

Oferta de canje de bonos BPLZA-C

Septiembre 2020

PLAZA S.A.



 mallplaza

Asesor financiero

 CREDICORPcapital

LA COMISIÓN PARA EL MERCADO FINANCIERO NO SE PRONUNCIA SOBRE LA CALIDAD DE LOS VALORES OFRECIDOS COMO INVERSIÓN. LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO ES DE RESPONSABILIDAD EXCLUSIVA DEL EMISOR Y DEL INTERMEDIARIO QUE HA 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 QUIÉNES RESULTEN OBLIGADOS A ELLO. LA INFORMACIÓN RELATIVA A EL O LOS INTERMEDIARIOS ES DE RESPONSABILIDAD DE LOS MISMOS.

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 Comisión para el Mercado Financiero.

Adicionalmente, podrá encontrar antecedentes en el Prospecto informativo remitido a la Comisión para el Mercado Financiero, copias del cual pueden obtenerse en la sede de la entidad emisora, en las oficinas de los intermediarios colocadores y en la Comisión para el Mercado Financiero.

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.

“La presente presentación ha sido preparada por Credicorp Capital S.A. Corredores de Bolsa (en adelante, indistintamente “Credicorp Capital”, el “Asesor” o el “Intermediario”), en conjunto con Plaza S.A. (en adelante, indistintamente “Mallplaza” o la “Compañía”) con el propósito de entregar antecedentes de carácter general acerca de la Compañía y de la emisión, para que cada inversionista evalúe en forma individual e independiente la conveniencia de invertir en bonos de esta emisión. En su elaboración se ha utilizado información entregada por la propia Compañía e información pública, la cual no ha sido verificada independientemente por el Asesor y, por lo tanto, el Asesor no se hace responsable de ella.”

1

Características de la oferta

2

Mallplaza en una mirada

3

Antecedentes financieros

Transacción

PROPUESTA

Canje de bonos Serie C por bonos Serie U

- Mallplaza ofrece canjear sus bonos BPLZA-C por nuevos bonos de la Compañía: BPLZA-U
- El principal objetivo de la transacción es aumentar la duración de la deuda de Mallplaza, acorde a la vida de sus activos y contratos con sus socios comerciales, cambiando los bonos Serie C (*amortizing* con *duration* de 4,2 años) por los bonos Serie U (*bullet* con *duration* de 10,1 años)

Líneas de bonos		N°584
Nemotécnico		BPLZA-C
Serie		C
Monto colocación (UF)		3.000.000
Monto vigente (UF)		2.727.273
Fecha colocación		19-may-09
Plazo (años)		21
Fecha inicio de devengo		02-may-09
Fecha vencimiento		02-may-30
Periodo de gracia (años)		10
Moneda		UF
Duration colocación		11,2 años
Duration actual		4,2 años
Tasa de carátula		4,50%
Tasa de colocación		4,70%
Spread de colocación		1,31%
Fecha rescate anticipado		02-may-14
Mecanismos		MV: B + 100 Pbs
Principales Resguardos		i) Nivel de endeudamiento menor o igual a la deuda máxima ⁽¹⁾
		ii) Activos esenciales de al menos 500.000 m2 arrendables en Chile

Fuente: RiskAmerica
(1) MUF 123.532 a junio 2020

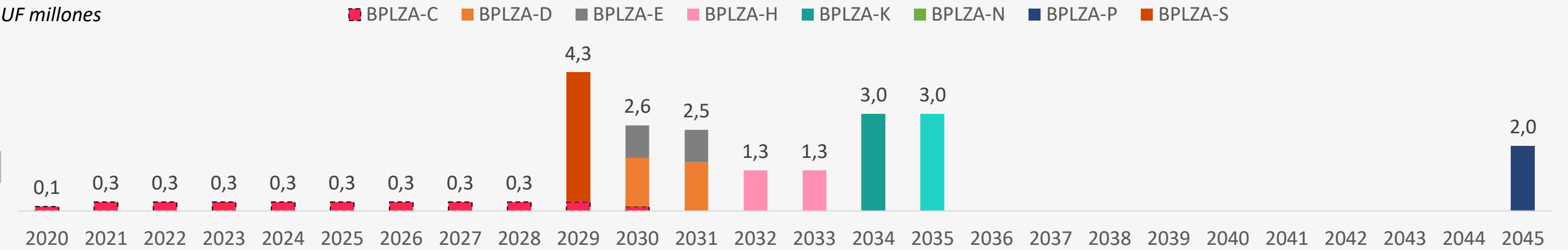
Racional

DE LA TRANSACCIÓN

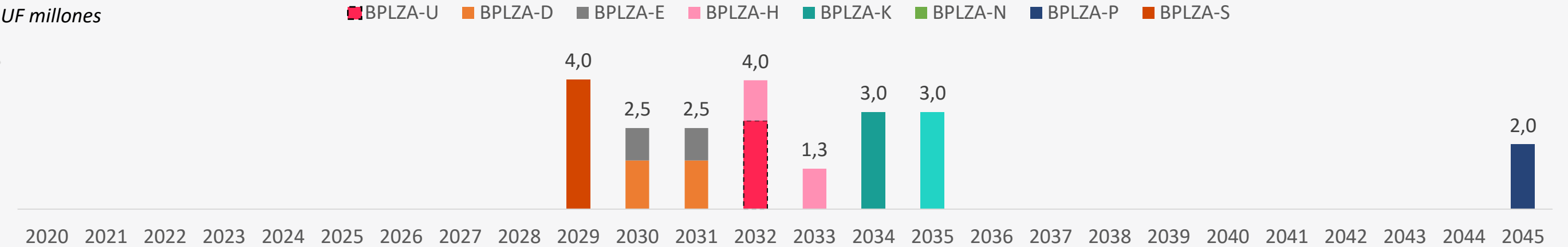
Alargar la duración de los pasivos de Mallplaza

- El principal objetivo de esta transacción es extender el *duration* de la deuda de Mallplaza
- El bono a canjear de Mallplaza, BPLZA-C, tienen una duración remanente de 4,2 años (plazo 9,6 años) , mientras el nuevo bono, BPLZA-U, tiene una duración de 10,1 años (plazo 12,1 años)

Perfil de amortizaciones actual



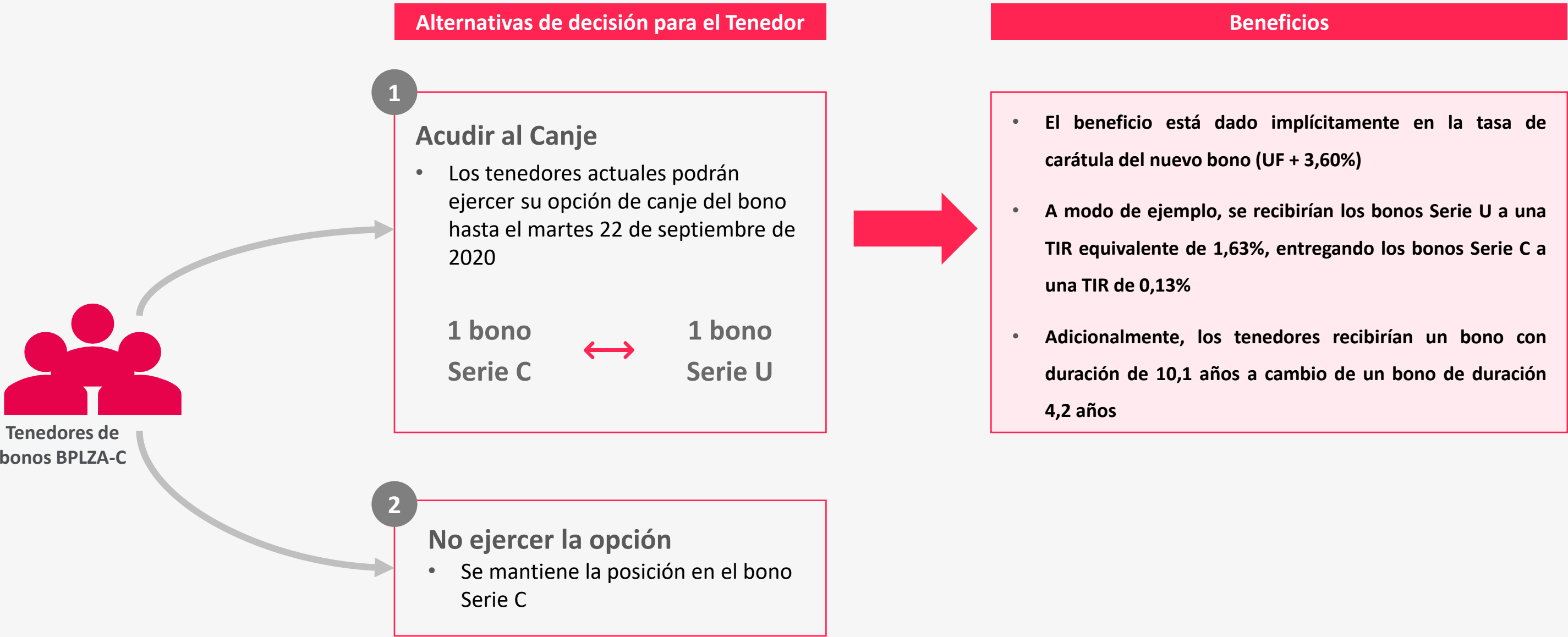
Perfil de amortizaciones propuesto



Fuente: RiskAmerica, Mallplaza

Alternativas
DE DECISIÓN DE
LOS TENEDORES

Tenedores obtendrán un premio económico por participar del Canje



Características

DEL NUEVO

BONO

Principales características del bono Serie U

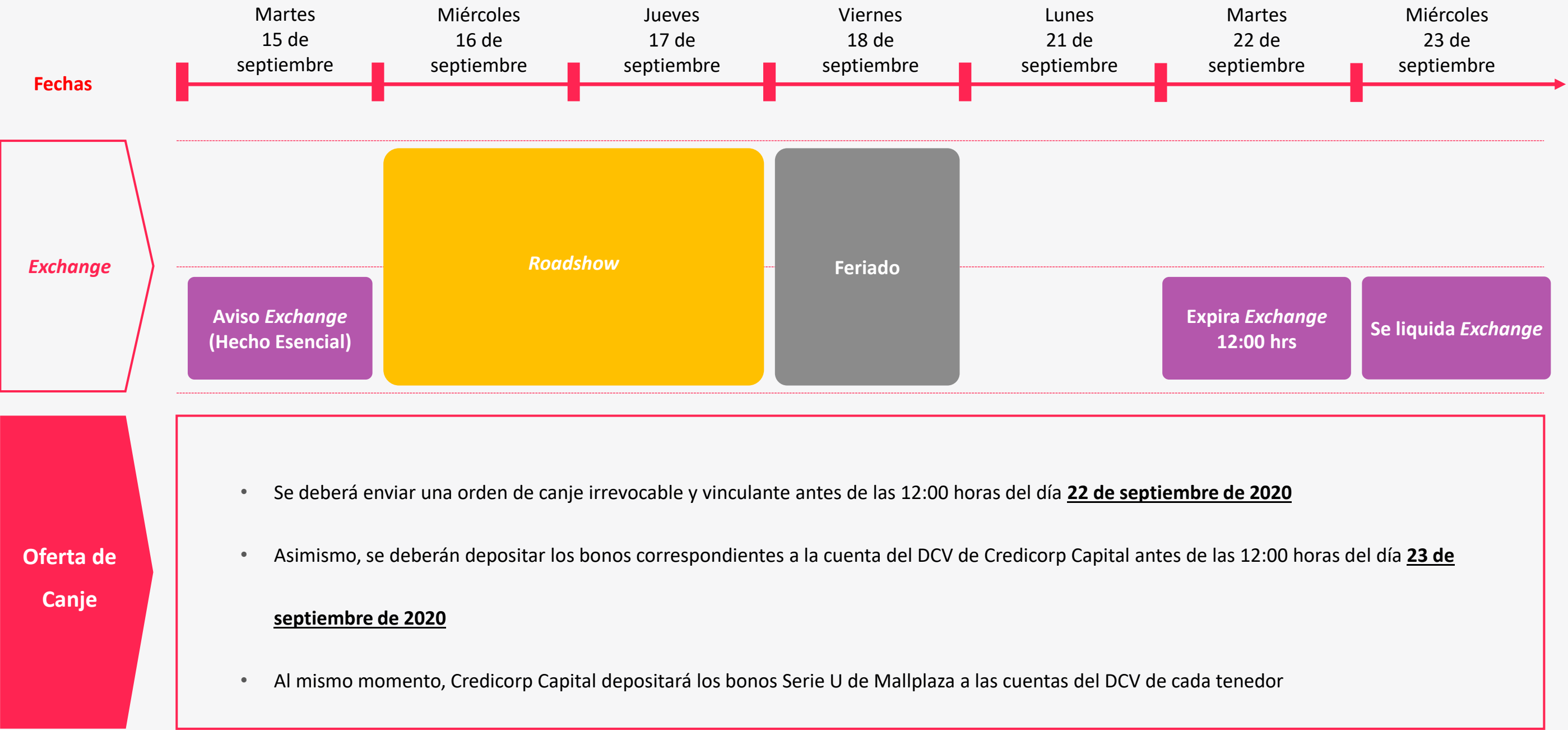
Líneas de bonos	N°767
Nemotécnico	BPLZA-U
Serie	U
Moneda	UF
Monto colocación (UF)	3.000.000
Monto vigente (UF)	2.727.273
Plazo (años)	13,5
Plazo remanente (años)	12,1
Estructura	Bullet
Cortes	UF 500
Cantidad de bonos	6.000
Pagos	Semestral
Fecha inicio de devengo	02-may-19
Fecha vencimiento	02-nov-32
Duration colocación	10,1
Tasa de carátula	3,60%
Fecha rescate anticipado	02-may-23
Mecanismos	MV: B + 70 Pbs
Principales Resguardos	i) Nivel de endeudamiento menor o igual a la deuda máxima ⁽¹⁾ ii) Activos esenciales de al menos 500.000 m2 arrendables en Chile
Uso de fondos	100% para el refinanciamiento de pasivos de largo plazo, específicamente mediante el canje de bonos serie C vigentes

Fuente: RiskAmerica
(1) MUF 123.532 a junio 2020

Operativa

DE LA TRANSACCIÓN

Calendario estimado de la Transacción



1

Características de la oferta

2

Mallplaza en una mirada

3

Antecedentes financieros

Resumen operacional de Mallplaza

OPERAMOS ⁽¹⁾

23

Centros urbanos

15

Ciudades

17

CHILE

3

PERÚ

3

COLOMBIA



RATING
PLAZA S.A.

(CL) FITCH RATINGS

AA+

(CL) FELLER RATE

AA+

(CL) HUMPHREYS

AA+

Ventas socios comerciales por m² ⁽¹⁾⁽²⁾

+1.650.000

CLP/m²

Locales

+4.000

Superficie arrendable (GLA) ⁽¹⁾

1.701.000 m²

Ocupación

95%

Información no incorpora la adquisición de Centro Comercial Calima en Bogotá, Colombia, realizada el 05 de agosto 2020.

Fuente: Mallplaza

(1) Flujo visitantes, Ventas socios comerciales, Superficie arrendable y Centros urbanos operados en Chile, Perú y Colombia al cierre de junio 2020.

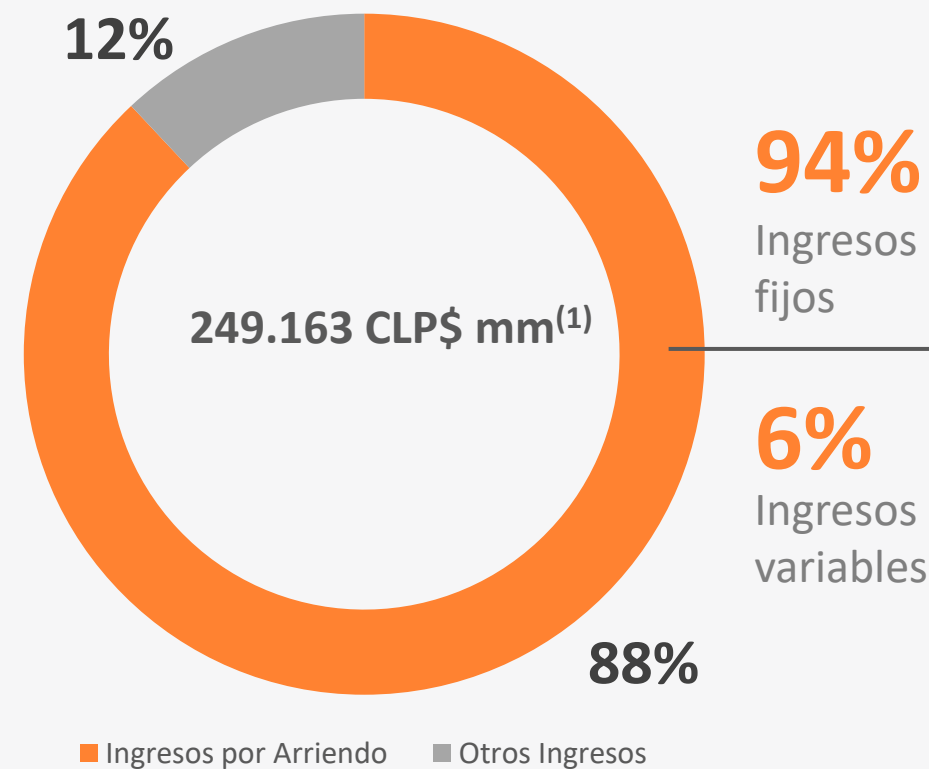
(2) Últimos 12 meses al cierre de junio 2020. Cifras presentadas en pesos chilenos (CLP).

Plaza S.A.

INGRESOS ESTABLES Y DIVERSIFICADOS

Alta estabilidad y *duration* en sus arriendos

Distribución total ingresos 12M Junio 2020



Flujo de ingresos y valor económico de las propiedades de inversión indexados a la inflación.

Duración remanente Contratos de arriendo

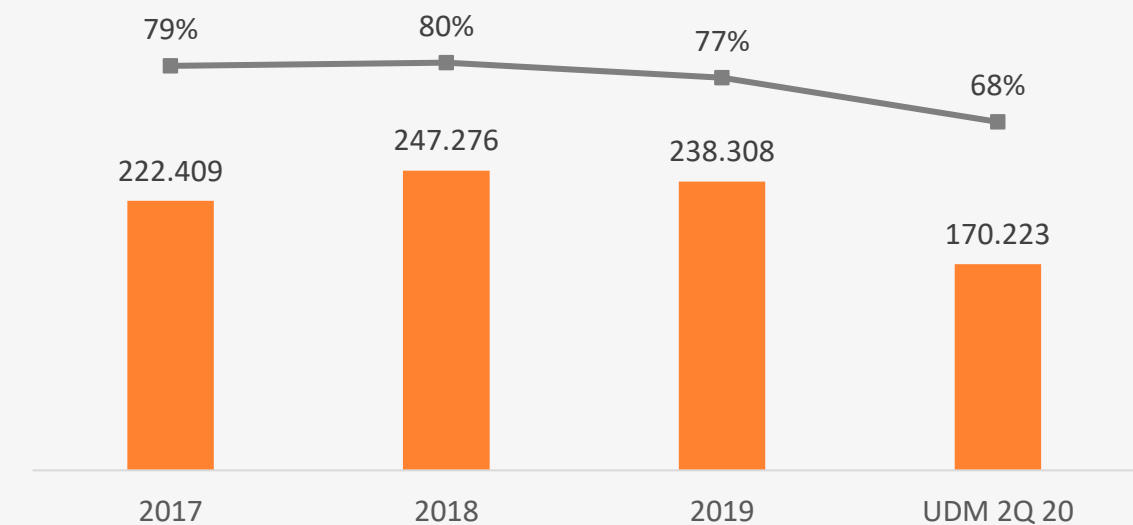
6 años

Total promedio

COSTO DE OCUPACIÓN ⁽²⁾ (12M 2Q2020)

11%

EBITDA (CLP\$ mm) y Margen EBITDA (%)



Fuente: Mallplaza

(1) 12 meses móviles a junio 2020.

(2) Calculado como ingresos por arriendo dividido por el total de ventas de arrendatarios, sin incluir edificios médicos, educación y automotriz.

(3) Same Store Rent (SSR): Crecimiento de tarifas de arriendo para mismos contratos de arriendo a junio 2020 y junio 2019 (12 meses móviles).

Plaza S.A.

**PORTAFOLIO
DIVERSIFICADO A
NIVEL DE ACTIVOS Y
SOCIOS
COMERCIALES**

**Negocio con riesgo de renta
inmobiliaria con amplia
diversificación tanto en clientes
como activos:**

Más de 4.000 locales distribuidos entre
23 centros urbanos, en 15 ciudades y 3
países.

Ningún activo representa más del 10%
en términos de GLA.

Cartera diversificada de clientes. Los
clientes Top 5 representan el 18% de los
ingresos.

Empresas relacionadas alcanzan el 13%
de los ingresos de Plaza S.A.

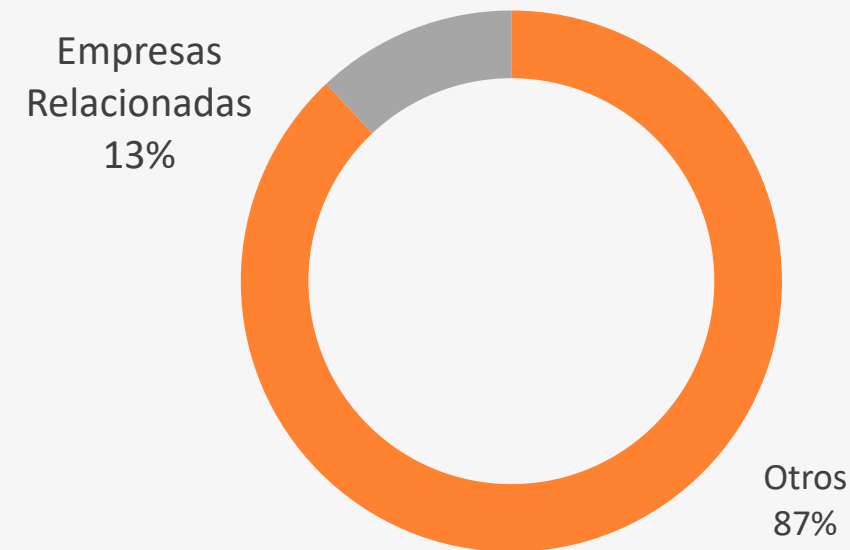
Focalizado en formato Mall Regional
(GLA promedio mall 74.000 m²).

Fuente: Mallplaza

Portfolio de activos y socios comerciales con alta distribución geográfica, por activos y arrendatarios

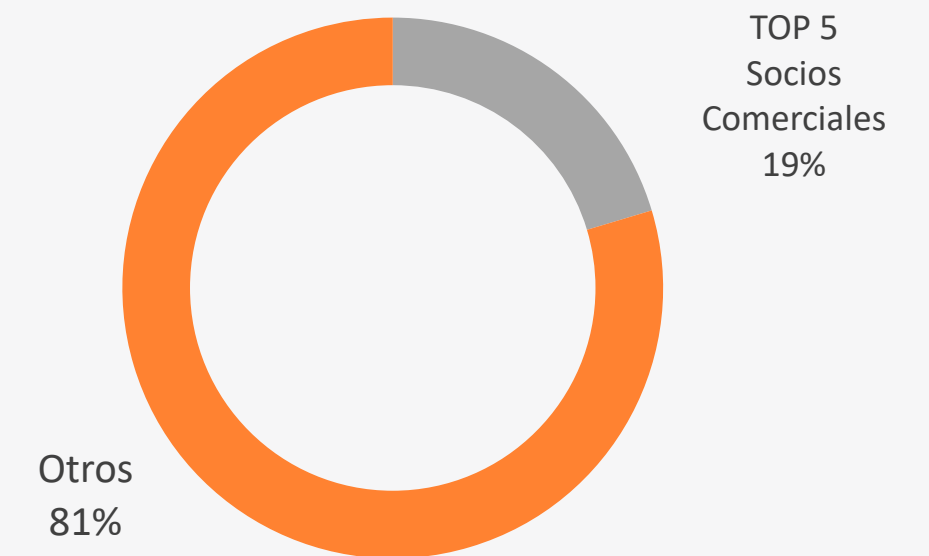
**Distribución de ingresos entre empresas
relacionadas y no relacionadas en Plaza S.A.**

12 M 2Q2020

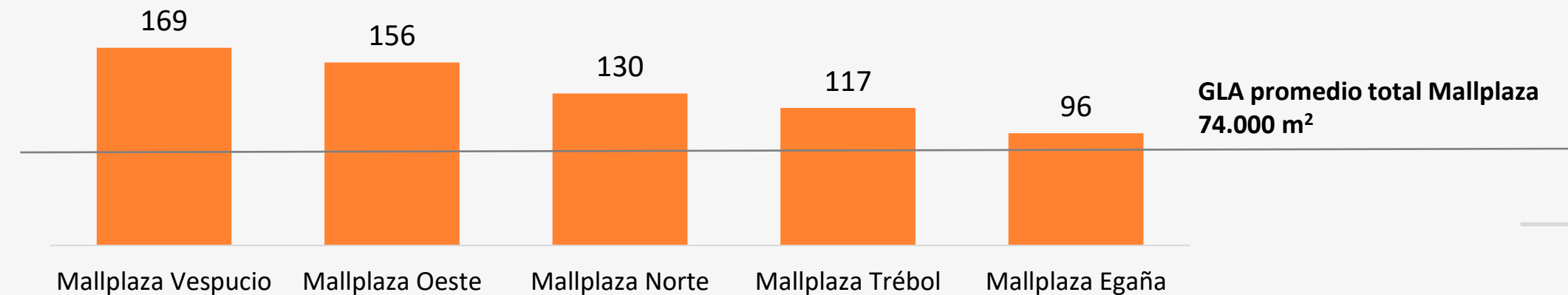


**Distribución de ingresos por ranking de
socios comerciales de Plaza S.A.**

12 M 2Q2020



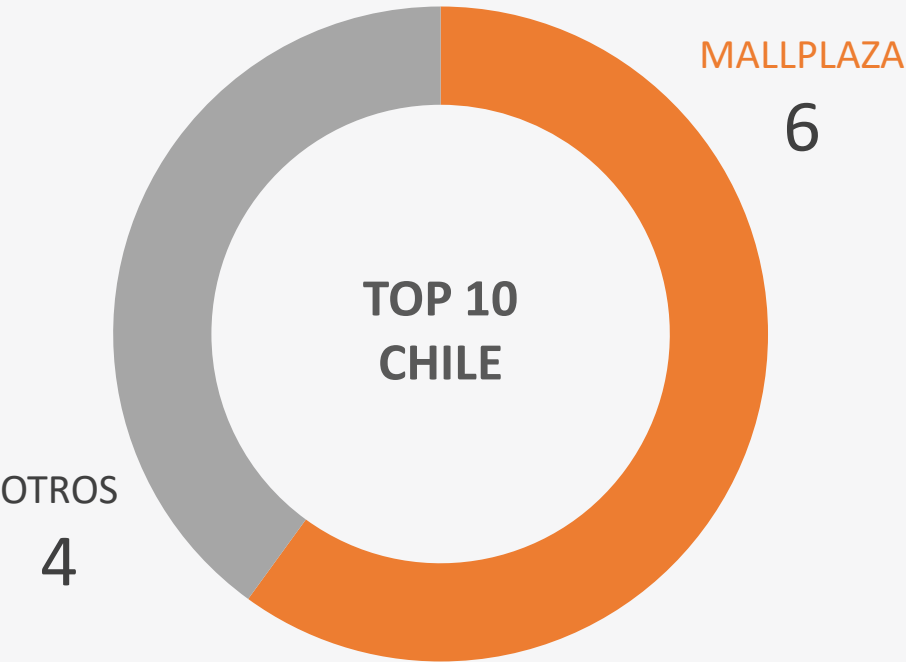
**Superficie Arrendable de Mayores Activos
al 30 de junio de 2020**



Plaza S.A.
PORTAFOLIO
DE ACTIVOS
PREMIUM ÚNICO
EN LA INDUSTRIA

CENTROS COMERCIALES CON MAYOR GLA
EN M²

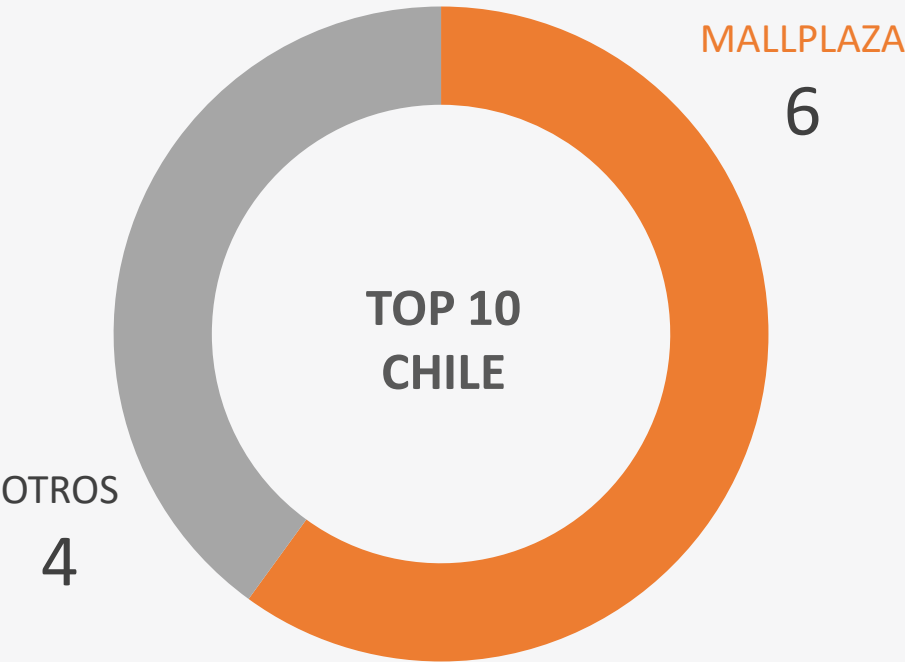
Total año 2019



6 de los 10 principales centros comerciales de Chile según GLA son de Mallplaza

CENTROS COMERCIALES CON MAYORES
INGRESOS

Total año 2019



6 de los 10 principales centros comerciales de Chile según ingresos son de Mallplaza

CENTROS COMERCIALES CON MAYORES
VENTAS

Total año 2019



5 de los 10 principales centros comerciales de Chile según ventas son de Mallplaza

Información de ventas no incluye las ventas de áreas de uso mixto y ventas de automóviles.

Fuente: Mallplaza
Nota: gráficos elaborados con información publica de los operadores de la industria a diciembre 2019.

Plaza S.A. ECOSISTEMA OMNISCANAL



Mallplaza avanza en la consolidación de la estrategia digital, generando un Ecosistema Omniscanal, digitalizando su negocio.

La compañía entiende a sus centros comerciales como ecosistemas omniscanales, donde ocurren múltiples interacciones que continuamente está potenciando para brindar la mejor experiencia de visita y compra a clientes, abriendo nuevas oportunidades a sus socios comerciales.



Hub Logístico:

PIT STOP, una iniciativa a nivel regional que ha obtenido buenos resultados en Perú y reciente apertura en Chile, próximamente se implementará en Colombia.



Gestión delivery:

Ventas de comida vía despacho (delivery), fortalecido por campañas y alianzas con plataformas de última milla y optimización logística en la operación.



Alianza LINIO – MALLPLAZA:

Con el objetivo de fortalecer su oferta de cara a los consumidores, Mallplaza y Linio, implementaron una alianza entre ambas compañías.



Comunicación Personalizada:

Para mejorar la experiencia de visita, Mallplaza busca comunicarse con sus clientes, activando comunicación segmentada y en tiempo real.



Operación Omniscanal:

Apertura con foco en la omniscannalidad, implementando iniciativas tecnológicas que potencian la experiencia de consumidores y socios comerciales

A través del Ecosistema Omniscanal, Mallplaza está siendo un puente entre la oferta de sus socios comerciales y lo que el consumidor está buscando.

Iniciativas asociadas a la pandemia Covid-19

ACTUALIZACIÓN A
SEPTIEMBRE 2020

GLA Operativo

Nivel de operación en torno a un 50% de la superficie arrendable de nuestros centros urbanos de la región.

- Durante el 2Q2020, la Compañía avanzó en una apertura creciente de tiendas. Con 355 locales abiertos en el mes de abril, se logró alcanzar las 770 tiendas abiertas al cierre del trimestre. Actualmente tenemos en torno a 1.400 locales abiertos y nivel de ventas de 66% respecto al año anterior sin incluir supermercados.
- Las tiendas en operación, en un inicio, consideraban principalmente servicios esenciales; gradualmente se incorporaron más categorías de comercios y servicios, como son las tiendas departamentales y las tiendas especializadas de retail, y recientemente tiendas gastronómicas en comunas en fase 3
- La superficie arrendable actual en operación alcanza un 50% en la región, y sus categorías son las siguientes:
 - Supermercados
 - Centros de salud
 - Servicios: bancos, farmacias
 - Tiendas mejoramiento del hogar
 - Locales gastronómicos a través de *delivery*
 - Tiendas departamentales
 - *Retail* de especialidad
 - Tiendas Gastronómica

Posición Financiera

Sólida posición de liquidez y financiera

- Plaza S.A. mantiene una clasificación AA+ estable por sus tres clasificadoras de riesgo.
- Se emitió un bono de UF 4,0 millones en el mercado de Chile para refinanciamientos, con plazo a 9,5 años y tasa de colocación de 1,30%.
- Se mantiene holgura respecto de *covenants* de deuda financiera (bonos y bancos).
- A junio 2020, la deuda financiera tiene una duración superior a los 6 años, con un 82% de perfil de largo plazo. Además, el 100% de los activos están libres de garantías reales y, a *fair value*, representan 4,1 veces la deuda financiera neta de efectivo y equivalentes.
- Los proyectos en etapa de finalización continúan su curso, y su puesta en operación se concretará en la medida que las condiciones lo permitan. Las inversiones que se encuentran en fase de construcción inicial, mantienen paralizadas sus obras.

Iniciativas asociadas a la pandemia Covid-19

ACTUALIZACIÓN A
SEPTIEMBRE 2020

Proceso de Apertura

Socios comerciales: planes de apoyo

- En el 2Q2020 se desarrollaron planes de apoyo significativos a los socios comerciales.
 - En Chile se suspendió el cobro de las rentas a aquellos que estaban impedidos de abrir a público;
 - En Colombia y Perú, y a quienes se encuentran en operación en Chile, se le ajustaron tarifas en función de los impactos de la pandemia.
- Adicionalmente se han considerado flexibilidades en la operación y en los plazos de pago.

Salud y seguridad de las personas: una prioridad

- La Compañía cuenta con protocolos y medidas preventivas implementadas en todos los centros urbanos, basadas en la normativa vigente y en coordinación con las autoridades, recogiendo la experiencia de otros países (EU, Asia). Entre las acciones y medidas destacan:
 - Equipo de profesionales dedicado a estudiar de manera permanente lo que ocurre en el mundo, incorporando prácticas y tecnologías.
 - Evaluación de más de 100 proveedores de sistemas y tecnología, incorporando el uso de sanitizador a través de partículas de cobre, medición de temperatura electrónica, control de aforo online y agendamiento virtual.
 - Acceso limitado y diferenciado, controlado por seguridad, entre otras
 - Auditorías externas especializadas para certificación de los protocolos en operación (Bureau Veritas y Cesmec).

Ecosistema Omnicanal

Comunicación personalizada a visitantes

- Para mejorar la experiencia de visita, Mallplaza busca comunicarse con sus clientes, activando comunicación segmentada y en tiempo real.
- Actualmente la compañía mantiene una comunicación directa y personalizada con sus visitantes en Chile, generando una experiencia omnicanal personalizada y con mayores oportunidades de negocios a los socios comerciales.

Iniciativas omnicanales

- Centros urbanos de Chile, Perú y Colombia cuentan cada vez con más locales gastronómicos vendiendo a través de plataformas de *delivery*.
- Se implementó alianza comercial con Marketplace Linio, de modo de entregar nuevas alternativas de ventas a sus socios comerciales.
- Se implementaron servicios de click&collect, Drive through y pick up para ventas en línea.
- Se priorizó la visibilidad de sus negocios en los principales canales de conversión de Mallplaza.

1

Características de la oferta

2

Mallplaza en una mirada

3

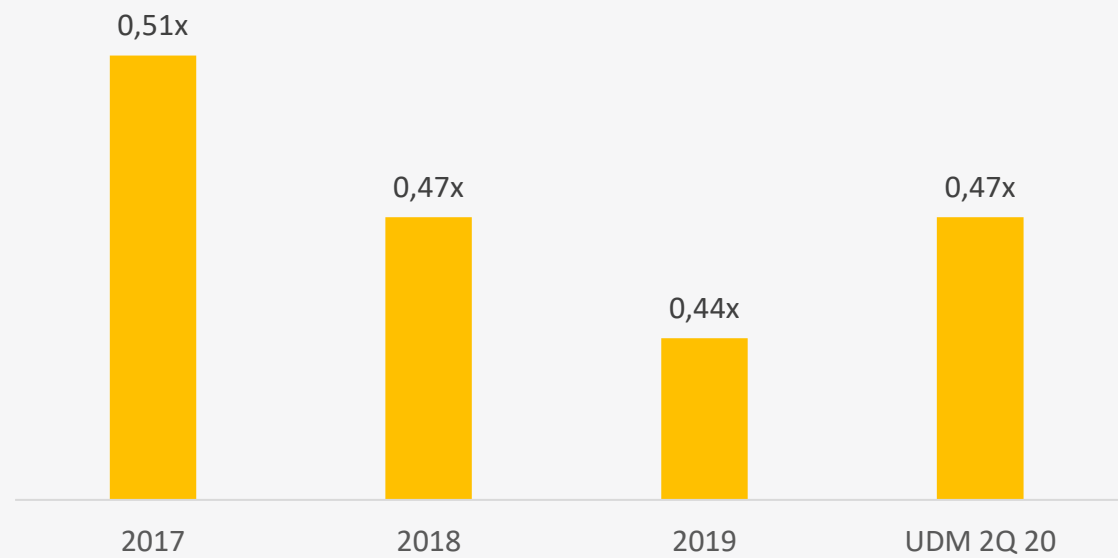
Antecedentes financieros

Principales ratios

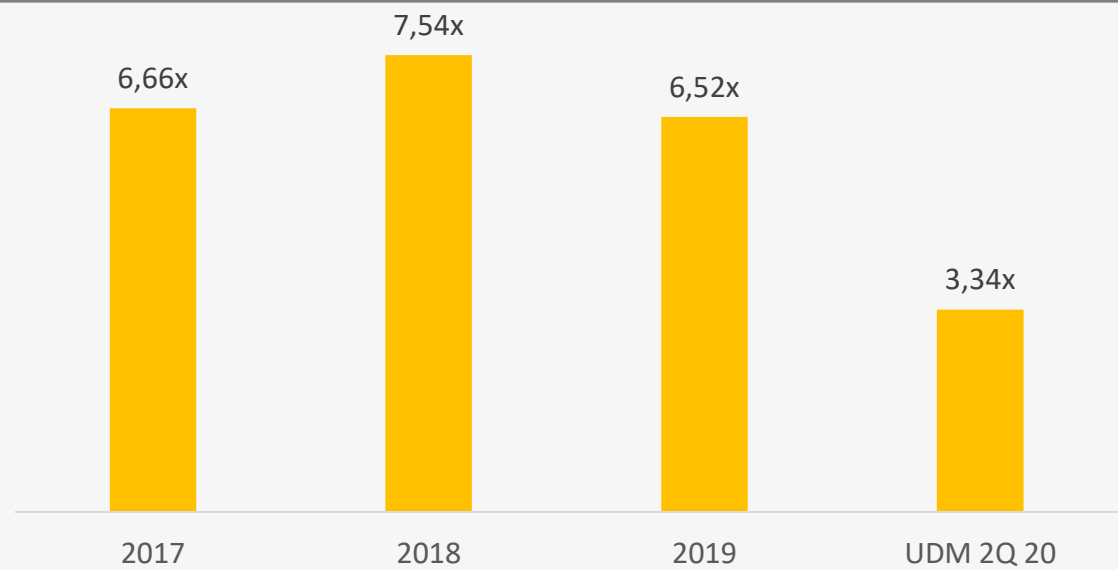
FINANCIEROS

Sólida posición financiera a lo largo de su historia y resiliencia en tiempos de crisis

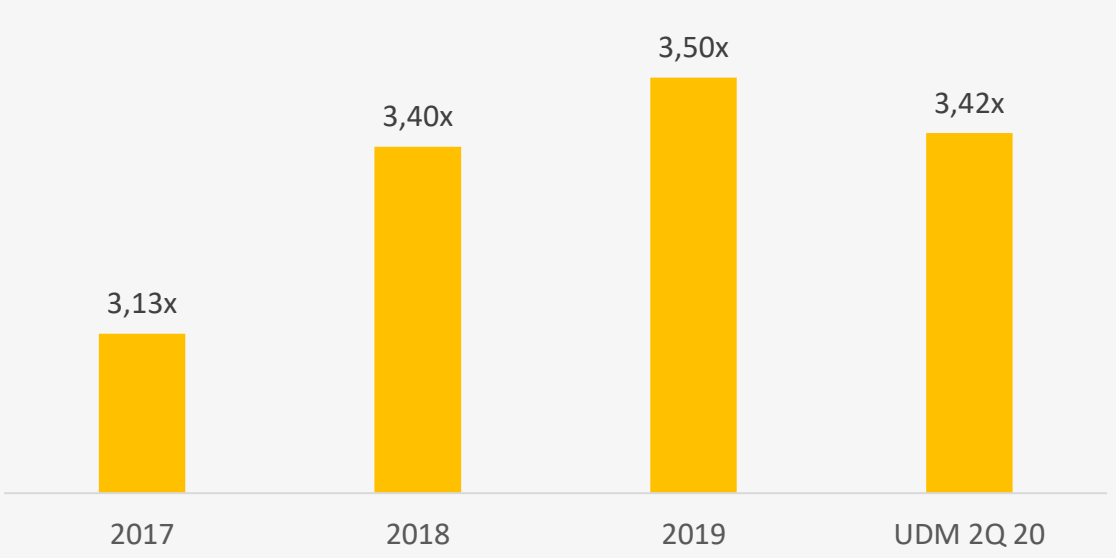
Deuda Financiera Neta / Patrimonio



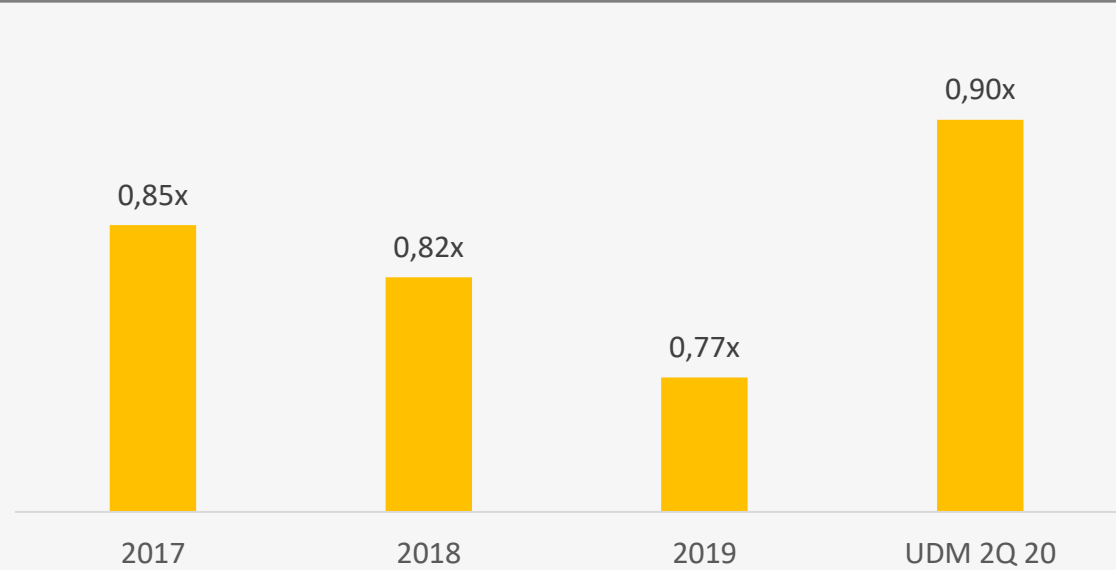
Cobertura de gastos financieros⁽²⁾



Activos Libres⁽¹⁾ / Deuda Financiera Neta



Pasivos totales / Patrimonio⁽³⁾



Fuente: Mallplaza

1) Activos Libres corresponde a las propiedades de inversión que se encuentran libres de hipoteca o de gravamen

(2) EBITDA / interés pagado

(3) El patrimonio total incluye intereses no controladores

Perfil de deuda

DE LARGO PLAZO Y SIN RIESGO DE TIPO DE CAMBIO

Holgado Perfil de Servicio de Deuda Financiera

DEUDA FINANCIERA TOTAL (MM CLP)
1.210.908

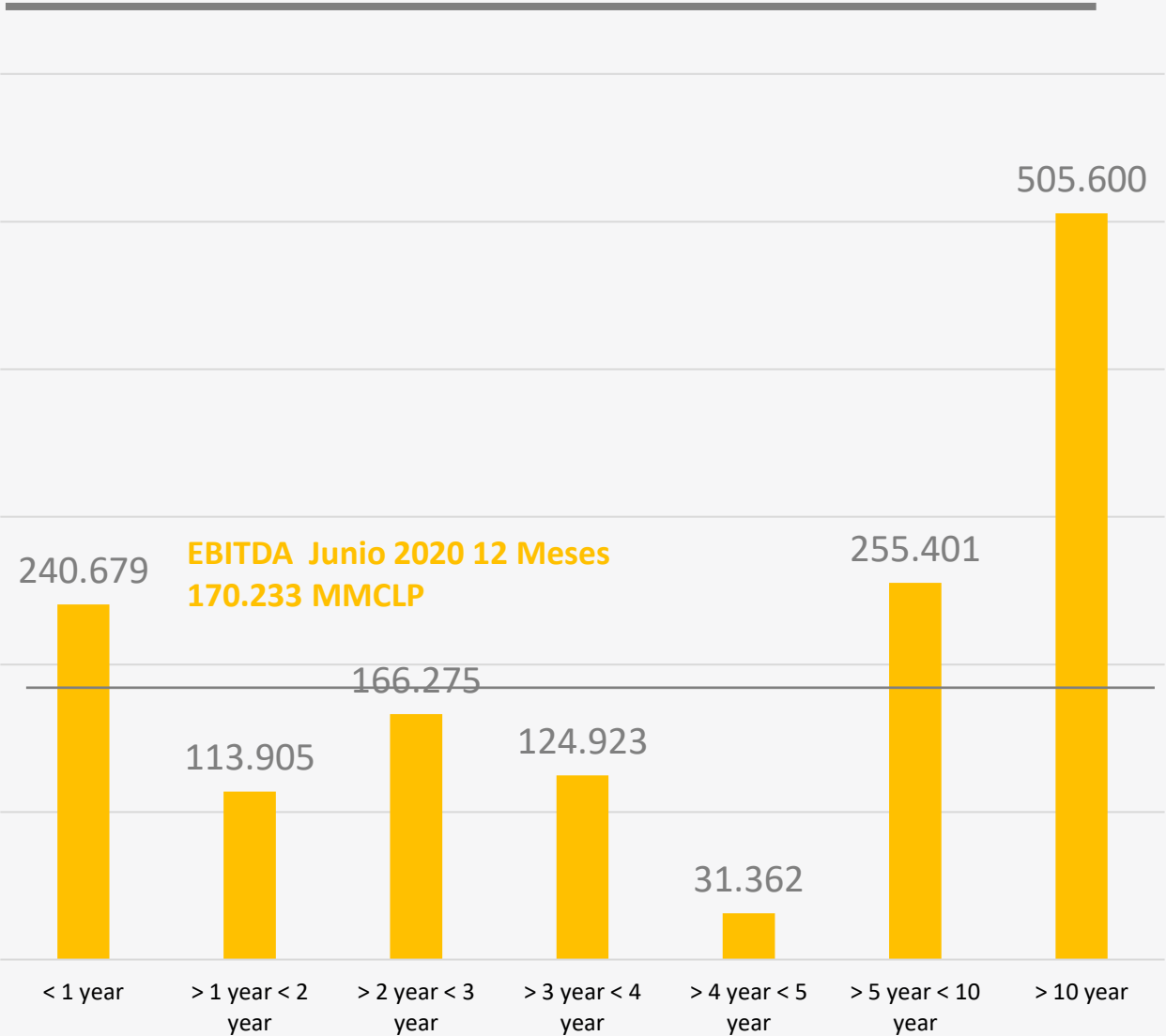
Bonos públicos
644.479

Deuda bancos
566.429

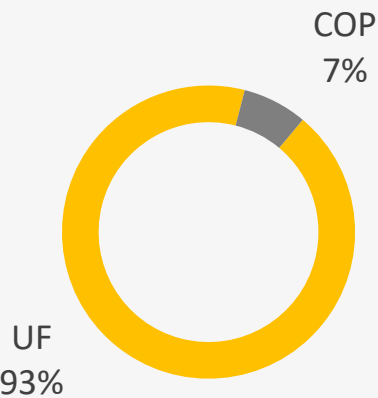
- Perfil de pago de la deuda financiera es predominantemente de largo plazo, teniendo más de un 60% de su vencimiento a 3 o más años.
- Sobre el 40% de los vencimientos de la deuda financiera supera los 10 años de plazo.
- 100% de la deuda financiera en la misma moneda en que se generan los flujos asociados a su pago.
- Activos libres de hipoteca a valor de mercado representan sobre 4x la deuda financiera neta.

Fuente: Mallplaza

Perfil de Servicio de Deuda Financiera (CLP\$ mm)



Deuda por moneda



Por tipo de plazo

