

OFORD.: N°29597
Antecedentes.: Solicitud de fecha 29/09/2017, inscripción
de sociedad en el Registro de Valores
Materia.: Formula observaciones que indica
SGD.: N° [REDACTED]
Santiago, 06 de Noviembre de 2017

De : Superintendencia de Valores y Seguros

A : [REDACTED] VIVOCORP S.A.

En atención a su solicitud del antecedente, mediante la cual requiere la inscripción de la sociedad en el Registro de Valores, cumpla con formular, en virtud de las facultades establecidas en el artículo 8° de la Ley N° 18.045 ("LMV") y la Sección I de la Norma de Carácter General N° 30 ("NCG 30"), las siguientes observaciones:

A. OBSERVACIONES A LA INFORMACIÓN DE CARÁCTER GENERAL

1) En Anexo N° 1, se deberá corregir y/o complementar lo siguiente:

a) En el numeral 4.11 "Forma de ejercer el control", se menciona a [REDACTED], como parte del Grupo controlador, sin embargo, dicha cónyuge no aparece identificada en los N°s 4.07, 4.08 y 4.09, referidos a datos de los controladores. Al respecto, deberá efectuar las correcciones o aclaraciones que correspondan.

b) En el numeral 6.10 "Reseña histórica", se indica que la sociedad nació el año 2007, pero su fecha de constitución indicada en el numeral 2.02 "Fecha", señala el año 2009. Al respecto deberá aclarar su año de constitución y/o corregir en caso que corresponda. Asimismo, en la parte final del primer párrafo de este numeral (6.10) se menciona a la sociedad VivoCorp SpA como dueña del 100% de la sociedad en proceso de inscripción. Al respecto deberá corregir el nombre de la sociedad que controla a VivoCorp S.A. por el de "VivoCorp Holding SpA".

c) En el numeral 6.30 "Descripción de los negocios", respecto de la información sobre "Ingresos consolidados" y "EBITDA consolidado", para el período julio 2017 UDM, se deberá incluir además información respecto del período enero-julio 2017, toda vez que la última barra del gráfico para dichos conceptos, abarcaría 12 meses.

2) Deberá adjuntar una nueva declaración jurada de responsabilidad, en la que se haga expresa referencia a las modificaciones resultantes de las presentes observaciones, firmada por la o las personas que corresponda, en duplicado, y en los términos dispuestos en la Sección I., 2.2, de la Norma de Carácter General (NCG) N°30.

3) Considerando que la sociedad una vez inscrita deberá remitir información a esta Superintendencia a través del sistema SEIL, ésta deberá iniciar los trámites necesarios para dar

cumplimiento a lo requerido en la Norma de Carácter General N° 314, remitiendo formulario y sesión de Directorio correspondientes.

B. OBSERVACIONES A LA INFORMACIÓN FINANCIERA

B.1.- ESTADOS FINANCIEROS "VIVOCORP S.A. Y SUBSIDIARIAS" AL 31-07-2017

1) De la revisión del "Estado de Flujos de Efectivo Consolidados", se observa lo siguiente:

En "Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación", el concepto "Otros pagos por actividades de operación" presenta un monto de M\$(4.001.527). Al respecto, se deberá indicar las principales partidas y monto respectivo que componen dicho concepto.

2) En nota sobre "Bases de Presentación de los Estados Financieros Consolidados Intermedios", en el ítem "Declaración de cumplimiento", se deberá señalar la fecha de la sesión de directorio en que los estados financieros han sido autorizados para su publicación, según lo requerido en el párrafo 17 de la NIC 10.

3) En nota sobre "Otros activos no financieros", se deberá aclarar la naturaleza de los conceptos denominados "Pagos anticipados" y "Otros", por montos al 31 de julio de 2017 de M\$830.239 y M\$51.938, respectivamente, indicando los principales conceptos y montos, que los conforman.

4) En nota sobre "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar", en atención a lo dispuesto en artículo 8° de la LMV, deberá presentar los cuadros de "Estratificación de la cartera" y "Provisiones y castigos", de acuerdo a los cuadros adjuntos.

5) En nota sobre "Salos y transacciones con entidades relacionadas", se deberá precisar en cada cuadro la relación identificada como "Otras partes relacionadas", considerando para tal efecto el concepto de relación dispuesto en el Título XV de la Ley N° 18.045.

Asimismo, deberá incorporar la información requerida en la letra (b) del párrafo 18 de la NIC 24, respecto de los plazos establecidos para las operaciones

6) En nota sobre "Derechos por cobrar, no corrientes", la información revelada deberá ser reagrupada bajo la nota explicativa sobre "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar", indicando aquellos montos correspondientes a la porción corriente y no corriente. Asimismo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 8° de la LMV, se deberá indicar con mayor claridad el tipo u origen de la transacción asociada a los pagarés firmados con los locatarios de los centros comerciales.

7) En nota sobre "Propiedades de inversión", letra b), en el recuadro de movimientos se presentan adiciones del período por un monto de M\$29.943.183, monto que no es consistente con las "Compras de propiedades de inversión" del "Estado de Flujos de Efectivo Consolidados". Al respecto, deberá complementar la información en nota y/o corregir dicho saldo según corresponda.

8) En nota sobre "Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar", en atención a lo dispuesto en el artículo 8° de la LMV, deberá:

i) Presentar los saldos separados por segmento de negocio, en caso de corresponder.

ii) Indicar los principales proveedores con sus respectivos montos o porcentajes de representatividad.

Además, en caso de existir intereses asociados a dichas deudas, deberá informar la tasa y saldo correspondiente.

Lo anterior, según cuadros adjuntos. Para dichos cuadros, se considerará como plazo vencido, los días transcurridos entre la fecha estipulada para el pago y el cierre de los estados financieros, mientras que para ambos cuadros, en la medida que el ítem "Otros" sea relevante, se deberá describir a qué corresponde.

9) En nota sobre "Inversión contabilizada utilizando el método de la participación", en la referencia citada con el número (1), se indica "nota 2.1.g" la cual es incorrecta, toda vez que debió decir "nota 2.2.g".

10) En nota sobre "Impuestos a las ganancias", letra d), en atención a lo dispuesto en artículo 8° de la LMV, deberá presentar información más detallada respecto del reconocimiento de activo por impuesto referido al concepto de "pérdidas fiscales" ascendente a M\$3.363.789 al 31 de julio de 2017.

Además, sobre el reconocimiento de "Beneficio por absorción de pérdidas tributarias" por M\$212.873 de la letra c), se deberá detallar el monto que corresponde a cada una de las sociedades indicadas en la nota (1) referida, teniendo presente para tales efectos lo revelado en nota sobre "Contingencias y compromisos" en atención a las reclamaciones ante el SII interpuestas por las sociedades "SR Inmobiliaria S.A." e "Inmobiliaria Puente Limitada" sobre resoluciones denegatorias sobre Pago Provisional por Utilidades Absorbidas (PPUA). Lo anterior, de acuerdo a lo dispuesto en artículo 8° de la LMV.

11) En nota sobre "Patrimonio", letra f) "Otras Reservas", deberá corregir los números de las referencias indicadas a cada uno de los conceptos que generan movimientos en la cuenta.

12) No se presenta información referida a "Segmentos de Operación" de acuerdo a lo establecido en la IFRS 8. Cabe señalar, que en el párrafo 2 letra b) de la IFRS 8, se indica que esta IFRS se aplicará a los estados financieros consolidados de un grupo con una controladora que registre, o que esté en proceso de registrar, los estados financieros consolidados en una Comisión de Valores u otra organización reguladora, con el fin de emitir algún tipo de instrumento en un mercado público. Al respecto, deberá efectuar las revelaciones que correspondan.

13) Deberá incluir nota explicativa sobre "Resultados por unidades de reajuste". Lo anterior, de acuerdo a lo dispuesto en artículo 8° de la LMV.

B.2.- ESTADOS FINANCIEROS DE FILIALES AL 31.12.2016

"Inmobiliaria Ovalle S.A. y Filiales"

14) Deberá señalar la fecha en que los estados financieros han sido autorizados para su publicación, según lo requerido en el párrafo 17 de la NIC 10, es decir, la fecha en que los estados financieros han sido aprobados por la Administración.

15) En la preparación del Estado de Flujo de Efectivo, deberá utilizar el Método Directo, según lo dispuesto por la circular N° 2.058 de 2012.

16) En nota sobre "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar", en atención a lo dispuesto en el artículo 8° de la LMV, deberá presentar la misma información que la requerida en el numeral B.1.-, 4).

17) En nota sobre "Saldo con Entidades Relacionadas Corriente", deberá complementar el cuadro de las cuentas por pagar entre sociedades relacionadas, señalando la naturaleza de la relación según Oficio Circular N° 595 del 8 de abril de 2010. Además, deberá complementar la información con lo requerido en la letra (b) del párrafo 18 de la NIC 24, respecto de los plazos.

18) En nota sobre "Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar", en atención a lo dispuesto en artículo 8° de la LMV, deberá presentar la misma información que la requerida en el numeral B.1.-, 8).

19) En nota sobre "Impuestos a las ganancias", en atención a lo dispuesto en artículo 8° LMV, deberá presentar información más detallada respecto del reconocimiento de activo por impuesto referido al concepto de "pérdidas fiscales" ascendente a M\$1.935.525 al 31 de diciembre de 2016.

Además, sobre el reconocimiento de la cuenta "Beneficio por absorción de pérdidas tributarias" por M\$112.468, se deberá detallar el monto que corresponde a la matriz como a sus subsidiarias.

20) Deberá incluir notas explicativas sobre "Resultados por unidades de reajuste", de acuerdo a lo dispuesto en artículo 8° de la LMV, y sobre "Medio ambiente", según lo dispuesto en la circular N° 1.901 de 2008.

"CAI Constructora S.A."

21) Las observaciones 14), 15), 16), 17), 18) y 20), anteriores, también son aplicables en la revisión de los estados financieros de este período.

"Inmobiliaria Puente Limitada"

22) Las observaciones indicadas en los numerales 14) al 20) anteriores, también son aplicables en la revisión de los estados financieros de este período.

"Inversiones HH Costanera II S.A."

23) Las observaciones indicadas en los numerales 14), 15), 17) y 20) anteriores, también son aplicables en la revisión de los estados financieros de este período.

C. OTROS

1) La Memoria 2016, se deberá complementar incluyendo los estados financieros anuales correspondientes, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma de Carácter General N° 30 de 1989.

En relación con las observaciones señaladas en la letra A, B.1. y C., anteriores, deberán ser subsanadas para efectos de la inscripción de la sociedad en el Registro de Valores.

Las observaciones a las subsidiarias contenidas en la letra B.2.-, deberán ser consideradas en la preparación de sus estados financieros al 31-12-2017 y posteriores, considerando además las observaciones a su matriz en lo que sea aplicable.

D. OBSERVACIONES DE CARÁCTER LEGAL

a) En el extracto inscrito y publicado de la escritura de 28 de julio de 2017, se indica el RUT y domicilio de los accionistas de Vivocorp S.A., antecedente que no figura en la escritura extractada, pero que es exigido para la constitución de una sociedad anónima por el número 1) del artículo 4 de la Ley N° 18.046 (LSA).

b) En los nuevos estatutos de la sociedad anónima, según escritura de 28 de julio de 2017, no se designó el directorio provisorio ni la empresa de auditoría externa que exigen los artículos 4° número 11 de la LSA y 91 de su Reglamento.

c) En los acuerdos que constan en las escrituras de 28 de julio de 2017, respecto de la facultad de la letra b) del número Dos del acuerdo Quinto, y de 7 de septiembre del mismo año, respecto de la facultad de la letra b) del número VI, se hace presente que dicha facultad solo puede ser otorgada

por aquellas sociedades anónimas especiales o sujetas a la obtención de una resolución que autorice su existencia, en conformidad al artículo 4 del Decreto Supremo N° 702 de 2011, del Ministerio de Hacienda, Nuevo Reglamento de Sociedades Anónimas, lo que deberá tenerse presente para futuras correcciones, complementos, enmiendas, modificaciones y saneamientos.

d) Se debe acompañar la escritura en que constan los acuerdos de fusión de la sociedad "Corp Group Activos Inmobiliarios SpA, su inscripción y publicación.

e) Considerando lo informado respecto de la ausencia de designación de directorio por los accionistas, se deberán adoptar los acuerdos que sean pertinentes, a fin de subsanar el defecto que se manifiesta por esta causa en la sesión de directorio de 7 de septiembre de 2017, lo que deberá ser considerado también para las emisiones de bonos que la sociedad ha presentado y para la firma de las declaraciones de responsabilidad y especial, que también deberán ser corregidas.



En consecuencia, previo a poder dar curso a su solicitud, esa sociedad deberá subsanar las observaciones formuladas precedentemente, en los términos indicados, dando cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 2.2 de la sección I de la NCG N° 30.

CSC/JPU/ [REDACTED]

Saluda atentamente a Usted.


CRISTIAN ÁLVAREZ CASTILLO
INTENDENTE DE SUPERVISIÓN DEL MERCADO DE VALORES
POR ORDEN DEL SUPERINTENDENTE

Archivo anexo

 - fa4ac44cb75b56a9b9b1716a71b0c36b :  VivoCorp 2017 11 02 _Cuadros_.doc

Oficio electrónico, puede revisarlo en [REDACTED]
[REDACTED]