



PRESENTACIÓN INVERSIONISTAS SERIES E y F

Santiago, Abril 2020



NOTA IMPORTANTE

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 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 RELATIVA A EL O LOS INTERMEDIARIOS ES DE RESPONSABILIDAD DEL O DE LOS INTERMEDIARIOS RESPECTIVOS, CUYOS NOMBRES APARECEN IMPRESOS EN ESTA PÁGINA.

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 asesores financieros y del agente colocador 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 teniendo presente que el único responsable del pago de los documentos son el emisor y quienes resulten obligados a ellos.

El intermediario deberá proporcionar al inversionista la información contenida en el Prospecto presentado con motivo de la solicitud de inscripción al Registro de Valores, antes de que efectúe su inversión.

Este documento ha sido preparado por Larraín Vial S.A. Corredora de Bolsa, Santander Corredores de Bolsa Limitada e Itaú Corpbanca Corredores de Bolsa S.A. (en adelante, los "Asesores" o los "Intermediarios"), en conjunto con Patio Comercial SpA (en adelante, "Patio Comercial", la "Compañía" o el "Emisor"), con el propósito de entregar antecedentes de carácter general acerca de la Compañía y de la emisión para que cada inversionista evalúe de forma independiente la conveniencia de invertir en bonos de esta emisión.

En la elaboración de este documento se ha utilizado información entregada por la Compañía e información pública, la cual no ha sido verificada independientemente por los Asesores, quienes por lo tanto no se hacen responsables de ella.

ÍNDICE

Patio Comercial	I	
	II	Últimos Acontecimientos
Consideraciones de Inversión	III	
	IV	Información Financiera
Características de la Emisión	V	
	VI	Anexo

PATIO COMERCIAL



CAPÍTULO I

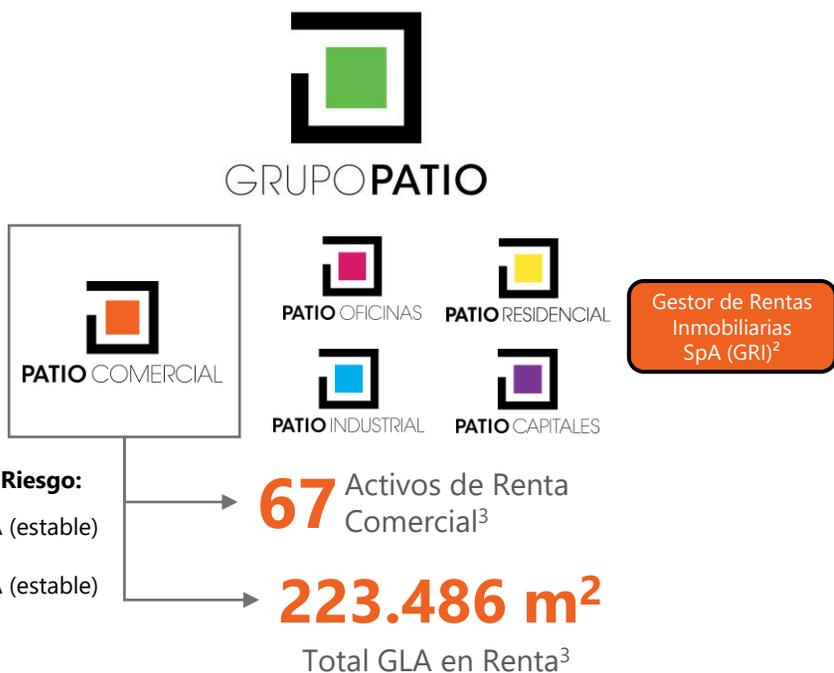


PATIO COMERCIAL, UNA EMPRESA DEDICADA A LA RENTA INMOBILIARIA COMERCIAL

Descripción de la Compañía

- **Patio Comercial es la unidad de negocios de Grupo Patio enfocada en centros comerciales**
- Su fuente principal de ingresos es la **renta comercial**
- **Controla y opera 67 centros comerciales** con una superficie arrendable total de 223.486 m²
- La **Familia Jalaff** controla un 51,28% de Grupo Patio, con pacto de co-control con Grupo Algeciras que controla un 21,50%¹

Estructura de Negocio



Principales Cifras



¹ Grupo Patio posee un 100% de la propiedad de Patio Comercial

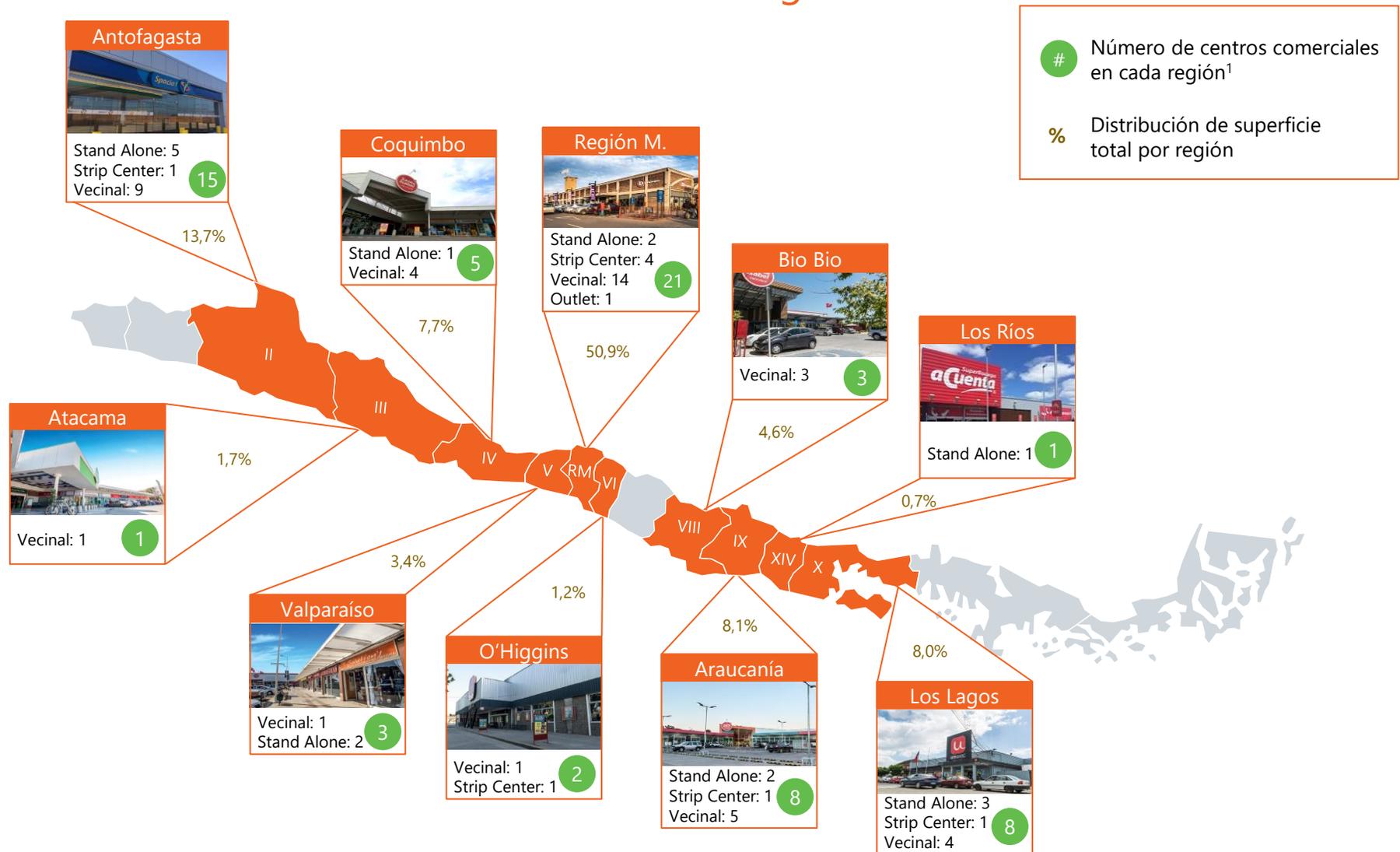
² Sociedad en conjunto con LarrainVial que administra la cartera del Fondo LV-Patio Rentas Inmobiliarias I y del Fondo LV- Patio II Stripcenters

³ Información al 31 de diciembre de 2019

Fuente: La Compañía

CON PRESENCIA EN LAS PRINCIPALES REGIONES DEL PAÍS

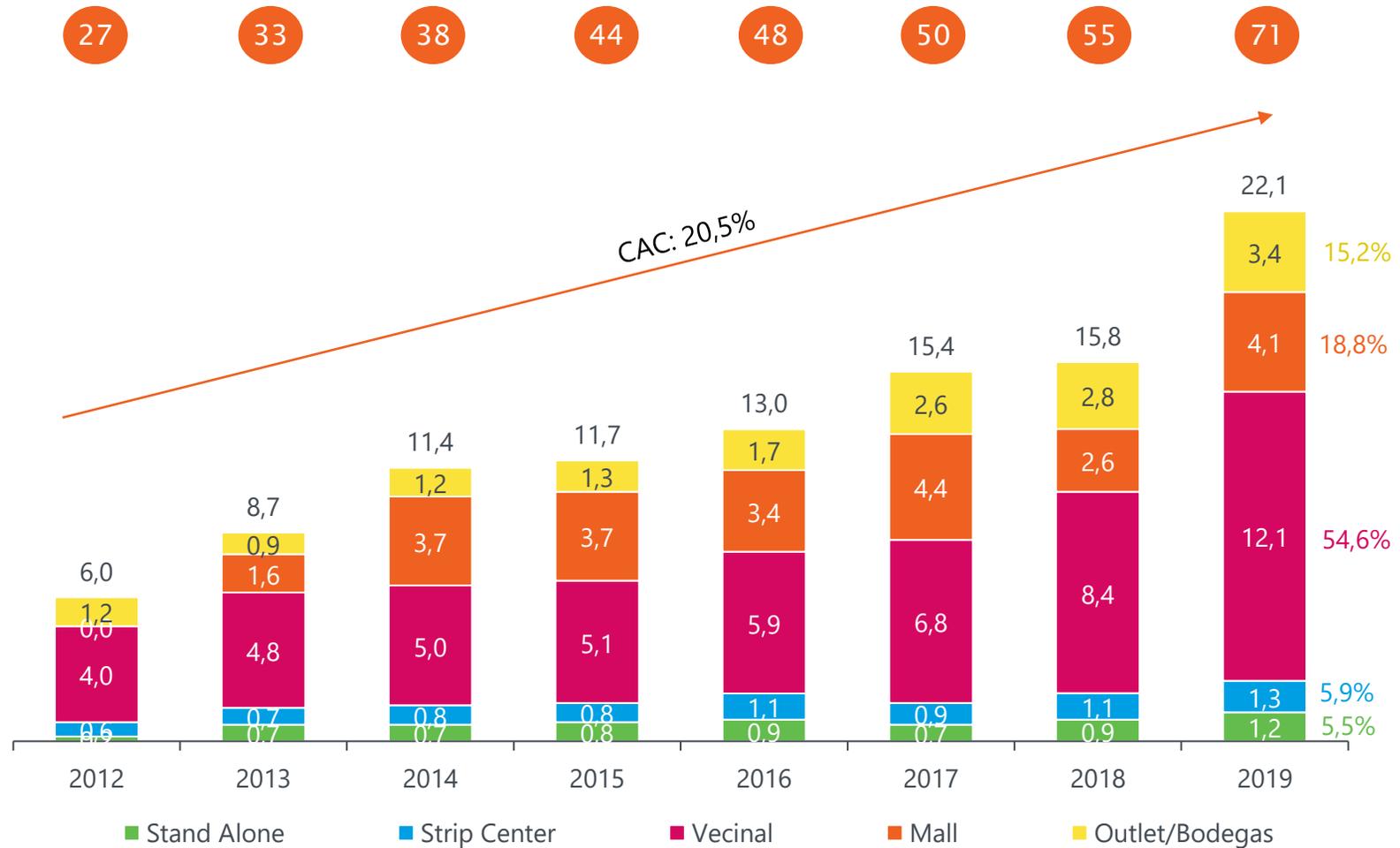
Diversificación Geográfica



¹Centros comerciales controlados y operados por Patio Comercial a diciembre de 2019
Fuente: La Compañía

Y UN SOSTENIDO CRECIMIENTO EN ACTIVOS BAJO ADMINISTRACIÓN

Evolución *Assets Under Management* (UF mm)



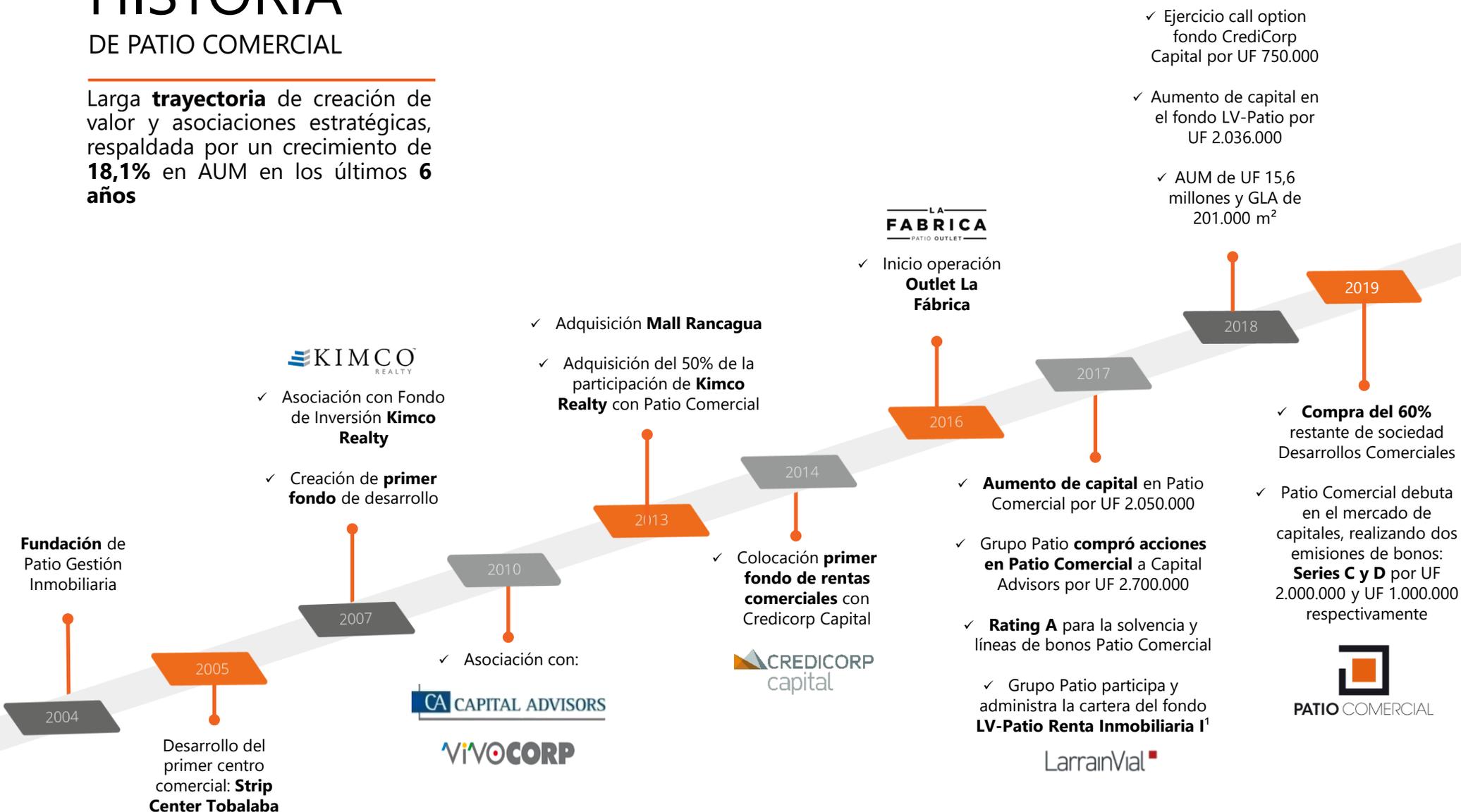
Número de activos bajo administración

Nota: Considera los activos al 100% como AUM
Fuente: La Compañía

HISTORIA

DE PATIO COMERCIAL

Larga **trayectoria** de creación de valor y asociaciones estratégicas, respaldada por un crecimiento de **18,1%** en AUM en los últimos **6 años**



¹ A través de Gestor de Rentas Inmobiliarias SpA (GRI), sociedad en conjunto con LarrainVial
Fuente: La Compañía



ÚLTIMOS ACONTECIMIENTOS

CAPÍTULO II



ÚLTIMOS ACONTECIMIENTOS

Crisis Social 18 de Octubre: Impacto en los GLA y ventas tiendas ancla

- Patio Comercial cuenta con una sólida base de locatarios, lo que junto con las acciones preventivas y medidas de mitigación realizadas desde el 18 de octubre en adelante, ha permitido que se haya visto comprometido el arriendo de sólo el 0,9% del GLA¹ total



Medidas de Mitigación y Prevención



Aumento dotación personal de seguridad y centralización monitoreo remoto

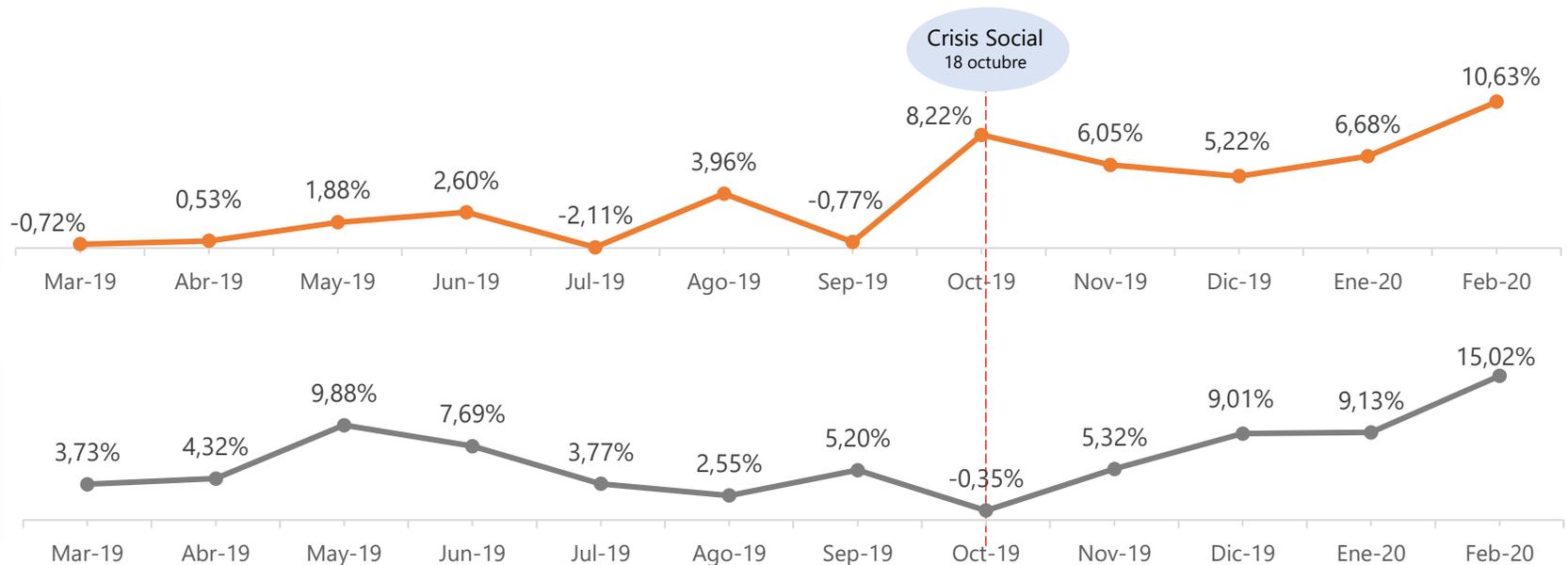


Fortalecimiento relación y comunicación con comunidades



Reforzamiento de perímetros, accesos y luminarias

Crecimiento de Ventas Supermercados y Farmacias – SSS² (%)



¹ Información a febrero de 2020

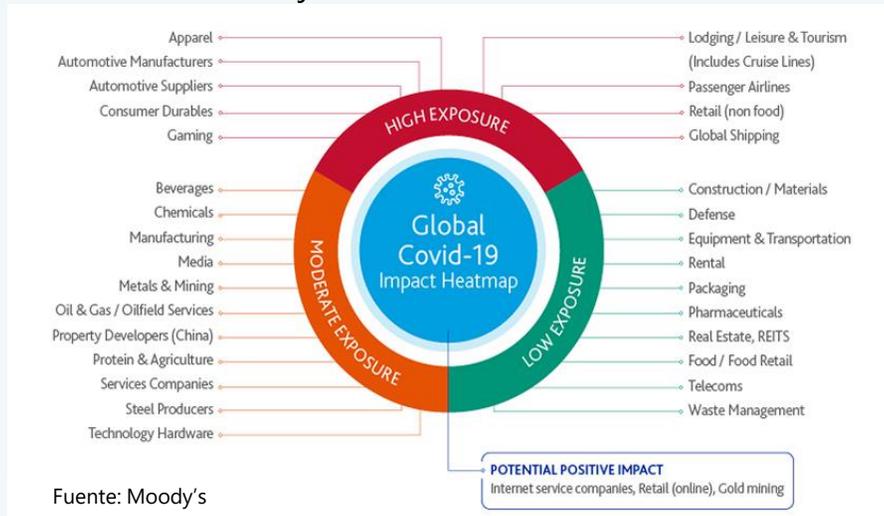
² Same Stores Sales. Corresponde a la variación porcentual de las ventas de un mes determinado con respecto al mismo mes del año anterior considerando una muestra definida de locales



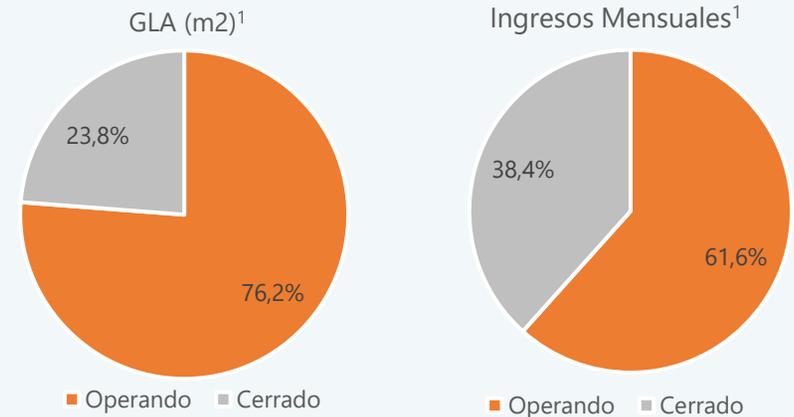
ÚLTIMOS ACONTECIMIENTOS

Covid – 19: Resiliencia del formato vecinal

1. Moody's estima que el impacto del Covid-19 en el sector Real Estate será bajo



2. Actualmente Patio Comercial cuenta con un portafolio diversificado, conformado por rubros operativos por recomendación de la autoridad (supermercados, farmacias, bancos, centros médicos, tiendas de la construcción, entre otros) los cuales representan:



3. Activos inmobiliarios con Desempeño Resiliente ante cambios en el ciclo económico

	Ventas ² UF Mar-19	Ventas ² UF Mar-20	Delta	Ventas ² UF Mar-19 UDM	Ventas ² UF Mar-20 UDM	Delta
Supermercados	556.451	701.600	● 26,1%	6.367.227	6.737.336	● 5,8%
Farmacias	73.263	99.237	● 35,5%	824.411	898.026	● 8,9%
Total	629.714	800.837	● 27,2%	7.191.637	7.635.362	● 6,2%

4. Medidas ante la Coyuntura Actual



100% de los equipos activos mediante Teletrabajo.



Continuidad Operacional de nuestros activos: Medidas Sanitarias, Laborales y de Seguridad



Plan de contención de gastos



Medidas de Apoyo a nuestras Pymes: Políticas de Descuento, Equipos de Asesoría

¹ Información a marzo de 2020

² Ventas SSS comparables



CONSIDERACIONES DE INVERSIÓN



CAPÍTULO III



CONSIDERACIONES DE INVERSIÓN



Chile: una plataforma atractiva para seguir creciendo



Líder en el mercado de centros comerciales en los formatos stand alone, strip center y vecinales



Flujos estables indexados a la inflación con baja exposición a la volatilidad de los mercados



Alta diversificación por formato con arrendatarios de primer nivel con contratos de largo plazo



Aumento de la demanda del mercado institucional por Fondos de Renta Inmobiliaria



Gobierno Corporativo con ejecutivos de vasta experiencia en el sector



1 Chile: una plataforma atractiva para seguir creciendo



El mercado de retail se ha mantenido con tasas de crecimiento atractivas y estables debido principalmente a la incorporación de nuevas plazas, focalizadas en strip centers, stand alone y outlets

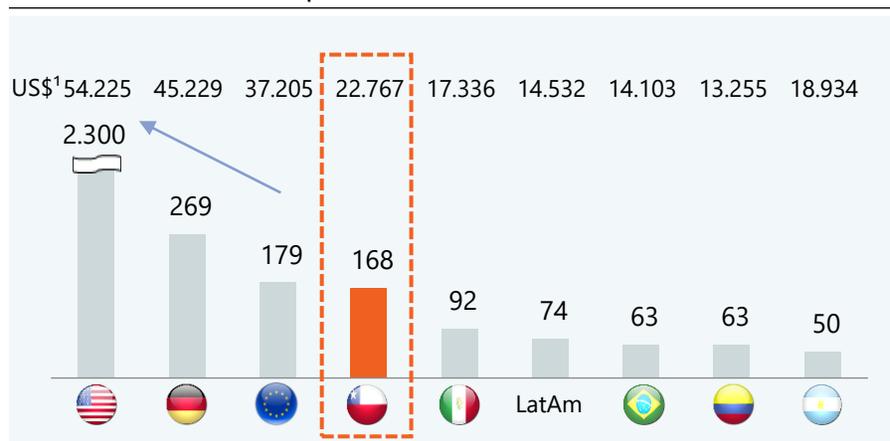


Omnicanalidad, cambio en los formatos de los centros comerciales y foco en la experiencia han captado el interés de nuevos operadores



Atractivo negocio para inversionistas, ya que se cuenta con retornos estables y activos reales con apreciación en el mediano y largo plazo

Centros comerciales por cada 1.000 habitantes (m²)



Fuente: Goldman Sachs, Cushman and Wakefield, ICSC, ANTAD y Euromonitor
¹ PIB per cápita

Baja penetración de centros comerciales (%)



Fuente: ICSC (International Council of Shopping Centers)

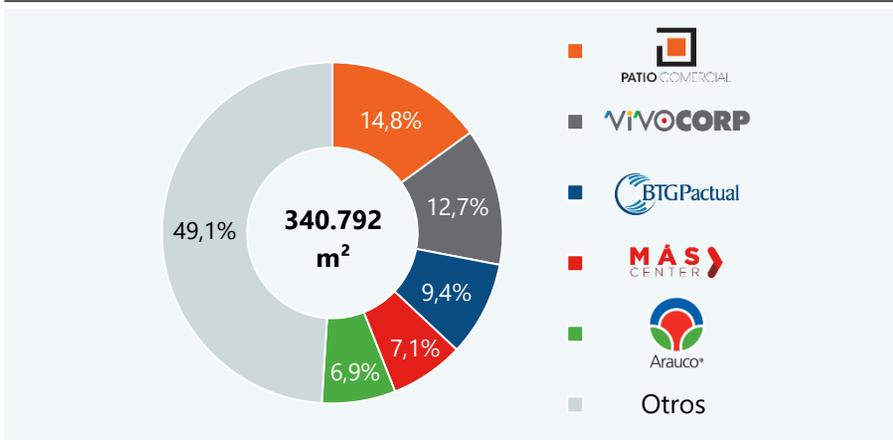
Chile posee un mercado atractivo para el comercio, con baja penetración de centros comerciales y un alto potencial de crecimiento



2

Líder en el mercado de centros comerciales en los formatos stand alone, strip center y vecinales

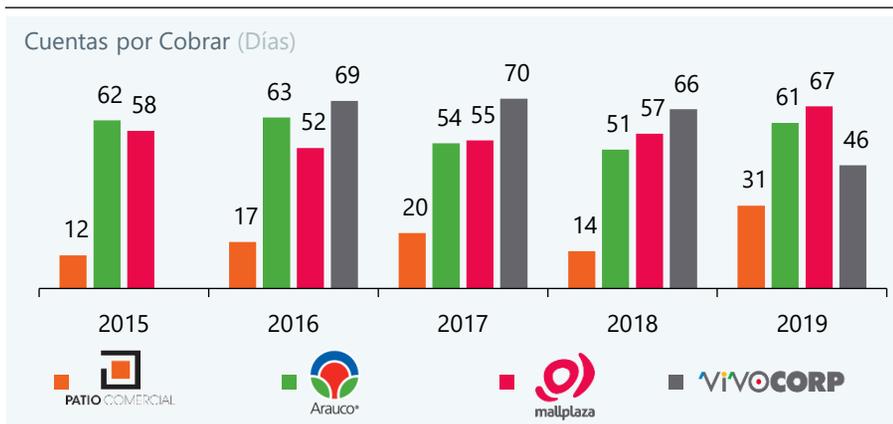
Participación de mercado en la RM (% de m²)



Fuente: Global Property Solution, al segundo semestre de 2019

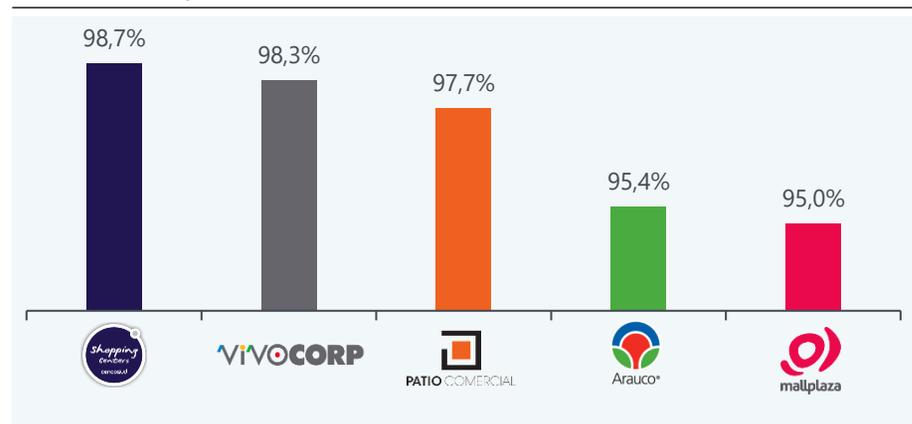
Patio Comercial se especializa en activos de formato stand alone, strip center y vecinal, donde se perfila como líder en la industria tanto en superficie como en capacidad de administración

Gestión de cobranza sobre los niveles de la industria



Fuente: Grupo Patio e Informes Financieros de las Compañías (Cencosud S.A., Parque Arauco S.A., Plaza S.A. y Vivocorp S.A.) al 31 de diciembre de 2019

Tasa de ocupación (%)



Fuente: Grupo Patio e Informes Financieros de las Compañías (Cencosud S.A., Parque Arauco S.A., Plaza S.A. y Vivocorp S.A.) al 31 de diciembre de 2019

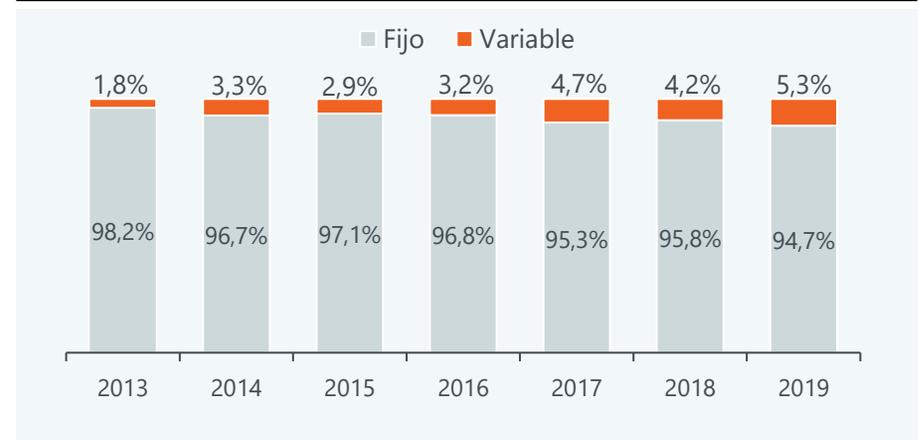


3

Flujos estables indexados a la inflación con baja exposición a la volatilidad de los mercados

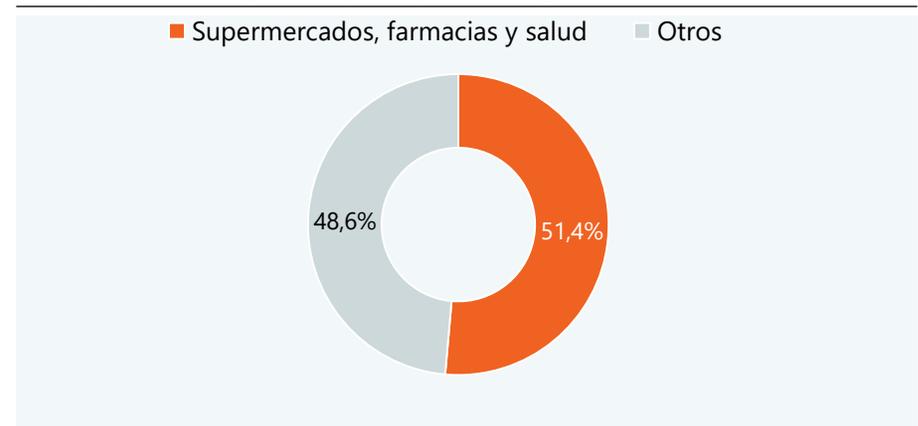
La inversión en activos inmobiliarios permite acceso a flujos preferentes con cobertura contra la inflación. Un 95% de los ingresos de Patio Comercial provienen de ingresos fijos y además el 51% provienen de negocios acíclicos

Composición de ingresos por tipo de cobro (%)



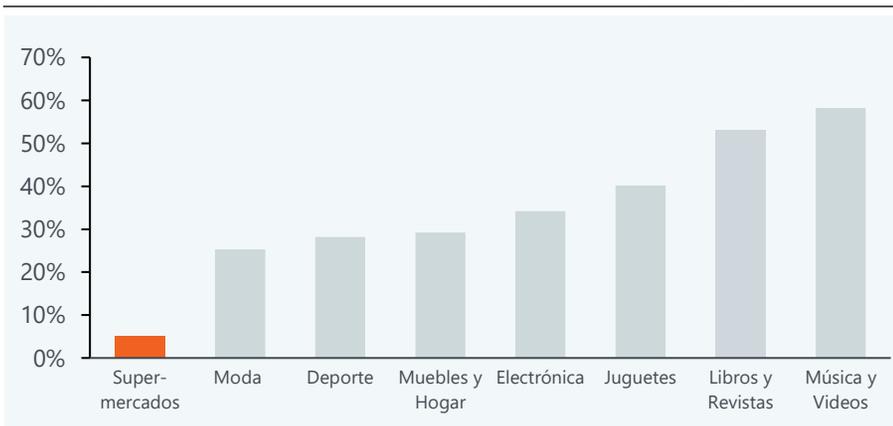
Nota: Considera el 100% de los ingresos de los activos en renta

Composición ingresos por tipo de negocio (%)



Nota: Considera el 100% de los ingresos de los activos en renta

Participación en EEUU de las compras online por segmento (%)

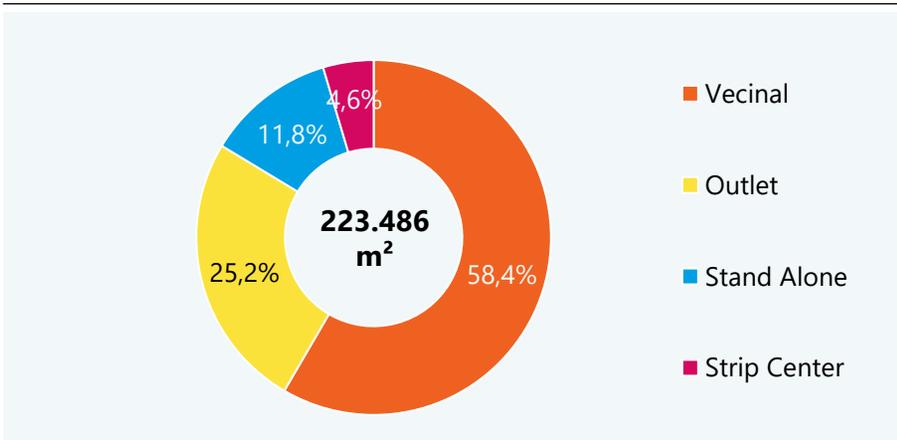


Fuente: Goldman Sachs, Octubre de 2018



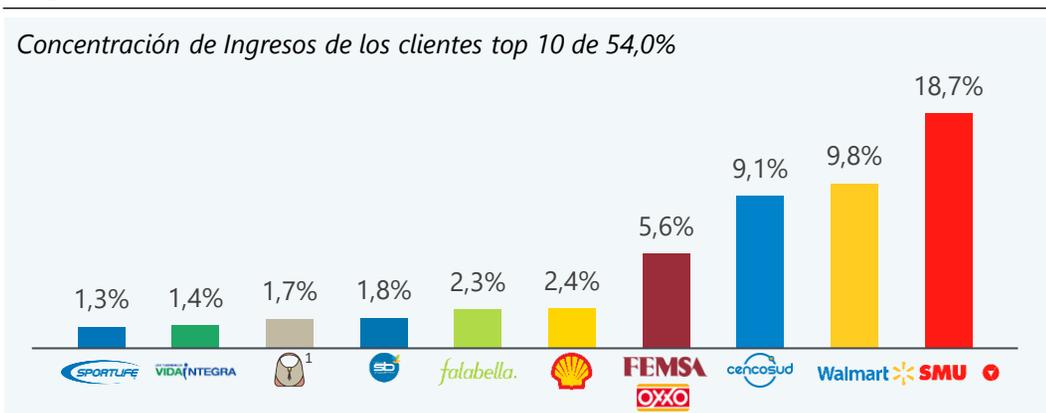
Alta diversificación por formato con arrendatarios de primer nivel con contratos de largo plazo

Distribución de superficie por formato (% de m²)



Nota: Considera los activos controlados por Patio Comercial a diciembre de 2019

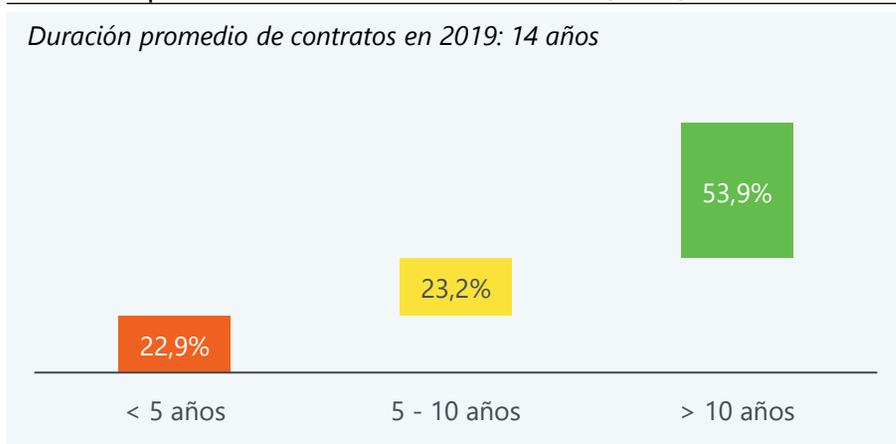
Ingresos por renta 2019 por cliente (%)



¹Top Fashion Store

Nota: Considera el 100% de los ingresos de Patio Comercial

Duración promedio contratos de arriendo (años)



Patio Comercial posee más de 223.000 m² en renta, diversificados por distintos formatos con prestigiosos arrendatarios y alto porcentaje de contratos a largo plazo



5 Aumento de la demanda del mercado institucional por Fondos de Renta Inmobiliaria

Ciclo estratégico de Inversión de Patio Comercial

- El Mercado de Capitales chileno está experimentando un importante cambio producto de las recientes modificaciones a los reglamentos de inversión de las AFPs y Compañías de Seguros, haciendo más atractiva la inversión en activos inmobiliarios por medio de fondos
- El ciclo estratégico de Patio Comercial le permite beneficiarse del flujo de capital proveniente de la estructuración de fondos inmobiliarios, convirtiéndolo en una creciente fuente de liquidez



- Ventajas de la estructuración de fondos para Patio Comercial:
 - ✓ Mejora la posición de su balance y estructura financiera
 - ✓ Mejora la solvencia de la compañía
 - ✓ Genera valor para Patio Comercial
 - ✓ Permite percibir fuentes de ingreso adicionales compuestas por Asset & Property Management fees e Ingresos inmobiliarios por medio de dividendos
 - ✓ Asegura la constante participación en nuevas oportunidades

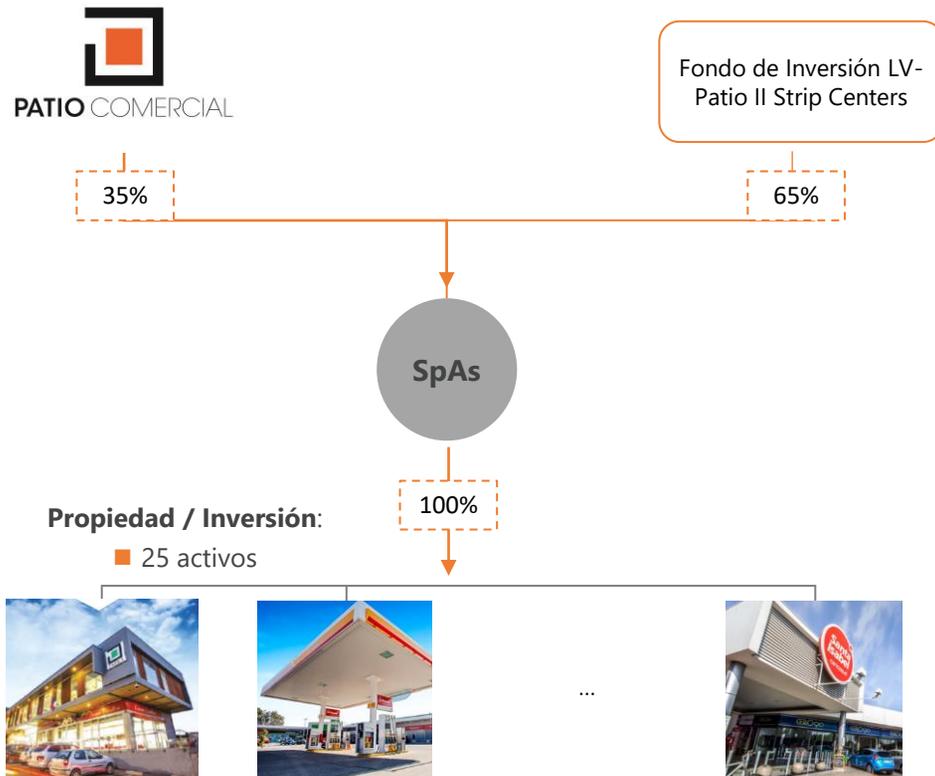
5



Aumento de la demanda del mercado institucional por Fondos de Renta Inmobiliaria

Fondo de Inversión LV-Patio II Strip Centers

Estructura Societaria



Highlights del Fondo

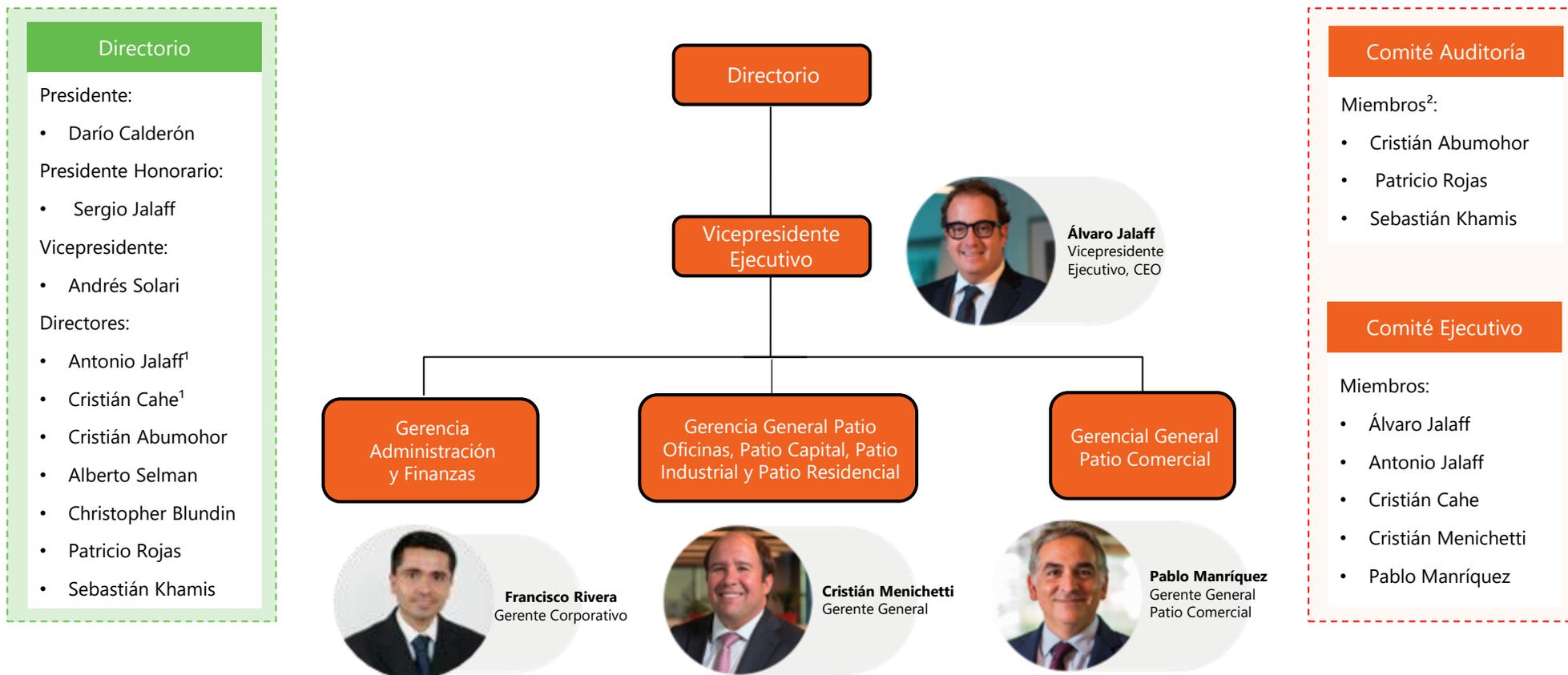
25 Activos	85.694 m² GLA	UF 405.381 Ingresos Totales ²
UF 317.559 Ingresos por Renta ³	UF 275.217 NOI ⁴	~68 % Margen NOI
45+ Arrendatarios de distintos grupos empresariales	8,7 años Remanentes de los contratos, en promedio ¹	~98 % de ocupación promedio en 2019

Nota: ¹ Promedio de años remanentes de contratos ponderado por ingresos por renta 2019-2020 basado en cálculos internos de Grupo Patio al 31 de Enero de 2020. ² Ingresos totales 2019: considera ingresos por renta, servicios de administración y administración de energía distribuida (ingreso por electricidad). ³ Ingresos por renta 2019: incluye ingresos por contratos vigentes, escalonados, variables e ingreso por vacancia recuperada. ⁴ NOI 2019. ⁵ Corresponde a la deuda de refinanciamiento otorgada por Banco Santander y Banco Itaú.





Gobierno Corporativo con ejecutivos de vasta experiencia en el sector



La Compañía cuenta con ejecutivos con más de 30 años de carrera y experiencia diversificada en Banca, Inmobiliaria y ámbitos legales.

¹ Director Ejecutivo

² Todos los miembros corresponden a directores electos con los votos de accionistas minoritarios

Nota: Gobierno corporativo de Grupo Patio, quien controla el 100% de las acciones de Patio Comercial



INFORMACIÓN FINANCIERA



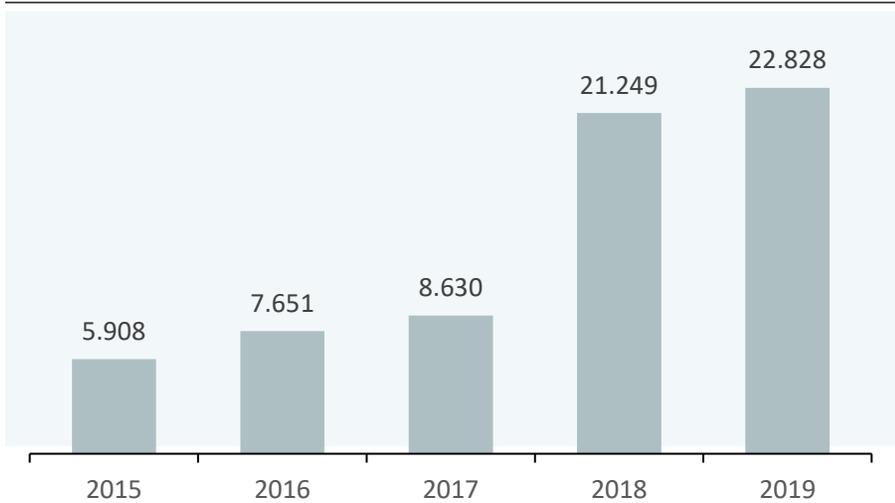
CAPÍTULO IV



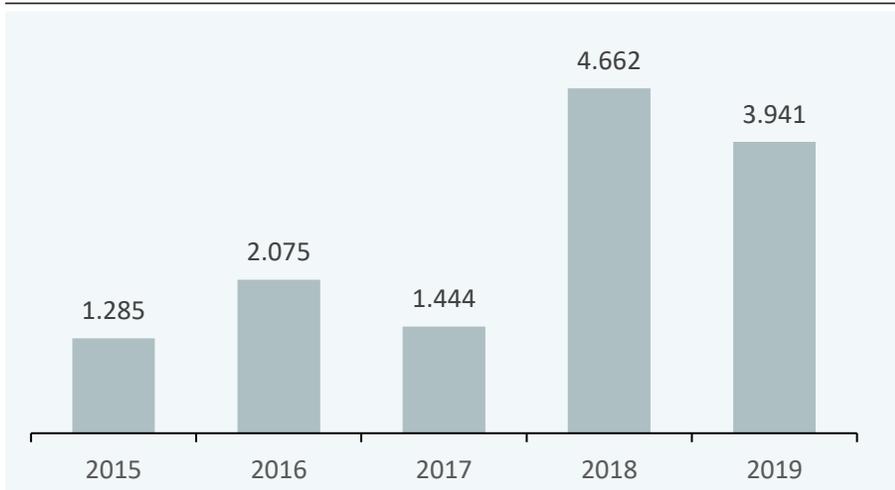


ESTADO DE RESULTADOS

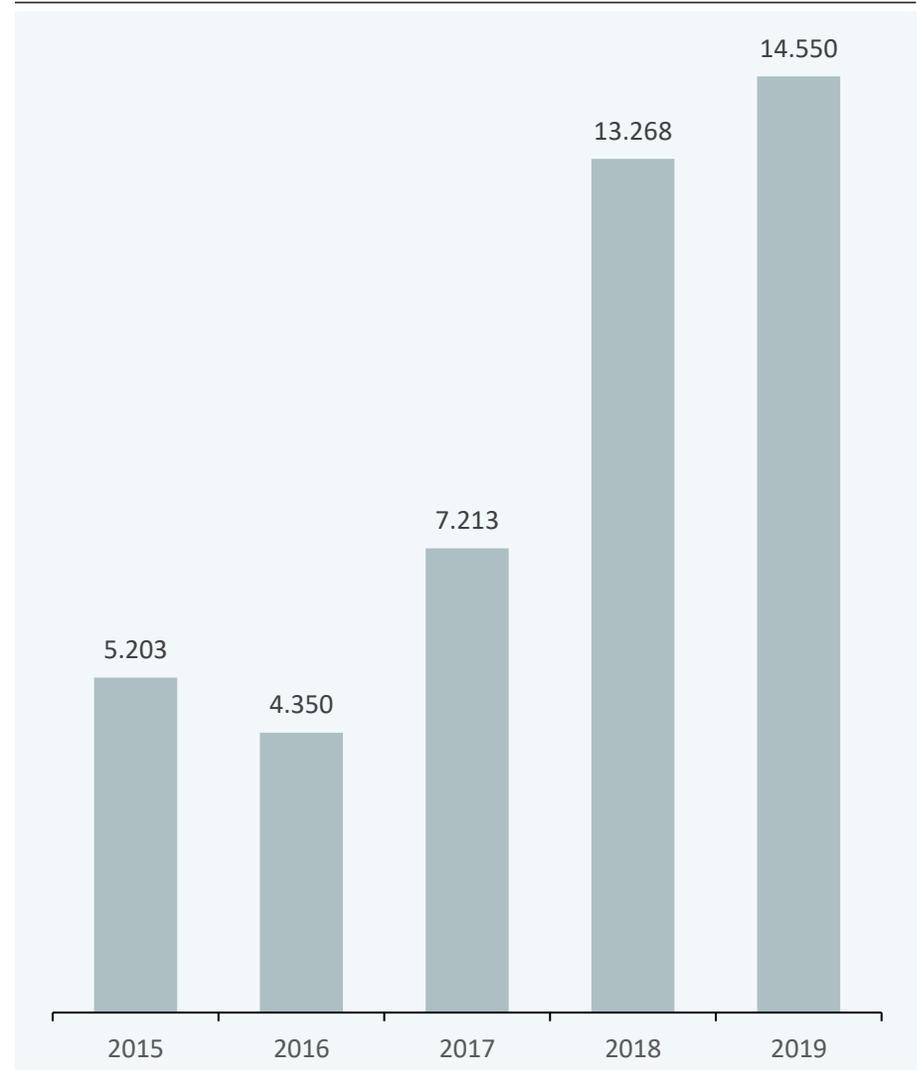
Ingresos Totales (\$ mm)



Costos Totales (\$ mm)



EBITDA ajustado¹ (\$ mm)



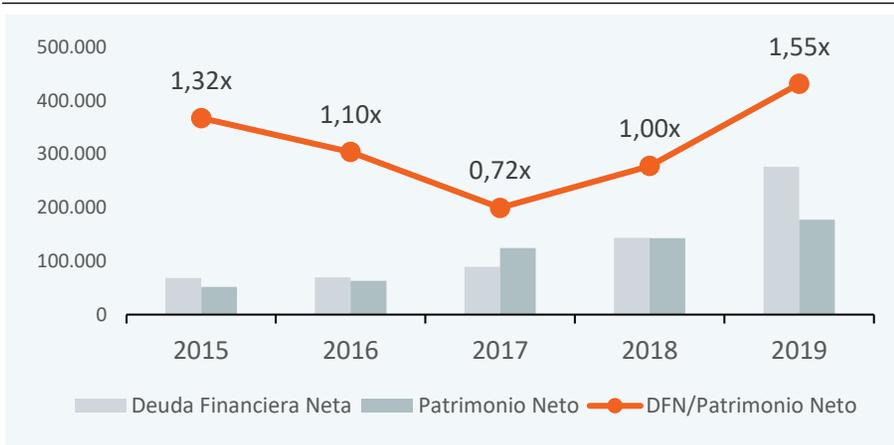
¹ EBITDA calculado ponderando la participación en empresas relacionadas

Nota: Incluye los activos del Fondo Credicorp, que fueron incorporados en el balance en enero de 2018
Fuente: Estados Financieros Consolidados



RATIOS DE ENDEUDAMIENTO

Deuda Financiera Neta/Patrimonio Neto (veces)

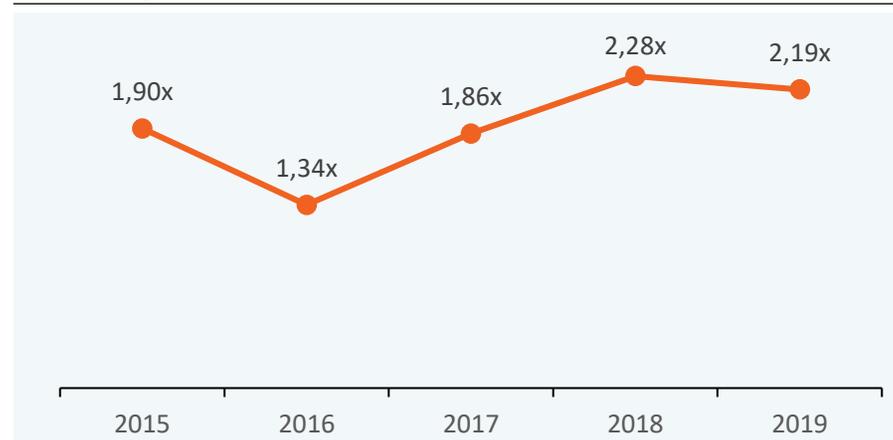


Deuda Financiera Neta Ajustada¹/EBITDA ajustado² (veces)



¹ No incluye la deuda de activos en desarrollo ni bonos corporativos. Se utilizó la UF promedio de cada año para el cálculo de la Deuda Financiera Ajustada

EBITDA ajustado²/Gastos Financieros Netos (veces)

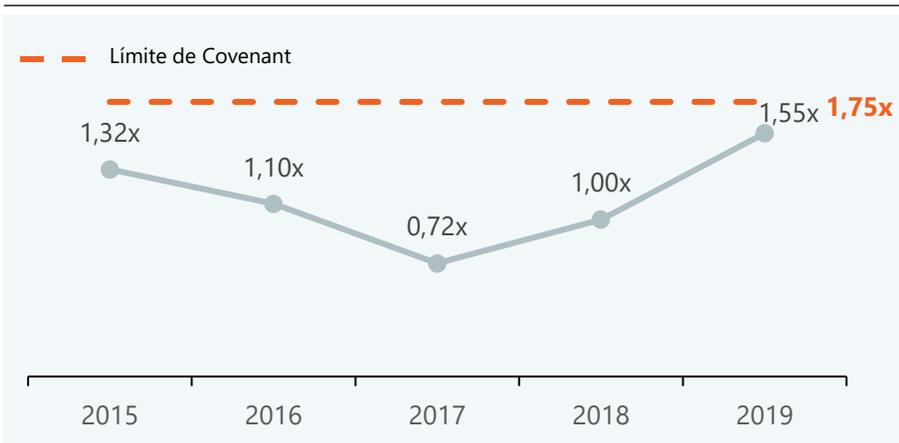


² EBITDA calculado ponderando la participación en empresas relacionadas

Nota: Incluye los activos del Fondo Credicorp, que fueron incorporados en el balance en enero de 2018
Fuente: Estados Financieros Consolidados

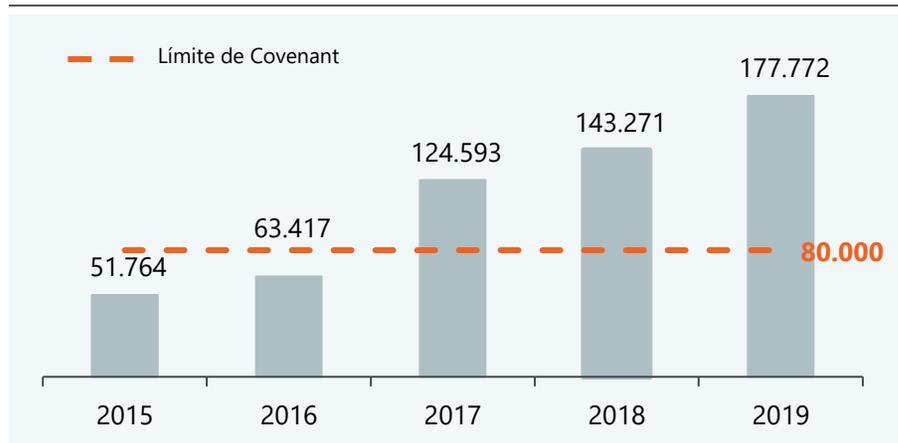
EVOLUCIÓN DE COVENANTS BONOS

Endeudamiento¹ (veces)



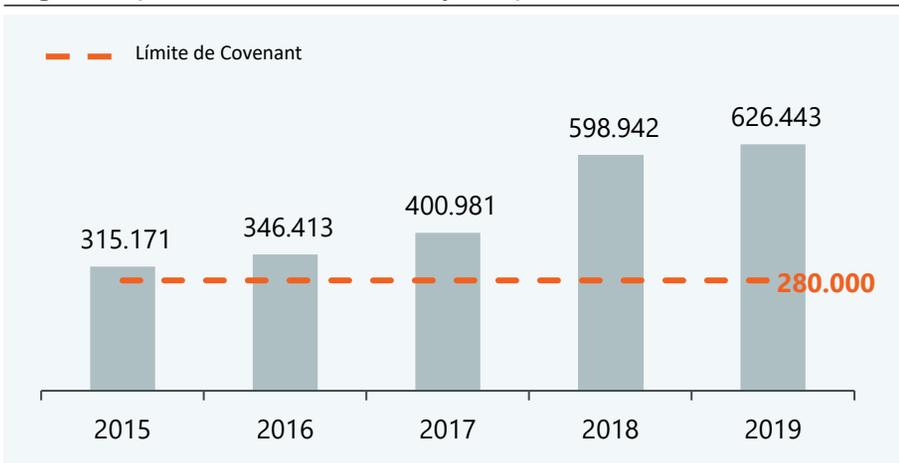
¹ Endeudamiento calculado como Deuda Financiera Neta sobre Patrimonio

Patrimonio Mínimo² (\$ mm)



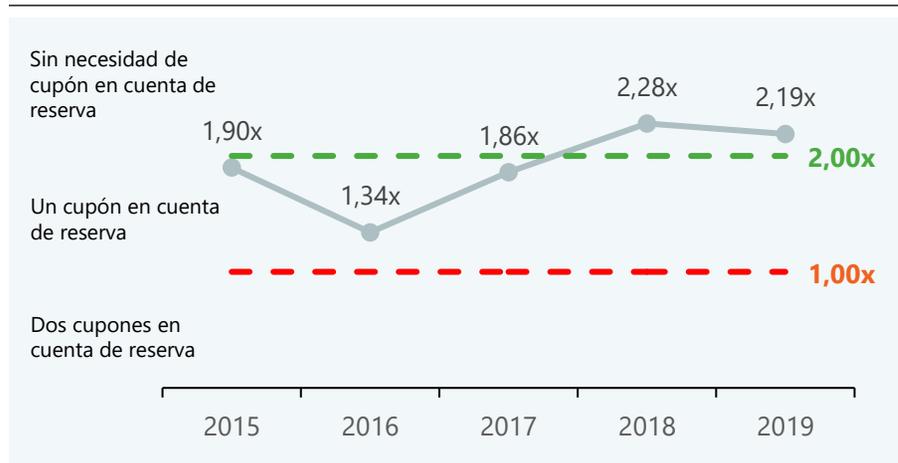
² Covenant a considerar a partir de la emisión de bono

Ingresos por Arriendo Anuales y Proporcionales² (UF)



² Se utilizó la UF promedio de cada año para el cálculo de los Ingresos por Arriendo Proporcionales

Cobertura de Gastos Financieros Netos³ (veces)



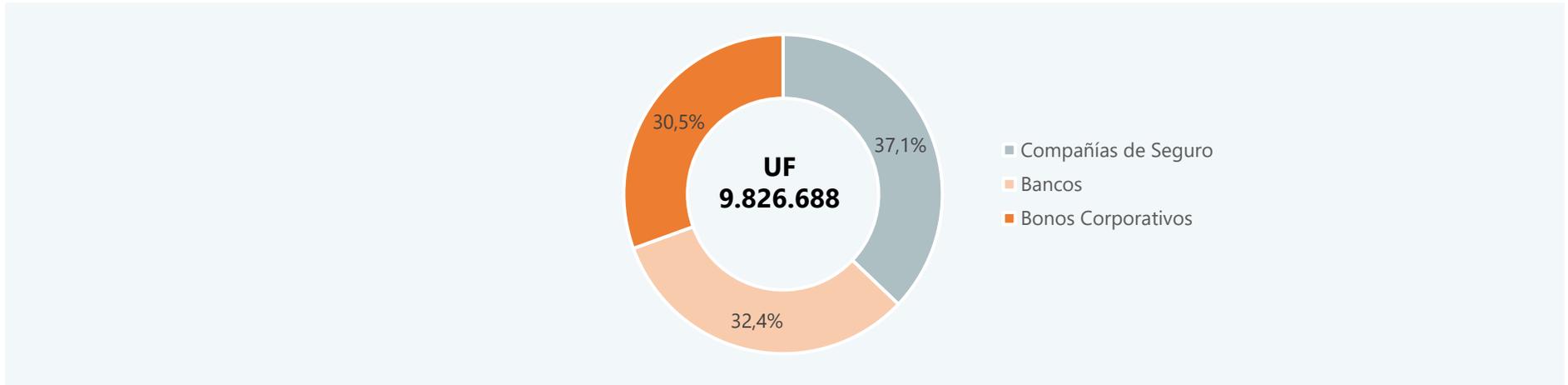
³ Calculado como EBITDA Ajustado sobre Gastos Financieros Netos

Nota: Incluye los activos del Fondo Credicorp, que fueron incorporados en el balance en enero de 2018
Fuente: Estados Financieros Consolidados

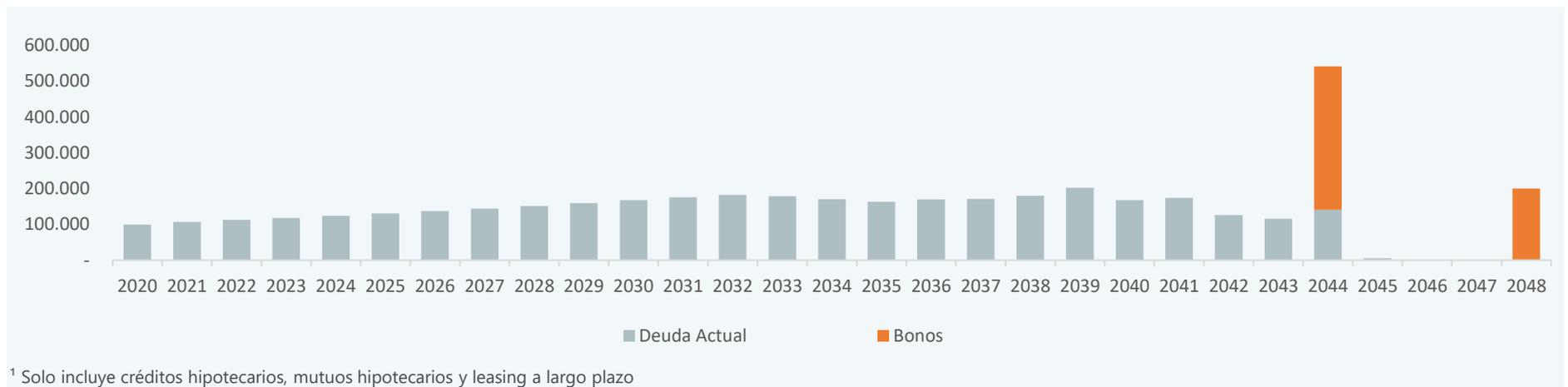


COMPOSICIÓN DE LA DEUDA

Composición de la deuda por tipo de acreedor a diciembre de 2019 (%)



Perfil de amortizaciones de la Deuda¹ (UF)



Nota: 1 UF = \$28.309,94 CLP

Fuente: Estados Financieros Consolidados, La Compañía



CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN



CAPÍTULO V



TERM SHEET EMISIÓN DE BONOS

Emisor	Patio Comercial S.p.A.	
Instrumento	Bonos Corporativos registrados en la Comisión para el Mercado Financiero	
Monto	Hasta UF 2.000.000	
Clasificación de Riesgo	A (Feller Rate) / A (ICR – Moody's)	
Uso de fondos	Refinanciamiento de pasivos y plan de expansión	
Series	E	F
Plazo de vencimiento	5 años	10 años
Amortización	<i>Bullet</i>	<i>Bullet</i>
<i>Duration</i>	4,64 años	8,45 años
Moneda	UF	UF
Pago de intereses	Semestrales	
Tasa cupón	3,25%	3,75%
Prepago voluntario	<i>Make Whole Amount</i> a partir del 15-04-2022	
Spread de prepago	100 pbs	100 pbs
Fecha de inicio devengo de intereses	15-04-2020	15-04-2020
Fecha vencimiento	15-04-2025	15-04-2030
<i>Covenants</i>	<ul style="list-style-type: none"> ■ <i>Leverage</i> financiero $\leq 1,75x$ ■ Patrimonio Mínimo \geq \$80.000 millones ■ Ingresos por arriendos anuales y proporcionales¹ \geq UF 280.000 ■ Obligación de constituir cuenta de reserva según cobertura de gastos financieros netos². Dos cupones si el ratio es menor a 1,0x y a un cupón si está entre 1,0x y 2,0x ■ <i>Negative pledge, cross default, cross acceleration y cross quiebra</i> 	

¹Suma de los Ingresos por Arriendo del Emisor y sus Filiales, de los últimos doce meses, y los Ingresos por Arriendo de las Entidades en que el Emisor Infiere Decisivamente, de los últimos doce meses, ponderados por el porcentaje de participación. "Entidades en que el Emisor Infiere Decisivamente", significa aquellas entidades en que el Emisor: (i) sea propietario, directa o indirectamente, de un porcentaje superior a lo menos un 5% del capital social; y (ii) tenga derechos, por ley, estatutos, reglamento interno o bajo acuerdos que puedan existir entre los socios, accionistas o aportantes de dichas entidades que le permitan (a) impedir cualquier modificación a la política de dividendos de dicha entidad, o exigir la distribución de un porcentaje mínimo de dividendos, y (b) vetar cualquier acto contrato que implique la enajenación de los inmuebles de propiedad de dichas entidades

²Cociente entre EBITDA Ajustado y Gastos Financieros Netos. El EBITDA Ajustado, corresponde a la suma de EBITDA consolidado y EBITDA de las asociadas en que participe el Emisor, ponderado por el porcentaje de participación del Emisor en dichas entidades. Para la participación en fondos de inversión, se considerará el EBITDA de las asociadas en que participe indirectamente el Emisor a través del respectivo fondo, y se deberá restar del EBITDA, el valor de la cuenta "Total Gastos de Operación", según los estados financieros trimestrales del fondo respectivo. Los Gastos Financieros Netos, corresponde a la suma de las cuentas "Costos Financieros" menos la cuenta "Ingresos Financieros", sin excluir en ninguno de los dos casos aquellos que surgen de operaciones con Personas Relacionadas, del Emisor y de las asociadas en que participe el Emisor, ponderado por el porcentaje de participación

ANEXO



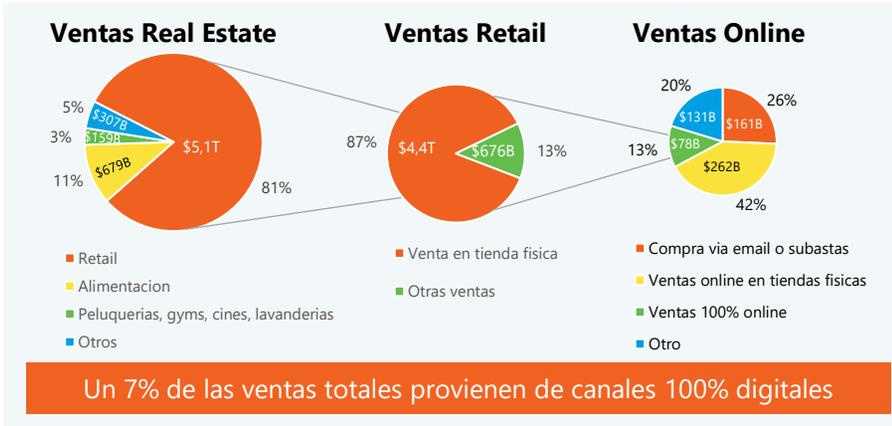
CAPÍTULO VI





E-COMMERCE: UN CANAL DE APOYO PARA LA INDUSTRIA RETAIL

Porcentaje de ventas totales provenientes de canales digitales



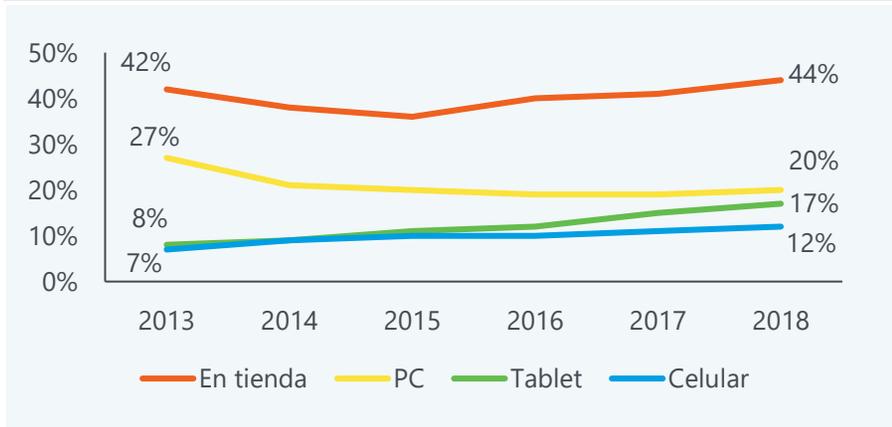
Fuente: ICSC research, US Census, CEO Report Recon Vegas 2018

Omnicanalidad



Fuente: La Compañía

Participación de los canales de compra



Fuente: PWC global consumer insights survey 2018, CEO report ICSC

Grandes casos de transformación a omnicanalidad



Fuente: La Compañía





PATIO COMERCIAL

