



ANÁLISIS RAZONADO
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
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 m² 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 1.378.000 m² 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, que se encuentra en etapa de construcción, estimándose su inicio de operación para el año 2021. Al 31 de diciembre, la superficie arrendable en Colombia asciende a 123.000 m².

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 201.000 m² 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 6,3%. 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)

	dic-19	dic-18	Var Dic19-Dic18
Activos corrientes	154.870	215.255	(28%)
Activos no corrientes	3.229.045	3.114.218	4%
Total Activos	3.383.915	3.329.473	2%

Activos Corrientes

Disminución de 28% en Activos Corrientes, equivalente a MMCLP -60.385, debido principalmente a menores Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes por MMCLP -32.333, Otros activos no financieros corrientes MMCLP -22.478 por menores remanentes de crédito fiscal y Menores Efectivo y equivalentes al efectivo MMCLP -15.833. Esto es compensado por mayores Activos por impuestos corrientes MMCLP 4.993 debido a mayor Pago Provisional Mensual por recuperar respecto del año anterior, y mayores Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes MMCLP 4.888 asociado a mayor morosidad y apertura de Mallplaza Buenavista en Colombia.

Activos no Corrientes

Crecimiento de 4%, equivalente a MMCLP 114.827, lo que se explica principalmente por aumento en Propiedades de Inversión en MMCLP 102.040, principalmente explicado por ampliaciones en malls en operación en Chile como Mallplaza Norte, Mallplaza Oeste y Mallplaza La Serena, avances en los proyectos de Barranquilla y Cali en Colombia asociados al plan de inversiones de la compañía, y a la aplicación de la NIIF 16, compensados por depreciación del período. Por otra parte, se registró un aumento de MMCLP 10.967 en las Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación y MMCLP 2.437 en los Activos por impuestos diferidos, compensado por menores Activos por impuestos no corrientes MMCLP -2.782.

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 diciembre de 2019 es MMCLP 3.052.310, representando un 90% del total de activos consolidados de Plaza S.A.

MMCLP. Millones de pesos chilenos.

Pasivos (en millones de CLP)

	dic-19	dic-18	Var Dic19-Dic18
Pasivos corrientes	202.438	180.324	12%
Pasivos no corrientes	1.268.906	1.320.726	(4%)
Total Pasivos	1.471.344	1.501.050	(2%)
Patrimonio	1.912.571	1.828.423	5%
Patrimonio y Pasivos, Total	3.383.915	3.329.473	2%

Pasivos Corrientes

Aumento de 12% equivalente a MMCLP 22.114 debido a mayores Otros pasivos financieros corrientes por MMCLP 23.853 asociados a créditos de corto plazo y traspasos de capital al corriente por MMCLP 85.588, compensados por amortizaciones de capital por MMCLP 64.500. Además, mayores Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar MMCLP 2.936 por ampliaciones en los centros comerciales. Esto es compensado por menores Provisiones corrientes por beneficios a los empleados MMCLP -4.022, además de menores Pasivos por impuestos corrientes por MMCLP -2.237 debido a menor provisión de impuestos producto de un menor resultado antes de impuestos con respecto al año anterior.

Pasivos no Corrientes

La disminución de 4%, equivalente a MMCLP -51.820, se explica principalmente por Otros pasivos financieros no corrientes MMCLP -74.852 por traspaso de cuota de capital desde el largo al corto plazo MMCLP -69.158, pago préstamo Plaza Barranquilla MMCLP -35.671 y cuotas préstamos Plaza Manizales y Plaza Castillo MMCLP -24.350, compensado por obtención préstamo Mallplaza Colombia MMCLP 66.700 además de variación UF y TC MMCLP 10.754.

Patrimonio (en millones de CLP)

	dic-19	dic-18	Var Dic19-Dic18
Capital Emitido	175.123	175.123	0%
Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	1.527.046	1.473.699	4%
Primas de Emisión	123.573	123.573	0%
Otras Reservas	(59.236)	(72.764)	(19%)
Participaciones no controladoras	146.065	128.792	13%
Total Patrimonio	1.912.571	1.828.423	5%

Crece en MMCLP 84.148, principalmente debido a los aumentos en las Ganancias Acumuladas de MMCLP 53.347 y en las Participaciones no controladoras asociado principalmente al Resultado del Ejercicio acumulado a diciembre 2019.

Razones

	dic-19	dic-18	Var Dic19-Dic18
Razón de Liquidez	0,77	1,19	(0,42)
Razón Ácida	0,18	0,29	(0,11)
Razón de Endeudamiento	0,77	0,82	(0,05)
Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾ / Patrimonio	0,44	0,47	(0,03)
Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾ / EBITDA ⁽²⁾	3,57	3,45	0,11
EBITDA / Gastos Financieros ⁽³⁾	6,52	7,54	(1,02)
EBITDA / Ingresos Netos ⁽⁴⁾	77,0%	79,9%	(3,0%)
Pasivo Corriente / Pasivo Total	13,8%	12,0%	1,8%
Activos / Deuda Fin. No cte.+ Pas. Corrientes	3,43	3,21	0,23
Activos Libres ⁽⁵⁾ / Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾	3,50	3,40	0,10
Rentabilidad del Patrimonio ⁽⁶⁾	5,5%	6,9%	(1,4%)
Rentabilidad del Activo ⁽⁷⁾	3,1%	3,8%	(0,7%)
Rendimiento Activos Operacionales ⁽⁸⁾	6,2%	6,8%	(0,6%)
Utilidad por Acción ⁽⁹⁾	\$51,06	\$ 59,88	(\$ 8,82)

(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 diciembre 2019 y diciembre 2018, respectivamente.

(3) Corresponde al EBITDA y gastos financieros (Total de Gastos y comisiones bancarias e Intereses de deudas financieras) del acumulado a diciembre 2019 y diciembre 2018, respectivamente.

(4) Corresponde al EBITDA e Ingresos, neto de recuperos de gasto común, acumulado a diciembre 2019 y diciembre 2018, 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 diciembre 2019 y diciembre 2018, sobre Patrimonio promedio (promedio lineal últimos 4 trimestres).

(7) Corresponde a Utilidad del ejercicio 12 meses móviles acumulado a diciembre 2019 y diciembre 2018, sobre activo promedio (promedio lineal últimos 4 trimestres).

(8) Corresponde a Ganancia de actividades operacionales del ejercicio 12 meses móviles acumulado a diciembre 2019 y diciembre 2018, sobre las Propiedades de Inversión promedio (promedio lineal últimos 4 trimestres).

(9) Compara Utilidad por acción 12 meses acumulado a diciembre 2019 y diciembre 2018.

La razón de liquidez (Activos corrientes / Pasivos corrientes) disminuyó desde 1,19 veces al cierre de diciembre 2018 a 0,77 veces en diciembre 2019, lo que corresponde a una variación de -0,42 puntos, generada principalmente por una disminución de los activos corrientes, debido a disminuciones en Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes y Otros activos no financieros corrientes. Por otro lado, la razón ácida definida como el Efectivo y equivalentes al efectivo sobre pasivos corrientes disminuye de 0,29 veces a diciembre 2018, a 0,18 veces a diciembre 2019.

La razón de endeudamiento ([Pasivo Corriente + Pasivo no Corriente] / Patrimonio) disminuyó desde 0,82 a 0,77 veces, por una disminución de los pasivos totales y un incremento del Patrimonio por las ganancias acumuladas en el período a diciembre 2019. Adicionalmente, la relación Deuda financiera neta sobre Patrimonio disminuye de 0,47 veces en diciembre 2018 a 0,44 a diciembre 2019, asociado principalmente a incremento patrimonial.

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 3,45 de diciembre 2018 a 3,57 veces en diciembre 2019, por disminución del EBITDA móvil 12 meses respecto al período anterior. La razón de cobertura

de gastos financieros, EBITDA sobre gastos financieros, alcanzó 6,52 veces a diciembre 2019, disminuyendo respecto del valor de 7,54 veces alcanzado en diciembre 2018.

El indicador Pasivo Corriente sobre Pasivo Total aumentó desde 12,0% en diciembre 2018 a 13,8% en diciembre 2019. Este efecto está asociado principalmente a un aumento de 27,6% en los Otros pasivos financieros corrientes.

La razón Activos sobre Deuda financiera no corriente + Pasivos Corrientes aumentó desde 3,21 a 3,43 veces a diciembre de 2019, debido al aumento de 1,6% del Total Activos y la disminución de un -8,7% de los Otros Pasivos Financieros No Corrientes por amortización de deuda financiera.

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 3,50 a diciembre de 2019, mayor con respecto al 3,40 alcanzado en diciembre 2018.

La Rentabilidad del patrimonio, definida como la utilidad 12 meses sobre el patrimonio promedio, alcanza un 5,5% a diciembre 2019, menor al 6,9% alcanzado en diciembre 2018 debido a una menor ganancia 12 meses (-16,8%) además de aumento del patrimonio promedio (4,0%).

Por su parte la Rentabilidad del activo, que corresponde a la utilidad 12 meses sobre el activo promedio, disminuye desde un 3,8% en diciembre 2018 a un 3,1% a diciembre 2019, debido a una menor ganancia 12 meses (-16,8%) y crecimiento en el activo promedio (2,0%).

El Rendimiento de los activos operacionales, definido como la ganancia de actividades operacionales de 12 meses sobre las propiedades de inversión promedio, disminuyó del 6,8% alcanzado en diciembre 2018 a un 6,2% a diciembre 2019. Esto es producto de una disminución de un -7,8% en la ganancia de actividades operacionales de 12 meses, en comparación al aumento de 1,8% de las propiedades de inversión promedio.

Finalmente, la Utilidad por acción acumulada en los últimos 12 meses disminuye en \$8,82, alcanzando \$51,06 por acción a diciembre 2019, mientras que a diciembre 2018 fue de \$59,88, principalmente por una menor utilidad asociada a efectos no operacionales no recurrentes del período anterior.

3.- ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

Estado de Resultados (en millones de CLP)

Estado de Resultados	Por los doce meses terminados al 31 de Diciembre de				Por los tres meses terminados al 31 de Diciembre de			
	2019	2018	Var.	%	2019	2018	Var.	%
Ingresos de actividades ordinarias	309.598	309.370	228	0%	72.274	85.271	(12.997)	(15%)
Costo de Ventas	(81.086)	(73.407)	(7.679)	10%	(24.959)	(20.559)	(4.400)	21%
Ganancia Bruta	228.512	235.963	(7.451)	(3%)	47.315	64.712	(17.397)	(27%)
Gastos de administración	(40.290)	(35.344)	(4.946)	14%	(15.695)	(11.270)	(4.425)	39%
Otros ingresos, por función	782	6.480	(5.698)	(88%)	281	4.338	(4.057)	(94%)
Otros gastos, por función	(3.857)	(6.362)	2.505	(39%)	(1.786)	(4.895)	3.109	(64%)
Ingresos financieros	2.177	1.935	242	13%	313	568	(255)	(45%)
Costos financieros	(32.332)	(31.218)	(1.114)	4%	(8.169)	(8.221)	52	(1%)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos, utilizando el método de la participación	2.997	2.763	234	8%	1.042	488	554	114%
Diferencias de Cambio	234	(52)	286	(550%)	139	(47)	186	(396%)
Resultados por Unidades de Reajuste	(20.605)	(23.072)	2.467	(11%)	(6.979)	(7.362)	383	(5%)
Ganancia (Pérdida) antes de Impuesto	137.618	151.093	(13.475)	(9%)	16.461	38.311	(21.850)	(57%)
Gasto por impuestos a las ganancias	(33.039)	(25.343)	(7.696)	30%	(4.065)	(8.685)	4.620	(53%)
Ganancia (Pérdida) atribuible a part. no controladoras	4.504	8.391	(3.887)	(46%)	(17)	2.063	(2.080)	(101%)
Ganancia (Pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	100.075	117.359	(17.284)	(15%)	12.413	27.563	(15.150)	(55%)
EBITDA (1)	238.308	247.276	(8.968)	(4%)	45.115	65.922	(20.807)	(32%)

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

Análisis de Estado de Resultados del 4Q2019

Ingresos Ordinarios

Al comparar el 4Q2019 respecto a 4Q2018, la disminución de los Ingresos Ordinarios es de -15%, explicado principalmente por efectos asociados a eventos post 18 de octubre en Chile.

Ganancia Bruta

Para el 4Q2019 respecto a 4Q2018 la Ganancia Bruta registra una disminución de -27% equivalente a MMCLP -17.397. Esta disminución se explica principalmente por la disminución de un -15% de los ingresos ordinarios, y por el aumento de los costos de venta en un 21% por mayor superficie arrendable y mayores gastos en mantención y seguridad.

Gasto de Administración

Para el 4Q2019 aumentan en MMCLP -4.425 (39%) respecto a 4Q2018, principalmente por mayor Provisión Incobrables MMCLP -2.277 y mayores gastos de administración.

EBITDA

El EBITDA del 4Q2019 registra una disminución de -32% equivalente a MMCLP -20.807 respecto a 4Q2018, con un nivel de eficiencia operacional de margen EBITDA sobre Ingresos Ordinarios menor en comparación al obtenido en 4Q2018.

Costos Financieros

En el 4Q2019 disminuyen en MMCLP 52, respecto al mismo período del año anterior, principalmente por menor deuda financiera.

Otros ingresos, por función

Los Otros Ingresos por función del 4Q2019 disminuyen en MMCLP -4.057, en comparación con el 4Q2018 debido a menores ganancias por ventas de activos disponibles para la venta.

Otros gastos, por función

Los Otros gastos por función presentan una disminución de -64%, por MMCLP 3.109, en comparación a los reflejados en 4Q2018, principalmente por gastos no recurrentes no asociados a flujo en 2018.

Ingresos Financieros

En el 4Q2019 los ingresos financieros disminuyen MMCLP -255 lo que representa una disminución del 45% respecto el mismo período del ejercicio anterior, debido a menores Intereses empresa relacionada.

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 solo un efecto contable. Al comparar 4Q2019 con el mismo período 2018, se genera una menor pérdida por MMCLP 383, lo que se explica principalmente por una menor deuda financiera promedio.

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 4Q2019 alcanza MMCLP 12.413, lo que significa una disminución de 55% en comparación al 4Q2018, equivalente a MMCLP -15.150. Esta menor ganancia se explica principalmente por una menor Ganancia Bruta por MMCLP -17.397, asociada a menores Ingresos Ordinarios MMCLP -12.997, mayores costos de venta MMCLP -4.400 y gastos de administración -4.425, además de menores Otros ingresos, por función MMCLP -4.057. Adicionalmente, el reconocimiento en el año 2018 del beneficio tributario asociado a la apertura de mallplaza Arica, que implica un menor impuesto. Este efecto es compensado por menores Gastos por impuestos a las ganancias MMCLP 4.620.

Análisis de Estado de Resultados acumulados a Diciembre 2019. Ingresos Ordinarios

Los ingresos ordinarios varían marginalmente respecto a 2018, debido a una mayor superficie arrendable en Chile, por aperturas de mallplaza Arica en abril 2018, mallplaza Manizales en agosto 2018 y ampliaciones en malls en operación como gimnasio en mallplaza Alameda, Boulevard en mallplaza Egaña, H&M en mallplaza Antofagasta y mallplaza Norte, además de la apertura de mallplaza Buenavista en Colombia. Este efecto es compensado negativamente en forma parcial por los menores ingresos registrados en el 4Q2019 producto de eventos post 18 de octubre en Chile.

Ganancia Bruta

La Ganancia Bruta a diciembre de 2019 alcanzó MMCLP 228.512, lo que representa una disminución de -3% respecto al ejercicio anterior. Este menor resultado se explica principalmente por el aumento de 10% del costo de venta respecto a 2018 debido a mayores depreciaciones y gastos de operación producto de una mayor superficie arrendable, mientras que los Ingresos ordinarios variaron marginalmente en MMCLP 228.

Gasto de Administración

Aumentó en MMCLP -4.946 (14%) debido principalmente a mayor Provisión Incobrables, además de mayores gastos de administración y transformación digital.

EBITDA

El EBITDA acumulado a diciembre 2019 alcanzó MMCLP 238.308, disminuyendo un -4% respecto el mismo período 2018, equivalente a MMCLP -8.968, con un nivel de eficiencia operacional de EBITDA sobre Ingresos Ordinarios menor al del 2018.

Costos Financieros

Aumentan MMCLP -1.114 respecto al mismo período del año anterior, principalmente por mayores Intereses de deudas y préstamos y la menor activación de intereses por finalización de proyectos en curso.

Otros ingresos, por función

Los Otros Ingresos por función a diciembre 2019 disminuyen en MMCLP -5.698 respecto de 2018, debido a menores ganancias por ventas de activos disponibles para la venta y por expropiación de terreno Mallplaza Copiapó.

Otros gastos, por función

Los Otros gastos por función disminuyen MMCLP 2.505, en comparación a los reflejados en 2018, principalmente por gastos no recurrentes no asociados a flujo en 2018.

Ingresos Financieros

Los Ingresos Financieros corresponden a inversión de excedentes de caja de la operación, que alcanzaron a MMCLP 2.177. El aumento del 13% se debe principalmente a mayores Ingresos financieros obtenidos en inversiones financieras.

Resultado por Unidades de Reajuste

A diciembre 2019 registró una pérdida de MMCLP -20.605, siendo menor en MMCLP 2.467 que la pérdida acumulada a diciembre 2018 debido a menores pasivos indexados a la UF.

Ganancia atribuible a los Propietarios de la Controladora

Alcanzó a MMCLP 100.075, disminuyendo en -15% respecto al acumulado a diciembre 2018. Este menor resultado se explica por el reconocimiento en 2018 de beneficio tributario asociado a la apertura de mallplaza Arica, que implica un menor impuesto. Adicionalmente se producen menores Otros ingresos, por función por MMCLP -5.698, mayores Gastos de Administración por MMCLP -4.946 y mayores Gastos Financieros por MMCLP -1.114. Además, se registró una menor Ganancia Bruta por MMCLP -7.451 producto de un mayor costo de venta. Descontando efecto no recurrente por beneficio tributario en 2018, la utilidad habría disminuido en MMCLP -5.785.

4. – ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

Flujo Efectivo (en millones de CLP)

	dic-19	dic-18	Var Dic19- Dic18
De la Operación	222.937	206.880	8%
De Inversión	(78.178)	(88.237)	(11%)
De Financiamiento	(160.762)	(95.254)	69%

De la Operación:

Las actividades de la operación generaron un flujo positivo de MMCLP 222.937, mayor en un 8% (MMCLP 16.058) al obtenido a diciembre 2018. Esto se explica por mayores Otras entradas de efectivo MMCLP 20.586 debido a recuperación IVA crédito fiscal 27 Bis, y Otros pagos por actividades de operación MMCLP 3.044, compensado por mayores Pagos a y por cuenta de los empleados MMCLP -4.054, mayores Impuestos a las ganancias pagados MMCLP -3.077, además de menores Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios MMCLP -1.516.

De Inversión:

Las actividades de inversión durante 2019 han generado un flujo negativo de MMCLP -78.178, lo que corresponde a un menor desembolso en actividades de inversión por MMCLP 10.058 respecto de 2018. Esto es explicado principalmente por mayores Cobros de Préstamos netos a entidades relacionadas MMCLP 36.120 e Importes procedentes de otros activos a largo plazo MMCLP 4.842 asociados a venta de terreno, compensados por mayores Compras de otros activos a largo plazo – Propiedades de inversión MMCLP -32.804.

De Financiamiento:

Las actividades de financiamiento originaron un flujo negativo de MMCLP -160.762 en el transcurso del año, lo que representa un mayor desembolso neto de MMCLP -65.508 respecto de similar período del año anterior, explicado principalmente por mayores Pagos de préstamos MMCLP -133.671 compensados por mayores Importes procedentes de préstamos MMCLP 57.581 y Otras entradas de efectivo MMCLP 12.565.

5. - ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO

La empresa está expuesta a determinados riesgos que podrían impactar, en mayor o menor medida, sus negocios y resultados de forma adversa. Dado esto, Plaza S.A. 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 las áreas

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.

A. RIESGOS PROPIOS DE LA ACTIVIDAD

1. Riesgos Financieros. Estos principales riesgos a los que está sujeta Plaza S.A. son (i) riesgo de mercado, (ii) riesgo de liquidez y (iii) riesgo de crédito. El Directorio de Plaza S.A. ha aprobado políticas y procedimientos centralizados para gestionar y minimizar la exposición a los riesgos que pueden afectar la rentabilidad de la Compañía. Asimismo, se han establecido procedimientos para evaluar la evolución de dichos riesgos, de forma que las políticas y procedimientos se revisen continuamente para adaptarse al cambiante escenario de los negocios y mercados donde opera la Compañía.

2. Condiciones del mercado inmobiliario. Las condiciones locales del mercado inmobiliario en cada país, como una oferta excesiva o la reducción de la demanda de espacio comercial, podría afectar el arriendo de locales de la Compañía. Plaza S.A. mitiga este riesgo a través de la firma de contratos de arrendamiento de largo plazo y para el caso de inicio de un nuevo centro comercial o ampliaciones, vía un profundo análisis del mercado involucrado y acuerdos vinculantes con operadores relevantes previo a su ejecución.

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. Por otro lado, su rentabilidad podría verse afectada ante un cambio en las regulaciones asociadas a los terrenos o a la construcción.

4. Riesgos medioambientales. 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 llevar a cabo una operación sostenible de sus centros urbanos basada en las mejores prácticas.

5. Ventas minoristas a través de Internet. En los últimos años han aumentado las ventas minoristas a través del comercio electrónico vía Internet. Plaza S.A. gestiona este riesgo fortaleciendo periódicamente los múltiples motivos de visitas para nuestros consumidores y potenciar las ventas de sus operadores, junto con desarrollar nuevos servicios para reforzar la integración de los centros comerciales a la era digital (servicios wifi, aplicaciones para equipos móviles y teléfonos, entre otras).

B. RIESGOS DEL MERCADO EN GENERAL

1. Ciclo económico. En general las ventas de los centros comerciales están altamente correlacionadas con la evolución del producto interno bruto y el consumo. La caída en el ingreso disponible de las personas provocada por la contracción económica que afecta los ingresos de los operadores (arrendatarios), podría eventualmente afectar la tasa de ocupación de los locales. 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. Complementariamente los ingresos de arriendo de la Compañía provienen de distintos tipos de operadores, entre cuyos ciclos de negocios existe una correlación inversa entre ellos como 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.

2. Riesgo de Mercado. Los principales riesgos de mercado a los que se encuentra expuesta Plaza S.A. son el tipo de cambio, las tasas de interés y la inflación.

2.1.1. 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 solo en las monedas del negocio en cada país, y en caso de no ser posible, se utilizan derivados de cobertura.

2.1.2. Riesgo de variación de tasa de interés. Plaza S.A. tiene la mayor parte de su deuda financiera después de coberturas de moneda, a tasa de interés fija y de largo plazo, de manera de evitar la exposición a fluctuaciones que puedan ocurrir en las tasas de interés variable y que puedan aumentar los gastos financieros.

2.1.3. 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, fuente principal de sus ingresos, éstos se denominan en Unidades de Fomento 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 o IPC en Perú y Colombia).

3. Riesgos de la naturaleza. Este tipo de riesgo es tercerizado por la Compañía a través de la contratación de pólizas de seguros que cubren ampliamente los riesgos operativos de todas sus 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.

4. 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.

5. Riesgos sociopolíticos. Situaciones sociales o políticas, así como la incorporación de nuevas regulaciones que incrementen la seguridad o aumenten los costos de operación y plazos de inversión, podrían afectar el valor de los activos inmobiliarios de la compañía, pudiendo afectar también su rentabilidad, flujos de caja o sus resultados financieros.