



# Emisión de Bonos Corporativos

Enero 2018



## *DISCLAIMER*

*“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. VIVO CORP EN UNA MIRADA**
- 2. CONSIDERACIONES DE INVERSIÓN**
- 3. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN**
- 4. ANEXOS**



# 1. VIVOCORP EN UNA MIRADA

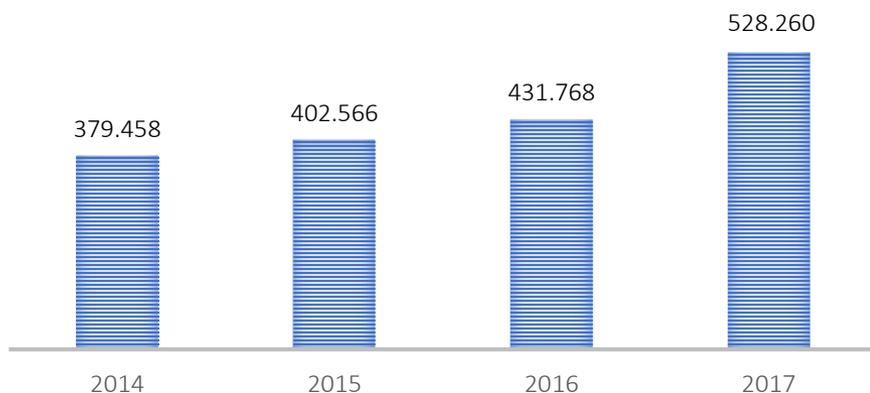
## Descripción general

- 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<sup>(1)</sup>

	<b>Centros Comerciales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>7 propios y 3 administrados</li> <li>205.288 m<sup>2</sup> de ABL</li> </ul>
	<b>Outlets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>4 propios</li> <li>47.982 m<sup>2</sup> de ABL</li> </ul>
	<b>Strip Centers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>24 propios y 24 administrados</li> <li>134.527 m<sup>2</sup> de ABL</li> </ul>
	<b>Stand Alone</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>55 propios</li> <li>140.463 m<sup>2</sup> de ABL</li> </ul>

## Evolución de área bruta locataria (ABL<sup>(2)</sup>)



Fuente: Vivocorp

(1) Datos a diciembre 2017

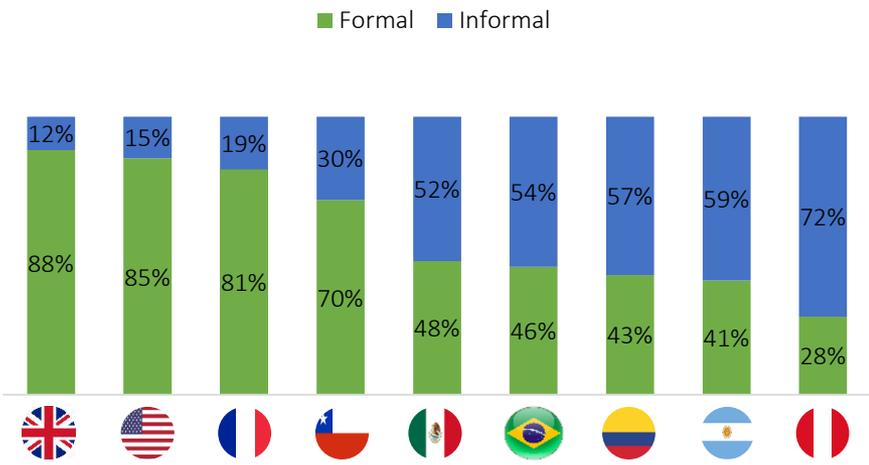
(2) ABL: Área Bruta Locataria (m²). Incluye tanto activos propios como administrados

## Resumen Financiero

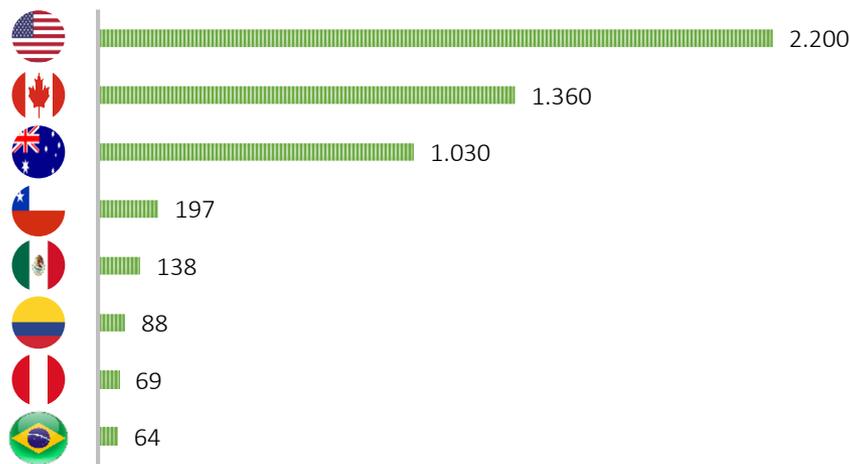
ABL total (dic-17)	528.260 m <sup>2</sup>
ABL propio (dic-17)	446.100 m <sup>2</sup>
Ingresos (sept-17 UDM)	CLP 43.707 MM
EBITDA (sept-17 UDM)	CLP 22.796 MM
Utilidad (sept-17 UDM)	CLP 41.996 MM

# LA INDUSTRIA DE RENTAS COMERCIALES

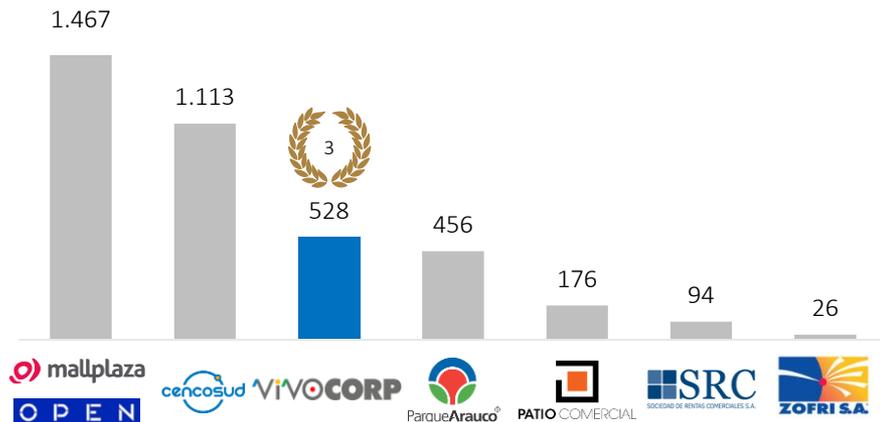
Comercio formal vs. informal por país<sup>(1)</sup>



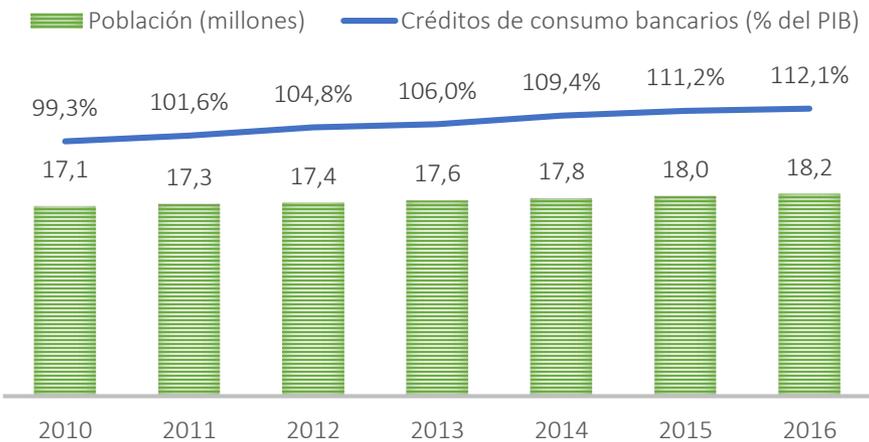
ABL por cada 1.000 habitantes<sup>(2)</sup> (m<sup>2</sup>)



ABL propio y administrado por compañía<sup>(3)</sup> (miles de m<sup>2</sup>)



Población de Chile y créditos de consumo bancarios<sup>(4)</sup>



(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 m<sup>2</sup>, 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

La compañía cambia su razón social a "Vivocorp"



1. VIVOCORP EN UNA MIRADA
2. CONSIDERACIONES DE INVERSIÓN
3. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN
4. ANEXOS

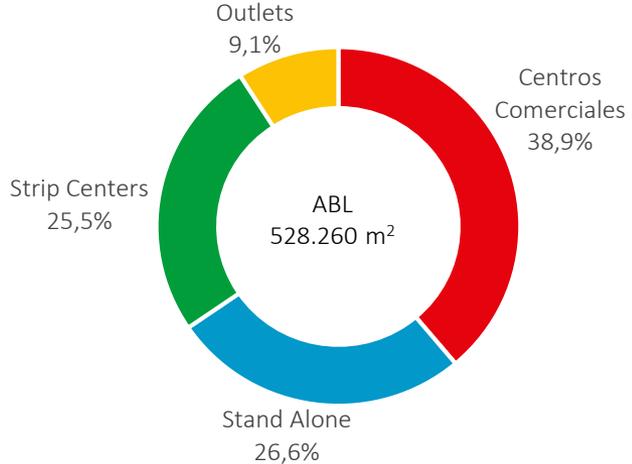


## 2. CONSIDERACIONES DE INVERSIÓN



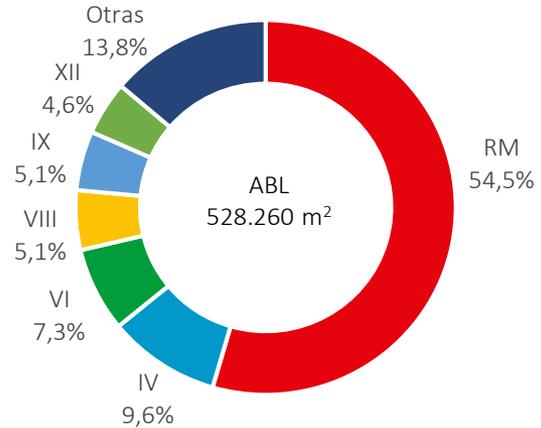
# AMPLIA DIVERSIFICACIÓN GEOGRÁFICA, POR FORMATO, Y POR CLIENTE

Diversificación por formato (ABL)



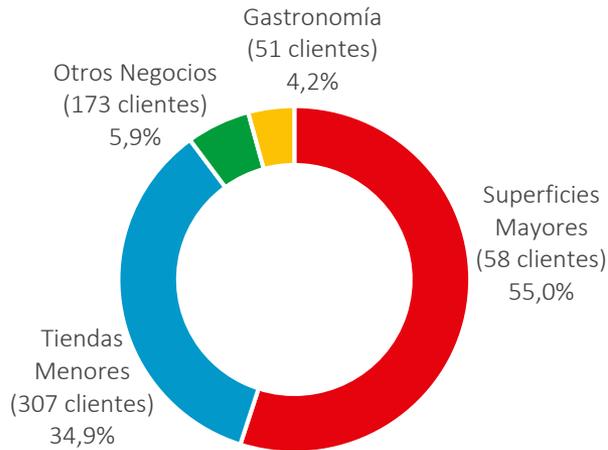
Fuente: VivoCorp a noviembre 2017

Diversificación geográfica (ABL)



Fuente: VivoCorp a noviembre 2017

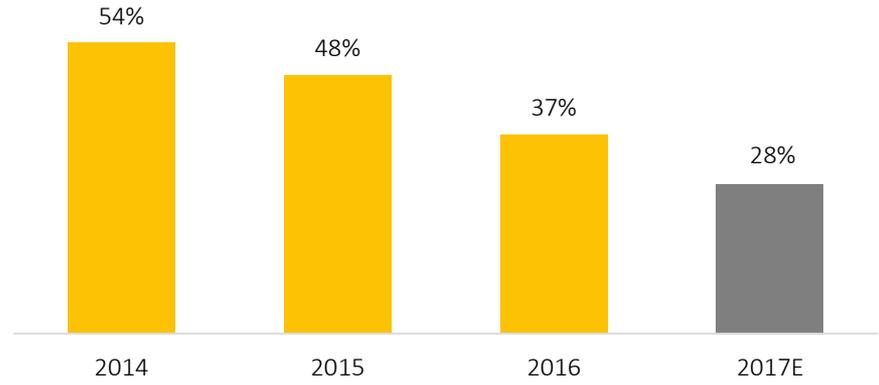
Diversificación por tipo de arrendatario (ingresos)



Fuente: VivoCorp. Ingresos anuales acumuladas a noviembre 2017

Diversificación por cliente (ingresos)

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

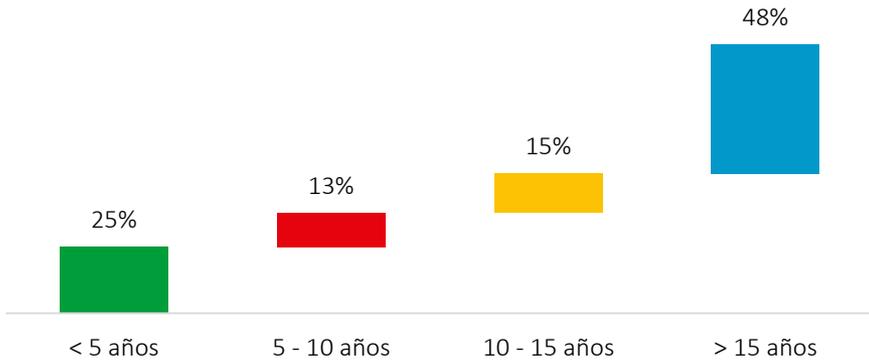


Fuente: VivoCorp a noviembre 2017

# EXCELENTE GESTIÓN ADMINISTRATIVA CON ALTA OCUPACIÓN E INGRESOS ESTABLES

## Contratos de arriendo son mayormente de largo plazo

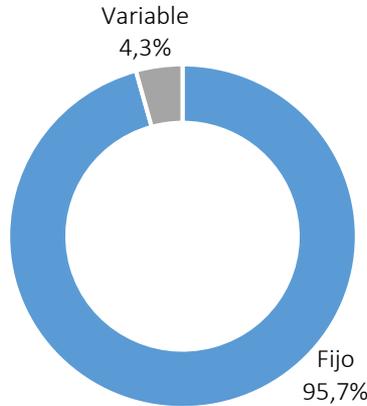
- Duración promedio de contratos: 14 años



Fuente: VivoCorp a noviembre 2017

## Desagregación de ingresos por arriendo

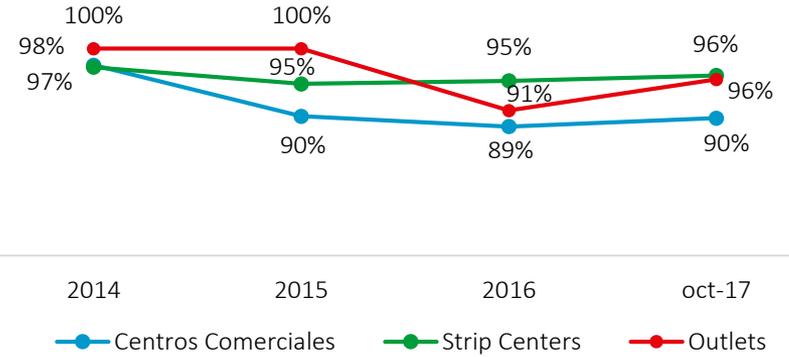
- Alto componente fijo en ingresos por arriendo permite generar flujos estables



Fuente: VivoCorp a noviembre 2017

## Altos niveles de ocupación

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



Fuente: VivoCorp a octubre 2017

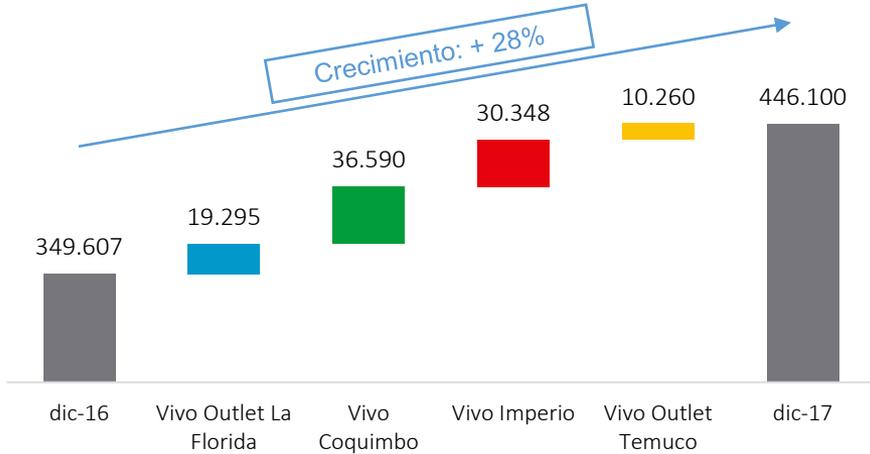
## Tiendas ancla en Centros Comerciales y Outlets

- Marcas de alto reconocimiento presentes en los distintos activos

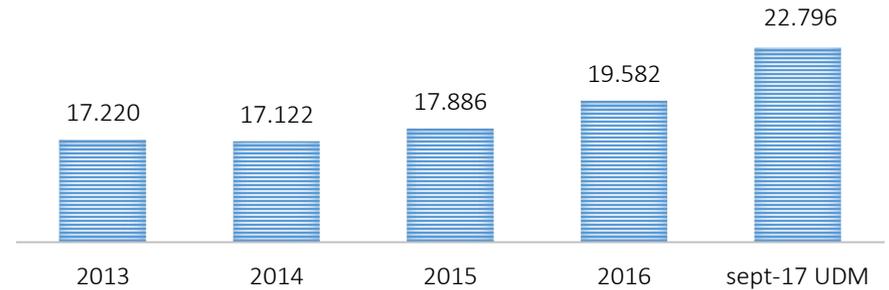


# Mayor Generación de EBITDA con Aumento de 28% de ABL Propio en 2017

Aumento de m<sup>2</sup> 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

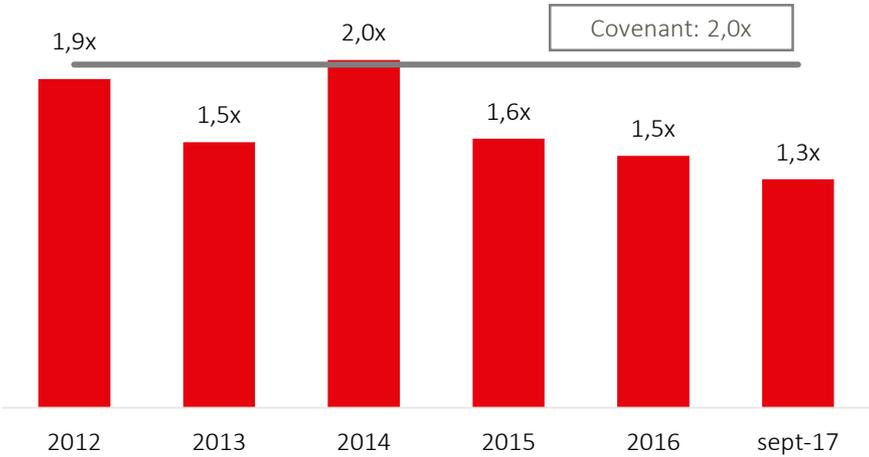
- Proyecto de 100.000 m<sup>2</sup> de ABL cuya apertura se espera para el año 2022
- Inversión total estimada de UF 5 millones
- Ubicado en Av. Vicuña Mackenna, incluye el desarrollo de un mall de 6 niveles de locales comerciales, edificio de departamentos, edificio de oficinas, patio de comidas, supermercado, restaurantes, entretención y más



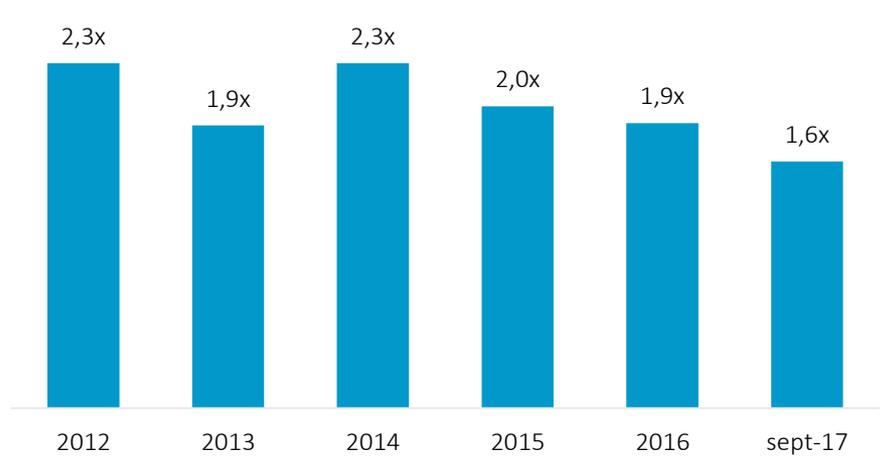
Fuente: VivoCorp

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

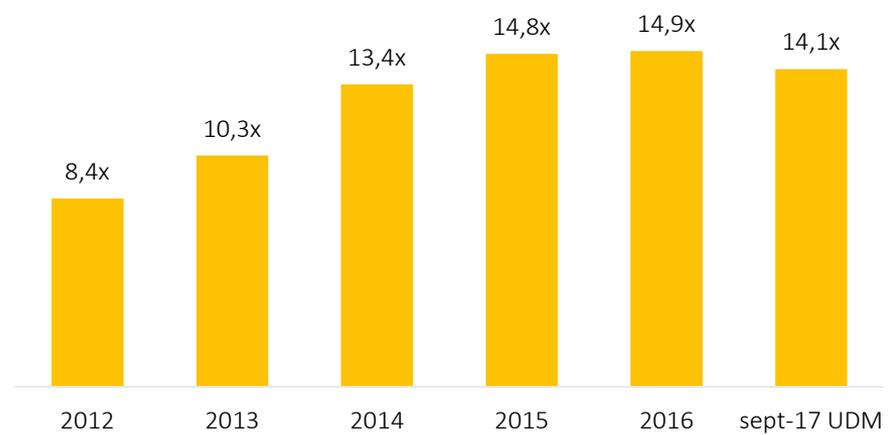
Deuda Financiera Neta / Patrimonio (veces)



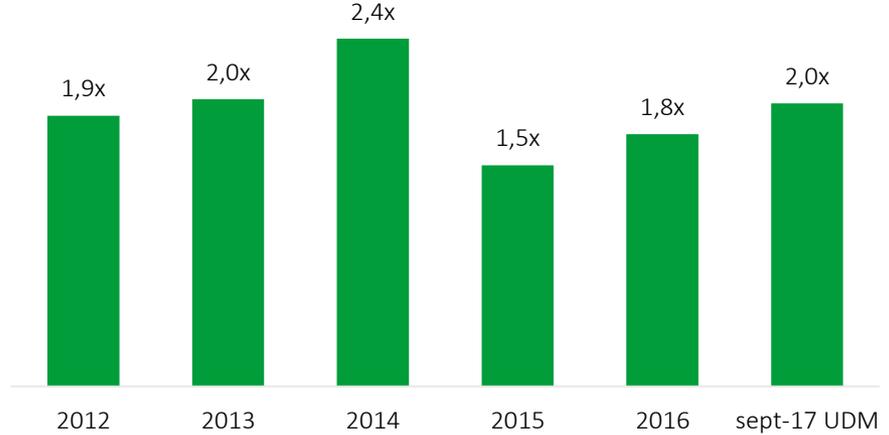
Pasivos / Patrimonio (veces)



Deuda Financiera Neta / EBITDA (veces)



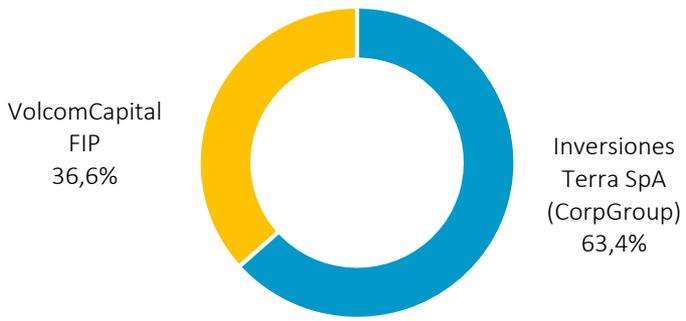
EBITDA / Gastos Financieros (veces)



Fuente: VivoCorp

# RESPALDO DE CORPGROUP Y ADMINISTRACIÓN CON EXTENSO CONOCIMIENTO Y EXPERIENCIA

## Estructura de propiedad de VivoCorp Holding SpA<sup>1</sup>



<sup>1</sup>VivoCorp 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. VIVOCORP EN UNA MIRADA**
- 2. CONSIDERACIONES DE INVERSIÓN**
- 3. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN**
- 4. ANEXOS**



# ESTRUCTURA DE LA EMISIÓN

	Serie A	Serie B	Serie C
Nemotécnicos	BVIVO-A	BVIVO-B	BVIVO-C
Plazo línea	10 años	10 años	30 años
Monto de la Colocación	CLP 53.590.000.000	UF 2.000.000	UF 2.000.000
Monto Máximo de la Colocación	UF 2.000.000 (líneas atadas)		
Cortes	CLP 10.000.000	UF 500	UF 500
Cantidad de Bonos	5.359	4.000	4.000
Tasa de carátula	5,50%	3,00%	3,50%
Plazo	5 bullet	5 bullet	21 años con 10 de gracia
Duration estimado	4,4 años	4,7 años	12,2 años
Pagos	Semestrales	Semestrales	Semestrales
Mecanismo Rescate Anticipado	Make whole Par / Tasa de Referencia + Spread de Prepago		
Spread de Prepago	0,80%	0,80%	0,80%
Fecha Inicio devengo de intereses	5 de enero de 2018	5 de enero de 2018	5 de enero de 2018
Fecha Rescate Anticipado	5 de enero de 2020	5 de enero de 2020	5 de enero de 2020
Amortizaciones	5 de enero de 2023	5 de enero de 2023	5 de julio de 2028
Fecha de Vencimiento	5 de enero de 2023	5 de enero de 2023	5 de enero de 2039
Clasificación de Riesgo	A / A (Feller / ICR)		
Uso de Fondos	80% al financiamiento, pago o prepago de pasivos de corto o largo plazo del Emisor y/o de sus Filiales 20% al financiamiento de nuevos proyectos		
<i>Covenants</i>	Nivel de Endeudamiento <sup>(1)</sup> <= 2,0x		
Otros resguardos	Activos Inmobiliarios Libres de Gravámenes e Inversiones Contabilizadas Utilizando el Método de la Participación Libres de Gravámenes / Deuda Financiera Neta sin Garantías >= 1,3x		
Opción de pago anticipado	<i>Negative Pledge, Cross Default, Cross Acceleration, Cross Quiebra</i>		
	Si (i) hay cambio de control, o (ii) el emisor dejare de mantener activos esenciales (250.000 m <sup>2</sup> comerciales arrendables)		

(1) Razón entre Deuda Financiera Neta y Patrimonio Neto Total

# CALENDARIO ESTIMADO

ene-18

L	M	W	J	V
1	2	3	4	5
8	9	10	11	12
15	16	17	18	19
22	23	24	25	26
29	30	31		

Enero  
23-24

Construcción  
libro de órdenes

Enero  
25

Colocación

1. VIVOCORP EN UNA MIRADA
2. CONSIDERACIONES DE INVERSIÓN
3. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN
4. ANEXOS



# ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS

Balance			
En miles de pesos chilenos - M\$	2015	2016	sept-17
Efectivo y equivalentes al efectivo	6.901.476	3.246.700	1.893.995
Otros activos no financieros, corrientes	80.690	125.735	612.234
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	11.171.017	12.595.161	9.320.372
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	10.223.554	11.999.500	3.236.144
Inventarios	704.668	2.399.711	-
Activos por impuestos, corrientes	1.682.464	1.421.224	1.541.237
<b>Total activos, corrientes</b>	<b>30.763.869</b>	<b>31.788.031</b>	<b>16.603.982</b>
Otros activos financieros, no corrientes	26.706	-	-
Otros activos no financieros, no corrientes	1.650.908	169.211	483.632
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, no corrientes	-	-	730.694
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	73.420.611	69.392.266	77.426.162
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	7.220.869	8.986.254	9.594.639
Activos intangibles distintos de la plusvalía	-	-	155.325
Propiedades planta y equipos	1.102.207	1.013.350	1.003.045
Propiedades de inversión	393.083.055	464.648.116	532.130.194
<b>Total activos, no corrientes</b>	<b>476.504.356</b>	<b>544.209.197</b>	<b>621.523.691</b>
<b>Total Activos</b>	<b>507.268.225</b>	<b>575.997.228</b>	<b>638.127.673</b>
Otros pasivos financieros, corrientes	20.941.444	24.435.407	22.399.239
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	6.778.249	10.902.700	15.367.978
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	-	-	3.020.475
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	4.285.701	4.244.372	2.239.237
Otros pasivos no financieros, corrientes	159.322	-	-
<b>Total pasivos, corrientes</b>	<b>32.164.716</b>	<b>39.582.479</b>	<b>43.026.929</b>
Otros pasivos financieros, no corrientes	250.449.514	270.759.938	301.163.701
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	29.411.355	30.065.991	8.720.186
Otros pasivos no financieros, no corrientes	1.466.003	1.676.436	1.658.992
Pasivo por impuestos diferidos	25.227.742	35.176.972	42.084.966
<b>Total pasivos, no corrientes</b>	<b>306.554.614</b>	<b>337.679.337</b>	<b>353.627.845</b>
<b>Total pasivos</b>	<b>338.719.330</b>	<b>377.261.816</b>	<b>396.654.774</b>
Capital pagado	119.575.860	119.575.860	119.575.860
Resultados acumulados	73.251.851	99.905.435	116.106.225
Otras reservas	-26.544.244	-24.579.531	945.175
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	166.283.467	194.901.764	236.627.260
Participaciones no controladoras	2.265.428	3.833.648	4.845.639
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>168.548.895</b>	<b>198.735.412</b>	<b>241.472.899</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>	<b>507.268.225</b>	<b>575.997.228</b>	<b>638.127.673</b>

# ESTADOS FINANCIEROS RESUMIDOS

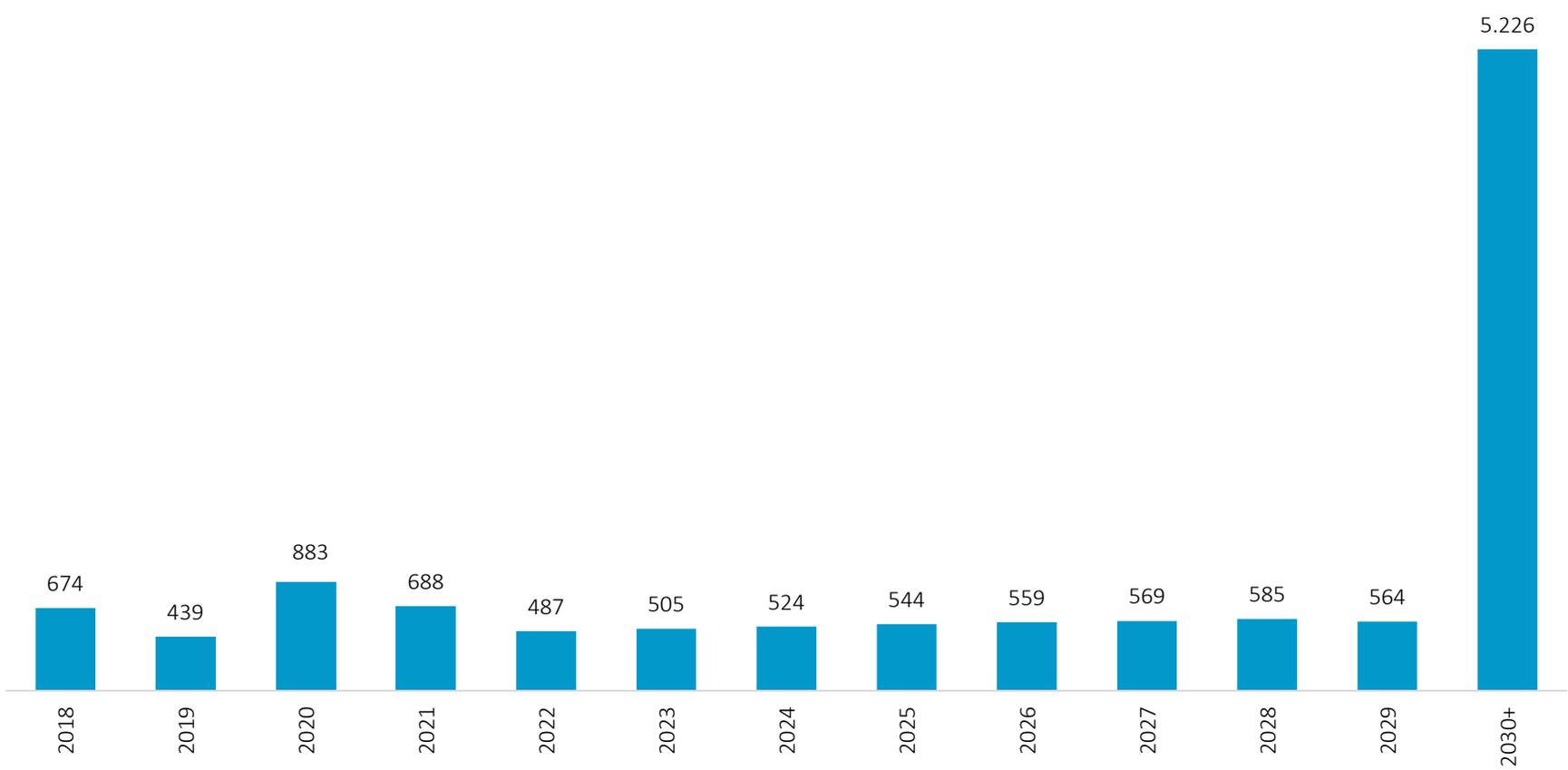
## Estado de resultados

En miles de pesos chilenos - M\$	2015	2016	sept-16	sept-17
Ingresos de actividades ordinarias	32.357.126	39.340.170	26.331.884	30.698.971
Costo de ventas	-5.618.488	-10.297.959	-6.157.907	-5.996.860
<b>Margen Bruto</b>	<b>26.738.638</b>	<b>29.042.211</b>	<b>20.173.977</b>	<b>24.702.111</b>
Gastos de administración	-8.920.064	-9.641.370	-6.759.483	-8.121.116
Costos financieros	-11.647.844	-11.179.357	-8.060.520	-8.484.405
Otras ganancias (pérdidas)	-1.019.218	-22.839	104.998	138.892
Ingresos financieros	3.062.276	3.930.595	2.985.799	2.666.976
Utilidad por revaluación de propiedades de inversión	31.087.521	34.333.963	11.442.927	19.545.083
Participación en ganancias de asociadas registradas por el método de la participación	2.890.427	1.831.650	267.684	520.384
Resultados por unidad de reajuste	-8.127.136	-5.328.448	-4.347.508	-2.540.849
<b>Utilidad antes de impuesto</b>	<b>34.064.600</b>	<b>42.966.405</b>	<b>15.807.874</b>	<b>28.427.076</b>
Gasto por impuesto a las ganancias	-8.086.064	-9.975.021	-3.368.880	-7.013.906
<b>Utilidad del año</b>	<b>25.978.536</b>	<b>32.991.384</b>	<b>12.438.994</b>	<b>21.413.170</b>
Utilidad atribuible a los propietarios de la controladora	23.550.990	31.326.831	11.466.368	20.352.172
Utilidad atribuible a participaciones no controladoras	2.427.546	1.664.553	972.626	1.060.998
<b>Utilidad del año</b>	<b>25.978.536</b>	<b>32.991.384</b>	<b>12.438.994</b>	<b>21.413.170</b>

## Estado de flujos de efectivo directo

En miles de pesos chilenos - M\$	2015	2016	sept-16	sept-17
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación</b>	<b>15.956.679</b>	<b>23.253.684</b>	<b>13.615.834</b>	<b>17.594.285</b>
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento</b>	<b>-14.070.469</b>	<b>7.190.152</b>	<b>-4.458.977</b>	<b>15.625.854</b>
<b>Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión</b>	<b>1.244.916</b>	<b>-34.098.612</b>	<b>-6.807.796</b>	<b>-34.572.844</b>
Disminución neta en el efectivo y equivalentes al efectivo	3.131.126	-3.654.776	2.349.061	-1.352.705
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	3.770.350	6.901.476	6.908.431	3.246.700
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período</b>	<b>6.901.476</b>	<b>3.246.700</b>	<b>9.257.492</b>	<b>1.893.995</b>

# PERFIL DE AMORTIZACIÓN DE PASIVOS FINANCIEROS DE VIVOCORP (UF MILES)



Fuente: VivoCorp

