



2019070121830

15/07/2019 13:25 Operador: PAFRANCO
DIVISION CONTROL FINANCIERO VALORES
Nro. Inscrip: 1152v

Señor
Joaquín Cortez Huerta
Presidente
Comisión para el Mercado Financiero
Presente

Ref.: Envía Prospecto Actualizado y Presentación Informativa de Emisión de Bonos Serie D, E y F de Vivocorp S.A.

De mi consideración:

En virtud de lo dispuesto en la Ley N°18.045 de Mercado de Valores y en la Sección IV de la Norma de Carácter General N°30 de esta Comisión y sus posteriores modificaciones, vengo en acompañar el Prospecto actualizado relativo a los Bonos Serie D de Vivocorp S.A., a ser emitidos con cargo a la Línea de Bonos a 10 años inscrita en el Registro de Valores bajo el número 951 de fecha 28 de junio de 2019, así como los Bonos de las Series E y F, a ser emitidos con cargo a la Línea de Bonos a 30 años inscrita en el Registro de Valores bajo el número 952, con fecha 28 de junio de 2019. Asimismo, vengo en acompañar la presentación informativa a los inversionistas destinada a difundir la emisión y colocación de los referidos Bonos.

Desde ya quedo a su disposición para aclarar o complementar cualquier información que Ud. estime necesaria.

Sin otro particular, lo saluda muy atentamente,

Rodrigo De Diego
Gerente de Inversiones y Desarrollo
Vivocorp S.A.

Prospecto Legal
Emisión de Bonos por Serie D

VIVOCORP

Julio 2019

PRIMERA COLOCACIÓN DE BONOS AL PORTADOR DESMATERIALIZADOS SERIE D CON CARGO A LA LÍNEA DE BONOS A 10 AÑOS INSCRITA BAJO EL N° 951 EN EL REGISTRO DE VALORES DE LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO CON FECHA 28 DE JUNIO DE 2019.

“LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO NO SE PRONUNCIA SOBRE LA CALIDAD DE LOS VALORES OFRECIDOS COMO INVERSIÓN. LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO ES DE RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL EMISOR, Y DEL O LOS INTERMEDIARIOS QUE HAN PARTICIPADO EN SU ELABORACIÓN. EL INVERSIONISTA DEBERÁ EVALUAR LA CONVENIENCIA DE LA ADQUISICIÓN DE ESTOS VALORES, TENIENDO PRESENTE QUE ÉL O LOS ÚNICOS RESPONSABLES DEL PAGO DE LOS DOCUMENTOS SON EL EMISOR Y QUIENES RESULTEN OBLIGADOS A ELLO.”



1. IDENTIFICACIÓN DEL EMISOR

Nombre o Razón Social

VivoCorp S.A.

R.U.T.

76.058.352-9

Inscripción Registro de Valores

N°1152, de 5 de enero de 2018.

Dirección

Av. Américo Vespucio 1561, Piso 5, comuna de Vitacura

Teléfono

56 2 26607150

Dirección electrónica

www.vivocorp.cl

Correo electrónico

investor@vivocorp.cl

2. ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA SOCIEDAD

2.1 Reseña Histórica

VivoCorp es una empresa filial del grupo CorpGroup, que nace el año 2007¹ bajo la denominación “Corp Group Activos Inmobiliarios S.A.” (CAI) (en adelante “Vivocorp”, la “Compañía”, la “Sociedad” 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. La Sociedad ha sido objeto de varias modificaciones a su razón social, utilizando las denominaciones HRC S.A., Corp Activos Inmobiliarios S.A., Corp Group Activos Inmobiliarios S.A., CAI Gestión Inmobiliaria S.A. y CAI Gestión Inmobiliaria SpA. Recién en diciembre de 2016 asume la denominación “VivoCorp”, al modificar su nombre o razón social a “VivoCorp SpA”, para luego en Julio de 2017 transformarse en una sociedad anónima cerrada denominada “VivoCorp S.A.”.

2009

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

2010

Nace la marca “Vivo” con el propósito de integrar bajo una imagen común los centros comerciales adquiridos el 2009. Los centros comerciales formato mall fueron denominados “Mall Vivo” y los strip centers “Punto Vivo”, que forman parte de la cartera de la compañía a lo largo del territorio nacional. Este mismo año, la Compañía adquiere su primer terreno, ubicado en la comuna de Lo Barnechea, donde se desarrollará el actual Mall Vivo Los Trapenses, hito que marca el inicio de su actividad en el desarrollo inmobiliario de centros comerciales.

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

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

2013

El 22 de diciembre de ese año se inaugura el primer proyecto desarrollado íntegramente por Vivocorp, Vivo Outlet Maipú (Av. Lo Espejo N° 943, comuna de Maipú), diferenciando aún más los formatos de la compañía con su primer outlet. El proyecto considera 9.792 m² y, entre sus clientes, se encuentran las tiendas Nike Factory Store, Rosen, Surprice y D House.

2014

¹ 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 octubre de este año se inaugura Mall Vivo Los Trapenses, proyecto desarrollado en el terreno adquirido en la comuna de Lo Barnechea, primer proyecto de la compañía que integra un centro comercial formato Mall con una torre de oficinas, continuando en la senda de cambio en los activos de la compañía.

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

2015

En 2015, se inauguró Mall Casa Costanera (Av. Nueva Costanera N° 3900, comuna de Vitacura), centro comercial ubicado en la comuna de Vitacura, en uno de los sectores más exclusivos de Santiago, enfocado a generar una experiencia de compra centrado en la moda y estilos sofisticados. Esta operación se desarrolló y se ejecutó en sociedad con Inmobiliaria Cosnav S.A. El proyecto cuenta en la actualidad con 23.109 m² y el mix de operadores incluye una tienda H&M, Cine Hoyts, Zara Home, un hotel NH Collection 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. La modificación estatutaria a su razón social se produce luego, en diciembre del año siguiente.

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 (Ruta 5 Norte esquina Regimiento Arica S/N, sector Peñuelas), ubicado en la ciudad de La Serena, Cuarta Región. Se trata del segundo Outlet inaugurado por la Compañía y cuenta con 35 tiendas en 8.635 m².

Unos meses después, se inaugura Mall Vivo San Fernando, proyecto desarrollado y ejecutado en sociedad con Inmobiliaria Andalucía S.A. Este proyecto se encuentra ubicado en pleno centro de la Sexta Región e incluye en su mix de tiendas a destacados operadores de la industria del 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, matriz en ese entonces, y la sociedad CAI Gestión Inmobiliaria SpA, modificando el nombre de la sociedad absorbente (CAI Gestión Inmobiliaria SpA) a **VivoCorp SpA**.

2017

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

Durante el primer semestre se inauguró Vivo Outlet La Florida (Av. La Florida N° 8988), ubicado en la comuna de La Florida. Incluye en su variada propuesta comercial las tiendas Corona, Tricot, Rosen, Surprice, D House y Cannon, además de restaurantes y sectores de entretenimiento. Adicionalmente, ya

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

En septiembre se inauguró mall Vivo Coquimbo (Baquedano N° 86, comuna de Coquimbo), lo que constituye un ícono muy importante en el sector y el primer centro comercial de la ciudad de Coquimbo. El proyecto cuenta con locales H&M, Paris, Hites, Ripley y cine Hoyts como tiendas anclas, locales de entretenimiento, patio de comidas y tiendas menores de diversas marcas.

En noviembre abre a público Vivo Outlet Temuco (Av. Las Quilas N° 1605, comuna de Temuco), primer centro comercial en ese formato en la región de la Araucanía. Cuenta con un mix variado de tiendas menores y restaurantes de comida al paso.

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

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

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

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

2018

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

Asimismo, mediante hecho esencial, el día 25 de enero del 2018, se informa la colocación de bonos desmaterializados y al portador con cargo a las líneas a 10 y 30 años, inscritas en el registro de valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo los números 883 (serie B) y 882 (serie C). La serie B se colocó a una tasa de interés del 2,41%, por un monto de 1.000.000 UF, con vencimiento del día 5 de enero del 2023. Para el caso de la serie C, se colocó a una tasa de interés del 3,39%, por un monto de 1.000.000 UF, con vencimiento el día 5 de enero del 2039.

Durante el mes de diciembre de 2018, se realizó la venta, cesión y transferencia de los siguientes activos, incorporados en la memoria correspondiente al año 2017: Alvi Independencia, Alvi Centro de Distribución, Alvi La Pintana, Alvi Lo Prado, Alvi Pajaritos, Alvi Peñalolén, Alvi Concha y Toro, Alvi Puente Alto, Alvi Quilicura, Alvi Recoleta, Alvi Renca, Alvi Departamental, Alvi Vespucio, Alvi Valparaíso, Alvi Belloto, Alvi Rancagua, Alvi Temuco, Alvi Puerto Montt, Alvi Chillán.

2019

Con fecha 21 de enero de 2019, mediante un hecho esencial, la Compañía comunicó la venta del 60% de la sociedad Desarrollos Comerciales S.A. A Rentas Patio I Spa por un total de \$14.100.944.651. Esta sociedad contaba con 9 activos en formato Strip Center por un ABL de 32.042 m² y su resultado no consolidaba en los EEFF de Vivocorp S.A..

Con fecha 1 de abril de 2019, Inversiones Terra Spa. procedió a comprar el 36,61% de las acciones de VivoCorp Holding Spa por \$73.542.906.798 pertenecientes a VolcomCapital Capital Estructurado, además de una acción que el fondo mantenía directamente en Vivocorp S.A. Con esto, se dio término a los pactos de accionistas vigentes entre Terra y el Fondo, además de la renuncia de José Miguel Bulnes al directorio de ambas entidades. En reemplazo de José Miguel Bulnes se incorporó Francisca Saieh Guzmán.

Con fecha 25 de abril de 2019, Inversiones Terra Spa. y BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión acordaron la incorporación del Fondo al 20% de VivoCorp S.A. a más tardar el día 15 de junio de 2019 por un total de 1.882.566 Unidades de Fomento. La transacción está sujeta a (i) resultado del proceso de due diligence; (ii) que la Asamblea Extraordinaria de Aportantes apruebe la modificación de su reglamento interno referido a su política de Inversión; y (iii) que exista acuerdo en los textos finales de los documentos en los cuales se realizará la transacción.

2.2 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 m² suma más de 10.000 en el caso que sean abiertos o de 7.000 m² en caso que sean cerrados.

Strip Centers: Centros comerciales abiertos con ABL⁽¹⁾ de hasta 10.000 m², 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.

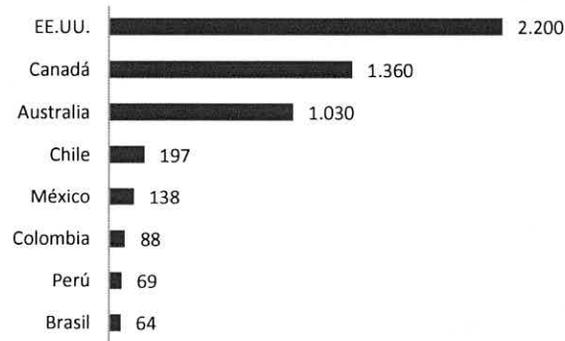
Stand Alone: Un local independiente, no conectado a otras tiendas en el vecindario. Generalmente es administrado por el cliente.

(1) ABL: Área Bruta Locataria

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 m² por cada 1.000 habitantes en EE.UU., y a áreas arrendables entre 1.000-1.400 m² 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.

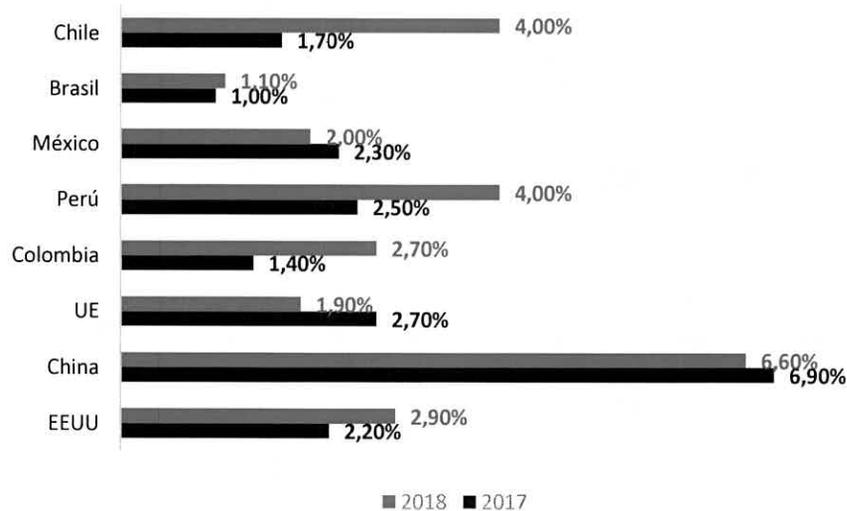
ABL por cada 1.000 habitantes (m²)



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 Banco Central de Chile, el PIB en Chile creció 4,0% en 2018 y un 1,7% en 2017, por sobre el promedio de sus pares en Latinoamérica.

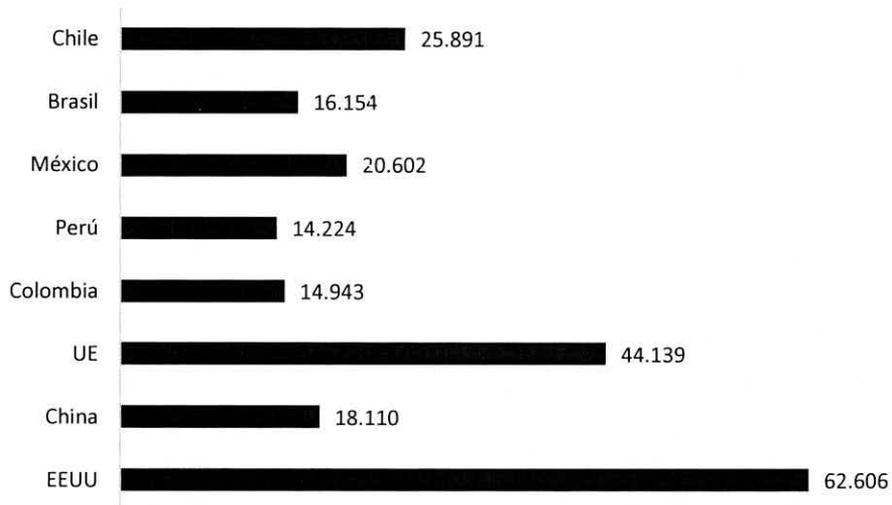
Crecimiento Real PIB (%)



Fuente: FMI Y Bancos Centrales

Chile continúa siendo el país con el mayor PIB per cápita dentro de Latinoamérica, un 26% 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 en (US\$ PPP) en 2018

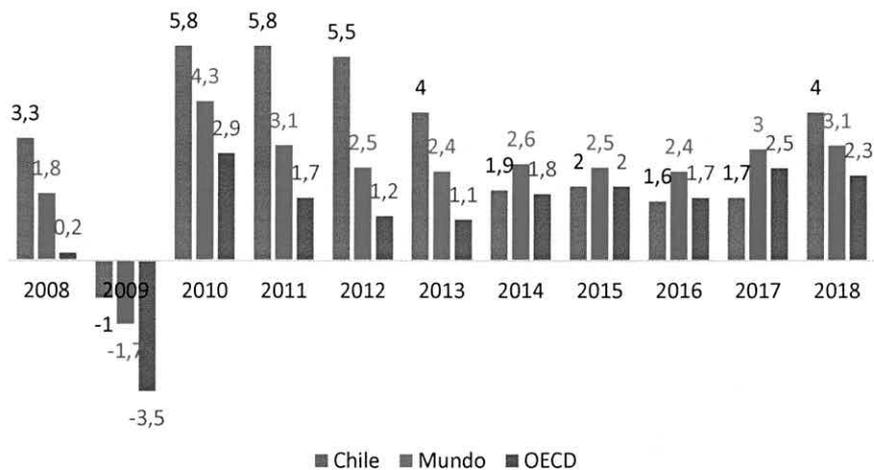


Fuente: FMI

La Industria en Chile

Durante el 2018, la economía chilena, con un crecimiento del 4,0% en el PIB, fue una de las de mayor expansión 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.

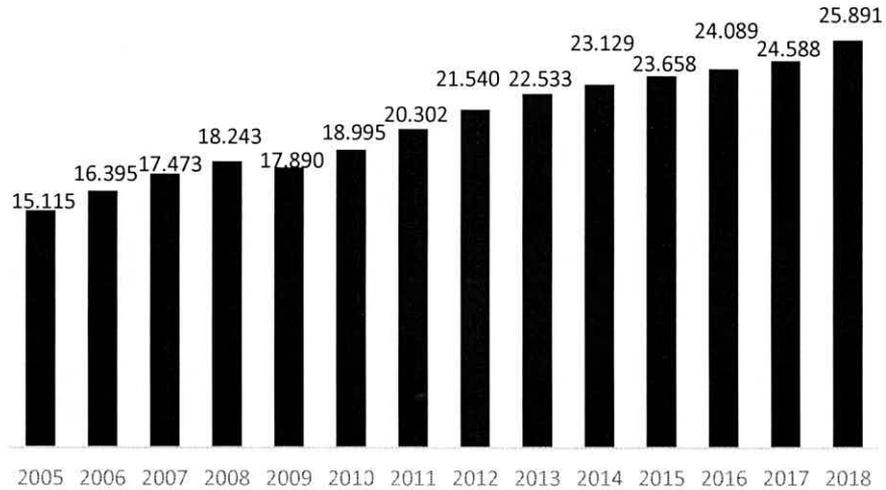
Crecimiento Económico de Chile, Mundo y países OCDE (%)



Fuente: Banco Mundial y OECD

Por su parte, el PIB per Cápita ha mostrado un crecimiento sostenido en los últimos años, a excepción de la recesión del año 2009. A partir de ese año, y hasta el año 2016, este indicador ha crecido a una tasa anual compuesta de 4,1%.

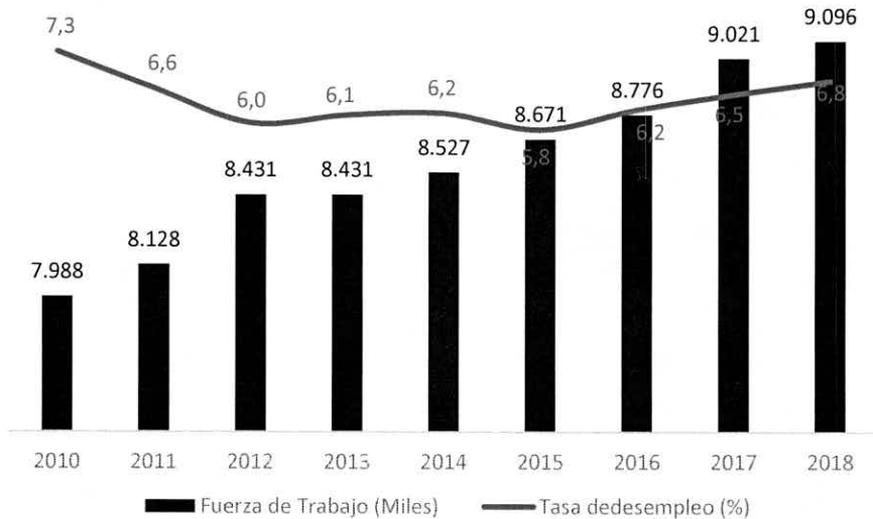
PIB per Cápita (US\$ PPP) en Chile



Fuente: FMI

La fuerza de trabajo ha ido aumentando significativamente desde el año 2010, lo que ha impedido la disminución de la tasa de desempleo. Actualmente la tasa de desempleo se encuentra en su mayor nivel desde 2010, alcanzando un 6,8%.

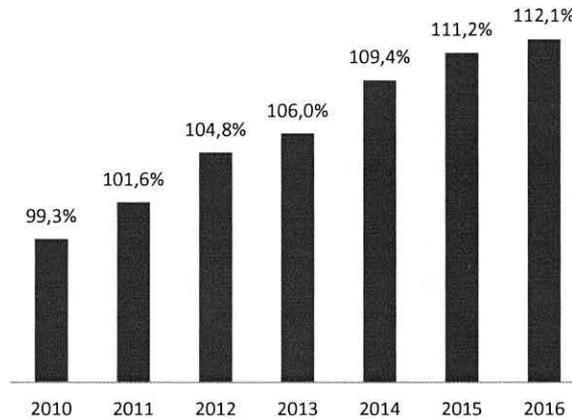
Tasa de desempleo vs. Fuerza Laboral trimestre nov-ene (en miles)



Fuente: INE (diciembre 2018)

Desde 2010 se observa un alza en los créditos de consumo bancarios como porcentaje del PIB, llegando a niveles de 112,1% en 2016.

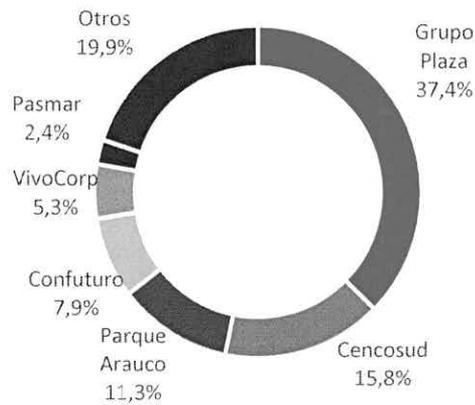
Créditos de Consumo Bancarios (% del PIB)



Fuente: Banco Mundial (2016)

VivoCorp cuenta con una participación de mercado según ABL de 5,3% en la industria de centros comerciales chilena de acuerdo a una elaboración propia, ubicándola en el quinto lugar por detrás de Grupo Plaza y Cencosud. Sin embargo, este ranking no considera Strip Centers y Stand Alone, formato de activos que representan el 46,6% del ABL de la Compañía.

Participación de Mercado de VivoCorp Malls y Outlets en Chile según ABL



Fuente: Elaboración propia al cierre de abril de 2019

2.3 Descripción de los Negocios¹

VivoCorp S.A. es uno de los principales operadores de centros comerciales de Chile, tanto en ingresos operacionales (\$ 49.201 millones en 12 meses a marzo 2019), como en superficie arrendable (370.628 m²). A marzo de 2019 la compañía tiene 7 Centros Comerciales, 16 Strip Centers, 35 Stand Alone y 4 Outlets distribuidos a lo largo de Chile.

Cinco 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 y Mall Vivo Imperio, mientras que otros dos en regiones: Mall Vivo San Fernando y Mall Vivo Coquimbo.

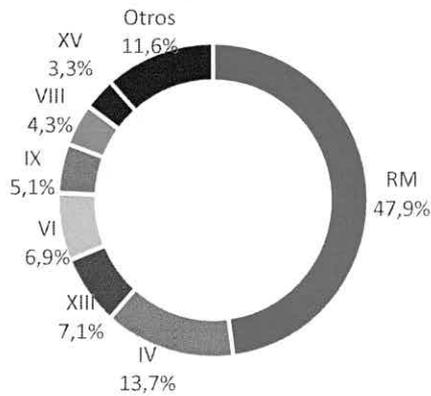
Si bien VivoCorp S.A. no abrió nuevos Centros Comerciales ni Outlets en 2018, sí tiene en su carpeta de desarrollo el Mall Vivo Santiago, Mall Vivo Antofagasta, Outlet Vivo Chillán y Outlet Vivo Los Toros por 167.000 m² arrendables.

A marzo de 2019, la distribución consolidada muestra que un 52,1% de su ABL se encuentra en regiones.

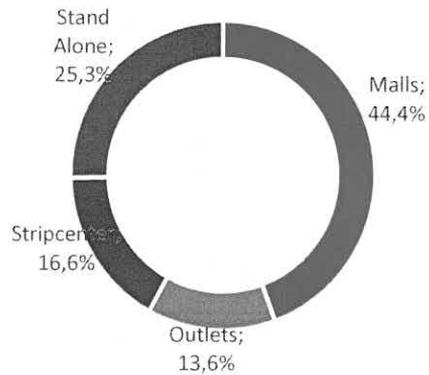
Con respecto a la distribución de ABL según formato de centro comercial, el 44,4% corresponde al formato Centro Comercial ("Mall"), seguido por Stand Alone (25,3%), Strip Centers (16,6%) y Outlets (13,6%).

¹Información al 31 de marzo de 2019

ABL distribuido por región



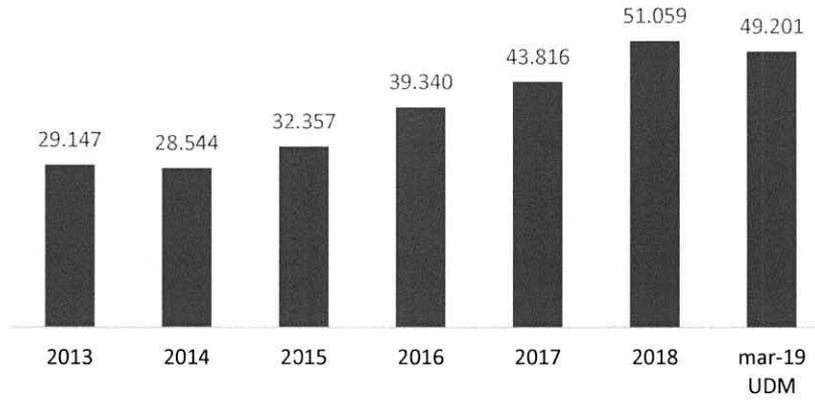
ABL distribuido por formato



*La Compañía sólo administra activos de su propiedad

Los ingresos consolidados de la empresa alcanzaron \$ 49.201 millones en 12 meses a marzo 2019.

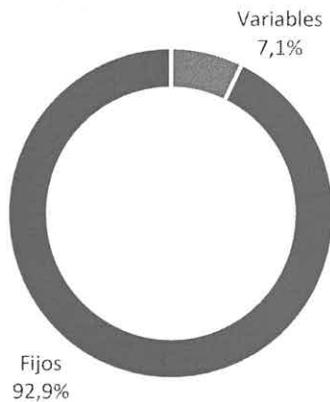
Ingresos Consolidados (millones de pesos)



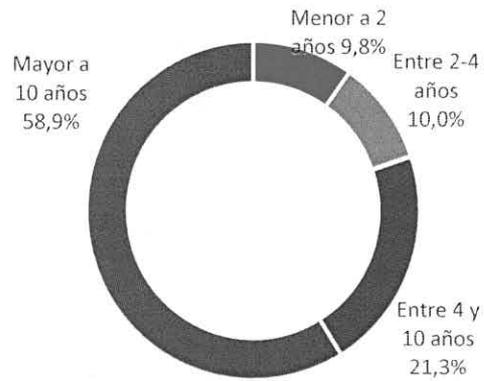
Fuente: La Compañía (marzo 2019)

Con respecto al origen de los ingresos por arriendo de locales, el 92,9% proviene de ingresos fijos por arriendo mínimo, mientras que el 7,1% son ingresos variables. Por su parte, un 80,2% de los contratos tiene una duración mayor a 4 años y un 58,9% tiene duración mayor a 10 años, obteniendo un plazo de duración promedio de 15 años en todos los contratos.

Distribución de Ingresos

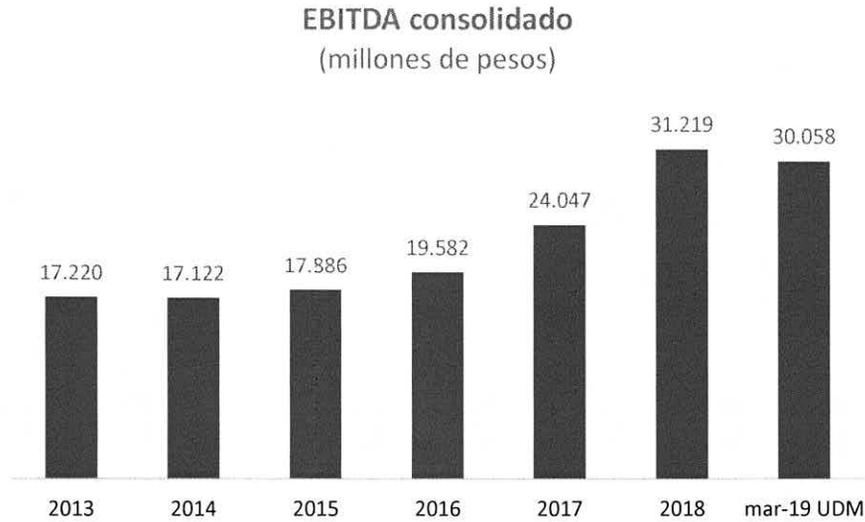


Duración Contratos de Arriendo



Fuente: La Compañía (marzo 2019)

La compañía mostró una continua mejora del EBITDA en el período 2013-2018, alcanzando \$ 31.219 millones en 2018 y \$30.058 millones los 12 meses a marzo de 2019.



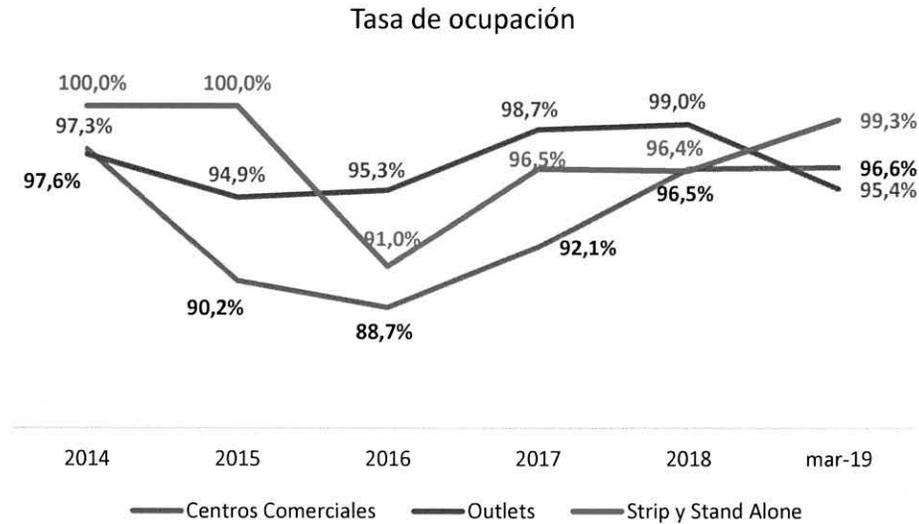
Fuente: La Compañía (marzo 2019)

Las ventas promedio mensuales de arrendatarios alcanzaron 1,82 millones de UF en 2018, lo que significa un aumento de 14,0% con respecto a 2017. Las mayores ventas vienen dadas por Malls, con MUF 792, Stand Alone (supermercados) con MUF 528, Strip Centers con MUF 281 y Outlets con MUF 220.



Fuente: La Compañía (marzo 2019)

A marzo de 2019, la tasa de ocupación alcanzó niveles de 96,6% en Centros Comerciales, 99,3% en Strip Centers y Stand Alone y 95,4% en Outlets, alcanzando una ocupación ponderada de 97,6%. Esta ocupación es más alta que el 96,6% obtenido a marzo de 2018.



Fuente: La Compañía (marzo 2019)

2.4 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 m². En esta categoría se encuentran arrendatarios como: Tiendas departamentales, supermercados, cines y entretenimiento, entre otros.

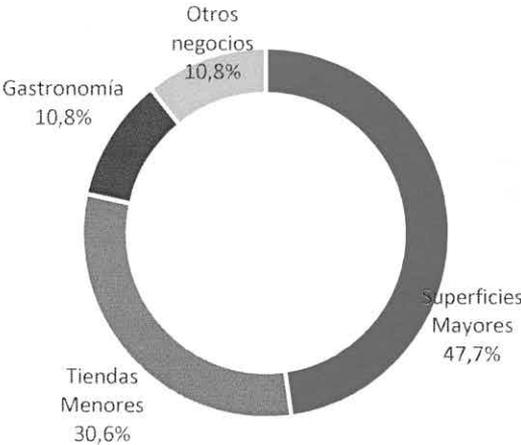
Tiendas Menores: Se define como categoría tienda menor, a los locatarios con superficies arrendables menores a 500 m² que correspondan a tiendas no gastronómicas y destinadas al retail. Los rubros de estos locales son variados: Ópticas, menaje, calzado, vestuario, entre otros.

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 del ABL 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 m².

Durante el año 2018, las superficies mayores siguen concentrando la mayor parte de los ingresos con un 52,0% del total, sin embargo, se aprecia una disminución en su importancia relativa. Por su lado, se destaca el aumento de los ingresos provenientes por gastronomía hasta 9,5% del total desde un 4,0% a mediados de 2017, efecto que ayuda a una mayor diversificación de los flujos de la Compañía.

Distribución de Ingresos por Arriendo Acumulados por Negocio

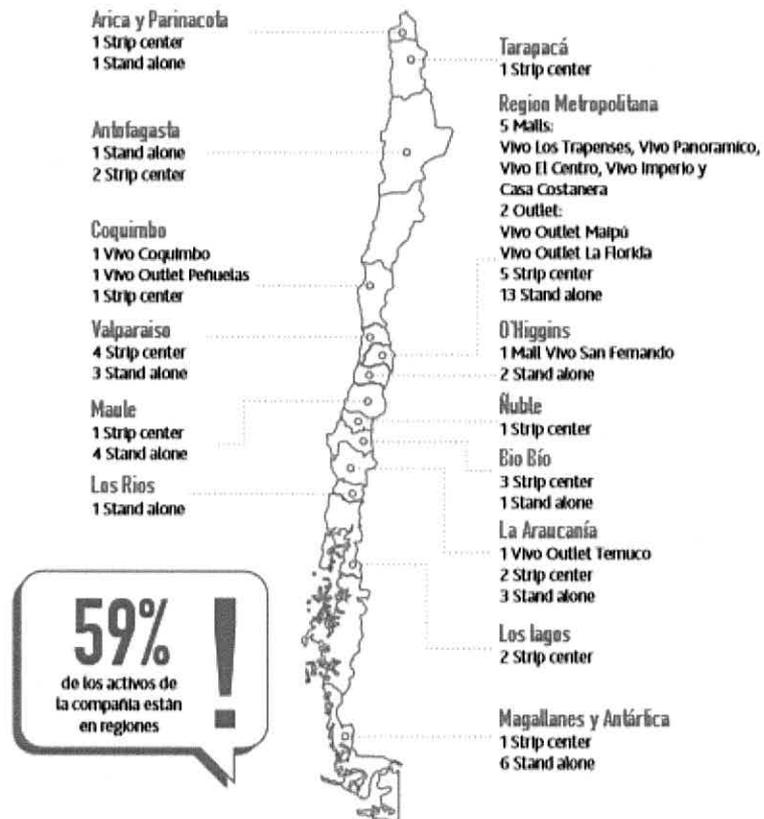


Fuente: La Compañía (marzo 2019)

2.5 Centros Comerciales

A continuación, se presenta un gráfico con los 70 activos de VivoCorp a lo largo del país:

Diversificación y alcance geográfico



Fuente: La Compañía (diciembre 2018)

2.6 Propiedad y Estructura Societaria

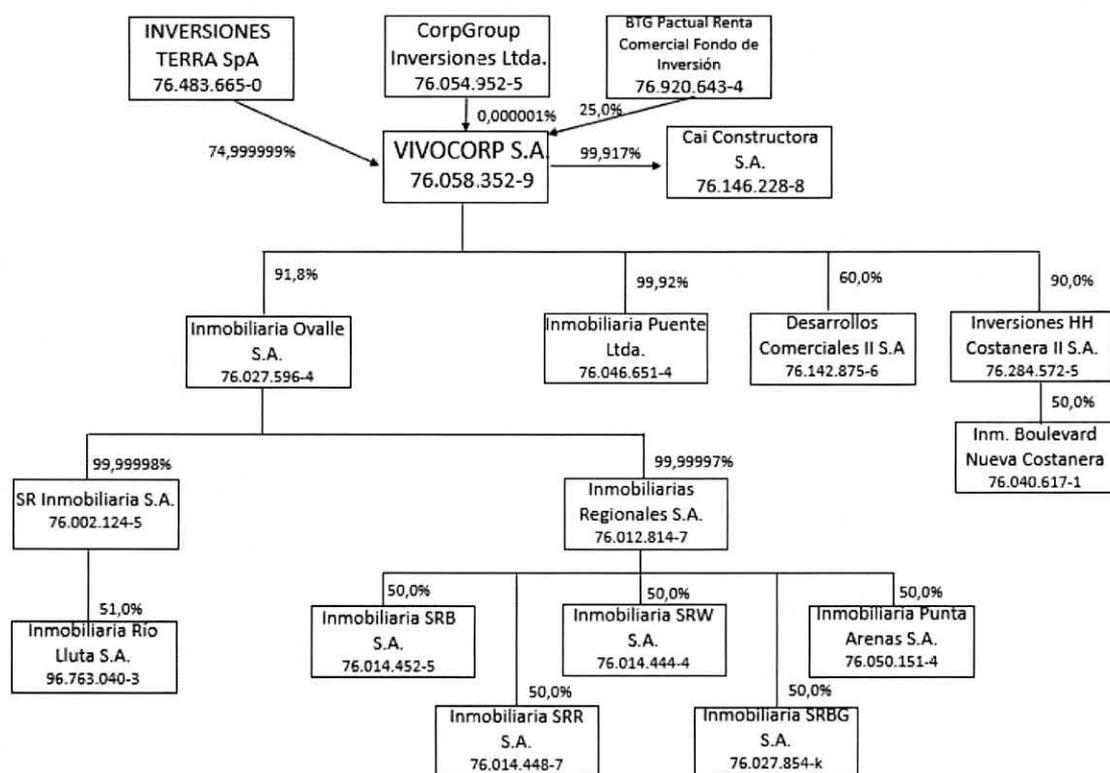
2.6.1 Propiedad

El principal accionista de VivoCorp es la familia Saieh Guzmán, reconocidos inversionistas con intereses en diversos sectores de la economía, entre los cuales destacan el financiero, comunicaciones y retail, entre otros.

A la fecha de emisión del presente prospecto, el capital social de Vivocorp S.A. está distribuido entre Inversiones Terra SpA con el 74,999999%, CorpGroup Inversiones Limitada con un 0,000001% (ambas sociedades controladas indirectamente por don Álvaro Saieh Bendeck y su familia); y BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión con el 25% restante .

2.6.2 Estructura Societaria

La estructura societaria que tiene VivoCorp S.A. en Chile al 17 de junio de 2019 es la siguiente:



En el mes de enero 2019, se vendieron y transfirieron a la sociedad Rentas Patio I SpA, la totalidad de las acciones de la sociedad Desarrollos Comerciales S.A., que eran de propiedad de Vivocorp S.A. Como consecuencia de lo anterior, Desarrollos Comerciales S.A. fue eliminada de la estructura societaria y los activos (strip centers) de esta sociedad dejaron de pertenecer a grupo de activos de Vivocorp S.A.

Con fecha 13 de junio de 2019, y de acuerdo a lo informado por Hecho Esencial de esa misma fecha, BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión adquirió el 25% de la propiedad de VivoCorp S.A. por compraventa de acciones a la sociedad Inversiones Terra SpA.

A continuación, se especifican las filiales en las cuales se encuentran los diferentes Centros Comerciales, Outlets, Strip Centers y Stand Alone en que la compañía tiene participación accionaria:

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.

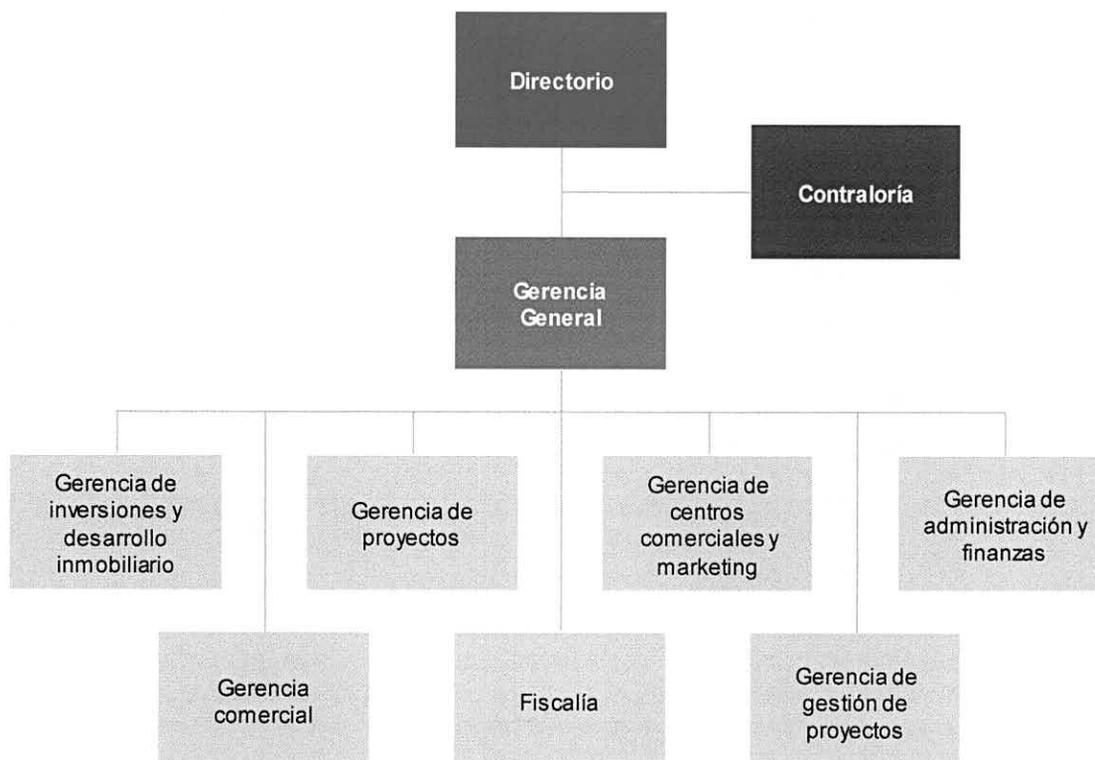
Strip Center	Sociedad
Buín Maipo	SR Inmobiliaria S.A.
Ciudad de los Valles	SR Inmobiliaria S.A.
Hualpén	SR Inmobiliaria S.A.
Abrazo de Maipú	SR Inmobiliaria S.A.
Hamburgo	Inmobiliaria Puente Ltda.
Pedro Torres	Inmobiliaria Puente Ltda.
Quilpué Marga Marga	Inmobiliaria Puente Ltda.
Villa Alemana	Inmobiliarias 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.
AV ESPAÑA (Cofrima II)	SR Inmobiliaria S.A.

Stand Alone	Sociedad
Juan Antonio Ríos	SR Inmobiliaria S.A.
M10 La Cisterna	SR Inmobiliaria S.A.
Manquehue	SR Inmobiliaria S.A.
José María Caro	SR Inmobiliaria S.A.
Maipú I	SR Inmobiliaria S.A.

Maipú II	SR Inmobiliaria S.A.
Villa Olímpica	SR Inmobiliaria S.A.
Grecia	SR Inmobiliaria S.A.
M-10 La Travesía	SR Inmobiliaria S.A.
La Florida	SR Inmobiliaria S.A.
Diego Portales	SR Inmobiliaria S.A.
San Martín	SR Inmobiliaria S.A.
Santo Domingo	SR Inmobiliaria S.A.
El Quisco	SR Inmobiliaria S.A.
Sta. María - Arica	Inmobiliaria Río Lluta S.A.
Colón Tocopilla	SR Inmobiliaria S.A.
El Loro	Inmobiliaria SRR S.A.
Bryc 30	SR Inmobiliaria S.A.
Curicó Alameda	Inmobiliaria SRB S.A.
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.
Villarrica	SR Inmobiliaria S.A.
Bryc 31	SR Inmobiliaria S.A.
Local Centro (Bories Austral)	SR Inmobiliaria S.A.
Local Sur Abu Gosch	SR Inmobiliaria S.A.
Cofrima I	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.
Cofrima III	SR Inmobiliaria S.A.
Cofrima V	SR Inmobiliaria S.A.
Cofrima Bodega 2	SR Inmobiliaria S.A.

2.7 Administración y Directorio

La Compañía se encuentra estructurada de la siguiente manera:



2.7.1 Directores

Al cierre de abril de 2019, el directorio de VivoCorp está compuesto por las siguientes personas:

Nombre	Cargo	RUT
Jorge Andrés Saieh Guzmán	Presidente	8.311.093-7
Juan Echeverría González	Director	6.612.954-3
María Pilar Dañobeitía Estades	Director	8.668.195-1
Fernando Siña Gardner	Director	7.103.672-3
María Francisca Saieh Guzmán	Director	13.829.073-5
Juan Andrés Olivos Bambach	Director	7.013.115-3

2.7.2 Ejecutivos Principales

Los principales ejecutivos de VivoCorp al cierre de abril de 2019 son los siguientes:

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

Las principales funciones de las áreas de control interno y sus dependencias son:

Contraloría: Es el área encargada de apoyar al Directorio en materias de implementación de políticas de riesgo. Además, se encarga de reforzar la confianza en el cumplimiento por parte de la empresa a las normas que nos regulan y definir las políticas, criterios y modelos que se implementen para el diseño de controles y procedimientos. Contraloría tiene directa dependencia de la Gerencia General.

Fiscalía: Encargada de suministrar soporte legal en la concreción de la cadena de valor de la compañía, en relación directa con los actuales y potenciales operadores de los centros comerciales, así como también entregar su apoyo a todas las áreas de la empresa, mediante el análisis razonado de los distintos escenarios, a fin de evitar contingencias o eventuales conflictos en la ejecución de los negocios de VivoCorp. Fiscalía tiene directa dependencia de la Gerencia General.

2.8 Política de Inversión y Financiamiento y Factores de Riesgo

2.8.1 Inversión

La política de inversiones de VivoCorp tiene por objetivo permitir el desarrollo de la compañía y el cumplimiento de los objetivos planteados por tanto 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 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.

2.8.2 Financiamiento

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.

2.8.3 Factores de Riesgo

La empresa ha distinguido los siguientes posibles factores de riesgo para su negocio:

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.

Riesgos de inflación

La principal exposición a este tipo de riesgo se encuentra relacionada con existencia de deudas en Unidades de Fomento. Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad posee un total de M\$307.499.256 (M\$286.212.496 al 31 de diciembre de 2017) en deudas establecidas en Unidades de Fomento. Sin

embargo, los ingresos de la compañía también se encuentran indexados a la inflación al estar expresados en Unidades de Fomento, produciéndose un calce natural entre ambos, evitando así la exposición al riesgo de inflación.

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:

	31-03-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar (nota 9)	11.227.293	14.734.431

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.

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 la Sociedad, los ingresos por arriendo variable no superan el 5%, lo que permite mantener controlado el riesgo.

Duración de contratos

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

Diversificación de Locatarios

En relación con la diversificación de los locatarios, SMU representaba hasta el año 2014, más del 50% de los ingresos de la empresa. Desde ese año en adelante, dicho porcentaje ha ido disminuyendo,

alcanzando a finales del 2017 sólo un 23,4%, y al 31 de diciembre del 2018 alcanzó cerca de un 21,3%. Por otro lado, después del cuarto locatario con mayor incidencia en ingresos totales de la compañía, la cantidad de locatarios restantes, superan los 1.000 y ninguno de ellos tiene una incidencia mayor al 2% de los ingresos de la compañía.

3. ANTECEDENTES FINANCIEROS

Los estados financieros del Emisor se encuentran disponibles en el sitio Web de la Comisión para el Mercado Financiero (www.cmfchile.cl).

3.1 Estados de Situación Financiera Consolidados

Millones CLP	mar-19	dic-18	Var %
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	7.686	3.885	97,8%
Otros activos financieros, corrientes	-	3.287	(100,0%)
Otros activos no financieros, corrientes	731	166	340,2%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	10.548	13.739	(23,3%)
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	2.610	1.815	43,8%
Total activos, corrientes	21.575	22.893	(5,8%)
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	229	376	(39,2%)
Derechos por cobrar, no corrientes	679	995	(31,7%)
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	77.840	78.921	(1,4%)
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	6.174	13.870	(55,5%)
Activos intangibles distintos de la plusvalía	629	663	(5,1%)
Propiedades, planta y equipos	2.015	801	151,6%
Propiedades de inversión	623.833	607.700	2,7%
Total activos no corrientes	711.399	703.326	1,1%
Total Activos	732.974	726.219	0,9%
Activos corrientes:			
Otros pasivos financieros, corrientes	33.178	20.523	61,7%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	8.297	13.297	(37,6%)
Pasivos por impuestos, corrientes	3.742	851	339,9%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	3.634	5.002	(27,4%)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	13	19	-29,0%
Total pasivos corrientes	48.864	39.693	23,1%
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	333.334	330.434	0,9%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9.018	9.018	0,0%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	2.166	2.200	-1,5%
Pasivo por impuestos diferidos	56.356	56.138	0,4%
Total pasivos, no corrientes	400.874	397.790	0,8%
Total Pasivos	449.739	437.482	2,8%
Patrimonio:			
Capital pagado	119.576	119.576	0,0%
Resultados acumulados	153.240	158.895	-3,6%
Otras reservas	979	1.118	-12,5%
Participaciones no controladoras	9.441	9.147	3,2%
Total patrimonio	283.235	288.737	-1,4%
Total Pasivos y Patrimonio	732.974	726.219	0,9%

ACTIVOS

El total de activos al 31 de marzo de 2019 alcanzó \$732.974 millones, lo que representa un incremento de 0,9% en comparación a diciembre 2018.

Los activos corrientes a marzo de 2019 registraron \$21.575 millones, un 5,8% inferior en comparación con lo registrado a diciembre 2018. Esta diferencia se explica principalmente por:

- Reducción en \$3.192 millones en Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar por una disminución de \$ 3.623 millones en deudores por venta debido a una recaudación pendiente de parte de facturas emitidas a Leasing.
- Disminución en \$ 3.287 millones en Otros Activos Financieros Corrientes por el giro de un depósito a plazo destinado a la compra de Vivo Outlet La Florida a su antiguo financista.

Los activos no corrientes al 31 de marzo de 2019 alcanzaron \$711.399 millones, que representa un 1,1% más que lo registrado a diciembre 2018. Esta diferencia se explica principalmente por:

- Aumento de \$16.133 millones en propiedades de inversión impulsadas por la implementación de IFRS 16, que obliga a reconocer las propiedades arrendadas para generar flujos como propiedades de Inversión.
- Aumento de \$1.214 millones en Propiedades, Plantas y Equipos por el incremento en Activos por derecho de uso en \$1.425 millones, relacionada también con la implementación de IFRS 16 por el arriendo de propiedades para uso propio.
- Disminución en \$7.696 millones en Inversiones Contabilizadas usando el método de la participación por la venta de Desarrollos Comerciales SpA publicada en un hecho esencial el 21 de enero de 2019.

PASIVOS

El total de pasivos alcanzó \$449.739 millones al cierre de marzo de 2019, un aumento de 2,8% respecto del cierre de 2018, cuando alcanzó \$437.482 millones.

Los pasivos corrientes alcanzaron \$48.865 millones marzo de 2019, 23,1% superior a lo obtenido al cierre de 2018.

- Mayores pasivos financieros en \$ 12.655 millones impulsada por la reclasificación desde el No Corriente al Corriente de un leasing en formato Bullet que vence el primer trimestre de 2020. Con el inicio de las obras en el proyecto asociado, el debiera volver a extender el plazo de esta deuda.
- Aumento en \$2.890 millones por pasivos por impuestos por una mayor provisión por impuestos a la renta que se compensan parcialmente por un mayor PPM acumulado.

Los pasivos no corrientes registraron un aumento de un 0,8%, desde los \$397.790 millones en diciembre 2018, a los \$400.874 millones a marzo 2019, explicado principalmente por:

- El aumento en los pasivos financieros no corrientes en \$2.900 millones impulsados por el reconocimiento de Pasivos por arriendos en \$14.475 millones por la adopción de IFRS 16 a partir

del 01 de enero de 2019. Depurando este efecto, los Pasivos Financieros No Corrientes hubiesen descendido en \$11.575 millones debido al traspaso de una deuda desde el No Corriente al Corriente señalada anteriormente.

El **Patrimonio** de la Compañía alcanzó los \$283.235 millones a marzo de 2019, de los cuales \$273.795 millones corresponde al **Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora**, registrando disminuciones de 1,9% y 2,1% respectivamente. Estas disminuciones se explican por el pago de dividendos por \$7.434 millones en enero de 2018 con cargo a las utilidades del ejercicio 2019.

3.2 Estados de Resultados Integrales Consolidados por Función

Millones CLP	1T19	1T18	Var. %	UDM 1T19	UDM 1T18	Var. %
Ingresos de Actividades Ordinarias	11.789	13.647	-13,6%	49.201	45.015	9,3%
Costo de Ventas	(2.038)	(2.742)	-25,7%	(8.259)	(7.180)	15,0%
Ganancia Bruta	9.751	10.905	-10,6%	40.943	37.835	8,2%
<i>Margen Bruto (%)</i>	82,7%	79,9%		83,2%	84,1%	
Gastos de Administración	(3.314)	(3.094)	7,1%	(11.416)	(11.610)	-1,7%
Resultado Operacional	6.592	7.869	-16,2%	29.527	26.225	12,6%
Depreciación y amortización	155	57		588	385	
EBITDA	6.592	7.869	-16,2%	30.058	26.610	13,0%
Margen EBITDA (%)	55,9%	57,7%		61,1%	59,1%	
Costos financieros	(4.448)	(4.720)	-5,8%	(16.456)	(14.301)	15,1%
Otras ganancias (pérdidas)	6.468			6.738	(4)	156216%
Ingresos financieros	898	998	-10,0%	3.682	3.646	1,0%
Utilidad por revaluación de propiedades de inversión	(145)	3.290	-104%	36.927	33.986	8,7%
Participación en ganancias de asociadas por participación	114	261	-56,5%	3.569	1.075	231,9%
Resultados por unidad de reajuste	(1)	(1.950)	-99,9%	(5.971)	(5.099)	17,1%
Resultado No Operacional	2.885	(2.121)	-236%	28.488	19.303	47,6%
Utilidad antes de impuesto	9.322	5.690	63,0%	58.015	45.528	27,4%
Gasto por impuesto a las ganancias	(4.422)	(1.488)	197,2%	(15.779)	(11.419)	38,2%
Utilidad del período	4.900	4.202	16,6%	42.188	34.109	23,8%
Utilidad Controladores	4.587	3.898	17,7%	38.573	32.436	18,9%
Utilidad minoritarios	314	304	3,0%	3.652	1.673	118,3%

El Resultado Neto del 1T19 fue de \$4.900 millones, un aumento de 16,6% respecto de 1T18 impulsado mejor resultado No operacional influenciado por la línea de Otras Ganancias. Por su lado, la Utilidad de los Controladores fue de \$4.587 millones, un aumento de 17,7% respecto de 1T18.

Los **Ingresos Consolidados** alcanzaron \$11.789 millones en el 1T19, una disminución de 13,6% respecto al 1T18, lo que se explica principalmente por menores ingresos en Comisiones y otros en un 56,4% debido al término en el contrato de administración de los activos de Confuturo y al menor número de proyectos en desarrollo en el trimestre que generan fees con el cumplimiento de ciertos hitos.

El **Costo de Ventas** del 1T19 alcanzó \$2.038 millones, un descenso del 25,7% respecto de 1T18 en que hubo un costo de venta de \$2.742 millones. Esta variación se explica fundamentalmente por la mejora en la ocupación en Malls y Outlets inaugurados a finales de 2017 (Vivo Imperio en Santiago, Vivo Outlet

Temuco y Vivo Coquimbo fundamentalmente). Lo anterior permite aumentar la recuperación de gastos comunes incluida en el contrato de arriendo de los locatarios.

Con todo lo anterior, la **Ganancia Bruta** del trimestre fue de \$ 9.751 millones, una reducción del 10,6% debido a los menores ingresos señalado previamente. Con esto el Margen Bruto fue de 82,7% superior al 79,9% hace 4 trimestres atrás.

El **EBITDA** consolidado fue de \$6.592 millones, un descenso de 16,2% respecto de igual periodo de 2018 como consecuencia de menores ingresos explicados al comienzo del informe. Con todo lo anterior, el margen Ebitda baja desde 57,7% en 1T18 hasta 55,9% en 1T19. Asimismo, el **Resultado Operacional** fue de \$6.437 millones, una disminución de 17,6% respecto de los \$7.811 millones del 1T18.

El **Resultado No-Operacional** tuvo una ganancia de \$2.885 millones, un incremento de \$5.006 millones respecto de la pérdida de \$2.121 millones obtenida en el primer trimestre de 2018. Esto, impulsado por el resultado en **Otras Ganancias (pérdidas)** aumentó en \$6.468 millones en el 1T19 respecto del 1T18 como consecuencia de la ganancia contable por la venta del 60% de las acciones que la Compañía tenía en Desarrollos Comerciales S.A.

3.3 Estados de Flujos de Efectivo Consolidados

Flujo de efectivo CLP millones	3M19	3M18	Dif
De la operación	7.637	9.286	(1.649)
De la inversión	7.549	(7.198)	14.747
De financiamiento	(11.384)	18.230	(29.614)
Flujo de período	3.801	20.317	(16.516)
Efectivo y equiv. al ppio. del período	3.885	3.075	810
Efectivo y equiv. al final del período	7.686	23.392	(15.707)

Durante el primer trimestre de 2019, la Compañía generó un flujo efectivo de \$3.801 millones, \$16.516 millones menos que el flujo de \$20.317 millones obtenidos en el primer trimestre de 2018.

Al 31 de marzo de 2019 los flujos de la operación alcanzaron \$7.637 millones, una disminución de \$1.649 millones respecto de lo obtenido en igual periodo de 2018, explicado principalmente por:

- Aumento en \$ 2.190 millones en otros pagos por actividades de operación debido al pago de contribuciones suplementarias. El primer trimestre de 2018 no hubo pago de contribuciones.
- Menores cobros en contratos de intermediación en \$2.069 millones debido al término del contrato de administración de activos de Confuturo y menores facturas por proyectos en desarrollo. Durante el presente ejercicio, el flujo de inversión registró un movimiento positivo de \$7.549 millones, una diferencia positiva de \$14.747 millones respecto del primer trimestre de 2018. A continuación, se explican los principales movimientos:
 - Aumento en \$15.046 millones en Flujo de efectivo procedente de pérdida de control de subsidiarias explicado principalmente por los importes obtenidos por la venta del 60% de Desarrollos Comerciales S.A. explicada en el hecho esencial del 21 de enero de 2019.
 - El aumento en el flujo de inversión se compensa parcialmente por el mayor desembolso en \$787 millones en el primer trimestre de 2019 respecto de 2018 asociado al avance de obras en distintos proyectos.

El flujo de financiamiento registró un flujo negativo de \$11.384 millones, una diferencia negativa de \$29.614 millones respecto del flujo positivo de \$18.230 millones obtenidos a marzo de 2018, explicado principalmente por:

- Disminución en \$54.573 millones en Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio, explicado por la emisión de 2 bonos corporativos por un valor par de UF 2 millones en enero de 2018.
- Mayores dividendos pagados en el primer trimestre de 2019 respecto de 2018 por \$7.434 millones por el dividendo provisorio pagado en el mes de enero con cargo a las utilidades de 2019. En el primer trimestre de 2018 no hubo pago de dividendos.
- La disminución en el flujo de financiamiento se compensa por menores amortizaciones de leasing por 12.560 millones, explicado por los prepagos realizados en el primer trimestre de 2018 con los importes provenientes de las emisiones de bonos en enero de 2018.

3.4 Razones Financieras

Indicador	2016	2017	2018	mar-19
Liquidez Corriente (1)	0,87	0,39	0,58	0,44
Relación Pasivos sobre Patrimonio (2)	1,90	1,64	1,51	1,59
Relación Deuda Financiera Neta sobre Patrimonio (3)	1,30	1,33	1,20	1,27
Proporción Deuda Corto Plazo (4)	5,2%	11,6%	9,1%	10,9%
Proporción Deuda Largo Plazo (5)	94,8%	88,4%	91,9%	89,1%

(1) Total activos corrientes / Total pasivos corrientes

(2) Total pasivos / Total patrimonio neto

(3) (Otros Pasivos financieros corrientes + Otros pasivos financieros no corrientes - Efectivo y equivalentes al efectivo) / Total patrimonio neto

(4) Total pasivos corrientes / Total pasivos

(5) Total pasivos no corrientes / Total pasivos

La Razón de Liquidez Corriente disminuye desde 0,58 veces a fines del 2018 a 0,44 veces a marzo de 2019. Lo anterior se debe principalmente a una disminución en los activos corrientes, impulsados por la disminución en \$3.287 millones en Otros Activos Financieros Corrientes por el cobro de una Institución financiera para la liberación de un Outlet.

La Relación de Pasivos sobre Patrimonio tiene un rebote al 31 de marzo de 2019 respecto del cierre de 2018 debido a la disminución del Patrimonio en un 1,9% en el periodo debido al pago de dividendos por \$7.434 millones atribuibles a la utilidad de 2019.

La relación Deuda Financiera Neta sobre Patrimonio aumentó desde 1,20 al cierre de 2018 hasta 1,27, explicado también, por la disminución en el patrimonio por el pago de dividendos y por el aumento de la deuda financiera por la implementación de IFRS 16 desde el 01 de enero de 2019.

Las proporciones de Deuda Corto y Largo Plazo se ha mantenido relativamente constante durante los últimos años, donde la Deuda Corto Plazo representa un 10,9% de los pasivos de VivoCorp a fines de 1T19 y la Deuda Largo Plazo un 89,1%. Estos valores están en la línea con el monto de las inversiones de largo plazo con que cuenta la Compañía.

3.5 Créditos Preferentes

El Emisor no cuenta con créditos preferentes o privilegiados a los de la presente emisión de bonos por línea de títulos, sea por convenios de subordinación o de otro modo.

3.6 Restricciones al emisor en relación a otros acreedores

Al 31 de marzo de 2019 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 - Corpbanca cuyas exigencias son:

- 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.
- Mantener Patrimonio total mínimo de 1.700.000 unidades de fomento.

Al 31 de marzo de 2019, la Sociedad cumple con todos los covenants suscritos.

3.7 Restricciones del Emisor en relación a las Líneas de Bonos 882 y 883 con cargo a las cuales se encuentran emitidos los Bonos Serie C y Bonos serie B respectivamente:

Nivel de Endeudamiento. Mantener, en sus Estados Financieros trimestrales, un nivel de Nivel de Endeudamiento menor o igual a dos veces. Para estos efectos, el Nivel de Endeudamiento estará definido como la razón entre Deuda Financiera Neta y Patrimonio Neto Total. El Emisor se obliga a incluir en una Nota de los Estados Financieros, el valor en que se encuentra el índice aquí descrito, señalando si cumple con el límite establecido e indicando el detalle y monto de las cuentas que lo componen.

Se hace presente que al 31 de marzo de 2019 el Nivel de Endeudamiento corresponde a 1,27 veces.

El detalle de las cuentas con los respectivos montos utilizados para el cálculo anterior se resume a continuación (en miles de pesos):

Deuda Financiera Neta (M\$): 358.826.095

Otros pasivos financieros, corrientes: 33.177.690

Otros pasivos financieros, no corrientes: 333.334.329

Efectivo y equivalentes al efectivo: 7.685.924

Patrimonio Neto Total (M\$): 283.235.299

Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora: 273.794.522

Participaciones no controladoras: 9.440.707

Activos Libres de Gravámenes. A contar del treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho, mantener un ratio entre /i/ la suma de Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes e Inversiones Contabilizadas Utilizando el Método de la Participación Libres de Gravámenes y /ii/ Deuda Financiera Neta sin Garantías, por un valor de al menos uno coma tres veces.- A contar del treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho, el Emisor se obliga a incluir en una Nota de los Estados Financieros, el valor en que se encuentra el índice aquí descrito, señalando si cumple con el límite establecido e indicando el detalle y monto de las cuentas que los componen.

Se hace presente que al 31 de marzo de 2019 el valor de este indicador alcanza 1,68 veces.

Valor Activos Sin Gravamen (M\$): 94.327.716
Deuda Financiera NETA sin garantía (M\$): 56.156.652
Deuda financiera total sin garantía (M\$): 63.842.576
Efectivo y Equivalentes (M\$): 7.685.924

3.8 Restricciones del Emisor en relación a la presente emisión

Nivel de Endeudamiento. Mantener, en sus Estados Financieros trimestrales, un nivel de Nivel de Endeudamiento menor o igual a dos veces. Para estos efectos, el Nivel de Endeudamiento estará definido como la razón entre Deuda Financiera Neta y Patrimonio Neto Total. El Emisor se obliga a incluir en una Nota de los Estados Financieros, el valor en que se encuentra el índice aquí descrito, señalando si cumple con el límite establecido e indicando el detalle y monto de las cuentas que lo componen.

Se hace presente que al 31 de marzo de 2019 el Nivel de Endeudamiento corresponde a 1,27 veces.

El detalle de las cuentas con los respectivos montos utilizados para el cálculo anterior se resume a continuación (en miles de pesos):

Deuda Financiera Neta (M\$): 358.826.095
Otros pasivos financieros, corrientes: 33.177.690
Otros pasivos financieros, no corrientes: 333.334.329
Efectivo y equivalentes al efectivo: 7.685.924
Patrimonio Neto Total (M\$): 283.235.299
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora: 273.794.522
Participaciones no controladoras: 9.440.707

Activos Libres de Gravámenes. A contar del treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho, mantener un ratio entre /i/ la suma de Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes e Inversiones Contabilizadas Utilizando el Método de la Participación Libres de Gravámenes y /ii/ Deuda Financiera Neta sin Garantías, por un valor de al menos uno coma tres veces.- A contar del treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho, el Emisor se obliga a incluir en una Nota de los Estados Financieros, el valor en que se encuentra el índice aquí descrito, señalando si cumple con el límite establecido e indicando el detalle y monto de las cuentas que los componen.

Se hace presente que al 31 de marzo de 2019 el valor de este indicador alcanza 1,68 veces.

Valor Activos Sin Gravamen (M\$): 94.327.716
Deuda Financiera NETA sin garantía (M\$): 56.156.652
Deuda financiera total sin garantía (M\$): 63.842.576
Efectivo y Equivalentes (M\$): 7.685.924

3.9 Definiciones

Activos Esenciales: corresponderá a doscientos cincuenta mil metros cuadrados comerciales arrendables en Chile de Activos Inmobiliarios, según dicho término se define a continuación.

Activos Inmobiliarios: Corresponderá a todos los activos que se clasifiquen como Propiedades de Inversión en los Estados Financieros del Emisor.

Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes: Corresponderá a todos aquellos Activos Inmobiliarios excluidos aquellos respecto de los cuales se haya otorgado una hipoteca o prenda en favor del acreedor, o que estén asociados a una operación de leasing financiero.

Agente Colocador: significará aquella entidad que designe el Emisor en la respectiva Escritura Complementaria.

Bolsa de Comercio: significará la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores.

Bonos: significará los títulos de deuda a largo plazo desmaterializados que fueren emitidos conforme al Contrato de Emisión y sus Escrituras Complementarias.

CMF: significará al Comisión para el Mercado Financiero.

Contrato de Emisión: significará el contrato que consta de escritura pública de fecha 6 de mayo de 2019, Repertorio N°7048-2019 otorgada en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo, con sus anexos, cualquier escritura posterior modificatoria y/o complementaria del mismo y las tablas de desarrollo y otros instrumentos que se protocolicen al efecto.

DCV: significará el Depósito Central de Valores S.A., Depósito de Valores.

Deuda Financiera Neta: corresponderá a la diferencia entre: (i) la suma de las cuentas “Otros pasivos financieros, Corrientes” y “Otros pasivos financieros, No Corrientes”; y (ii) la cuenta de “Efectivo y equivalentes al efectivo”, contenidas en los Estados Financieros del Emisor.

Deuda Financiera Neta sin Garantías: significará la Deuda Financiera Neta excluidos aquellos pasivos financieros respecto de los cuales se haya otorgado una hipoteca o prenda en favor del acreedor, o celebrado una operación de leasing financiero, según se indique en las notas de los Estados Financieros del Emisor.

Día Hábil Bancario: significará cualquier día del año que no sea sábado, domingo, feriado, treinta y uno de diciembre u otro día en que los bancos comerciales estén obligados o autorizados por Ley o por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras para permanecer cerrados en la ciudad de Santiago.

Diario: significará el periódico Diario Pulso o, si éste dejare de existir, el Diario Oficial de la República de Chile.

Documentos de la Emisión: significará el Contrato de Emisión, sus Escrituras Complementarias, el Prospecto y los antecedentes adicionales que se hayan acompañado a la CMF con ocasión del proceso de inscripción de los Bonos.

Emisión: significará cualquier emisión de Bonos del Emisor conforme al Contrato de Emisión.

Emisor: significará VivoCorp S.A. una sociedad anónima cerrada, constituida y existente bajo las leyes de Chile, Rol Único Tributario número 76.058.352-9.

Escrituras Complementarias: significará las escrituras complementarias del Contrato de Emisión, que deberán otorgarse con motivo de cada Emisión con cargo a la Línea, y que contendrán las especificaciones de los Bonos que se emitan con cargo a la Línea, su monto, características y demás condiciones especiales que les fueren aplicables.

Estados Financieros: significará los estados financieros consolidados del Emisor, presentados a la CMF.

Filiales: significará aquellas sociedades a las que se hace mención en el Artículos ochenta y seis de la Ley sobre Sociedades Anónimas.

IFRS: significará los *International Financial Reporting Standards* o Estándares Internacionales de Información Financiera, esto es, el método contable que las entidades inscritas en el Registro de Valores deben utilizar para preparar sus estados financieros y presentarlos periódicamente a la CMF, conforme a las normas impartidas al efecto por dicha entidad.

Inversiones Contabilizadas Utilizando el Método de la Participación: Corresponderá a todos los activos que se clasifiquen como “Inversiones Contabilizadas Utilizando el Método de la Participación” en los Estados Financieros del Emisor.

Inversiones Contabilizadas Utilizando el Método de la Participación Libres de Gravámenes: Corresponderá a las Inversiones Contabilizadas Utilizando el Método de la Participación, excluyendo aquellas respecto de las cuales se haya otorgado una prenda en favor del acreedor.

Ley de Mercado de Valores: significará la Ley número dieciocho mil cuarenta y cinco, de Mercado de Valores y sus modificaciones posteriores.

Ley del DCV: significará la Ley número dieciocho mil ochocientos setenta y seis, sobre Entidades Privadas de Depósito y Custodia de Valores y sus modificaciones posteriores.

Ley sobre Sociedades Anónimas: significará la Ley número dieciocho mil cuarenta y seis, sobre Sociedades Anónimas y sus modificaciones posteriores.

Línea: significará la línea de emisión de Bonos a que se refiere el Contrato de Emisión.

NCG Número Treinta: significará la Norma de Carácter General Número Treinta, de diez de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve, de la CMF, o la que la modifique o reemplace.

NCG Número Setenta y Siete: significará la Norma de Carácter General Número Setenta y Siete, de fecha veinte de enero de mil novecientos noventa y ocho, de la CMF, o la que la modifique o reemplace.

Patrimonio Neto Total: significará la suma de las cuentas “Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora” y “Participaciones no controladoras” contenidas en los Estados Financieros del Emisor.

Peso: significará la moneda de curso legal en Chile.

Prospecto: significará este prospecto.

Registro de Valores: significará el registro de valores que lleva la CMF, de conformidad a la Ley de Mercado de Valores y a su normativa orgánica.

Reglamento del DCV: significará el Decreto Supremo del Ministerio de Hacienda número setecientos treinta y cuatro, de mil novecientos noventa y uno y sus modificaciones posteriores.

Tabla de Desarrollo: significará la tabla en que se establece el valor de los cupones de los Bonos.

Tenedores de Bonos: significará cualquier inversionista que haya adquirido y mantenga inversión en Bonos emitidos conforme al Contrato de Emisión.

Total de Activos: significará la cuenta "Total de Activos" contenida en los Estados Financieros del Emisor.

Unidad de Fomento: significará la unidad reajutable fijada por el Banco Central de Chile en virtud del Artículo treinta y cinco de la Ley número dieciocho mil ochocientos cuarenta, o la que oficialmente la suceda o reemplace. En caso que la Unidad de Fomento deje de existir y no se estableciera una unidad reajutable sustituta, se considerará como valor de la Unidad de Fomento aquél valor que la Unidad de Fomento tenga en la fecha en que deje de existir, debidamente reajustado según la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas /c el índice u organismo que lo reemplace o suceda/, entre el día primero del mes calendario en que la Unidad de Fomento deje de existir y el último día del mes calendario inmediatamente anterior a la fecha de cálculo.

4.0 DESCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN

4.1 Escritura de Emisión

La escritura de emisión se otorgó en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo con fecha 6 de mayo de 2019, Repertorio N°7048-2019, modificada por escritura de fecha 17 de junio de 2019, Repertorio N° 9752-2019 otorgada en la misma Notaría².

La escritura complementaria de los Bonos Serie D se otorgó en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo con fecha 28 de junio de 2019, Repertorio N°10.659-2019 (la "Escritura Complementaria")

4.2 Inscripción en el Registro de Valores

La Línea se encuentra inscrita en el Registro de Valores bajo el número 951 de fecha 28 de junio de 2019.

4.3 Código Nematécnico

Serie D: BVIVO-D

4.4 Características de la Emisión

4.4.1 Emisión por monto fijo o por línea de títulos de deuda

La emisión que se inscribe corresponde a una línea de bonos.

4.4.2 Monto máximo de la emisión

El monto máximo de la presente emisión por Línea será el equivalente en Pesos a **dos millones de Unidades de Fomento**, sea que cada colocación que se efectúe con cargo a la Línea sea en Unidades de Fomento o Pesos.

Para los efectos anteriores, si se efectuaren Emisiones en Pesos con cargo a la Línea, la equivalencia de la Unidad de Fomento se determinará a la fecha de cada Escritura Complementaria que se otorgue al amparo del Contrato de Emisión y, en todo caso, el monto colocado en Unidades de Fomento no podrá exceder el monto autorizado de la Línea a la fecha de inicio de la colocación de cada Emisión con cargo a la Línea.

Lo anterior es sin perjuicio que, previo acuerdo del Directorio de la Sociedad, y dentro de los diez días hábiles anteriores al vencimiento de los Bonos, el Emisor podrá realizar una nueva Emisión y colocación dentro de la Línea, por un monto de hasta el cien por ciento del máximo autorizado de la Línea, para financiar exclusivamente el pago de los Bonos que estén por vencer.

El monto nominal de los Bonos que se colocarán con cargo a la Línea se determinará en cada Escritura Complementaria que se suscriba con motivo de las Emisiones y colocaciones de Bonos que se efectúen con cargo a la Línea. Para estos efectos, si se efectuaren colocaciones en Pesos con cargo a la Línea, la equivalencia de la Unidad de Fomento se determinará a la fecha de la respectiva Escritura Complementaria. Asimismo, en cada Escritura Complementaria se establecerá el monto del saldo insoluto del capital de los Bonos vigentes, emitidos y colocados previamente con cargo a la Línea. Para estos efectos, si se hubieren efectuado previamente colocaciones en Pesos con cargo a la Línea, el

² En la escritura de fecha 17 de junio Repertorio N° 9752-2019, el Emisor y el Representante resciliaron y dejaron sin efecto la escritura de modificación de fecha 10 de junio de 2019, Repertorio N° 9328-2019.

monto del saldo insoluto del capital de los Bonos se expresará en Unidades de Fomento, según el valor de esta unidad a la fecha de la Escritura Complementaria correspondiente a la serie o sub-serie de Bonos de que se trate.

Reducción del monto de la Línea y/o de una de las emisiones efectuadas con cargo a ella.

El Emisor podrá renunciar a emitir y colocar el total de la Línea y, además, reducir su monto al equivalente al valor nominal de los Bonos emitidos con cargo a la Línea y colocados a la fecha de la renuncia, con la autorización expresa del Representante. Esta renuncia y la consecuente reducción del valor nominal de la Línea, deberán constar por escritura pública otorgada por el Emisor y el Representante, y ser comunicadas al DCV y a la CMF. A partir de la fecha en que esa modificación se registre en la CMF, el monto de la Línea quedará reducido al monto efectivamente colocado. El Representante de los Tenedores de Bonos se entiende facultado desde ya para concurrir, en conjunto con el Emisor, al otorgamiento de la escritura pública en que conste la reducción del valor nominal de la Línea, pudiendo acordar con el Emisor los términos de dicha escritura sin necesidad de autorización previa por parte de los Tenedores de Bonos otorgada en Junta de Tenedores de Bonos.

4.4.3 Plazo de vencimiento de la Línea

La Línea tiene un plazo máximo de diez años, contado desde su fecha de inscripción en el Registro de Valores, dentro del cual el Emisor tendrá derecho a colocar Bonos con cargo a la Línea y deberán vencer las obligaciones bajo la Línea. No obstante lo anterior, la última emisión de Bonos que corresponda a esta Línea podrá tener obligaciones de pago que venzan con posterioridad al término del plazo de diez años, siempre que en el instrumento o título que dé cuenta de la emisión se deje constancia de ser la última emisión de la Línea a diez años.

4.4.4 Bonos al portador, a la orden o nominativos

Los Bonos que se emitan con cargo a la Línea serán al Portador.

4.4.5 Bonos materializados o desmaterializados

Los títulos serán desmaterializados.

4.4.6 Procedimiento en caso de amortización extraordinaria.

Uno: Rescate Anticipado.

a. El Emisor podrá rescatar anticipadamente en forma total o parcial los Bonos que se emitan con cargo a esta Línea, en cualquier tiempo, sea que coincida o no con una fecha de pago de intereses o de amortizaciones de capital, a contar de la fecha que se indique en la respectiva Escritura Complementaria. Lo anterior, salvo que se indique lo contrario para una o más series o sub-series en la Escritura Complementaria que establezca las condiciones de la correspondiente Emisión.

b. **Monto de Rescate.** En las respectivas Escrituras Complementarias se especificará si los Bonos de la respectiva Serie o Sub-serie tendrán la opción de amortización extraordinaria a:

/i/ el equivalente al saldo insoluto de su capital, más los intereses devengados durante el período que media entre el día siguiente al de la fecha de vencimiento de la última cuota de intereses pagada y la fecha fijada para el rescate; o

/ii/ a un valor equivalente al mayor valor entre: /x/ el equivalente al saldo insoluto del capital de los Bonos objeto de amortización extraordinaria; e /y/ el resultado de la suma de los valores presentes de

los cupones de intereses y capital de los Bonos pendientes de pago a la fecha de rescate anticipado, indicados en la Tabla de Desarrollo incluida en la Escritura Complementaria para la respectiva Serie, excluidos los intereses devengados hasta la fecha de prepago, descontados a la Tasa de Prepago en ambos casos más los intereses devengados y no pagados a la fecha de rescate anticipado.

c. Definiciones.

i. Se entenderá por “**Tasa de Prepago**” el resultado de la suma de la Tasa Referencial **más** los puntos porcentuales que se indiquen en la respectiva Escritura Complementaria. La Tasa de Prepago deberá ser determinada por el Emisor el octavo Día Hábil Bancario anterior a la fecha de rescate anticipado de los Bonos. Una vez determinada la Tasa de Prepago, el Emisor deberá comunicar al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV, a través de correo electrónico u otro medio electrónico, el valor de la referida tasa, a más tardar a las diecisiete horas del octavo Día Hábil Bancario previo al día en que efectúe el rescate anticipado.

ii. /v/ La “**Tasa Referencial**” se determinará de la siguiente manera: el décimo Día Hábil Bancario previo a la fecha del rescate anticipado, se ordenarán de menor a mayor Duración los instrumentos que componen las Categorías Benchmark de los instrumentos emitidos por el Banco Central de Chile o la Tesorería General de la República de Chile, obteniéndose un rango de duraciones para cada una de las Categorías Benchmark. Para el caso de aquellos Bonos emitidos en Unidades de Fomento, para los efectos de determinar la Tasa Referencial, se utilizarán las Categorías Benchmark de Renta Fija denominadas “*UF-cero dos*”, “*UF-cero cinco*”, “*UF-cero siete*”, “*UF-diez*”, “*UF-veinte*” y “*UF-treinta*”, de acuerdo al criterio establecido al efecto por la Bolsa de Comercio. Para el caso de aquellos Bonos que fueren emitidos en Pesos, para los efectos de determinar la Tasa Referencial, se utilizarán las Categorías Benchmark de Renta Fija denominadas “*Pesos-cero dos*”, “*Pesos-cero cinco*”, “*Pesos-cero siete*” y “*Pesos-diez*”, de acuerdo al criterio establecido al efecto por la Bolsa de Comercio. Si la Duración del Bono valorizado a su tasa de colocación, considerando la primera colocación, en caso que los respectivos Bonos se colocaren en más de una oportunidad, estuviere contenida dentro de alguno de los rangos de duración de las Categorías Benchmark, la Tasa Referencial corresponderá a la “*Tasa Benchmark Uno y Veinte PM*” del sistema valorizador de instrumentos de renta fija del sistema computacional de la Bolsa de Comercio /en adelante denominado “**SEBRA**”/, o aquel sistema que lo suceda o reemplace. En caso contrario, se realizará una interpolación lineal en base a las Duraciones y tasas de los instrumentos “*punta*” de las Categorías Benchmark de Renta Fija antes señaladas, cuyas Duraciones sean inmediatamente superior e inmediatamente inferior a la Duración del Bono. Si se agregaren, sustituyeren o eliminaren Categorías Benchmark de Renta Fija para operaciones denominadas en Unidades de Fomento o en Pesos por parte de la Bolsa de Comercio, se utilizarán los títulos valores /“*papeles*”/ “*punta*” de aquellas Categorías Benchmark que se encuentren vigentes al día hábil anterior a aquel día en que se debe determinar la Tasa Referencial. Para calcular el precio y la Duración de los instrumentos, se utilizará el valor determinado por la “*Tasa Benchmark Uno y Veinte PM*” del sistema valorizador de instrumentos de renta fija del sistema computacional de la Bolsa de Comercio /SEBRA/, o aquel sistema que lo suceda o reemplace. /w/ Se entenderá por “**Duración**” de un instrumento al promedio ponderado, expresado en años, de los plazos de sus flujos de caja remanentes a la fecha de evaluación. Para tal efecto, se entiende como ponderadores al valor presente de cada uno de los flujos de caja remanentes, descontado a una tasa determinada, como porcentaje de la suma total de dichos valores presente. /x/ Si la Tasa Referencial no pudiere ser determinada en la forma indicada precedentemente, el Emisor dará aviso por escrito al Representante de los Tenedores de Bonos tan pronto tenga conocimiento de dicha situación, y este último procederá a solicitar a lo menos a tres de los Bancos de Referencia una cotización de la tasa de interés para los instrumentos señalados anteriormente, tanto para una oferta de compra como para una oferta de venta. Todo lo anterior deberá ocurrir el décimo Día Hábil Bancario previo a la fecha del rescate anticipado. /y/ El plazo que disponen los Bancos de Referencia para enviar sus cotizaciones según lo dispuesto en la letra /x/ anterior es de un Día Hábil Bancario, y las correspondientes cotizaciones deberán realizarse antes de las catorce horas de aquel día. Las partes acuerdan que, para estos efectos, tales cotizaciones se mantendrán vigentes

hasta la fecha en que se deba determinar la Tasa Referencial del respectivo rescate anticipado de los Bonos. La Tasa Referencial será el promedio aritmético de las cotizaciones recibidas de parte de los Bancos de Referencia. La Tasa Referencial así determinada será definitiva para las partes, salvo error manifiesto. Para estos efectos, se entenderá por **“error manifiesto”** cualquier error matemático en que se incurra al momento de calcular el promedio aritmético de la Tasa Referencial o en la información tomada para su determinación. /z/ El Representante de los Tenedores de Bonos deberá comunicar al Emisor la cotización antes mencionada el mismo día en que ésta fuere recibida por parte de los Bancos de Referencia.

iii. Serán **“Bancos de Referencia”** los siguientes bancos o sus sucesores legales: Banco de Chile; Banco BICE; Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Chile; Banco Santander-Chile; Banco del Estado de Chile; Banco de Crédito e Inversiones; Scotiabank Chile; Itaú-Corpbanca y Banco Security.

d. Rescate Parcial.

i. En caso que se rescate anticipadamente una parcialidad de los Bonos, el Emisor efectuará un sorteo ante Notario para determinar cuáles de los Bonos serán rescatados.

ii. Para estos efectos, el Emisor, con a lo menos quince días de anticipación a la fecha en que se vaya a practicar el sorteo ante Notario, publicará por una vez un aviso en el Diario, y notificará al Representante de los Tenedores de Bonos por medio de un Notario y al DCV por carta certificada. En el aviso que sea publicado en el Diario se señalará el monto que se desea rescatar anticipadamente, el mecanismo para calcular la Tasa de Prepago /o indicar la cláusula del Contrato de Emisión donde se establece la tasa a la cual corresponde el prepago/, el Notario ante el cual se efectuará el sorteo y el día, hora y lugar en que este se llevará a efecto.

iii. A la diligencia del sorteo podrán asistir el Emisor, el Representante de los Tenedores de Bonos y los Tenedores de Bonos que lo deseen. No se invalidará el procedimiento de rescate anticipado si al sorteo no asistiere alguna de las personas recién señaladas. El día del sorteo, el Notario levantará un acta de la diligencia, en la que se dejará constancia del número y serie de los Bonos sorteados. El acta será protocolizada en los registros de escrituras públicas del Notario ante el cual se hubiere efectuado el sorteo. El sorteo deberá realizarse con a lo menos treinta días de anticipación a la fecha prevista para efectuar el rescate anticipado. Dentro de los cinco días siguientes al sorteo, el Emisor publicará por una sola vez en el Diario la lista de los Bonos que según el sorteo serán rescatados anticipadamente, con indicación del número y serie de cada uno de ellos. Además, copia del acta se remitirá a más tardar al Día Hábil Bancario siguiente a la realización del sorteo al Banco Pagador y al DCV, para que éste último pueda informar a través de sus propios sistemas del resultado del sorteo a sus depositantes. Si en el sorteo resultaren rescatados Bonos desmaterializados, esto es, que estuvieren en depósito en el DCV, se aplicará lo dispuesto en el Reglamento del DCV para determinar los depositantes cuyos Bonos han sido rescatados, conforme lo dispuesto en el Artículo nueve de la Ley del DCV.

e. Rescate Total. En caso que el rescate anticipado contemple la totalidad de los Bonos en circulación de la Línea o de una o más series de una de ellas, el Emisor publicará un aviso por una sola vez en el Diario, indicando este hecho y el mecanismo para determinar la Tasa de Prepago, si correspondiere, y se notificará al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV mediante carta entregada en sus domicilios por Notario, todo ello con a lo menos treinta días de anticipación a la fecha en que se efectúe el rescate anticipado. Igualmente, se procurará que el DCV informe de esta circunstancia a sus depositantes a través de sus propios sistemas.

f. Información. Tanto para el caso de amortización extraordinaria parcial como total de los Bonos, el aviso en el Diario y la carta al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV deberán indicar el mecanismo para calcular la Tasa de Prepago o señalar la cláusula del Contrato de Emisión donde se establece la forma de determinar la Tasa de Prepago, si correspondiere. Asimismo, el aviso y las

mencionadas cartas deberán contener la oportunidad en que la Tasa de Prepago será comunicada al Representante de los Tenedores de Bonos. Finalmente, si los Bonos se rescataren por un monto equivalente al saldo insoluto del capital más los reajustes e intereses de los Bonos devengados a esa fecha, el aviso deberá indicar el valor del rescate correspondiente a cada uno de ellos.

g. Fecha de Rescate. La fecha elegida para efectuar el rescate anticipado, sea parcial o total, deberá ser un Día Hábil Bancario. Los intereses y reajustes de los Bonos rescatados se devengarán sólo hasta el día en que se efectúe el rescate anticipado. Los intereses y reajustes de los Bonos sorteados cesarán y serán pagaderos en la fecha en que se efectúe el pago del rescate anticipado correspondiente.-

4.4.7 Garantías

Los Bonos emitidos con cargo a la Línea no tendrán garantía alguna, salvo el derecho de prenda general sobre los bienes del Emisor de acuerdo a los artículos 2.465 y 2.469 del Código Civil.

4.4.8 Uso de los fondos

Uso general de los fondos

Los fondos provenientes de la colocación de los Bonos que se emitan con cargo a la Línea se destinarán a /i/ el refinanciamiento de pasivos de corto y largo plazo del Emisor y/o sus Filiales, independientemente de que estén expresados en moneda nacional o extranjera; y/o /ii/ al financiamiento del programa de inversiones del Emisor y/o sus Filiales; y/o /iii/ a otros fines corporativos generales del Emisor y/o sus Filiales. Los fondos se podrán destinar exclusivamente a uno de los referidos fines o, simultáneamente, a dos o más de ellos y en las proporciones que se indiquen en cada una de las emisiones de bonos con cargo a las líneas en las respectivas Escrituras Complementarias.

Uso específico de los fondos

Los fondos provenientes de la colocación de los Bonos Serie D se destinarán en (i) un 67,5% al prepago de créditos hipotecarios contratados con Itaú-Corpbanca; (ii) un 20% al prepago de derivados contratados con Itaú-Corpbanca; y (iii) el 12,5% restante al prepago de leasings y líneas de crédito vigentes..

4.4.9 Clasificaciones de riesgo

Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada

Categoría: A, tendencia estable

ICR Clasificadora de Riesgo Limitada

Categoría: A, tendencia estable

Los Estados Financieros utilizados por las señaladas clasificadoras de riesgo para efectuar sus respectivas clasificaciones corresponden a marzo de 2019.

Durante los últimos 12 meses ni el Emisor, ni la Línea de Bonos cuya inscripción se solicita a través de este prospecto, han sido objeto de clasificaciones de solvencia o similares por clasificadoras de riesgo distintas a las que aquí se mencionan.

4.4.10 Características específicas de la emisión

Monto Emisión a Colocar:

Serie D: 2.000.000 Unidades de Fomento.

Se deja expresa constancia que el Emisor sólo podrá colocar Bonos por un valor nominal total máximo de hasta dos millones de Unidades de Fomento, considerando conjuntamente los Bonos Serie D, emitidos mediante la Escritura Complementaria, así como los Bonos Serie E y los Bonos Serie F, emitidos mediante escritura complementaria otorgada con fecha 1 de julio de 2019 y en la Notaría de don Iván Torrealba Acevedo, bajo el repertorio número 10660-2019, con cargo a la línea inscrita en el Registro de Valores de la CMF bajo el número 952 de fecha 28 de junio de 2019.

Series:

Bonos Serie D: desde el N°1 hasta el N°4.000, ambos inclusive.

Cantidad de Bonos:

La Serie D comprende 4.000 Bonos

Cortes:

El valor nominal de cada Bono de la Serie D será de UF 500.

Valor Nominal de las Series:

La Serie D considera Bonos por un valor nominal de hasta UF 2.000.000.

Reajutable/No Reajutable:

Los Bonos de la Serie D estarán expresados en Unidades de Fomento y, por tanto, el monto de los mismos se reajustará según la variación que experimente el valor de la Unidad de Fomento, debiendo pagarse en su equivalente en Pesos al día del vencimiento del respectivo cupón. Para estos efectos, se tendrán por válidas las publicaciones del valor de la Unidad de Fomento que haga en el Diario Oficial el Banco Central de Chile de conformidad al número nueve del artículo treinta y cinco de la ley número dieciocho mil ochocientos cuarenta o el organismo que lo reemplace o suceda para estos efectos.

Tasa de Interés:

Los Bonos Serie D devengarán, sobre el capital insoluto expresado en Unidades de Fomento, un interés anual de 1,10%, compuesto, vencido, calculado sobre la base de semestres iguales de 180 días equivalente a 0,5485%.

Fecha de Inicio Devengo de Intereses y Reajustes:

Los intereses de los Bonos Serie D se devengarán desde el 15 de junio de 2019.

Tablas de Desarrollo:

Cupón	Cuota de Intereses	Cuota de Amortizaciones	Fecha de	Interés	Amortización	Valor Cuota	Saldo insoluto
			Vencimiento				
1	1	0	15 de diciembre de 2019	2,7425	0,0000	2,7425	500,0000
2	2	0	15 de junio de 2020	2,7425	0,0000	2,7425	500,0000
3	3	0	15 de diciembre de 2020	2,7425	0,0000	2,7425	500,0000
4	4	0	15 de junio de 2021	2,7425	0,0000	2,7425	500,0000
5	5	0	15 de diciembre de 2021	2,7425	0,0000	2,7425	500,0000
6	6	0	15 de junio de 2022	2,7425	0,0000	2,7425	500,0000
7	7	0	15 de diciembre de 2022	2,7425	0,0000	2,7425	500,0000
8	8	0	15 de junio de 2023	2,7425	0,0000	2,7425	500,0000
9	9	0	15 de diciembre de 2023	2,7425	0,0000	2,7425	500,0000
10	10	1	15 de junio de 2024	2,7425	500,0000	502,7425	0,0000

Fecha Amortización Extraordinaria:

El Emisor podrá rescatar anticipadamente en forma total o parcial los Bonos Serie D a partir del 15 de junio de 2021, a un valor equivalente al mayor valor entre: /x/ el equivalente al saldo insoluto del capital de los Bonos objeto de amortización extraordinaria; e /y/ el resultado de la suma de los valores presentes de los cupones de intereses y capital de los Bonos pendientes de pago a la fecha de rescate anticipado, indicados en la Tabla de Desarrollo de la Serie D, excluidos los intereses devengados hasta la fecha de prepago, descontados a la Tasa de Prepago en ambos casos más los intereses devengados y no pagados a la fecha de rescate anticipado. Para efectos de calcular la Tasa de Prepago, se considerará la Tasa Referencial más 60 puntos porcentuales.

Plazo de Colocación:

El plazo de colocación de los Bonos Serie D será de 6 meses, contados a partir de la fecha de la emisión del oficio por el que la Comisión para el Mercado Financiero autorice la emisión de los Bonos Serie D. Los Bonos que no se colocaren en dicho plazo quedarán sin efecto.

Régimen Tributario:

Los Bonos Serie D se acogen al régimen tributario establecido en el artículo ciento cuatro de la Ley sobre Impuesto a la Renta contenida en el Decreto Ley Número ochocientos veinticuatro, de mil novecientos setenta y cuatro y sus modificaciones.

Para estos efectos, además de la Tasa de Carátula, el Emisor determinará, después de cada colocación, una tasa de interés fiscal para los efectos del cálculo de los intereses devengados, en los términos establecidos en el numeral uno del referido artículo ciento cuatro. La tasa de interés fiscal será informada por el Emisor a la CMF el mismo día de la colocación de que se trate.

Se deja expresa constancia que de acuerdo a lo dispuesto en el inciso final del artículo setenta y cuatro número siete de la Ley sobre Impuesto a la Renta, el Emisor se exceptúa de la obligación de retención que se establece en dicho numeral, debiendo efectuarse la retención en la forma señalada en el numeral ocho del mismo artículo. Los contribuyentes sin domicilio ni residencia en Chile deben contratar o designar un representante, custodio, intermediario, depósito de valores u otra persona domiciliada o constituida en el país, que sea responsable de cumplir con las obligaciones tributarias que les afecten.

4.4.11 Procedimiento para Bonos convertibles

Estos bonos no serán convertibles en acciones del Emisor.

4.5 Resguardos y *Covenants* a favor de los Tenedores de Bonos

4.5.1 Obligaciones, limitaciones y prohibiciones del Emisor

Mientras el Emisor no haya pagado a los Tenedores el total del capital, reajustes e intereses de los Bonos que se coloquen con cargo a esta Línea, el Emisor se sujetará a las siguientes obligaciones, limitaciones y prohibiciones, sin perjuicio de otras que le sean aplicables conforme a las normas generales de la legislación pertinente:

Uno: Cumplimiento de la legislación aplicable. Cumplir con las leyes, reglamentos y demás disposiciones legales que le sean aplicables, debiendo incluirse en dicho cumplimiento, sin limitación alguna, el pago en tiempo y forma de todos los impuestos, tributos, tasas, derechos y cargos que afecten al propio Emisor o a sus bienes muebles e inmuebles, salvo aquellos que impugne de buena fe y de acuerdo a los procedimientos judiciales y/o administrativos pertinentes, y siempre que, en este caso, se mantengan reservas adecuadas para cubrir tal contingencia, de conformidad con las normas contables generalmente aceptadas en la República de Chile.-

Dos: Sistemas de Contabilidad, Auditoría. /A/ El Emisor deberá establecer y mantener adecuados sistemas de contabilidad sobre la base de IFRS y las instrucciones de la CMF al efecto, y efectuar las provisiones que surjan de contingencias adversas que, a juicio de la administración y los auditores externos del Emisor, deban ser reflejadas en sus Estados Financieros. Además, deberá contratar y mantener a alguna empresa de auditoría externa regida por el Título XXVIII de la Ley de Mercado de Valores para el examen y análisis de los Estados Financieros del Emisor, respecto de los cuales la respectiva empresa de auditoría externa deberá emitir una opinión respecto de los Estados Financieros al treinta y uno de diciembre de cada año.-

/B/ Se acuerda expresamente que /i/ si por disposición de la CMF se modificare la normativa contable actualmente vigente sustituyendo o modificando las normas IFRS o los criterios de valorización de los activos o pasivos registrados en dicha contabilidad, y ello afectare una o más obligaciones, limitaciones o prohibiciones contempladas en la Cláusula Décima o cualquiera de las disposiciones del Contrato de Emisión / los "Resguardos"/, y/o /ii/ si se modificaren por la entidad facultada para definir las normas contables IFRS los criterios de valorización establecidos para las partidas contables de los actuales Estados Financieros, y ello afectare uno o más de los Resguardos, se seguirá el procedimiento que se establece en la letra /C/ siguiente.

/C/ En el evento indicado en la letra /B/ anterior, una vez entregados a la CMF los Estados Financieros conforme a su nueva presentación, el Emisor solicitará a sus auditores externos, o a alguna empresa de auditoría externa inscrita en el Registro de Empresas de Auditoría Externa que lleva la CMF que al efecto designe el Emisor, que éstos procedan a lo siguiente: /i/ efectuar una homologación de las cuentas contables de los anteriores Estados Financieros y su nueva presentación; y /ii/ emitir un informe respecto de dicha homologación, indicando la equivalencia de las cuentas contables de los anteriores Estados Financieros y su nueva presentación. Dentro del plazo que vence en la fecha de entrega de los siguientes Estados Financieros, el Representante y el Emisor deberán suscribir una escritura pública en que se deje constancia de las cuentas de los Estados Financieros a que se hace referencia en el Contrato de Emisión, en conformidad a lo indicado en el informe que al efecto hayan evacuado los referidos auditores externos, según se señala en el numeral /ii/ de esta letra /C/. Dentro del mismo plazo antes indicado, el Emisor deberá ingresar a la CMF la solicitud relativa a esta modificación al Contrato de Emisión, junto con la documentación respectiva. Para lo anterior, no se requerirá de consentimiento previo de los Tenedores de Bonos, sin perjuicio que el Representante

deberá comunicar las modificaciones al Contrato de Emisión mediante un aviso publicado en el Diario dentro de los diez días hábiles siguientes a la inscripción de la respectiva modificación en el Registro de Valores que lleva la CMF. Serán de cargo del Emisor todos los gastos que se deriven de lo anterior. En los casos mencionados precedentemente, y mientras el Contrato de Emisión no sea modificado conforme al procedimiento anterior, no se considerará que el Emisor ha incumplido el Contrato de Emisión cuando a consecuencia exclusiva de dichas circunstancias el Emisor dejare de cumplir con una o más de los Resguardos. Se deja constancia que el procedimiento indicado en la presente disposición tiene por objeto modificar el Contrato exclusivamente para ajustarlo a cambios en las normas contables aplicables y, en ningún caso, a consecuencia de variaciones en las condiciones de mercado que afecten al Emisor.- Por otra parte, no será necesario modificar el Contrato de Emisión en caso que sólo se cambien los nombres de las cuentas o partidas de los Estados Financieros actualmente vigentes y/o se realizaran nuevas agrupaciones de dichas cuentas o partidas, afectando la definición de las cuentas y partidas referidas en el Contrato de Emisión y ello afectare o no a uno o más de los Resguardos del Emisor. En este caso, el Emisor deberá informar al Representante de los Tenedores de Bonos dentro del plazo de quince días hábiles contado desde que las nuevas disposiciones hayan sido reflejadas por primera vez en sus Estados Financieros, debiendo acompañar a su presentación un informe de su empresa de auditoría externa que explique la manera en que han sido afectadas las definiciones de las cuentas y partidas descritas en el presente Contrato de Emisión.

Tres: Clasificación de Riesgo. Contratar y mantener, en forma continua e ininterrumpida, al menos dos entidades clasificadoras de riesgo inscritas en el registro pertinente de la CMF, que efectúen la clasificación de los Bonos. Dichas entidades clasificadoras de riesgo podrán ser reemplazadas en la medida que se cumpla con la obligación de mantener dos clasificaciones en forma continua e ininterrumpida.

Cuatro: Información al Representante. Enviar al Representante, en el mismo plazo en que deba entregarla a la CMF, copia de toda la información que conforme a la legislación chilena esté obligado a enviar a ésta última y siempre que no tenga la calidad de información reservada. El Emisor deberá también enviar al Representante, en el mismo plazo en que deban entregarse a la CMF, copia de sus Estados Financieros trimestrales y anuales. Asimismo, el Emisor enviará al Representante copias de los informes de clasificación de riesgo de la presente Línea, a más tardar dentro de los treinta días siguientes en que sean recibidos de sus clasificadores privados. Finalmente, el Emisor se obliga a informar al Representante de los Tenedores de Bonos, dentro del mismo plazo en que deban entregarse los Estados Financieros a la CMF, del cumplimiento continuo y permanente de las obligaciones contraídas en el Contrato de Emisión, así como el cálculo de los indicadores financieros señalados en los números siete y ocho de la presente sección 4.5.1 y cualquier otra información relevante que requiera la CMF acerca de él, que corresponda ser informada a acreedores y/o accionistas.-

Cinco: Operaciones con Partes Relacionadas. No efectuar inversiones en instrumentos emitidos por partes relacionadas, ni efectuar con estas partes otras operaciones ajenas al giro habitual, en condiciones que sean más desfavorables al Emisor en relación a las que imperen en el mercado, según lo dispuesto en el artículo cuarenta y cuatro de la Ley de Sociedades Anónimas. Se estará a la definición de "partes relacionadas" que da el artículo ciento cuarenta y seis de la Ley de Sociedades Anónimas.

Seis: Seguros. Mantener seguros que protejan los activos fijos del Emisor de acuerdo a las prácticas usuales de la industria en que opera el Emisor, en la medida que tales seguros se encuentren usualmente disponibles en el mercado de seguros.

Siete: Nivel de Endeudamiento. Mantener, en sus Estados Financieros trimestrales, un nivel de Nivel de Endeudamiento menor o igual a dos veces. Para estos efectos, el Nivel de Endeudamiento estará definido como la razón entre Deuda Financiera Neta y Patrimonio Neto Total. El Emisor se obliga a incluir en una Nota de los Estados Financieros, el valor en que se encuentra el índice aquí descrito, señalando si cumple con el límite establecido e indicando el detalle y monto de las cuentas que lo componen.

Se hace presente que al 31 de marzo de 2019 el Nivel de Endeudamiento corresponde a 1,27 veces.

El detalle de las cuentas con los respectivos montos utilizados para el cálculo anterior se resume a continuación (en miles de pesos):

Deuda Financiera Neta (M\$): 358.826.095

Otros pasivos financieros, corrientes: 33.177.690

Otros pasivos financieros, no corrientes: 333.334.329

Efectivo y equivalentes al efectivo: 7.685.924

Patrimonio Neto Total (M\$): 283.235.299

Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora: 273.794.522

Participaciones no controladoras: 9.440.707

Activos Libres de Gravámenes. A contar del treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho, mantener un ratio entre /i/ la suma de Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes e Inversiones Contabilizadas Utilizando el Método de la Participación Libres de Gravámenes y /ii/ Deuda Financiera Neta sin Garantías, por un valor de al menos uno coma tres veces.- A contar del treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho, el Emisor se obliga a incluir en una Nota de los Estados Financieros, el valor en que se encuentra el índice aquí descrito, señalando si cumple con el límite establecido e indicando el detalle y monto de las cuentas que los componen.

Se hace presente que al 31 de marzo de 2019 el valor de este indicador alcanza 1,68 veces.

Valor Activos Sin Gravamen (M\$): 94.327.716

Deuda Financiera NETA sin garantía (M\$): 56.156.652

Deuda financiera total sin garantía (M\$): 63.842.576

Efectivo y Equivalentes (M\$): 7.685.924

4.5.2 Mantención, Sustitución o Renovación de Activos

Causal de Pago Anticipado

Si durante la vigencia de la presente Línea el Emisor dejare de mantener Activos Esenciales, según dicho término se define en la sección 3.7 de este prospecto, se verificará la "Causal de Opción de Pago Anticipado", en virtud de la cual, el Emisor deberá ofrecer a cada uno de los Tenedores de Bonos una opción de rescate voluntario en idénticas condiciones para todos ellos, en conformidad con lo establecido en el artículo ciento treinta de la Ley de Mercado de Valores y con arreglo a los términos que a continuación se indican. Tan pronto se verifique la Causal de Opción de Pago Anticipado, nacerá para cada uno de los Tenedores de Bonos la opción de exigir al Emisor durante el plazo de ejercicio de la opción, según este término se define más adelante, el pago anticipado de la totalidad de los Bonos de que sea titular, en adelante la "Opción de Pago Anticipado".

En caso de ejercerse la Opción de Pago Anticipado por un Tenedor de Bonos, la que tendrá carácter individual y no estará sujeta de modo alguno a las mayorías establecidas en las cláusulas referidas a las Juntas de Tenedores de Bonos del Contrato de Emisión, se pagará a aquél una suma igual al monto del capital insoluto de los Bonos de que sea titular, más los intereses devengados y no pagados hasta la fecha en que se efectúe el pago anticipado, en adelante la "Cantidad a Prepagar".

El Emisor deberá informar la ocurrencia de la Causal de Opción de Pago Anticipado al Representante de los Tenedores de Bonos, tan pronto como ello ocurra o llegue a su conocimiento. Contra el recibo de dicha comunicación, el Representante de los Tenedores de Bonos, deberá citar a una Junta de Tenedores de Bonos a la brevedad posible, pero en todo caso, no más allá de treinta Días Hábiles

Bancarios contados desde la fecha en que haya recibido el respectivo aviso por parte del Emisor, a fin de informar a dichos Tenedores de Bonos acerca de la ocurrencia de la Causal de Opción de Pago Anticipado.

Dentro del plazo de treinta Días Hábiles Bancarios contado desde la fecha de celebración de la respectiva Junta de Tenedores de Bonos, en adelante el “Plazo de Ejercicio de la Opción”, los Tenedores de Bonos, sea que hayan o no concurrido a la Junta, podrán ejercer la Opción de Pago Anticipado mediante comunicación escrita enviada al Representante de los Tenedores de Bonos, por carta certificada o por presentación escrita entregada en el domicilio del Representante de los Tenedores de Bonos, mediante Notario Público que así lo certifique.

El ejercicio de la Opción de Pago Anticipado será irrevocable y deberá referirse a la totalidad de los Bonos de que el respectivo Tenedor de Bonos sea titular. La circunstancia de no enviar la referida comunicación o enviarla fuera de plazo o forma, se tendrá como rechazo al ejercicio de la Opción de Pago Anticipado por parte del Tenedor de Bonos.

La cantidad a prepagar deberá ser pagada por el Emisor a los Tenedores de Bonos que hayan ejercido la Opción de Pago Anticipado en una fecha determinada por el Emisor, que deberá ser entre la del vencimiento del Plazo de Ejercicio de la Opción y los sesenta Días Hábiles Bancarios siguientes a dicha fecha. El Emisor deberá publicar un aviso en el Diario, indicando la fecha y lugar de pago, con una anticipación de a lo menos veinte Días Hábiles Bancarios a la señalada fecha de pago.

El pago se efectuará contra la presentación y cancelación de los títulos y cupones respectivos, en el caso de Bonos materializados, o contra la presentación del certificado correspondiente, que para el efecto otorgará el DCV, de acuerdo a lo establecido en la Ley del DCV y su Reglamento, en el caso de Bonos desmaterializados.

4.5.3 Mayores Medidas de Protección

Los Tenedores de Bonos, por intermedio del Representante de los Tenedores de Bonos y previo acuerdo de la Junta de Tenedores de Bonos, adoptado con el quórum establecido en el artículo ciento veinticuatro de la Ley de Mercado Valores, esto es, con la mayoría absoluta de los votos de los Bonos presentes en una Junta constituida con la asistencia de la mayoría absoluta de los votos de los Bonos en circulación emitidos con cargo a esta Línea, en primera citación, o con los que asistan, en segunda citación, podrán hacer exigible íntegra y anticipadamente el capital insoluto, los reajustes y los intereses devengados por la totalidad de los Bonos emitidos con cargo a esta Línea, aceptando por lo tanto, que todas las obligaciones asumidas para con los Tenedores de Bonos en virtud del Contrato de Emisión se consideren como de plazo vencido, en la misma fecha en que la junta de Tenedores de Bonos adopte el acuerdo respectivo, en caso que ocurriere uno o más de los siguientes eventos y mientras los bonos se mantengan vigentes:

Uno: Mora o Simple Retardo en el Pago de los Bonos.- Si el Emisor incurriere en mora o simple retardo en el pago de cualquier cuota de intereses, reajustes y/o amortizaciones de capital de los Bonos transcurridos que fueren tres días desde la fecha de vencimiento respectiva, sin que se hubiere dado solución a dicho incumplimiento, sin perjuicio de la obligación de pagar los intereses penales pactados en la Cláusula Séptima número Tres del Contrato de Emisión o en la respectiva Escritura Complementaria. No constituirá mora del Emisor el atraso en el cobro en que incurra un Tenedor de Bonos.

Dos: Declaraciones Falsas o Incompletas: Si cualquier declaración efectuada por el Emisor en los Documentos de la Emisión o en los instrumentos otorgados o suscritos con motivo de la obligación de información derivada del Contrato de Emisión, fuere o resultare ser dolosamente falsa o dolosamente incompleta, y no hubiere subsanado tal infracción dentro de los sesenta días siguientes a la fecha en

que hubiese sido requerido por escrito para tales efectos por el Representante mediante correo certificado.

Tres: Incumplimiento Obligaciones del Contrato de Emisión: Si el Emisor infringiera cualquiera de las obligaciones indicadas en la Sección 4.5.1 precedente y no hubiere subsanado tal infracción dentro de: /a/ noventa días siguientes tratándose de las obligaciones de carácter financiero, indicada en los numerales siete y ocho de la sección 4.5.1 anterior; o /b/ dentro de los sesenta días siguientes tratándose de las demás obligaciones, a contar de la fecha, en cada caso, en que hubiese sido requerido por escrito para tales efectos por el Representante mediante correo certificado. El Representante de los Tenedores de Bonos deberá despachar al Emisor el aviso antes mencionado dentro de los tres Días Hábiles Bancarios siguientes a la fecha en que hubiere verificado el respectivo incumplimiento o infracción del Emisor.

Cuatro: Mora o Simple Retardo en el Pago de Obligaciones: Si el Emisor o cualquiera de sus Filiales no subsanare dentro de un plazo de sesenta días hábiles una situación de mora o simple retardo en el pago de obligaciones de dinero que, individualmente o en su conjunto, exceda el equivalente al cinco por ciento del Total de Activos del Emisor, según se registre en su último Estado Financiero trimestral, y la fecha de pago de las obligaciones incluidas en ese monto no se hubieran expresamente prorrogado y/o pagado. En dicho monto no se considerarán las obligaciones que se encuentren sujetas a juicios o litigios pendientes por obligaciones no reconocidas por el Emisor en su contabilidad. Para estos efectos, se usará como base de conversión el tipo de cambio o paridad utilizado en la preparación del Estado Financiero respectivo.

Cinco: Aceleración de Créditos: Si cualquier otro acreedor del Emisor o de sus Filiales cobrare legítimamente a aquél o a ésta la totalidad de un crédito por préstamo de dinero sujeto a plazo, en virtud de haber ejercido el derecho de anticipar el vencimiento del respectivo crédito por una causal de incumplimiento por parte del Emisor o de sus Filiales, según el caso, contenida en el Contrato que dé cuenta del respectivo préstamo. Se exceptúan, sin embargo, los casos en que la causal consista en el incumplimiento de una obligación de préstamo de dinero cuyo monto no exceda del equivalente del cinco por ciento del Total de Activos del Emisor, según se registre en su último Estado Financiero trimestral. Para estos efectos, se usará como base de conversión el tipo de cambio o paridad utilizado en la preparación del Estado Financiero respectivo.

Seis: Liquidación o Insolvencia: Si el Emisor o cualquiera de sus Filiales /i/ fuere declarado en liquidación por sentencia judicial firme o ejecutoriada; /ii/ formulare proposiciones de convenio judicial o extrajudicial o arreglo de pago a sus acreedores, de acuerdo con la Ley veinte mil setecientos veinte o la que la modifique o reemplace; /iii/ hiciera alguna declaración por medio de la cual reconozca su incapacidad para pagar sus obligaciones en los respectivos vencimientos; o, /iv/ no subsanare dentro del plazo de sesenta días, contados desde la respectiva ocurrencia, una situación de cesación de pagos o insolvencia.-

Siete: Disolución del Emisor: Si se modificare el plazo de duración del Emisor o de cualquiera de sus Filiales a una fecha anterior al plazo de vigencia de los Bonos o si se disolviera o liquidare el Emisor o cualquiera de sus Filiales antes del vencimiento de los Bonos, a excepción de aquellos procesos de reorganización empresarial, en que todas las obligaciones emanadas del Contrato de Emisión y sus Escrituras Complementarias sean asumidas o sean aplicables a la o las sociedades que sobrevivan a esos procesos de reorganización empresarial, sin excepción alguna.

Ocho: Garantías Reales y/o Leasings. Si, en el futuro, el Emisor y/o cualquiera de sus Filiales celebraren una operación de leasing financiero u otorgaren garantías reales, esto es, hipotecas o prendas, con el objeto de caucionar obligaciones derivadas de nuevas emisiones de bonos, o cualquier otra operación de crédito de dinero existente a la fecha del Contrato de Emisión o que contraigan en el futuro, en la medida que el monto total acumulado de todas las garantías reales y/o leasings financieros exceda el

diez por ciento del Total de Activos del Emisor. No obstante lo anterior, para efectos del cálculo del referido monto no se considerarán las operaciones de leasing o garantías reales: /uno/ existentes a la fecha del Contrato de Emisión y las que se celebren o constituyan en el futuro para caucionar las renovaciones, prórrogas o refinanciamiento de aquéllas, sea o no con el mismo acreedor, en la medida que se constituyan sobre los mismos bienes; /dos/ celebradas u otorgadas para financiar, refinanciar o amortizar el precio de compra o costos, incluidos los de construcción y operación, de activos adquiridos o contruidos con posterioridad al Contrato de Emisión, siempre que la respectiva garantía o el leasing recaiga sobre los expresados activos; /tres/ celebradas u otorgadas para financiar, refinanciar o amortizar el precio de compra o el saldo de precio de acciones o derechos sociales de sociedades que participen en las áreas de negocio del Emisor, siempre que la respectiva garantía o el leasing recaiga, según corresponda, sobre las expresadas acciones o derechos sociales o los activos de propiedad de la sociedad cuyas acciones o derechos se adquieren; /cuatro/ que se celebren u otorguen por parte del Emisor en favor de sus Filiales o viceversa destinadas a caucionar obligaciones entre ellas; /cinco/ celebradas u otorgadas por una sociedad que posteriormente se fusione o se absorba con el Emisor o sus Filiales o se constituya en su filial; /seis/ celebradas u otorgadas sobre activos adquiridos por el Emisor o sus Filiales con posterioridad al Contrato, que se encuentren constituidas antes de su compra; /siete/ cuyo otorgamiento sea obligatorio conforme a la legislación aplicable, o su constitución emane de la ley; y /ocho/ prórroga, renovación, sustitución o reemplazo de cualquiera de las garantías o contratos de leasing mencionadas en los puntos /uno/ a /siete/ anteriores, ambos inclusive. No obstante, el Emisor y sus Filiales siempre podrán otorgar garantías reales con el efecto de garantizar nuevas emisiones de bonos o a cualquier otra operación de crédito de dinero u otros créditos, distintos de los indicados en los puntos /uno/ a /siete/ precedentes, si previa o simultáneamente, constituyen garantías al menos proporcionalmente equivalentes a favor de los Tenedores de Bonos que se hubieren emitido con cargo a esta Línea. En este caso, la proporcionalidad de las garantías será calificada en cada oportunidad por el Representante de los Tenedores de Bonos considerando para estos efectos el valor de la garantía y el monto de la obligación garantizada, quien, de estimarla suficiente, concurrirá al otorgamiento de los instrumentos constitutivos de las garantías a favor de los Tenedores de Bonos. En caso de falta de acuerdo entre el Representante de los Tenedores de Bonos y el Emisor respecto de la proporcionalidad de las garantías, el asunto será sometido al conocimiento y decisión del árbitro que se designe en conformidad a la cláusula Décimo Quinta del Contrato de Emisión, quién resolverá con las facultades ahí señaladas y determinará en definitiva la proporcionalidad referida, procediendo sólo después de dicha resolución el Emisor a la constitución de garantías a favor de aquellas otras obligaciones. El Emisor revelará en una nota de sus Estados Financieros, los antecedentes necesarios para verificar el compromiso que asume en este numeral.

4.5.4 Efecto De Fusiones, Divisiones, Transformación y Otros Actos Jurídicos

Sólo podrán llevarse a efecto dando cumplimiento a la normativa aplicable la fusión, división o transformación del Emisor; la enajenación de activos y pasivos del Emisor; y la creación de Filiales del Emisor. Los efectos que tendrán tales actos jurídicos en relación al Contrato de Emisión y a los derechos de los Tenedores de Bonos, serán los siguientes:

Uno: Fusión. En caso de fusión del Emisor con otra u otras sociedades, sea por creación o por incorporación, la nueva entidad que se constituya o la absorbente, en su caso, asumirá todas y cada una de las obligaciones que el Contrato de Emisión impone al Emisor;

Dos: División. Si se produjere una división del Emisor, serán responsables solidariamente de las obligaciones contraídas por el Emisor en virtud del Contrato de Emisión y en las Escrituras Complementarias, todas las entidades que surjan de la división, sin perjuicio de lo siguiente: /a/ que entre tales entidades resultantes pueda estipularse que las obligaciones de pago de los Bonos serán proporcionales a la cuantía del patrimonio del Emisor que a cada una de ellas se asigne, u otra proporción cualquiera; y /b/ de toda modificación al Contrato de Emisión y a sus Escrituras Complementarias que pudiera convenirse con el Representante de los Tenedores de Bonos, siempre

que éste actúe debidamente autorizado por la Junta de Tenedores de Bonos respectiva y en materias de competencia de dicha junta;

Tres: Transformación. Si el Emisor alterase su naturaleza jurídica, todas las obligaciones emanadas del Contrato de Emisión, serán aplicables a la entidad transformada, sin excepción alguna, manteniéndose inalterados todos los términos y condiciones del Contrato de Emisión;

Cuatro: Creación de Filiales. Las circunstancias de creación de una Filial no tendrán efecto en las obligaciones contraídas por el Emisor en virtud del Contrato de Emisión y en las Escrituras Complementarias;

Cinco: Absorción de Filiales. En el caso de la absorción de una filial directa, ello no afectará los derechos de los Tenedores de Bonos ni las obligaciones del Emisor bajo el Contrato de Emisión.

Seis: Enajenación de Activos y Pasivos. Tratándose de la enajenación de activos o pasivos, sea que dicha enajenación se realice a personas relacionadas al Emisor o a terceros, éste velará porque la operación de enajenación se ajuste en precio, términos y condiciones a aquéllas que prevalezcan en el mercado al momento de su celebración. La referida enajenación no afectará los derechos de los Tenedores de Bonos ni las obligaciones del Emisor bajo el Contrato de Emisión

5.0 DESCRIPCIÓN DE LA COLOCACIÓN

5.1 Mecanismo de colocación

La colocación de los Bonos Serie D se realizará a través de intermediarios bajo la modalidad mejor esfuerzo. Esta podrá ser realizada por medio de uno o todos los mecanismos permitidos por ley, tales como remate en bolsa, colocación privada, etc. Por el carácter desmaterializado de la emisión, esto es que el título existe bajo la forma de un registro electrónico y no como lámina física, se debe designar un encargado de custodia que en este caso es el Depósito Central de Valores S.A., el cual, mediante un sistema electrónico de anotaciones en cuenta, recibirá los títulos en depósito, para luego registrar la colocación realizando el traspaso electrónico correspondiente.

La cesión o transferencia de bonos, dado su carácter desmaterializado, y el estar depósito en el Depósito Central de Valores, Depósito de Valores, se hará, mediante cargo en la cuenta de quien transfiere y el abono en la del que adquiere, en base a una comunicación escrita por medios electrónicos que los interesados entreguen al custodio. Esta comunicación ante el DCV, será título suficiente para efectuar tal transferencia.

5.2 Colocadores

Para efectos de la presente emisión actuarán como Agentes Colocadores Santander Corredores de Bolsa Limitada e Itaú Corpbanca Corredores de Bolsa S.A.

5.3 Relación con los Colocadores

La familia Saieh, controladora del Emisor, mantiene una participación no controladora en Itaú Corpbanca. Asimismo, Jorge Andrés Saieh es miembro del directorio del Emisor y de Itaú Corpbanca.

6.0 INFORMACIÓN A LOS TENEDORES DE BONOS

6.1 Lugar de pago

Los pagos se efectuarán en la oficina del Banco de Chile, en su calidad de Banco Pagador, ubicada en Ahumada 251, Santiago, en horario bancario normal de atención al público.

6.2 Forma en que se avisará a los Tenedores de Bonos respecto de los pagos

Se informará a través de la página web del Emisor, www.vivocorp.cl

6.3 Informes financieros y demás información que el Emisor proporcionará a los Tenedores de Bonos

El Emisor deberá enviar al Representante, en el mismo plazo en que deba entregarla a la CMF, copia de toda la información que conforme a la legislación chilena esté obligado a enviar a ésta última y siempre que no tenga la calidad de información reservada. El Emisor deberá también enviar al Representante, en el mismo plazo en que deban entregarse a la CMF, copia de sus Estados Financieros trimestrales y anuales. Asimismo, el Emisor enviará al Representante copias de los informes de clasificación de riesgo de la presente Línea, a más tardar dentro de los treinta días siguientes en que sean recibidos de sus clasificadores privados. Finalmente, el Emisor se obliga a informar al Representante de los Tenedores de Bonos, dentro del mismo plazo en que deban entregarse los Estados Financieros a la CMF, del cumplimiento continuo y permanente de las obligaciones contraídas en el Contrato de Emisión, así como el cálculo de los indicadores financieros señalados en los números siete y ocho de la Sección 4.5.1 y cualquier otra información relevante que requiera la CMF acerca de él, que corresponda ser informada a acreedores y/o accionistas.

7.0 OTRA INFORMACIÓN

7.1 Representante de los Tenedores de Bonos

Banco de Chile, con domicilio en Ahumada 251, Santiago de Chile.

7.2 Encargado de la custodia

Depósito Central de Valores S.A., Depósito de Valores.

7.3 Perito(s) calificado(s)

No corresponde.

7.4 Administrador extraordinario

No corresponde.

7.5 Relación con Representante de los tenedores de bonos, encargado de la custodia, perito(s) calificado(s) y administrador extraordinario

No existe relación.

7.6 Asesores legales externos

Prieto Abogados SpA.

7.7 Auditores externos

Deloitte Auditores Consultores Limitada.

7.8 Lugares de Obtención de los Estados Financieros

Los Estados Financieros del Emisor se encontrarán disponibles en la página web de la CMF www.cmfchile.cl

Prospecto Legal
Emisión de Bonos por Serie E y Serie F

VIVOCORP

Julio 2019

PRIMERA COLOCACIÓN DE BONOS AL PORTADOR DESMATERIALIZADOS SERIES E y F CON CARGO A LA LÍNEA DE BONOS A 30 AÑOS INSCRITA BAJO EL N° 952 EN EL REGISTRO DE VALORES DE LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO CON FECHA 28 DE JUNIO DE 2019

“LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO NO SE PRONUNCIA SOBRE LA CALIDAD DE LOS VALORES OFRECIDOS COMO INVERSIÓN. LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE PROSPECTO ES DE RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL EMISOR, Y DEL O LOS INTERMEDIARIOS QUE HAN PARTICIPADO EN SU ELABORACIÓN. EL INVERSIONISTA DEBERÁ EVALUAR LA CONVENIENCIA DE LA ADQUISICIÓN DE ESTOS VALORES, TENIENDO PRESENTE QUE ÉL O LOS ÚNICOS RESPONSABLES DEL PAGO DE LOS DOCUMENTOS SON EL EMISOR Y QUIENES RESULTEN OBLIGADOS A ELLO.”



1. IDENTIFICACIÓN DEL EMISOR

Nombre o Razón Social

VivoCorp S.A.

R.U.T.

76.058.352-9

Inscripción Registro de Valores

N°1152, de 5 de enero de 2018.

Dirección

Av. Américo Vespucio 1561, Piso 5, comuna de Vitacura

Teléfono

56 2 26607150

Dirección electrónica

www.vivocorp.cl

Correo electrónico

investor@vivocorp.cl

2. ACTIVIDADES Y NEGOCIOS DE LA SOCIEDAD

2.1 Reseña Histórica

VivoCorp es una empresa filial del grupo CorpGroup, que nace el año 2007¹ bajo la denominación “Corp Group Activos Inmobiliarios S.A.” (CAI) (en adelante “Vivocorp”, la “Compañía”, la “Sociedad” 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. La Sociedad ha sido objeto de varias modificaciones a su razón social, utilizando las denominaciones HRC S.A., Corp Activos Inmobiliarios S.A., Corp Group Activos Inmobiliarios S.A., CAI Gestión Inmobiliaria S.A. y CAI Gestión Inmobiliaria SpA. Recién en diciembre de 2016 asume la denominación “VivoCorp”, al modificar su nombre o razón social a “VivoCorp SpA”, para luego en Julio de 2017 transformarse en una sociedad anónima cerrada denominada “VivoCorp S.A.”.

2009

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

2010

Nace la marca “Vivo” con el propósito de integrar bajo una imagen común los centros comerciales adquiridos el 2009. Los centros comerciales formato mall fueron denominados “Mall Vivo” y los strip centers “Punto Vivo”, que forman parte de la cartera de la compañía a lo largo del territorio nacional. Este mismo año, la Compañía adquiere su primer terreno, ubicado en la comuna de Lo Barnechea, donde se desarrollará el actual Mall Vivo Los Trapenses, hito que marca el inicio de su actividad en el desarrollo inmobiliario de centros comerciales.

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

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

2013

El 22 de diciembre de ese año se inaugura el primer proyecto desarrollado íntegramente por Vivocorp, Vivo Outlet Maipú (Av. Lo Espejo N° 943, comuna de Maipú), diferenciando aún más los formatos de la compañía con su primer outlet. El proyecto considera 9.792 m² y, entre sus clientes, se encuentran las tiendas Nike Factory Store, Rosen, Surprice y D House.

2014

¹ 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 octubre de este año se inaugura Mall Vivo Los Trapenses, proyecto desarrollado en el terreno adquirido en la comuna de Lo Barnechea, primer proyecto de la compañía que integra un centro comercial formato Mall con una torre de oficinas, continuando en la senda de cambio en los activos de la compañía.

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

2015

En 2015, se inauguró Mall Casa Costanera (Av. Nueva Costanera N° 3900, comuna de Vitacura), centro comercial ubicado en la comuna de Vitacura, en uno de los sectores más exclusivos de Santiago, enfocado a generar una experiencia de compra centrado en la moda y estilos sofisticados. Esta operación se desarrolló y se ejecutó en sociedad con Inmobiliaria Cosnav S.A. El proyecto cuenta en la actualidad con 23.109 m² y el mix de operadores incluye una tienda H&M, Cine Hoyts, Zara Home, un hotel NH Collection 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. La modificación estatutaria a su razón social se produce luego, en diciembre del año siguiente.

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 (Ruta 5 Norte esquina Regimiento Arica S/N, sector Peñuelas), ubicado en la ciudad de La Serena, Cuarta Región. Se trata del segundo Outlet inaugurado por la Compañía y cuenta con 35 tiendas en 8.635 m².

Unos meses después, se inaugura Mall Vivo San Fernando, proyecto desarrollado y ejecutado en sociedad con Inmobiliaria Andalucía S.A. Este proyecto se encuentra ubicado en pleno centro de la Sexta Región e incluye en su mix de tiendas a destacados operadores de la industria del 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, matriz en ese entonces, y la sociedad CAI Gestión Inmobiliaria SpA, modificando el nombre de la sociedad absorbente (CAI Gestión Inmobiliaria SpA) a **VivoCorp SpA**.

2017

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

Durante el primer semestre se inauguró Vivo Outlet La Florida (Av. La Florida N° 8988), ubicado en la comuna de La Florida. Incluye en su variada propuesta comercial las tiendas Corona, Tricot, Rosen, Surprise, D House y Cannon, además de restaurantes y sectores de entretenimiento. Adicionalmente, ya

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

En septiembre se inaugura mall Vivo Coquimbo (Baquedano N° 86, comuna de Coquimbo), lo que constituye un ícono muy importante en el sector y el primer centro comercial de la ciudad de Coquimbo. El proyecto cuenta con locales H&M, Paris, Hites, Ripley y cine Hoyts como tiendas anclas, locales de entretención, patio de comidas y tiendas menores de diversas marcas.

En noviembre abre a público Vivo Outlet Temuco (Av. Las Quilas N° 1605, comuna de Temuco), primer centro comercial en ese formato en la región de la Araucanía. Cuenta con un mix variado de tiendas menores y restaurantes de comida al paso.

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

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

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

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

2018

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

Asimismo, mediante hecho esencial, el día 25 de enero del 2018, se informa la colocación de bonos desmaterializados y al portador con cargo a las líneas a 10 y 30 años, inscritas en el registro de valores de la Comisión para el Mercado Financiero bajo los números 883 (serie B) y 882 (serie C). La serie B se colocó a una tasa de interés del 2,41%, por un monto de 1.000.000 UF, con vencimiento del día 5 de enero del 2023. Para el caso de la serie C, se colocó a una tasa de interés del 3,39%, por un monto de 1.000.000 UF, con vencimiento el día 5 de enero del 2039.

Durante el mes de diciembre de 2018, se realizó la venta, cesión y transferencia de los siguientes activos, incorporados en la memoria correspondiente al año 2017: Alvi Independencia, Alvi Centro de Distribución, Alvi La Pintana, Alvi Lo Prado, Alvi Pajaritos, Alvi Peñalolén, Alvi Concha y Toro, Alvi Puente Alto, Alvi Quilicura, Alvi Recoleta, Alvi Renca, Alvi Departamental, Alvi Vespucio, Alvi Valparaíso, Alvi Belloto, Alvi Rancagua, Alvi Temuco, Alvi Puerto Montt, Alvi Chillán.

2019

Con fecha 21 de enero de 2019, mediante un hecho esencial, la Compañía comunicó la venta del 60% de la sociedad Desarrollos Comerciales S.A. A Rentas Patio I Spa por un total de \$14.100.944.651. Esta sociedad contaba con 9 activos en formato Strip Center por un ABL de 32.042 m² y su resultado no consolidaba en los EEFF de Vivocorp S.A..

Con fecha 1 de abril de 2019, Inversiones Terra Spa. procedió a comprar el 36,61% de las acciones de VivoCorp Holding Spa por \$73.542.906.798 pertenecientes a VolcomCapital Capital Estructurado, además de una acción que el fondo mantenía directamente en Vivocorp S.A. Con esto, se dio término a los pactos de accionistas vigentes entre Terra y el Fondo, además de la renuncia de José Miguel Bulnes al directorio de ambas entidades. En reemplazo de José Miguel Bulnes se incorporó Francisca Saieh Guzmán.

Con fecha 25 de abril de 2019, Inversiones Terra Spa. y BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión acordaron la incorporación del Fondo al 20% de VivoCorp S.A. a más tardar el día 15 de junio de 2019 por un total de 1.882.566 Unidades de Fomento. La transacción está sujeta a (i) resultado del proceso de due diligence; (ii) que la Asamblea Extraordinaria de Aportantes apruebe la modificación de su reglamento interno referido a su política de Inversión; y (iii) que exista acuerdo en los textos finales de los documentos en los cuales se realizará la transacción.

2.2 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 m² suma más de 10.000 en el caso que sean abiertos o de 7.000 m² en caso que sean cerrados.

Strip Centers: Centros comerciales abiertos con ABL⁽¹⁾ de hasta 10.000 m², 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.

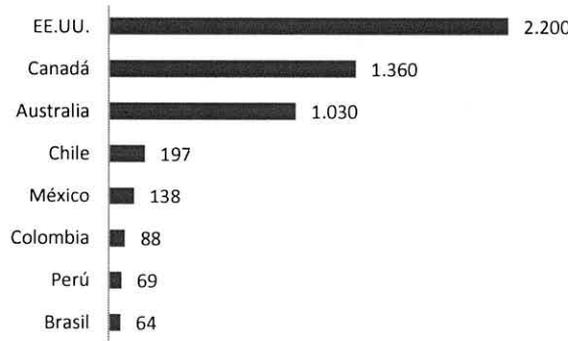
Stand Alone: Un local independiente, no conectado a otras tiendas en el vecindario. Generalmente es administrado por el cliente.

(1) ABL: Área Bruta Locataria

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 m² por cada 1.000 habitantes en EE.UU., y a áreas arrendables entre 1.000-1.400 m² 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.

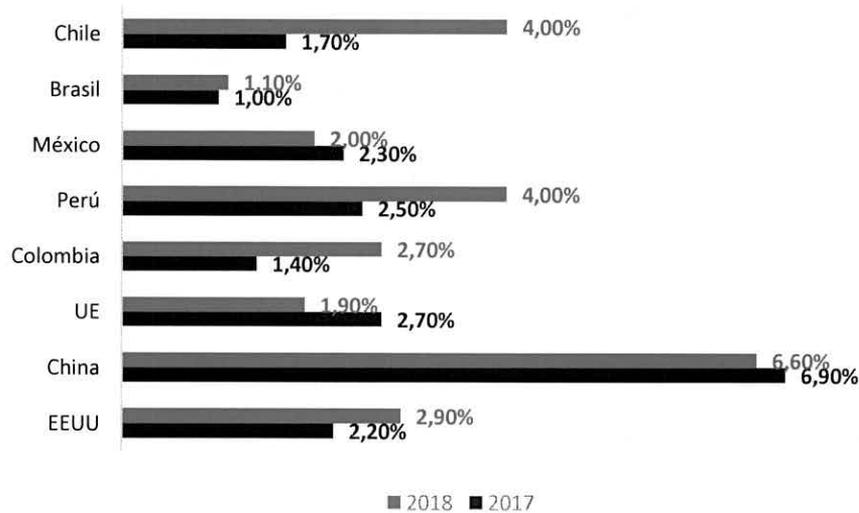
ABL por cada 1.000 habitantes (m²)



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 Banco Central de Chile, el PIB en Chile creció 4,0% en 2018 y un 1,7% en 2017, por sobre el promedio de sus pares en Latinoamérica.

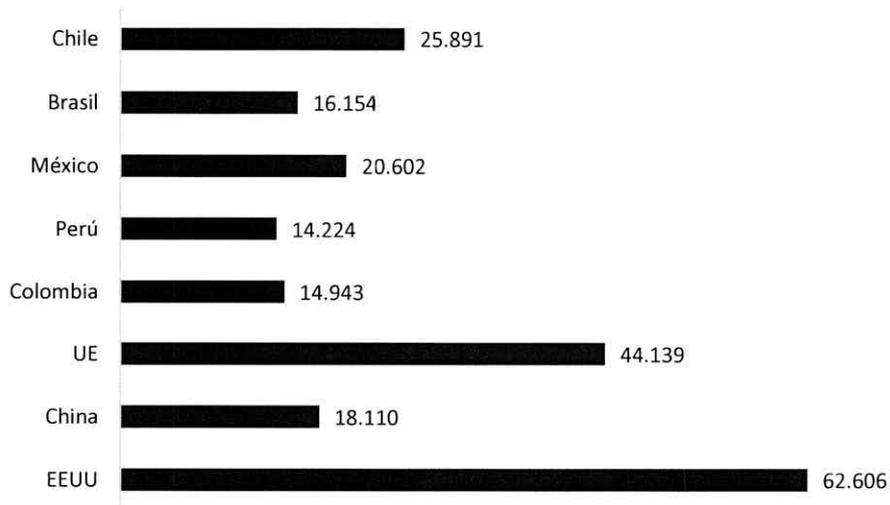
Crecimiento Real PIB (%)



Fuente: FMI Y Bancos Centrales

Chile continúa siendo el país con el mayor PIB per cápita dentro de Latinoamérica, un 26% 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 en (US\$ PPP) en 2018

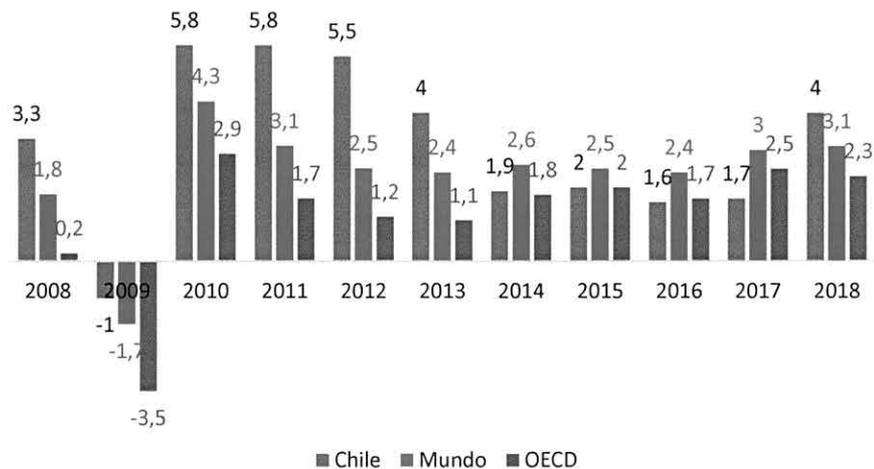


Fuente: FMI

La Industria en Chile

Durante el 2018, la economía chilena, con un crecimiento del 4,0% en el PIB, fue una de las de mayor expansión 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.

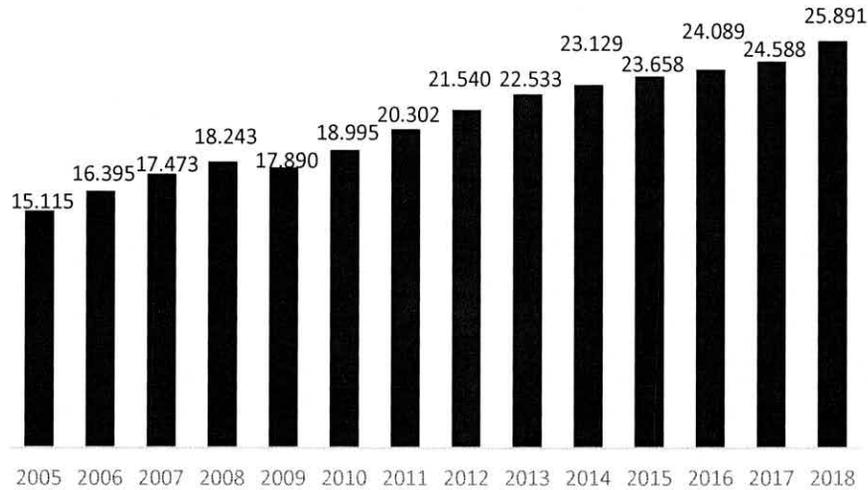
Crecimiento Económico de Chile, Mundo y países OCDE (%)



Fuente: Banco Mundial y OECD

Por su parte, el PIB per Cápita ha mostrado un crecimiento sostenido en los últimos años, a excepción de la recesión del año 2009. A partir de ese año, y hasta el año 2016, este indicador ha crecido a una tasa anual compuesta de 4,1%.

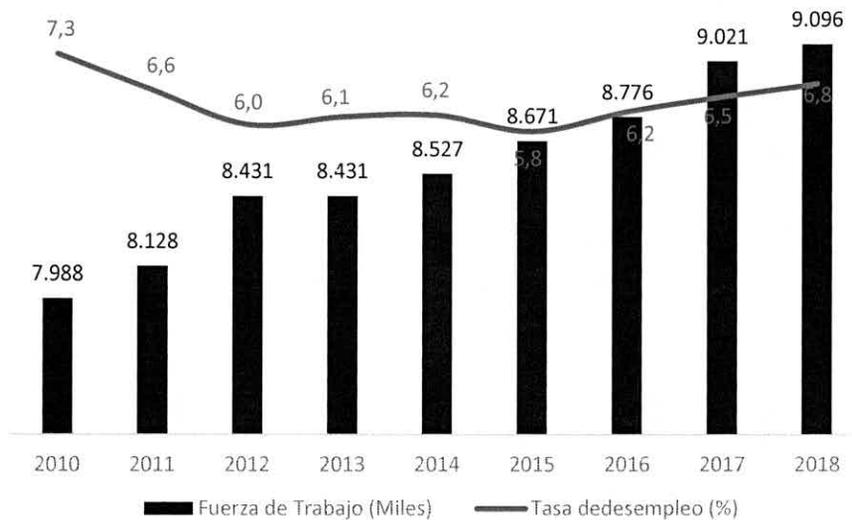
PIB per Cápita (US\$ PPP) en Chile



Fuente: FMI

La fuerza de trabajo ha ido aumentando significativamente desde el año 2010, lo que ha impedido la disminución de la tasa de desempleo. Actualmente la tasa de desempleo se encuentra en su mayor nivel desde 2010, alcanzando un 6,8%.

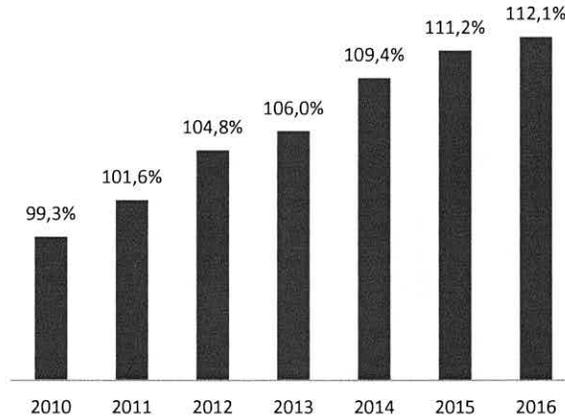
Tasa de desempleo vs. Fuerza Laboral trimestre nov-ene (en miles)



Fuente: INE (diciembre 2018)

Desde 2010 se observa un alza en los créditos de consumo bancarios como porcentaje del PIB, llegando a niveles de 112,1% en 2016.

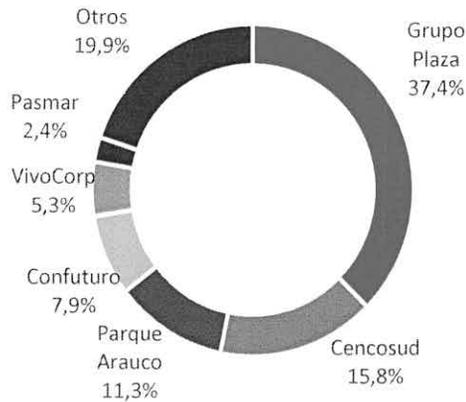
Créditos de Consumo Bancarios (% del PIB)



Fuente: Banco Mundial (2016)

VivoCorp cuenta con una participación de mercado según ABL de 5,3% en la industria de centros comerciales chilena de acuerdo a una elaboración propia, ubicándola en el quinto lugar por detrás de Grupo Plaza y Cencosud. Sin embargo, este ranking no considera Strip Centers y Stand Alone, formato de activos que representan el 46,6% del ABL de la Compañía.

Participación de Mercado de VivoCorp Malls y Outlets en Chile según ABL



Fuente: Elaboración propia al cierre de abril de 2019

2.3 Descripción de los Negocios¹

VivoCorp S.A. es uno de los principales operadores de centros comerciales de Chile, tanto en ingresos operacionales (\$ 49.201 millones en 12 meses a marzo 2019), como en superficie arrendable (370.628 m²). A marzo de 2019 la compañía tiene 7 Centros Comerciales, 16 Strip Centers, 35 Stand Alone y 4 Outlets distribuidos a lo largo de Chile.

Cinco 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 y Mall Vivo Imperio, mientras que otros dos en regiones: Mall Vivo San Fernando y Mall Vivo Coquimbo.

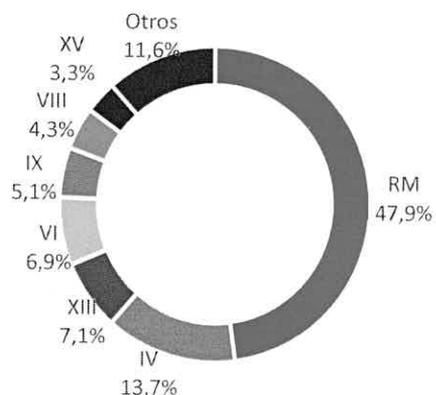
Si bien VivoCorp S.A. no abrió nuevos Centros Comerciales ni Outlets en 2018, si tiene en su carpeta de desarrollo el Mall Vivo Santiago, Mall Vivo Antofagasta, Outlet Vivo Chillán y Outlet Vivo Los Toros por 167.000 m² arrendables.

A marzo de 2019, la distribución consolidada muestra que un 52,1% de su ABL se encuentra en regiones.

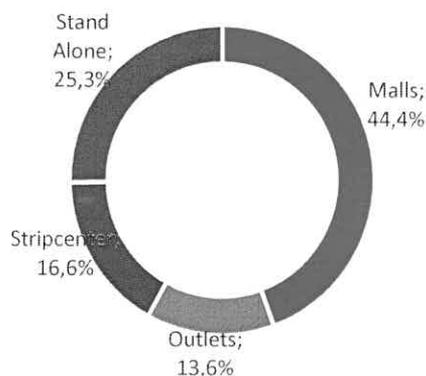
Con respecto a la distribución de ABL según formato de centro comercial, el 44,4% corresponde al formato Centro Comercial ("Mall"), seguido por Stand Alone (25,3%), Strip Centers (16,6%) y Outlets (13,6%).

¹Información al 31 de marzo de 2019

ABL distribuido por región



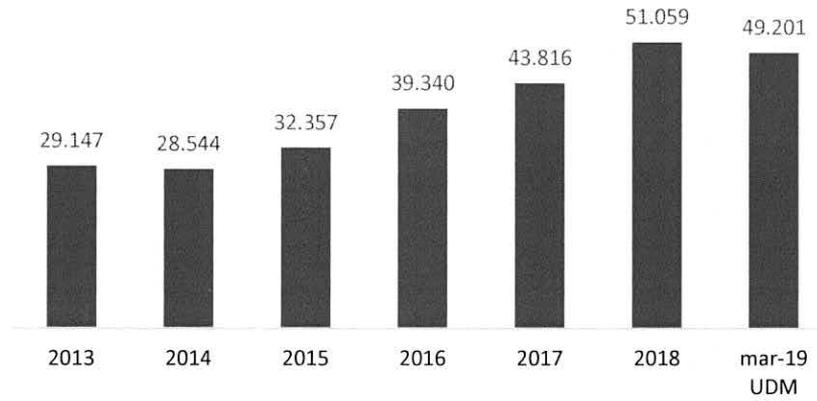
ABL distribuido por formato



*La Compañía sólo administra activos de su propiedad

Los ingresos consolidados de la empresa alcanzaron \$ 49.201 millones en 12 meses a marzo 2019.

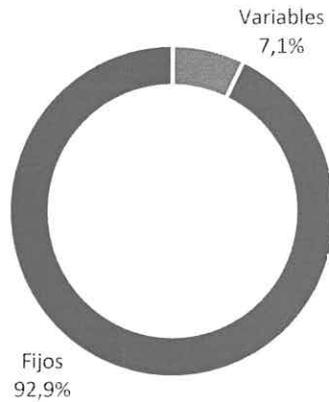
Ingresos Consolidados (millones de pesos)



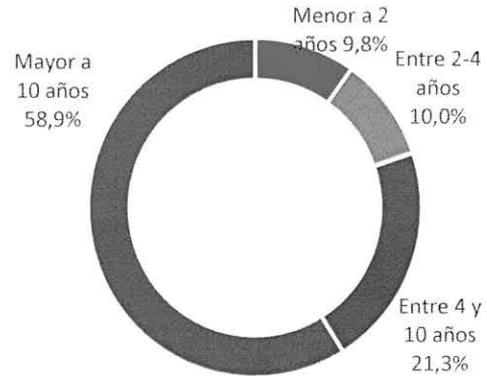
Fuente: La Compañía (marzo 2019)

Con respecto al origen de los ingresos por arriendo de locales, el 92,9% proviene de ingresos fijos por arriendo mínimo, mientras que el 7,1% son ingresos variables. Por su parte, un 80,2% de los contratos tiene una duración mayor a 4 años y un 58,9% tiene duración mayor a 10 años, obteniendo un plazo de duración promedio de 15 años en todos los contratos.

Distribución de Ingresos

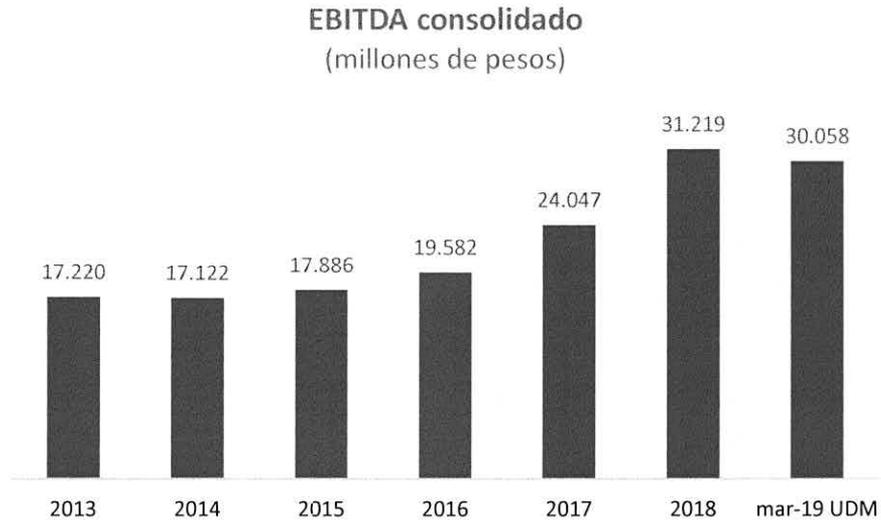


Duración Contratos de Arriendo



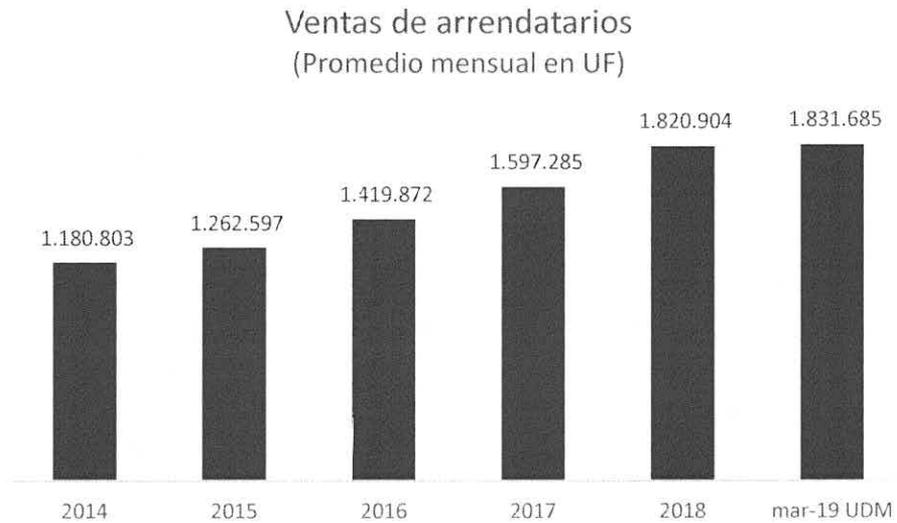
Fuente: La Compañía (marzo 2019)

La compañía mostró una continua mejora del EBITDA en el período 2013-2018, alcanzando \$ 31.219 millones en 2018 y \$30.058 millones los 12 meses a marzo de 2019.



Fuente: La Compañía (marzo 2019)

Las ventas promedio mensuales de arrendatarios alcanzaron 1,82 millones de UF en 2018, lo que significa un aumento de 14,0% con respecto a 2017. Las mayores ventas vienen dadas por Malls, con MUF 792, Stand Alone (supermercados) con MUF 528, Strip Centers con MUF 281 y Outlets con MUF 220.



Fuente: La Compañía (marzo 2019)

A marzo de 2019, la tasa de ocupación alcanzó niveles de 96,6% en Centros Comerciales, 99,3% en Strip Centers y Stand Alone y 95,4% en Outlets, alcanzando una ocupación ponderada de 97,6%. Esta ocupación es más alta que el 96,6% obtenido a marzo de 2018.



Fuente: La Compañía (marzo 2019)

2.4 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 m². En esta categoría se encuentran arrendatarios como: Tiendas departamentales, supermercados, cines y entretenimiento, entre otros.

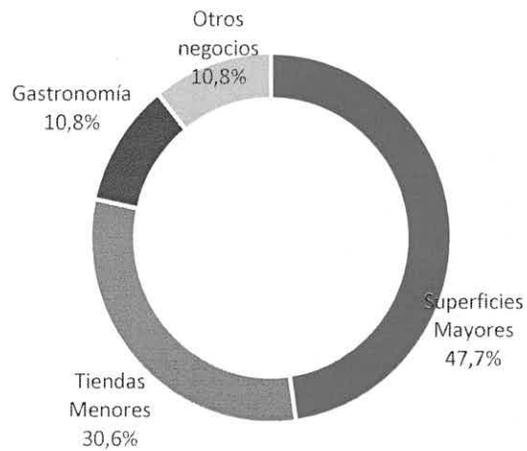
Tiendas Menores: Se define como categoría tienda menor, a los locatarios con superficies arrendables menores a 500 m² que correspondan a tiendas no gastronómicas y destinadas al retail. Los rubros de estos locales son variados: Ópticas, menaje, calzado, vestuario, entre otros.

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 del ABL 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 m².

Durante el año 2018, las superficies mayores siguen concentrando la mayor parte de los ingresos con un 52,0% del total, sin embargo, se aprecia una disminución en su importancia relativa. Por su lado, se destaca el aumento de los ingresos provenientes por gastronomía hasta 9,5% del total desde un 4,0% a mediados de 2017, efecto que ayuda a una mayor diversificación de los flujos de la Compañía.

Distribución de Ingresos por Arriendo Acumulados por Negocio



Fuente: La Compañía (marzo 2019)

2.5 Centros Comerciales

A continuación, se presenta un gráfico con los 70 activos de VivoCorp a lo largo del país:



Fuente: La Compañía (diciembre 2018)

2.6 Propiedad y Estructura Societaria

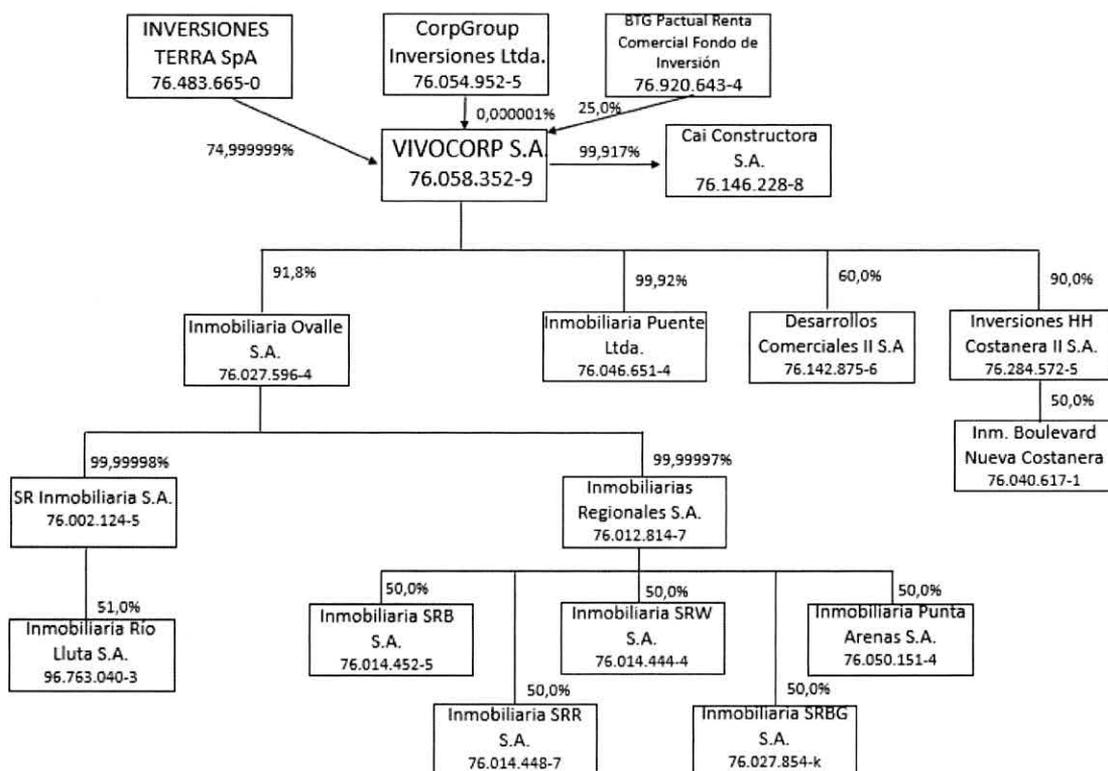
2.6.1 Propiedad

El principal accionista de VivoCorp es la familia Saieh Guzmán, reconocidos inversionistas con intereses en diversos sectores de la economía, entre los cuales destacan el financiero, comunicaciones y retail, entre otros.

A la fecha de emisión del presente prospecto, el capital social de Vivocorp S.A. está distribuido entre Inversiones Terra SpA con el 74,999999%, CorpGroup Inversiones Limitada con un 0,000001% (ambas sociedades controladas indirectamente por don Álvaro Saieh Bendeck y su familia); y BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión con el 25% restante.

2.6.2 Estructura Societaria

La estructura societaria que tiene VivoCorp S.A. en Chile al 17 de junio de 2019 es la siguiente:



En el mes de enero 2019, se vendieron y transfirieron a la sociedad Rentas Patio I SpA, la totalidad de las acciones de la sociedad Desarrollos Comerciales S.A., que eran de propiedad de Vivocorp S.A. Como consecuencia de lo anterior, Desarrollos Comerciales S.A. fue eliminada de la estructura societaria y los activos (strip centers) de esta sociedad dejaron de pertenecer a grupo de activos de Vivocorp S.A.

Con fecha 13 de junio de 2019, y de acuerdo a lo informado por Hecho Esencial de esa misma fecha, BTG Pactual Renta Comercial Fondo de Inversión adquirió el 25% de la propiedad de VivoCorp S.A. por compraventa de acciones a la sociedad Inversiones Terra SpA.

A continuación, se especifican las filiales en las cuales se encuentran los diferentes Centros Comerciales, Outlets, Strip Centers y Stand Alone en que la compañía tiene participación accionaria:

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.

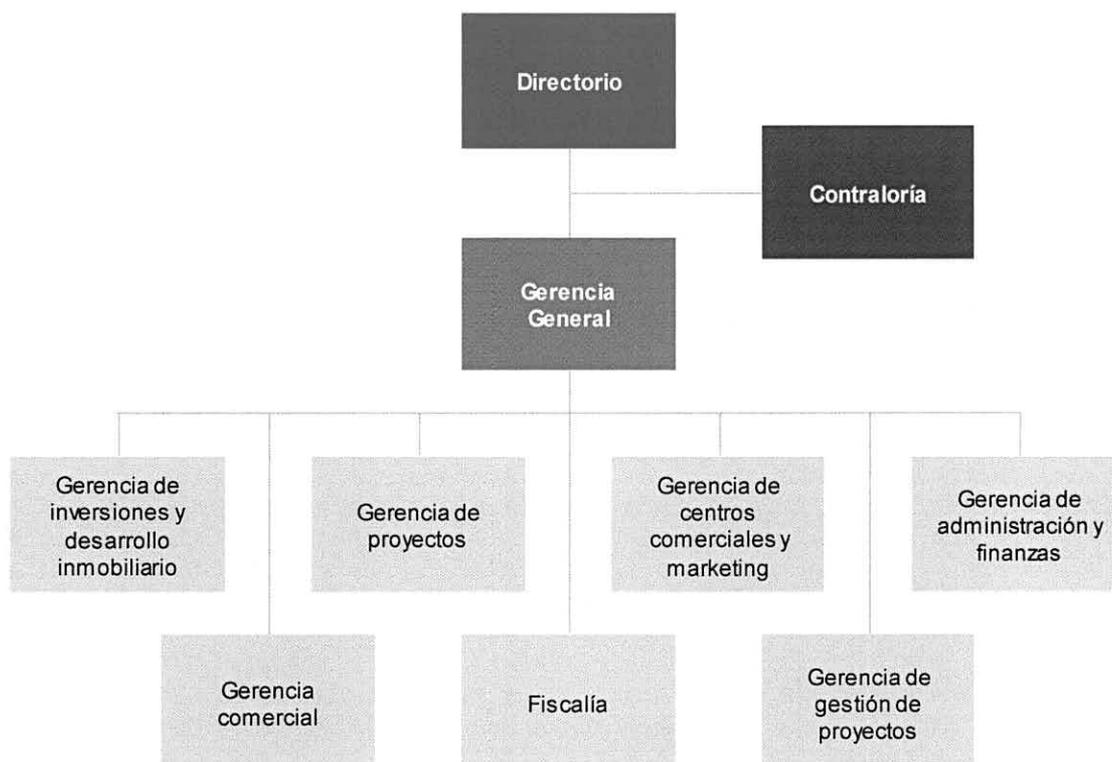
Strip Center	Sociedad
Buín Maipo	SR Inmobiliaria S.A.
Ciudad de los Valles	SR Inmobiliaria S.A.
Hualpén	SR Inmobiliaria S.A.
Abrazo de Maipú	SR Inmobiliaria S.A.
Hamburgo	Inmobiliaria Puente Ltda.
Pedro Torres	Inmobiliaria Puente Ltda.
Quilpué Marga Marga	Inmobiliaria Puente Ltda.
Villa Alemana	Inmobiliarias 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.
AV ESPAÑA (Cofrima II)	SR Inmobiliaria S.A.

Stand Alone	Sociedad
Juan Antonio Ríos	SR Inmobiliaria S.A.
M10 La Cisterna	SR Inmobiliaria S.A.
Manquehue	SR Inmobiliaria S.A.
José María Caro	SR Inmobiliaria S.A.
Maipú I	SR Inmobiliaria S.A.

Maipú II	SR Inmobiliaria S.A.
Villa Olímpica	SR Inmobiliaria S.A.
Grecia	SR Inmobiliaria S.A.
M-10 La Travesía	SR Inmobiliaria S.A.
La Florida	SR Inmobiliaria S.A.
Diego Portales	SR Inmobiliaria S.A.
San Martín	SR Inmobiliaria S.A.
Santo Domingo	SR Inmobiliaria S.A.
El Quisco	SR Inmobiliaria S.A.
Sta. María - Arica	Inmobiliaria Rio Lluta S.A.
Colón Tocopilla	SR Inmobiliaria S.A.
El Loro	Inmobiliaria SRR S.A.
Bryc 30	SR Inmobiliaria S.A.
Curicó Alameda	Inmobiliaria SRB S.A.
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.
Villarrica	SR Inmobiliaria S.A.
Bryc 31	SR Inmobiliaria S.A.
Local Centro (Bories Austral)	SR Inmobiliaria S.A.
Local Sur Abu Gosch	SR Inmobiliaria S.A.
Cofrima I	Inmobiliaria Punta Arenas S.A.
Cofrima III	SR Inmobiliaria S.A.
Cofrima V	SR Inmobiliaria S.A.
Cofrima Bodega 2	SR Inmobiliaria S.A.

2.7 Administración y Directorio

La Compañía se encuentra estructurada de la siguiente manera:



2.7.1 Directores

Al cierre de abril de 2019, el directorio de VivoCorp está compuesto por las siguientes personas:

Nombre	Cargo	RUT
Jorge Andrés Saieh Guzmán	Presidente	8.311.093-7
Juan Echeverría González	Director	6.612.954-3
María Pilar Dañobeitía Estades	Director	8.668.195-1
Fernando Siña Gardner	Director	7.103.672-3
María Francisca Saieh Guzmán	Director	13.829.073-5
Juan Andrés Olivos Bambach	Director	7.013.115-3

2.7.2 Ejecutivos Principales

Los principales ejecutivos de VivoCorp al cierre de abril de 2019 son los siguientes:

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

Las principales funciones de las áreas de control interno y sus dependencias son:

Contraloría: Es el área encargada de apoyar al Directorio en materias de implementación de políticas de riesgo. Además, se encarga de reforzar la confianza en el cumplimiento por parte de la empresa a las normas que nos regulan y definir las políticas, criterios y modelos que se implementen para el diseño de controles y procedimientos. Contraloría tiene directa dependencia de la Gerencia General.

Fiscalía: Encargada de suministrar soporte legal en la concreción de la cadena de valor de la compañía, en relación directa con los actuales y potenciales operadores de los centros comerciales, así como también entregar su apoyo a todas las áreas de la empresa, mediante el análisis razonado de los distintos escenarios, a fin de evitar contingencias o eventuales conflictos en la ejecución de los negocios de VivoCorp. Fiscalía tiene directa dependencia de la Gerencia General.

2.8 Política de Inversión y Financiamiento y Factores de Riesgo

2.8.1 Inversión

La política de inversiones de VivoCorp tiene por objetivo permitir el desarrollo de la compañía y el cumplimiento de los objetivos planteados por tanto 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 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.

2.8.2 Financiamiento

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.

2.8.3 Factores de Riesgo

La empresa ha distinguido los siguientes posibles factores de riesgo para su negocio:

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.

Riesgos de inflación

La principal exposición a este tipo de riesgo se encuentra relacionada con existencia de deudas en Unidades de Fomento. Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad posee un total de M\$307.499.256 (M\$286.212.496 al 31 de diciembre de 2017) en deudas establecidas en Unidades de Fomento. Sin

embargo, los ingresos de la compañía también se encuentran indexados a la inflación al estar expresados en Unidades de Fomento, produciéndose un calce natural entre ambos, evitando así la exposición al riesgo de inflación.

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:

	31-03-2019	31-12-2018
	M\$	M\$
Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar (nota 9)	11.227.293	14.734.431

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.

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 la Sociedad, los ingresos por arriendo variable no superan el 5%, lo que permite mantener controlado el riesgo.

Duración de contratos

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

Diversificación de Locatarios

En relación con la diversificación de los locatarios, SMU representaba hasta el año 2014, más del 50% de los ingresos de la empresa. Desde ese año en adelante, dicho porcentaje ha ido disminuyendo,

alcanzando a finales del 2017 sólo un 23,4%, y al 31 de diciembre del 2018 alcanzó cerca de un 21,3%. Por otro lado, después del cuarto locatario con mayor incidencia en ingresos totales de la compañía, la cantidad de locatarios restantes, superan los 1.000 y ninguno de ellos tiene una incidencia mayor al 2% de los ingresos de la compañía.

3. ANTECEDENTES FINANCIEROS

Los estados financieros del Emisor se encuentran disponibles en el sitio Web de la Comisión para el Mercado Financiero (www.cmfchile.cl).

3.1 Estados de Situación Financiera Consolidados

Millones CLP	mar-19	dic-18	Var %
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	7.686	3.885	97,8%
Otros activos financieros, corrientes	-	3.287	(100,0%)
Otros activos no financieros, corrientes	731	166	340,2%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	10.548	13.739	(23,3%)
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	2.610	1.815	43,8%
Total activos, corrientes	21.575	22.893	(5,8%)
Activos no corrientes:			
Otros activos no financieros, no corrientes	229	376	(39,2%)
Derechos por cobrar, no corrientes	679	995	(31,7%)
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	77.840	78.921	(1,4%)
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	6.174	13.870	(55,5%)
Activos intangibles distintos de la plusvalía	629	663	(5,1%)
Propiedades, planta y equipos	2.015	801	151,6%
Propiedades de inversión	623.833	607.700	2,7%
Total activos no corrientes	711.399	703.326	1,1%
Total Activos	732.974	726.219	0,9%
Activos corrientes:			
Otros pasivos financieros, corrientes	33.178	20.523	61,7%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	8.297	13.297	(37,6%)
Pasivos por impuestos, corrientes	3.742	851	339,9%
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	3.634	5.002	(27,4%)
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	13	19	-29,0%
Total pasivos corrientes	48.864	39.693	23,1%
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros, no corrientes	333.334	330.434	0,9%
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9.018	9.018	0,0%
Otros pasivos no financieros, no corrientes	2.166	2.200	-1,5%
Pasivo por impuestos diferidos	56.356	56.138	0,4%
Total pasivos, no corrientes	400.874	397.790	0,8%
Total Pasivos	449.739	437.482	2,8%
Patrimonio:			
Capital pagado	119.576	119.576	0,0%
Resultados acumulados	153.240	158.895	-3,6%
Otras reservas	979	1.118	-12,5%
Participaciones no controladoras	9.441	9.147	3,2%
Total patrimonio	283.235	288.737	-1,4%
Total Pasivos y Patrimonio	732.974	726.219	0,9%

ACTIVOS

El total de activos al 31 de marzo de 2019 alcanzó \$732.974 millones, lo que representa un incremento de 0,9% en comparación a diciembre 2018.

Los activos corrientes a marzo de 2019 registraron \$21.575 millones, un 5,8% inferior en comparación con lo registrado a diciembre 2018. Esta diferencia se explica principalmente por:

- Reducción en \$3.192 millones en Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar por una disminución de \$ 3.623 millones en deudores por venta debido a una recaudación pendiente de parte de facturas emitidas a Leasing.
- Disminución en \$ 3.287 millones en Otros Activos Financieros Corrientes por el giro de un depósito a plazo destinado a la compra de Vivo Outlet La Florida a su antiguo financista.

Los activos no corrientes al 31 de marzo de 2019 alcanzaron \$711.399 millones, que representa un 1,1% más que lo registrado a diciembre 2018. Esta diferencia se explica principalmente por:

- Aumento de \$16.133 millones en propiedades de inversión impulsadas por la implementación de IFRS 16, que obliga a reconocer las propiedades arrendadas para generar flujos como propiedades de Inversión.
- Aumento de \$1.214 millones en Propiedades, Plantas y Equipos por el incremento en Activos por derecho de uso en \$1.425 millones, relacionada también con la implementación de IFRS 16 por el arriendo de propiedades para uso propio.
- Disminución en \$7.696 millones en Inversiones Contabilizadas usando el método de la participación por la venta de Desarrollos Comerciales SpA publicada en un hecho esencial el 21 de enero de 2019.

PASIVOS

El total de pasivos alcanzó \$449.739 millones al cierre de marzo de 2019, un aumento de 2,8% respecto del cierre de 2018, cuando alcanzó \$437.482 millones.

Los pasivos corrientes alcanzaron \$48.865 millones marzo de 2019, 23,1% superior a lo obtenido al cierre de 2018.

- Mayores pasivos financieros en \$ 12.655 millones impulsada por la reclasificación desde el No Corriente al Corriente de un leasing en formato Bullet que vence el primer trimestre de 2020. Con el inicio de las obras en el proyecto asociado, el debiera volver a extender el plazo de esta deuda.
- Aumento en \$2.890 millones por pasivos por impuestos por una mayor provisión por impuestos a la renta que se compensan parcialmente por un mayor PPM acumulado.

Los pasivos no corrientes registraron un aumento de un 0,8%, desde los \$397.790 millones en diciembre 2018, a los \$400.874 millones a marzo 2019, explicado principalmente por:

- El aumento en los pasivos financieros no corrientes en \$2.900 millones impulsados por el reconocimiento de Pasivos por arriendos en \$14.475 millones por la adopción de IFRS 16 a partir

del 01 de enero de 2019. Depurando este efecto, los Pasivos Financieros No Corrientes hubiesen descendido en \$11.575 millones debido al traspaso de una deuda desde el No Corriente al Corriente señalada anteriormente.

El **Patrimonio** de la Compañía alcanzó los \$283.235 millones a marzo de 2019, de los cuales \$273.795 millones corresponde al **Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora**, registrando disminuciones de 1,9% y 2,1% respectivamente. Estas disminuciones se explican por el pago de dividendos por \$7.434 millones en enero de 2018 con cargo a las utilidades del ejercicio 2019.

3.2 Estados de Resultados Integrales Consolidados por Función

Millones CLP	1T19	1T18	Var. %	UDM 1T19	UDM 1T18	Var. %
Ingresos de Actividades Ordinarias	11.789	13.647	-13,6%	49.201	45.015	9,3%
Costo de Ventas	(2.038)	(2.742)	-25,7%	(8.259)	(7.180)	15,0%
Ganancia Bruta	9.751	10.905	-10,6%	40.943	37.835	8,2%
<i>Margen Bruto (%)</i>	82,7%	79,9%		83,2%	84,1%	
Gastos de Administración	(3.314)	(3.094)	7,1%	(11.416)	(11.610)	-1,7%
Resultado Operacional	6.592	7.869	-16,2%	29.527	26.225	12,6%
Depreciación y amortización	155	57		588	385	
EBITDA	6.592	7.869	-16,2%	30.058	26.610	13,0%
Margen EBITDA (%)	55,9%	57,7%		61,1%	59,1%	
Costos financieros	(4.448)	(4.720)	-5,8%	(16.456)	(14.301)	15,1%
Otras ganancias (pérdidas)	6.468			6.738	(4)	156216%
Ingresos financieros	898	998	-10,0%	3.682	3.646	1,0%
Utilidad por revaluación de propiedades de inversión	(145)	3.290	-104%	36.927	33.986	8,7%
Participación en ganancias de asociadas por participación	114	261	-56,5%	3.569	1.075	231,9%
Resultados por unidad de reajuste	(1)	(1.950)	-99,9%	(5.971)	(5.099)	17,1%
Resultado No Operacional	2.885	(2.121)	-236%	28.488	19.303	47,6%
Utilidad antes de impuesto	9.322	5.690	63,0%	58.015	45.528	27,4%
Gasto por impuesto a las ganancias	(4.422)	(1.488)	197,2%	(15.779)	(11.419)	38,2%
Utilidad del período	4.900	4.202	16,6%	42.188	34.109	23,8%
Utilidad Controladores	4.587	3.898	17,7%	38.573	32.436	18,9%
Utilidad minoritarios	314	304	3,0%	3.652	1.673	118,3%

El Resultado Neto del 1T19 fue de \$4.900 millones, un aumento de 16,6% respecto de 1T18 impulsado mejor resultado No operacional influenciado por la línea de Otras Ganancias. Por su lado, la Utilidad de los Controladores fue de \$4.587 millones, un aumento de 17,7% respecto de 1T18.

Los **Ingresos Consolidados** alcanzaron \$11.789 millones en el 1T19, una disminución de 13,6% respecto al 1T18, lo que se explica principalmente por menores ingresos en Comisiones y otros en un 56,4% debido al término en el contrato de administración de los activos de Confuturo y al menor número de proyectos en desarrollo en el trimestre que generan fees con el cumplimiento de ciertos hitos.

El **Costo de Ventas** del 1T19 alcanzó \$2.038 millones, un descenso del 25,7% respecto de 1T18 en que hubo un costo de venta de \$2.742 millones. Esta variación se explica fundamentalmente por la mejora en la ocupación en Malls y Outlets inaugurados a finales de 2017 (Vivo Imperio en Santiago, Vivo Outlet

Temuco y Vivo Coquimbo fundamentalmente). Lo anterior permite aumentar la recuperación de gastos comunes incluida en el contrato de arriendo de los locatarios.

Con todo lo anterior, la **Ganancia Bruta** del trimestre fue de \$ 9.751 millones, una reducción del 10,6% debido a los menores ingresos señalado previamente. Con esto el Margen Bruto fue de 82,7% superior al 79,9% hace 4 trimestres atrás.

El **EBITDA** consolidado fue de \$6.592 millones, un descenso de 16,2% respecto de igual periodo de 2018 como consecuencia de menores ingresos explicados al comienzo del informe. Con todo lo anterior, el margen Ebitda baja desde 57,7% en 1T18 hasta 55,9% en 1T19. Asimismo, el **Resultado Operacional** fue de \$6.437 millones, una disminución de 17,6% respecto de los \$7.811 millones del 1T18.

El **Resultado No-Operacional** tuvo una ganancia de \$2.885 millones, un incremento de \$5.006 millones respecto de la pérdida de \$2.121 millones obtenida en el primer trimestre de 2018. Esto, impulsado por el resultado en **Otras Ganancias (pérdidas)** aumentó en \$6.468 millones en el 1T19 respecto del 1T18 como consecuencia de la ganancia contable por la venta del 60% de las acciones que la Compañía tenía en Desarrollos Comerciales S.A.

3.3 Estados de Flujos de Efectivo Consolidados

Flujo de efectivo CLP millones	3M19	3M18	Dif
De la operación	7.637	9.286	(1.649)
De la inversión	7.549	(7.198)	14.747
De financiamiento	(11.384)	18.230	(29.614)
Flujo de período	3.801	20.317	(16.516)
Efectivo y equiv. al ppio. del período	3.885	3.075	810
Efectivo y equiv. al final del período	7.686	23.392	(15.707)

Durante el primer trimestre de 2019, la Compañía generó un flujo efectivo de \$3.801 millones, \$16.516 millones menos que el flujo de \$20.317 millones obtenidos en el primer trimestre de 2018.

Al 31 de marzo de 2019 los flujos de la operación alcanzaron \$7.637 millones, una disminución de \$1.649 millones respecto de lo obtenido en igual periodo de 2018, explicado principalmente por:

- Aumento en \$ 2.190 millones en otros pagos por actividades de operación debido al pago de contribuciones suplementarias. El primer trimestre de 2018 no hubo pago de contribuciones.
- Menores cobros en contratos de intermediación en \$2.069 millones debido al término del contrato de administración de activos de Confuturo y menores facturas por proyectos en desarrollo. Durante el presente ejercicio, el flujo de inversión registró un movimiento positivo de \$7.549 millones, una diferencia positiva de \$14.747 millones respecto del primer trimestre de 2018. A continuación, se explican los principales movimientos:
 - Aumento en \$15.046 millones en Flujo de efectivo procedente de pérdida de control de subsidiarias explicado principalmente por los importes obtenidos por la venta del 60% de Desarrollos Comerciales S.A. explicada en el hecho esencial del 21 de enero de 2019.
 - El aumento en el flujo de inversión se compensa parcialmente por el mayor desembolso en \$787 millones en el primer trimestre de 2019 respecto de 2018 asociado al avance de obras en distintos proyectos.

El flujo de financiamiento registró un flujo negativo de \$11.384 millones, una diferencia negativa de \$29.614 millones respecto del flujo positivo de \$18.230 millones obtenidos a marzo de 2018, explicado principalmente por:

- Disminución en \$54.573 millones en Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio, explicado por la emisión de 2 bonos corporativos por un valor par de UF 2 millones en enero de 2018.
- Mayores dividendos pagados en el primer trimestre de 2019 respecto de 2018 por \$7.434 millones por el dividendo provisorio pagado en el mes de enero con cargo a las utilidades de 2019. En el primer trimestre de 2018 no hubo pago de dividendos.
- La disminución en el flujo de financiamiento se compensa por menores amortizaciones de leasing por 12.560 millones, explicado por los prepagos realizados en el primer trimestre de 2018 con los importes provenientes de las emisiones de bonos en enero de 2018.

3.4 Razones Financieras

Indicador	2016	2017	2018	mar-19
Liquidez Corriente (1)	0,87	0,39	0,58	0,44
Relación Pasivos sobre Patrimonio (2)	1,90	1,64	1,51	1,59
Relación Deuda Financiera Neta sobre Patrimonio (3)	1,30	1,33	1,20	1,27
Proporción Deuda Corto Plazo (4)	5,2%	11,6%	9,1%	10,9%
Proporción Deuda Largo Plazo (5)	94,8%	88,4%	91,9%	89,1%

(1) Total activos corrientes / Total pasivos corrientes

(2) Total pasivos / Total patrimonio neto

(3) (Otros Pasivos financieros corrientes + Otros pasivos financieros no corrientes - Efectivo y equivalentes al efectivo) / Total patrimonio neto

(4) Total pasivos corrientes / Total pasivos

(5) Total pasivos no corrientes / Total pasivos

La Razón de Liquidez Corriente disminuye desde 0,58 veces a fines del 2018 a 0,44 veces a marzo de 2019. Lo anterior se debe principalmente a una disminución en los activos corrientes, impulsados por la disminución en \$3.287 millones en Otros Activos Financieros Corrientes por el cobro de una Institución financiera para la liberación de un Outlet.

La Relación de Pasivos sobre Patrimonio tiene un rebote al 31 de marzo de 2019 respecto del cierre de 2018 debido a la disminución del Patrimonio en un 1,9% en el periodo debido al pago de dividendos por \$7.434 millones atribuibles a la utilidad de 2019.

La relación Deuda Financiera Neta sobre Patrimonio aumentó desde 1,20 al cierre de 2018 hasta 1,27, explicado también, por la disminución en el patrimonio por el pago de dividendos y por el aumento de la deuda financiera por la implementación de IFRS 16 desde el 01 de enero de 2019.

Las proporciones de Deuda Corto y Largo Plazo se ha mantenido relativamente constante durante los últimos años, donde la Deuda Corto Plazo representa un 10,9% de los pasivos de VivoCorp a fines de 1T19 y la Deuda Largo Plazo un 89,1%. Estos valores están en la línea con el monto de las inversiones de largo plazo con que cuenta la Compañía.

3.5 Créditos Preferentes

El Emisor no cuenta con créditos preferentes o privilegiados a los de la presente emisión de bonos por línea de títulos, sea por convenios de subordinación o de otro modo.

3.6 Restricciones al emisor en relación a otros acreedores

Al 31 de marzo de 2019 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 - Corpbanca cuyas exigencias son:

- 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.
- Mantener Patrimonio total mínimo de 1.700.000 unidades de fomento.

Al 31 de marzo de 2019, la Sociedad cumple con todos los covenants suscritos.

3.7 Restricciones del Emisor en relación a las Líneas de Bonos 882 y 883 con cargo a las cuales se encuentran emitidos los Bonos Serie C y Bonos serie B respectivamente:

Nivel de Endeudamiento. Mantener, en sus Estados Financieros trimestrales, un nivel de Nivel de Endeudamiento menor o igual a dos veces. Para estos efectos, el Nivel de Endeudamiento estará definido como la razón entre Deuda Financiera Neta y Patrimonio Neto Total. El Emisor se obliga a incluir en una Nota de los Estados Financieros, el valor en que se encuentra el índice aquí descrito, señalando si cumple con el límite establecido e indicando el detalle y monto de las cuentas que lo componen.

Se hace presente que al 31 de marzo de 2019 el Nivel de Endeudamiento corresponde a 1,27 veces.

El detalle de las cuentas con los respectivos montos utilizados para el cálculo anterior se resume a continuación (en miles de pesos):

Deuda Financiera Neta (M\$): 358.826.095

Otros pasivos financieros, corrientes: 33.177.690

Otros pasivos financieros, no corrientes: 333.334.329

Efectivo y equivalentes al efectivo: 7.685.924

Patrimonio Neto Total (M\$): 283.235.299

Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora: 273.794.522

Participaciones no controladoras: 9.440.707

Activos Libres de Gravámenes. A contar del treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho, mantener un ratio entre /i/ la suma de Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes e Inversiones Contabilizadas Utilizando el Método de la Participación Libres de Gravámenes y /ii/ Deuda Financiera Neta sin Garantías, por un valor de al menos uno coma tres veces.- A contar del treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho, el Emisor se obliga a incluir en una Nota de los Estados Financieros, el valor en que se encuentra el índice aquí descrito, señalando si cumple con el límite establecido e indicando el detalle y monto de las cuentas que los componen.

Se hace presente que al 31 de marzo de 2019 el valor de este indicador alcanza 1,68 veces.

Valor Activos Sin Gravamen (M\$): 94.327.716
Deuda Financiera NETA sin garantía (M\$): 56.156.652
Deuda financiera total sin garantía (M\$): 63.842.576
Efectivo y Equivalentes (M\$): 7.685.924

3.8 Restricciones del Emisor en relación a la presente emisión

Nivel de Endeudamiento. Mantener, en sus Estados Financieros trimestrales, un nivel de Nivel de Endeudamiento menor o igual a dos veces. Para estos efectos, el Nivel de Endeudamiento estará definido como la razón entre Deuda Financiera Neta y Patrimonio Neto Total. El Emisor se obliga a incluir en una Nota de los Estados Financieros, el valor en que se encuentra el índice aquí descrito, señalando si cumple con el límite establecido e indicando el detalle y monto de las cuentas que lo componen.

Se hace presente que al 31 de marzo de 2019 el Nivel de Endeudamiento corresponde a 1,27 veces.

El detalle de las cuentas con los respectivos montos utilizados para el cálculo anterior se resume a continuación (en miles de pesos):

Deuda Financiera Neta (M\$): 358.826.095
Otros pasivos financieros, corrientes: 33.177.690
Otros pasivos financieros, no corrientes: 333.334.329
Efectivo y equivalentes al efectivo: 7.685.924
Patrimonio Neto Total (M\$): 283.235.299
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora: 273.794.522
Participaciones no controladoras: 9.440.707

Activos Libres de Gravámenes. A contar del treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho, mantener un ratio entre /i/ la suma de Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes e Inversiones Contabilizadas Utilizando el Método de la Participación Libres de Gravámenes y /ii/ Deuda Financiera Neta sin Garantías, por un valor de al menos uno coma tres veces.- A contar del treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho, el Emisor se obliga a incluir en una Nota de los Estados Financieros, el valor en que se encuentra el índice aquí descrito, señalando si cumple con el límite establecido e indicando el detalle y monto de las cuentas que los componen.

Se hace presente que al 31 de marzo de 2019 el valor de este indicador alcanza 1,68 veces.

Valor Activos Sin Gravamen (M\$): 94.327.716
Deuda Financiera NETA sin garantía (M\$): 56.156.652
Deuda financiera total sin garantía (M\$): 63.842.576
Efectivo y Equivalentes (M\$): 7.685.924

3.9 Definiciones

Activos Esenciales: corresponderá a doscientos cincuenta mil metros cuadrados comerciales arrendables en Chile de Activos Inmobiliarios, según dicho término se define a continuación.

Activos Inmobiliarios: Corresponderá a todos los activos que se clasifiquen como Propiedades de Inversión en los Estados Financieros del Emisor.

Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes: Corresponderá a todos aquellos Activos Inmobiliarios excluidos aquellos respecto de los cuales se haya otorgado una hipoteca o prenda en favor del acreedor, o que estén asociados a una operación de leasing financiero.

Agente Colocador: significará aquella entidad que designe el Emisor en la respectiva Escritura Complementaria.

Bolsa de Comercio: significará la Bolsa de Comercio de Santiago, Bolsa de Valores.

Bonos: significará los títulos de deuda a largo plazo desmaterializados que fueren emitidos conforme al Contrato de Emisión y sus Escrituras Complementarias.

CMF: significará al Comisión para el Mercado Financiero.

Contrato de Emisión: significará el contrato que consta de escritura pública de fecha 6 de mayo de 2019, Repertorio N°7048-2019 otorgada en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo, con sus anexos, cualquier escritura posterior modificatoria y/o complementaria del mismo y las tablas de desarrollo y otros instrumentos que se protocolicen al efecto.

DCV: significará el Depósito Central de Valores S.A., Depósito de Valores.

Deuda Financiera Neta: corresponderá a la diferencia entre: (i) la suma de las cuentas “Otros pasivos financieros, Corrientes” y “Otros pasivos financieros, No Corrientes”; y (ii) la cuenta de “Efectivo y equivalentes al efectivo”, contenidas en los Estados Financieros del Emisor.

Deuda Financiera Neta sin Garantías: significará la Deuda Financiera Neta excluidos aquellos pasivos financieros respecto de los cuales se haya otorgado una hipoteca o prenda en favor del acreedor, o celebrado una operación de leasing financiero, según se indique en las notas de los Estados Financieros del Emisor.

Día Hábil Bancario: significará cualquier día del año que no sea sábado, domingo, feriado, treinta y uno de diciembre u otro día en que los bancos comerciales estén obligados o autorizados por Ley o por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras para permanecer cerrados en la ciudad de Santiago.

Diario: significará el periódico Diario Pulso o, si éste dejare de existir, el Diario Oficial de la República de Chile.

Documentos de la Emisión: significará el Contrato de Emisión, sus Escrituras Complementarias, el Prospecto y los antecedentes adicionales que se hayan acompañado a la CMF con ocasión del proceso de inscripción de los Bonos.

Emisión: significará cualquier emisión de Bonos del Emisor conforme al Contrato de Emisión.

Emisor: significará VivoCorp S.A. una sociedad anónima cerrada, constituida y existente bajo las leyes de Chile, Rol Único Tributario número 76.058.352-9.

Escrituras Complementarias: significará las escrituras complementarias del Contrato de Emisión, que deberán otorgarse con motivo de cada Emisión con cargo a la Línea, y que contendrán las especificaciones de los Bonos que se emitan con cargo a la Línea, su monto, características y demás condiciones especiales que les fueren aplicables.

Estados Financieros: significará los estados financieros consolidados del Emisor, presentados a la CMF.

Filiales: significará aquellas sociedades a las que se hace mención en el Artículos ochenta y seis de la Ley sobre Sociedades Anónimas.

IFRS: significará los *International Financial Reporting Standards* o Estándares Internacionales de Información Financiera, esto es, el método contable que las entidades inscritas en el Registro de Valores deben utilizar para preparar sus estados financieros y presentarlos periódicamente a la CMF, conforme a las normas impartidas al efecto por dicha entidad.

Inversiones Contabilizadas Utilizando el Método de la Participación: Corresponderá a todos los activos que se clasifiquen como "Inversiones Contabilizadas Utilizando el Método de la Participación" en los Estados Financieros del Emisor.

Inversiones Contabilizadas Utilizando el Método de la Participación Libres de Gravámenes: Corresponderá a las Inversiones Contabilizadas Utilizando el Método de la Participación, excluyendo aquellas respecto de las cuales se haya otorgado una prenda en favor del acreedor.

Ley de Mercado de Valores: significará la Ley número dieciocho mil cuarenta y cinco, de Mercado de Valores y sus modificaciones posteriores.

Ley del DCV: significará la Ley número dieciocho mil ochocientos setenta y seis, sobre Entidades Privadas de Depósito y Custodia de Valores y sus modificaciones posteriores.

Ley sobre Sociedades Anónimas: significará la Ley número dieciocho mil cuarenta y seis, sobre Sociedades Anónimas y sus modificaciones posteriores.

Línea: significará la línea de emisión de Bonos a que se refiere el Contrato de Emisión.

NCG Número Treinta: significará la Norma de Carácter General Número Treinta, de diez de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve, de la CMF, o la que la modifique o reemplace.

NCG Número Setenta y Siete: significará la Norma de Carácter General Número Setenta y Siete, de fecha veinte de enero de mil novecientos noventa y ocho, de la CMF, o la que la modifique o reemplace.

Patrimonio Neto Total: significará la suma de las cuentas "Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora" y "Participaciones no controladoras" contenidas en los Estados Financieros del Emisor.

Peso: significará la moneda de curso legal en Chile.

Prospecto: significará este prospecto.

Registro de Valores: significará el registro de valores que lleva la CMF, de conformidad a la Ley de Mercado de Valores y a su normativa orgánica.

Reglamento del DCV: significará el Decreto Supremo del Ministerio de Hacienda número setecientos treinta y cuatro, de mil novecientos noventa y uno y sus modificaciones posteriores.

Tabla de Desarrollo: significará la tabla en que se establece el valor de los cupones de los Bonos.

Tenedores de Bonos: significará cualquier inversionista que haya adquirido y mantenga inversión en Bonos emitidos conforme al Contrato de Emisión.

Total de Activos: significará la cuenta "Total de Activos" contenida en los Estados Financieros del Emisor.

Unidad de Fomento: significará la unidad reajutable fijada por el Banco Central de Chile en virtud del Artículo treinta y cinco de la Ley número dieciocho mil ochocientos cuarenta, o la que oficialmente la suceda o reemplace. En caso que la Unidad de Fomento deje de existir y no se estableciera una unidad reajutable sustituta, se considerará como valor de la Unidad de Fomento aquél valor que la Unidad de Fomento tenga en la fecha en que deje de existir, debidamente reajustado según la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas /o el índice u organismo que lo reemplace o suceda/, entre el día primero del mes calendario en que la Unidad de Fomento deje de existir y el último día del mes calendario inmediatamente anterior a la fecha de cálculo.

4.0 DESCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN

4.1 Escritura de Emisión

La escritura de emisión se otorgó en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo con fecha 6 de mayo de 2019, Repertorio N°7047-2019, modificada por escritura de fecha 17 de junio de 2019, Repertorio N° 9753-2019 otorgada en la misma Notaría.²

La escritura complementaria de los Bonos Serie E y Serie F se otorgó en la Notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo con fecha 28 de junio de 2019, Repertorio N°10.660-2019 (la "Escritura Complementaria").

4.2 Inscripción en el Registro de Valores

La Línea se encuentra inscrita en el Registro de Valores bajo el número 952 de fecha 28 de junio de 2019.

4.3 Código Nematécnico

Serie E: BVIVO-E

Serie F: BVIVO-F

4.4 Características de la Emisión

4.4.1 Emisión por monto fijo o por línea de títulos de deuda

La emisión que se inscribe corresponde a una línea de bonos.

4.4.2 Monto máximo de la emisión

El monto máximo de la presente emisión por Línea será el equivalente en Pesos a **dos millones de Unidades de Fomento**, sea que cada colocación que se efectúe con cargo a la Línea sea en Unidades de Fomento o Pesos.

Para los efectos anteriores, si se efectuaren Emisiones en Pesos con cargo a la Línea, la equivalencia de la Unidad de Fomento se determinará a la fecha de cada Escritura Complementaria que se otorgue al amparo del Contrato de Emisión y, en todo caso, el monto colocado en Unidades de Fomento no podrá exceder el monto autorizado de la Línea a la fecha de inicio de la colocación de cada Emisión con cargo a la Línea.

Lo anterior es sin perjuicio que, previo acuerdo del Directorio de la Sociedad, y dentro de los diez días hábiles anteriores al vencimiento de los Bonos, el Emisor podrá realizar una nueva Emisión y colocación dentro de la Línea, por un monto de hasta el cien por ciento del máximo autorizado de la Línea, para financiar exclusivamente el pago de los Bonos que estén por vencer.

El monto nominal de los Bonos que se colocarán con cargo a la Línea se determinará en cada Escritura Complementaria que se suscriba con motivo de las Emisiones y colocaciones de Bonos que se efectúen con cargo a la Línea. Para estos efectos, si se efectuaren colocaciones en Pesos con cargo a la Línea, la equivalencia de la Unidad de Fomento se determinará a la fecha de la respectiva Escritura Complementaria. Asimismo, en cada Escritura Complementaria se establecerá el monto del saldo

² En la escritura de fecha 17 de junio Repertorio N° 9753-2019, el Emisor y el Representante resciliaron y dejaron sin efecto la escritura de modificación de fecha 10 de junio de 2019, Repertorio N° 9329-2019.

insoluto del capital de los Bonos vigentes, emitidos y colocados previamente con cargo a la Línea. Para estos efectos, si se hubieren efectuado previamente colocaciones en Pesos con cargo a la Línea, el monto del saldo insoluto del capital de los Bonos se expresará en Unidades de Fomento, según el valor de esta unidad a la fecha de la Escritura Complementaria correspondiente a la serie o sub-serie de Bonos de que se trate.

Reducción del monto de la Línea y/o de una de las emisiones efectuadas con cargo a ella.

El Emisor podrá renunciar a emitir y colocar el total de la Línea y, además, reducir su monto al equivalente al valor nominal de los Bonos emitidos con cargo a la Línea y colocados a la fecha de la renuncia, con la autorización expresa del Representante. Esta renuncia y la consecuente reducción del valor nominal de la Línea, deberán constar por escritura pública otorgada por el Emisor y el Representante, y ser comunicadas al DCV y a la CMF. A partir de la fecha en que esa modificación se registre en la CMF, el monto de la Línea quedará reducido al monto efectivamente colocado. El Representante de los Tenedores de Bonos se entiende facultado desde ya para concurrir, en conjunto con el Emisor, al otorgamiento de la escritura pública en que conste la reducción del valor nominal de la Línea, pudiendo acordar con el Emisor los términos de dicha escritura sin necesidad de autorización previa por parte de los Tenedores de Bonos otorgada en Junta de Tenedores de Bonos.

4.4.3 Plazo de vencimiento de la Línea

La Línea tiene un plazo máximo de treinta años, contado desde su fecha de inscripción en el Registro de Valores, dentro del cual el Emisor tendrá derecho a colocar Bonos con cargo a la Línea y deberán vencer las obligaciones bajo la Línea.

4.4.4 Bonos al portador, a la orden o nominativos

Los Bonos que se emitan con cargo a la Línea serán al Portador.

4.4.5 Bonos materializados o desmaterializados

Los títulos serán desmaterializados.

4.4.6 Procedimiento en caso de amortización extraordinaria.

Uno: Rescate Anticipado.

a. El Emisor podrá rescatar anticipadamente en forma total o parcial los Bonos que se emitan con cargo a esta Línea, en cualquier tiempo, sea que coincida o no con una fecha de pago de intereses o de amortizaciones de capital, a contar de la fecha que se indique en la respectiva Escritura Complementaria. Lo anterior, salvo que se indique lo contrario para una o más series o sub-series en la Escritura Complementaria que establezca las condiciones de la correspondiente Emisión.

b. **Monto de Rescate.** En las respectivas Escrituras Complementarias se especificará si los Bonos de la respectiva Serie o Sub-serie tendrán la opción de amortización extraordinaria a:

/i/ el equivalente al saldo insoluto de su capital, más los intereses devengados durante el período que media entre el día siguiente al de la fecha de vencimiento de la última cuota de intereses pagada y la fecha fijada para el rescate; o

/ii/ a un valor equivalente al mayor valor entre: /x/ el equivalente al saldo insoluto del capital de los Bonos objeto de amortización extraordinaria; e /y/ el resultado de la suma de los valores presentes de los cupones de intereses y capital de los Bonos pendientes de pago a la fecha de rescate anticipado,

indicados en la Tabla de Desarrollo incluida en la Escritura Complementaria para la respectiva Serie, excluidos los intereses devengados hasta la fecha de prepago, descontados a la Tasa de Prepago en ambos casos más los intereses devengados y no pagados a la fecha de rescate anticipado.

c. Definiciones.

i. Se entenderá por **“Tasa de Prepago”** el resultado de la suma de la Tasa Referencial **más** los puntos porcentuales que se indiquen en la respectiva Escritura Complementaria. La Tasa de Prepago deberá ser determinada por el Emisor el octavo Día Hábil Bancario anterior a la fecha de rescate anticipado de los Bonos. Una vez determinada la Tasa de Prepago, el Emisor deberá comunicar al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV, a través de correo electrónico u otro medio electrónico, el valor de la referida tasa, a más tardar a las diecisiete horas del octavo Día Hábil Bancario previo al día en que efectúe el rescate anticipado.

ii. /v/ La **“Tasa Referencial”** se determinará de la siguiente manera: el décimo Día Hábil Bancario previo a la fecha del rescate anticipado, se ordenarán de menor a mayor Duración los instrumentos que componen las Categorías Benchmark de los instrumentos emitidos por el Banco Central de Chile o la Tesorería General de la República de Chile, obteniéndose un rango de duraciones para cada una de las Categorías Benchmark. Para el caso de aquellos Bonos emitidos en Unidades de Fomento, para los efectos de determinar la Tasa Referencial, se utilizarán las Categorías Benchmark de Renta Fija denominadas **“UF-cero dos”, “UF-cero cinco”, “UF-cero siete”, “UF-diez”, “UF-veinte” y “UF-treinta”**, de acuerdo al criterio establecido al efecto por la Bolsa de Comercio. Para el caso de aquellos Bonos que fueren emitidos en Pesos, para los efectos de determinar la Tasa Referencial, se utilizarán las Categorías Benchmark de Renta Fija denominadas **“Pesos-cero dos”, “Pesos-cero cinco”, “Pesos-cero siete” y “Pesos-diez”**, de acuerdo al criterio establecido al efecto por la Bolsa de Comercio. Si la Duración del Bono valorizado a su tasa de colocación, considerando la primera colocación, en caso que los respectivos Bonos se colocaren en más de una oportunidad, estuviere contenida dentro de alguno de los rangos de duración de las Categorías Benchmark, la Tasa Referencial corresponderá a la **“Tasa Benchmark Uno y Veinte PM”** del sistema valorizador de instrumentos de renta fija del sistema computacional de la Bolsa de Comercio /en adelante denominado **“SEBRA”**/, o aquel sistema que lo suceda o reemplace. En caso contrario, se realizará una interpolación lineal en base a las Duraciones y tasas de los instrumentos **“punta”** de las Categorías Benchmark de Renta Fija antes señaladas, cuyas Duraciones sean inmediatamente superior e inmediatamente inferior a la Duración del Bono. Si se agregaren, sustituyeren o eliminaren Categorías Benchmark de Renta Fija para operaciones denominadas en Unidades de Fomento o en Pesos por parte de la Bolsa de Comercio, se utilizarán los títulos valores **“papeles”/ “punta”** de aquellas Categorías Benchmark que se encuentren vigentes al día hábil anterior a aquel día en que se debe determinar la Tasa Referencial. Para calcular el precio y la Duración de los instrumentos, se utilizará el valor determinado por la **“Tasa Benchmark Uno y Veinte PM”** del sistema valorizador de instrumentos de renta fija del sistema computacional de la Bolsa de Comercio /SEBRA/, o aquel sistema que lo suceda o reemplace. /w/ Se entenderá por **“Duración”** de un instrumento al promedio ponderado, expresado en años, de los plazos de sus flujos de caja remanentes a la fecha de evaluación. Para tal efecto, se entiende como ponderadores al valor presente de cada uno de los flujos de caja remanentes, descontado a una tasa determinada, como porcentaje de la suma total de dichos valores presente. /x/ Si la Tasa Referencial no pudiere ser determinada en la forma indicada precedentemente, el Emisor dará aviso por escrito al Representante de los Tenedores de Bonos tan pronto tenga conocimiento de dicha situación, y este último procederá a solicitar a lo menos a tres de los Bancos de Referencia una cotización de la tasa de interés para los instrumentos señalados anteriormente, tanto para una oferta de compra como para una oferta de venta. Todo lo anterior deberá ocurrir el décimo Día Hábil Bancario previo a la fecha del rescate anticipado. /y/ El plazo que disponen los Bancos de Referencia para enviar sus cotizaciones según lo dispuesto en la letra /x/ anterior es de un Día Hábil Bancario, y las correspondientes cotizaciones deberán realizarse antes de las catorce horas de aquel día. Las partes acuerdan que, para estos efectos, tales cotizaciones se mantendrán vigentes hasta la fecha en que se deba determinar la Tasa Referencial del respectivo rescate anticipado de los

Bonos. La Tasa Referencial será el promedio aritmético de las cotizaciones recibidas de parte de los Bancos de Referencia. La Tasa Referencial así determinada será definitiva para las partes, salvo error manifiesto. Para estos efectos, se entenderá por **“error manifiesto”** cualquier error matemático en que se incurra al momento de calcular el promedio aritmético de la Tasa Referencial o en la información tomada para su determinación. /z/ El Representante de los Tenedores de Bonos deberá comunicar al Emisor la cotización antes mencionada el mismo día en que ésta fuere recibida por parte de los Bancos de Referencia.

iii. Serán **“Bancos de Referencia”** los siguientes bancos o sus sucesores legales: Banco de Chile; Banco BICE; Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Chile; Banco Santander-Chile; Banco del Estado de Chile; Banco de Crédito e Inversiones; Scotiabank Chile; Itaú-Corpbanca y Banco Security.

d. Rescate Parcial.

i. En caso que se rescate anticipadamente una parcialidad de los Bonos, el Emisor efectuará un sorteo ante Notario para determinar cuáles de los Bonos serán rescatados.

ii. Para estos efectos, el Emisor, con a lo menos quince días de anticipación a la fecha en que se vaya a practicar el sorteo ante Notario, publicará por una vez un aviso en el Diario, y notificará al Representante de los Tenedores de Bonos por medio de un Notario y al DCV por carta certificada. En el aviso que sea publicado en el Diario se señalará el monto que se desea rescatar anticipadamente, el mecanismo para calcular la Tasa de Prepago /o indicar la cláusula del Contrato de Emisión donde se establece la tasa a la cual corresponde el prepago/, el Notario ante el cual se efectuará el sorteo y el día, hora y lugar en que este se llevará a efecto.

iii. A la diligencia del sorteo podrán asistir el Emisor, el Representante de los Tenedores de Bonos y los Tenedores de Bonos que lo deseen. No se invalidará el procedimiento de rescate anticipado si al sorteo no asistiere alguna de las personas recién señaladas. El día del sorteo, el Notario levantará un acta de la diligencia, en la que se dejará constancia del número y serie de los Bonos sorteados. El acta será protocolizada en los registros de escrituras públicas del Notario ante el cual se hubiere efectuado el sorteo. El sorteo deberá realizarse con a lo menos treinta días de anticipación a la fecha prevista para efectuar el rescate anticipado. Dentro de los cinco días siguientes al sorteo, el Emisor publicará por una sola vez en el Diario la lista de los Bonos que según el sorteo serán rescatados anticipadamente, con indicación del número y serie de cada uno de ellos. Además, copia del acta se remitirá a más tardar al Día Hábil Bancario siguiente a la realización del sorteo al Banco Pagador y al DCV, para que éste último pueda informar a través de sus propios sistemas del resultado del sorteo a sus depositantes. Si en el sorteo resultaren rescatados Bonos desmaterializados, esto es, que estuvieren en depósito en el DCV, se aplicará lo dispuesto en el Reglamento del DCV para determinar los depositantes cuyos Bonos han sido rescatados, conforme lo dispuesto en el Artículo nueve de la Ley del DCV.

e. Rescate Total. En caso que el rescate anticipado contemple la totalidad de los Bonos en circulación de la Línea o de una o más series de una de ellas, el Emisor publicará un aviso por una sola vez en el Diario, indicando este hecho y el mecanismo para determinar la Tasa de Prepago, si correspondiere, y se notificará al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV mediante carta entregada en sus domicilios por Notario, todo ello con a lo menos treinta días de anticipación a la fecha en que se efectúe el rescate anticipado. Igualmente, se procurará que el DCV informe de esta circunstancia a sus depositantes a través de sus propios sistemas.

f. Información. Tanto para el caso de amortización extraordinaria parcial como total de los Bonos, el aviso en el Diario y la carta al Representante de los Tenedores de Bonos y al DCV deberán indicar el mecanismo para calcular la Tasa de Prepago o señalar la cláusula del Contrato de Emisión donde se establece la forma de determinar la Tasa de Prepago, si correspondiere. Asimismo, el aviso y las mencionadas cartas deberán contener la oportunidad en que la Tasa de Prepago será comunicada al

Representante de los Tenedores de Bonos. Finalmente, si los Bonos se rescataren por un monto equivalente al saldo insoluto del capital más los reajustes e intereses de los Bonos devengados a esa fecha, el aviso deberá indicar el valor del rescate correspondiente a cada uno de ellos.

g. Fecha de Rescate. La fecha elegida para efectuar el rescate anticipado, sea parcial o total, deberá ser un Día Hábil Bancario. Los intereses y reajustes de los Bonos rescatados se devengarán sólo hasta el día en que se efectúe el rescate anticipado. Los intereses y reajustes de los Bonos sorteados cesarán y serán pagaderos en la fecha en que se efectúe el pago del rescate anticipado correspondiente.-

4.4.7 Garantías

Los Bonos emitidos con cargo a la Línea no tendrán garantía alguna, salvo el derecho de prenda general sobre los bienes del Emisor de acuerdo a los artículos 2.465 y 2.469 del Código Civil.

4.4.8 Uso de los fondos

Uso general de los fondos

Los fondos provenientes de la colocación de los Bonos que se emitan con cargo a la Línea se destinarán a /i/ el refinanciamiento de pasivos de corto y largo plazo del Emisor y/o sus Filiales, independientemente de que estén expresados en moneda nacional o extranjera; y/o /ii/ al financiamiento del programa de inversiones del Emisor y/o sus Filiales; y/o /iii/ a otros fines corporativos generales del Emisor y/o sus Filiales. Los fondos se podrán destinar exclusivamente a uno de los referidos fines o, simultáneamente, a dos o más de ellos y en las proporciones que se indiquen en cada una de las emisiones de bonos con cargo a las líneas en las respectivas Escrituras Complementarias.

Uso específico de los fondos

Los fondos provenientes de la colocación de los Bonos Serie E y F se destinarán a (i) un 67,5% al prepago de créditos hipotecarios contratados con Itaú-Corpbanca; (ii) un 20% al prepago de derivados contratados con Itaú-Corpbanca; y (iii) el 12,5% restante al prepago de leasings y líneas de crédito vigentes.

4.4.9 Clasificaciones de riesgo

Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Limitada
Categoría: A, tendencia estable

ICR Clasificadora de Riesgo Limitada
Categoría: A, tendencia estable

Los Estados Financieros utilizados por las señaladas clasificadoras de riesgo para efectuar sus respectivas clasificaciones corresponden a marzo de 2019.

Durante los últimos 12 meses ni el Emisor, ni la Línea de Bonos cuya inscripción se solicita a través de este prospecto, han sido objeto de clasificaciones de solvencia o similares por clasificadoras de riesgo distintas a las que aquí se mencionan.

4.4.10 Características específicas de la emisión

Monto Emisión a Colocar:

Serie E: 2.000.000 Unidades de Fomento.

Serie F: 2.000.000 Unidades de Fomento.

Se deja expresa constancia que el Emisor sólo podrá colocar Bonos por un valor nominal total máximo de hasta dos millones de Unidades de Fomento, considerando conjuntamente los Bonos Serie E y F, emitidos mediante la Escritura Complementaria, así como los Bonos Serie D, emitidos mediante escritura complementaria otorgada con fecha 1 de julio de 2019 en la Notaría de don Iván Torrealba Acevedo, bajo el repertorio número 10.659-2019 con cargo a la línea inscrita en el Registro de Valores de la CMF bajo el número 951 de 28 de junio de 2019.

Series:

Bonos Serie E: desde el N°1 hasta el N°4.000, ambos inclusive

Bonos Serie F: desde el N°1 hasta el N°4.000, ambos inclusive

Cantidad de Bonos:

La Serie E comprende 4.000 Bonos.

La Serie F comprende 4.000 Bonos.

Cortes:

El valor nominal de cada Bono de la Serie E será de UF 500.

El valor nominal de cada Bono de la Serie F será de UF 500.

Valor Nominal de las Series:

La Serie E considera Bonos por un valor nominal de hasta UF 2.000.000.

La Serie F considera Bonos por un valor nominal de hasta UF 2.000.000.

Reajutable/No Reajutable:

Los Bonos de la Serie E y F estarán expresados en Unidades de Fomento y, por tanto, el monto de los mismos se reajustará según la variación que experimente el valor de la Unidad de Fomento, debiendo pagarse en su equivalente en Pesos al día del vencimiento del respectivo cupón. Para estos efectos, se tendrán por válidas las publicaciones del valor de la Unidad de Fomento que haga en el Diario Oficial el Banco Central de Chile de conformidad al número nueve del artículo treinta y cinco de la ley número dieciocho mil ochocientos cuarenta o el organismo que lo reemplace o suceda para estos efectos.

Tasa de Interés:

Los Bonos Serie E devengarán, sobre el capital insoluto expresado en Unidades de Fomento, un interés anual de 1,80%, compuesto, vencido, calculado sobre la base de semestres iguales de 180 días equivalente a 0,8960%.

Los Bonos Serie F devengarán, sobre el capital insoluto expresado en Unidades de Fomento, un interés anual de 2,1%, compuesto, vencido, calculado sobre la base de semestres iguales de 180 días equivalente a 1,0445%.

Fecha de Inicio Devengo de Intereses y Reajustes:

Serie E: Los intereses se devengarán desde el 15 de junio de 2019.

Serie F: Los intereses se devengarán desde el 15 de junio de 2019

Tablas de Desarrollo:

Serie E

Cupón	Cuota de Intereses	Cuota de Amortizaciones	Fecha de Vencimiento	Interés	Amortización	Valor Cuota	Saldo insoluto
1	1	0	15 de diciembre de 2019	4,4800	0,0000	4,4800	500,0000
2	2	0	15 de junio de 2020	4,4800	0,0000	4,4800	500,0000
3	3	0	15 de diciembre de 2020	4,4800	0,0000	4,4800	500,0000
4	4	0	15 de junio de 2021	4,4800	0,0000	4,4800	500,0000
5	5	0	15 de diciembre de 2021	4,4800	0,0000	4,4800	500,0000
6	6	0	15 de junio de 2022	4,4800	0,0000	4,4800	500,0000
7	7	0	15 de diciembre de 2022	4,4800	0,0000	4,4800	500,0000
8	8	0	15 de junio de 2023	4,4800	0,0000	4,4800	500,0000
9	9	0	15 de diciembre de 2023	4,4800	0,0000	4,4800	500,0000
10	10	0	15 de junio de 2024	4,4800	0,0000	4,4800	500,0000
11	11	0	15 de diciembre de 2024	4,4800	0,0000	4,4800	500,0000
12	12	0	15 de junio de 2025	4,4800	0,0000	4,4800	500,0000
13	13	0	15 de diciembre de 2025	4,4800	0,0000	4,4800	500,0000
14	14	0	15 de junio de 2026	4,4800	0,0000	4,4800	500,0000
15	15	0	15 de diciembre de 2026	4,4800	0,0000	4,4800	500,0000
16	16	0	15 de junio de 2027	4,4800	0,0000	4,4800	500,0000
17	17	0	15 de diciembre de 2027	4,4800	0,0000	4,4800	500,0000
18	18	0	15 de junio de 2028	4,4800	0,0000	4,4800	500,0000
19	19	0	15 de diciembre de 2028	4,4800	0,0000	4,4800	500,0000
20	20	0	15 de junio de 2029	4,4800	0,0000	4,4800	500,0000
21	21	1	15 de diciembre de 2029	4,4800	22,7273	27,2073	477,2727
22	22	2	15 de junio de 2030	4,2764	22,7273	27,0037	454,5454
23	23	3	15 de diciembre de 2030	4,0727	22,7273	26,8000	431,8181
24	24	4	15 de junio de 2031	3,8691	22,7273	26,5964	409,0908
25	25	5	15 de diciembre de 2031	3,6655	22,7273	26,3928	386,3635
26	26	6	15 de junio de 2032	3,4618	22,7273	26,1891	363,6362
27	27	7	15 de diciembre de 2032	3,2582	22,7273	25,9855	340,9089
28	28	8	15 de junio de 2033	3,0545	22,7273	25,7818	318,1816
29	29	9	15 de diciembre de 2033	2,8509	22,7273	25,5782	295,4543
30	30	10	15 de junio de 2034	2,6473	22,7273	25,3746	272,7270
31	31	11	15 de diciembre de 2034	2,4436	22,7273	25,1709	249,9997
32	32	12	15 de junio de 2035	2,2400	22,7273	24,9673	227,2724
33	33	13	15 de diciembre de 2035	2,0364	22,7273	24,7637	204,5451
34	34	14	15 de junio de 2036	1,8327	22,7273	24,5600	181,8178
35	35	15	15 de diciembre de 2036	1,6291	22,7273	24,3564	159,0905
36	36	16	15 de junio de 2037	1,4255	22,7273	24,1528	136,3632
37	37	17	15 de diciembre de 2037	1,2218	22,7273	23,9491	113,6359
38	38	18	15 de junio de 2038	1,0182	22,7273	23,7455	90,9086
39	39	19	15 de diciembre de 2038	0,8145	22,7273	23,5418	68,1813
40	40	20	15 de junio de 2039	0,6109	22,7273	23,3382	45,4540
41	41	21	15 de diciembre de 2039	0,4073	22,7273	23,1346	22,7267
42	42	22	15 de junio de 2040	0,2036	22,7267	22,9303	0,0000

Serie F

Cupón	Cuota de Intereses	Cuota de Amortizaciones	Fecha de	Interés	Amortización	Valor Cuota	Saldo insoluto
			Vencimiento				
1	1	0	15 de diciembre de 2019	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
2	2	0	15 de junio de 2020	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
3	3	0	15 de diciembre de 2020	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
4	4	0	15 de junio de 2021	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
5	5	0	15 de diciembre de 2021	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
6	6	0	15 de junio de 2022	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
7	7	0	15 de diciembre de 2022	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
8	8	0	15 de junio de 2023	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
9	9	0	15 de diciembre de 2023	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
10	10	0	15 de junio de 2024	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
11	11	0	15 de diciembre de 2024	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
12	12	0	15 de junio de 2025	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
13	13	0	15 de diciembre de 2025	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
14	14	0	15 de junio de 2026	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
15	15	0	15 de diciembre de 2026	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
16	16	0	15 de junio de 2027	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
17	17	0	15 de diciembre de 2027	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
18	18	0	15 de junio de 2028	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
19	19	0	15 de diciembre de 2028	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
20	20	0	15 de junio de 2029	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
21	21	0	15 de diciembre de 2029	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
22	22	0	15 de junio de 2030	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
23	23	0	15 de diciembre de 2030	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
24	24	0	15 de junio de 2031	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
25	25	0	15 de diciembre de 2031	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
26	26	0	15 de junio de 2032	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
27	27	0	15 de diciembre de 2032	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
28	28	0	15 de junio de 2033	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
29	29	0	15 de diciembre de 2033	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
30	30	0	15 de junio de 2034	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
31	31	0	15 de diciembre de 2034	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
32	32	0	15 de junio de 2035	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
33	33	0	15 de diciembre de 2035	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
34	34	0	15 de junio de 2036	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
35	35	0	15 de diciembre de 2036	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
36	36	0	15 de junio de 2037	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
37	37	0	15 de diciembre de 2037	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
38	38	0	15 de junio de 2038	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
39	39	0	15 de diciembre de 2038	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
40	40	0	15 de junio de 2039	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
41	41	0	15 de diciembre de 2039	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
42	42	0	15 de junio de 2040	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
43	43	0	15 de diciembre de 2040	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
44	44	0	15 de junio de 2041	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
45	45	0	15 de diciembre de 2041	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
46	46	0	15 de junio de 2042	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
47	47	0	15 de diciembre de 2042	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
48	48	0	15 de junio de 2043	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
49	49	0	15 de diciembre de 2043	5,2225	0,0000	5,2225	500,0000
50	50	1	15 de junio de 2044	5,2225	500,0000	505,2225	0,0000

Fecha Amortización Extraordinaria:

El Emisor podrá rescatar anticipadamente en forma total o parcial los Bonos Serie E y los Bonos Serie F a partir del 15 de junio de 2021, a un valor equivalente al mayor valor entre: /x/ el equivalente al saldo insoluto del capital de los Bonos objeto de amortización extraordinaria; e /y/ el resultado de la suma de los valores presentes de los cupones de intereses y capital de los Bonos pendientes de pago a la fecha de rescate anticipado, indicados en la Tabla de Desarrollo de la Serie E y Serie, excluidos los intereses devengados hasta la fecha de prepago, descontados a la Tasa de Prepago en ambos casos más los intereses devengados y no pagados a la fecha de rescate anticipado.

Para efectos de calcular la Tasa de Prepago, se considerará la Tasa Referencial más 60 puntos porcentuales.

Plazo de Colocación:

El plazo de colocación de los Bonos Serie E y Serie F será de 6 meses, contados a partir de la fecha de la emisión del oficio por el que la Comisión para el Mercado Financiero autorice la emisión de los Bonos Serie E y Serie F. Los Bonos que no se colocaren en dicho plazo quedarán sin efecto.

Régimen Tributario:

Los Bonos Serie E y F se acogen al régimen tributario establecido en el artículo ciento cuatro de la Ley sobre Impuesto a la Renta contenida en el Decreto Ley Número ochocientos veinticuatro, de mil novecientos setenta y cuatro y sus modificaciones.

Para estos efectos, además de la Tasa de Carátula, el Emisor determinará, después de cada colocación, una tasa de interés fiscal para los efectos del cálculo de los intereses devengados, en los términos establecidos en el numeral uno del referido artículo ciento cuatro. La tasa de interés fiscal será informada por el Emisor a la CMF el mismo día de la colocación de que se trate.

Se deja expresa constancia que de acuerdo a lo dispuesto en el inciso final del artículo setenta y cuatro número siete de la Ley sobre Impuesto a la Renta, el Emisor se exceptúa de la obligación de retención que se establece en dicho numeral, debiendo efectuarse la retención en la forma señalada en el numeral ocho del mismo artículo. Los contribuyentes sin domicilio ni residencia en Chile deben contratar o designar un representante, custodio, intermediario, depósito de valores u otra persona domiciliada o constituida en el país, que sea responsable de cumplir con las obligaciones tributarias que les afecten.

4.4.11 Procedimiento para Bonos convertibles

Estos bonos no serán convertibles en acciones del Emisor.

4.5 Resguardos y *Covenants* a favor de los Tenedores de Bonos

4.5.1 Obligaciones, limitaciones y prohibiciones del Emisor

Mientras el Emisor no haya pagado a los Tenedores el total del capital, reajustes e intereses de los Bonos que se coloquen con cargo a esta Línea, el Emisor se sujetará a las siguientes obligaciones, limitaciones y prohibiciones, sin perjuicio de otras que le sean aplicables conforme a las normas generales de la legislación pertinente:

Uno: Cumplimiento de la legislación aplicable. Cumplir con las leyes, reglamentos y demás disposiciones legales que le sean aplicables, debiendo incluirse en dicho cumplimiento, sin limitación alguna, el pago en tiempo y forma de todos los impuestos, tributos, tasas, derechos y cargos que afecten al propio Emisor o a sus bienes muebles e inmuebles, salvo aquellos que impugne de buena fe y de acuerdo a los procedimientos judiciales y/o administrativos pertinentes, y siempre que, en este caso, se mantengan reservas adecuadas para cubrir tal contingencia, de conformidad con las normas contables generalmente aceptadas en la República de Chile.-

Dos: Sistemas de Contabilidad, Auditoría. /A/ El Emisor deberá establecer y mantener adecuados sistemas de contabilidad sobre la base de IFRS y las instrucciones de la CMF al efecto, y efectuar las provisiones que surjan de contingencias adversas que, a juicio de la administración y los auditores externos del Emisor, deban ser reflejadas en sus Estados Financieros. Además, deberá contratar y mantener a alguna empresa de auditoría externa regida por el Título XXVIII de la Ley de Mercado de Valores para el examen y análisis de los Estados Financieros del Emisor, respecto de los cuales la respectiva empresa de auditoría externa deberá emitir una opinión respecto de los Estados Financieros al treinta y uno de diciembre de cada año.-

/B/ Se acuerda expresamente que /i/ si por disposición de la CMF se modificare la normativa contable actualmente vigente sustituyendo o modificando las normas IFRS o los criterios de valorización de los activos o pasivos registrados en dicha contabilidad, y ello afectare una o más obligaciones, limitaciones o prohibiciones contempladas en la Cláusula Décima o cualquiera de las disposiciones del Contrato de Emisión / los "Resguardos"/, y/o /ii/ si se modificaren por la entidad facultada para definir las normas contables IFRS los criterios de valorización establecidos para las partidas contables de los actuales Estados Financieros, y ello afectare uno o más de los Resguardos, se seguirá el procedimiento que se establece en la letra /C/ siguiente.

/C/ En el evento indicado en la letra /B/ anterior, una vez entregados a la CMF los Estados Financieros conforme a su nueva presentación, el Emisor solicitará a sus auditores externos, o a alguna empresa de auditoría externa inscrita en el Registro de Empresas de Auditoría Externa que lleva la CMF que al efecto designe el Emisor, que éstos procedan a lo siguiente: /i/ efectuar una homologación de las cuentas contables de los anteriores Estados Financieros y su nueva presentación; y /ii/ emitir un informe respecto de dicha homologación, indicando la equivalencia de las cuentas contables de los anteriores Estados Financieros y su nueva presentación. Dentro del plazo que vence en la fecha de entrega de los siguientes Estados Financieros, el Representante y el Emisor deberán suscribir una escritura pública en que se deje constancia de las cuentas de los Estados Financieros a que se hace referencia en el Contrato de Emisión, en conformidad a lo indicado en el informe que al efecto hayan evacuado los referidos auditores externos, según se señala en el numeral /ii/ de esta letra /C/. Dentro del mismo plazo antes indicado, el Emisor deberá ingresar a la CMF la solicitud relativa a esta modificación al Contrato de Emisión, junto con la documentación respectiva. Para lo anterior, no se requerirá de consentimiento previo de los Tenedores de Bonos, sin perjuicio que el Representante deberá comunicar las modificaciones al Contrato de Emisión mediante un aviso publicado en el Diario dentro de los diez días hábiles siguientes a la inscripción de la respectiva modificación en el Registro de Valores que lleva la CMF. Serán de cargo del Emisor todos los gastos que se deriven de lo anterior. En los casos mencionados precedentemente, y mientras el Contrato de Emisión no sea modificado

conforme al procedimiento anterior, no se considerará que el Emisor ha incumplido el Contrato de Emisión cuando a consecuencia exclusiva de dichas circunstancias el Emisor dejare de cumplir con una o más de los Resguardos. Se deja constancia que el procedimiento indicado en la presente disposición tiene por objeto modificar el Contrato exclusivamente para ajustarlo a cambios en las normas contables aplicables y, en ningún caso, a consecuencia de variaciones en las condiciones de mercado que afecten al Emisor.- Por otra parte, no será necesario modificar el Contrato de Emisión en caso que sólo se cambien los nombres de las cuentas o partidas de los Estados Financieros actualmente vigentes y/o se realizaran nuevas agrupaciones de dichas cuentas o partidas, afectando la definición de las cuentas y partidas referidas en el Contrato de Emisión y ello afectare o no a uno o más de los Resguardos del Emisor. En este caso, el Emisor deberá informar al Representante de los Tenedores de Bonos dentro del plazo de quince días hábiles contado desde que las nuevas disposiciones hayan sido reflejadas por primera vez en sus Estados Financieros, debiendo acompañar a su presentación un informe de su empresa de auditoría externa que explique la manera en que han sido afectadas las definiciones de las cuentas y partidas descritas en el presente Contrato de Emisión.

Tres: Clasificación de Riesgo. Contratar y mantener, en forma continua e ininterrumpida, al menos dos entidades clasificadoras de riesgo inscritas en el registro pertinente de la CMF, que efectúen la clasificación de los Bonos. Dichas entidades clasificadoras de riesgo podrán ser reemplazadas en la medida que se cumpla con la obligación de mantener dos clasificaciones en forma continua e ininterrumpida.

Cuatro: Información al Representante. Enviar al Representante, en el mismo plazo en que deba entregarla a la CMF, copia de toda la información que conforme a la legislación chilena esté obligado a enviar a ésta última y siempre que no tenga la calidad de información reservada. El Emisor deberá también enviar al Representante, en el mismo plazo en que deban entregarse a la CMF, copia de sus Estados Financieros trimestrales y anuales. Asimismo, el Emisor enviará al Representante copias de los informes de clasificación de riesgo de la presente Línea, a más tardar dentro de los treinta días siguientes en que sean recibidos de sus clasificadores privados. Finalmente, el Emisor se obliga a informar al Representante de los Tenedores de Bonos, dentro del mismo plazo en que deban entregarse los Estados Financieros a la CMF, del cumplimiento continuo y permanente de las obligaciones contraídas en el Contrato de Emisión, así como el cálculo de los indicadores financieros señalados en los números siete y ocho de la presente sección 4.5.1 y cualquier otra información relevante que requiera la CMF acerca de él, que corresponda ser informada a acreedores y/o accionistas.-

Cinco: Operaciones con Partes Relacionadas. No efectuar inversiones en instrumentos emitidos por partes relacionadas, ni efectuar con estas partes otras operaciones ajenas al giro habitual, en condiciones que sean más desfavorables al Emisor en relación a las que imperen en el mercado, según lo dispuesto en el artículo cuarenta y cuatro de la Ley de Sociedades Anónimas. Se estará a la definición de "partes relacionadas" que da el artículo ciento cuarenta y seis de la Ley de Sociedades Anónimas.

Seis: Seguros. Mantener seguros que protejan los activos fijos del Emisor de acuerdo a las prácticas usuales de la industria en que opera el Emisor, en la medida que tales seguros se encuentren usualmente disponibles en el mercado de seguros.

Siete: Nivel de Endeudamiento. Mantener, en sus Estados Financieros trimestrales, un nivel de Nivel de Endeudamiento menor o igual a dos veces. Para estos efectos, el Nivel de Endeudamiento estará definido como la razón entre Deuda Financiera Neta y Patrimonio Neto Total. El Emisor se obliga a incluir en una Nota de los Estados Financieros, el valor en que se encuentra el índice aquí descrito, señalando si cumple con el límite establecido e indicando el detalle y monto de las cuentas que lo componen.

Se hace presente que al 31 de marzo de 2019 el Nivel de Endeudamiento corresponde a 1,27 veces.

El detalle de las cuentas con los respectivos montos utilizados para el cálculo anterior se resume a continuación (en miles de pesos):

Deuda Financiera Neta (M\$): 358.826.095

Otros pasivos financieros, corrientes: 33.177.690

Otros pasivos financieros, no corrientes: 333.334.329

Efectivo y equivalentes al efectivo: 7.685.924

Patrimonio Neto Total (M\$): 283.235.299

Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora: 273.794.522

Participaciones no controladoras: 9.440.707

Activos Libres de Gravámenes. A contar del treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho, mantener un ratio entre /i/ la suma de Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes e Inversiones Contabilizadas Utilizando el Método de la Participación Libres de Gravámenes y /ii/ Deuda Financiera Neta sin Garantías, por un valor de al menos uno coma tres veces.- A contar del treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho, el Emisor se obliga a incluir en una Nota de los Estados Financieros, el valor en que se encuentra el índice aquí descrito, señalando si cumple con el límite establecido e indicando el detalle y monto de las cuentas que los componen.

Se hace presente que al 31 de marzo de 2019 el valor de este indicador alcanza 1,68 veces.

Valor Activos Sin Gravamen (M\$): 94.327.716

Deuda Financiera NETA sin garantía (M\$): 56.156.652

Deuda financiera total sin garantía (M\$): 63.842.576

Efectivo y Equivalentes (M\$): 7.685.924

4.5.2 Mantención, Sustitución o Renovación de Activos

Causal de Pago Anticipado

Si durante la vigencia de la presente Línea el Emisor dejare de mantener Activos Esenciales, según dicho término se define en la sección 3.7 de este prospecto, se verificará la "Causal de Opción de Pago Anticipado", en virtud de la cual, el Emisor deberá ofrecer a cada uno de los Tenedores de Bonos una opción de rescate voluntario en idénticas condiciones para todos ellos, en conformidad con lo establecido en el artículo ciento treinta de la Ley de Mercado de Valores y con arreglo a los términos que a continuación se indican. Tan pronto se verifique la Causal de Opción de Pago Anticipado, nacerá para cada uno de los Tenedores de Bonos la opción de exigir al Emisor durante el plazo de ejercicio de la opción, según este término se define más adelante, el pago anticipado de la totalidad de los Bonos de que sea titular, en adelante la "Opción de Pago Anticipado".

En caso de ejercerse la Opción de Pago Anticipado por un Tenedor de Bonos, la que tendrá carácter individual y no estará sujeta de modo alguno a las mayorías establecidas en las cláusulas referidas a las Juntas de Tenedores de Bonos del Contrato de Emisión, se pagará a aquél una suma igual al monto del capital insoluto de los Bonos de que sea titular, más los intereses devengados y no pagados hasta la fecha en que se efectúe el pago anticipado, en adelante la "Cantidad a Prepagar".

El Emisor deberá informar la ocurrencia de la Causal de Opción de Pago Anticipado al Representante de los Tenedores de Bonos, tan pronto como ello ocurra o llegue a su conocimiento. Contra el recibo de dicha comunicación, el Representante de los Tenedores de Bonos, deberá citar a una Junta de Tenedores de Bonos a la brevedad posible, pero en todo caso, no más allá de treinta Días Hábiles Bancarios contados desde la fecha en que haya recibido el respectivo aviso por parte del Emisor, a fin de informar a dichos Tenedores de Bonos acerca de la ocurrencia de la Causal de Opción de Pago Anticipado.

Dentro del plazo de treinta Días Hábiles Bancarios contado desde la fecha de celebración de la respectiva Junta de Tenedores de Bonos, en adelante el “Plazo de Ejercicio de la Opción”, los Tenedores de Bonos, sea que hayan o no concurrido a la Junta, podrán ejercer la Opción de Pago Anticipado mediante comunicación escrita enviada al Representante de los Tenedores de Bonos, por carta certificada o por presentación escrita entregada en el domicilio del Representante de los Tenedores de Bonos, mediante Notario Público que así lo certifique.

El ejercicio de la Opción de Pago Anticipado será irrevocable y deberá referirse a la totalidad de los Bonos de que el respectivo Tenedor de Bonos sea titular. La circunstancia de no enviar la referida comunicación o enviarla fuera de plazo o forma, se tendrá como rechazo al ejercicio de la Opción de Pago Anticipado por parte del Tenedor de Bonos.

La cantidad a prepagar deberá ser pagada por el Emisor a los Tenedores de Bonos que hayan ejercido la Opción de Pago Anticipado en una fecha determinada por el Emisor, que deberá ser entre la del vencimiento del Plazo de Ejercicio de la Opción y los sesenta Días Hábiles Bancarios siguientes a dicha fecha. El Emisor deberá publicar un aviso en el Diario, indicando la fecha y lugar de pago, con una anticipación de a lo menos veinte Días Hábiles Bancarios a la señalada fecha de pago.

El pago se efectuará contra la presentación y cancelación de los títulos y cupones respectivos, en el caso de Bonos materializados, o contra la presentación del certificado correspondiente, que para el efecto otorgará el DCV, de acuerdo a lo establecido en la Ley del DCV y su Reglamento, en el caso de Bonos desmaterializados.

4.5.3 Mayores Medidas de Protección

Los Tenedores de Bonos, por intermedio del Representante de los Tenedores de Bonos y previo acuerdo de la Junta de Tenedores de Bonos, adoptado con el quórum establecido en el artículo ciento veinticuatro de la Ley de Mercado Valores, esto es, con la mayoría absoluta de los votos de los Bonos presentes en una Junta constituida con la asistencia de la mayoría absoluta de los votos de los Bonos en circulación emitidos con cargo a esta Línea, en primera citación, o con los que asistan, en segunda citación, podrán hacer exigible íntegra y anticipadamente el capital insoluto, los reajustes y los intereses devengados por la totalidad de los Bonos emitidos con cargo a esta Línea, aceptando por lo tanto, que todas las obligaciones asumidas para con los Tenedores de Bonos en virtud del Contrato de Emisión se consideren como de plazo vencido, en la misma fecha en que la junta de Tenedores de Bonos adopte el acuerdo respectivo, en caso que ocurriere uno o más de los siguientes eventos y mientras los bonos se mantengan vigentes:

Uno: Mora o Simple Retardo en el Pago de los Bonos.- Si el Emisor incurriere en mora o simple retardo en el pago de cualquier cuota de intereses, reajustes y/o amortizaciones de capital de los Bonos transcurridos que fueren tres días desde la fecha de vencimiento respectiva, sin que se hubiere dado solución a dicho incumplimiento, sin perjuicio de la obligación de pagar los intereses penales pactados en la Cláusula Séptima número Tres del Contrato de Emisión o en la respectiva Escritura Complementaria. No constituirá mora del Emisor el atraso en el cobro en que incurra un Tenedor de Bonos.

Dos: Declaraciones Falsas o Incompletas: Si cualquier declaración efectuada por el Emisor en los Documentos de la Emisión o en los instrumentos otorgados o suscritos con motivo de la obligación de información derivada del Contrato de Emisión, fuere o resultare ser dolosamente falsa o dolosamente incompleta, y no hubiere subsanado tal infracción dentro de los sesenta días siguientes a la fecha en que hubiese sido requerido por escrito para tales efectos por el Representante mediante correo certificado.

Tres: Incumplimiento Obligaciones del Contrato de Emisión: Si el Emisor infringiera cualquiera de las obligaciones indicadas en la Sección 4.5.1 precedente y no hubiere subsanado tal infracción dentro de: /a/ noventa días siguientes tratándose de las obligaciones de carácter financiero, indicada en los numerales siete y ocho de la sección 4.5.1 anterior; o /b/ dentro de los sesenta días siguientes tratándose de las demás obligaciones, a contar de la fecha, en cada caso, en que hubiese sido requerido por escrito para tales efectos por el Representante mediante correo certificado. El Representante de los Tenedores de Bonos deberá despachar al Emisor el aviso antes mencionado dentro de los tres Días Hábiles Bancarios siguientes a la fecha en que hubiere verificado el respectivo incumplimiento o infracción del Emisor.

Cuatro: Mora o Simple Retardo en el Pago de Obligaciones: Si el Emisor o cualquiera de sus Filiales no subsanare dentro de un plazo de sesenta días hábiles una situación de mora o simple retardo en el pago de obligaciones de dinero que, individualmente o en su conjunto, exceda el equivalente al cinco por ciento del Total de Activos del Emisor, según se registre en su último Estado Financiero trimestral, y la fecha de pago de las obligaciones incluidas en ese monto no se hubieran expresamente prorrogado y/o pagado. En dicho monto no se considerarán las obligaciones que se encuentren sujetas a juicios o litigios pendientes por obligaciones no reconocidas por el Emisor en su contabilidad. Para estos efectos, se usará como base de conversión el tipo de cambio o paridad utilizado en la preparación del Estado Financiero respectivo.

Cinco: Aceleración de Créditos: Si cualquier otro acreedor del Emisor o de sus Filiales cobrara legítimamente a aquél o a ésta la totalidad de un crédito por préstamo de dinero sujeto a plazo, en virtud de haber ejercido el derecho de anticipar el vencimiento del respectivo crédito por una causal de incumplimiento por parte del Emisor o de sus Filiales, según el caso, contenida en el Contrato que dé cuenta del respectivo préstamo. Se exceptúan, sin embargo, los casos en que la causal consista en el incumplimiento de una obligación de préstamo de dinero cuyo monto no exceda del equivalente del cinco por ciento del Total de Activos del Emisor, según se registre en su último Estado Financiero trimestral. Para estos efectos, se usará como base de conversión el tipo de cambio o paridad utilizado en la preparación del Estado Financiero respectivo.

Seis: Liquidación o Insolvencia: Si el Emisor o cualquiera de sus Filiales /i/ fuere declarado en liquidación por sentencia judicial firme o ejecutoriada; /ii/ formulare proposiciones de convenio judicial o extrajudicial o arreglo de pago a sus acreedores, de acuerdo con la Ley veinte mil setecientos veinte o la que la modifique o reemplace; /iii/ hiciera alguna declaración por medio de la cual reconozca su incapacidad para pagar sus obligaciones en los respectivos vencimientos; o, /iv/ no subsanare dentro del plazo de sesenta días, contados desde la respectiva ocurrencia, una situación de cesación de pagos o insolvencia.-

Siete: Disolución del Emisor: Si se modificare el plazo de duración del Emisor o de cualquiera de sus Filiales a una fecha anterior al plazo de vigencia de los Bonos o si se disolviera o liquidare el Emisor o cualquiera de sus Filiales antes del vencimiento de los Bonos, a excepción de aquellos procesos de reorganización empresarial, en que todas las obligaciones emanadas del Contrato de Emisión y sus Escrituras Complementarias sean asumidas o sean aplicables a la o las sociedades que sobrevivan a esos procesos de reorganización empresarial, sin excepción alguna.

Ocho: Garantías Reales y/o Leasings. Si, en el futuro, el Emisor y/o cualquiera de sus Filiales celebraren una operación de leasing financiero u otorgaren garantías reales, esto es, hipotecas o prendas, con el objeto de caucionar obligaciones derivadas de nuevas emisiones de bonos, o cualquier otra operación de crédito de dinero existente a la fecha del Contrato de Emisión o que contraigan en el futuro, en la medida que el monto total acumulado de todas las garantías reales y/o leasings financieros exceda el diez por ciento del Total de Activos del Emisor. No obstante lo anterior, para efectos del cálculo del referido monto no se considerarán las operaciones de leasing o garantías reales: /uno/ existentes a la fecha del Contrato de Emisión y las que se celebren o constituyan en el futuro para caucionar las

renovaciones, prórrogas o refinanciamiento de aquéllas, sea o no con el mismo acreedor, en la medida que se constituyan sobre los mismos bienes; /dos/ celebradas u otorgadas para financiar, refinanciar o amortizar el precio de compra o costos, incluidos los de construcción y operación, de activos adquiridos o contruidos con posterioridad al Contrato de Emisión, siempre que la respectiva garantía o el leasing recaiga sobre los expresados activos; /tres/ celebradas u otorgadas para financiar, refinanciar o amortizar el precio de compra o el saldo de precio de acciones o derechos sociales de sociedades que participen en las áreas de negocio del Emisor, siempre que la respectiva garantía o el leasing recaiga, según corresponda, sobre las expresadas acciones o derechos sociales o los activos de propiedad de la sociedad cuyas acciones o derechos se adquieren; /cuatro/ que se celebren u otorguen por parte del Emisor en favor de sus Filiales o viceversa destinadas a caucionar obligaciones entre ellas; /cinco/ celebradas u otorgadas por una sociedad que posteriormente se fusione o se absorba con el Emisor o sus Filiales o se constituya en su filial; /seis/ celebradas u otorgadas sobre activos adquiridos por el Emisor o sus Filiales con posterioridad al Contrato, que se encuentren constituidas antes de su compra; /siete/ cuyo otorgamiento sea obligatorio conforme a la legislación aplicable, o su constitución emane de la ley; y /ocho/ prórroga, renovación, sustitución o reemplazo de cualquiera de las garantías o contratos de leasing mencionadas en los puntos /uno/ a /siete/ anteriores, ambos inclusive. No obstante, el Emisor y sus Filiales siempre podrán otorgar garantías reales con el efecto de garantizar nuevas emisiones de bonos o a cualquier otra operación de crédito de dinero u otros créditos, distintos de los indicados en los puntos /uno/ a /siete/ precedentes, si previa o simultáneamente, constituyen garantías al menos proporcionalmente equivalentes a favor de los Tenedores de Bonos que se hubieren emitido con cargo a esta Línea. En este caso, la proporcionalidad de las garantías será calificada en cada oportunidad por el Representante de los Tenedores de Bonos considerando para estos efectos el valor de la garantía y el monto de la obligación garantizada, quien, de estimarla suficiente, concurrirá al otorgamiento de los instrumentos constitutivos de las garantías a favor de los Tenedores de Bonos. En caso de falta de acuerdo entre el Representante de los Tenedores de Bonos y el Emisor respecto de la proporcionalidad de las garantías, el asunto será sometido al conocimiento y decisión del árbitro que se designe en conformidad a la cláusula Décimo Quinta del Contrato de Emisión, quién resolverá con las facultades ahí señaladas y determinará en definitiva la proporcionalidad referida, procediendo sólo después de dicha resolución el Emisor a la constitución de garantías a favor de aquellas otras obligaciones. El Emisor revelará en una nota de sus Estados Financieros, los antecedentes necesarios para verificar el compromiso que asume en este numeral.

4.5.4 Efecto De Fusiones, Divisiones, Transformación y Otros Actos Jurídicos

Sólo podrán llevarse a efecto dando cumplimiento a la normativa aplicable la fusión, división o transformación del Emisor; la enajenación de activos y pasivos del Emisor; y la creación de Filiales del Emisor. Los efectos que tendrán tales actos jurídicos en relación al Contrato de Emisión y a los derechos de los Tenedores de Bonos, serán los siguientes:

Uno: Fusión. En caso de fusión del Emisor con otra u otras sociedades, sea por creación o por incorporación, la nueva entidad que se constituya o la absorbente, en su caso, asumirá todas y cada una de las obligaciones que el Contrato de Emisión impone al Emisor;

Dos: División. Si se produjere una división del Emisor, serán responsables solidariamente de las obligaciones contraídas por el Emisor en virtud del Contrato de Emisión y en las Escrituras Complementarias, todas las entidades que surjan de la división, sin perjuicio de lo siguiente: /a/ que entre tales entidades resultantes pueda estipularse que las obligaciones de pago de los Bonos serán proporcionales a la cuantía del patrimonio del Emisor que a cada una de ellas se asigne, u otra proporción cualquiera; y /b/ de toda modificación al Contrato de Emisión y a sus Escrituras Complementarias que pudiera convenirse con el Representante de los Tenedores de Bonos, siempre que éste actúe debidamente autorizado por la Junta de Tenedores de Bonos respectiva y en materias de competencia de dicha junta;

Tres: Transformación. Si el Emisor alterase su naturaleza jurídica, todas las obligaciones emanadas del Contrato de Emisión, serán aplicables a la entidad transformada, sin excepción alguna, manteniéndose inalterados todos los términos y condiciones del Contrato de Emisión;

Cuatro: Creación de Filiales. Las circunstancias de creación de una Filial no tendrán efecto en las obligaciones contraídas por el Emisor en virtud del Contrato de Emisión y en las Escrituras Complementarias;

Cinco: Absorción de Filiales. En el caso de la absorción de una filial directa, ello no afectará los derechos de los Tenedores de Bonos ni las obligaciones del Emisor bajo el Contrato de Emisión.

Seis: Enajenación de Activos y Pasivos. Tratándose de la enajenación de activos o pasivos, sea que dicha enajenación se realice a personas relacionadas al Emisor o a terceros, éste velará porque la operación de enajenación se ajuste en precio, términos y condiciones a aquéllas que prevalezcan en el mercado al momento de su celebración. La referida enajenación no afectará los derechos de los Tenedores de Bonos ni las obligaciones del Emisor bajo el Contrato de Emisión

5.0 DESCRIPCIÓN DE LA COLOCACIÓN

5.1 Mecanismo de colocación

La colocación de los Bonos Serie E y Serie F se realizará a través de intermediarios bajo la modalidad mejor esfuerzo. Esta podrá ser realizada por medio de uno o todos los mecanismos permitidos por ley, tales como remate en bolsa, colocación privada, etc. Por el carácter desmaterializado de la emisión, esto es que el título existe bajo la forma de un registro electrónico y no como lámina física, se debe designar un encargado de custodia que en este caso es el Depósito Central de Valores S.A., el cual, mediante un sistema electrónico de anotaciones en cuenta, recibirá los títulos en depósito, para luego registrar la colocación realizando el traspaso electrónico correspondiente.

La cesión o transferencia de bonos, dado su carácter desmaterializado, y el estar depósito en el Depósito Central de Valores, Depósito de Valores, se hará, mediante cargo en la cuenta de quien transfiere y el abono en la del que adquiere, en base a una comunicación escrita por medios electrónicos que los interesados entreguen al custodio. Esta comunicación ante el DCV, será título suficiente para efectuar tal transferencia.

5.2 Colocadores

Para efectos de la presente emisión actuarán como Agentes Colocadores Santander Corredores de Bolsa Limitada e Itaú Corpbanca Corredores de Bolsa S.A.

5.3 Relación con los Colocadores

La familia Saieh, controladora del Emisor, mantiene una participación no controladora en Itaú Corpbanca. Asimismo, Jorge Andrés Saieh es miembro del directorio del Emisor y de Itaú Corpbanca.

6.0 INFORMACIÓN A LOS TENEDORES DE BONOS

6.1 Lugar de pago

Los pagos se efectuarán en la oficina del Banco de Chile, en su calidad de Banco Pagador, ubicada en Ahumada 251, Santiago, en horario bancario normal de atención al público.

6.2 Forma en que se avisará a los Tenedores de Bonos respecto de los pagos

Se informará a través de la página web del Emisor, www.vivocorp.cl

6.3 Informes financieros y demás información que el Emisor proporcionará a los Tenedores de Bonos

El Emisor deberá enviar al Representante, en el mismo plazo en que deba entregarla a la CMF, copia de toda la información que conforme a la legislación chilena esté obligado a enviar a ésta última y siempre que no tenga la calidad de información reservada. El Emisor deberá también enviar al Representante, en el mismo plazo en que deban entregarse a la CMF, copia de sus Estados Financieros trimestrales y anuales. Asimismo, el Emisor enviará al Representante copias de los informes de clasificación de riesgo de la presente Línea, a más tardar dentro de los treinta días siguientes en que sean recibidos de sus clasificadores privados. Finalmente, el Emisor se obliga a informar al Representante de los Tenedores de Bonos, dentro del mismo plazo en que deban entregarse los Estados Financieros a la CMF, del cumplimiento continuo y permanente de las obligaciones contraídas en el Contrato de Emisión, así como el cálculo de los indicadores financieros señalados en los números siete y ocho de la Sección 4.5.1 y cualquier otra información relevante que requiera la CMF acerca de él, que corresponda ser informada a acreedores y/o accionistas.

7.0 OTRA INFORMACIÓN

7.1 Representante de los Tenedores de Bonos

Banco de Chile, con domicilio en Ahumada 251, Santiago de Chile.

7.2 Encargado de la custodia

Depósito Central de Valores S.A., Depósito de Valores.

7.3 Perito(s) calificado(s)

No corresponde.

7.4 Administrador extraordinario

No corresponde.

7.5 Relación con Representante de los tenedores de bonos, encargado de la custodia, perito(s) calificado(s) y administrador extraordinario

No existe relación.

7.6 Asesores legales externos

Prieto Abogados SpA.

7.7 Auditores externos

Deloitte Auditores Consultores Limitada.

7.8 Lugares de Obtención de los Estados Financieros

Los Estados Financieros del Emisor se encontrarán disponibles en la página web de la CMF www.cmfchile.cl

VIVOCORP



Presentación para Inversionistas
Emisión de Bonos Corporativos
Julio 2019

Asesores financieros y agentes colocadores



Descargo de Responsabilidad

LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO (“CMF”) NO SE PRONUNCIA SOBRE LA CALIDAD DE LOS VALORES OFRECIDOS COMO INVERSIÓN. LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTA PRESENTACIÓN ES DE RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL EMISOR, Y DEL O LOS INTERMEDIARIOS QUE HAN PARTICIPADO EN SU ELABORACIÓN. EL INVERSIONISTA DEBERÁ EVALUAR LA CONVENIENCIA DE LA ADQUISICIÓN DE ESTOS VALORES, TENIENDO PRESENTE QUE ÉL O LOS ÚNICOS RESPONSABLES DEL PAGO DE LOS DOCUMENTOS SON EL EMISOR Y QUIENES RESULTEN OBLIGADOS A ELLO.

La información contenida en esta presentación es una breve descripción de las características de la emisión y de la entidad emisora, no siendo ésta toda la información requerida para tomar una decisión de inversión. Mayores antecedentes se encuentran disponibles en la sede de la entidad emisora, en las oficinas de los intermediarios colocadores y en la CMF.

Señor inversionista:

Antes de efectuar su inversión usted deberá informarse cabalmente de la situación financiera de la sociedad emisora y deberá evaluar la conveniencia de la adquisición de estos valores teniendo presente que el único responsable del pago de los documentos son el emisor y quienes resulten obligados a ellos.

El intermediario deberá proporcionar al inversionista la información contenida en el Prospecto presentado con motivo de la solicitud de inscripción al Registro de Valores, antes de que efectúe su inversión.

La información contenida en esta publicación es una breve descripción de las características de la emisión y de la entidad emisora, no siendo ésta toda la información requerida para tomar una decisión de inversión. Mayores antecedentes se encuentran disponibles en la sede de la entidad emisora, en las oficinas de los intermediarios colocadores y en la CMF.

Este documento ha sido elaborado por Vicocorp S.A. (la “Compañía” o “Vivo”) en conjunto con Itaú Asesorías Financieras y Banco Santander-Chile (los “Asesores”).

VivoCorp en una mirada



VIVOCORP

1. VivoCorp en una mirada

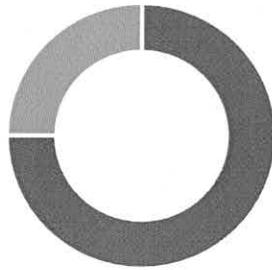
1 2 3

4 5

Descripción general

- ✓ VivoCorp, fundado en 2007, es uno de los mayores operadores de renta inmobiliaria comercial en Chile.
- ✓ Rating Líneas de Bonos y Compañía: **A** (Feller-Rate / ICR).
- ✓ Estructura de propiedad:

BTG Pactual
Renta
Comercial
25.0%



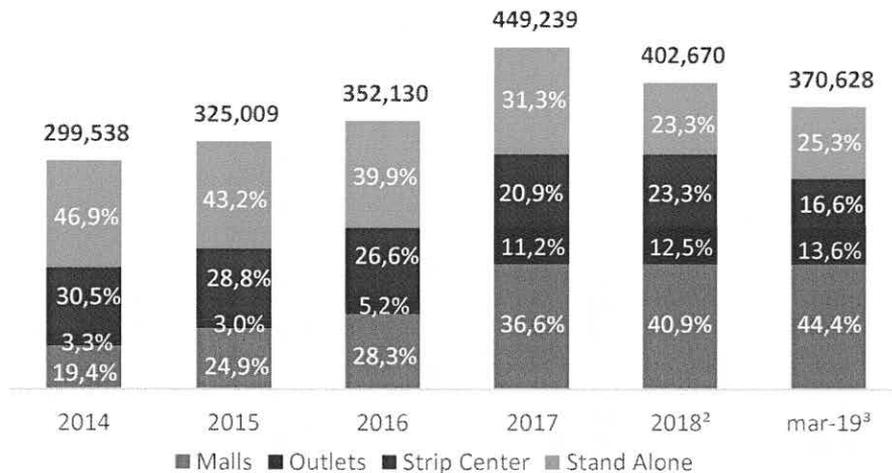
Inversiones
Terra SpA
(CorpGroup)
75.0%

Activos de la Compañía / ABL

	7 Centros Comerciales	164.627 m ²
	4 Outlets	50.431 m ²
	15 Strip Centers	61.676 m ²
	35 Stand Alone	93.894 m ²
		Total 370.628 m²(1)

Fuente: Vivocorp a marzo 19

Evolución de área bruta locataria propia (ABL)



(1) Incluye activos que no consolidan: Casa Costanera por 23.109 m²

(2) Disminución por opción de compra ejercida por Alvi de los 19 supermercados.

(3) Disminución por venta de Desarrollos Comerciales S.A.

Principales Indicadores de la Compañía (mar-19)

Ingresos UDM
CLP 49.201 MM

EBITDA UDM
CLP 30.058 MM

Utilidad UDM
CLP 42.225 MM

ABL Total
370.628 m²

Tasa de Ocupación
Ponderada
97,6%

Duración ponderada de
contratos
9,5 años

1. Más de 10 años consolidándose en la industria de rentas comerciales...



Nace la marca "Vivo" con el fin de integrar los activos bajo una imagen común

Se adquiere la Galería Imperio y el terreno en el que posteriormente se construiría Mall Vivo Los Trapenses

Se adquieren los inmuebles de la cartera inmobiliaria de SMU, ampliándose así al formato "Stand Alone"

Adquisición de Mall Vivo el Centro y Mall Vivo Panorámico

Nace "Corp Group Activos Inmobiliarios S.A.", con el objetivo de consolidar y ejecutar el desarrollo inmobiliario de todas las empresas del grupo



Se inaugura Mall Vivo Los Trapenses

Primeros Centros Comerciales y Outlets en regiones: Mall Vivo San Fernando y Vivo Outlet Peñuelas

Se emiten primeros 2 Bonos Corporativos de 1 millón de UF cada uno con vencimientos de 5 y 21 años.



CorpGroup compra el 36,6% de Volcom Capital en Vivo Corp y luego vende el 25% de la sociedad a BTG Pactual Renta Comercial.

2007

2009

2010

2013

2014

2015

2016

2017

2018

2019



Se inaugura Vivo Outlet Maipú. Con 9.792 m², es el primer proyecto desarrollado íntegramente por VivoCorp

Se inaugura Mall Casa Costanera, en sociedad con inmobiliaria Cosnav S.A.

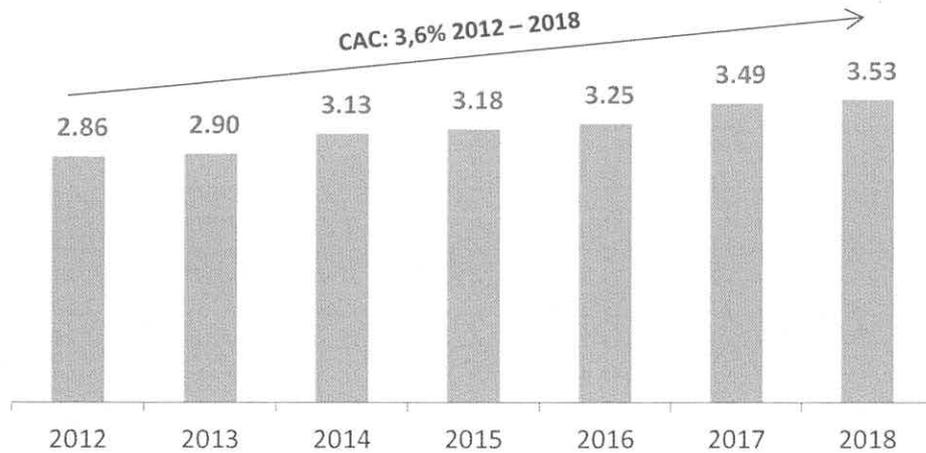


VOLCOMCAPITAL

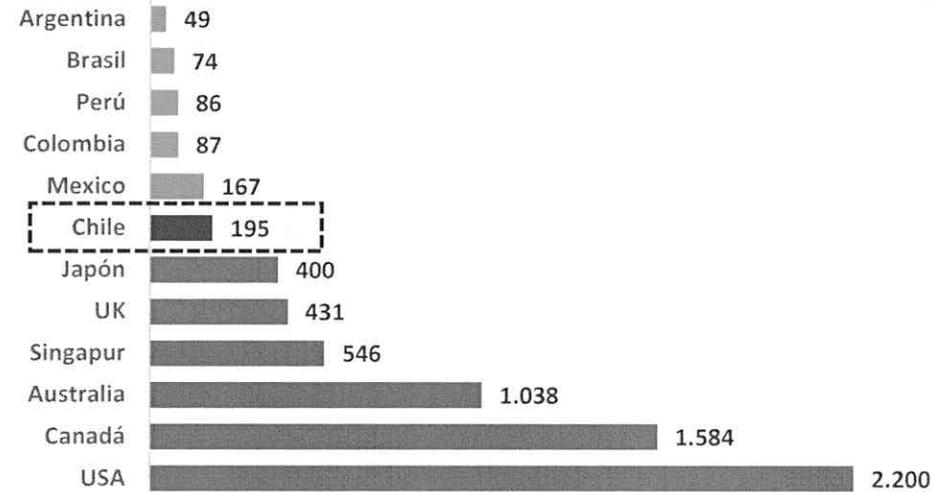
Volcom Capital adquiere el 36,6% de la propiedad de VivoCorp

1. La Industria de Rentas Comerciales

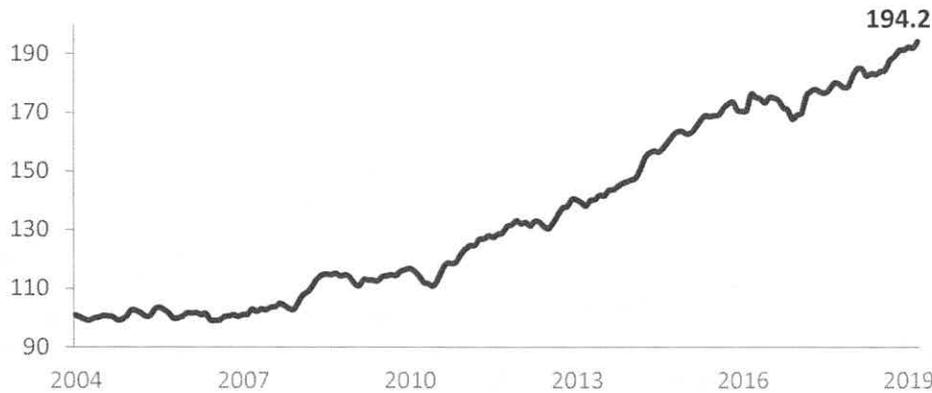
Evolución ABL en Chile⁽¹⁾ (millones m²)



ABL por cada 1.000 habitantes⁽²⁾ (m²)



Índice Real de Precios Sector Inmobiliario⁽³⁾



Principales Consideraciones de la Industria



Industria atractiva con sólido track record de crecimiento en ABL en los últimos años y alto potencial de crecimiento comparado con países desarrollados



Activos defensivos con flujos estables y acíclicos: Grandes cadenas de supermercados del país todavía mantienen planes de expansión y apertura de nuevos locales



Apreciación de los activos reales producto de la plusvalía de los inmuebles

(1) Fuente: Elaboración propia en base a Memorias Anuales de Cencosud, Mall Plaza, Parque Arauco y VivoCorp.
 (2) Fuente: Morgan Stanley, 2018.
 (3) Fuente: Cámara Chilena de la Construcción.

Consideraciones de Inversión

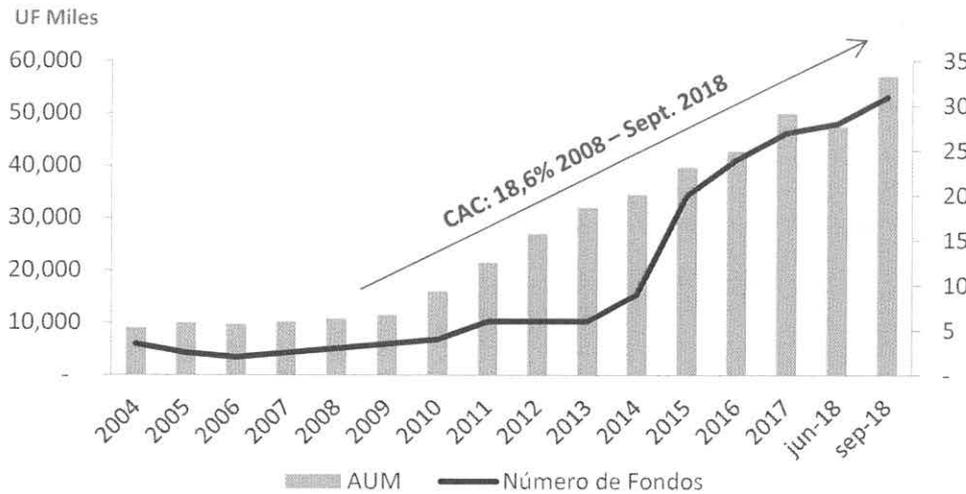




2. Alta demanda por activos de renta inmobiliaria comercial

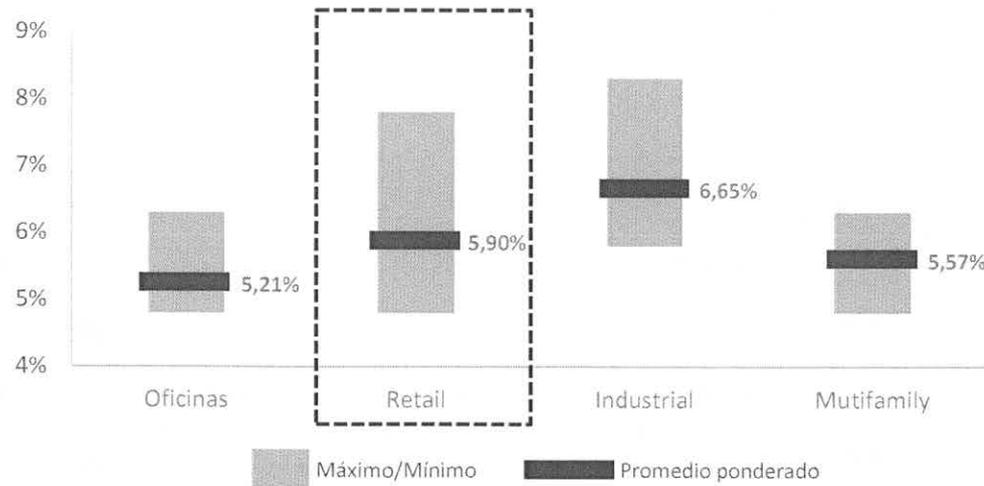
1 2 3
4 5

Fondos de Inversión Inmobiliarios de Renta a Septiembre 2018⁽¹⁾



- A septiembre de 2018, los fondos de inversión inmobiliarios de renta crecieron un 21,9% en activos, llevando los cap rates a mínimos históricos.
- La industria de fondos de inversión ha tenido tasas de crecimiento promedio anuales de un 13,7% en los últimos 5 años, y de un 18,6% si se abarca los últimos 10 años.
- Según la Encuesta de Percepción a ejecutivos de la industria de las Administradoras Generales de Fondos, el año 2019 presenta menores cap rates respecto de 2018 en todas las categorías.
- Según el Reporte Inmobiliario elaborado por la ACAFI y CBRE, se anticipa un 2019 con una mayor demanda por activos inmobiliarios y una nueva baja en los niveles de cap rates, aunque menor a las disminuciones de otros años.

Percepción de cap rates (%) promedio durante 2019⁽¹⁾



Cap Rates en Santiago: Supermercados en el rango inferior⁽²⁾

Tipo de activo	Subtipo	Cap Rate (%)	
		Menor	Mayor
Oficinas	Área Prime – single tenant	7,00%	8,50%
	Área Prime – multi tenant	7,00%	8,50%
	Área Secundaria – single tenant	7,00%	9,00%
	Área Secundaria – multi tenant	7,00%	9,00%
Industrial	Área Prime	7,00%	9,00%
	Área Secundaria	7,00%	9,00%
Comercial	Retail Prime	5,50%	8,00%
	Retail Box - (Supermercados)	6,00%	8,00%
	Retail Popular	6,00%	8,50%

Fuente:

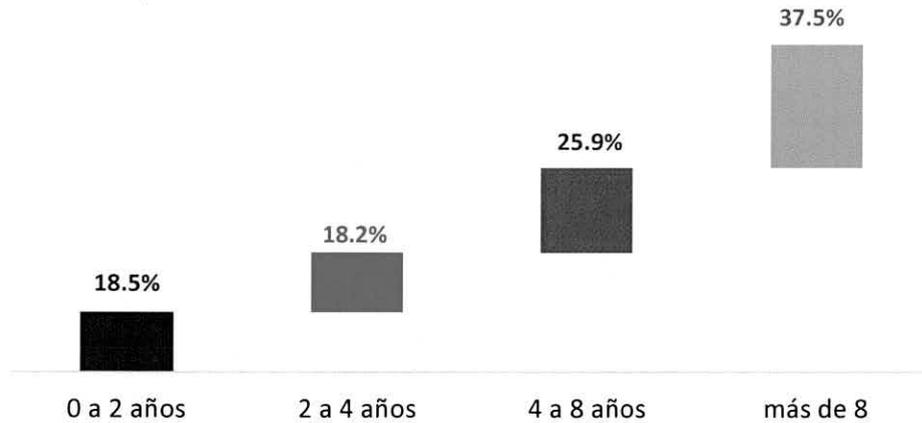
(1) Reporte Inmobiliario 2018-2019 elaborado por ACAFI y CBRE

(2) LATAM Cap Rates Report 1S 2017 – Servicios a Inversionistas elaborado por Colliers

2. Excelente gestión administrativa con alta ocupación e ingresos estables

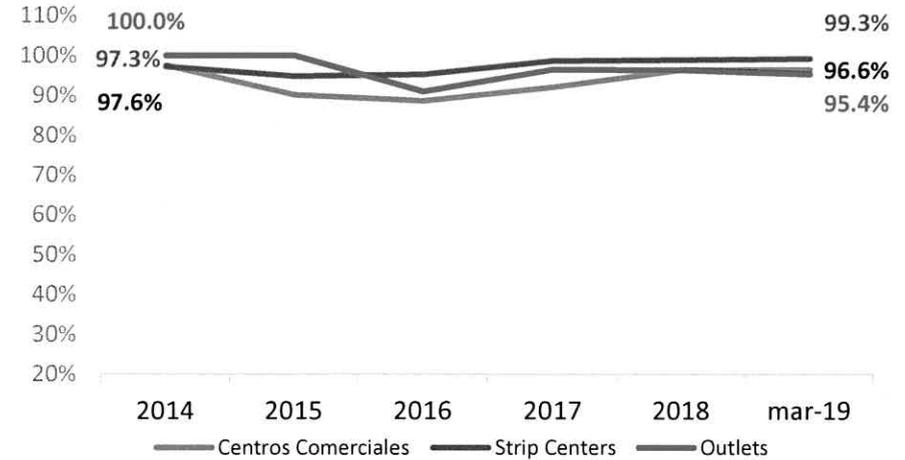
Contratos de arriendo son mayormente de largo plazo

- Duración ponderada de contratos de **9,5 años**



Fuente: VivoCorp a marzo 2019

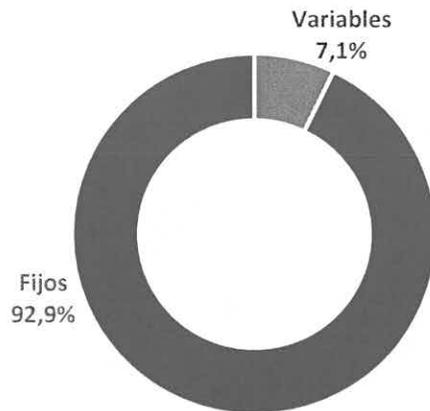
Altos niveles de ocupación



Fuente: VivoCorp a marzo 2019

Desagregación de ingresos por arriendo

- Flujos estables debido a aun Alto componente fijo en ingresos por arriendo



Fuente: VivoCorp a marzo 2019

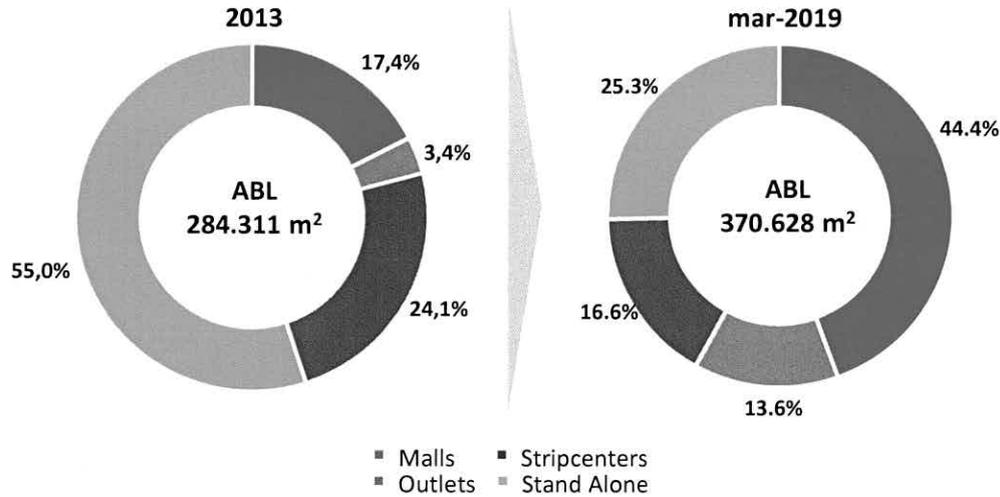
Tiendas ancla en Centros Comerciales y Outlets

- Marcas de alto reconocimiento presentes en los distintos activos



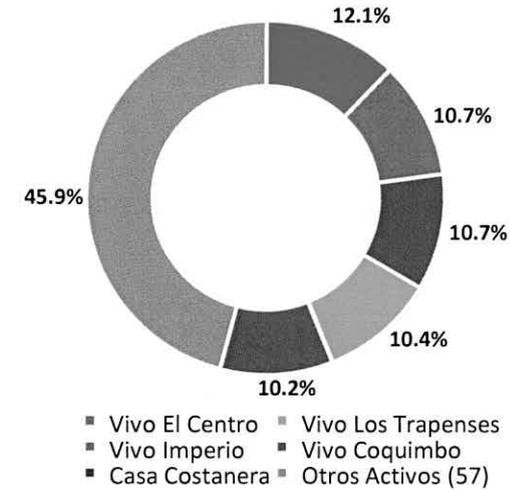
2. Amplia diversificación geográfica, por formato, y por cliente

Diversificación por formato (ABL)



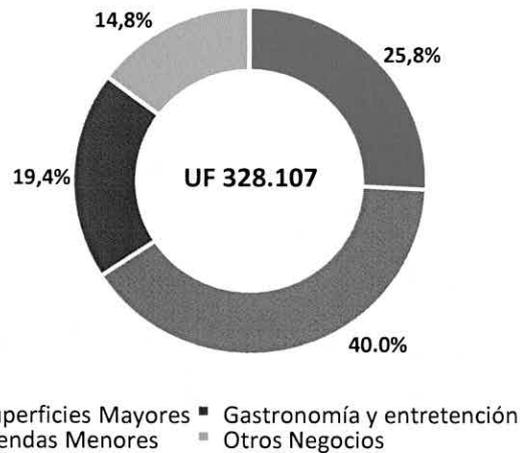
Fuente: VivoCorp a marzo 2019

Diversificación por activo (Ingresos)



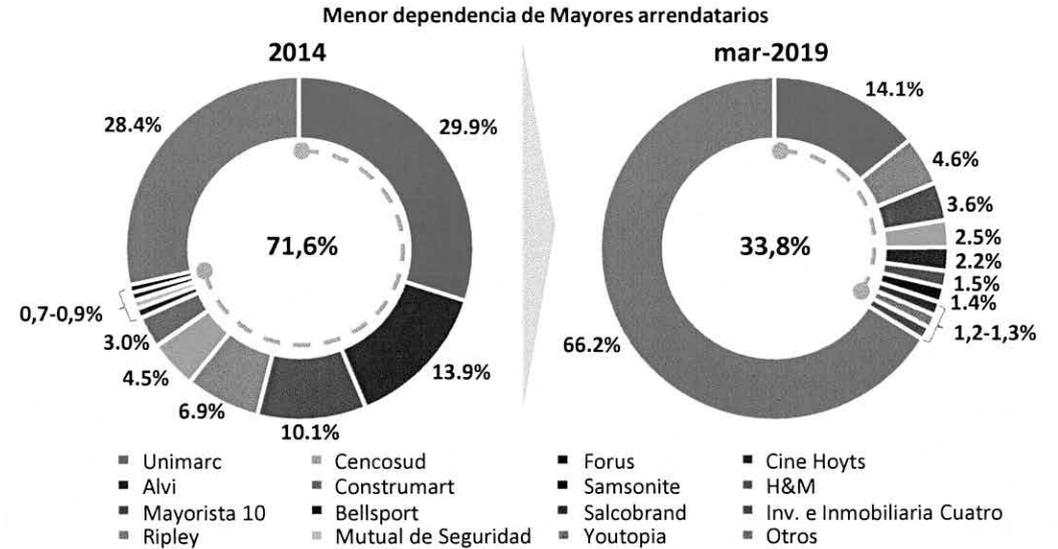
Fuente: VivoCorp a marzo 2019

Diversificación Ingresos por tipo de arrendatario en Malls y Outlets



Fuente: VivoCorp. Ingresos anuales acumulados a marzo 2019

Top 10 arrendatarios (Ingresos)



Fuente: VivoCorp a marzo 2019

2. Plataforma atractiva para seguir creciendo en ampliaciones de Malls y Outlets

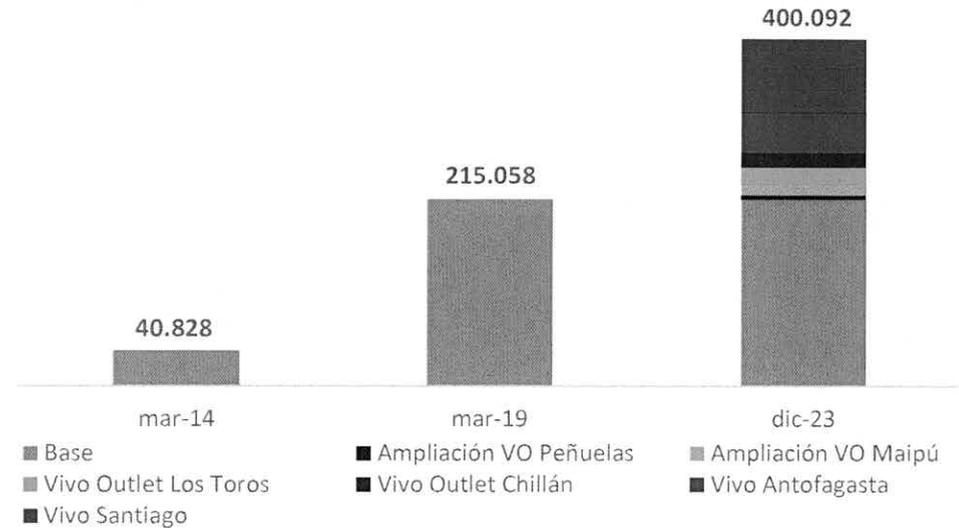
1 2 3
4 5

Plan estratégico y de inversiones

- ✓ Crecimiento orientado a Malls y Outlets.
- ✓ Ubicaciones de alta densidad poblacional y buena conectividad.
- ✓ Espacios reservados para entretención y experiencia del cliente.
- ✓ Alianzas de largo plazo con marcas innovadoras y modernas.
- ✓ Financiamiento futuro mediante emisión de bonos y créditos bancarios a tasas competitivas.



Aumento de ABL en Malls y Outlets al año 2023



Entrada en operación de Malls



Mall Vivo Santiago, Ñuñoa

- ✓ Año apertura: 2023
- ✓ Superficie arrendable: 85.000 m² de uso comercial y residencial.



Mall Vivo Antofagasta

- ✓ Año apertura: 2023
- ✓ Superficie arrendable: 45.000 m²

Fuente: VivoCorp

Entrada en Operación Outlets



Vivo Outlet Los Toros, Puente Alto

- ✓ Año apertura: 2020
- ✓ Superficie arrendable: 22.000 m²



Vivo Outlet Chillán

- ✓ Año apertura: 2020
- ✓ Superficie arrendable: 17.500 m²

2. Gobierno Corporativo con administración de extenso conocimiento y experiencia

1 2 3

4 5

Directorio



Jorge Saieh Guzmán
Ingeniero Comercial
Presidente



Pilar Dañobeitia Estades
Contador Auditor
Director



Felipe Zegers Vial
Ingeniero Comercial
Director¹



Francisca Saieh Guzmán
Diseñadora
Director²



Fernando Siña Gardner
Ingeniero Civil
Director



Andrés Olivos Bambach
Ingeniero Comercial
Director

Comité Auditoría



Comité Estratégico y de Inversiones



Comité Tributario



(1) Incorporado en junio-19
(2) Incorporada en abril-19

Principales Ejecutivos



Cristián Jijena
Ingeniero Comercial
Gerente General



Rodrigo de Diego
Ingeniero Comercial
Gerente Inversiones y Desarrollo



Fernando Felbol
Ingeniero Comercial
Gerente Centros Com. y Marketing



Miguel Etcheverry
Ingeniero Comercial
Gerente de Proyectos



Francisco Achelat
Ingeniero Comercial
Gerente Comercial



Patricio Rivera
Arquitecto
Gerente Gestión de Proyectos



Juan Pablo Lavín
Ingeniero Civil
Gerente de Adm. y Finanzas



Fernando Moyano
Abogado
Fiscalía



Patricia Campillay
Contador Auditor
Gerente Contraloría

Experiencia en la Industria



+20 años



+20 años



+16 años



+21 años



+20 años



+21 años



+12 años



+10 años



+5 años

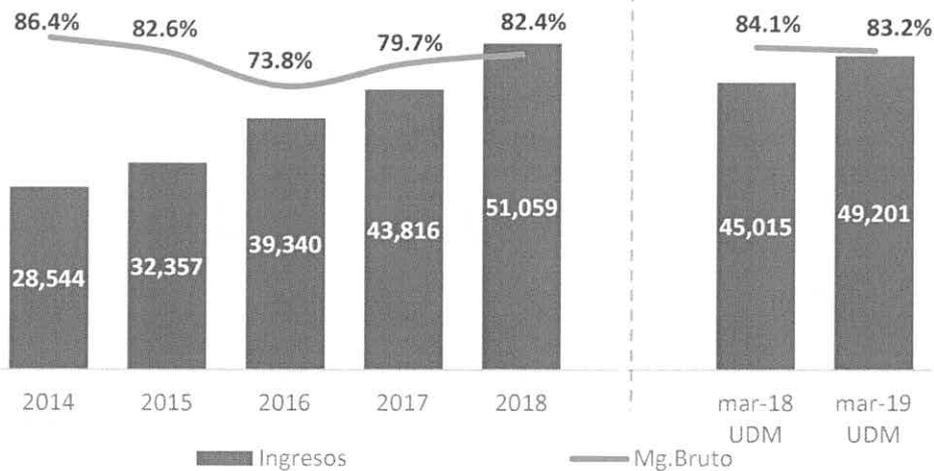
Información Financiera



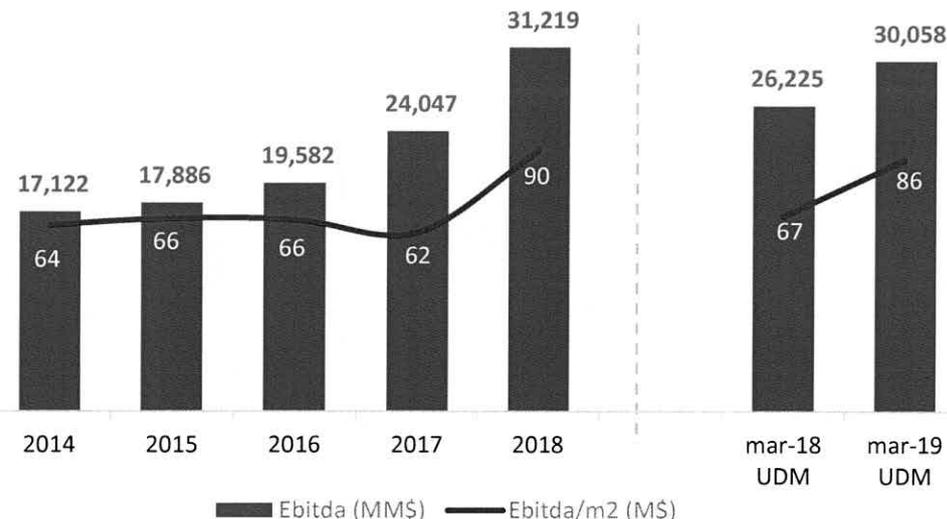
VIVOCORP

3. Indicadores Financieros

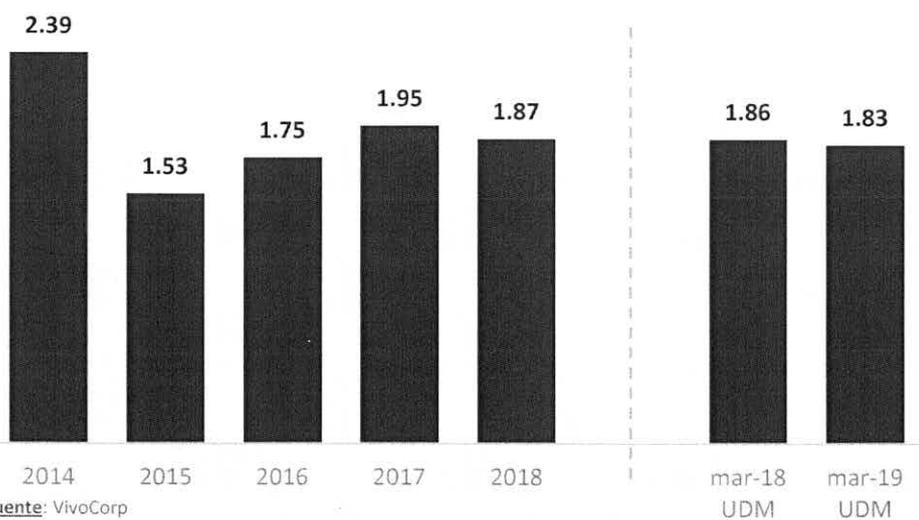
Ingresos Totales (MM\$)



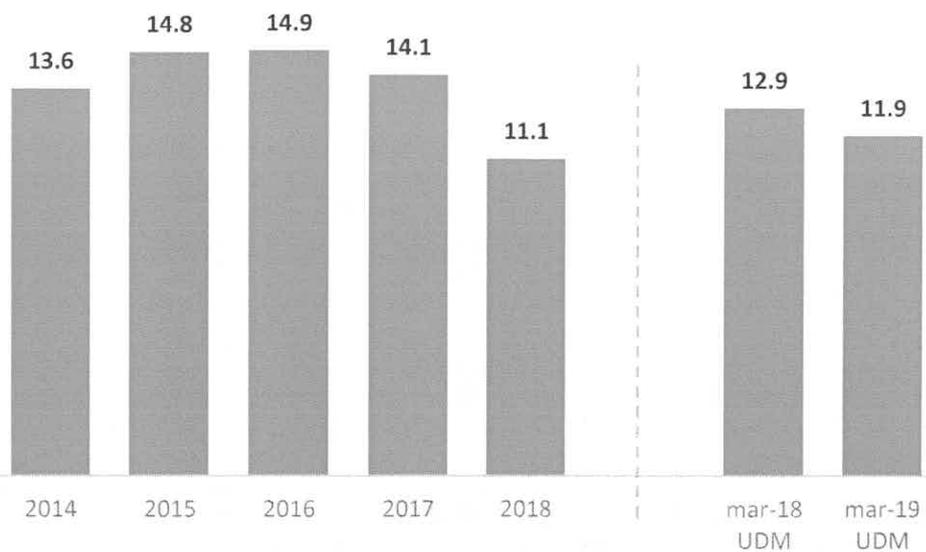
EBITDA (MM\$)



EBITDA / Gastos Financieros (veces)



Deuda Financiera Neta / EBITDA (veces)

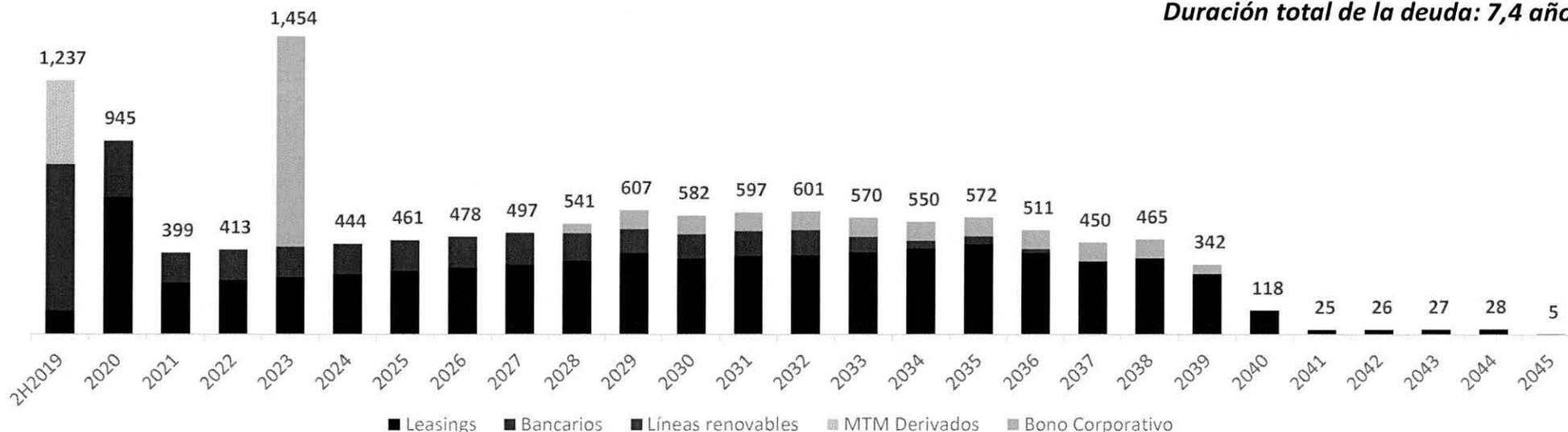


Fuente: VivoCorp

3. Composición de Deuda

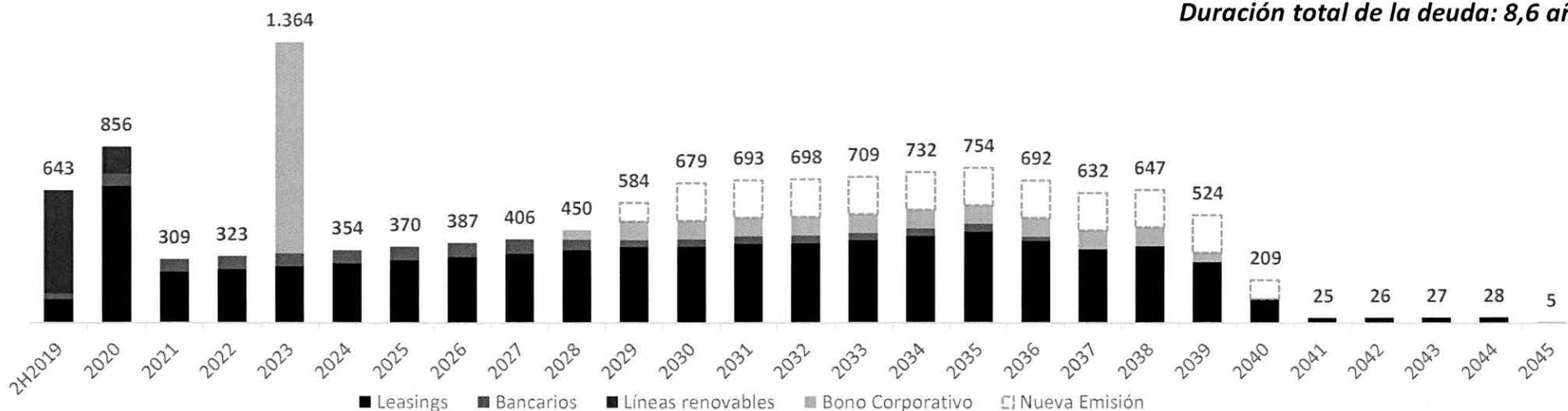
Perfil vencimiento de la deuda vigente: MUF 12.758

Duración total de la deuda: 7,4 años



Perfil de vencimiento deuda Post Colocación de Bono (21 años con 10 años de gracia): MUF 12.891

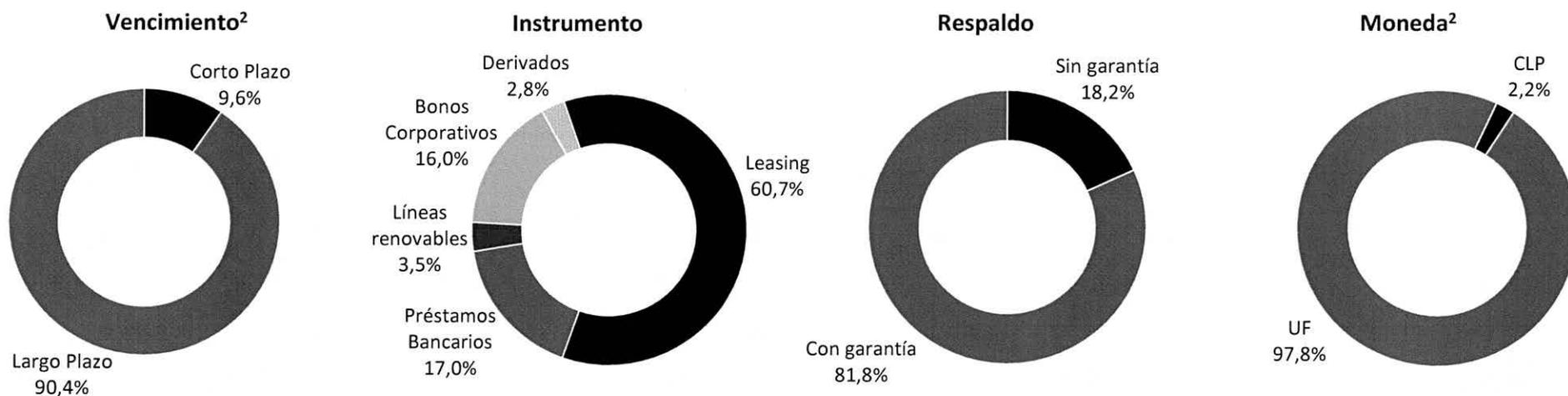
Duración total de la deuda: 8,6 años



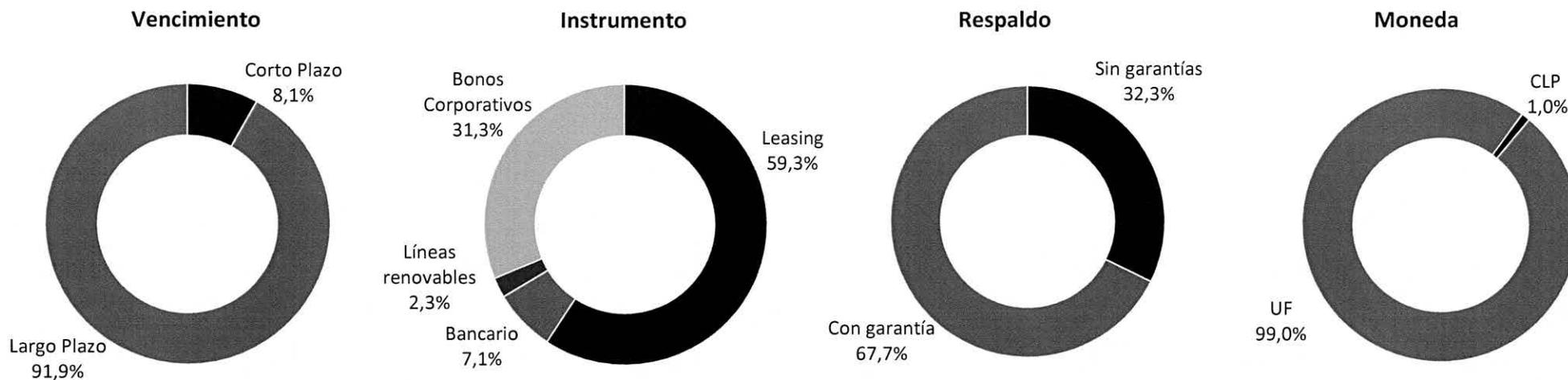
¹No considera deuda financiera asociada a IFRS 16

3. Descripción de Deuda

Estructura de Deuda a Marzo 2019¹



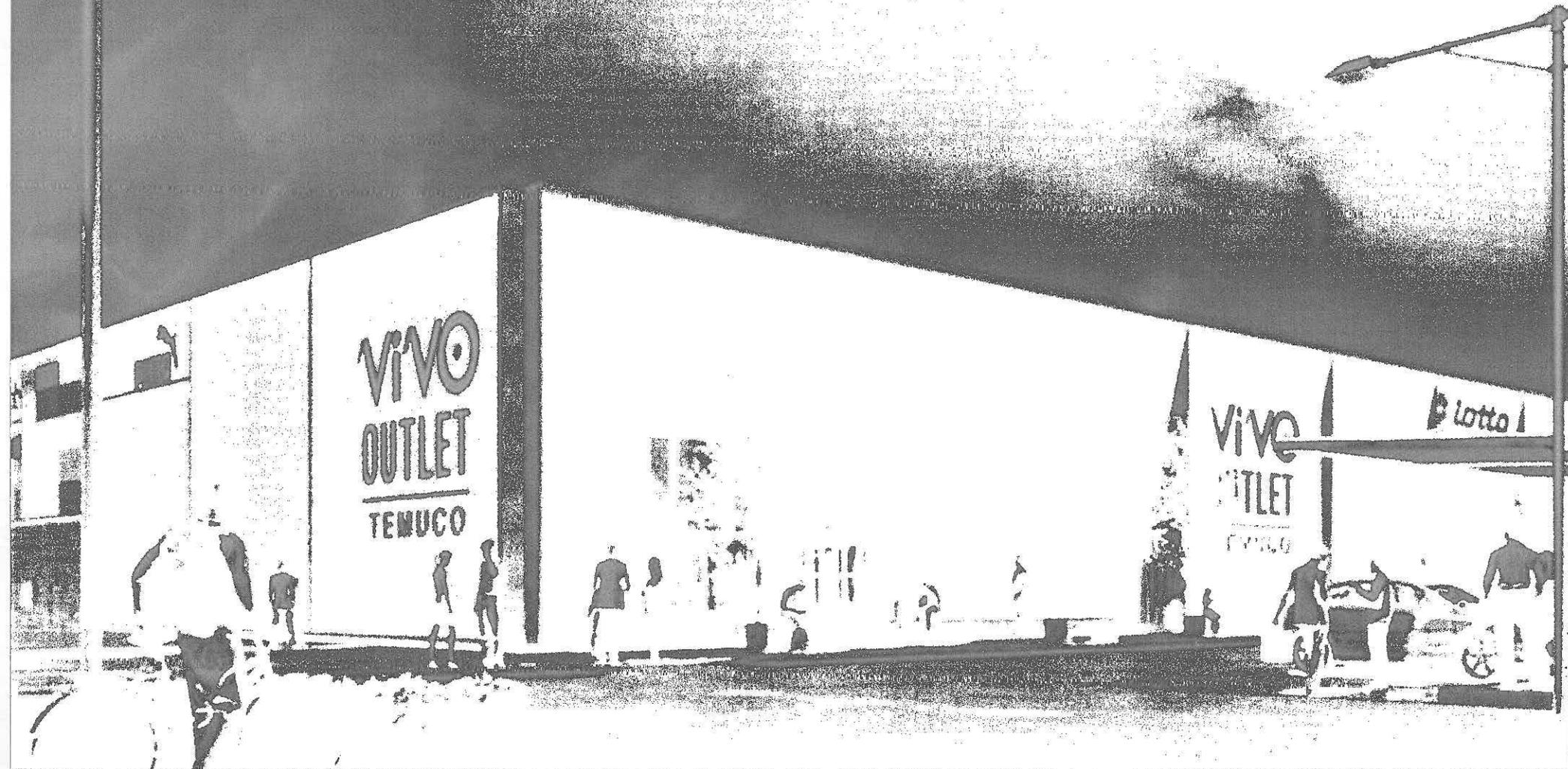
Estructura de Deuda Post Emisión de Bonos



¹ No incluye deuda asociada a IFRS 16

² No incluye CCS UF/CLP

Características de la Emisión



Emisor
Instrumento
Monto Máximo de la colocación
Clasificación de Riesgo
Uso de fondos
Series
Plazo de vencimiento
Amortización
Duration
Moneda
Pago de intereses
Tasa cupón
Prepago voluntario
Spread de prepago
Fecha de inicio devengo de intereses
Fecha vencimiento
Covenants

Vivocorp S.A.

Bonos Corporativos registrados en la Comisión para el Mercado Financiero

Hasta UF 2.000.000

A (Feller Rate) / A (ICR)

100% destinado al refinanciamiento de pasivos

	D	E	F
Series			
Plazo de vencimiento	5 años	21 años	25 años
Amortización	<i>Bullet</i>	Amortizable con 10 años de gracia	<i>Bullet</i>
Duration	4,88 años	13,73 años	19,61 años
Moneda	UF	UF	UF
Pago de intereses		Semestrales	
Tasa cupón	1,10%	1,80%	2,10%
Prepago voluntario		<i>Make Whole Amount</i> a partir del 15-06-2021	
Spread de prepago	60 pbs	60 pbs	60 pbs
Fecha de inicio devengo de intereses	15-06-2019	15-06-2019	15-06-2019
Fecha vencimiento	15-06-2024	15-06-2040	15-06-2044

- Nivel de Endeudamiento (Razón entre Deuda Financiera Neta y Patrimonio Neto Total) $\leq 2,0x$.
- Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes e Inversiones Contabilizadas Utilizando el Método de la Participación Libres de Gravámenes / Deuda Financiera Neta sin Garantías $\geq 1,3x$.
- Negative Pledge, Cross Default, Cross Acceleration, Cross Quiebra
- Opción de pago anticipado Si (i) el emisor dejare de mantener activos esenciales (250.000 m² comerciales arrendables).

Julio 2019				
L	M	M	J	V
1	2	3	4	5
8	9	10	11	12
15	16*	17	18	19
22	23	24	25	26

Julio
9 - 11

Roadshow

Julio
22 - 23

Construcción
libro de órdenes

Julio
24

Colocación



* Nota: Feriado

Contacto	Teléfono fijo	Correo
Cristián Jijena – Gerente General	+56 2 2660 7166	cjjjena@vivocorp.cl
Juan Pablo Lavín – Gerente de Administración y Finanzas	+56 2 2660 7221	jplavin@vivocorp.cl
Daniel Tuteleers – Subgerente de Finanzas	+56 2 2660 7170	dtuteleers@vivocorp.cl
Roberto Szederkenyi – Jefe de Finanzas	+56 2 2660 7260	rszederkenyi@vivocorp.cl



Contacto	Teléfono fijo	Correo
Finanzas Corporativas		
Rodrigo Jordán <i>Managing Director</i>	+56 2 2686 0173	rodrigo.jordan@itau.cl
Carlos Maureira <i>Head of Debt Capital Markets Chile</i>	+56 2 2686 0223	carlos.maureira@itau.cl
Daniela Maira Schussler <i>Associate</i>	+56 2 2834 6340	daniela.maira@itau.cl
Paolo Doldán <i>Senior Analyst</i>	+56 2 2686 0192	paolo.doldan@itau.cl
Mesa Distribución Renta Fija		
Felipe Hurtado <i>Managing Director</i>	+56 2 2685 4608	felipe.hurtado@itau.cl
Patricio Riff <i>Head of Fixed Income</i>	+56 2 2974 4093	patricio.riff@itau.cl
Luis Coria <i>Head of Institutional Sales</i>	+56 2 2660 3826	luis.coria@itau.cl



Contacto	Teléfono fijo	Correo
Debt Capital Markets		
Jaime Arriagada <i>Managing Director Head of Global Debt & Financing</i>	+56 2 2336 3348	jaime.arriagada@santander.cl
Ignacio Etchart <i>Executive Director Head of Debt Capital Markets Chile</i>	+56 2 2336 3494	ignacio.etchart@santander.cl
Simón Fuenzalida <i>Associate</i>	+56 2 2336 3379	simon.fuenzalida@santander.cl
Antonio Pimentel <i>Analyst</i>	+56 2 2336 3343	antonio.pimentel@santander.cl
Mesa Distribución Renta Fija		
Rodrigo Larenas <i>Managing Director Head of Institutional Sales</i>	+56 2 2320 8586	rodrigo.larenas@santander.cl
Hernán Carrasco <i>Vice President</i>	+56 2 2320 0361	hernan.carrasco@santander.cl
Germán González <i>Sales Trader</i>	+56 2 2320 0362	german.gonzalez@santander.cl

Anexos



ViVOCORP

Balance General

Millones CLP	mar-19	dic-18
Efectivo y equivalentes al efectivo	7.686	3.885
Otros activos financieros, corrientes	-	3.287
Otros activos no financieros, corrientes	731	166
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	10.548	13.739
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	2.610	1.815
Total activos, corrientes	21.575	22.893
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	77.840	78.921
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	6.174	13.870
Propiedades de inversión	623.833	607.700
Otros activos, no corrientes	3.552	2.835
Total activos no corrientes	711.399	703.326
Total Activos	732.974	726.219
Otros pasivos financieros, corrientes	33.178	20.523
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	8.297	13.297
Otros pasivos, corrientes	7.389	5.873
Total pasivos, corrientes	48.864	39.693
Otros pasivos financieros, no corrientes	333.334	330.434
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	9.018	9.018
Otros pasivos no financieros, no corrientes	2.166	2.200
Pasivo por impuestos diferidos	56.356	56.138
Total pasivos, no corrientes	400.874	397.790
Total Pasivos	449.739	437.482
Capital pagado	119.576	119.576
Ganancias acumuladas	153.240	158.895
Otras reservas	979	1.118
Participaciones no controladoras	9.441	9.147
Total patrimonio, neto	283.235	288.737
Total Pasivos y Patrimonio	732.974	726.219

Estado de Resultados

Millones CLP	1T19	1T18	UDM 1T19	UDM 1T18
Ingresos de Actividades Ordinarias	11.789	13.647	49.201	45.015
Costo de Ventas	(2.038)	(2.742)	(8.259)	(7.180)
Ganancia Bruta	9.751	10.905	40.943	37.835
<i>Margen Bruto (%)</i>	82,7%	79,9%	83,2%	84,1%
Gastos de Administración	(3.314)	(3.094)	(11.416)	(11.610)
Resultado Operacional	6.437	7.811	29.527	26.225
Depreciación y amortización	155	57	531	385
EBITDA	6.592	7.869	30.058	26.610
<i>Margen EBITDA (%)</i>	55,9%	57,7%	61,1%	59,1%
Costos financieros	(4.448)	(4.720)	(16.456)	(14.301)
Otras ganancias (pérdidas)	6.468	-	6.738	(4)
Ingresos financieros	898	998	3.682	3.646
Utilidad por revaluación de propiedades de inversión	(145)	3.290	36.927	33.986
Participación en ganancias (pérdidas) de asociadas registradas por el método de la participación	114	261	3.569	1.075
Resultados por unidad de reajuste	(1)	(1.950)	(5.971)	(5.099)
Resultado No Operacional	2.885	(2.121)	28.488	19.303
Utilidad antes de impuesto	9.322	5.690	58.015	45.528
Gasto por impuesto a las ganancias	(4.422)	(1.488)	(15.789)	(11.419)
Utilidad del período	4.900	4.202	42.225	34.109
Utilidad Controladores	4.587	3.898	38.573	32.436
Utilidad minoritarios	314	304	3.652	1.673

ViVOCORP

Avda. Vespucio Norte 1561, Piso 5
Vitacura-Santiago
Chile

+56 2 2660 7250