



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.

VivoCorp S.A. (en adelante, “VivoCorp”) con fecha 2 de julio de 2019 ha solicitado la inscripción de los Bonos Serie D, Serie E y Serie F (en adelante, los “Bonos”) en el Registro de Valores que lleva la CMF. La inscripción de los Bonos se encuentra pendiente y en proceso de revisión por parte de la CMF. Hasta que los Bonos no se encuentren debidamente inscritos en el registro ya señalado, no es posible llevar adelante una oferta pública de éstos ni acordar o comprometer de manera alguna su adquisición o suscripción por terceros.

VivoCorp hace presente que este documento se le entrega de manera individual, privada y confidencial, y que el mismo no ha sido remitido ni revisado por la CMF.

La información contenida en el presente documento tiene sólo la finalidad de ilustrar a su destinatario individual y exclusivo, el desarrollo y evolución de los negocios y situación financiera de VivoCorp y aspectos relevantes de su organización.

DE CONFORMIDAD CON LA LEY N°18.045, DE MERCADO DE VALORES, Y LA NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°336 (LA “NCG 336”), DEL 27 DE JUNIO DE 2012 DE LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO (LA “CMF”), LA SIGUIENTE INFORMACIÓN SE PROPORCIONA A LOS POTENCIALES INVERSIONISTAS EN CHILE:

- (1) LA OFERTA COMIENZA EL 9 DE JULIO DE 2019 Y SE ENCUENTRA ACOGIDA A LA NORMA DE CARÁCTER GENERAL N°336, DE FECHA 27 DE JUNIO DE 2012, DE LA CMF;
- (2) LA OFERTA VERSA SOBRE VALORES NO INSCRITOS EN EL REGISTRO DE VALORES O EN EL REGISTRO DE VALORES EXTRANJEROS QUE LLEVA LA SVS, POR LO QUE TALES VALORES NO ESTÁN SUJETOS A LA FISCALIZACIÓN DE ESA SUPERINTENDENCIA;
- (3) POR TRATARSE DE VALORES NO INSCRITOS EN CHILE NO EXISTE LA OBLIGACIÓN POR PARTE DEL EMISOR DE ENTREGAR EN CHILE INFORMACIÓN PÚBLICA SOBRE ESTOS VALORES; Y
- (4) ESTOS VALORES NO PODRÁN SER OBJETO DE OFERTA PÚBLICA EN CHILE MIENTRAS NO SEAN INSCRITOS EN EL REGISTRO DE VALORES CORRESPONDIENTE.”

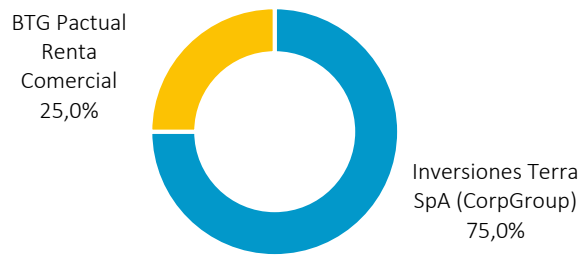
VivoCorp en una mirada



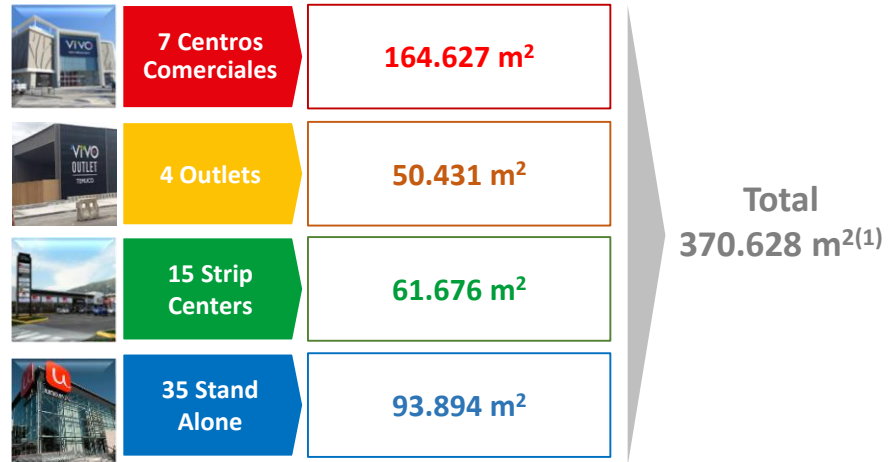
1. VivoCorp en una mirada

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:

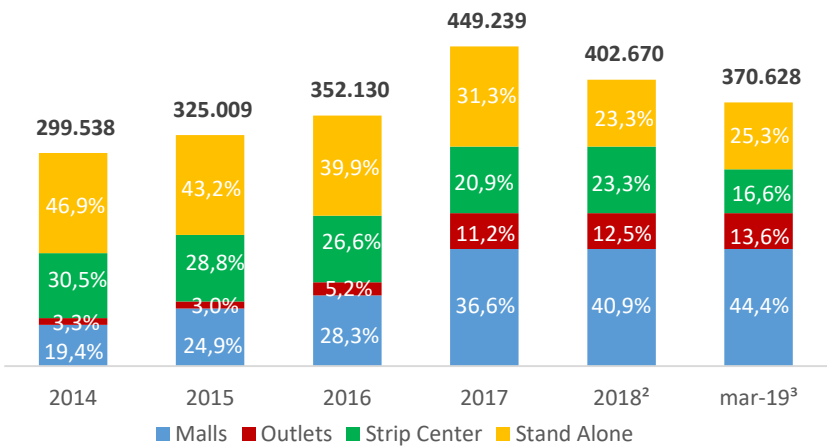


Activos de la Compañía / ABL



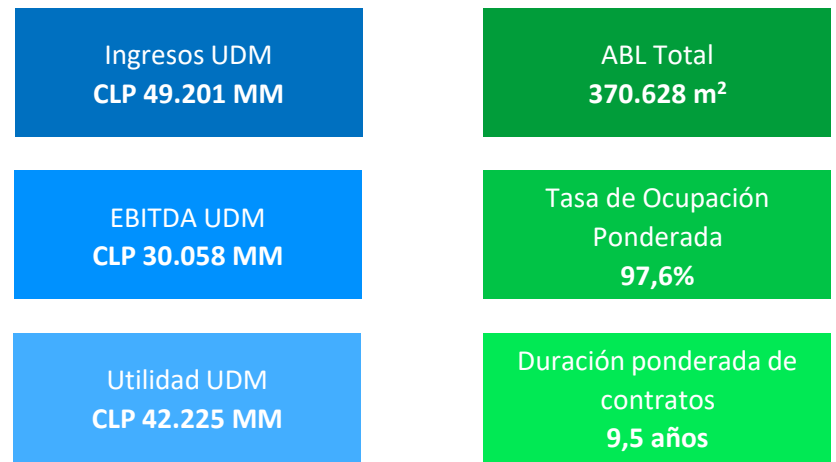
Fuente: Vivocorp a marzo 19

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)



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.



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



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

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



VOLCOMCAPITAL

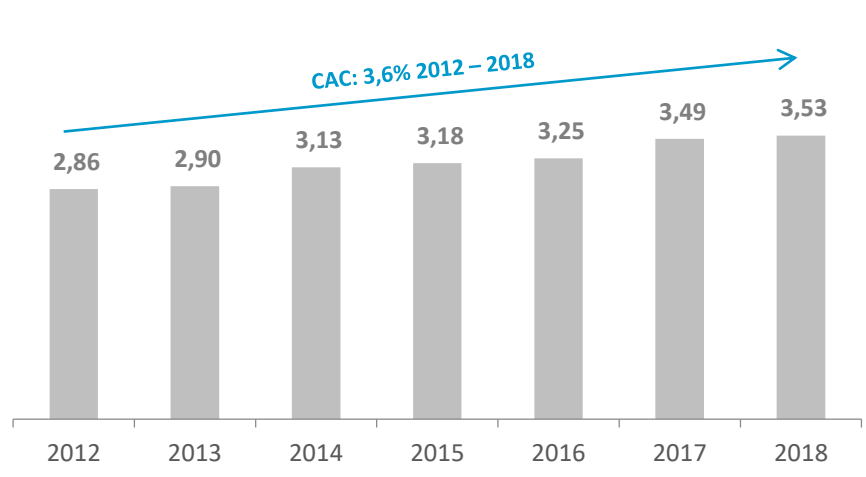
Volcom Capital adquiere el 36,6% de la propiedad de VivoCorp



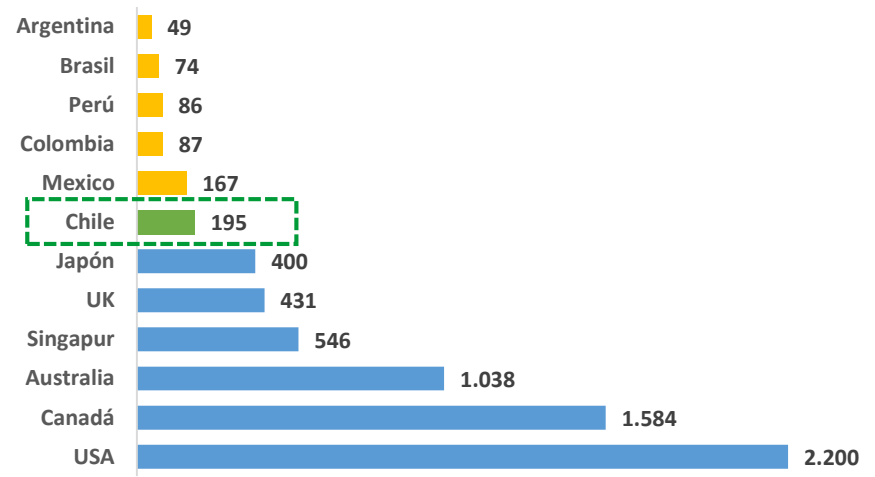
CorpGroup compra el 36,6% de Volcom Capital en Vivo Corp y luego vende el 25% de la sociedad a BTG Pactual Renta Comercial.

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

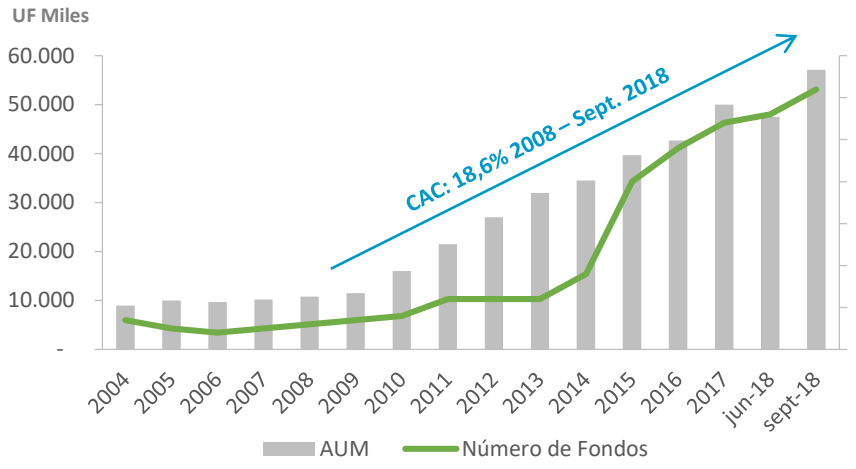


2. Consideraciones de inversión



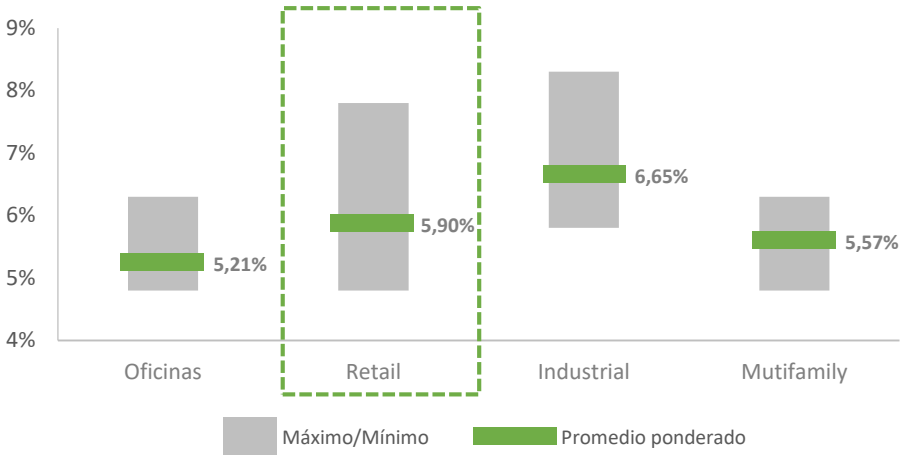
2. Alta demanda por activos de renta inmobiliaria comercial

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⁾

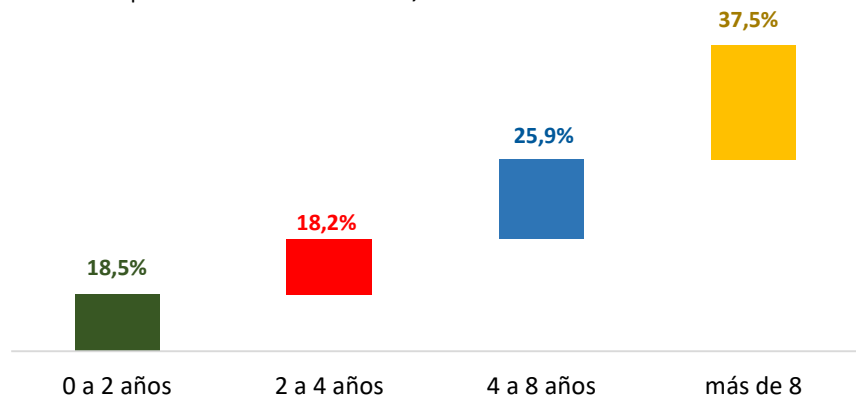
Tipo de activo	Subtipo	Cap Rate (%)	
		Menor	Mayor
Oficinas	Área Prime – single tenant	7,00%	8,50%
	Área Prime – multi tenant	7,00%	8,50%
	Área Secundaria – single tenant	7,00%	9,00%
	Área Secundaria – multi tenant	7,00%	9,00%
Industrial	Área Prime	7,00%	9,00%
	Área Secundaria	7,00%	9,00%
Comercial	Retail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

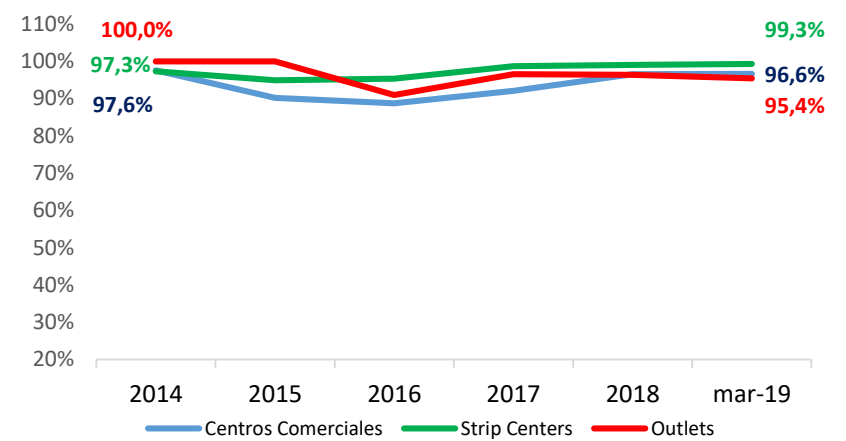
Contratos de arriendo son mayormente de largo plazo

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



Fuente: VivoCorp a marzo 2019

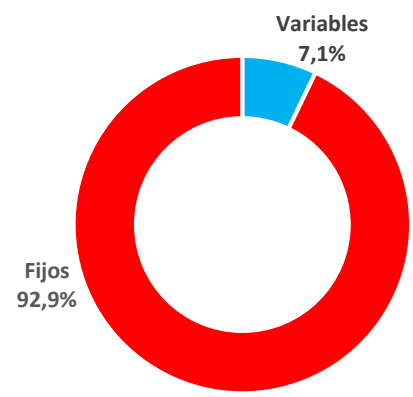
Altos niveles de ocupación



Fuente: VivoCorp a marzo 2019

Desagregación de ingresos por arriendo

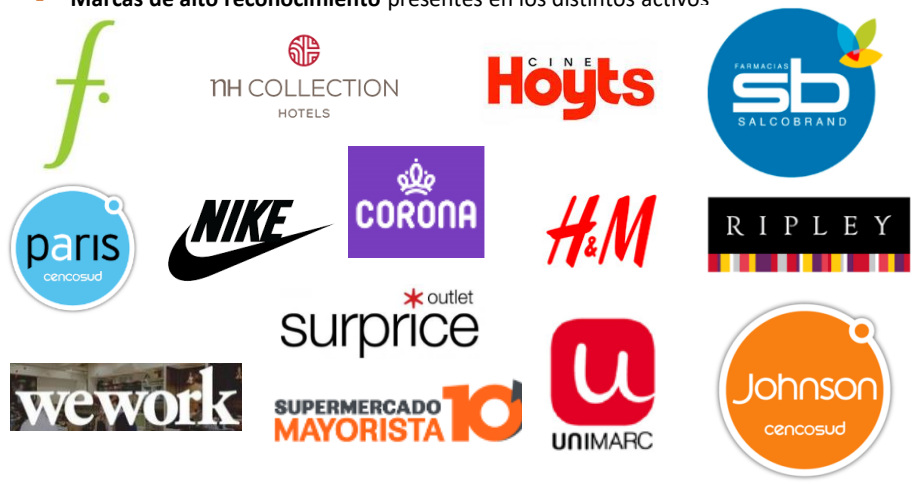
▪ **Flujos estables** debido a aun Alto componente fijo en ingresos por arriendo



Fuente: VivoCorp a marzo 2019

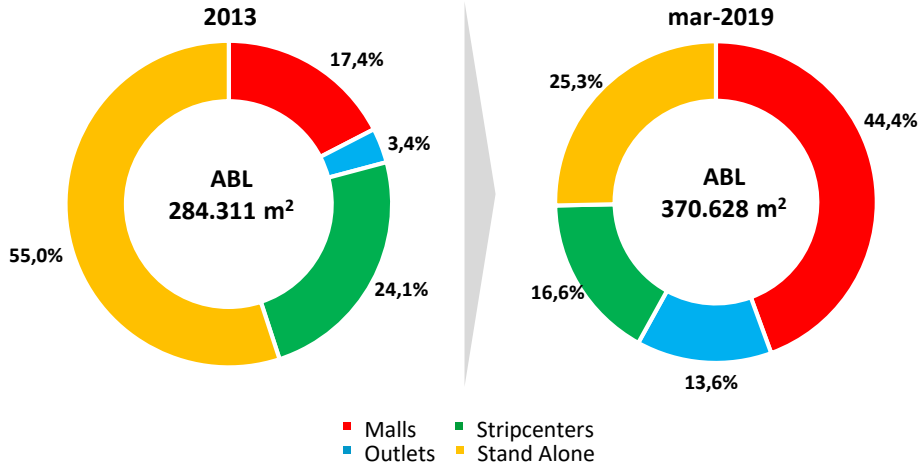
Tiendas ancla en Centros Comerciales y Outlets

▪ **Marcas de alto reconocimiento** presentes en los distintos activos



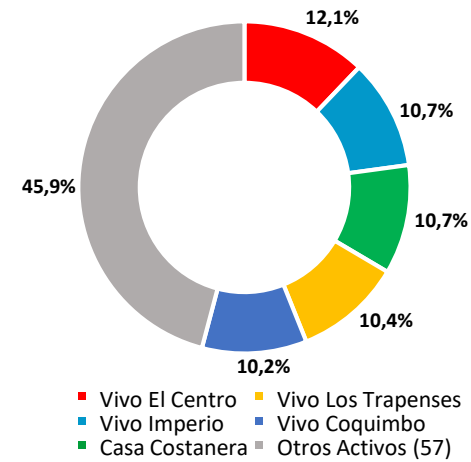
2. Amplia diversificación geográfica, por formato, y por cliente

Diversificación por formato (ABL)



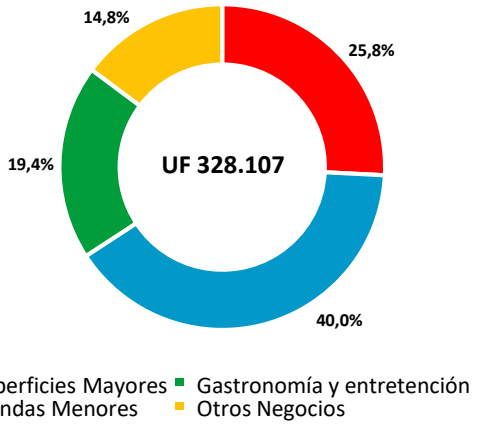
Fuente: VivoCorp a marzo 2019

Diversificación por activo (Ingresos)



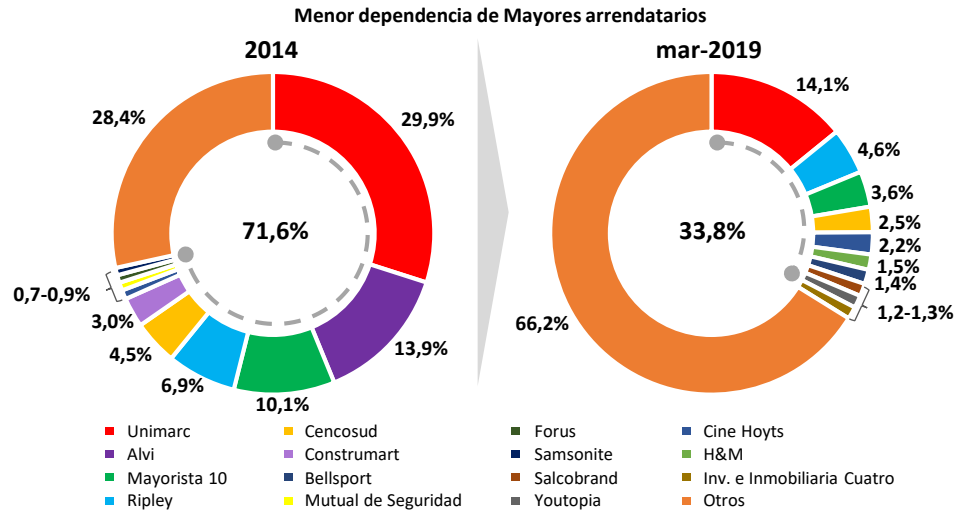
Fuente: VivoCorp a marzo 2019

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

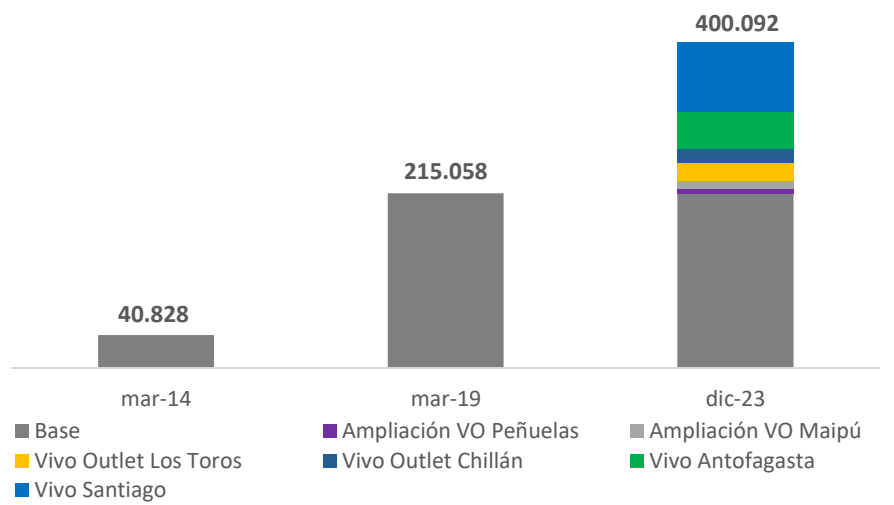
2. Plataforma atractiva para seguir creciendo en ampliaciones de Malls y Outlets

Plan estratégico y de inversiones

- ✓ Crecimiento orientado a Malls y Outlets.
- ✓ Ubicaciones de alta densidad poblacional y buena conectividad.
- ✓ Espacios reservados para entretenimiento 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

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

Fuente: VivoCorp

2. Gobierno Corporativo con administración de extenso conocimiento y experiencia

Directorio

 Jorge Saieh Guzmán <i>Ingeniero Comercial</i> Presidente	 Pilar Dañoibeitia Estados <i>Contador Auditor</i> Director
 Felipe Zegers Vial <i>Ingeniero Comercial</i> Director¹	 Francisca Saieh Guzmán <i>Diseñadora</i> Director²
 Fernando Siña Gardner <i>Ingeniero Civil</i> Director	 Andrés Olivos Bambach <i>Ingeniero Comercial</i> Director

Comité Auditoría



Comité Estratégico y de Inversiones



Comité Tributario



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

Principales Ejecutivos

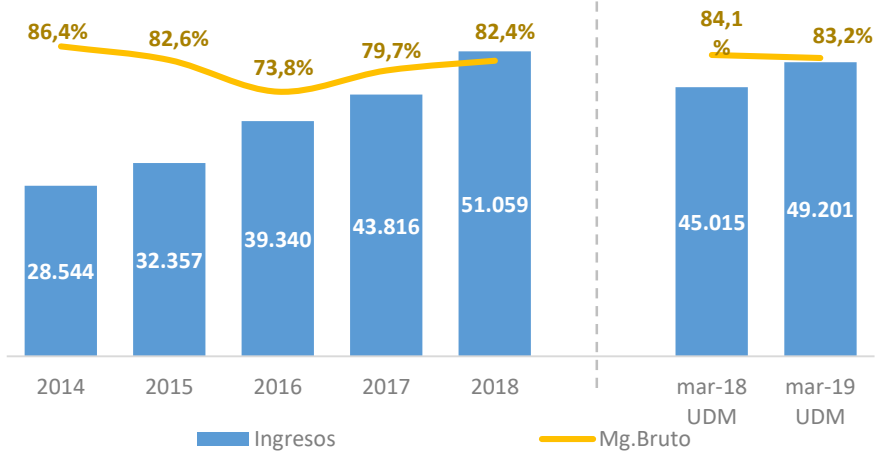
		Experiencia en la Industria
	Cristián Jijena <i>Ingeniero Comercial</i> Gerente General	 +20 años
	Rodrigo de Diego <i>Ingeniero Comercial</i> Gerente Inversiones y Desarrollo	 +20 años
	Fernando Felbol <i>Ingeniero Comercial</i> Gerente Centros Com. y Marketing	 +16 años
	Miguel Etcheverry <i>Ingeniero Comercial</i> Gerente de Proyectos	 +21 años
	Francisco Achelat <i>Ingeniero Comercial</i> Gerente Comercial	 +20 años
	Patricio Rivera <i>Arquitecto</i> Gerente Gestión de Proyectos	 +21 años
	Juan Pablo Lavín <i>Ingeniero Civil</i> Gerente de Adm. y Finanzas	 +12 años
	Fernando Moyano <i>Abogado</i> Fiscalía	 +10 años
	Patricia Campillay <i>Contador Auditor</i> Gerente Contraloría	 +5 años

Información Financiera

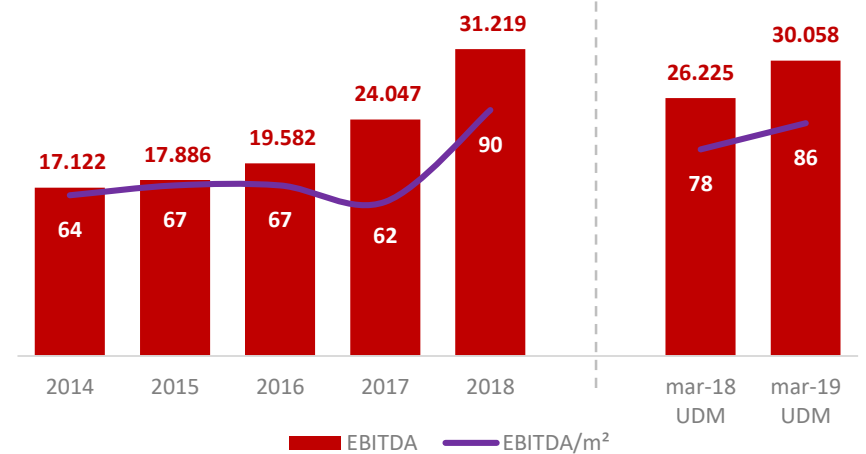


3. INDICADORES FINANCIEROS

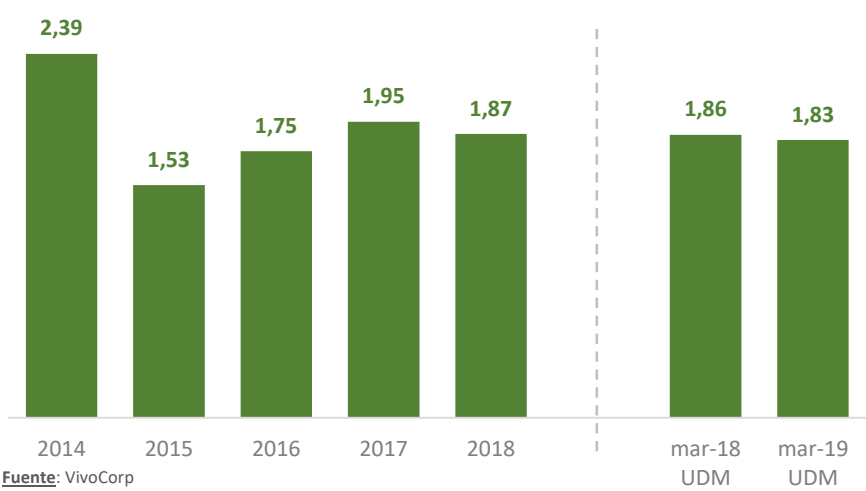
Ingresos Totales (MM\$)



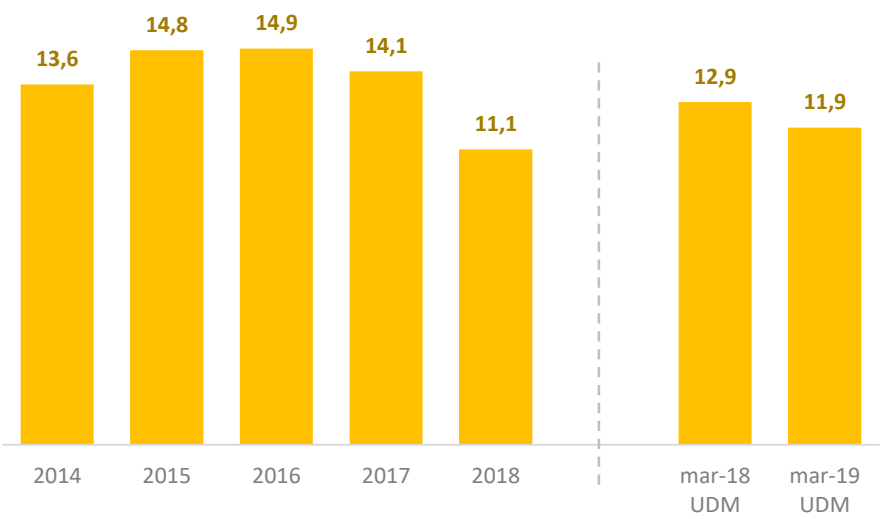
EBITDA (MM\$)



EBITDA / Gastos Financieros (veces)



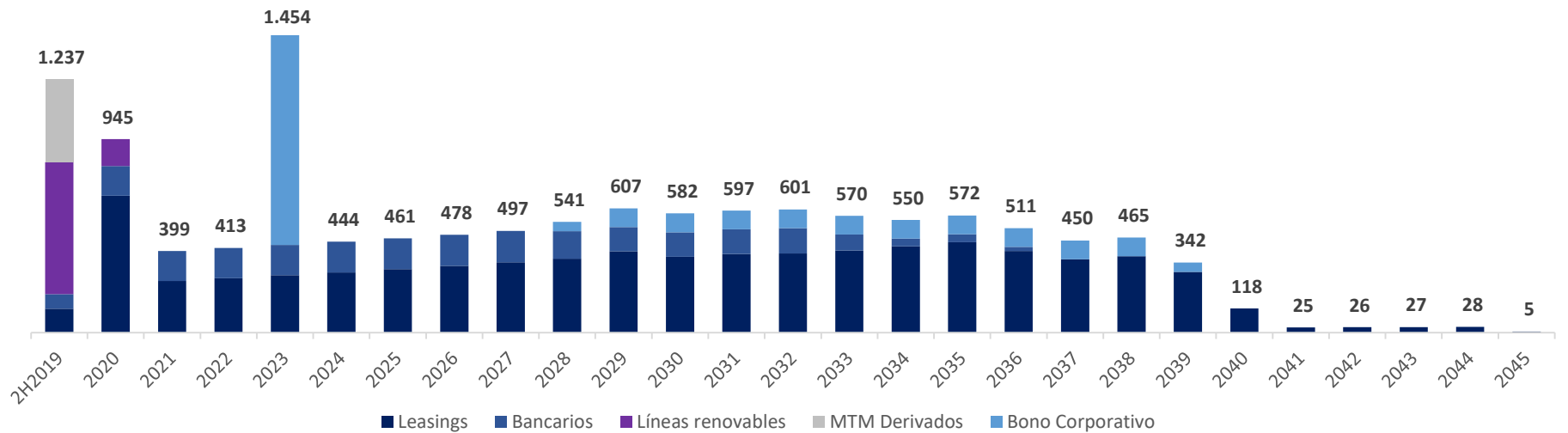
Deuda Financiera Neta / EBITDA (veces)



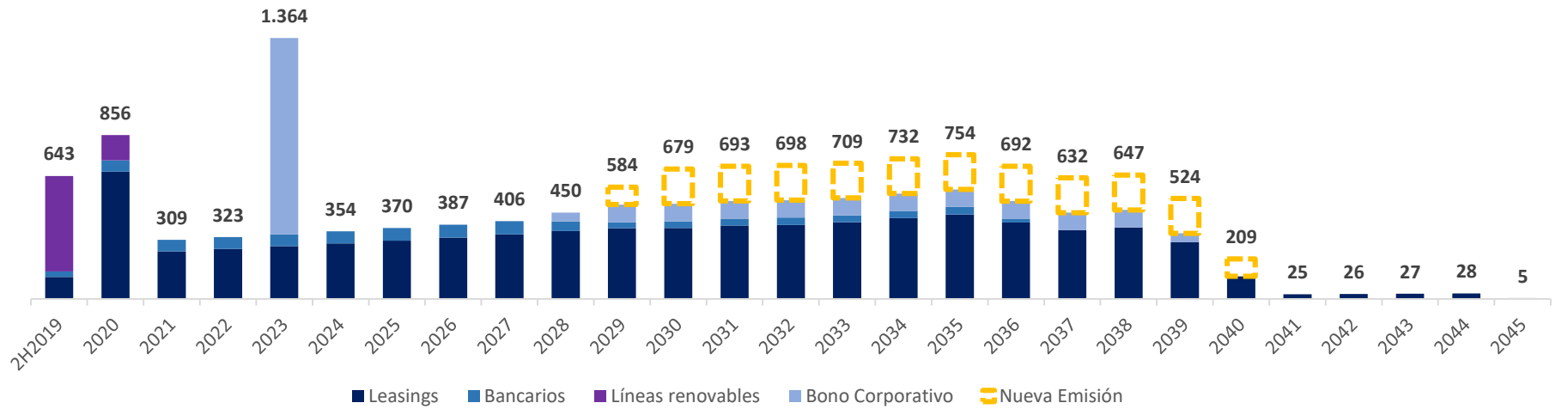
Fuente: VivoCorp

3. COMPOSICIÓN DE DEUDA

Perfil vencimiento de la deuda vigente: MUF 12.984



Perfil de vencimiento deuda Post Colocación de Bono (21 años con 10 años de gracia): MUF 13.125

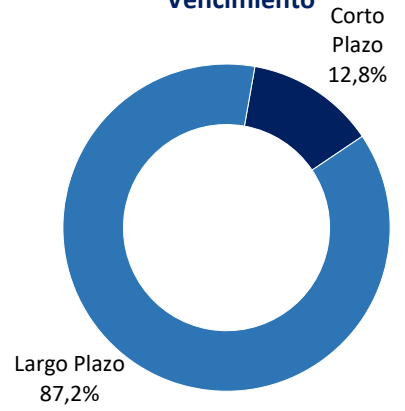


¹No considera deuda financiera asociada a IFRS 16

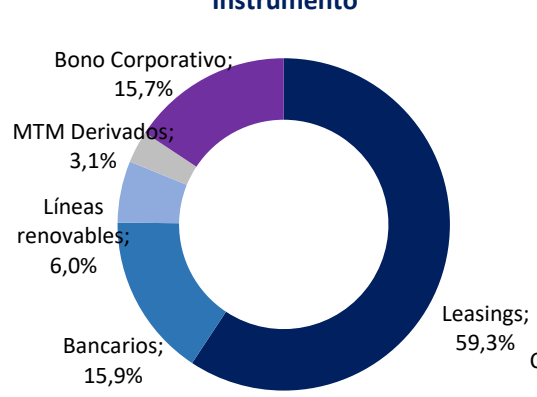
3. DESCRIPCIÓN DE DEUDA

Estructura de Deuda a Marzo 2019

Vencimiento¹



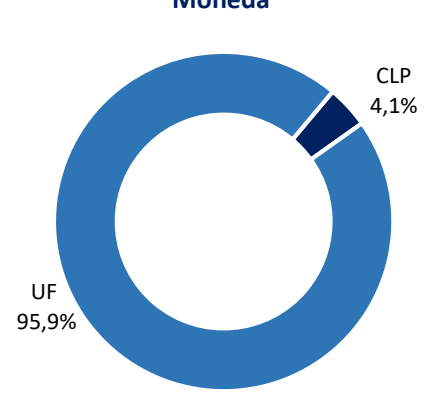
Instrumento



Respaldo

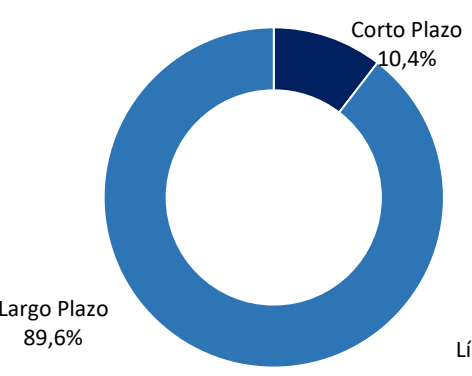


Moneda¹

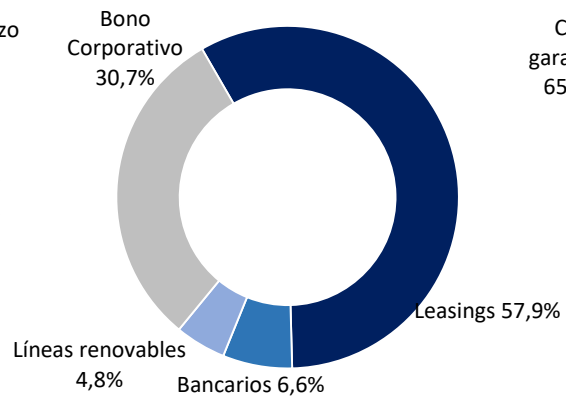


Estructura de Deuda Post Emisión de Bonos

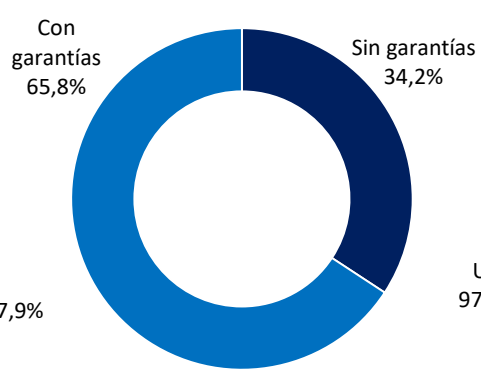
Vencimiento



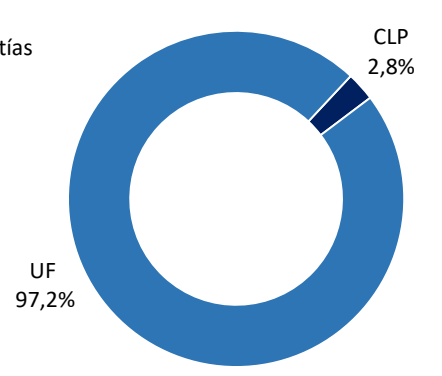
Instrumento



Respaldo



Moneda



¹No incluye CCS UF/CLP

Características de la Emisión



4. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

Emisor	Vivocorp S.A.		
Instrumento	Bonos Corporativos registrados en la Comisión para el Mercado Financiero		
Monto Máximo de la colocación	Hasta UF 2.000.000		
Clasificación de Riesgo	A (Feller Rate) / A (ICR)		
Uso de fondos	100% destinado al refinanciamiento de pasivos		
Series	D	E	F
Plazo de vencimiento	5 años	21 años	25 años
Amortización	<i>Bullet</i>	Amortizable con 10 años de gracia	<i>Bullet</i>
<i>Duration</i>	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 15-11-2020		
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
<i>Covenants</i>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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</i> <i>Head of Global Debt & Financing</i>	+56 2 2336 3348	jaime.arriagada@santander.cl
Ignacio Etchart <i>Executive Director</i> <i>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</i> <i>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>Sale Trader</i>	+56 2 2320 0362	german.gonzalez@santander.cl



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



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

www.vivocorp.cl
investor@vivocorp.cl
+56 2 2660 7250