



Presentación Resultados VivoCorp S.A.

Marzo 2018



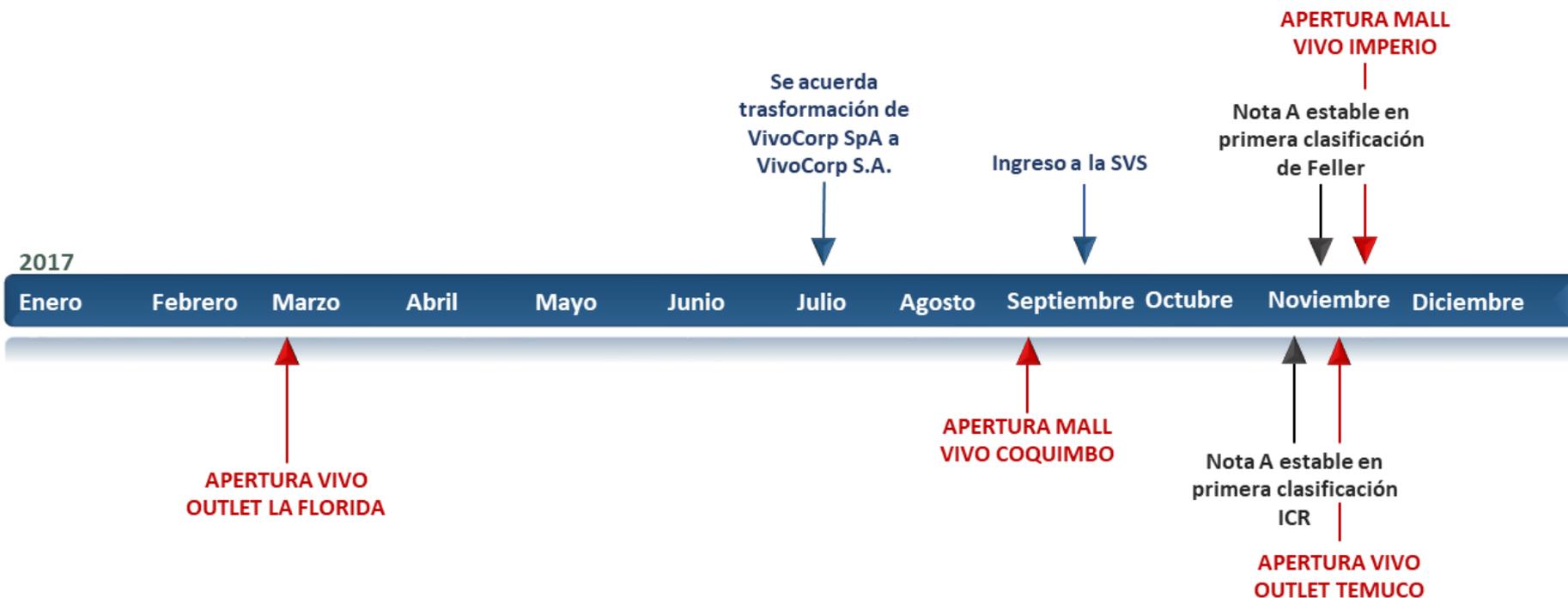
1. RESUMEN RESULTADOS

2. VIVO CORP EN UNA MIRADA

3. ANEXOS



1. RESUMEN 2017



1. RESUMEN RESULTADOS DICIEMBRE 2017

- I. Apertura de 4 Centros Comerciales: Vivo Outlet La Florida, Vivo Coquimbo, Vivo Imperio y Vivo Outlet Temuco
- II. Mayores Ingresos de un 11,4% en comparación con el 2016; 7,1% en comparación con los mismos centros comerciales que existían al año anterior (Same Store Rent)
- III. Crecimiento EBITDA acumulado de un 22,8% respecto al año anterior; lo que se explica tanto por mayores Ingresos SSR, y por las aperturas realizadas en el año
- IV. El margen EBITDA del año 2017 aumentó a un 54,9%, desde un 49,8% del año 2016, explicado por los mayores ingresos y la disminución de los costos de arrendamiento, además de menores costos de construcción.
- V. La Utilidad antes de impuestos a Diciembre 2017 fue de CLP 47.067 millones, lo que representa un aumento del 9,5% respecto al 2016. Esto se explica por el crecimiento de EBITDA y por la revalorización de los activos que entraron en operación en 2017.

- 1. RESUMEN RESULTADOS**
- 2. VIVO CORP EN UNA MIRADA**
- 3. ANEXOS**



1. VIVOCORP EN UNA MIRADA

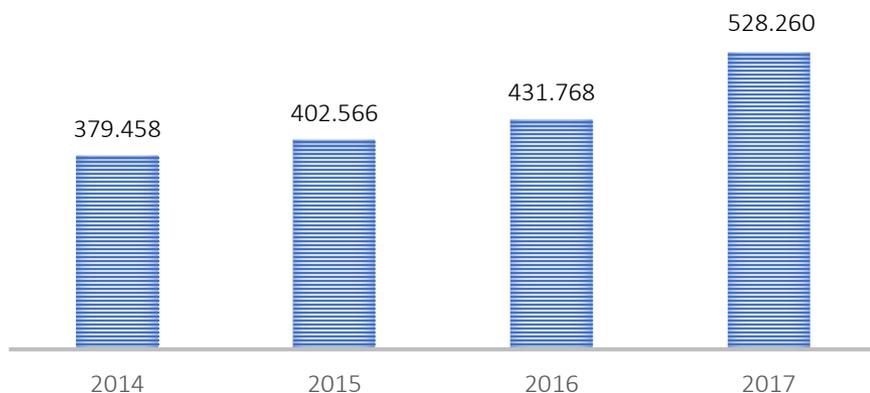
Descripción general

- VivoCorp, fundado en 2007, es el tercer mayor operador de rentas comerciales en Chile en superficie arrendable
- En sus 10 años de trayectoria ha incorporado una extensa base de activos de primer nivel en la mayoría de las regiones del país
 - Entre sus activos destacan Mall Vivo Imperio, Mall Vivo Los Trapenses y Mall Vivo Coquimbo, entre otros
- La Compañía es controlada por la familia Saieh Guzmán con un 63,4%. El restante 36,6% pertenece a VolcomCapital Capital Estructurado Inmobiliario Fondo de Inversión

Unidades de negocio⁽¹⁾

	Centros Comerciales	<ul style="list-style-type: none"> 7 propios y 3 administrados 205.288 m² de ABL
	Outlets	<ul style="list-style-type: none"> 4 propios 47.982 m² de ABL
	Strip Centers	<ul style="list-style-type: none"> 24 propios y 24 administrados 134.527 m² de ABL
	Stand Alone	<ul style="list-style-type: none"> 55 propios 140.463 m² de ABL

Evolución de área bruta locataria (ABL⁽²⁾)



Resumen Financiero

ABL total (dic-17)	528.260 m ²
ABL propio (dic-17)	446.100 m ²
Ingresos (dic-17 UDM)	CLP 43.816 MM
EBITDA (dic-17 UDM)	CLP 24.047 MM
Utilidad (dic-17 UDM)	CLP 47.067 MM

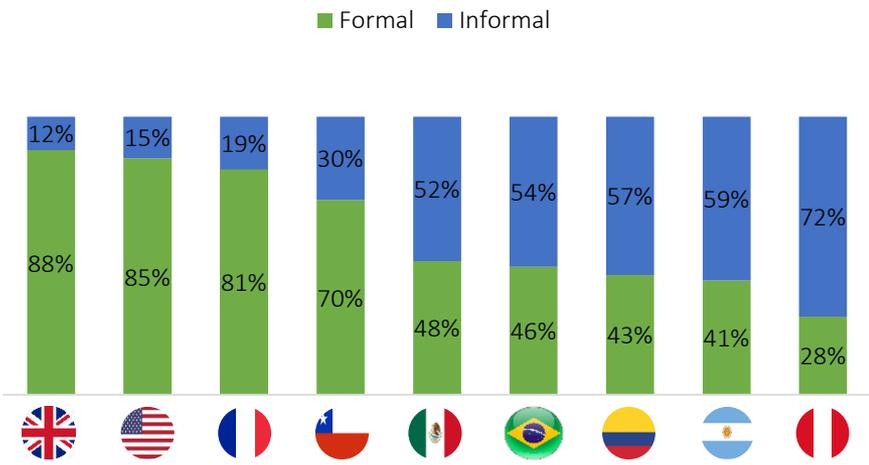
(1) Datos a diciembre 2017

(2) ABL: Área Bruta Locataria (m²). Incluye tanto activos propios como administrados

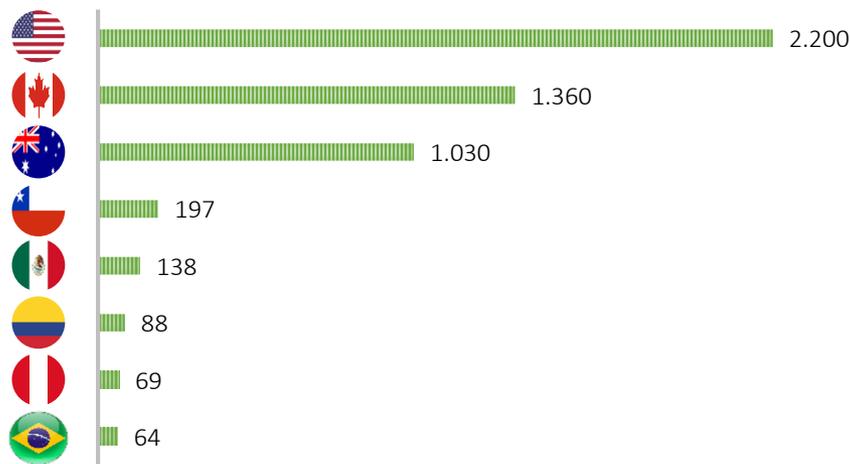
Fuente: VivoCorp

LA INDUSTRIA DE RENTAS COMERCIALES

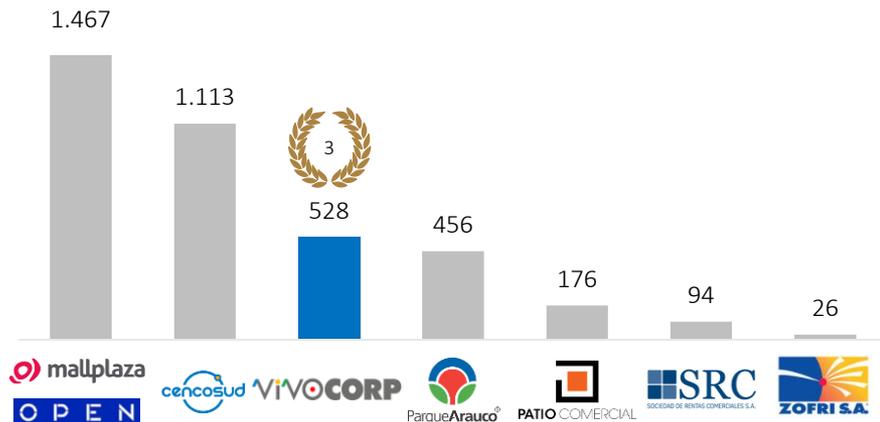
Comercio formal vs. informal por país⁽¹⁾



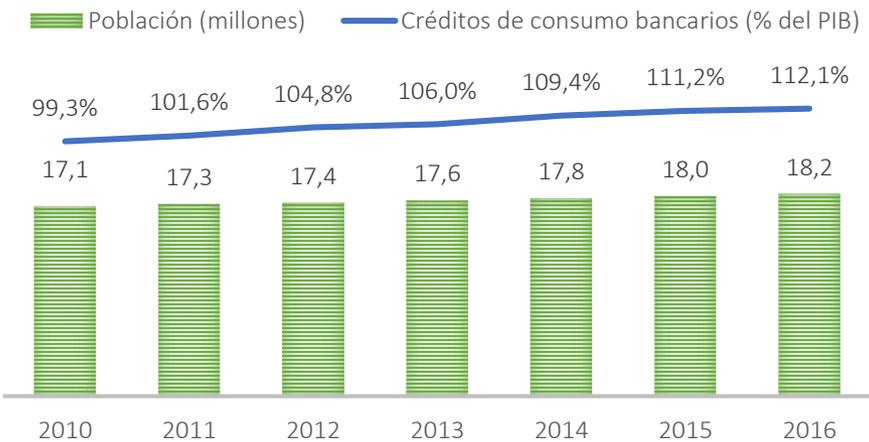
ABL por cada 1.000 habitantes⁽²⁾ (m²)



ABL propio y administrado por compañía⁽³⁾ (miles de m²)



Población de Chile y créditos de consumo bancarios⁽⁴⁾



(1) Fuente: Goldman Sachs, Cushman and Wakefield, ICSC, ANTAD y Euromonitor
 (2) 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)
 (3) Fuente: ICR en base a información pública. Corresponde a información del mercado chileno
 (4) Fuente: INE y Banco Mundial

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 de lo que posteriormente sería el 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

2007

2009

2010

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



2013



Se inaugura Mall Vivo Los Trapenses

2014

2015

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



2016

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

2017



Importantes aperturas: Mall Vivo Coquimbo, Mall Vivo Imperio, Vivo Outlet La Florida y Vivo Outlet Temuco

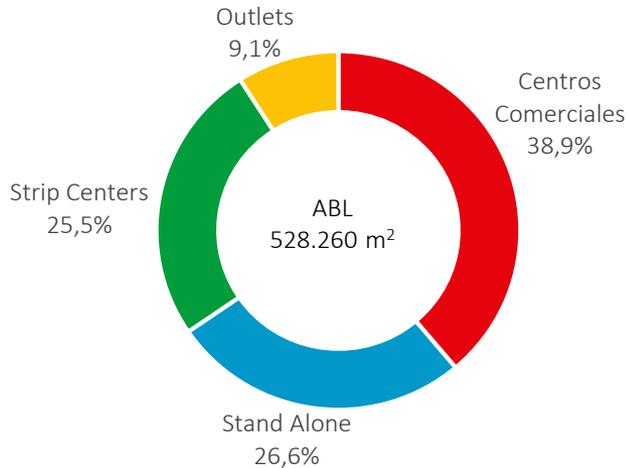
VOLCOMCAPITAL

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



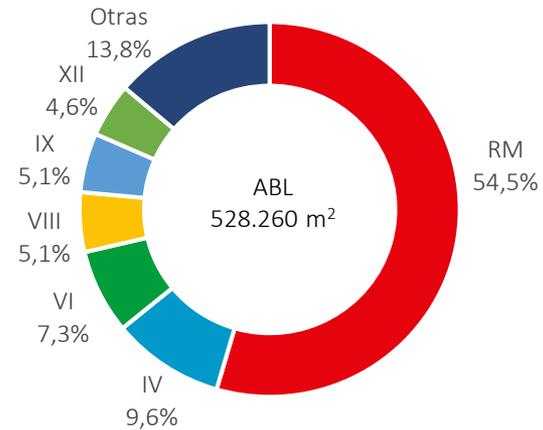
AMPLIA DIVERSIFICACIÓN GEOGRÁFICA, POR FORMATO, Y POR CLIENTE

Diversificación por formato (ABL)



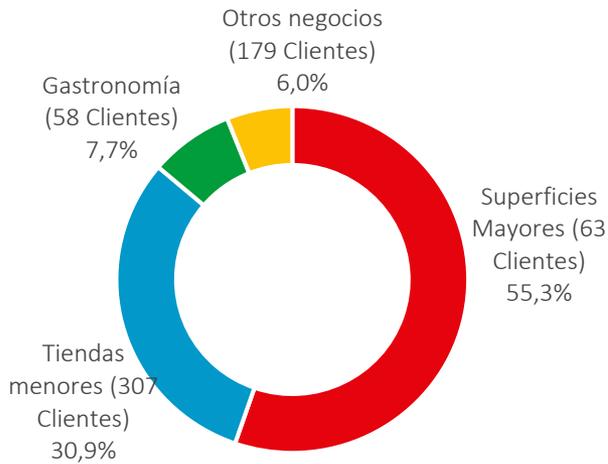
VivoCorp a diciembre 2017

Diversificación geográfica (ABL)



VivoCorp a diciembre 2017

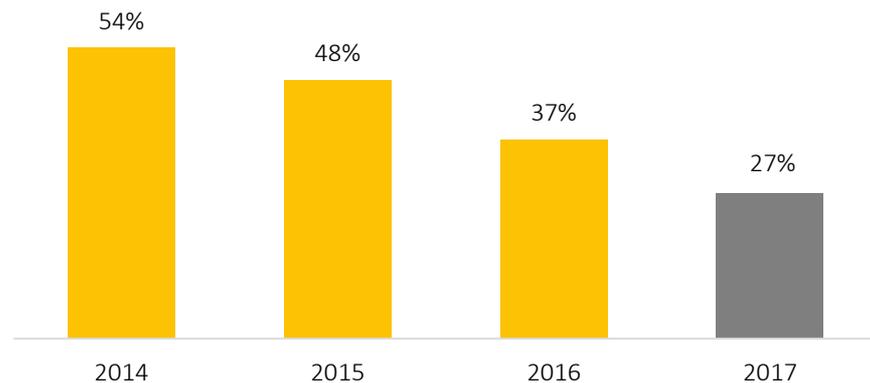
Diversificación por tipo de arrendatario (ingresos)



Ingresos anuales acumuladas a diciembre 2017

Diversificación por cliente (ingresos)

Disminución de la participación de SMU en los ingresos de la Compañía

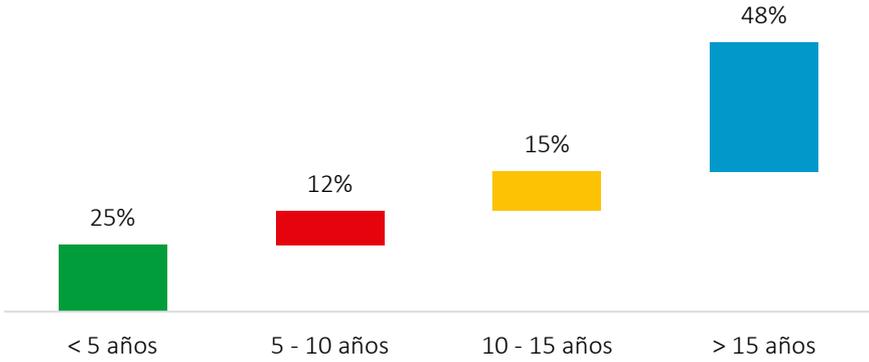


Fuente: VivoCorp

EXCELENTE GESTIÓN ADMINISTRATIVA CON ALTA OCUPACIÓN E INGRESOS ESTABLES

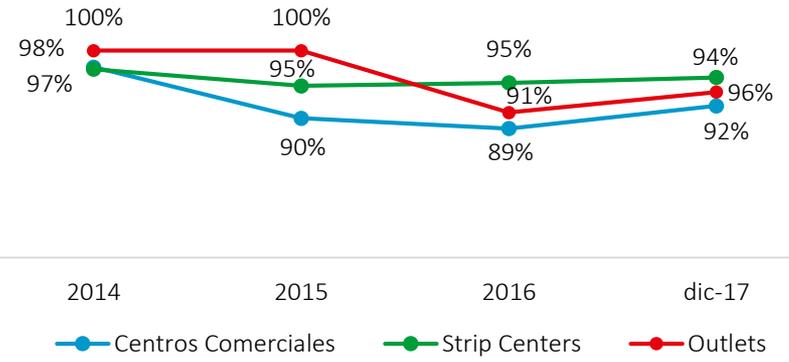
Contratos de arriendo son mayormente de largo plazo

- Duración promedio de contratos: Superior a 10 años



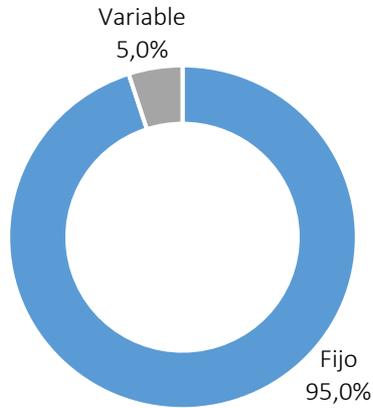
Altos niveles de ocupación

- A pesar de la entrada en operación de nuevos activos se mantienen altos niveles de ocupación



Desagregación de ingresos por arriendo

- Alto componente fijo en ingresos por arriendo permite generar flujos estables



Tiendas ancla en Centros Comerciales y Outlets

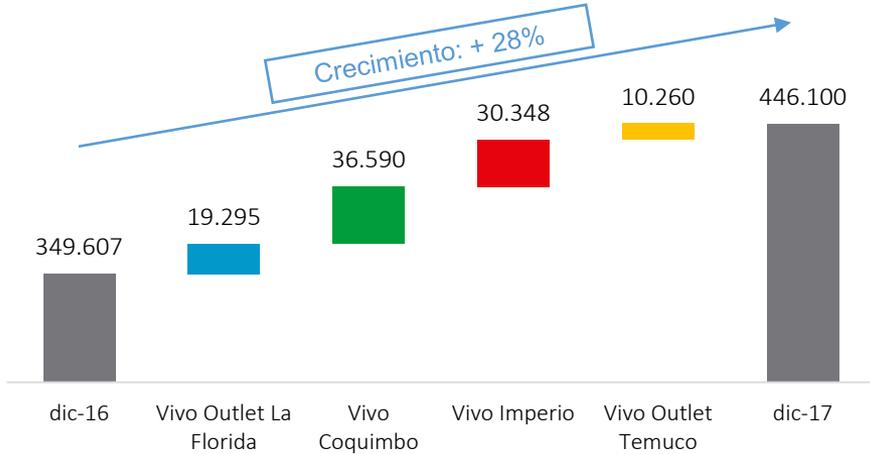
- Marcas de alto reconocimiento presentes en los distintos activos



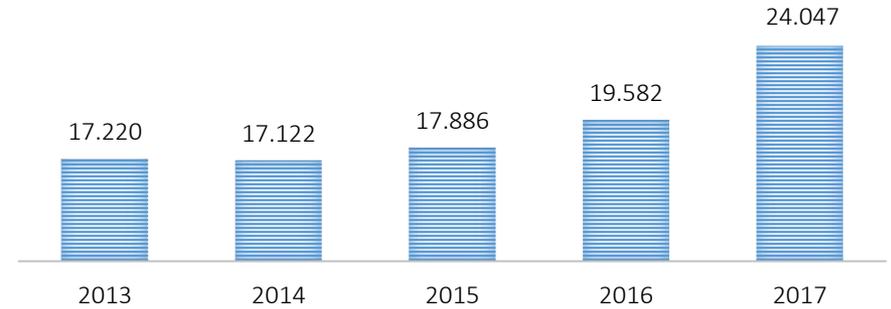
Fuente: VivoCorp

Mayor Generación de EBITDA con Aumento de 28% de ABL Propio en 2017

Aumento de m² de ABL propio que entra en operación durante 2017



Evolución de EBITDA (CLP millones)



Entrada en operación de proyectos

Proyecto	2013	2014	2015	2016	2017
Vivo Outlet Maipú	✓				
Mall Vivo los Trapenses		✓			
Mall Casa Costanera			✓		
Mall Vivo San Fernando				✓	
Vivo Outlet Peñuelas				✓	
Mall Vivo Imperio					✓
Mall Vivo Coquimbo					✓
Vivo Outlet La Florida					✓
Vivo Outlet Temuco					✓

Principal proyecto: Mall Vivo Santiago

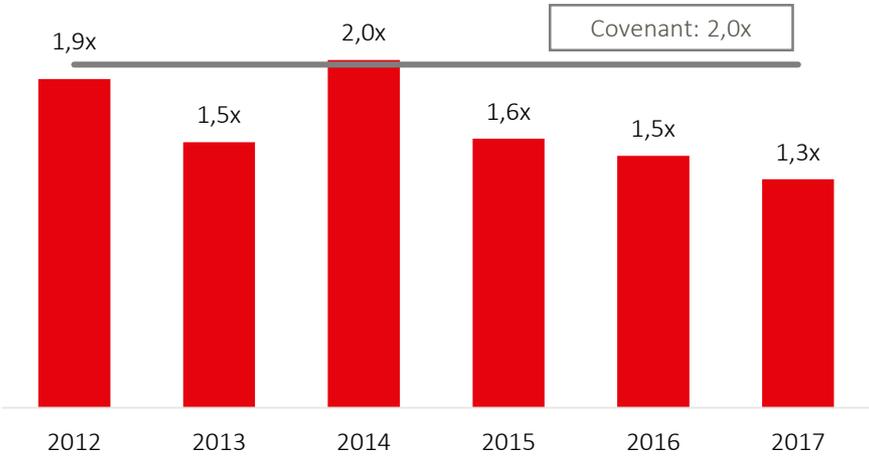
- Proyecto de 95.000 m² de ABL aproximadamente cuya apertura se espera para el año 2022
- Inversión total estimada de UF 5 millones
- Ubicado en Av. Vicuña Mackenna, incluye el desarrollo de un mall de 6 niveles de locales comerciales, edificio de departamentos, edificio de oficinas, patio de comidas, supermercado, restaurantes, entretención y más



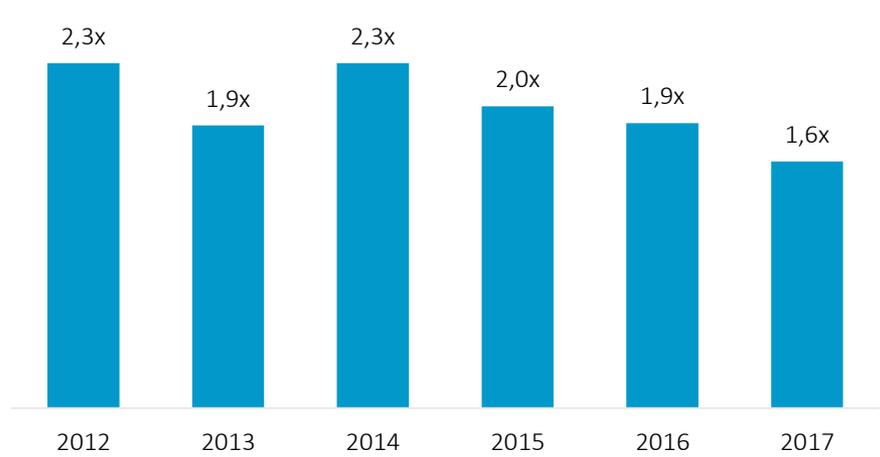
Fuente: VivoCorp

SANOS RATIOS DE STOCK Y PERSPECTIVA DE DESAPALANCAMIENTO EN RATIOS DE FLUJO

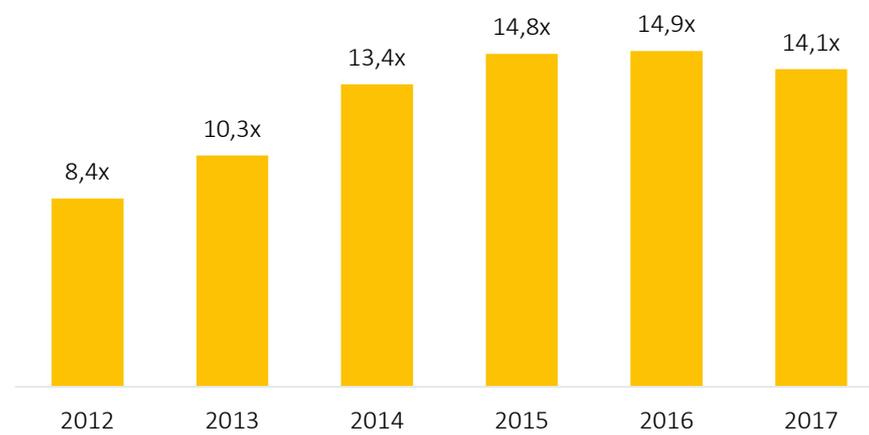
Deuda Financiera Neta / Patrimonio (veces)



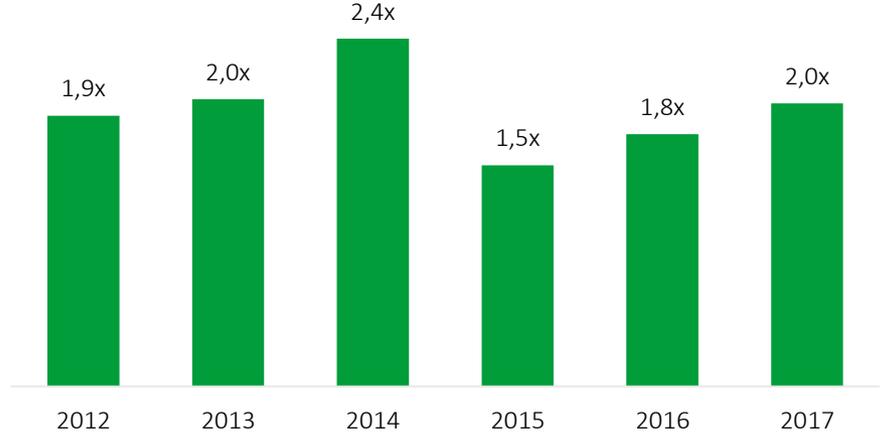
Pasivos / Patrimonio (veces)



Deuda Financiera Neta / EBITDA (veces)



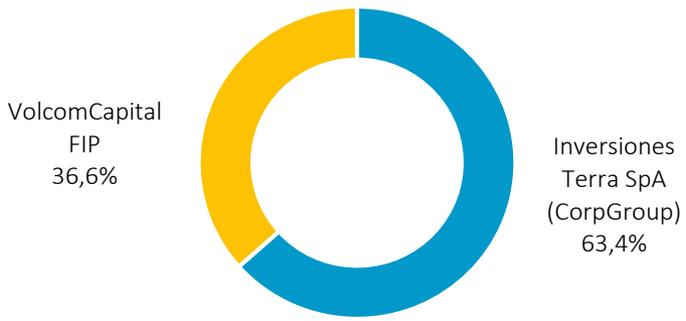
EBITDA / Gastos Financieros (veces)



Fuente: VivoCorp

RESPALDO DE CORPGROUP Y ADMINISTRACIÓN CON EXTENSO CONOCIMIENTO Y EXPERIENCIA

Estructura de propiedad de VivoCorp Holding SpA¹



¹VivoCorp Holding SpA es dueña del 100% de VivoCorp S.A.

Portafolio de activos de Corp Group



Equipo administrativo con más de 10 años de experiencia en promedio en la industria

	Cristián Jijena Gerente General		Fernando Felbol Gerente de Centros Comerciales y Marketing
	Rodrigo de Diego Gerente I&D Inmobiliario		Patricio Rivera Lobos Gerente Gestión de Proyectos
	Miguel Ángel Etcheverry Gerente de Proyectos		Patricia Campillay Gerente Contralor
	Francisco Achelat Gerente Comercial		Fernando Moyano Fiscal
	Juan Pablo Lavín Gerente de Admin. y Finanzas		

Directorio con alta reputación y conocimiento de la industria

	Fernando Siña Ingeniero Civil
	Juan Echeverría Contador Auditor
	María Pilar Dañoibeitía Contador Auditor
	José Miguel Bulnes Ingeniero Comercial
	Jorge Andrés Saieh Ingeniero Comercial

1. RESUMEN RESULTADOS
2. VIVO CORP EN UNA MIRADA
3. ANEXOS



ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS

<i>Milones CLP</i>	<i>dic-17</i>	<i>dic-16</i>
Activos corrientes:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.964	3.247
Otros activos no financieros, corrientes	175	126
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	12.147	12.155
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	2.266	3.776
Inventarios	-	2.400
Activos por impuestos, corrientes	1.368	1.421
Total activos, corrientes	19.031	23.124
Activos no corrientes:		
Otros activos no financieros, no corrientes	83	169
Derechos por cobrar, no corrientes	790	440
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	75.582	77.616
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	10.149	8.986
Activos intangibles distintos de la plusvalía	315	-
Propiedades, planta y equipos	993	1.013
Propiedades de inversión	565.540	464.648
Total activos, no corrientes	653.452	552.873
Total Activos	672.483	575.997
Pasivos corrientes:		
Otros pasivos financieros, corrientes	28.557	15.303
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	15.081	7.867
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	3.896	3.036
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	799	282
Total pasivos corrientes	48.332	26.488
Pasivos no corrientes:		
Otros pasivos financieros, no corrientes	312.491	279.892
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	8.766	8.617
Otros pasivos no financieros, no corrientes	1.391	1.676
Pasivo por impuestos diferidos	46.600	35.177
Total pasivos, no corrientes	369.248	325.362
Total pasivos	417.580	351.850
Patrimonio:		
Capital pagado	119.576	119.576
Resultados acumulados	128.553	99.905
Otras reservas	1.186	832
Participaciones no controladoras	5.588	3.834
Total patrimonio	254.903	224.147
Total Pasivos y Patrimonio	672.483	575.997

ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS

<i>Milones CLP</i>	<i>dic-17</i>	<i>dic-16</i>
Ingresos de Actividades Ordinarias	43.816	39.340
Costo de Ventas	(8.880)	(10.298)
Margen Bruto	34.936	29.042
<i>Margen Bruto (%)</i>	79,7%	73,8%
Gastos de Administración (Sin Depreciación)	(10.889)	(9.641)
EBITDA	24.047	19.401
Margen EBITDA (%)	54,9%	49,3%
Depreciación y amortización		
Resultado Operacional	24.047	19.401
Costos financieros	(12.351)	(11.179)
Otras ganancias (pérdidas)	139	(23)
Ingresos financieros	3.547	3.931
Utilidad por revaluación de propiedades de inversión	34.837	34.334
Participación en ganancias (pérdidas) de asociadas registradas por el método de la participación	-	-
Resultados por unidad de reajuste	1.105	1.832
	(3.976)	(5.328)
Resultado No Operacional	23.301	23.566
Utilidad antes de impuesto	47.348	42.966
Gasto por impuesto a las ganancias	(11.700)	(9.975)
Utilidad del período	35.648	32.991

FLUJO DE CAJA RESUMIDO

Flujo de efectivo CLP millones	<i>dic-17</i>	<i>dic-16</i>
De la operación	23.726	17.582
De la inversión	(51.434)	(13.828)
De financiamiento	27.426	(7.409)
Flujo de período	(282)	(3.655)
Efectivo y equiv. al ppio. del período	3.247	6.901
Efectivo y equiv. al final del período	2.964	3.247

PRINCIPALES RATIOS FINANCIEROS

<i>Millones CLP</i>	2014	2015	2016	2017
Liquidez				
Razon corriente	1,91	0,96	0,87	0,39
Razon Acida	1,91	0,93	0,78	0,39
Endeudamiento				
Deuda Financiera Neta/Patrimonio	2,03	1,57	1,30	1,33
Pasivos Corrientes/Pasivos Totales	9,6%	9,5%	5,2%	8,4%
Pasivos No Corrientes/Pasivos Totales	90,4%	90,5%	94,8%	91,6%
Deuda Financiera Neta/EBITDA	13,6	14,8	14,9	14,1
Actividad				
Rotación de CxC	63,7	104,4	93,5	83,9
Rotación de CxP	488,5	365,0	231,1	513,7
Eficiencia (12 meses)				
Cobertura de Gastos Financieros (Anualizado)	2,39	1,53	1,75	1,95
Margen Bruto	24.675	26.738	32.991	35.367
EBITDA	16.966	17.819	19.582	24.047
Margen EBITDA	59,4%	55,1%	49,8%	54,9%
Rentabilidad del Patrimonio	0,9%	15,4%	14,7%	13,9%
Ganancia por acción básica	39,53	268,06	356,57	382,03

