



27 de septiembre de 2013

Señor  
Fernando Coloma Correa  
Superintendente  
Superintendencia de Valores y Seguros  
Presente

**Ref.:** Envío de Presentación Informativa que indica de Plaza S.A.,  
Sociedad Inscrita bajo el N° 1.028

De nuestra consideración:

En virtud de lo dispuesto en la Ley N° 18.045 y en la Norma de Carácter General N° 30 de la Superintendencia de Valores y Seguros, vengo en acompañar la presentación informativa destinada a difundir la emisión y colocación de los bonos de las Series L, M y N, emitidos con cargo a las Líneas de Bonos inscritas en esa Superintendencia bajo los números de registro 766 y 767 respectivamente, con fecha 23 de septiembre de 2013.

Desde ya quedamos a su disposición para aclarar o complementar cualquier información que Ud. estime necesaria.

Sin otro particular, lo saluda muy atentamente,



Sebastián Aninat Bianchi



# MALLPLAZA®



## Plaza S.A.

### Emisión de Bonos

Series L, M y N  
UF 4.500.000  
Septiembre 2013

Citi y el diseño del arco es una marca de servicio registrada de Citigroup Inc. Uso bajo licencia. Banchile | Citi Global Markets (Banchile Asesoría Financiera S.A.).

**Banchile | citi**  
GLOBAL MARKETS

IMTrust.

**CRECORP**  
capital

# DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

LA SUPERINTENDENCIA DE VALORES Y SEGUROS 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 QUIÉNES RESULTEN OBLIGADOS A ELLO. LA INFORMACIÓN RELATIVA A EL O LOS INTERMEDIARIOS ES DE RESPONSABILIDAD DE LOS MISMOS, 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 intermediarios colocadores y en la Superintendencia de Valores y Seguros.

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 elaborado por Plaza S.A. (en adelante, indistintamente “Mall Plaza”, el “Emisor” o la “Compañía”), en conjunto con Banchile Asesoría Financiera S.A., Banchile Corredores de Bolsa S.A., IM Trust S.A. Corredores de Bolsa (en adelante, los “Asesores”) con el propósito de entregar antecedentes de carácter general acerca de la Compañía y de la emisión de Bonos, para que cada inversionista evalúe en forma individual e independiente la conveniencia de invertir en bonos de esta emisión.

En la elaboración de este documento se ha utilizado información entregada por la propia Compañía e información pública, a cuyo respecto los Asesores no se encuentran bajo la obligación de verificar su exactitud o integridad, por lo cual no asume ninguna responsabilidad en este sentido.



## Agenda

### 01. Plaza S.A.

02. Hechos recientes

03. Antecedentes Financieros

04. Características de la Emisión

# 01 Plaza S.A.

#### Expone:

Pablo Cortés de Solminihac - Gerente Corporativo de Administración y Finanzas

Cristián Valdés Lawrence - Gerente de Administración y Finanzas Chile

Matriz del holding de una de las más importantes cadenas de centros comerciales de Latinoamérica



# 01 Plaza S.A. – Líderes en la región

## COLOMBIA

**1 Mall**  
**26.000 m<sup>2</sup> GLA<sup>(1)</sup>**  
**2 millones de Visitas<sup>(2)</sup>**

## PERÚ

**4 Malls**  
**230.000 m<sup>2</sup> GLA**  
**2<sup>o</sup> operador del país**  
**44 millones de Visitas<sup>(3)</sup>**

## CHILE

**13 Malls**  
**1.035.000 m<sup>2</sup> GLA**  
**1<sup>o</sup> operador del país**  
**209 millones de Visitas<sup>(3)</sup>**



# 01 Plaza S.A. – Principales cifras al cierre de Junio de 2013

**Ingresos<sup>(1)</sup> por MMUS\$<sup>(2)</sup> 357**  
**EBITDA por MMUS\$ 292**  
**Utilidad por MMUS\$ 115**

Cifras últimos doce meses a junio 2013

**Activos por MMUS\$ 4.274**  
**Patrimonio por MMUS\$ 2.330**

## Eficiencia

**Margen EBITDA<sup>(3)</sup> 82%**  
**Margen Utilidad<sup>(4)</sup> 32%**



Fuente: Plaza S.A.

(1) Ingresos netos de recuperado de gasto común. (2) Millones de dólares al tipo de cambio de cierre de junio 2013. Todas las cifras presentadas en dólares en este documento están convertidas según esta misma paridad. (3) EBITDA / Ingresos. (4) Utilidad / Ingresos.

# Plaza S.A. – Historia de innovación y crecimiento

1990

- 1<sup>er</sup> Mall orientado al segmento medio de Chile.
- 1<sup>er</sup> *food court* y *boulevard* de servicios en Chile.
- 1<sup>os</sup> en integrar **multi cines** y **salas de juegos**.

1995

- Inauguración del 1<sup>er</sup> Mall exitoso en **regiones**.
- **Centro médico**, hoy 1<sup>era</sup> maternidad, ubicado dentro de un centro comercial.
- Unificación de la marca Mall Plaza.

2000

- 1<sup>er</sup> canal de distribución automotriz en un mall (**Autoplaza**).
- Biblioteca Viva, sala de arte.
- Incorporación de centros de educación superior.
- Apertura centros gastronómico y de entretenimiento **Las Terrazas**.

2005

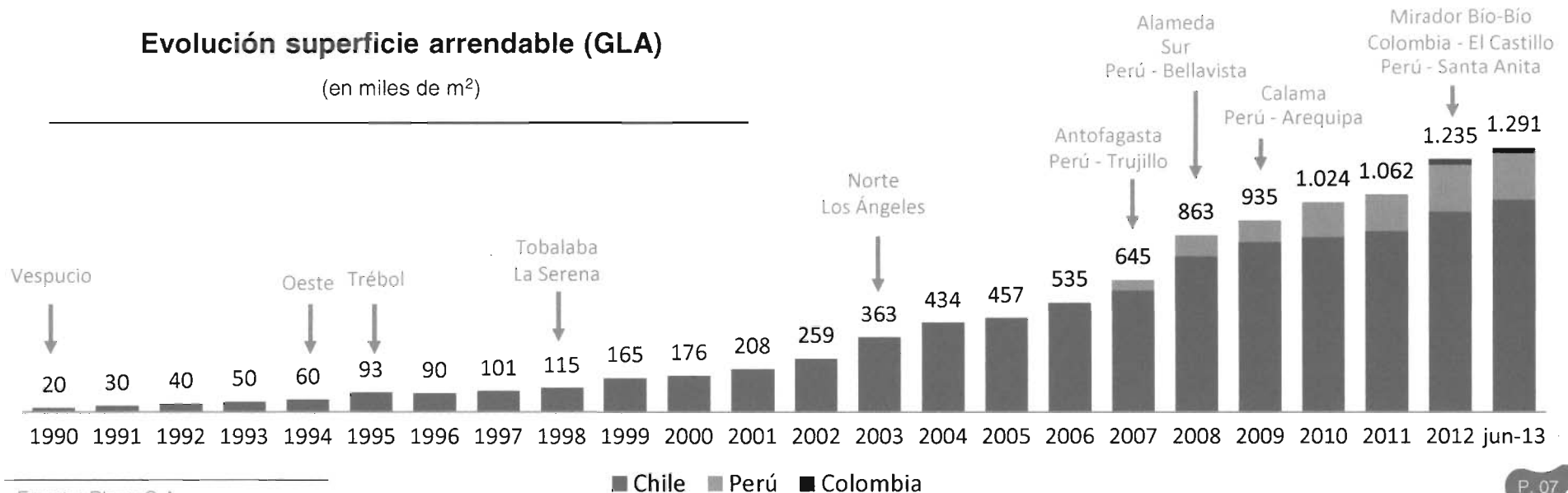
- Inauguración de su 1<sup>er</sup> Mall en **Perú**.
- Apertura de sector *fashion Aires* (MallPlaza Trébol)
- 1<sup>er</sup> Mall vertical en Chile (Alameda).
- **Recuperación borde costero** en Mall Plaza Antofagasta.

2010

- Inauguración de **Mall Plaza El Castillo** en Cartagena de Indias, ciudad patrimonio de la humanidad.
- 1<sup>er</sup> Mall **sustentable** con certificación LEED

## Evolución superficie arrendable (GLA)

(en miles de m<sup>2</sup>)



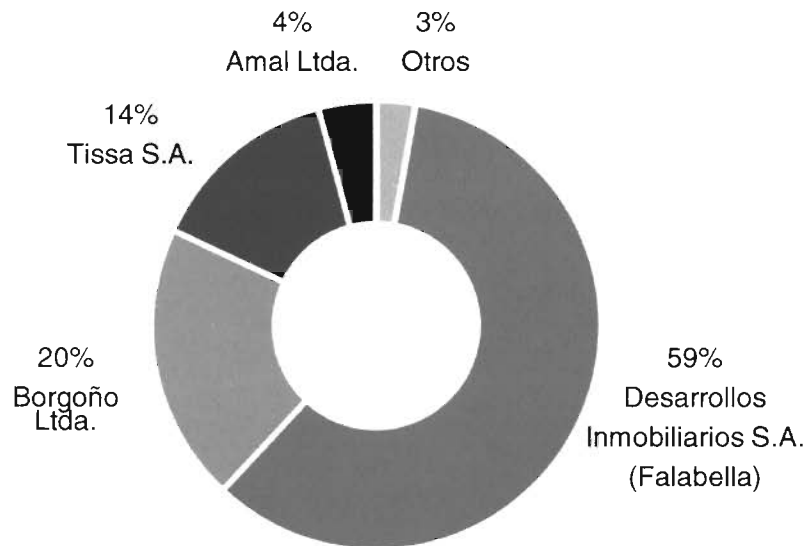
Fuente: Plaza S.A.



# 01 Plaza S.A. – Propiedad y directorio

## Propiedad de Plaza S.A.

Plaza S.A. es controlada por **S.A.C.I. Falabella** a través de Desarrollos Inmobiliarios S.A.

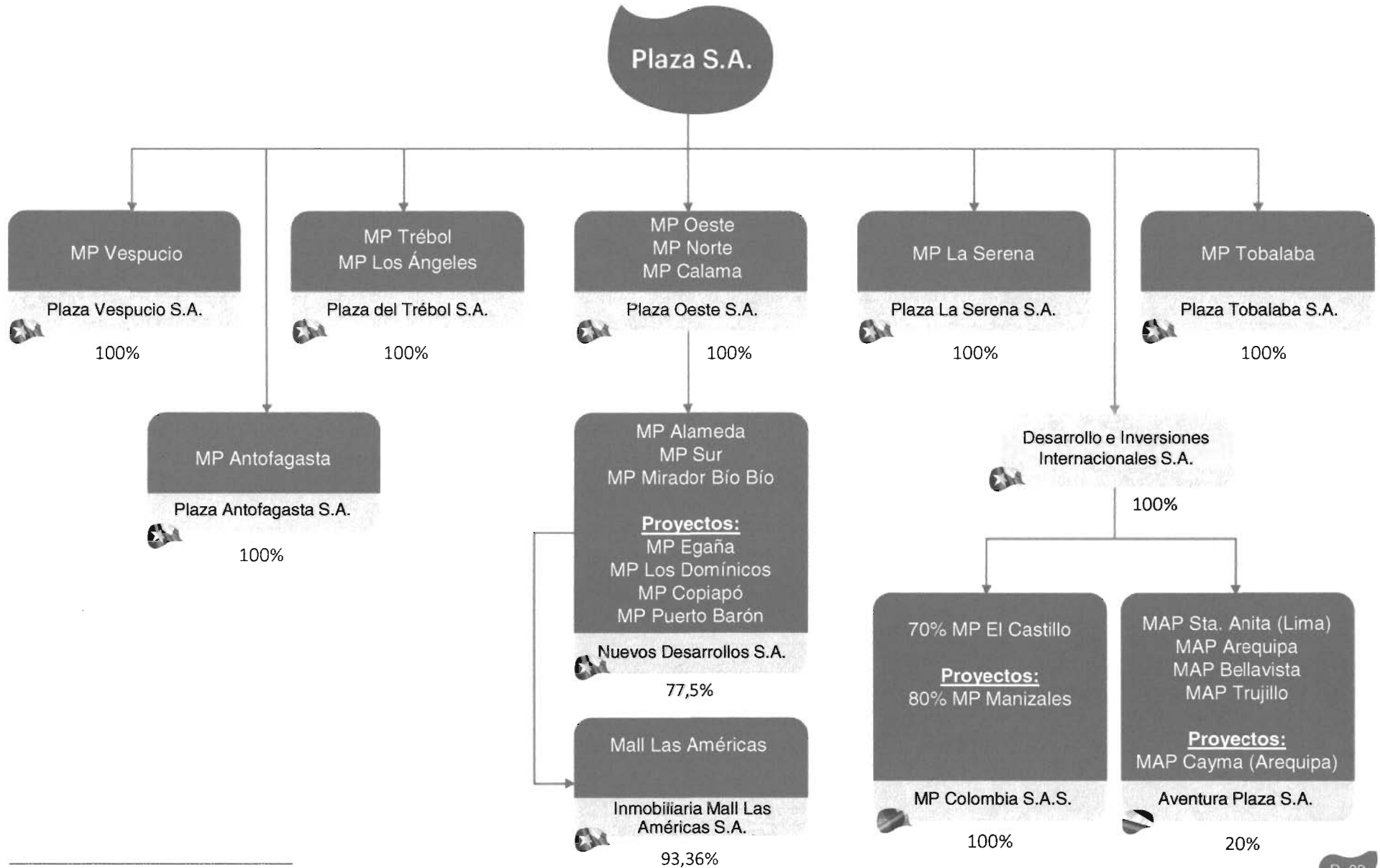


## Directorio de Plaza S.A.

Directorio con vasta experiencia en el sectores *retail* y financiero

<b>Presidente</b>	Sergio Cardone Solari
<b>Director</b>	Juan Cuneo Solari
<b>Director</b>	Carlo Solari Donaggio
<b>Director</b>	José Pablo Arellano Marín
<b>Director</b>	Cristián Lewin Gomez
<b>Director</b>	Thomas Fürst Freiwirth
<b>Director</b>	Paul Fürst Gwinner
<b>Director</b>	Tomas Müller Benoit
<b>Director</b>	Pedro Donoso Pinto

# Plaza S.A. – Estructura societaria



# 01 Plaza S.A. – Exitoso y consolidado modelo de negocios

## Conocimiento de las tendencias del Consumidor

- Anticiparse a sus necesidades

## Operadores de primer nivel

- Los mejores de cada rubro según segmento objetivo

## Espacios públicos y arquitectura de clase mundial

- Socialización e interacción de las personas
- Modernidad y amplitud



## Diversificación

- Más de 3.200 locales en 18 malls
- Ampla dispersión geográfica

## Estabilidad en generación de Caja

- Contratos de largo plazo
- Sobre 90% de ingresos fijos
- Ingresos indexados a inflación
- Arriendos con reajustes reales

## Sinergias

- Benchmark mundial en eficiencia
- Marca única
- Estructura corporativa consolidada
- *Know-how* y economías de escalas

## Plaza S.A. – Política Comercial: Diversificación y Estabilidad

Tiendas	Contrato	Ingresos Fijos
Tiendas departamentales	Largo plazo (30 años)	89%
Tiendas especializadas	5 años promedio	90%
Tiendas de entretención	Duración promedio de 9 años (comidas) y 15 años (cines)	87%
Autoplaza	4 años promedio	97%
Supermercados y Mejoramiento Hogar	Contratos a 15 años (renovables)	98%
Edificios de servicios	15 años promedio, hasta 20 años	98%

- **16 líneas de negocios**, clasificados según su naturaleza en 6 grupos
- Los contratos de arriendo se indexan a la **inflación**
- El **componente fijo** de los arriendos consolidados supera el **90%**
- **8 años** duración promedio de contratos

### Número de Locales por tipo de negocio - Junio 2013

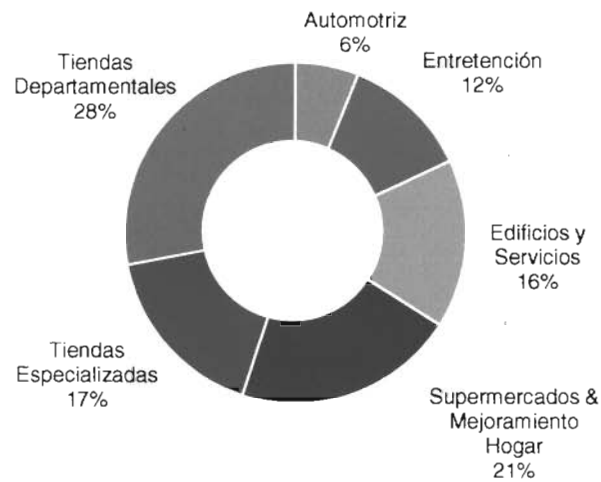


# 01 Plaza S.A. – Política Comercial: Diversificación y Estabilidad

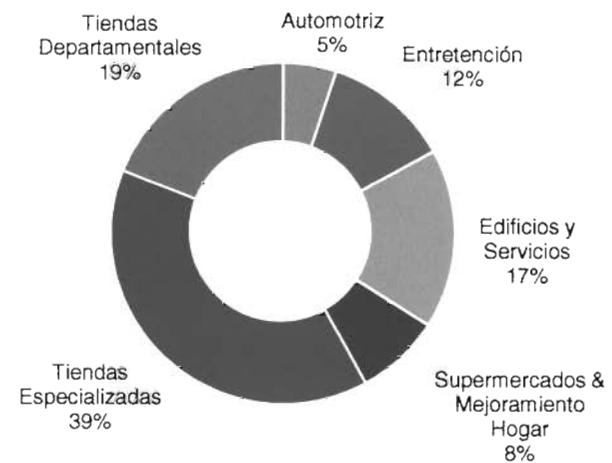


- Diversidad de negocios provee **estabilidad ante ciclos económicos** (distintas correlaciones respecto del consumo)
- Atomización de locatarios permite **diversificar la fuente de ingresos**
- Cinco años atrás las tiendas especializadas representaban más del 45% de los ingresos, actualmente no superan el 40% y están distribuidos en más de **1.500 locales** en Chile

GLA en Chile por Tipo de Negocio a Junio de 2013

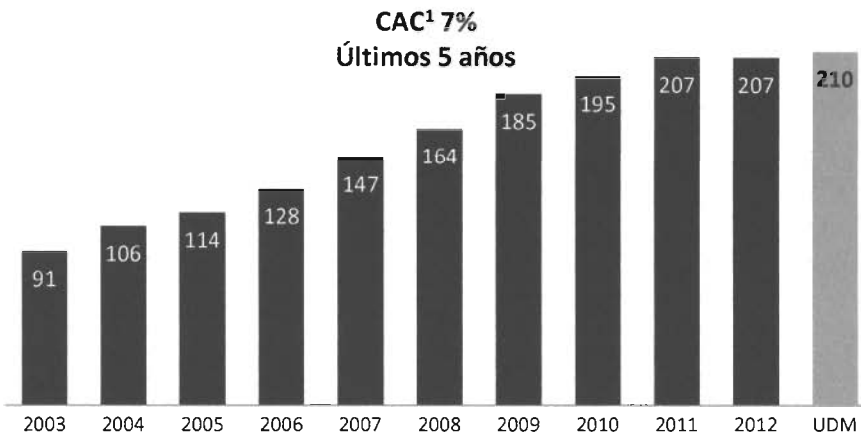


Ingresos en Chile por Tipo de Negocio Primer Semestre 2013

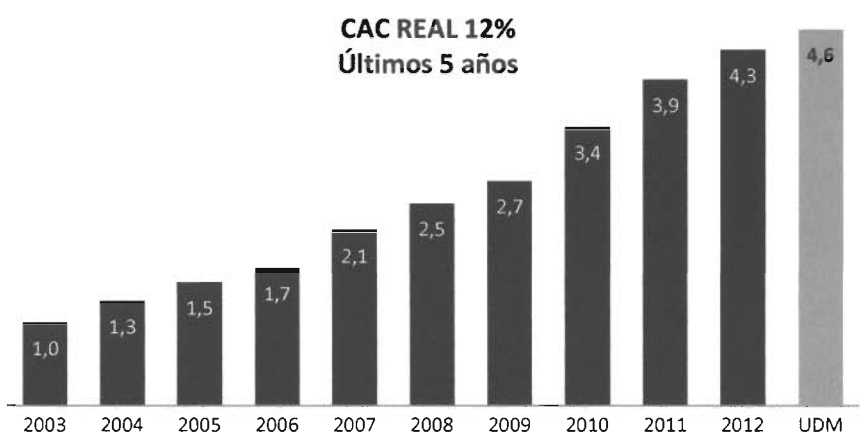


## Plaza S.A. – Centros Comerciales en Chile – Alto atractivo

**Flujo de Visitantes en Chile**  
(millones de visitas)



**Ventas en Tiendas Netas de IVA**  
(billones de US\$ al tipo de cambio de cierre de junio '13)



**US\$4,6**

**Billones** totalizaron las ventas de los **operadores** de locales en los últimos doce meses a Junio de 2013 en Chile

**7%**  
**Real**

crecieron las ventas de los **operadores chilenos** entre 2011 y 2012

**95%**

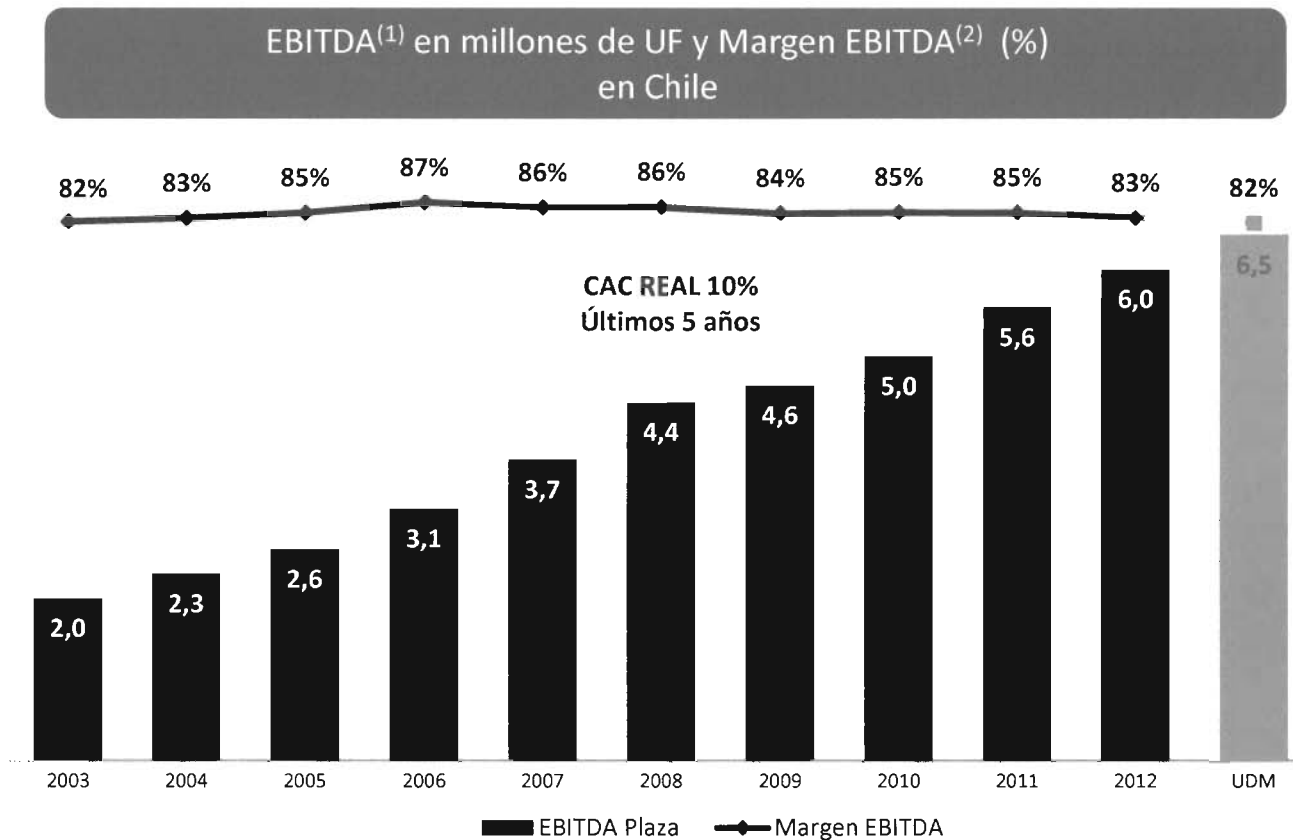
de la **superficie** está **arrendada en forma permanente**

**Centros comerciales de Mall Plaza se transforman en el principal polo comercial en sus zonas de influencia**

Fuente: Plaza S.A. (1) CAC: Crecimiento Anual Compuesto

# 01 Plaza S.A. – Ingresos y EBITDA – Crecimiento con eficiencia

- Los ingresos y el EBITDA de Plaza S.A. han crecido en forma real, sostenida y estable en el tiempo
- Modelo de negocio considera ingresos indexados a la inflación (Chile, Perú y Colombia). En Chile, arriendos mensuales en UF.



Fuente: Plaza S.A.

(1) EBITDA calculado como Ganancia Bruta + Gasto de administración – Depreciación y Amortización. (2) Margen EBITDA corresponde a EBITDA sobre Ingresos Netos de Recupero de Gasto Común



## Agenda

### Hechos recientes

01. Plaza S.A.

**02. Hechos recientes**

03. Antecedentes Financieros

04. Características de la Emisión



## Hechos Recientes



2012. Inauguración Mall Plaza Mirador Bio Bio, polo gastronómico y de entretenimiento en Concepción. GLA de 43.000 m<sup>2</sup> e Inversión de MMUS\$80

2013. Incorporación de Mall Las Américas en Iquique, centro comercial que cuenta con un GLA de 23.000 m<sup>2</sup>



2013.. Ampliación de Mall Plaza Tobalaba que agrega un GLA de 25.000m<sup>2</sup> con la construcción de una nueva zona de tiendas menores, boulevard de servicios, supermercado

2013. Ampliación Mall Plaza Oeste que considera un exclusivo sector de tiendas y diseño Aires, mayor área de entretenimiento y gastronomía Las Terrazas, en un novedoso entorno frente a una laguna artificial. GLA 8.000 m<sup>2</sup>



## Hechos Recientes



2012. Apertura Mall Aventura Plaza Santa Anita, ubicado en la zona este de Lima, significó una inversión de MMUS\$70 y aportó un GLA de 50.000 m<sup>2</sup>

2013. Ampliación de Aventura Plaza Trujillo y próxima inauguración de Ampliación Aventura Plaza Bellavista que aportan 10.000 m<sup>2</sup>



2012. Ingreso a Colombia con Mall Plaza El Castillo, localizado en Cartagena de Indias, contó con una inversión de US\$95 millones y agregó un GLA 26.300 m<sup>2</sup>

## Proyectos – Próximas Aperturas



### Mall Plaza Egaña

- Tamaño arrendable : 94.000 m<sup>2</sup>
- Inversión: US\$ 212 millones
- Apertura: Cuarto trimestre 2013

### Mall Aventura Plaza Cayma



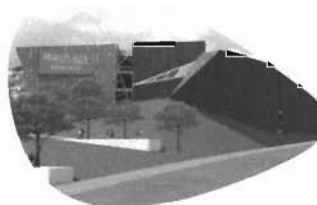
- Tamaño arrendable : 32.000 m<sup>2</sup>
- Inversión: US\$ 47 millones
- Apertura: 2014



### Mall Plaza Copiapó

- Tamaño arrendable : 46.000 m<sup>2</sup>
- Inversión: US\$ 97 millones
- Apertura: Cuarto trimestre 2013

### Mall Plaza Manizales



- Tamaño arrendable : 37.000 m<sup>2</sup>
- Inversión: US\$ 75 millones
- Apertura: 2014



### Mall Plaza Los Dominicos

- Tamaño arrendable : 87.000 m<sup>2</sup>
- Inversión: US\$ 232 millones
- Apertura: 2014

### Mall Plaza Puerto Barón



- Tamaño arrendable : 60.000 m<sup>2</sup>
- Inversión: US\$ 156 millones
- Apertura: 2015



# 03

## Antecedentes Financieros

## Agenda

- 01. Plaza S.A.
- 02. Hechos recientes

- 03. Antecedentes Financieros**
- 04. Características de la Emisión

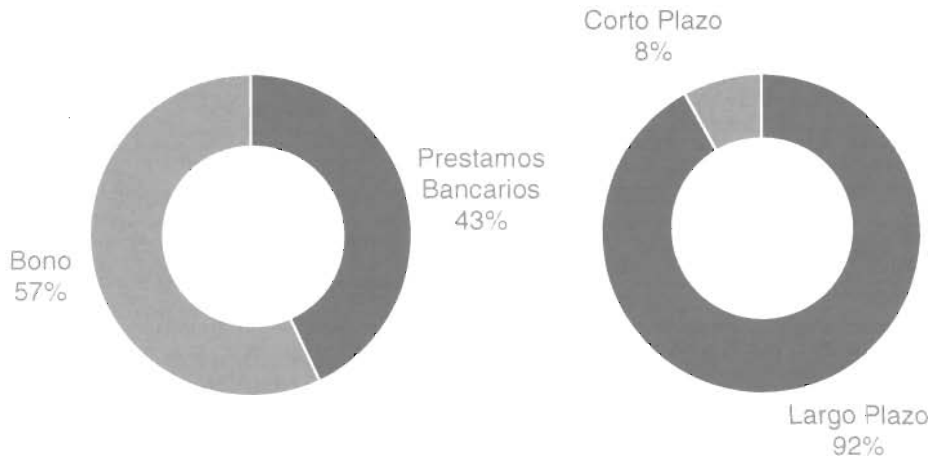
# Antecedentes financieros – Estados financieros Consolidados – Plaza S.A.

Estado de situación financiera (MM\$)	Jun-12	Dic-12	Jun-13	Δ (Dic/12-Jun/13)
Activos corrientes	136.636	130.389	102.896	
Activos no corrientes	1.874.492	1.946.724	2.064.723	
<b>Total activos</b>	<b>2.011.128</b>	<b>2.077.113</b>	<b>2.167.619</b>	+ 4,4%
Pasivos corrientes	41.549	62.671	101.527	
Pasivos no corrientes	826.033	866.261	884.318	
<b>Total pasivos</b>	<b>867.582</b>	<b>928.932</b>	<b>985.845</b>	+ 6,1%
Patrimonio atribuible a los controladores	1.083.822	1.081.828	1.106.894	
Participación no controladora	59.724	66.353	74.880	
<b>Total patrimonio</b>	<b>1.143.546</b>	<b>1.148.181</b>	<b>1.181.774</b>	+ 2,9%
<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>2.011.128</b>	<b>2.077.113</b>	<b>2.167.619</b>	

Estado de resultados (MM\$)	Jun-12	Dic-12	Jun-13	Δ (Jun/12-Jun/13)
Ingresos de actividades ordinarias	76.188	165.430	91.960	+ 20,7%
Costo de ventas	-12.196	-27.960	-16.451	
<b>Ganancia bruta</b>	<b>63.992</b>	<b>137.470</b>	<b>75.509</b>	+ 18,0%
Gasto de administración	-7.669	-17.186	-10.476	
Otros ingresos/gastos por función (neto)	-173	3.591	-735	
Costos financieros netos	-7.683	-16.623	-11.004	
Participación en ganancias de asociadas	375	904	551	
Diferencias de cambio y reajuste	-6.094	-11.057	-429	
<b>Ganancia antes de impuesto</b>	<b>42.749</b>	<b>97.099</b>	<b>53.415</b>	
Impuesto a las ganancias	-6.307	-47.784	-8.166	
<b>Ganancia</b>	<b>36.442</b>	<b>49.315</b>	<b>45.249</b>	+ 24,2%
<b>EBITDA MM\$</b>	<b>64.599</b>	<b>137.721</b>	<b>74.994</b>	+ 16,1%

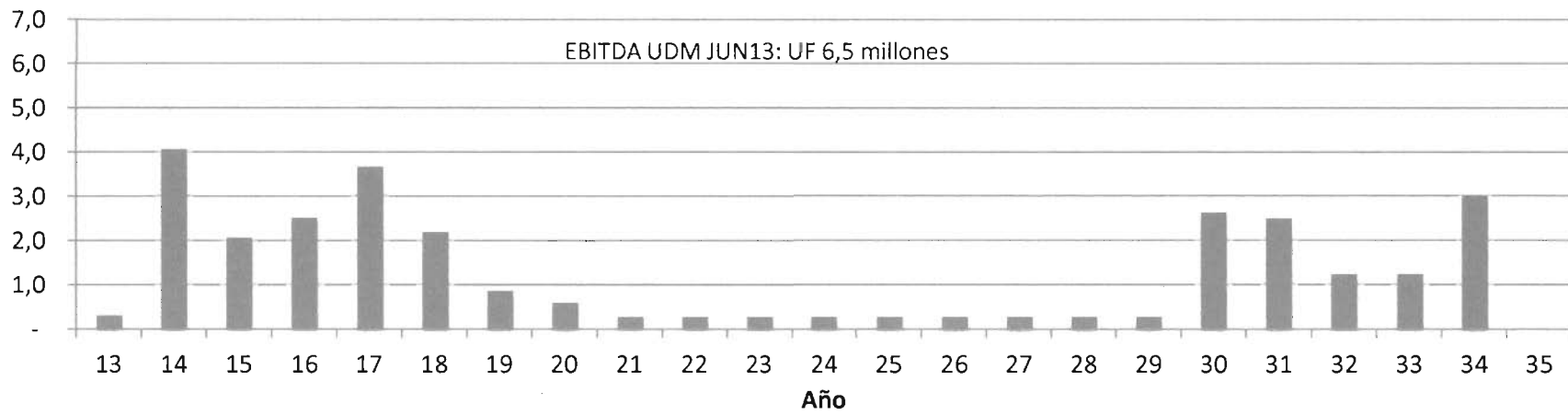
# Antecedentes financieros - Estructura de Endeudamiento

## Deuda Financiera (UF 30,2 millones)

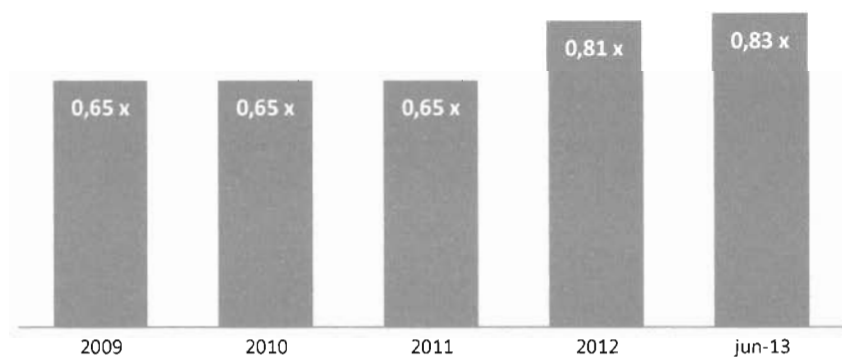
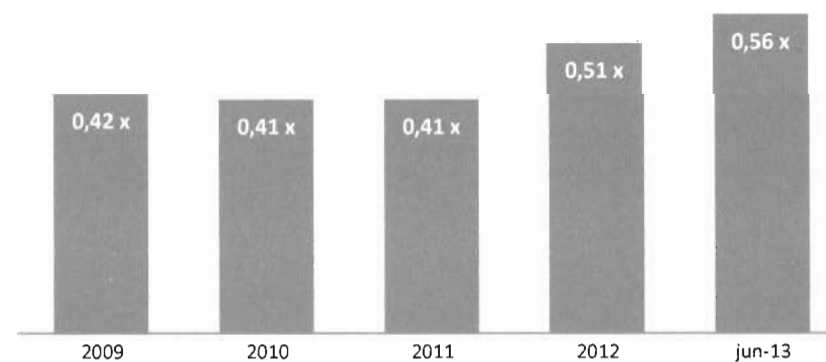
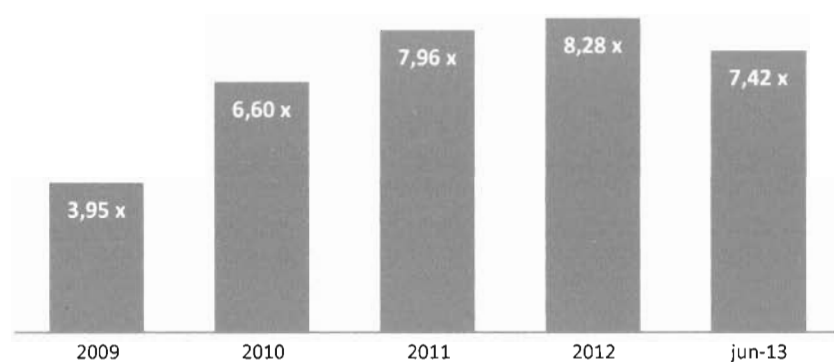


- Sólida calidad crediticia:
  - Fitch Ratings: AA
  - Humphreys : AA
- Deuda principalmente a largo plazo. Duration de 7,5 años
- Deuda 100% en UF, consistente con ingresos en UF
- Activos libres de hipotecas sobre deuda financiera neta es mayor a 3 veces.

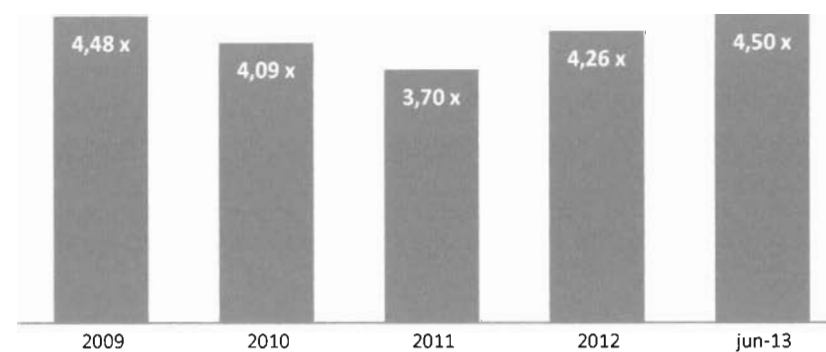
## Perfil de amortizaciones (UF millones)



Fuente: Plaza S.A.

Nivel de Endeudamiento<sup>(1)</sup>Nivel de Endeudamiento Financiero Neto<sup>(2)</sup>Cobertura de Gastos Financieros<sup>(3)</sup>

Deuda Financiera Neta / EBITDA UDM



Fuente: Plaza S.A.

(1) Pasivos / Patrimonio

(2) Deuda Financiera Neta / Patrimonio

(3) EBITDA / Gastos Financieros Netos



## Agenda

# 04

## Características de la Emisión

01. Plaza S.A.

02. Hechos recientes

03. Antecedentes Financieros

**04. Características de la Emisión**

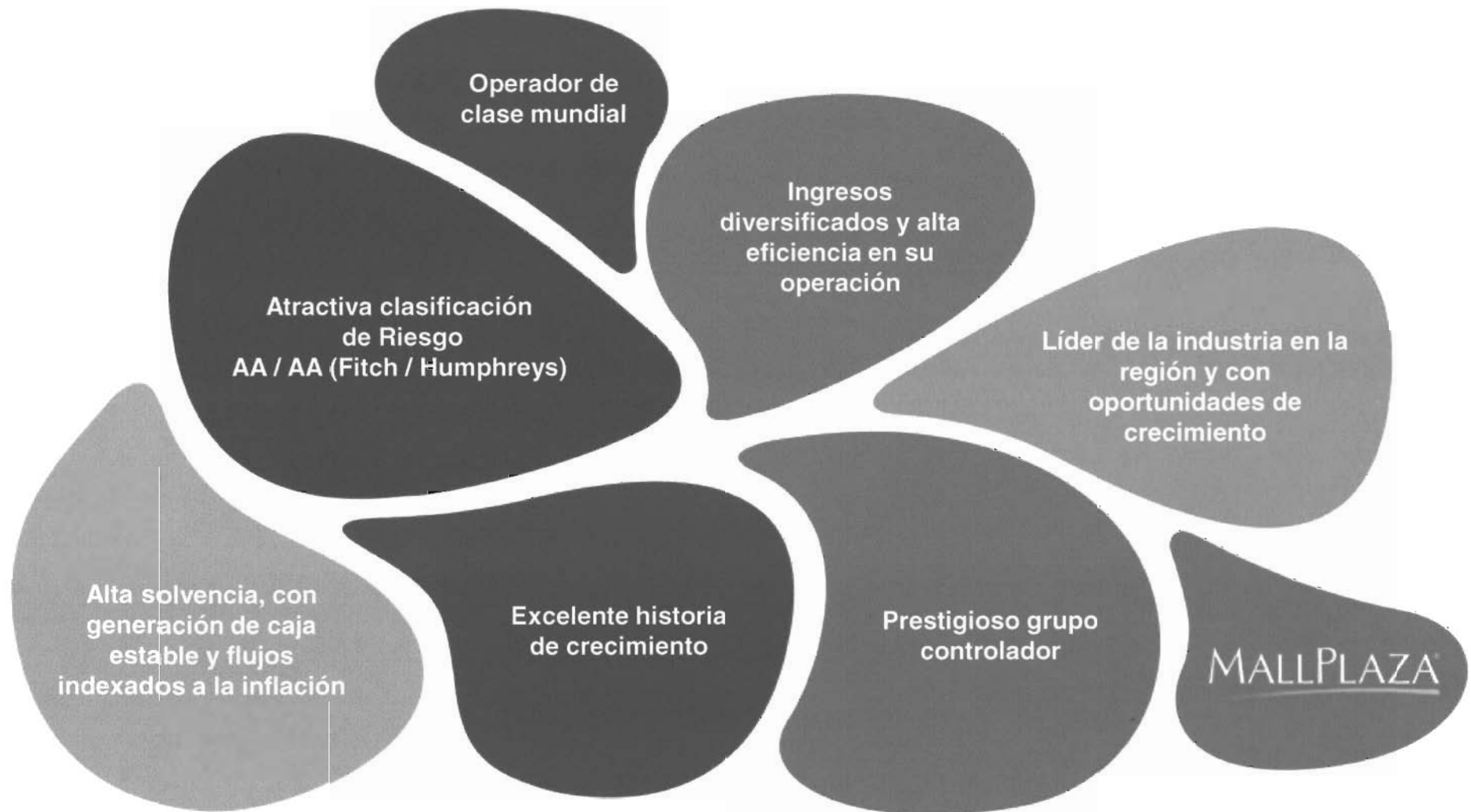


# 04 Características de la Emisión



Plaza S.A.			
Nombre Serie	L	M	N
Monto de las Series	CLP 103.450.000.000	UF 4.500.000	UF 4.500.000
Moneda	\$	UF	UF
Monto Máximo a colocar	UF 4.500.000 en conjunto Series L, M y N		
Uso de Fondo	50% para prepago de pasivos existentes y, 50% al financiamiento de inversiones		
Fecha Inicio devengo de intereses	15 de agosto de 2013		
Plazo	7 años con 3 de gracia	7 años con 3 de gracia	22 años <i>bullet</i>
Fecha de Vencimiento	15 de agosto de 2020	15 de agosto de 2020	15 de agosto de 2035
<i>Duration</i> aprox.	4,50 años	4,79 años	15,06 años
Rescate Anticipado	A partir del 15 de agosto de 2015	A partir del 15 de agosto de 2015	A partir del 15 de agosto de 2017
Mecanismo Rescate Anticipado	<i>Make whole</i> Par / Tasa de Referencia + <i>Spread</i> de Prepago		<i>Make whole</i> Par / Tasa de Referencia + <i>Spread</i> de Prepago; excepto a partir de 12 meses antes de la amortización de capital, donde será a Valor Par
<i>Spread</i> de Prepago	60 pbs		
Tasa de Carátula	6,20%	3,50%	3,80%
Intereses	Semestrales		
Principales Resguardos	i) Nivel de endeudamiento menor o igual a la deuda máxima ii) Activos esenciales de al menos 500.000 m <sup>2</sup> arrendables en Chile iii) <i>Cross default, cross acceleration, negative pledge</i> Mismos covenants de bonos anteriores		

# 04 Consideraciones de Inversión



Nombre	Cargo	Datos de Contacto
--------	-------	-------------------



- |                   |   |  |
|-------------------|---|--|
| ▪ Pablo Cortés    | ▪ Gerente Corporativo de Adm.y Finanzas | ▪ 2585 7009 / <a href="mailto:pablo.cortes@mallplaza.cl">pablo.cortes@mallplaza.cl</a>       |
| ▪ Cristián Valdés | ▪ Gerente de Adm. y Finanzas Chile      | ▪ 2585 7031 / <a href="mailto:cristian.valdes@mallplaza.cl">cristian.valdes@mallplaza.cl</a> |
| ▪ Ariel Márquez   | ▪ Subgerente de Finanzas Corporativas   | ▪ 2585 7027 / <a href="mailto:ariel.marquez@mallplaza.cl">ariel.marquez@mallplaza.cl</a>     |



### Distribución

- |                          |  |  |
|--------------------------|--|--|
| ▪ Juan Pablo Echeverría  | ▪ Gerente Área de Ventas y Estructurados | ▪ 2653 6151 / <a href="mailto:jpecheverria@bancochile.cl">jpecheverria@bancochile.cl</a> |
| ▪ Juan Cristóbal Peralta | ▪ Head of Syndication                    | ▪ 2653 0989 / <a href="mailto:jcperalta@bancochile.cl">jcperalta@bancochile.cl</a>       |

### Estructuración

- |                 |            |  |
|-----------------|------------|--|
| ▪ Jorge Muñoz   | ▪ Gerente  | ▪ 2338 8511 / <a href="mailto:jmunoz@bancochile.cl">jmunoz@bancochile.cl</a>   |
| ▪ Matías Ferrer | ▪ Analista | ▪ 2338 8537 / <a href="mailto:mferrer@bancochile.cl">mferrer@bancochile.cl</a> |
| ▪ Alfredo Tagle | ▪ Analista | ▪ 2338 8773 / <a href="mailto:atagles@bancochile.cl">atagles@bancochile.cl</a> |



### Distribución

- |                       |                               |  |
|-----------------------|-------------------------------|--|
| ▪ Gonzalo Covarrubias | ▪ Socia - Gerente Renta Fija  | ▪ 2450 1635 / <a href="mailto:gcovarrubias@imtrust.cl">gcovarrubias@imtrust.cl</a> |
| ▪ Guido Riquelme      | ▪ Gerente Negocios Renta Fija | ▪ 2446 1712 / <a href="mailto:griquelme@imtrust.cl">griquelme@imtrust.cl</a>       |

### Estructuración

- |                       |                   |  |
|-----------------------|-------------------|--|
| ▪ Sergio Merino       | ▪ Socio - Gerente | ▪ 2450 1601 / <a href="mailto:smertino@imtrust.cl">smertino@imtrust.cl</a>         |
| ▪ Benjamín Ruiz-Tagle | ▪ Analista Senior | ▪ 2446 1767 / <a href="mailto:bruiztagle@imtrust.cl">bruiztagle@imtrust.cl</a>     |
| ▪ Julio Covarrubias   | ▪ Analista        | ▪ 2450 1642 / <a href="mailto:jcovarrubias@imtrust.cl">jcovarrubias@imtrust.cl</a> |

An architectural rendering of a modern, multi-story shopping mall at dusk. The building features large glass windows and balconies, with interior lights glowing. A prominent logo for 'MALLPLAZA' is overlaid in the center. The foreground shows a street with a crosswalk, a few cars, and people walking. The sky is dark with some clouds.

MALLPLAZA®