



# Revisión de Resguardos Financieros

Santiago, Diciembre 2011



enJOY SANTIAGO



ANTOFAGASTA



COQUIMBO



VIÑA DEL MAR



PUCON



SANTA CRUZ



MENDOZA

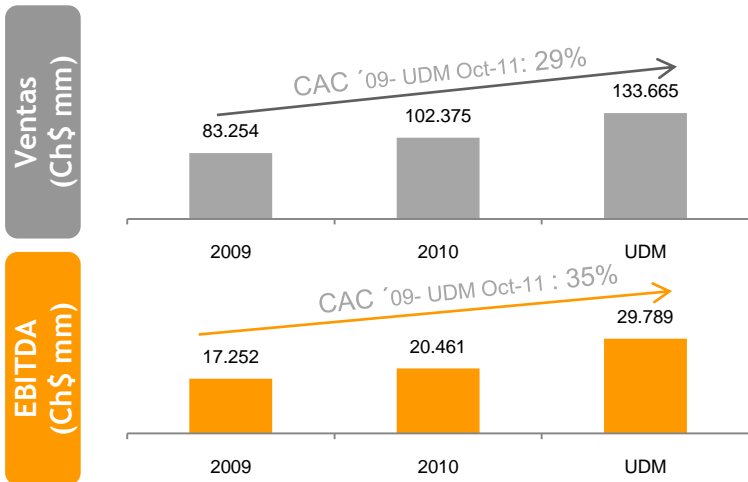
# Estructura de Endeudamiento Actual

Características	Serie A	Serie C	Serie D	Serie E
Plazo	5 años	14 años	5 años	14 años
Periodo de gracia	3 años	7 años	3 años	7 años
Moneda	UF	UF	CLP	UF
Pago de intereses y amortizaciones	Semestrales			
Amortización del capital	Igual a partir del 20 de diciembre de 2013	Igual a partir del 20 de diciembre de 2017	Igual a partir del 20 de diciembre de 2013	Igual a partir del 20 de diciembre de 2017
Tasa de interés	4,0%	4,75%	7,00%	4,25%
Fecha Inicio devengo de intereses	20 de Junio de 2010			
Monto Colocado	1.000.000	2.000.000	21.300.000.000	1.000.000
Clasificación de riesgo	A- ICR (Mayo 2010)			
	BBB+ Fitch Ratings (Junio de 2011)			
Opción de rescate anticipado	A partir del 20 de Diciembre de 2011			
	Al mayor valor entre: valor par y valor de flujos del bono descontados a la Tasa Referencial más 1,0%			

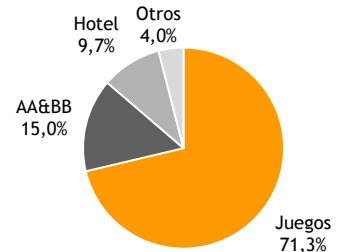
	Dic-2010	Dic-2011	Dic-2012	Dic-2013 en adelante
<i>Leverage</i> (Deuda Financiera Neta sobre Patrimonio Neto)	3,0x	3,0x	2,5x	2,0x
Deuda Financiera Neta sobre EBITDA	N.A.	5,0x	4,5x	4,0x
Mantener activos libres de garantías por [x] veces las deuda financiera sin garantía	1,0x	1,15x	1,30x	1,50x

# Sólida Evolución del Negocio en el Largo Plazo...

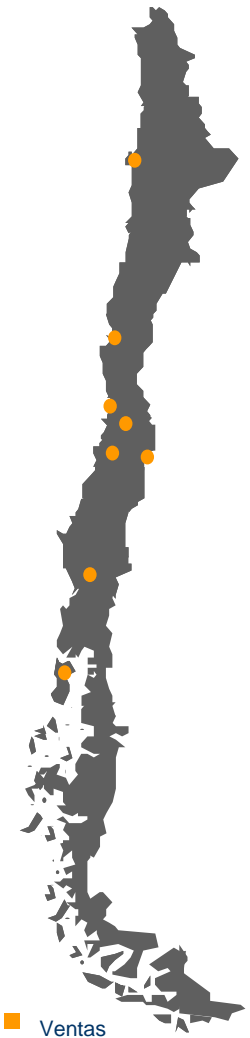
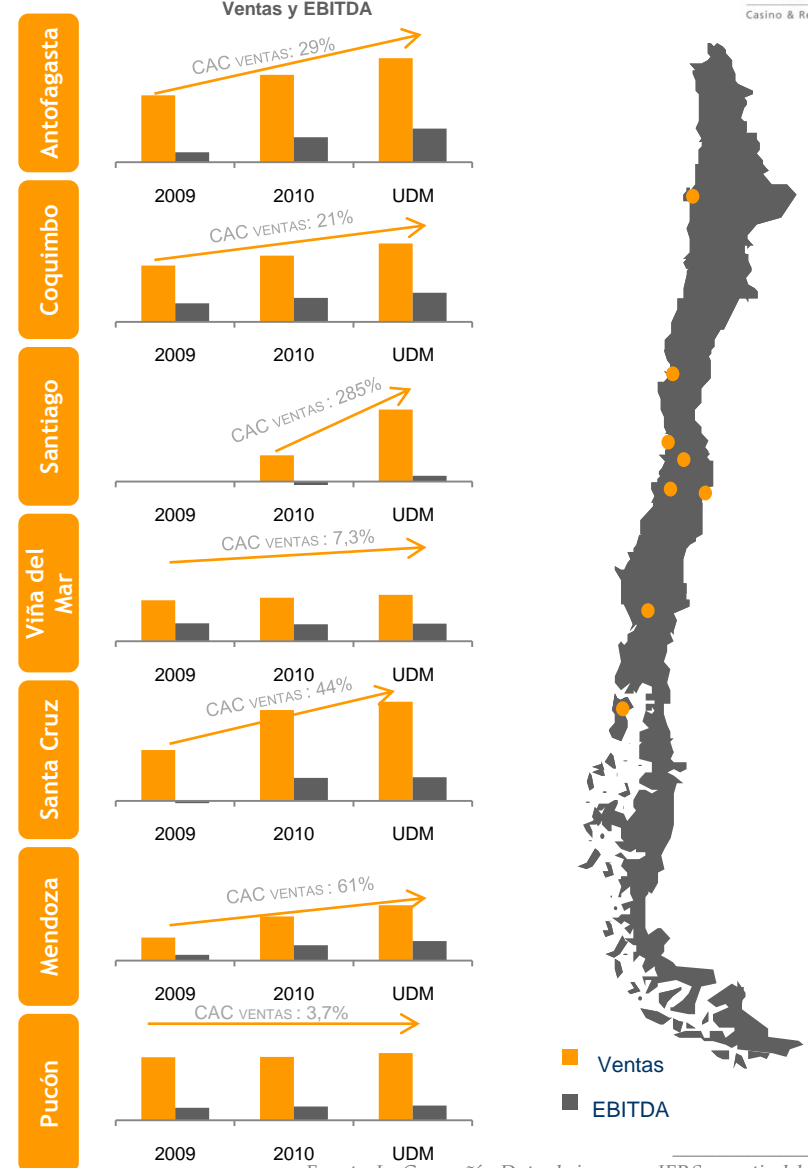
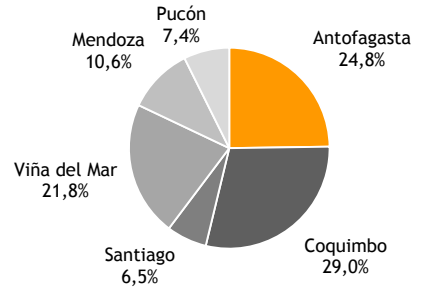
- Las ventas y EBITDA de Enjoy han experimentado un crecimiento sostenido desde su IPO en 2009
- Enjoy ha aumentado su EBITDA desde el año 2009 a una tasa del 35% anual
- La Compañía superó una importante etapa de inversión y puesta en marcha de sus principales proyectos



Descomposición Ventas



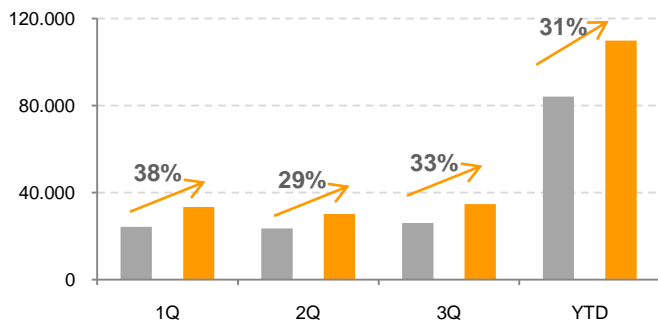
Descomposición EBITDA



# ... y Excelente Desempeño en 2011

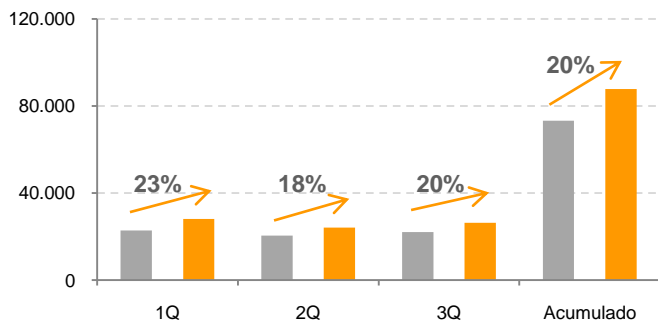
Ventas (Ch\$ millones)

Enjoy FECU

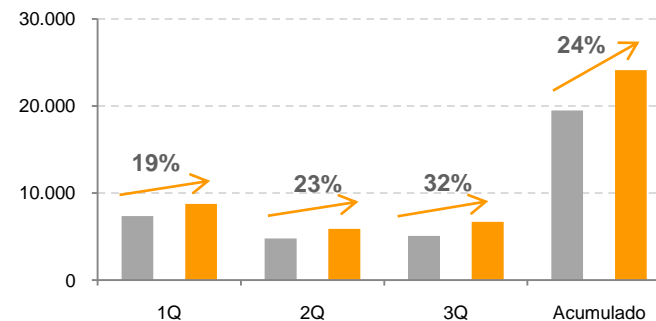
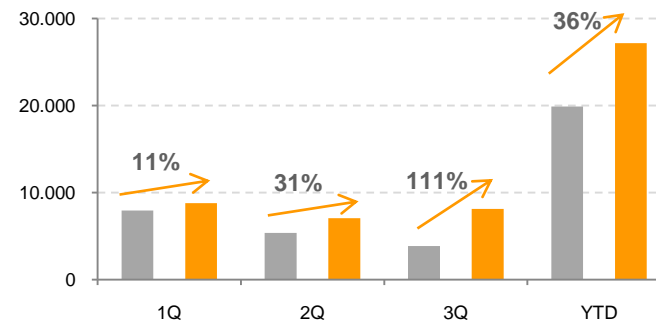


EBITDA (Ch\$ millones)

Same Store Sales (1)

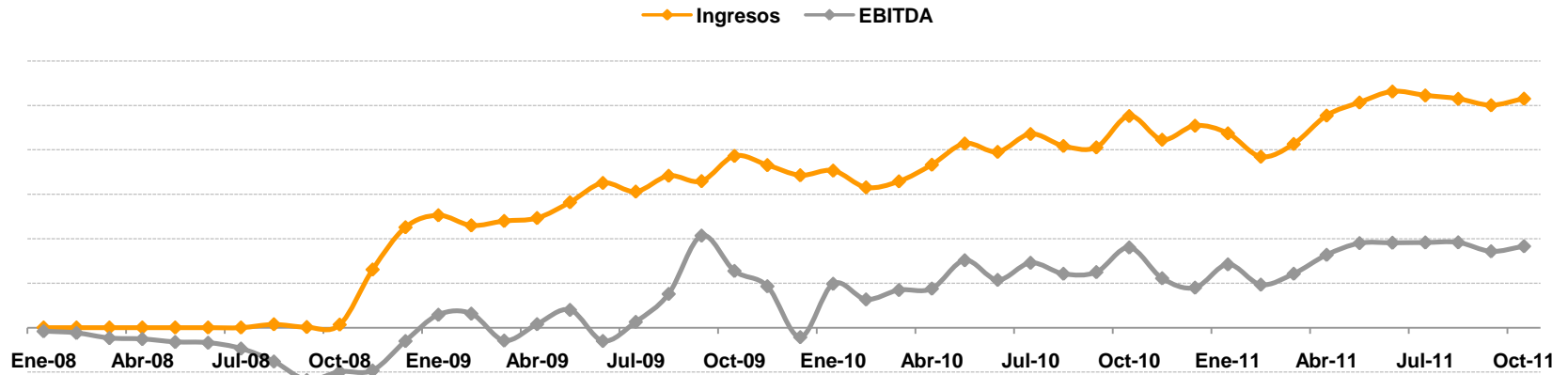


■ 2010 ■ 2011

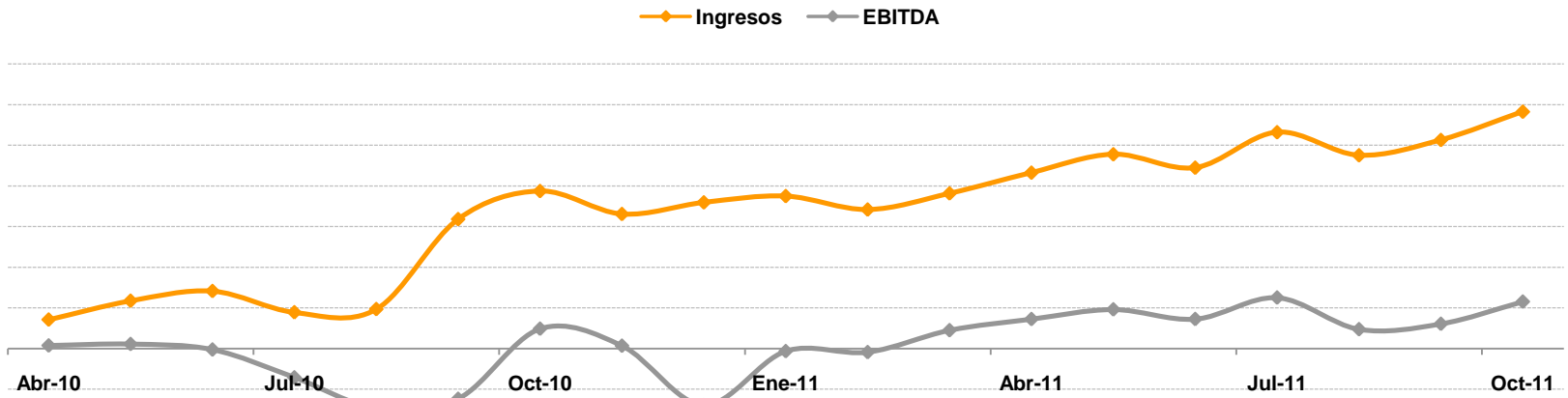


# Nuevos Proyectos con Sostenido Crecimiento

Antofagasta



Santiago



# Enjoy Santiago



Proyecto Original	Descripción	Inversión	Fecha Límite
-	Compra de Casino Original	US\$ 130 mm	Diciembre 2010
Etapa 1	Remodelación del Casino, Bares, Restaurantes y Estacionamientos		Diciembre 2010
Etapa 2	Construcción Hotel 5 estrellas con 120 habitaciones, Spa		Diciembre 2010
Etapa 3	Ampliación del Casino de 900 a 1.400 máquinas y mejoras al proyecto	US\$ 45 mm	A futuro



## Proyecto Exitoso desde el Inicio

- Alta demanda observada en los meses de marcha blanca



## Terremoto

- Debido al terremoto de febrero de 2010 y las necesidades de focalizar esfuerzos en la reconstrucción del país, la Superintendencia de Casinos aumenta los plazos para terminar el Proyecto Integral (Decreto Supremo N° 1.189)



## Adelanto Construcción Etapa 3

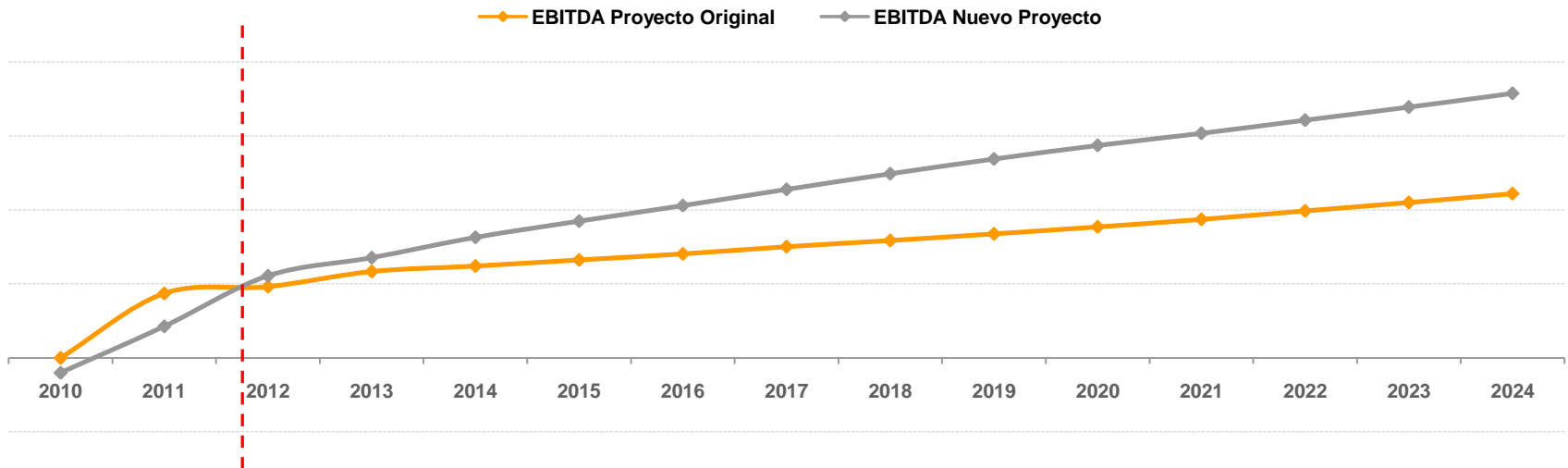
- Dado el aumento de plazos y el éxito del proyecto, se decide desarrollar la Etapa 3, lo que significó una mayor inversión por **UF 936.157**
- Extensión de proyecto retrasa 1 año el inicio de la oferta integral, desplazando el crecimiento de los flujos y aumentando la proyección de Ingresos y EBITDA a contar del año 2012 por sobre el proyecto original



# Proyecto Rinconada

## Evolución de EBITDA Enjoy Santiago

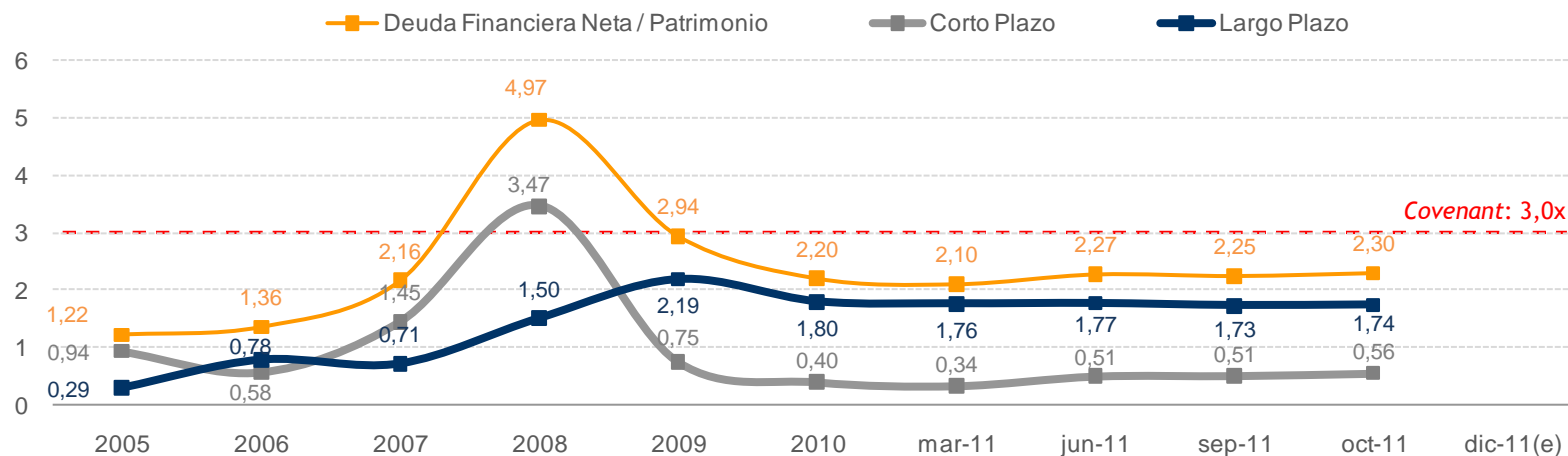
- Ampliación del proyecto permite un mejor comportamiento de los flujos en relación a estimación inicial en los años posteriores al 2012, afectando el *covenant* Deuda Financiera Neta/EBITDA en el corto plazo



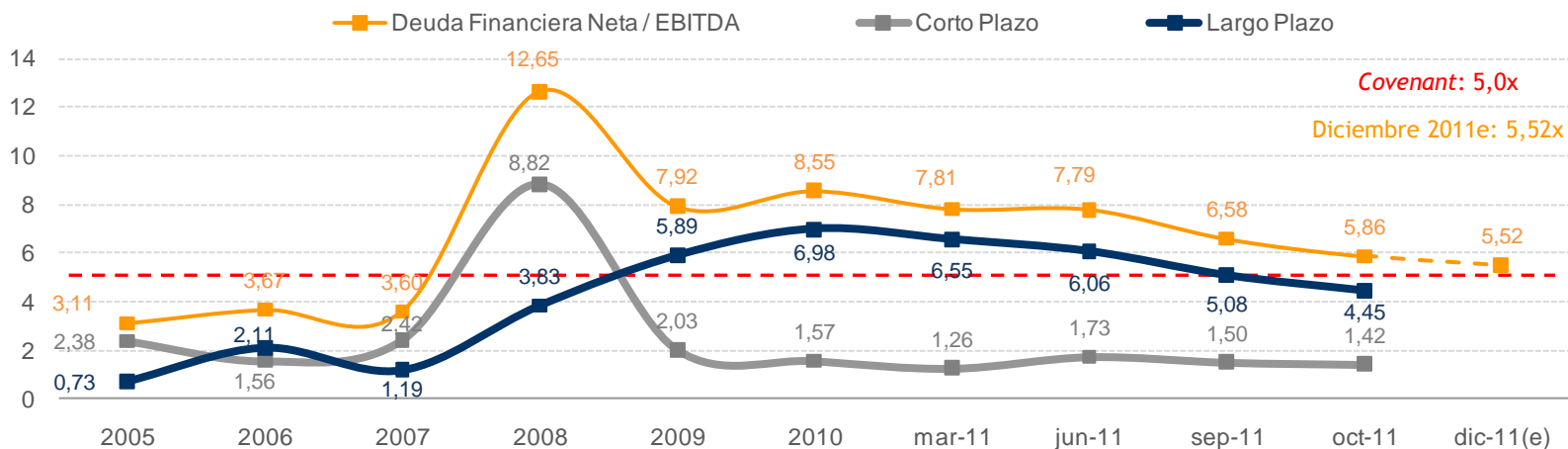
(Ch\$ millones)	2011 (E)	
	Escenario Actual	Proforma Escenario Original
Deuda Financiera Neta	180.000	154.500
EBITDA*	32.600 <sup>(1)</sup>	37.100
Deuda Financiera Neta / EBITDA	5,52x	4,16x

# Evolución Indicadores Financieros

Deuda Financiera Neta / Patrimonio (1)



Deuda Financiera Neta / Ebitda (2)



Fuente: La Compañía.

1.  $(\text{Pasivos Financieros} - \text{Efectivo y Equivalentes al Efectivo}) / (\text{Patrimonio Total})$
2.  $(\text{Pasivos Financieros} - \text{Efectivo y Equivalentes al Efectivo}) / (\text{EBITDA})$



# Conclusiones

- La decisión de ampliar Enjoy Santiago y mejorar el proyecto original, aun cuando desplazó en 1 año la puesta en marcha de la oferta integral, mejora los fundamentos, fortalezas y proyecciones del negocio
- Todas las operaciones de Enjoy, están demostrando un sostenido crecimiento (Ventas UDM: 30,5% y EBITDA UDM: 36,4%)
- Enjoy se encuentra debidamente capitalizada con un ratio DFN / Patrimonio de 2,3 veces v/s un *covenant* de 3,0 veces
- Producto de la ampliación de Santiago, Enjoy enfrenta un desfase temporal de la convergencia a los ratios establecidos, situación que se normaliza dentro de 1 año con la normal maduración de sus nuevos proyectos

## Propuesta

- Si bien, por la naturaleza de este tipo de proyectos, el contrato contempla un período de holgura para el cumplimiento del ratio, la Compañía en su política de transparencia con el mercado y con el ánimo de resolver con la debida anticipación una eventual situación de incumplimiento propone lo siguiente:

1. La ampliación de 1 año para la aplicación del *covenant* financiero de Deuda Financiera Neta sobre EBITDA, resultando:

Deuda Financiera Neta / EBITDA	Dic - 2011	Dic -2012	Dic- 2013	Dic-2014 en adelante
Situación Actual	5,0x	4,5x	4,0x	4,0x
Situación Propuesta	N.A.	5,0x	4,5x	4,0x

2. Aclaración semántica respecto del período de aplicación de *covenants* para reflejar que considera cumplimientos a finales de cada año

- Pago ofrecido: 10 puntos básicos por el valor nominal de los bonos pagaderos *upfront*
- Los otros *covenants* (Deuda Financiera Neta sobre Patrimonio y la Mantención de Activos Libres de Garantías), se mantienen según lo establecido en el contrato

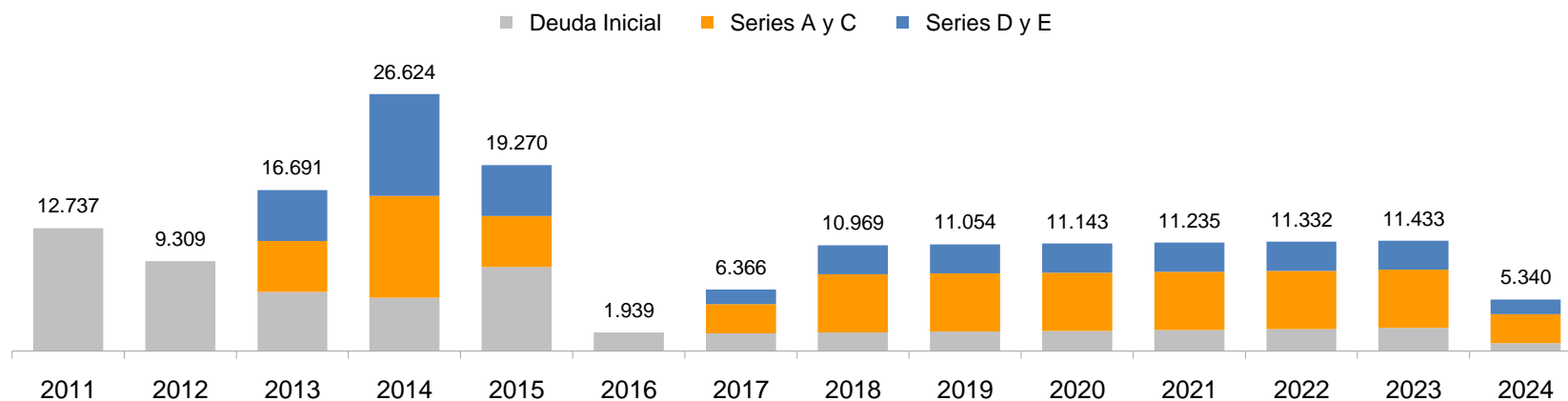
# Calendario

Diciembre				
L	M	M	J	V
28	29	30	1	2
5	6	7	8	9
12	13	14	15	16
19	20	21	22	23
26	27	28	29	30

Fecha	Actividad
Del 1 al 6 de Diciembre	Reuniones con Tenedores de Bonos
14 de Diciembre	Primer llamado JTB
29 de Diciembre	JTB

# Estructura Financiera

## Perfil de Amortizaciones (Ch\$ millones)





enJOY®

---

Casino & Resort

**IM**Trust