



ANÁLISIS RAZONADO
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE 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 1.814.000 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, entretención y cultura, salas de cine, juegos para niños, 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 1.381.000 m² arrendables.

Plaza S.A. a través de su filial Fondo de Capital Privado Mall Plaza Colombia, posee centros comerciales en operación en las ciudades de Bogotá, Barranquilla, Cartagena de Indias y Manizales, así como un quinto proyecto localizado en la ciudad de Cali. Al 31 de diciembre, la superficie arrendable en Colombia asciende a 164.000 m².

Además, Plaza S.A. administra 4 centros comerciales en Perú pertenecientes a Mall Plaza Perú S.A., de la cual posee un 33,33% de su propiedad. Estos malls totalizan 269.000 m² arrendables 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 eventualmente 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 3,8%. 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 centros comerciales de la cadena en Chile y Salón Motorplaza S.A., ubicados en cuatro centros comerciales en Perú.

2.- ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

a) Activos (en millones de CLP)

	dic-20	dic-19	Var Dic20-Dic19
Activos corrientes	336.099	154.870	117%
Activos no corrientes	3.303.750	3.229.045	2%
Total Activos	3.639.849	3.383.915	8%

Activos Corrientes

Aumento de 117% en Activos Corrientes, equivalente a MMCLP 181.230, explicado por mayor Efectivo y equivalentes al efectivo MMCLP 166.792 asociado a la emisión de Bonos series P y S, y la obtención de préstamos para profundizar liquidez, mayores Activos mantenidos para la venta MMCLP 11.735 por traspaso de terrenos no operativos desde propiedades de inversión, además de mayores Otros activos no financieros corrientes MMCLP 4.818 por mayor IVA crédito fiscal debido a menores ingresos transitorios por la pandemia. Esto es compensado por menores Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes de MMCLP -5.123 por cobro de saldos en cuenta corriente mercantil con empresas relacionadas.

Activos no Corrientes

Crecimiento de 2%, equivalente a MMCLP 74.705 explicado por el aumento en Propiedades de inversión MMCLP 84.164, principalmente por la compra del centro comercial Calima, actualmente Mallplaza NQS, en Bogotá, Colombia, además de inversiones en nuevo proyecto Mallplaza Cali durante el primer semestre 2020 y ampliaciones en Mallplaza Buenavista, Mallplaza Norte, Mallplaza La Serena y Mallplaza Oeste, y obras de remodelación de Mallplaza Vespucio. Lo anterior, compensadas negativamente por efecto de conversión de tipo de cambio de Colombia y el traspaso desde Propiedades de inversión de terrenos no operativos a Activos mantenidos para la venta. Mayores Activos por impuestos diferidos MMCLP 2.947 por aumento en pérdidas tributarias y provisión de incobrabilidad. Esto es compensado por menores Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación MMCLP -12.804 por efecto de conversión de moneda extranjera y resultado negativo del ejercicio en Mall Plaza Perú S.A.

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 2020 es MMCLP 3.136.474, representando un 86% del total de activos consolidados de Plaza S.A.

MMCLP. Millones de pesos chilenos.

Pasivos (en millones de CLP)

	dic-20	dic-19	Var Dic20-Dic19
Pasivos corrientes	248.211	202.438	23%
Pasivos no corrientes	1.484.517	1.268.906	17%
Total Pasivos	1.732.728	1.471.344	18%
Patrimonio	1.907.121	1.912.571	(0%)
Patrimonio y Pasivos, Total	3.639.849	3.383.915	8%

Pasivos Corrientes

Aumento de 23% equivalente a MMCLP 45.773 debido a mayores Otros pasivos financieros corrientes por MMCLP 78.093 asociados a préstamos de corto plazo. Esto es compensado por menores Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar MMCLP -24.627 por menor provisión de dividendos respecto a 2019 por menor resultado del ejercicio 2020, menores Provisiones corrientes por beneficios a los empleados MMCLP -4.266 asociado a menor provisión de bonos por pagar, menores Pasivos por impuestos corrientes MMCLP -2.755 por menores impuestos a la renta por pagar, y menores Otros pasivos no financieros corrientes MMCLP -1.042 asociados a menor IVA debito fiscal por menores ingresos por cierre parcial de centros comerciales por la pandemia.

Pasivos no Corrientes

El aumento de 17%, equivalente a MMCLP 215.611, se explica principalmente por Otros pasivos financieros no corrientes MMCLP 217.934 asociados a la emisión de Bonos series P y S, deuda financiera recibida con la adquisición de Mallplaza NQS (ex Calima) en Bogotá, Colombia, y la obtención de préstamos bancarios de largo plazo. Esto es compensado por menores Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados MMCLP -3.625 por pago a ejecutivos correspondiente a bonos de gestión de ejercicios anteriores.

Patrimonio (en millones de CLP)

	dic-20	dic-19	Var Dic20-Dic19
Capital Emitido	175.123	175.123	0%
Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	1.534.894	1.527.046	1%
Primas de Emisión	123.573	123.573	0%
Otras Reservas	(73.571)	(59.236)	24%
Participaciones no controladoras	147.103	146.065	1%
Total Patrimonio	1.907.122	1.912.571	0%

Disminuye en MMCLP -5.449 por efecto negativo en Otras reservas MMCLP -14.335 asociado a ajuste de conversión de moneda extranjera MMCLP -24.222 contrarrestado por efecto positivo en contratos de cobertura SWAPS MMCLP 9.420. Este efecto es compensado por aumento en las Ganancias acumuladas MMCLP 7.847 generado principalmente por el Resultado del ejercicio, neto de provisión de dividendos, y aumento

en Participaciones no controladoras de MMCLP 1.038 por emisión de patrimonio en Colombia compensado con el reconocimiento de las pérdidas del ejercicio.

Razones

	dic-20	dic-19	Var Dic20-Dic19
Razón de Liquidez	1,35	0,77	0,58
Razón Ácida	0,82	0,18	0,64
Razón de Endeudamiento	0,91	0,77	0,14
Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾ / Patrimonio	0,52	0,44	0,08
Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾ / EBITDA ⁽²⁾	8,50	3,57	4,94
EBITDA / Gastos Financieros ⁽³⁾	3,02	6,52	(3,50)
EBITDA / Ingresos Netos ⁽⁴⁾	62,0%	77,0%	(15,0%)
Pasivo Corriente / Pasivo Total	14,3%	13,8%	0,5%
Activos / Deuda Fin. No cte.+ Pas. Corrientes	2,91	3,43	(0,52)
Activos Libres ⁽⁵⁾ / Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾	3,18	3,50	(0,32)
Rentabilidad del Patrimonio ⁽⁶⁾	0,6%	5,5%	(5,0%)
Rentabilidad del Activo ⁽⁷⁾	0,3%	3,1%	(2,8%)
Rendimiento Activos Operacionales ⁽⁸⁾	2,0%	6,2%	(4,1%)
Utilidad por Acción ⁽⁹⁾	\$ 6,25	\$ 51,06	(\$ 44,81)

(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 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 diciembre 2020 y diciembre 2019, respectivamente.

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

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

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

La razón de liquidez (Activos corrientes / Pasivos corrientes) aumentó desde 0,77 veces al cierre de diciembre 2019 a 1,35 veces en diciembre 2020, lo que corresponde a una variación de 0,58 puntos, generada por un aumento de los activos corrientes en Efectivo y equivalentes al efectivo de MMCLP 166.792 asociado a la emisión de Bonos series P y S, además de la obtención de préstamos para profundizar 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 0,82 veces a diciembre 2020, debido a mismo aumento de liquidez.

La razón de endeudamiento (Pasivo Corriente + Pasivo no Corriente) / Patrimonio aumentó desde 0,77 a 0,91 veces, por un aumento de los pasivos totales debido a mayores Otros pasivos financieros corrientes y no corrientes por emisión de nueva deuda para profundizar liquidez y deuda financiera recibida con la adquisición de Mallplaza NQS en Colombia. Adicionalmente, la relación Deuda financiera neta sobre Patrimonio aumenta de 0,44 veces en diciembre 2019 a 0,52 a diciembre 2020, asociado al incremento de la deuda financiera neta.

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 8,50 veces en diciembre 2020, asociado a un aumento de la deuda financiera neta respecto al ejercicio anterior y a una disminución del EBITDA móvil 12 meses debido a menor actividad en los centros comerciales por la pandemia. La razón de cobertura de gastos financieros, EBITDA sobre gastos financieros, alcanzó 3,02 veces a diciembre 2020, disminuyendo respecto del valor de 6,52 veces alcanzado en diciembre 2019 por la caída en el EBITDA derivado de la menor actividad en los centros comerciales en el 2°, 3° y 4° trimestre 2020 asociado a descuentos en arriendos por cierres transitorios por la pandemia.

El indicador Pasivo Corriente sobre Pasivo Total aumentó desde 13,8% en diciembre 2019 a 14,3% en diciembre 2020. Este efecto está asociado principalmente a un aumento de 22,6% 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 diciembre 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 3,18 a diciembre de 2020, menor respecto al 3,50 alcanzado en diciembre 2019, explicado por el aumento de Deuda financiera neta generado principalmente por emisión de Bonos series P y S y deuda financiera recibida con la adquisición de Mallplaza NQS en Colombia.

La Rentabilidad del patrimonio, definida como la utilidad 12 meses sobre el patrimonio promedio, alcanza un 0,6% a diciembre 2020, menor al 5,5% alcanzado en diciembre 2019 debido a una menor ganancia 12 meses (-89,5%) 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 0,3% a diciembre 2020, debido a una menor ganancia 12 meses (-89,5%) y crecimiento en el activo promedio (8,5%) por incremento de efectivo y efectivo equivalente para profundizar liquidez y aumento en propiedades de inversión por la adquisición de Mallplaza NQS en Colombia.

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 2,0% a diciembre 2020. Esto es producto de una disminución de un -65,8% en la ganancia de actividades operacionales de 12 meses, además de un aumento de 3,5% de las propiedades de inversión promedio por adquisición de Mall Plaza NQS en Colombia en agosto 2020 e inversiones en ampliaciones y remodelaciones efectuadas en el ejercicio.

Finalmente, la Utilidad por acción acumulada en los últimos 12 meses disminuye en \$44,81, alcanzando \$6,25 por acción a diciembre 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 el 2°, 3° y 4° trimestre 2020 asociado a la pandemia.

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			
	2020	2019	Var.	%	2020	2019	Var.	%
Ingresos de actividades ordinarias	187.329	309.598	(122.269)	(39%)	60.721	72.274	(11.553)	(16%)
Costo de Ventas	(84.314)	(81.086)	(3.228)	4%	(24.052)	(24.959)	907	-4%
Ganancia Bruta	103.015	228.512	(125.497)	(55%)	36.669	47.315	(10.646)	(23%)
Gastos de administración	(40.720)	(40.291)	(429)	1%	(9.398)	(15.695)	6.297	(40%)
Otros ingresos, por función	6.082	782	5.300	678%	5.819	281	5.538	1.971%
Otros gastos, por función	(5.139)	(3.857)	(1.282)	33%	(2.969)	(1.786)	(1.183)	66%
Ingresos financieros	8.513	2.177	6.336	291%	522	313	209	67%
Costos financieros	(35.374)	(32.332)	(3.042)	9%	(9.844)	(8.169)	(1.675)	21%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos, utilizando el método de la participación	(360)	2.997	(3.357)	(112%)	-319	1.042	(1.361)	(131%)
Diferencias de Cambio	(305)	234	(539)	(230%)	5	139	(134)	(96%)
Resultados por Unidades de Reajuste	(24.298)	(20.604)	(3.694)	18%	(12.284)	(6.979)	(5.305)	76%
Ganancia (Pérdida) antes de Impuesto	11.414	137.618	(126.204)	(92%)	8.201	16.461	(8.260)	(50%)
Gasto por impuestos a las ganancias	(396)	(33.039)	32.643	(99%)	702	(4.065)	4.767	(117%)
Ganancia (Pérdida) atribuible a part. no controladoras	(1.230)	4.504	(5.734)	(127%)	384	(17)	401	(2.359%)
Ganancia (Pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	12.248	100.075	(87.827)	(88%)	8.519	12.413	(3.894)	(31%)
EBITDA (1)	116.114	238.307	(122.193)	(51%)	41.036	45.115	(4.079)	(9%)

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

Análisis de Estado de Resultados del 4Q2020.

Ingresos Ordinarios

Al comparar el 4Q2020 respecto a 4Q2019, la disminución de los Ingresos Ordinarios es de -16%, explicado por los menores ingresos por no cobro de arriendo y descuentos comerciales asociados al cierre parcial de centros comerciales de regiones en cuarentena y restricciones en la operación por límite de aforos según disposición de las autoridades sanitarias debido a la pandemia.

Costos de Ventas

Los costos de ventas disminuyeron 4% respecto del 4Q2019 principalmente por las mejores prácticas para reducir costos, traspasando las bajas íntegramente a los socios comerciales, proceso auditado por firmas independientes e informado a los socios comerciales. A lo anterior se suma los mayores costos no recurrentes registrados en el cuarto trimestre de 2019 derivados de los eventos de octubre 2019 en Chile.

Ganancia Bruta

Para el 4Q2020 respecto a 4Q2019 la Ganancia Bruta registra una disminución de -23% equivalente a MMCLP -10.646. Esta disminución se explica principalmente por la caída de MMCLP -11.553 en los ingresos ordinarios en el 4Q2020 asociados no cobro de arriendos y descuentos comerciales durante el cierre parcial de centros comerciales de regiones en cuarentena y restricciones en la operación por límite de aforos según disposición de las autoridades sanitarias debido a la pandemia.

Gasto de Administración

Para el 4Q2020 disminuyen en MMCLP 6.297 (-40%) respecto a 4Q2019, principalmente por menor Provisión de Incobrables MMCLP 2.714 por menor riesgo de la cartera asociado a la positiva evolución de los socios comerciales y menores actividades de marketing.

EBITDA

El EBITDA del 4Q2020 registra una disminución de -9% equivalente a MMCLP -4.079 respecto a 4Q2019, asociado principalmente a los menores ingresos por menor descuentos de arriendo en centros comerciales por la pandemia. Su eficiencia operacional medida como Margen EBITDA sobre Ingresos Ordinarios fue 68%.

Costos Financieros

En el 4Q2020 aumentan en MMCLP -1.675, respecto al mismo período del año anterior, principalmente por mayor deuda financiera promedio para profundizar liquidez, además de la mayor deuda asociada a la adquisición de Mallplaza NQS.

Ingresos Financieros

En el 4Q2020 los ingresos financieros aumentan MMCLP 209 lo que representa un aumento del 67% respecto al mismo período del año anterior, generado por inversiones 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 (UF), no representando un flujo de caja real, siendo sólo un efecto contable. Al comparar 4Q2020 con el mismo período de 2019, se genera una pérdida de MMCLP -5.305, lo que se explica principalmente por una mayor variación de la UF de 1,26% en 4Q2020 respecto del 0,93% en 4Q2019, además de mayor stock de deuda.

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 4Q2020 alcanza una ganancia de MMCLP 8.519, lo que significa una caída de MMCLP -3.894 respecto del 4Q2019. Este resultado se explica principalmente por una menor Ganancia Bruta por MMCLP -10.646, asociada a menores Ingresos por actividades ordinarias, además de una mayor pérdida por Resultado por unidades de reajuste MMCLP -5.305, compensados por menor Gasto de administración MMCLP 6.297 y menor Gasto por impuesto a las ganancias MMCLP 4.767.

Análisis de Estado de Resultados acumulados a diciembre 2020.

Ingresos Ordinarios

Disminuyen 39% respecto a 2019, principalmente por los menores ingresos por arriendo asociados al no cobro de arriendo y descuentos comerciales por cierre parcial de centros comerciales y restricciones a la operación en el periodo marzo a diciembre 2020 debido a la emergencia sanitaria por COVID 19.

Costos de Ventas

Los Costos de Ventas aumentan 4% respecto al ejercicio 2019, explicado por mayores costos en impuesto a bienes raíces en Chile por sobretasa, mayores gastos de seguros y mayores depreciaciones por apertura de Mallplaza Barranquilla en octubre 2019 y Mallplaza NQS adquirido en agosto 2020. A nivel de gastos de operación de los centros comerciales, éstos disminuyeron 16% respecto al ejercicio anterior por mejores prácticas para reducir gastos por cierre parcial de centros comerciales por pandemia y renegociaciones con proveedores. El ahorro en gastos de operación asociado a áreas comunes fue traspasado íntegramente a los socios comerciales, proceso auditado por firmas independientes.

Ganancia Bruta

La Ganancia Bruta a diciembre de 2020 alcanzó MMCLP 103.015, lo que representa una disminución de 55% respecto al ejercicio del año anterior. Este menor resultado se debe principalmente a la disminución de 39% de los Ingresos ordinarios respecto a 2019, equivalentes a MMCLP -122.269, mientras que el Costo de ventas aumentó en 4%, equivalente a MMCLP -3.228, explicado por mayor depreciación, mayores impuestos en Chile por sobretasa de contribuciones, aumento en prima de seguros y la incorporación de Mallplaza Barraquilla a fines de 2019, y Mallplaza NQS en agosto 2020.

Gasto de Administración

Aumentó en MMCLP -429, equivalente al 1%, asociado a mayor Provisión incobrables MMCLP -6.134 por apoyo y flexibilización en plazos de pago 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 actividades de marketing, remuneraciones por menores bonos de gestión y reestructura organizacional para adaptar la Compañía a la nueva estrategia omnicanal. Al eliminar el efecto de mayor provisión de incobrables, los gastos de administración disminuyeron 14% respecto al 2019.

EBITDA

El EBITDA acumulado a diciembre 2020 alcanzó MMCLP 116.114, disminuyendo en 51% respecto al mismo período 2019, equivalente a MMCLP -122.193, con un nivel de eficiencia operacional de EBITDA sobre Ingresos Ordinarios de 62%.

Costos Financieros

Aumentaron MMCLP -3.042 respecto al año anterior, concentrado a partir del 2° trimestre 2020, principalmente por mayor deuda financiera promedio para profundizar liquidez y por la incorporación de Mallplaza NQS en agosto 2020.

Ingresos Financieros

Los ingresos financieros crecen en MMCLP 6.336 lo que representa un aumento del 291% respecto al ejercicio anterior, generado por canje de Bono serie C efectuado durante el tercer trimestre de 2020.

Resultado por Unidades de Reajuste

Corresponde a la variación en pesos nominales del stock de deuda financiera en Chile en Unidades de Fomento (UF), no representando un flujo de caja real, siendo sólo un efecto contable. Al comparar el acumulado a diciembre 2020 con el mismo período 2019, se genera una pérdida por MMCLP -3.694, lo que se explica principalmente por mayor deuda financiera promedio. La variación de la UF fue 2,69% a diciembre 2020 comparado con 2,70% acumulado a diciembre 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 12.248, disminuyendo en -88% respecto al acumulado a diciembre 2019. Este menor resultado se explica principalmente por menores Ingresos de actividades ordinarias MMCLP -122.269 debido a no cobro de arriendos y descuentos comerciales durante el cierre parcial de centros comerciales y restricciones a la operación en el período marzo a diciembre 2020, compensado por menores Gastos por impuestos a las ganancias MMCLP 32.643 y mayores ingresos financieros MMCLP 6.336.

4. – ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

Flujo Efectivo (en millones de CLP)

	dic-20	dic-19	Var Dic20-Dic19
De la Operación	86.439	222.937	(61%)
De Inversión	(98.324)	(78.178)	26%
De Financiamiento	181.181	(160.762)	(213%)

De la Operación:

Las actividades de la operación generaron un flujo positivo de MMCLP 86.439, menor en un 61% (MMCLP -136.499) al obtenido a diciembre 2019, esto se explica por menores Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios MMCLP -149.612, compensado por menores Impuestos a las ganancias pagados MMCLP 21.630.

De Inversión:

Las actividades de inversión durante 2020 han generado un flujo negativo de MMCLP -98.324, lo que corresponde a un mayor desembolso en actividades de inversión por MMCLP -20.146 respecto de 2019, esto es explicado principalmente por menor cobro de préstamos a entidades relacionadas MMCLP -24.506, mayores Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias MMCLP -18.422 por la adquisición de Mallplaza NQS y menores flujos por ventas de activos respecto al ejercicio del año anterior MMCLP -4.842. Este efecto es compensado por menores Compras de activos a largo plazo – Propiedades de inversión MMCLP 27.789.

De Financiamiento:

Las actividades de financiamiento originaron un flujo positivo de MMCLP 181.181, lo que representa un aumento de MMCLP 341.943 respecto al ejercicio del año anterior, explicado principalmente por mayores Importes procedentes de obligaciones con el público, Bonos series P y S MMCLP 175.909, mayores Importes procedentes de préstamos MMCLP 166.986, y menores Dividendos pagados MMCLP 17.883, compensados por menores Otras entradas de efectivo MMCLP -12.138 y mayores Pagos de préstamos con el público MMCLP -3.913 respecto de los realizados en el ejercicio 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. y Filiales gestionan 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. De manera complementaria, Mallplaza ha ido incorporando en su modelo de negocios y relacionamiento con sus socios comerciales, nuevas capacidades logísticas, junto con desarrollar iniciativas digitales y servicios omnicanales que potencian su propuesta de valor para éstos y sus visitantes, las que espera ir monetizando en el tiempo.

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

Plaza S.A. y Filiales es propietaria de un conjunto de terrenos que le permitirían desarrollar proyectos comerciales cuando la Compañía estime que existe una demanda asociada suficiente y que ellos sean rentables.