JTB – Propuesta de Actualización de Covenant

Mallplaza Vespucio, Santiago, Chile.

CONTEXTO

Cambio de contable de las Propiedades de Inversión

- El 29 de Agosto de 2023, el Directorio de Plaza SA, de acuerdo a lo facultado por la norma y con el objeto de reflejar mejor el valor patrimonial y económico de sus negocios inmobiliarios, acordó adoptar el modelo de "Valor Razonable" para valorizar las propiedades de inversión de la Sociedad. Esta nueva política contable genera un efecto en los *covenants* contenida en los contratos de bonos celebrados por Plaza S.A. que, si bien no obliga a la sociedad a modificar éstos –ya que cuple con todos los estándares IRFS-, Plaza S.A ha considerado hacer un ajuste para acercarse a los criterios originales considerados para la definición de los *covenants*.

Covenant de Deuda Máxima y efectos cambio Política Contable

- Plaza SA comenzó a emitir bonos a partir del año 2009, bajo una normativa contable PCGA. El *covenant* que tenían las líneas eran Deuda Financiera Neta/Patrimonio <2 veces
- Una vez que la contabilidad de Plaza S.A. pasa a IFRS, se adapta el covenant Deuda Financiera Neta/Patrimonio <2 veces, a uno de "Deuda Máxima", el cual equivale al endeudamiento máximo que podría tener la compañía manteniendo el covenant original. Dicho covenant fue diseñado para una contabilidad bajo estándar IRFS midiendo sus Propiedades de Inversión a Costo Histórico.
- Al realizar el cambio contable en las Propiedades de Inversión, se generó una holgura en el *covenant* de UF 30 millones
- Adicionalmente, las Propiedades de Inversión se ajustan por UF y el *Covenant* de Deuda Máxima adiciona la corrección Monetaria, lo que genera que se contabilice dos veces la inflación en las Propiedades de Inversión.

Propuesta a la Junta de Tenedores de Bonos

- Volver el *covenant* mencionado a su origen, Deuda Financiera Neta/ Patrimonio < 2, con el objeto de:
    - No generar un impacto en los Tenedores de Bonos, de modo que el ajuste contable les resulte indiferente
    - Simplificar el cálculo del *covenant*
    - Reducir la holgura que origina el efecto de Revalorización en las Propiedades de Inversión a Valor Razonable

- En caso, el cambio propuesto a la Junta de Tenedores de Bonos no se apruebe, el covenant seguirá siendo el vigente de Deuda Máxima.

Recuerda etiquetar tus correos para proteger nuestra información. tanto para correos como archivos de office. Las etiquetas de información son Publica, Interna, Confidencial y Altamente Confidencial.

Covenant Bonos Plaza S.A. previo a la implementación de IFRS: Deuda Financiera Neta sobre Patrimonio Total no superior a 2 veces

Restricciones Bonos

Nivel de Endeudamiento:

Mantener al cierre de los estados financieros trimestrales, un nivel de endeudamiento no superior a 2,0 veces, medido desde la base de sus estados financieros consolidados. Para estos efectos, el nivel de endeudamiento estará definido como la razón entre la deuda financiera neta sobre el patrimonio total, entendiéndose por patrimonio total a la suma de las cuentas "Total Patrimonio" e "Interes Minoritario" de la consolidada de Plaza S.A. Se entiende por deuda financiera neta, para estos efectos, el resultado de la suma de todos los pasivos financieros del Emisor que paguen intereses, sean

i/ créditos bancarios; más
ii/ bonos; más
iii/ obligaciones con el público de largo plazo /bonos/; más
iv/ efectos de comercio u otros;
menos el resultado de la suma de
i/ disponible; más
ii/ inversiones en depósitos a plazo; más
iii/ valores negociables; más
iv/ pactos de retroventa contabilizados en la cuenta otros activos circulantes

Para determinar el Nivel de Endeudamiento consolidado, se considerará como un pasivo financiero del Emisor el monto de todos los avales, fianzas simples o solidarias, codeudas solidarias u otras garantías, personales o reales, que éste o sus Filiales hubieren otorgado para caucionar obligaciones de terceros, con excepción de: (i) las otorgadas por el Emisor o sus Filiales por obligaciones de otras Filiales del Emisor; y (ii) aquéllas otorgadas por sociedades Filiales por obligaciones del Emisor.

Recuerda etiquetar tus correos para proteger nuestra información. tanto para correos como archivos de office. Las etiquetas de información son Publica, Interna, Confidencial y Altamente Confidencial.

Covenant Deuda Máxima - Plaza S.A. a Junio 2023

El Nivel de Endeudamiento Máximo en cada fecha de cierre de los Estados Financieros, definido en la Cláusula Décima, número Uno, del Contrato de Emisión, corresponderá a:

Deuda Máxima i = (Deuda Máxima i-1 + Variación Efectivo i – Garantías a Terceros i) + 2 x (Variación Patrimonio i + Corrección Monetaria Propiedades de Inversión en Chile i-1 + Ajuste Propiedades de Inversión fuera de Chile i-1)

Período 0: 31/12/2009; Período 1: 31/03/2010; Período 2: 30/06/2010; Período 3: 30/09/2010; Período 4: 31/12/2010; Período 5: 31/03/2011, en adelante.

- Período i: Último día del mes calendario del trimestre correspondiente a los últimos Estados Financieros presentados a la CMF,
- Período i-1: Último día del mes calendario del trimestre correspondiente a los penúltimos Estados Financieros presentados a la CMF.
- UF i: Valor de la Unidad de Fomento al Período i.
- UF i-1: Valor de la Unidad de Fomento al Período i-1.
- Deuda Máxima i: Es el Nivel de Endeudamiento Máximo en Unidades de Fomento correspondiente al Período i para Plaza S.A. consolidado.
- Deuda Máxima i-1 : Es el Nivel de Endeudamiento Máximo en Unidades de Fomento correspondiente al Período i-1 para Plaza S.A. consolidado.
- Para el cálculo de la Deuda Máxima i al día 31 de marzo de 2010, la Deuda Máxima i-1 será el valor en UF al 31/12/2009 equivalente a i) 2 veces la sumatoria del "Total Patrimonio" más "Interés Minoritario"; más ii) la sumatoria de las siguientes cuentas de activos: Disponible, inversiones en depósitos a plazo, valores negociables y pactos de retroventa de la cuenta Otros activos circulantes; y menos iii) Garantías a Terceros. Estos valores se obtendrán del balance consolidado de Plaza S.A. al 31/12/2009 bajo la norma contable chilena vigente a esta fecha publicado en la CMF.
- Variación de efectivo i: Es el valor en UFi que resulta de restar al valor del activo Efectivo y Equivalentes al Efectivo del Periodo i , el valor del activo Efectivo y Equivalentes al Efectivo del Periodo i-1.
- Variación Patrimonio i: Será el valor que resulta de restar i) el monto que resulte de sumar el "Total Patrimonio" más el valor del pasivo "Dividendos por Pagar" correspondiente al Período i, ii) el monto que resulte de sumar la cuenta "Total Patrimonio" más el valor del pasivo "Dividendos por Pagar", correspondiente al Período i-1; y iii) todo lo anterior dividido por el valor de la UFi.
- Solo para la Variación Patrimonio del 31 de diciembre de 2016, se debe adicionalmente restar la diferencia entre (i) la revalorización de las propiedades de inversión realizada con esta fecha, por la re-adopción de IFRS, equivalente a $454.824.534.000, y (ii) el pasivo por Impuestos Diferidos asociados al ajuste por revalorización de las "Propiedades de Inversión" al 31 de diciembre de 2016, equivalente a $122.799.513.000, debido a la misma re adopción de esta fecha.
- Corrección Monetaria Propiedades de Inversión Chilei-1: Será el monto expresado en UFi que resulte de: i) el rubro de activos "Propiedades de Inversión" de Plaza S.A. consolidado en Chile en el Período i-1, neto de depreciación acumulada, menos ii) el rubro del pasivo "Pasivo por Impuestos Diferidos" asociados a "Propiedades de Inversión" en Chile, menos iii) el ajuste por revalorización de la cuenta "Propiedades de Inversión" al 31 de diciembre de 2009, debido a la primera aplicación de IFRS, cuyo valor fue de $874.483.983.000, adicionalmente para los cálculos a partir del 31 de diciembre de 2016 se sumará $454.824.534.000, debido a la re-adopción de IFRS efectuado en los estados financieros de Plaza S.A. de fecha 31 de diciembre de 2016, más iv) el pasivo por Impuestos Diferidos asociados al ajuste por revalorización de las "Propiedades de Inversión" al 31 de diciembre de 2009, debido a la primera aplicación de IFRS, cuyo valor fue de $148.662.277.000, adicionalmente para los cálculos a partir del 31 de diciembre de 2016 se sumará $ 122.799.513.000, debido a la re-adopción de IFRS efectuado en los estados financieros de Plaza S.A. de fecha 31 de diciembre de 2016; y v) todo lo anterior multiplicado por la variación porcentual entre los valores de UFi y UFi-1.
- Ajuste Propiedades de Inversión fuera de Chile i-1: Corresponde al ajuste por las "Propiedades de Inversión" que Plaza S.A. y/o sus filiales posean fuera de Chile, calculado de la siguiente forma: i) La sumatoria en dólar de los Estados Unidos de América del Período i del valor de los activos Propiedades de Inversión en cada país del Período i-1 en su moneda local, neto de depreciación acumulada, reajustado según variación porcentual de dicha moneda respecto del dólar de los Estados Unidos de América entre el Período i y el Período i-1 ; ii) multiplicado por el valor en pesos chilenos del dólar de los Estados Unidos de América al Período i; y iii) dividido por la UF i

Recuerda etiquetar tus correos para proteger nuestra información. tanto para correos como archivos de office. Las etiquetas de información son Publica, Interna, Confidencial y Altamente Confidencial.

REDACCIÓN NUEVO COVENANT

Nivel de Endeudamiento: Mantener al cierre de los Estados Financieros trimestrales, ***un Nivel de Endeudamiento, definido como la razón entre Deuda Financiera Neta y Patrimonio Total, menor o igual a 2,0 veces****. Para estos efectos, se entenderá por Deuda Financiera Neta a la suma de las cuentas "Otros pasivos financieros corrientes" y "Otros pasivos financieros no corrientes" menos el resultado de la suma de la cuenta "Efectivo y equivalentes al efectivo" e inversiones en depósitos a plazo o pactos de retrocompra mayores a 90 días de la cuenta "Otros activos financieros corrientes"; y por Patrimonio Total a la suma de las cuentas "Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora" y "Participaciones no controladoras".*

Se deja expresa constancia que para efectos del cálculo del Nivel de Endeudamiento, se incluye dentro de la Deuda Financiera Neta el monto de todos los avales, fianzas simples o solidarias, codeudas solidarias u otras garantías, personales o reales, que el Emisor o sus Filiales hubieren otorgado para caucionar obligaciones de terceros, con excepción de: (i) las otorgadas por el Emisor o sus Filiales por obligaciones de otras Filiales del Emisor; y (ii) aquéllas otorgadas por sociedades Filiales por obligaciones del Emisor. En los Estados Financieros del Emisor, se incluirá una nota que contendrá todos los antecedentes que se utilizarán para el cálculo del Nivel de Endeudamiento, incluyendo las adiciones por avales, fianzas simples o solidarias, codeudas solidarias u otras garantías, personales o reales, que el Emisor o sus filiales hubieren otorgado para caucionar obligaciones de terceros, así como también las excepciones señaladas en los literales (i) y (ii) anteriores.

Recuerda etiquetar tus correos para proteger nuestra información. tanto para correos como archivos de office. Las etiquetas de información son Publica, Interna, Confidencial y Altamente Confidencial.

COVENANT PROPUESTO VS DEUDA MAXIMA

- Para homologar ambos *covenants* se debe examinar la máxima deuda que podría tomar Plaza bajo una esquema Deuda Financiera Neta / Patrimonio < 2x, despejando la deuda en la siguiente ecuación:

$$\frac{Deuda\ Máxima\ - Efectivo\ y\ Equivalentes}{Patrimonio} = 2 \rightarrow Deuda\ Máxima = 2 * Patrimonio + Efectivo\ y\ Equivalentes$$

- De esta forma, el *Covenant* Propuesto vs el *covenant* actual de deuda Máxima, se comporta de la siguiente manera:

Miles de UF	jun-23	mar-23	dic-22	dic-21
Covenant Propuesto	141.715	No se Mide	147.108	153.953
Covenant Deuda Maxima	173.085	139.705	147.917	128.735

- Como se puede apreciar, a partir de diciembre 2022, ambos *covenants* convergen, y ya para junio 2023 (con revalorización de las propiedades de Inversión), el Covenant actual de Deuda Máxima comienza a divergir, generándose holguras de UF 30 millones.

- El *covenant* propuesto, se encuentra en línea con la medición a Marzo 2023, que es la mediación previa a la revalorización.

- Con lo anterior, buscamos ajustar el *covenant* al original y mantener los valores en línea con el Covenant de Deuda Máxima.

- De esta manera se simplifica la medición y se ajusta a los valores originales.

Recuerda etiquetar tus correos para proteger nuestra información. tanto para correos como archivos de office. Las etiquetas de información son Publica, Interna, Confidencial y Altamente Confidencial.

Covenant Deuda Máxima - Plaza S.A. a Junio 2023

Deuda Máxima Según Covenant Bonos Líneas 583, 584, 669, 670, 767, 979 y 980 al 30 de junio de 2023.

	Moneda	Al 30 de junio del 2023	Al 31 de marzo del 2023 (1)	Fuente de Información
Período i		30-06-2023	31-03-2023	
Período i-1		31-03-2023	31-12-2022	
UF i	$/UF	36.089,48	35.575,48	
UF i-1	$/UF	35.575,48	35.110,98	
Efectivo y Equivalentes al Efectivo del Período i	Miles $	133.559.761	281.872.946	Estado Situación Financiera período i
Efectivo y Equivalentes al Efectivo del Período i-1	Miles $	281.872.946	301.762.494	Estado Situación Financiera período i-1
Variación Efectivo i	Miles $	(148.313.185)	(19.889.548)	
Variación Efectivo i	**Miles UF**	**(4.110)**	**(559)**	
Garantías a Terceros i	**No hay**	-	-	
Total Patrimonio i	Miles $	2.490.425.779	1.806.945.574	Estado Situación Financiera período i
Dividendos por Pagar i	Miles $	13.682	1.033.925	Nota 16 - Estados Financieros período i
Total Patrimonio i-1	Miles $	1.806.945.574 (2)	1.955.611.789	Estado Situación Financiera período i-1
Dividendos por Pagar i-1	Miles $	1.033.925	1.033.925	Nota 16 - Estados Financieros período i-1
Variación Patrimonio i	Miles $	682.459.962	(148.666.215)	
Variación Patrimonio i	**Miles UF**	**18.910**	**(4.179)**	
Propiedades de Inversión i-1 a	Miles $	2.848.807.644 (2)	2.853.203.203	Estado Situación Financiera período i-1
Impuestos Diferidos Propiedades de Inversión i-1 b	Miles $	419.343.222 (2)	416.056.141	Nota 14.2 - Estados Financieros período i-1
Ajuste por revalorización inicial de Prop. de Inversión a IFRS c	Miles $	874.483.983	874.483.983	Nota 4 - 4.1 - Estados Financieros al 31.12.2010
Impuestos diferidos por revalorización inicial de Prop. de Inv. d	Miles $	148.662.277	148.662.277	
Ajuste por revalorización inicial de Prop. de Inversión a IFRS e	Miles $	454.824.534	454.824.534	
Impuestos diferidos por revalorización inicial de Prop. de Inv. f	Miles $	122.799.513	122.799.513	
Variación Porcentual UF g	Miles $	1,44%	1,32%	
Corrección Monetaria Propiedades de Inversión Chile i-1	Miles $	19.817.343	18.247.426	
Corrección Monetaria Propiedades de Inversión Chile i-1	**Miles UF**	**549**	**513**	
Ajuste Propiedades de Inversión fuera de Chile i-1	**Miles UF**	**(715)**	**(160)**	
Deuda Máxima i-1	Miles UF	139.705	147.917	
Deuda Máxima i	**Miles UF**	**173.085**	**139.705**	

Recuerda etiquetar tus correos para proteger nuestra información. tanto para correos como archivos de office. Las etiquetas de información son Publica, Interna, Confidencial y Altamente Confidencial.