



**ANÁLISIS RAZONADO**  
**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**AL 30 DE JUNIO DE 2020**  
**PLAZA S.A.**

## CONTENIDO

- 1) Análisis de Mercado
- 2) Análisis del Estado de Situación Financiera
- 3) Análisis del Estado de Resultados por Función
- 4) Análisis del Estado de Flujo de Efectivo Directo
- 5) Análisis de Riesgo de Mercado

## 1. - ANÁLISIS DE MERCADO

### Descripción y análisis de los negocios

Plaza S.A. es el holding que opera en Chile, Perú y Colombia los centros comerciales bajo la marca mallplaza, que totaliza 1.701.000 m<sup>2</sup> de superficie arrendable.

En Chile agrupa las sociedades que construyen, administran, explotan y arriendan los locales y espacios publicitarios de sus 17 centros comerciales mallplaza. Entre sus arrendatarios destaca una oferta diversificada de productos y servicios, siendo relevantes las tiendas por departamentos, tiendas especializadas, entretenimiento y cultura, salas de cine, juegos para niños, bibliotecas Viva, restaurantes y comida rápida, supermercados, venta de automóviles, oficinas, salud y educación. También se incluye el arriendo de espacios para publicidad en sus centros comerciales. Estas operaciones alcanzan 1.374.000 m<sup>2</sup> arrendables.

Plaza S.A. a través de su filial Mall Plaza Colombia S.A.S., posee centros comerciales en operación en las ciudades de Cartagena de Indias, Manizales y Barranquilla, así como un cuarto proyecto localizado en la ciudad de Cali. Al 30 de junio, la superficie arrendable en Colombia asciende a 122.000 m<sup>2</sup>.

Además, Plaza S.A. administra 3 centros comerciales en Perú pertenecientes a Mall Plaza Perú S.A., de la cual posee un 33,33% de su propiedad. Estos malls totalizan 205.000 m<sup>2</sup> arrendables en conjunto y están ubicados en las ciudades de Lima, Arequipa y Trujillo.

Por último, Plaza S.A. se encuentra efectuando también los estudios y análisis correspondientes para desarrollar nuevos proyectos en Chile, Perú y Colombia durante los próximos años.

### Descripción y análisis del sector industrial

- a) La Competencia: De acuerdo a estudios realizados en hogares y en los distintos centros comerciales, los principales actores que compiten con Plaza S.A. son los centros comerciales en sus distintos formatos, tales como malls, power centers, strip centers, y el comercio tradicional ubicados en las localidades donde están los centros comerciales de mallplaza.
- b) Su participación relativa y evolución: Su participación de mercado en el comercio minorista se estima en 5,3%. Para determinar dicha participación, se consideran las ventas totales efectuadas dentro de los centros comerciales mallplaza, excluyendo ventas en los sectores automotriz, supermercado, tienda hogar y salud, y se comparan con una estimación del comercio minorista en dichos rubros. En el sector venta de automóviles nuevos, Plaza S.A. participa a través de los locales de sus filiales Autoplaza SpA ubicados en los malls de la cadena en Chile y Salón Motorplaza S.A., ubicados en 5 centros comerciales en Perú.

## 2.- ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

### a) Activos (en millones de CLP)

	jun-20	dic-19	Var Jun20-Dic19
Activos corrientes	409.029	154.870	164%
Activos no corrientes	3.256.523	3.229.045	1%
<b>Total Activos</b>	<b>3.665.552</b>	<b>3.383.915</b>	<b>8%</b>

### Activos Corrientes

Aumento de 164% en Activos Corrientes, equivalente a MMCLP 254.159, explicado por mayor Efectivo y equivalentes al efectivo MMCLP 245.266 asociado a emisión de Bono Serie P y S, y la obtención de préstamos para profundizar liquidez, mayores Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes por MMCLP 23.381, y Otros activos no financieros corriente MMCLP 5.865 por mayor IVA crédito fiscal debido a menores ingresos transitorios por pandemia y renovación de pólizas de seguros. Esto es compensado por menores Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes MMCLP -20.085 debido a menores arriendos por cierre de locales por emergencia sanitaria, mayores ingresos en diciembre por estacionalidad del negocio y mayor provisión incobrables por riesgo de socios comerciales.

### Activos no Corrientes

Crecimiento de 1%, equivalente a MMCLP 27.478 explicado por el aumento en Propiedades de inversión MMCLP 22.813, principalmente explicado por obras de ampliación terminada en MP Norte, etapa final en MP La Serena y MP Oeste, y obras de remodelación en MP Vespucio. Además, obras de terminación en MP Barranquilla, compensadas por efecto conversión de tipo de cambio de Colombia. Mayores Otros activos no financieros no corrientes MMCLP 3.739 asociados a mayores ingresos lineales por amortizar, compensados por una disminución en anticipos por efecto de conversión en el tipo de cambio de moneda extranjera, y mayores Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación MMCLP 2.380 relacionado a efecto de conversión en Perú, compensado por pérdidas del periodo en Mall Plaza Perú S.A. Esto es compensado por menores Activos por impuestos no corrientes MMCLP -2.877 por traspaso al corto plazo de una parte del crédito Ley Arica.

### Propiedades de Inversión a Valor Justo

De acuerdo a lo señalado en la NIIF 1, Plaza S.A. valorizó las propiedades de inversión a su valor justo y utilizó ese valor como costo atribuido a la fecha de convergencia al 01 de enero de 2015. Desde la conversión a IFRS en adelante se ha aplicado el modelo del costo, por lo que este valor se ha depreciado linealmente de forma mensual, no revalorizándose a valor justo período a período en el Estado de Resultados. El valor de las propiedades de inversión al 30 de junio de 2020 es MMCLP 3.075.123, representando un 84% del total de activos consolidados de Plaza S.A.

MMCLP. Millones de pesos chilenos.

### Pasivos (en millones de CLP)

	jun-20	dic-19	Var Jun20-Dic19
Pasivos corrientes	259.793	202.438	28%
Pasivos no corrientes	1.478.872	1.268.906	17%
<b>Total Pasivos</b>	<b>1.738.665</b>	<b>1.471.344</b>	<b>18%</b>
Patrimonio	1.926.887	1.912.571	1%
<b>Patrimonio y Pasivos, Total</b>	<b>3.665.552</b>	<b>3.383.915</b>	<b>8%</b>

### Pasivos Corrientes

Aumento de 28% equivalente a MMCLP 57.355 debido a mayores Otros pasivos financieros corrientes por MMCLP 101.534 asociados a préstamos de corto plazo. Esto es compensado por menores Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar MMCLP -34.947 por pago de dividendos, menores Provisiones corrientes por beneficios a los empleados MMCLP -4.993 asociado a bonos, y menores Otros pasivos no financieros corrientes MMCLP -2.712 asociados a menor IVA debito fiscal por menores ingresos por cierre parcial de centros comerciales por pandemia.

### Pasivos no Corrientes

El aumento de 17%, equivalente a MMCLP 209.966, se explica principalmente por Otros pasivos financieros no corrientes MMCLP 215.621 asociados a la emisión de Bono serie P y S, además de la obtención de préstamos de largo plazo. Esto es compensado por menores Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados MMCLP -3.642 por pago bono gestión a ejecutivos, y menores Pasivos por impuestos diferidos MMCLP -2.549 por mayores pérdidas tributarias y provisión incobrables.

### Patrimonio (en millones de CLP)

	jun-20	dic-19	Var Jun20-Dic19
Capital Emitido	175.123	175.123	0%
Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	1.531.955	1.527.046	0%
Primas de Emisión	123.573	123.573	0%
Otras Reservas	(52.354)	(59.236)	(12%)
Participaciones no controladoras	148.590	146.065	2%
<b>Total Patrimonio</b>	<b>1.926.887</b>	<b>1.912.571</b>	<b>1%</b>

Crece en MMCLP 14.316, por aumento en las Ganancias acumuladas de MMCLP 5.635 y en las Participaciones no controladoras de MMCLP 2.525 por aporte de capital en Colombia, además de un efecto positivo en otras reservas por MMCLP 6.416 asociado a contratos de cobertura SWAPS MMCLP 9.746 contrarrestado en MMCLP -3.331 por ajuste de conversión de moneda extranjera, todo lo anterior parcialmente compensado por mayor pago de dividendos MMCLP -260.

## Razones

	jun-20	dic-19	Var Jun20-Dic19
Razón de Liquidez	1,57	0,77	0,80
Razón Ácida	1,08	0,18	0,90
Razón de Endeudamiento	0,90	0,77	0,13
Deuda Financiera Neta <sup>(1)</sup> / Patrimonio	0,47	0,44	0,03
Deuda Financiera Neta <sup>(1)</sup> / EBITDA <sup>(2)</sup>	5,29	3,57	1,72
EBITDA / Gastos Financieros <sup>(3)</sup>	3,34	6,52	(3,18)
EBITDA / Ingresos Netos <sup>(4)</sup>	62,0%	77,0%	(15,0%)
Pasivo Corriente / Pasivo Total	14,9%	13,8%	1,1%
Activos / Deuda Fin. No cte.+ Pas. Corrientes	2,91	3,43	(0,52)
Activos Libres <sup>(5)</sup> / Deuda Financiera Neta <sup>(1)</sup>	3,42	3,50	(0,08)
Rentabilidad del Patrimonio <sup>(6)</sup>	2,5%	5,5%	(3,0%)
Rentabilidad del Activo <sup>(7)</sup>	1,4%	3,1%	(1,7%)
Rendimiento Activos Operacionales <sup>(8)</sup>	3,8%	6,2%	(2,4%)
Utilidad por Acción <sup>(9)</sup>	\$ 24,31	\$ 51,06	(\$ 26,75)

(1) Corresponde a la Deuda financiera corriente y no corriente, descontando el efectivo y equivalentes al efectivo y otras inversiones de excedentes de caja con disponibilidad a plazo menor a 30 días.

(2) Corresponde al EBITDA 12 meses móviles a junio 2020 y diciembre 2019, respectivamente.

(3) Corresponde al EBITDA y gastos financieros (Total de Gastos y comisiones bancarias e Intereses de deudas financieras) del acumulado a junio 2020 y diciembre 2019, respectivamente.

(4) Corresponde al EBITDA e Ingresos, neto de recuperado de gasto común, acumulado a junio 2020 y diciembre 2019, respectivamente.

(5) Corresponde a las propiedades de inversión que se encuentran libres de hipoteca o de gravamen.

(6) Corresponde a Utilidad del ejercicio 12 meses móviles acumulado a junio 2020 y diciembre 2019, sobre Patrimonio promedio (promedio lineal últimos 4 trimestres).

(7) Corresponde a Utilidad del ejercicio 12 meses móviles acumulado a junio 2020 y diciembre 2019, sobre activo promedio (promedio lineal últimos 4 trimestres).

(8) Corresponde a Ganancia de actividades operacionales del ejercicio 12 meses móviles acumulado a junio 2020 y diciembre 2019, sobre las Propiedades de Inversión promedio (promedio lineal últimos 4 trimestres).

(9) Compara Utilidad por acción 12 meses acumulado a junio 2020 y diciembre 2019.

La razón de liquidez (Activos corrientes / Pasivos corrientes) aumentó desde 0,77 veces al cierre de diciembre 2019 a 1,57 veces en junio 2020, lo que corresponde a una variación de 0,80 puntos, generada por un aumento de los activos corrientes en Efectivo y equivalentes al efectivo de MMCLP 245.266 asociado a la emisión de Bono Serie P y S, además de la obtención de préstamos para asegurar liquidez. Por otro lado, la razón ácida definida como el Efectivo y equivalentes al efectivo sobre pasivos corrientes aumenta de 0,18 veces a diciembre 2019, a 1,08 veces a junio 2020.

La razón de endeudamiento ([Pasivo Corriente + Pasivo no Corriente] / Patrimonio) aumentó desde 0,77 a 0,90 veces, por un aumento de los pasivos totales debido a mayores Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes. Adicionalmente, la relación Deuda financiera neta sobre Patrimonio aumenta de 0,44 veces en diciembre 2019 a 0,47 a junio 2020, asociado al incremento de la deuda financiera neta por el aumento de los Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes.

La relación Deuda Financiera (neta de efectivo y equivalentes al efectivo y otras inversiones de excedentes de caja con disponibilidad a plazo menor a 30 días) sobre EBITDA móvil 12 meses aumenta de 3,57 de diciembre 2019 a 5,29 veces en junio 2020, asociado a un aumento de la deuda financiera neta respecto al período anterior y a una disminución del EBITDA móvil 12 meses debido a menor actividad en los malls. La razón de cobertura de

gastos financieros, EBITDA sobre gastos financieros, alcanzó 3,34 veces a junio 2020, disminuyendo respecto del valor de 6,52 veces alcanzado en diciembre 2019.

El indicador Pasivo Corriente sobre Pasivo Total aumentó desde 13,8% en diciembre 2019 a 14,9% en junio 2020. Este efecto está asociado principalmente a un aumento de 28,3% en los Pasivos corrientes por Deudas financieras a corto plazo para asegurar liquidez.

La razón Activos sobre Deuda financiera no corriente + Pasivos Corrientes disminuyó desde 3,43 a 2,91 veces a junio de 2020, debido al aumento de los Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes.

La relación Activos libres de hipoteca, correspondiente a las propiedades de inversión libres de hipoteca o de gravamen, sobre Deuda Financiera Neta de efectivo o equivalentes al efectivo disminuyó a 3,42 a junio de 2020, menor respecto al 3,50 alcanzado en diciembre 2019.

La Rentabilidad del patrimonio, definida como la utilidad 12 meses sobre el patrimonio promedio, alcanza un 2,5% a junio 2020, menor al 5,5% alcanzado en diciembre 2019 debido a una menor ganancia 12 meses (-53,6%) además de aumento del patrimonio promedio (2,0%).

Por su parte la Rentabilidad del activo, que corresponde a la utilidad 12 meses sobre el activo promedio, disminuye desde un 3,1% en diciembre 2019 a un 1,4% a junio 2020, debido a una menor ganancia 12 meses (-53,6%) y crecimiento en el activo promedio (4,2%).

El Rendimiento de los activos operacionales, definido como la ganancia de actividades operacionales de 12 meses sobre las propiedades de inversión promedio, disminuyó del 6,2% alcanzado en diciembre 2019 a un 3,8% a junio 2020. Esto es producto de una disminución de un -38,1% en la ganancia de actividades operacionales de 12 meses, además de un aumento de 1,5% de las propiedades de inversión promedio.

Finalmente, la Utilidad por acción acumulada en los últimos 12 meses disminuye en \$26,75, alcanzando \$24,31 por acción a junio 2020, mientras que a diciembre 2019 fue de \$51,06, principalmente por una disminución en el resultado acumulado 12 meses por el cierre parcial de malls en los meses de octubre y noviembre 2019 y el periodo marzo a junio 2020.

### 3.- ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

#### Estado de Resultados (en millones de CLP)

Estado de Resultados	Por los seis meses terminados al 30 de Junio de				Por los tres meses terminados al 30 de Junio de			
	2020	2019	Var.	%	2020	2019	Var.	%
Ingresos de actividades ordinarias	96.972	157.406	(60.434)	(38%)	22.556	80.191	(57.635)	(72%)
Costo de Ventas	(40.007)	(36.875)	(3.132)	8%	(18.806)	(18.546)	(260)	1%
<b>Ganancia Bruta</b>	<b>56.965</b>	<b>120.531</b>	<b>(63.566)</b>	<b>(53%)</b>	<b>3.750</b>	<b>61.645</b>	<b>(57.895)</b>	<b>(94%)</b>
Gastos de administración	(22.810)	(16.557)	(6.253)	38%	(15.330)	(8.499)	(6.831)	80%
Otros ingresos, por función	250	443	(193)	(44%)	54	0	54	100%
Otros gastos, por función	(1.514)	(954)	(560)	59%	(777)	(444)	(333)	75%
Ingresos financieros	1.273	1.391	(118)	(8%)	708	608	100	16%
Costos financieros	(16.508)	(16.130)	(378)	2%	(8.378)	(8.001)	(377)	5%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos, utilizando el método de la participación	(90)	1.297	(1.387)	(107%)	-756	637	(1.393)	(219%)
Diferencias de Cambio	(168)	(14)	(154)	1.100%	(13)	(11)	(2)	18%
Resultados por Unidades de Reajuste	(11.661)	(10.025)	(1.636)	16%	(4.010)	(10.076)	6.066	(60%)
<b>Ganancia (Pérdida) antes de Impuesto</b>	<b>5.737</b>	<b>79.982</b>	<b>(74.245)</b>	<b>(93%)</b>	<b>-24.752</b>	<b>35.859</b>	<b>(60.611)</b>	<b>(169%)</b>
Gasto por impuestos a las ganancias	(864)	(19.064)	18.200	(95%)	5.976	(7.204)	13.180	(183%)
Ganancia (Pérdida) atribuible a part. no controladoras	(762)	2.856	(3.618)	(127%)	(1.796)	1.341	(3.137)	(234%)
<b>Ganancia (Pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora</b>	<b>5.635</b>	<b>58.062</b>	<b>(52.427)</b>	<b>(90%)</b>	<b>-16.980</b>	<b>27.314</b>	<b>(44.294)</b>	<b>(162%)</b>
<b>EBITDA (1)</b>	<b>60.088</b>	<b>128.173</b>	<b>(68.085)</b>	<b>(53%)</b>	<b>1.688</b>	<b>65.282</b>	<b>(63.594)</b>	<b>(97%)</b>

(1) EBITDA considera Ganancia Bruta y Gastos de Administración, excluye depreciación y amortización.

#### Análisis de Estado de Resultados del 2Q2020.

##### Ingresos Ordinarios

Al comparar el 2Q2020 respecto a 2Q2019, la disminución de los Ingresos Ordinarios es de -72%, explicado principalmente por los menores ingresos por arriendo asociados al cierre parcial de centros comerciales en el 2Q2020 debido a la emergencia sanitaria en la región.

##### Costos de Ventas

Los costos de ventas crecieron 1% respecto del 2Q2019, considerando el ahorro en gastos de operación y los mayores costos por aumento de impuesto a bienes raíces y gastos en seguros.

Los gastos de operación de los centros comerciales se redujeron en torno a 30% respecto a igual trimestre del año anterior, asociado principalmente a menor operación por cierre parcial de centros comerciales y renegociaciones con proveedores. El ahorro en gastos de operación asociado a áreas comunes fue traspasado a los socios comerciales.

##### Ganancia Bruta

Para el 2Q2020 respecto a 2Q2019 la Ganancia Bruta registra una disminución de -94% equivalente a MMCLP -57.895. Esta disminución se explica principalmente por la caída de MMCLP -57.635 en los ingresos ordinarios debido al cierre parcial de centros comerciales en el 2Q2020 producto de la emergencia sanitaria.



## **Gasto de Administración**

Para el 2Q2020 aumentan en MMCLP -6.831 (80%) respecto a 2Q2019, principalmente por mayor Provisión Incobrables MMCLP -7.499 por flexibilización de cobranza en periodo de pandemia asociado a estrategia de relación de largo plazo con socios comerciales, compensado parcialmente por menores gastos en remuneraciones explicados por menores bonos al personal, reorganización de estructura y menores actividades de marketing. Al eliminar el efecto de mayor provisión de incobrables, los gastos de administración disminuyeron 8% en trimestre respecto al 2019.

## **EBITDA**

El EBITDA del 2Q2020 registra una disminución de -97% equivalente a MMCLP -63.594 respecto a 2Q2019, con un nivel de eficiencia operacional de margen EBITDA sobre Ingresos Ordinarios de 7% asociado principalmente a los menores ingresos por el cierre parcial de centros comerciales por pandemia (operación promedio del 25% del GLA en el trimestre).

## **Costos Financieros**

En el 2Q2020 aumentan en MMCLP -377, respecto al mismo período del año anterior, principalmente por mayor deuda financiera promedio y menor activación de gastos financieros por apertura de centro comercial Barranquilla, Colombia, en 2° semestre 2019.

## **Ingresos Financieros**

En el 2Q2020 los ingresos financieros aumentan MMCLP 100 lo que representa un aumento del 16% respecto el mismo período del año anterior por mayores excedentes de caja asociados a mayores niveles de liquidez.

## **Resultado por Unidades de Reajuste**

Corresponde a la variación en pesos nominales del stock de deuda financiera en Chile en Unidades de Fomento, no representando un flujo de caja real, siendo sólo un efecto contable. Al comparar 2Q2020 con el mismo período de 2019, se genera una ganancia por MMCLP 6.066, lo que se explica principalmente por una menor variación de la UF de 0,35% en 2Q2020 respecto del 1,22% en 2Q2019.

Dada la norma IFRS, estos estados financieros no consideran la corrección monetaria de los activos, pasivos y patrimonio, los cuales se mantienen en su valor nominal desde el 31 de diciembre de 2014, reajustándose sólo aquellos activos y pasivos que están en una moneda distinta al peso, que para el caso de Plaza S.A. consolidado corresponde principalmente a pasivos de deuda financiera en Unidades de Fomento.

## **Ganancia atribuible a los Propietarios de la Controladora**

En el 2Q2020 alcanza MMCLP -16.980, lo que significa una disminución de MMCLP -44.294. Esta menor ganancia se explica principalmente por una menor Ganancia Bruta por MMCLP -57.895, asociada a menores Ingresos por actividades ordinarias MMCLP -57.635. Además, mayores Gastos de administración MMCLP -6.831 asociados a mayor Provisión

incobrables, compensados por menor Gasto por impuesto a las ganancias MMCLP 13.180 y menor Resultado por unidades de reajuste MMCLP 6.066.

## **Análisis de Estado de Resultados acumulados a junio 2020.**

### **Ingresos Ordinarios**

Disminuyen 38% respecto a 2019, principalmente por los menores ingresos por arriendo asociados al cierre parcial de malls en el periodo marzo a junio 2020 debido a la emergencia sanitaria.

### **Costos de Ventas**

Los Costos de Ventas aumentan 8% respecto al 1° semestre 2019, explicado por mayores costos en impuesto a bienes raíces por sobretasa, mayores gastos de seguros y mayores depreciaciones por apertura de malls en 2° semestre 2019. A nivel de gastos de operación de los centros comerciales, éstos disminuyeron 14% respecto a igual periodo del año anterior por cierre parcial de centros comerciales por pandemia y renegociaciones con proveedores.

### **Ganancia Bruta**

La Ganancia Bruta a junio de 2020 alcanzó MMCLP 56.965, lo que representa una disminución de 53% respecto al mismo período del año anterior. Este menor resultado se debe principalmente a la disminución de 38% de los Ingresos ordinarios respecto a 2019, equivalentes a MMCLP -60.434, mientras que el Costo de ventas aumentó en 8%, equivalente a MMCLP -3.132, explicado por mayor depreciación, mayores impuestos por sobretasa de contribuciones y aumento en prima de seguros.

### **Gasto de Administración**

Aumentó en MMCLP -6.253, equivalente al 38%, asociado a mayor Provisión incobrables MMCLP -7.090 por flexibilización en cobranzas a socios comerciales por cierre transitorio de locales por período de pandemia, además de mayor gasto por patentes comerciales y servicios tecnológicos, compensado parcialmente por menores remuneraciones por menores bonos de gestión y reestructura organizacional, y menores actividades de marketing durante el Coronavirus. Al eliminar el efecto de mayor provisión de incobrables, los gastos de administración disminuyeron 5% en el semestre respecto al 2019.

### **EBITDA**

El EBITDA acumulado a junio 2020 alcanzó MMCLP 60.088, disminuyendo en 53% respecto al mismo período 2019, equivalente a MMCLP -68.085, con un nivel de eficiencia operacional de EBITDA sobre Ingresos Ordinarios de 62%.

### **Costos Financieros**

Aumentaron MMCLP -378 respecto al mismo período del año anterior, principalmente por mayor deuda financiera promedio, concentrada hacia el 2° trimestre 2020.

## **Ingresos Financieros**

Los ingresos financieros disminuyen MMCLP -118 lo que representa una caída del 8% respecto al mismo período del año anterior debido a menores Intereses empresa relacionada, compensado parcialmente por mayores intereses de inversiones de excedentes caja a corto plazo.

## **Resultado por Unidades de Reajuste**

Corresponde a la variación en pesos nominales del stock de deuda financiera en Chile en Unidades de Fomento, no representando un flujo de caja real, siendo sólo un efecto contable. Al comparar el acumulado a junio 2020 con el mismo período 2019, se genera una mayor pérdida por MMCLP -1.636, lo que se explica por una mayor variación de la UF de 1,37% a junio 2020 respecto del 1,22% acumulado a junio 2019.

Dada la norma IFRS, estos estados financieros no consideran la corrección monetaria de los activos, pasivos y patrimonio, los cuales se mantienen en su valor nominal desde el 31 de diciembre de 2014, reajustándose sólo aquellos activos y pasivos que están en una moneda distinta al peso, que para el caso de Plaza S.A. consolidado corresponde principalmente a pasivos de deuda financiera en Unidades de Fomento.

## **Ganancia atribuible a los Propietarios de la Controladora**

Alcanzó a MMCLP 5.635, disminuyendo en -90% respecto al acumulado a junio 2019. Este menor resultado se explica principalmente por menores Ingresos de actividades ordinarias MMCLP -60.434 debido al cierre parcial de centros comerciales en el periodo marzo a junio 2020, además de mayores Gastos de administración MMCLP -6.253 asociados a Provisión incobrables, y mayor costo de ventas MMCLP -3.132 por depreciación por apertura de proyectos durante el 2° semestre y sobretasa de impuestos a bienes raíces (contribuciones). Este efecto es parcialmente compensado por menores Gastos por impuestos a las ganancias MMCLP 18.200 y resultado de unidades de reajuste.

#### 4. – ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

**Flujo Efectivo** (en millones de CLP)

	jun-20	jun-19	Var Jun20-Jun19
De la Operación	49.320	112.918	(56%)
De Inversión	(81.836)	(36.531)	124%
De Financiamiento	279.032	(99.765)	(380%)

##### **De la Operación:**

Las actividades de la operación generaron un flujo positivo de MMCLP 49.320, menor en un 56% (MMCLP -63.598) al obtenido a junio 2019. Esto se explica por menores Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios MMCLP -78.057, y mayores Pagos a y por cuenta de los empleados MMCLP -6.219. Esto es compensado por menores Impuestos a las ganancias pagados MMCLP 13.386, y menores Otros pagos por actividades de operación MMCLP 9.219 principalmente por menor pago de IVA debito fiscal.

##### **De Inversión:**

Las actividades de inversión durante 2020 han generado un flujo negativo de MMCLP -81.836, lo que corresponde a un mayor desembolso en actividades de inversión por MMCLP -45.305 respecto de 2019. Esto es explicado principalmente por mayores Préstamos otorgados a entidades relacionadas MMCLP -28.530, mayores Compras de activos a largo plazo – Propiedades de inversión MMCLP -10.585, además de menor flujo por ventas de activos, respecto de similar periodo del año anterior MMCLP -4.842.

##### **De Financiamiento:**

Las actividades de financiamiento originaron un flujo positivo de MMCLP 279.032, lo que representa un aumento de MMCLP 378.797 respecto del mismo período del año anterior, explicado principalmente por mayores Importes procedentes de préstamos MMCLP 253.132, mayores Importes procedentes de obligaciones con el público, Bono Serie P y S MMCLP 175.909, y menores Dividendos pagados MMCLP 17.899, compensados por mayores Pagos de préstamos MMCLP -65.658 y mayores Pagos de obligaciones con el público MMCLP -4.073 respecto de los realizados en el mismo periodo de 2019.

## 5. - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Plaza S.A. está expuesta a determinados riesgos que podrían impactar, en mayor o menor medida sus negocios y resultados de forma adversa. Dado esto, la Compañía ha desarrollado una serie de acciones para la identificación, evaluación, mitigación y supervisión de los riesgos que enfrenta bajo el modelo de gestión de riesgos COSO ERM (Enterprise Risk Management) y metodología de segmentación de control del riesgo conocida como Tres Barreras de Defensa. Este modelo se aplica en los tres países donde mallplaza participa. En forma periódica, la primera y segunda barreras de defensa, compuestas por los responsables de cada proceso y la alta administración, realizan una evaluación de los riesgos de la compañía en línea con las cadenas de valor y operacional del negocio, de manera tal de mantener actualizados los riesgos que podrían impactar en el desarrollo u objetivos de Plaza S.A y sus filiales. Adicionalmente, la Compañía reconoce en la Gerencia de Contraloría su tercera barrera de defensa, cuyo objetivo es verificar de forma independiente a la Administración, el cumplimiento de las políticas y procedimientos, teniendo una dependencia directa del Comité de Directores de la Sociedad.

### 1. Riesgos financieros

Los principales riesgos de este tipo a los que está expuesta Plaza S.A. son: (i) riesgo de liquidez, (ii) riesgo de crédito, y (iii) riesgo de mercado. El Directorio de Plaza S.A. ha aprobado políticas y procedimientos centralizados para gestionar y minimizar la exposición a estos riesgos. Asimismo, se han establecido procedimientos para monitorear la evolución de dichos riesgos, de forma que las políticas y procedimientos internos se revisen continuamente para adaptarse al cambiante escenario de los negocios y mercados donde opera la Compañía.

#### (i) Riesgo de liquidez

La Compañía gestiona el riesgo de liquidez con el mantenimiento de efectivo y equivalentes al efectivo necesarios para afrontar los desembolsos de sus operaciones habituales.

Adicionalmente, Plaza S.A. y Filiales cuentan con alternativas de financiamiento disponibles, tales como líneas para préstamos bancarios, bonos corporativos y efectos de comercio.

Plaza S.A. monitorea su riesgo de liquidez con una adecuada planificación de sus flujos de caja futuros, considerando sus principales compromisos como flujos operacionales, amortizaciones de deuda, pago de intereses, pago de dividendos, pago de impuestos, entre otros, los que en caso necesario son financiados con la debida anticipación y teniendo en consideración potenciales volatilidades en los mercados financieros.

Asimismo, la Compañía gestiona su exposición al riesgo de liquidez invirtiendo exclusivamente en productos de una liquidez inferior a 90 días e igual o superior a calificación crediticia nivel AA, para lo cual cuenta con políticas que limitan el tipo de instrumentos de inversión y la calidad crediticia de sus contrapartes.

Adicionalmente, Plaza S.A. gestiona una estructura de capital necesaria para dar continuidad y estabilidad a su negocio. Monitorea continuamente su estructura de capital y las de sus filiales, con el objetivo de mantener una estructura óptima que le permita reducir el costo de capital y maximizar el valor económico de la Compañía. Plaza S.A. monitorea el capital usando un índice de deuda financiera neta consolidada sobre patrimonio.

### **(ii) Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida para Plaza S.A. y filiales en el evento que un cliente u otra contraparte no cumplan con sus obligaciones contractuales. Plaza S.A. y filiales posee una diversificada cartera de clientes junto con garantías para cubrir riesgos de incobrabilidad.

La Gerencia Corporativa de Administración y Finanzas, a través de su área de Riesgos y Cobranzas, es la responsable de minimizar el riesgo de las cuentas por cobrar, mediante la evaluación de riesgo de los arrendatarios y de la gestión de las cuentas por cobrar. Plaza S.A. tiene un proceso centralizado para la evaluación de riesgo de sus clientes, determinando una clasificación para cada uno de ellos, la que se rige por las políticas de riesgo comercial y el procedimiento de análisis de riesgos. En este proceso se analiza la situación financiera del cliente, de manera de determinar el nivel de riesgo asociado, estableciendo así la constitución de garantías en el caso de ser necesarias.

La Compañía solicita la constitución de garantías a sus clientes en función de los análisis de riesgos efectuados por la Gerencia Corporativa de Administración y Finanzas.

Plaza S.A. sólo realiza operaciones de derivados del tipo de cobertura, y con contrapartes que poseen un nivel mínimo de clasificación de riesgo de nivel AA, según clasificación de riesgo local, las que además son sometidas a un análisis crediticio, previo a entrar en cualquier operación.

### **(iii) Riesgo de mercado**

Los principales riesgos de mercado a los que se encuentra expuesto Plaza S.A. son (a) el tipo de cambio, (b) las tasas de interés y (c) la inflación.

#### **(a) Riesgo de tipo de cambio**

La Compañía está expuesta a dos fuentes de riesgos de movimientos adversos en el precio de las divisas. La primera corresponde a la deuda financiera emitida en monedas distintas a la moneda funcional del negocio, mientras que la segunda corresponde a las inversiones en el extranjero. Dado lo anterior, la sociedad radica sus financiamientos sólo en las monedas del negocio en cada país, y en caso de no ser posible, se utilizan derivados de cobertura.

#### **(b) Riesgo de tasa de interés**

Plaza S.A. tiene la mayor parte de su deuda financiera a tasa de interés fija y de largo plazo, de manera de disminuir la exposición a fluctuaciones que puedan ocurrir en las tasas de interés variable e impactar en los gastos financieros.

#### **(c) Riesgo de inflación**

La mayoría de los ingresos de la Compañía son reajustados por la inflación respectiva en Chile, Perú y Colombia. Para el caso de Chile, éstos se denominan en Unidades de Fomento (UF) y considerando que la mayor parte de la deuda financiera consolidada después de coberturas se encuentra indexada a la misma unidad de reajuste, es posible establecer que la Compañía mantiene una cobertura económica natural que la protege del riesgo de inflación presente en la deuda consolidada después de coberturas (ingresos indexados a la UF en Chile e IPC en Perú y Colombia).

La Compañía utiliza instrumentos financieros derivados tales como contratos forward, swaps y cross currency swaps con el objetivo de gestionar el riesgo generado en financiamientos por la volatilidad de monedas y tasas distintas a Unidades de Fomento en Chile o indexadas al IPC en Perú y Colombia. El rol de estos derivados es que los instrumentos utilizados cubran los flujos comprometidos por la Compañía

## **2. Daño a personas y a activos**

La compañía opera un número importante de instalaciones físicas necesarios para la conducción del negocio, las cuales están sujetas a la ocurrencia de eventos que podrían perjudicar su operatividad, tales como: incendios, desastres naturales (inundaciones, sismos, lluvias excesivas), asaltos, saqueos, manifestaciones violentas, u otro tipo de incidentes con daños, clausura de locales y suspensión de actividades por orden de autoridad en estados de excepción constitucional o situaciones de emergencia sanitaria, y otros. Estos, además, presentan un eventual daño a las personas que asisten a las instalaciones de la Compañía, sean clientes, trabajadores, proveedores, contratistas u otros. Este riesgo se mitiga a través del cumplimiento de los estándares en materias de construcción y seguridad física, tales como: sistemas antisísmicos y de protección contra incendios. Además, el riesgo de daño a las personas está mitigado por nuestro programa de seguridad y salud ocupacional, y del mantenimiento de cuyo cumplimiento y resultados son monitoreados continuamente. Por otro lado, el impacto sobre los activos es externalizado a través de la contratación de pólizas de seguros que cubren los riesgos operativos de las propiedades de inversión (centros comerciales en operación y construcción) y los flujos de ingresos asociados a éstos, a través de compañías de seguros de primer nivel.

## **3. Cambios en las leyes y regulaciones vigentes**

Un eventual cambio en el marco regulatorio vigente podría afectar a los ingresos o costos de Plaza S.A. y filiales. Por ejemplo, un cambio en la normativa laboral podría restringir los horarios de apertura de los centros comerciales en días feriados o festivos. Por otro lado, su rentabilidad podría verse afectada ante un cambio negativo en las regulaciones asociadas a los terrenos o a la construcción. Este tipo de cambios normativos son seguidos y analizados por distintas áreas de la Compañía involucradas, con el fin de anticiparnos para asegurar el cumplimiento de la forma más eficiente posible.

## **4. Riesgos medioambientales – cambio climático**

Como propietarios de bienes raíces podría enfrentar pasivos por contaminación dentro de las comunidades donde se encuentran los centros comerciales, para lo cual Plaza S.A. ha establecido políticas y procedimientos de manera de asegurar en cumplimiento de las regulaciones vigentes en materia medioambiental y además asegurar una operación sostenible de sus centros urbanos basada en las mejores prácticas.

## **5. Ciclo económico**

En general las ventas de nuestros arrendatarios están directamente correlacionadas con la evolución del producto interno bruto y el consumo. La caída en el ingreso disponible de las personas, provocada por una eventual contracción económica, podría afectar la tasa de ocupación y los ingresos de los Centros Comerciales. Sin embargo, la política comercial de Plaza S.A. está enfocada en cobros mayoritariamente fijos no asociados a las ventas de sus arrendatarios, por lo que los ingresos de Plaza S.A. son menos sensibles al ciclo económico de los ingresos obtenidos por los locales comerciales generados en razón de sus ventas. Adicionalmente, contamos con un proceso de cobranza establecido con indicadores y metas que son monitoreados continuamente. Complementariamente los

ingresos de arriendo de la Compañía provienen de distintos tipos de operadores, entre cuyos ciclos de negocios en algunos casos existe una correlación inversa como lo son: los supermercados, mejoramiento hogar, locales de servicios, locales especializados, edificios médicos y de salud, oficinas, centros de educación y entretenimiento (cines y restaurantes), entre otros.

#### **6. Riesgos de seguridad informática y tecnológica**

Existen potenciales riesgos asociados con violaciones de seguridad digital, ya sea a través de ataques cibernéticos, malware, virus informáticos, archivos adjuntos a correos electrónicos, entre otros. Al respecto, Plaza S.A. gestiona la seguridad e integridad de sus redes de TI y sistemas relacionados para minimizar el efecto de una eventual interrupción de la continuidad de los sistemas, apoyándose en empresas especializadas en estos riesgos.

#### **7. Ventas minoristas a través de Internet**

En los últimos años han aumentado las ventas minoristas a través del comercio electrónico vía internet, los cuales podrían afectar eventualmente el flujo de visitantes a los centros comerciales. Plaza S.A. gestiona este riesgo fortaleciendo una alta diversificación en su propuesta a los visitantes, concentrando un mix relevante de usos no retail en sus centros comerciales, tales como restaurantes, zonas de juegos, cines, edificios clínicos, centros de educación, centros de servicios, oficinas y venta de automóviles. A su vez, el restante espacio asociado al retail se distribuye en tiendas por departamento, supermercados, tiendas mejoramiento del hogar y el comercio retail especializado. Esta diversificación posibilita que los centros comerciales Mallplaza generen múltiples motivos de visitas, donde los ciudadanos tienen la posibilidad de realizar múltiples interacciones, las que potencian sus visitas al centro comercial.

#### **8. Riesgos de pérdida de talento**

La compañía depende de la experiencia y conocimientos de sus ejecutivos, colaboradores y directores para su operación diaria y para ejecutar sus planes de inversión. Para atraer y retener talento, cuya fuga podría impactar la capacidad para competir efectivamente y continuar creciendo, la Compañía cuenta con procesos de desarrollo y retención del talento establecidos, cuyos resultados son monitoreados continuamente.

#### **9. Disponibilidad de terrenos**

Una variable importante para el crecimiento futuro es la disponibilidad de terrenos adecuados para desarrollar proyectos de centros comerciales. En este aspecto, Plaza S.A. ya es propietaria de un conjunto de terrenos que le permitirían desarrollar proyectos comerciales durante los próximos años. Estos proyectos sólo se desarrollarán cuando la Compañía estime que existe una demanda asociada suficiente y que ellos sean rentables.