



**ANÁLISIS RAZONADO**  
**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**AL 31 DE MARZO 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 1.702.000 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 1.372.000 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 31 de marzo, la superficie arrendable en Colombia asciende a 123.000 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 207.000 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 6,2%. 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)

|                       | mar-20           | dic-19           | Var Mar20-Dic19 |
|-----------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Activos corrientes    | 315.152          | 154.870          | 103%            |
| Activos no corrientes | 3.245.782        | 3.229.045        | 1%              |
| <b>Total Activos</b>  | <b>3.560.934</b> | <b>3.383.915</b> | <b>5%</b>       |

#### Activos Corrientes

Aumento de 103% en Activos Corrientes, equivalente a MMCLP 160.282, explicado por mayor Efectivo y equivalentes al efectivo MMCLP 129.261 asociado a emisión de Bono Serie P y la obtención de préstamos de corto plazo y Otros activos no financieros corriente MMCLP 7.677 por renovación de pólizas de seguros y patentes por amortizar. Esto es compensado por menores Deudores comerciales y otras Cuentas por cobrar corrientes MMCLP -13.682 asociados a mayores ingresos por estacionalidad del mes de diciembre y menores arriendos en marzo por cierre de locales durante la segunda quincena por emergencia sanitaria.

#### Activos no Corrientes

Crecimiento de 1%, equivalente a MMCLP 16.737 explicado por el aumento en Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación MMCLP 9.896 relacionado a efecto de conversión y resultado de Mall Plaza Perú. Por otra parte, mayores Propiedades de inversión MMCLP 4.893 principalmente por plan de inversiones 2020, asociado ampliación en MP Norte, obras de remodelación en MP Vespucio, ampliación MP La Serena y ampliación MP Oeste, también en MP Barranquilla y MP Cali, compensado por efecto de conversión de tipo de cambio en la moneda de Colombia. Además, mayores Otros activos no financieros no corrientes MMCLP 1.024 asociados a mayores ingresos lineales por amortizar y menores anticipos por efecto de conversión en tipo de cambio por moneda de Colombia.

#### 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 31 de marzo de 2020 es MMCLP 3.057.203, representando un 86% del total de activos consolidados de Plaza S.A.

MMCLP. Millones de pesos chilenos.

### Pasivos (en millones de CLP)

|                                    | mar-20           | dic-19           | Var Mar20-Dic19 |
|------------------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Pasivos corrientes                 | 310.720          | 202.438          | 53%             |
| Pasivos no corrientes              | 1.303.948        | 1.268.906        | 3%              |
| <b>Total Pasivos</b>               | <b>1.614.668</b> | <b>1.471.344</b> | <b>10%</b>      |
| Patrimonio                         | 1.946.266        | 1.912.571        | 2%              |
| <b>Patrimonio y Pasivos, Total</b> | <b>3.560.934</b> | <b>3.383.915</b> | <b>5%</b>       |

### Pasivos Corrientes

Aumento de 53% equivalente a MMCLP 108.282 debido a mayores Otros pasivos financieros corrientes por MMCLP 100.692 asociados a préstamos de corto plazo, además de mayores Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar MMCLP 9.360 asociadas a mayores propiedades de inversión. Esto es compensado por menores Provisiones corrientes por beneficios a los empleados MMCLP -2.075 asociado a bonos y menores Otros pasivos no financieros corrientes MMCLP -1.581 por menor IVA débito fiscal por pagar.

### Pasivos no Corrientes

El aumento de 3%, equivalente a MMCLP 35.042, se explica principalmente por Otros pasivos financieros no corrientes MMCLP 33.135 asociado a la emisión de Bono serie P, además de mayores Pasivos por impuestos diferidos MMCLP 2.031 por pagos anticipados e ingresos lineales.

### Patrimonio (en millones de CLP)

|                                  | mar-20           | dic-19           | Var Mar20-Dic19 |
|----------------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Capital Emitido                  | 175.123          | 175.123          | 0%              |
| Ganancias (Pérdidas) Acumuladas  | 1.549.661        | 1.527.047        | 1%              |
| Primas de Emisión                | 123.573          | 123.573          | 0%              |
| Otras Reservas                   | (52.008)         | (59.237)         | (12%)           |
| Participaciones no controladoras | 149.917          | 146.065          | 3%              |
| <b>Total Patrimonio</b>          | <b>1.946.266</b> | <b>1.912.571</b> | <b>2%</b>       |

Crece en MMCLP 33.695, por aumentos en las Ganancias acumuladas de MMCLP 22.614 y en las Participaciones no controladoras de MMCLP 3.852 por aporte de capital en Colombia, además de menores otras reservas por MMCLP 7.228 asociadas a efectos de conversión y liquidación de SWAPs de cobertura.

## Razones

|  | mar-20  | dic-19   | Var Mar20-Dic19 |
|--|---------|----------|-----------------|
| Razón de Liquidez  | 1,01    | 0,77     | 0,24            |
| Razón Ácida  | 0,53    | 0,18     | 0,35            |
| Razón de Endeudamiento   | 0,83    | 0,77     | 0,06            |
| Deuda Financiera Neta <sup>(1)</sup> / Patrimonio                    | 0,42    | 0,44     | (0,02)          |
| Deuda Financiera Neta <sup>(1)</sup> / EBITDA <sup>(2)</sup>         | 3,50    | 3,57     | (0,07)          |
| EBITDA / Gastos Financieros <sup>(3)</sup>                           | 6,67    | 6,52     | 0,15            |
| EBITDA / Ingresos Netos <sup>(4)</sup>                               | 78,5%   | 77,0%    | 1,5%            |
| Pasivo Corriente / Pasivo Total                                      | 19,2%   | 13,8%    | 5,4%            |
| Activos / Deuda Fin. No cte.+ Pas. Corrientes                        | 3,16    | 3,43     | (0,27)          |
| Activos Libres <sup>(5)</sup> / Deuda Financiera Neta <sup>(1)</sup> | 3,65    | 3,50     | 0,15            |
| Rentabilidad del Patrimonio <sup>(6)</sup>                           | 5,0%    | 5,5%     | (0,5%)          |
| Rentabilidad del Activo <sup>(7)</sup>                               | 2,8%    | 3,1%     | (0,3%)          |
| Rendimiento Activos Operacionales <sup>(8)</sup>                     | 5,9%    | 6,2%     | (0,2%)          |
| Utilidad por Acción <sup>(9)</sup>                                   | \$46,91 | \$ 51,06 | (\$ 4,15)       |

(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 marzo 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 marzo 2020 y diciembre 2019, respectivamente.

(4) Corresponde al EBITDA e Ingresos, neto de recupero de gasto común, acumulado a marzo 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 marzo 2020 y diciembre 2019, sobre Patrimonio promedio (promedio lineal últimos 4 trimestres).

(7) Corresponde a Utilidad del ejercicio 12 meses móviles acumulado a marzo 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 marzo 2020 y diciembre 2019, sobre las Propiedades de Inversión promedio (promedio lineal últimos 4 trimestres).

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

La razón de liquidez (Activos corrientes / Pasivos corrientes) aumentó desde 0,77 veces al cierre de diciembre 2019 a 1,01 veces en marzo 2020, lo que corresponde a una variación de 0,24 puntos, generada por un aumento de los activos corrientes en Efectivo y equivalentes al efectivo de MMCLP 129.261 asociado a la emisión de Bono Serie P y la obtención de préstamos. 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 0,53 veces a marzo 2020.

La razón de endeudamiento ([Pasivo Corriente + Pasivo no Corriente] / Patrimonio) aumentó desde 0,77 a 0,83 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 disminuye de 0,44 veces en diciembre 2019 a 0,42 a marzo 2020, asociado a incremento patrimonial por resultados del período y disminución de la deuda financiera neta por el aumento de Efectivo y equivalentes al efectivo.

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 disminuye de 3,57 de diciembre 2019 a 3,50 veces en marzo 2020, asociado a

disminución de la deuda financiera neta respecto al período anterior. La razón de cobertura de gastos financieros, EBITDA sobre gastos financieros, alcanzó 6,67 veces a marzo 2020, aumentando 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 19,2% en marzo 2020. Este efecto está asociado principalmente a un aumento de 53,5% en los Pasivos corrientes por Deudas financieras a corto plazo.

La razón Activos sobre Deuda financiera no corriente + Pasivos Corrientes disminuyó desde 3,43 a 3,16 veces a marzo de 2020, debido al aumento de 53,5% de los Pasivos 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 aumentó a 3,65 a marzo de 2020, mayor con respecto al 3,50 alcanzado en diciembre 2019.

La Rentabilidad del patrimonio, definida como la utilidad 12 meses sobre el patrimonio promedio, alcanza un 5,0% a marzo 2020, menor al 5,5% alcanzado en diciembre 2019 debido a una menor ganancia 12 meses (-8,2%) además de aumento del patrimonio promedio (1,2%).

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 2,8% a marzo 2020, debido a una menor ganancia 12 meses (-8,2%) y crecimiento en el activo promedio (1,7%).

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 5,9% a marzo 2020. Esto es producto de una disminución de un -3,0% en la ganancia de actividades operacionales de 12 meses, además de un aumento de 0,8% de las propiedades de inversión promedio.

Finalmente, la Utilidad por acción acumulada en los últimos 12 meses disminuye en \$4,15, alcanzando \$46,91 por acción a marzo 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 centros comerciales en los meses de octubre y noviembre 2019 y marzo 2020.

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

Estado de Resultados (en millones de CLP)

| Estado de Resultados  | Por los tres meses terminados al 31 de Marzo de |               |                 |              |
|---|---|---------------|-----------------|--------------|
|   | 2020  | 2019          | Var.            | %            |
| Ingresos de actividades ordinarias  | 74.415  | 77.215        | (2.800)         | (4%)         |
| Costo de Ventas   | (21.200)  | (18.329)      | (2.871)         | 16%          |
| <b>Ganancia Bruta</b>   | <b>53.215</b>                                   | <b>58.886</b> | <b>(5.671)</b>  | <b>(10%)</b> |
| Gastos de administración  | (7.481)   | (8.058)       | 577             | (7%)         |
| Otros ingresos, por función   | 195   | 443           | (248)           | (56%)        |
| Otros gastos, por función   | (737)   | (510)         | (227)           | 45%          |
| Ingresos financieros  | 566   | 783           | (217)           | (28%)        |
| Costos financieros  | (8.129)   | (8.130)       | 1               | (0%)         |
| Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos, utilizando el método de la participación | 666   | 660           | 6               | 1%           |
| Diferencias de Cambio   | (155)   | (2)           | (153)           | 7.650%       |
| Resultados por Unidades de Reajuste   | (7.651)   | 51            | (7.702)         | (15.102%)    |
| <b>Ganancia (Pérdida) antes de Impuesto</b>   | <b>30.489</b>                                   | <b>44.123</b> | <b>(13.634)</b> | <b>(31%)</b> |
| Gasto por impuestos a las ganancias   | (6.841)   | (11.859)      | 5.018           | (42%)        |
| Ganancia (Pérdida) atribuible a part. no controladoras  | 1.034   | 1.515         | (481)           | (32%)        |
| <b>Ganancia (Pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora</b>  | <b>22.614</b>                                   | <b>30.749</b> | <b>(8.135)</b>  | <b>(26%)</b> |
| <b>EBITDA (1)</b>   | <b>58.399</b>                                   | <b>62.891</b> | <b>(4.492)</b>  | <b>(7%)</b>  |

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

#### Análisis de Estado de Resultados acumulados a marzo 2020.

##### Ingresos Ordinarios

Al comparar el 1Q2020 respecto a 1Q2019, la disminución de los Ingresos Ordinarios es de -4%, explicado principalmente por los menores ingresos por arriendos por los días cerrados en marzo 2020 asociado a la emergencia sanitaria, sin este efecto los ingresos habrían crecido un 5,4%.

##### Ganancia Bruta

Para el 1Q2020 respecto a 1Q2019 la Ganancia Bruta registra una disminución de -10% equivalente a MMCLP -5.671. Esta disminución se explica principalmente por el aumento en un 16% de los costos de venta, por mayor superficie arrendable en Colombia y mayores costos de operación Mall en contribuciones por sobre tasa, gastos de seguridad y seguros, por su parte los ingresos ordinarios disminuyen en un -4% por menores ingresos por arriendo por los días cerrados en marzo asociado a la emergencia sanitaria.



### **Gasto de Administración**

Para el 1Q2020 disminuyen en MMCLP 577 (-7%) respecto a 1Q2019, principalmente por menores gastos en remuneración principalmente por menores bonos variables del personal MMCLP 414, compensado con mayores gastos en patentes y servicios tecnológicos.

### **EBITDA**

El EBITDA del 1Q2020 registra una disminución de -7% equivalente a MMCLP -4.492 respecto a 1Q2019, con un nivel de eficiencia operacional de margen EBITDA sobre Ingresos Ordinarios de 78,5%.

### **Costos Financieros**

En el 1Q2020 disminuyen en MMCLP 1, respecto al mismo período del año anterior, principalmente por menor tasa de interés y menor deuda financiera promedio.

### **Otros ingresos, por función**

Los Otros Ingresos por función del 1Q2020 disminuyen en MMCLP -248, en comparación con el 1Q2019 debido a menores ganancias por ventas de terrenos (ingresos 2019 no recurrente).

### **Otros gastos, por función**

Los Otros gastos por función presentan un aumento de 45%, por MMCLP 227, en comparación a los reflejados en 1Q2019, principalmente por mayores bajas de propiedades de inversión por remodelaciones.

### **Ingresos Financieros**

En el 1Q2020 los ingresos financieros disminuyen MMCLP -217 lo que representa una disminución del 28% respecto el mismo período del ejercicio anterior por menor inversión de excedentes de caja.

### **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 1Q2020 con el mismo período 2019, se genera una mayor pérdida por MMCLP -7.702, lo que se explica por una mayor variación de la UF de 1,02% en 1Q2020 respecto del 0% en 1Q2019.

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 1Q2020 alcanza MMCLP 22.614, lo que significa una disminución de 26% en comparación al 1Q2019, equivalente a MMCLP -8.135. Esta menor ganancia se explica principalmente por una mayor pérdida por Resultado por Unidades de Reajuste MMCLP -7.702 y una menor Ganancia Bruta por MMCLP -5.671, asociada a mayores costos de venta MMCLP -2.871 y menores ingresos ordinarios MMCLP -2.800. Este efecto es compensado por menores Gastos por impuestos a las ganancias MMCLP 5.018, y menores Gastos de administración MMCLP 577.

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

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

|                   | mar-20   | mar-19   | Var Mar20-Mar19 |
|-------------------|----------|----------|-----------------|
| De la Operación   | 54.451   | 64.294   | (15%)           |
| De Inversión      | (66.927) | (17.149) | 290%            |
| De Financiamiento | 143.680  | (40.894) | (451%)          |

### De la Operación:

Las actividades de la operación generaron un flujo positivo de MMCLP 54.451, menor en un 15% (MMCLP -9.843) al obtenido a marzo 2019. Esto se explica por menores Cobros procedentes de la prestación de servicios MMCLP -4.539, mayores Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios MMCLP -2.867, y mayores Impuestos a las ganancias pagados MMCLP -2.431.

### De Inversión:

Las actividades de inversión durante 2020 han generado un flujo negativo de MMCLP -66.927, lo que corresponde a un mayor desembolso en actividades de inversión por MMCLP 49.778 respecto de 2019. Esto es explicado principalmente por mayores Préstamos otorgados a entidades relacionadas MMCLP -32.890, mayores Compras de activos a largo plazo – Propiedades de inversión MMCLP -11.349, además de menor flujo por ventas de activos respecto de similar periodo del año anterior MMCLP -4.423.

### De Financiamiento:

Las actividades de financiamiento originaron un flujo positivo de MMCLP 143.680 en el transcurso del 1Q2020, lo que representa un aumento de MMCLP 184.574 respecto de similar periodo del año anterior, explicado principalmente por mayores Importes procedentes de préstamos MMCLP 141.786 y mayores Importes procedentes de obligaciones con el público Bono Serie P MMCLP 56.957, compensados por mayores Pagos de préstamos MMCLP -28.505 y menores pagos de dividendos MMCLP -11.758 respecto de los realizados en el 1Q2019.

## 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.

### **(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

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.

## **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.