5% proviene de ingresos fijos por arriendo mínimo, mientras que el 4,5% son ingresos variables. Por su parte, un 78% de los contratos tiene una duración mayor a 4 años.

#### Ingresos por arriendo variables y fijos



Fuente: La Compañía (julio 2017)

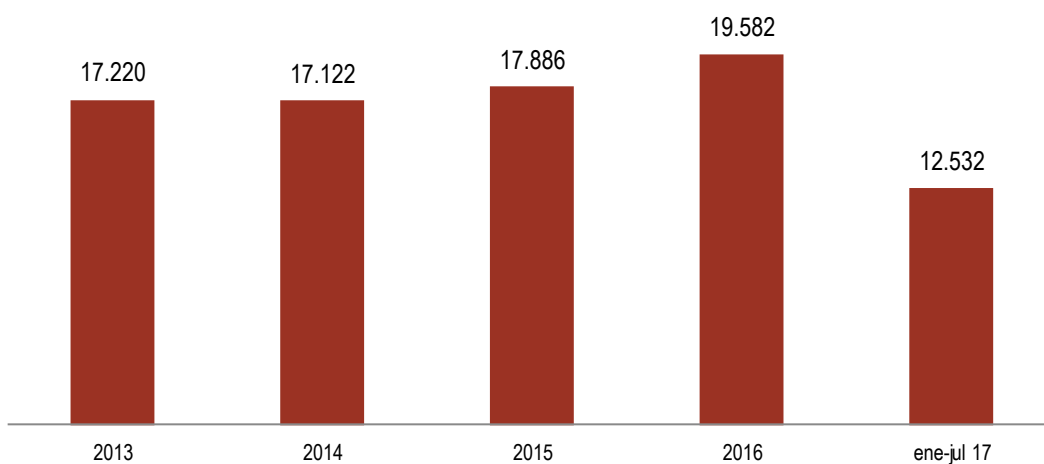
#### Extensión de contratos de arrendamiento



Fuente: La Compañía (julio 2017)

La compañía ha mostrado una mejora del EBITDA en los últimos 3 años, alcanzando \$ 19.582 millones en 2016, lo que significa un aumento de 9,5% con respecto al año anterior. En el período enero - julio de 2017, el EBITDA fue de \$ 12.532 millones (considerando los últimos 12 meses a julio de 2017, este fue de \$ 21.734 millones).

#### EBITDA consolidado (millones de pesos)

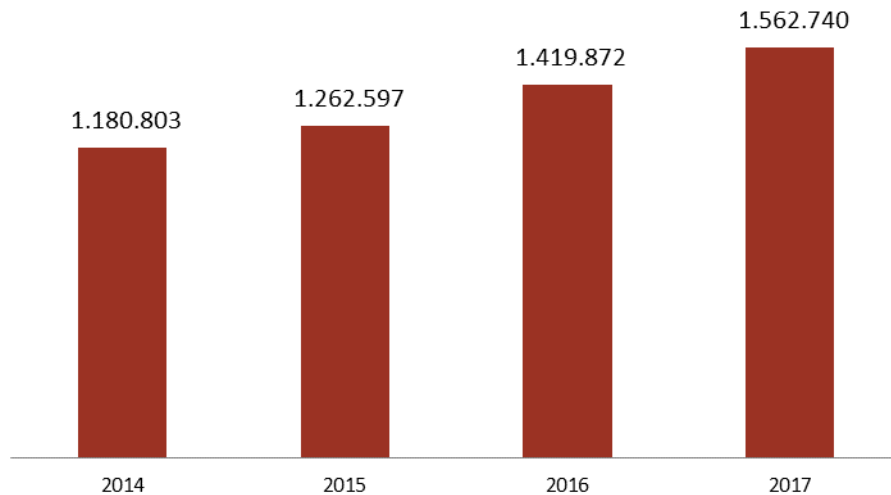


Fuente: La Compañía (julio 2017)



Las ventas promedio mensuales de arrendatarios alcanzaron 1,42 millones de UF en 2016, lo que significa un aumento de 12,5% con respecto a 2015. A julio de 2017, el promedio mensual es de 1,56 millones de UF. Las mayores ventas vienen dadas por supermercados, con 0,86 millones de UF, Tiendas Menores, con 0,41 millones de UF, y Tiendas Departamentales, con 0,15 millones de UF.

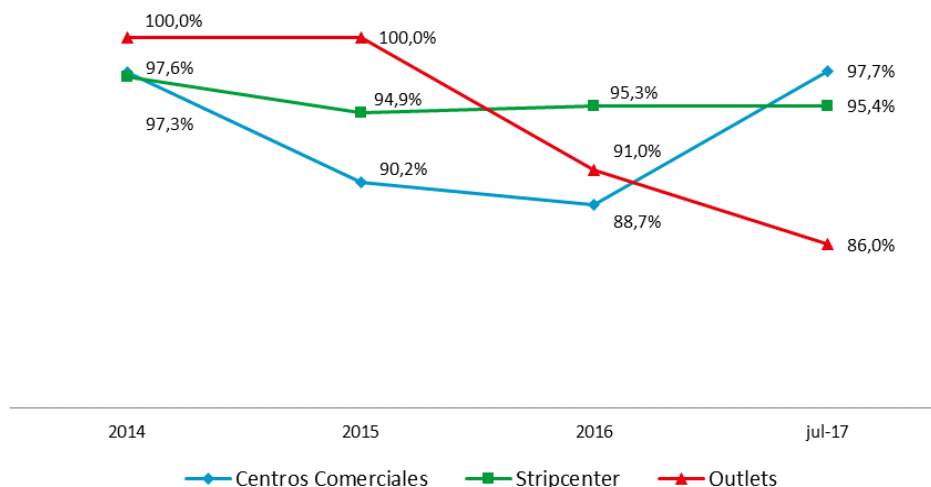
### Ventas de arrendatarios (Promedio mensual en UF)



Fuente: La Compañía (julio 2017)

A julio de 2017, la tasa de ocupación alcanzó niveles de 97,7% en Centros Comerciales, 95,4% en Strip Centers y 86,0% en Outlets. En comparación con el cierre de 2016, esto significa un aumento de 9,0%, 0,1% y una disminución de 5,0% respectivamente. Los cambios en los últimos 3 años se deben principalmente a entradas en operación de nuevos activos, destacando Mall Casa Costanera en 2015, Vivo Outlet Peñuelas y Mall Vivo San Fernando en 2016 y Vivo Outlet La Florida en 2017. Estos nuevos proyectos afectan las tasas de ocupación durante las primeras etapas hasta entrar en régimen.

### Tasa de ocupación



Fuente: La Compañía (julio 2017)

## Política Comercial y Mix Comercial

La compañía ha definido el siguiente Mix Comercial para sus arrendatarios:

**Superficies Mayores:** Corresponde a los locatarios con metros cuadrados arrendables sobre los 500 m<sup>2</sup>. En esta categoría se encuentran arrendatarios como: Tiendas departamentales, supermercados, cines y entretenimiento, entre otros.

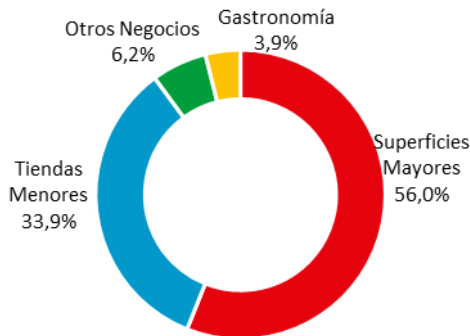
**Tiendas Menores:** Se define como categoría tienda menor, a los locatarios con superficies arrendables menores a 500 m<sup>2</sup> que correspondan a tiendas no gastronómicas y destinadas al retail. Los rubros de estos locales son variados: Ópticas, menaje, calzado, vestuario, entre otros.

**Otros Negocios:** Ingresos provenientes de módulos, espacios o actividades realizadas en los centros comerciales. Esta categoría contempla diversos tipos de locatarios, como máquinas vending, estacionamientos, antenas, módulos, bodegas, etc. En general no tienen asignada una superficie arrendable ya que no se consideran para el cálculo de los metros cuadrados arrendables del centro comercial.

**Gastronomía:** En esta categoría se encuentran los locales destinados únicamente a proveer servicios gastronómicos de diversos tipos, dentro de los cuales se encuentran cafeterías, restaurantes, locales de patios de comida y heladerías, entre otros. Por lo general no superan los 500 m<sup>2</sup>.

Considerando los últimos 7 meses de ingresos por arriendo a julio de 2017, la mayor parte viene dado por Superficies Mayores, con un 56,0%, seguido por Tiendas Menores, con un 33,9% de los ingresos.

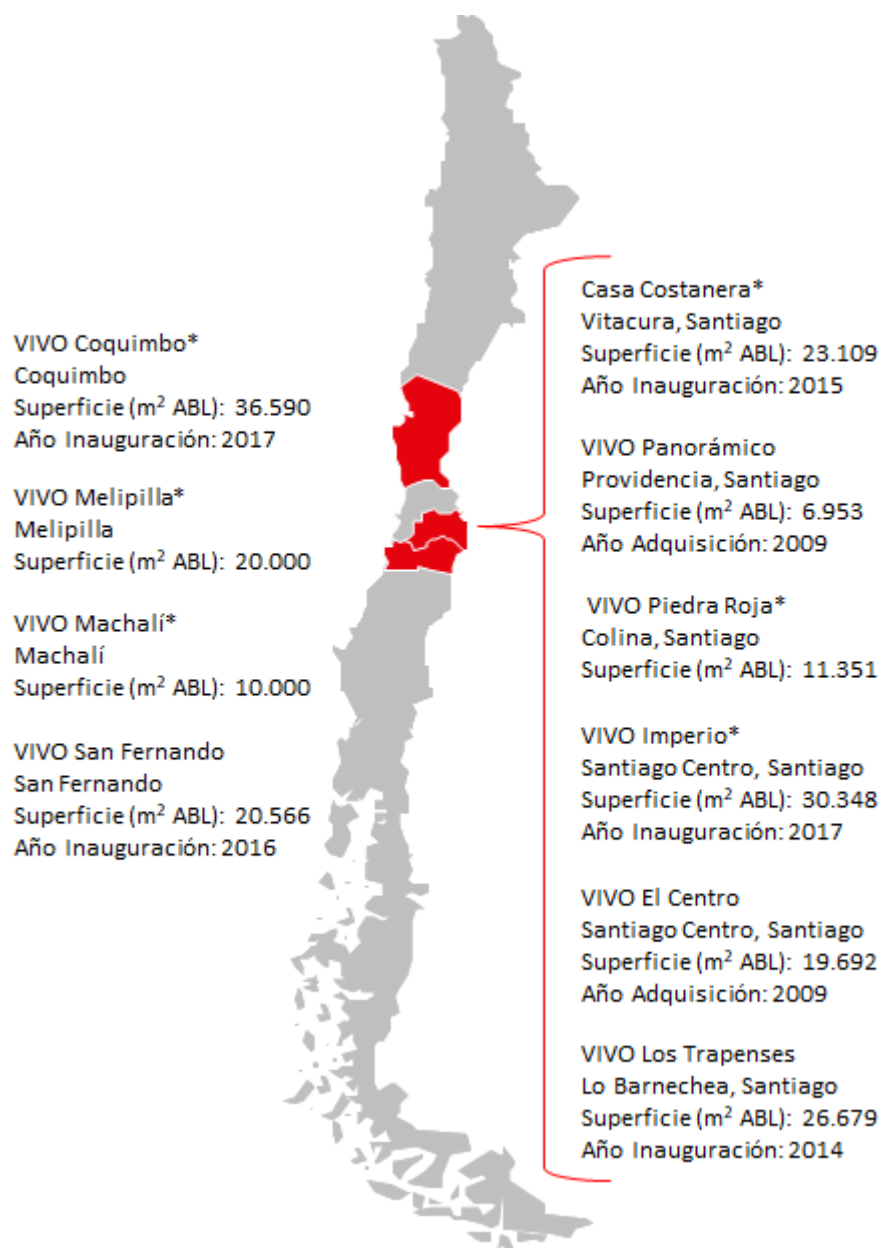
### Distribución de Ingresos por Arriendo Acumulados por Negocio – Julio 2017 (últimos siete meses)



## Centros Comerciales

A continuación, se presenta un gráfico con los principales centros comerciales que son administrados por VivoCorp en Chile:

### Activos de VivoCorp y sus características



\*VIVO Coquimbo y VIVO Imperio se espera sean inaugurados durante 2017. VIVO Melipilla, VIVO Machalí y VIVO Piedra Roja están bajo administración de VivoCorp.

## 6.40 Información Subsidiarias y Asociadas

### Subsidiarias

#### 6.04.1 Inmobiliaria Ovalle S.A.

<b>Capital Suscrito y Pagado</b>	:	\$1.030.735
<b>Objeto y Actividades que Desarrolla</b>	:	a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos; b) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; c) El gestionar y desarrollar proyectos inmobiliarios de toda clase; y d) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.
<b>Directores</b>	:	María Pilar Dañoibeitia Estades, Fernando Siña Gardner, José Miguel Bulnes Valdés y Juan Echeverría González.
<b>Gerente General</b>	:	Cristián Jijena De Solminihac.
<b>Porcentaje Participación</b>	:	91,8%
<b>Porcentaje Activo</b>	:	1,2%
<b>Ejecutivos de VivoCorp que se desempeñan en la Filial</b>	:	N/A
<b>Relación Comercial con VivoCorp</b>	:	N/A
<b>Contratos Significativos con VivoCorp</b>	:	N/A

#### 6.04.2 CAI Constructora S.A.

<b>Capital Suscrito y Pagado</b>	:	\$1.200.000
<b>Objeto y Actividades que Desarrolla</b>	:	/a/ Efectuar inversiones por sí o por cuenta de terceros, en toda clase de bienes raíces o muebles, corporales o incorporales, administrar esas inversiones y percibir sus frutos; /b/ Prestar servicios de gestión, organización y administración de empresas y asesorías en materias financieras, comerciales, económicas, organizacionales, tributarias, legales y de marketing; y, /c/ La participación e inversión en todo tipo de sociedades, sea con fines especulativos o de otro orden.
<b>Directores</b>	:	Fernando Siña Gardner, José Miguel Bulnes Valdés y María Pilar

Dañobeitía Estades.

<b>Gerente General</b>	:	Cristián Jijena De Solminihaç.
<b>Porcentaje Participación</b>	:	90%
<b>Porcentaje Activo</b>	:	2,5%
<b>Ejecutivos de VivoCorp que se desempeñan en la Filial</b>	:	N/A
<b>Relación Comercial con VivoCorp</b>	:	N/A
<b>Contratos Significativos con VivoCorp</b>	:	N/A

#### **6.04.3 Inversiones HH Costanera II S.A.**

<b>Capital Suscrito y Pagado</b>	:	\$2.014.551.771
<b>Objeto y Actividades que Desarrolla</b>	:	1) Efectuar inversiones por sí o por cuenta de terceros en bienes corporales e incorporales muebles e inmuebles, administrar esas inversiones y percibir sus frutos. 2) Prestar servicios de gestión, organización y administración de empresas y asesorías en materias inmobiliarias, de marketing, promociones y publicidad en general.
<b>Directores</b>	:	María Pilar Dañobeitía Estades, Juan Echeverría González y José Miguel Bulnes Valdés.
<b>Gerente General</b>	:	Cristián Jijena De Solminihaç.
<b>Porcentaje Participación</b>	:	90%
<b>Porcentaje Activo</b>	:	2,5%
<b>Ejecutivos de VivoCorp que se desempeñan en la Filial</b>	:	N/A
<b>Relación Comercial con VivoCorp</b>	:	N/A
<b>Contratos Significativos con VivoCorp</b>	:	N/A

#### **6.04.4 SR Inmobiliaria S.A.**

<b>Capital Suscrito y Pagado</b>	:	\$18.660.494.949
<b>Objeto y Actividades que Desarrolla</b>	:	a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos;

b) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas;  
c) El gestionar y desarrollar proyectos

inmobiliarios de toda clase; y d) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.

**Directores** : María Pilar Dañobeitía Estades, Fernando Siña Gardner y José Miguel Bulnes Valdés.

**Gerente General** : Cristián Jijena De Solminihac

**Porcentaje Participación** : 91,80%

**Porcentaje Activo** : 26,6%

**Ejecutivos de VivoCorp que se desempeñan en la Filial** : N/A

**Relación Comercial con VivoCorp** : Gestión y administración de sus activos

**Contratos Significativos con VivoCorp** : N/A

#### **6.04.5 Inmobiliarias Regionales S.A.**

**Capital Suscrito y Pagado** : \$3.001.059.068

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

**Directores** : María Pilar Dañobeitía Estades, José Miguel Bulnes Valdés y Fernando Siña Gardner.

**Gerente General** : Cristián Jijena De Solminihac

**Porcentaje Participación** : 91,80%

**Porcentaje Activo** : 1,6%

**Ejecutivos de VivoCorp que se desempeñan en la Filial** : N/A

**Relación Comercial con VivoCorp** : N/A

**Contratos Significativos con VivoCorp** : N/A

#### **6.04.6 Inmobiliaria Río Lluta S.A.**

<b>Capital Suscrito y Pagado</b>	:	\$68.384.217
<b>Objeto y Actividades que Desarrolla</b>	:	La adquisición, enajenación, explotación, división, urbanización, construcción y remodelación, por cuenta propia o ajena, de toda clase de bienes inmuebles; la adquisición, enajenación y explotación, por cuenta propia o ajena, de toda clase de bienes muebles, valores mobiliarios, bonos, acciones y, en general, documentos mercantiles de todo tipo; la participación en toda clase de sociedades, civiles y comerciales y su administración; la prestación de asesorías, servicios técnicos y profesionales, y la inversión y administración de los fondos sociales y de sus rentas
<b>Directores</b>	:	María Pilar Dañobeitía Estades, Fernando Siña Gardner, María Cristina Bitar Maluk, Sergio Javier Bitar Hirmas y Marco Colodro Hadjes.
<b>Gerente General</b>	:	Marco Colodro Hadjes
<b>Porcentaje Participación</b>	:	46,80%
<b>Porcentaje Activo</b>	:	0,4%
<b>Ejecutivos de VivoCorp que se desempeñan en la Filial</b>	:	N/A
<b>Relación Comercial con VivoCorp</b>	:	Gestión y administración de sus activos
<b>Contratos Significativos con VivoCorp</b>	:	N/A

#### **6.04.7 Inmobiliaria SRB S.A.**

<b>Capital Suscrito y Pagado</b>	:	\$1.055.160
<b>Objeto y Actividades que Desarrolla</b>	:	a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos; b) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; c) El gestionar y desarrollar proyectos inmobiliarios de toda clase; y d) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.
<b>Directores</b>	:	Jorge Andrés Saieh Guzmán, María Pilar Dañobeitía Estades, Enrique Bravo Rocco y Miguel Plana Zenteno.
<b>Gerente General</b>	:	María Pilar Dañobeitía Estades
<b>Porcentaje Participación</b>	:	45,90%
<b>Porcentaje Activo</b>	:	0,6%

<b>Ejecutivos de VivoCorp que se desempeñan en la Filial</b>	:	N/A
<b>Relación Comercial con VivoCorp</b>	:	Gestión y administración de sus activos
<b>Contratos Significativos con VivoCorp</b>	:	N/A

#### **6.04.8 Inmobiliaria SRR S.A.**

<b>Capital Suscrito y Pagado</b>	:	\$1.055.160
<b>Objeto y Actividades que Desarrolla</b>	:	a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos; b) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; c) El gestionar y desarrollar proyectos inmobiliarios de toda clase; y d) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.
<b>Directores</b>	:	Andrea Huerta Ruiz, Alex Schadenberg Meza, Cristián Jijena De Solminihac y Fernando Moyano Pérez.
<b>Gerente General</b>	:	Cristián Jijena De Solminihac
<b>Porcentaje Participación</b>	:	45,90%
<b>Porcentaje Activo</b>	:	5,7%
<b>Ejecutivos de VivoCorp que se desempeñan en la Filial</b>	:	N/A
<b>Relación Comercial con VivoCorp</b>	:	Gestión y administración de sus activos
	:	N/A
<b>Contratos Significativos con VivoCorp</b>	:	

#### **6.04.9 Inmobiliaria SRW S.A.**

<b>Capital Suscrito y Pagado</b>	:	\$1.055.160
<b>Objeto y Actividades que Desarrolla</b>	:	a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos; b) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; c) El gestionar y desarrollar proyectos inmobiliarios de toda clase; y d) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.



<b>Directores</b>	:	María Pilar Dañobeitía Estades, Fernando Siña Gardner, José Miguel Bulnes Valdés y Juan Echeverría Gonzalez.
<b>Gerente General</b>	:	Cristián Jijena De Solminihac
<b>Porcentaje Participación</b>	:	91,80%
<b>Porcentaje Activo</b>	:	0,7%
<b>Ejecutivos de VivoCorp que se desempeñan en la Filial</b>	:	N/A
<b>Relación Comercial con VivoCorp</b>	:	Gestión y administración de sus activos
<b>Contratos Significativos con VivoCorp</b>	:	N/A

#### **6.04.10 Inmobiliaria SRBG S.A.**

<b>Capital Suscrito y Pagado</b>	:	\$1.031.736
<b>Objeto y Actividades que Desarrolla</b>	:	a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos; b) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; c) El gestionar y desarrollar proyectos inmobiliarios de toda clase; y d) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.
<b>Directores</b>	:	María Pilar Dañobeitía Estades, Fernando Siña Gardner, Patricio González Méndez y Alejandro González Méndez.
<b>Gerente General</b>	:	María Pilar Dañobeitía Estades
<b>Porcentaje Participación</b>	:	45,90%
<b>Porcentaje Activo</b>	:	0,0%
<b>Ejecutivos de VivoCorp que se desempeñan en la Filial</b>	:	N/A
<b>Relación Comercial con VivoCorp</b>	:	Gestión y administración de sus activos
<b>Contratos Significativos con VivoCorp</b>	:	N/A

#### **6.04.11 Inmobiliaria Punta Arenas S.A.**

<b>Capital Suscrito y Pagado</b>	:	\$997.000
<b>Objeto y Actividades que</b>	:	a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento,

<b>Desarrolla</b>	:	corretaje u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos; b) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; c) El gestionar y desarrollar proyectos inmobiliarios de toda clase; y d) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.
<b>Directores</b>	:	María Pilar Dañobeitía Estades, Jorge Andrés Saieh Guzmán, Osvaldo Ricardo Lessmann Cifuentes y don Eduardo José Moyano Luco.
<b>Gerente General</b>	:	María Pilar Dañobeitía Estades
<b>Porcentaje Participación</b>	:	45,90%
<b>Porcentaje Activo</b>	:	0,2%
<b>Ejecutivos de VivoCorp que se desempeñan en la Filial</b>	:	N/A
<b>Relación Comercial con VivoCorp</b>	:	Gestión y administración de sus activos
<b>Contratos Significativos con VivoCorp</b>	:	N/A

#### **6.04.12 Inmobiliaria Puente Ltda.**

<b>Capital Suscrito y Pagado</b>	:	\$10.209.015.344
<b>Objeto y Actividades que Desarrolla</b>	:	a) La compra, venta, arrendamiento, subarrendamiento, corretaje u otra forma de explotación, loteo, subdivisión, fusión, construcción y urbanización de bienes raíces urbanos, por cuenta propia o ajena; y en general la inversión en toda clase de bienes inmuebles, construir en ellos, administrarlos y percibir sus frutos; b) La construcción de edificios destinados al comercio y oficinas; c) El gestionar y desarrollar proyectos inmobiliarios de toda clase; y d) En general la realización de cualquier otra actividad relacionada directa o indirectamente con las anteriores.
<b>Administrador</b>	:	VIVOCORP SpA a través de sus apoderados designados al efecto.
<b>Gerente General</b>	:	N/A
<b>Porcentaje Participación</b>	:	100%
<b>Porcentaje Activo</b>	:	53,6%
<b>Ejecutivos de VivoCorp que se desempeñan en la Filial</b>	:	N/A
<b>Relación Comercial con VivoCorp</b>	:	Gestión y administración de sus activos

**Contratos Significativos con VivoCorp** : N/A

**Asociadas**

#### **6.04.13 Desarrollos Comerciales S.A.**

**Capital Suscrito y Pagado** : \$1.142.654.000

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

**Directores** : Directores titulares: Álvaro Jalaff Sanz, Rafael Vergara Ariztía, Cristián Jijena de Solminihac, Rodrigo de Diego Calvo y Pilar Dañobeitia Estados.

Directores suplentes: Cristián Menichetti Pilasi, Raimundo Vial Marín, Fernando Moyano Pérez, Juan Pablo Lavín Tocornal y Francisco Achelat Salvador

**Gerente General** : Pablo Manríquez Palacios

**Porcentaje Participación** : 60%

**Porcentaje Activo** : 1,0%

**Ejecutivos de VivoCorp que se desempeñan en la Filial** : N/A

**Relación Comercial con VivoCorp** : N/A

**Contratos Significativos con VivoCorp** : N/A

#### **6.04.14 Desarrollos Comerciales II S.A.**

**Capital Suscrito y Pagado** : \$1.509.833.000

<b>Objeto y Actividades que Desarrolla</b>	:	a) efectuar toda clase de inversiones en toda clase de bienes corporales e incorporeales, muebles o inmuebles y, en general, participar en sociedades de cualquier clase, naturaleza u objeto, chilenas o extranjeras, en comunidades y asociaciones; b) el estudio, desarrollo, ejecución y explotación de inversiones y negocios inmobiliarios, para lo cual podrá adquirir, enajenar, negociar y disponer en cualquier forma y a cualquier título de bienes raíces urbanos o rurales, pudiendo efectuar loteos, urbanizaciones, construcciones de cualquier naturaleza y venderlas y/o explotadas por cuenta propia o ajena, así como también gestionar u otorgar financiamientos asociados a dichos negocios, y c) prestar servicios de gestión comercial, inmobiliaria, financiera, económica, jurídica y de recursos humanos. Para el logro de sus objetivos, la sociedad podrá concurrir a la constitución de sociedades de cualquier clase o naturaleza o de comunidades y asociaciones en general, ingresar a las ya constituidas y concurrir a la modificación, disolución y liquidación de aquéllas de que forme parte.
<b>Directores</b>	:	Álvaro Jalaff Sanz, Rafael Vergara Ariztía, Cristián Jijena de Solminihac, Rodrigo de Diego Calvo y Pilar Dañobeitía Estades.
<b>Gerente General</b>	:	Cristián Menichetti Pilasi
<b>Porcentaje Participación</b>	:	60%
<b>Porcentaje Activo</b>	:	0,0%
<b>Ejecutivos de VivoCorp que se desempeñan en la Filial</b>	:	N/A
<b>Relación Comercial con VivoCorp</b>	:	N/A
<b>Contratos Significativos con VivoCorp</b>	:	N/A

#### **6.04.15 Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.**

<b>Capital Suscrito y Pagado</b>	:	5.986.783.000
<b>Objeto y Actividades que Desarrolla</b>	:	a) Adquisición, enajenación, subdivisión, loteo, urbanización, arriendo y explotación de toda clase de bienes inmuebles, por cuenta propia y/o ajena; b) Planificación y elaboración de toda clase de proyectos inmobiliarios, por cuenta propia o de terceros; y c) En general, la ejecución de todos los actos que sean conducentes a los objetivos sociales.
<b>Directores</b>	:	María Pilar Dañobeitía Estades, Gustavo Alcalde Lemarie, Gerardo Valdés García, José Manuel Urenda Salamanca, Camilo Justiniano Briones y Fernando Siña Gardner.

**Gerente General** : Gustavo Alcalde Lemarie

**Porcentaje Participación** : 45,00%

**Porcentaje Activo** : 0,6%

**Ejecutivos de VivoCorp que se desempeñan en la Filial** : N/A

**Relación Comercial con VivoCorp** : Gestión y administración de sus activos

**Contratos Significativos con VivoCorp** : N/A

## **6.50 Factores de Riesgo**

### **Riesgo por liquidez**

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

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

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

### **Riesgos de inflación**

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

### **Riesgo de crédito de clientes o cuentas por cobrar.**

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

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

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

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

## **Riesgos de Mercado**

### *Ingresos Variables y Actividad Económica*

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

### *Duración de contratos*

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

### *Diversificación de Locatarios*

En relación a la diversificación de los locatarios, SMU representaba hasta el 2014 más del 50% de los ingresos de la empresa. 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 1000 locatarios distintos.

## **6.60 Políticas de inversión y financiamiento**

La política de inversiones de VivoCorp tiene por objetivo permitir el desarrollo de la compañía y el cumplimiento de los objetivos planteados por tanto por el Directorio como por su equipo ejecutivo-administrativo de primera línea. Para desarrollar estos objetivos se efectúan planes de desarrollo de inversiones, ya sea destinadas destinados ya sea al desarrollo de proyectos, como a planes de expansión de centros comerciales en operación, o de las distintas áreas de negocio de la compañía, siempre buscando alcanzar los criterios de rentabilidad, factibilidad, sustentabilidad y crecimiento, pilares fundamentales en la estrategia de la compañía. Finalmente, por el lado de los excedentes monetarios, la compañía tiene por objetivo obtener un calce en sus flujos en términos de denominación de la deuda, plazos y variaciones de la tasa de interés, evitando la especulación financiera y mitigando los riesgos propios de la industria inmobiliaria.

Por su parte, según la política de financiamiento fijada por el Directorio, la administración de VivoCorp está constantemente en la búsqueda de alternativas de endeudamiento que permitan el correcto desarrollo de los distintos proyectos, pero que por sobre todo permitan cumplir con las obligaciones contraídas con anterioridad por la Compañía.

## **6.70 Principales activos**

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

- Vivo El Centro (Puente 689, comuna Santiago)
- Vivo Panorámico (Av. Nueva Providencia 2155, comuna de Providencia),
- Vivo Los Trapenses (Av. José Alcalde Délano N° 10.497 - 10.533 - 10.545, comuna de Lo Barnechea), Vivo Outlet Maipú (Av. Lo Espejo 943, comuna de Maipú)

- Casa Costanera (Av. Nueva Costanera N°3900, comuna de Vitacura)
- Vivo Outlet La Florida (Av. La Florida N° 8988, comuna de La Florida)

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

- Vivo San Fernando (Av. O'Higgins N° 701, comuna de San Fernando) y
- Vivo Outlet Peñuelas (Ruta 5 Norte con Regimiento Arica s/ número, Cuarta Región)

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

- Vivo Imperio (Huérfanos N° 830, comuna de Santiago),
- Vivo Santiago (Av. Vicuña Mackenna, Metro Ñuble)
- Vivo Coquimbo (Baquedano N° 86, comuna y ciudad de Coquimbo)
- Vivo Outlet Temuco (Av. Las Quilas N° 1605, comuna y ciudad de Temuco)

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

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

TIPO	CENTRO COMERCIAL	GLA (m <sup>2</sup> )
Propio	VIVO El Centro	19.692
Propio	VIVO Los Trapenses	26.679
Propio	VIVO Panorámico	6.953
Propio	VIVO San Fernando	20.566
Propio	Casa Costanera	23.109
Administrado	VIVO Machalí	10.000
Administrado	VIVO Melipilla	20.000
Administrado	VIVO Piedra roja	11.351
<b>Total Mall</b>		<b>138.350</b>
Propio	VIVO Outlet Maipú	9.792
Propio	VIVO Outlet Peñuelas	8.635
Propio	VIVO Outlet La Florida	19.295
<b>Total Outlet</b>		<b>37.722</b>

CENTRO COMERCIAL	SOCIEDAD
Casa Costanera	Inmobiliaria Boulevard Nueva Costanera S.A.
VIVO Imperio	Inmobiliaria Puente Ltda.
VIVO Panorámico	Inmobiliaria Puente Ltda.
VIVO El Centro	Inmobiliaria Puente Ltda.
VIVO Los Trapenses	Inmobiliaria Puente Ltda.



VIVO Coquimbo	Inmobiliaria Puente Ltda.
VIVO San Fernando	Inmobiliaria SRR S.A.

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

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

STAND ALONE	SOCIEDAD
Alvi Independencia	SR Inmobiliaria S.A.
Juan Antonio Ríos	SR Inmobiliaria S.A.
M10 La Cisterna	SR Inmobiliaria S.A.
Alvi Centro de Distribución	SR Inmobiliaria S.A.
Alvi La Pintana	SR Inmobiliaria S.A.
Manquehue	SR Inmobiliaria S.A.
José María Caro	SR Inmobiliaria S.A.
Alvi Lo Prado	SR Inmobiliaria S.A.

Alvi Pajaritos	SR Inmobiliaria S.A.
Maipú I	SR Inmobiliaria S.A.
Maipú II	SR Inmobiliaria S.A.
Villa Olímpica	SR Inmobiliaria S.A.
Grecia	SR Inmobiliaria S.A.
Alvi Peñalolén	SR Inmobiliaria S.A.
Ciudad de los Valles	SR Inmobiliaria S.A.
M-10 La Travesía	SR Inmobiliaria S.A.
La Florida	SR Inmobiliaria S.A.
Alvi Concha y Toro	SR Inmobiliaria S.A.
Alvi Puente Alto	SR Inmobiliaria S.A.
Alvi Quilicura	SR Inmobiliaria S.A.
Alvi Recoleta	SR Inmobiliaria S.A.
Alvi Renca	SR Inmobiliaria S.A.
Alvi Departamental	SR Inmobiliaria S.A.
Alvi Vespucio	SR Inmobiliaria S.A.
Diego Portales	SR Inmobiliaria S.A.
Alvi Valparaíso	SR Inmobiliaria S.A.
San Martín	SR Inmobiliaria S.A.
Alvi Belloto	SR Inmobiliaria S.A.
Santo Domingo	SR Inmobiliaria S.A.
El Quisco	SR Inmobiliaria S.A.
Sta. María - Arica	Inmobiliaria Rio lluta S.A.
Colón Tocopilla	SR Inmobiliaria S.A.
Alvi Rancagua	SR Inmobiliaria S.A.
El Loro	Inmobiliaria SRR S.A.
Bryc 30	SR Inmobiliaria S.A.
Curicó Alameda	Inmobiliaria SRB S.A.
Bryc 16	SR Inmobiliaria S.A.
M-10 Curicó	SR Inmobiliaria S.A.
Bryc 28	SR Inmobiliaria S.A.
Bryc 8	SR Inmobiliaria S.A.
Club Hípico	SR Inmobiliaria S.A.
Bryc 23	SR Inmobiliaria S.A.
Bryc 13	SR Inmobiliaria S.A.
Temuco	SR Inmobiliaria S.A.
Alvi Temuco	SR Inmobiliaria S.A.
Villarrica	SR Inmobiliaria S.A.
Alvi Puerto Montt	SR Inmobiliaria S.A.
Bryc 31	SR Inmobiliaria S.A.
Local Centro (Bories Austral)	SR Inmobiliaria S.A.
Local Sur Abu Gosch	SR Inmobiliaria S.A.
Cofrima I	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.

Cofrima III

Cofrima V

Cofrima Bodega 2

Alvi Chillán

SR Inmobiliaria S.A.

SR Inmobiliaria S.A.

SR Inmobiliaria S.A.

SR Inmobiliaria S.A.