



ANÁLISIS RAZONADO
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE MARZO DE 2024
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 2.000.000 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 de retail especializado y de conveniencia, entretenimiento, gimnasios, espacios de cultura, salas de cine, juegos para niños, restaurantes y comida rápida, supermercados, venta de automóviles, así como también áreas de uso mixto como coworks, oficinas, salud y educación. También se incluye el arriendo de espacios para publicidad en sus centros comerciales. Estas operaciones alcanzan 1.430.000 m² arrendables.

Plaza S.A. a través de su filial Fondo de Capital Privado Mallplaza Colombia, posee en este país centros comerciales en operación en las ciudades de Bogotá, Barranquilla, Cartagena de Indias, Manizales y Cali. Al 31 de marzo, la superficie arrendable en Colombia asciende a 272.000 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 298.000 m² arrendables y están ubicados en las ciudades de Lima, Arequipa y Trujillo.

Por último, Plaza S.A. se encuentra efectuando 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 mallplaza.
- b) Su participación relativa y evolución: Su participación de mercado en el comercio minorista se estima en 6,0%. 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 su filial Desarrollos e Inversiones Internacionales SpA bajo la marca Autoplaza 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)

	mar-24	dic-23	Var Mar24-Dic23
Activos corrientes	449.808	435.127	3%
Activos no corrientes	4.417.876	4.361.209	1%
Total Activos	4.867.684	4.796.336	1%

Activos Corrientes

Aumento de 3% en Activos Corrientes, equivalente a MMCLP 14.681, explicado por mayores otros activos no financieros MMCLP 6.835, principalmente por mayores pólizas de seguros, compensado parcialmente de menor IVA crédito fiscal, además de mayores Cuentas por cobrar a entidades relacionadas MMCLP 3.560 y mayores Efectivo y equivalentes al efectivo por MMCLP 2.373.

Activos no Corrientes

Aumento de 1%, equivalente a MMCLP 56.668 explicado principalmente por mayores Propiedades de inversión MMCLP 58.990, por plan de inversiones 2024 (Obras en curso), en MP Cali, MP Vespucio, MP NQS y MP Tobalaba, mayores inversiones contabilizadas por el método de la participación MMCLP 13.017 por mayor efecto conversión, mayores otros activos no corrientes MMCLP 3.367 por mayor linealización de los contratos, compensado de menores activos por impuestos diferidos MMCLP -20.318.

Propiedades de Inversión

Plaza S.A. valoriza sus propiedades de inversión en etapa de construcción inicialmente al costo. Con posterioridad a la valoración inicial la Sociedad valoriza sus propiedades de inversión en operación a su valor razonable, que refleja el valor de mercado de las mismas a la fecha de emisión de cada estado financiero.

Los modelos que aplica para la determinación del valor razonable de sus propiedades de inversión se describen a continuación:

- Valorización mediante tasación, utilizada para terrenos y otros inmuebles no operativos de la Sociedad. La tasación es efectuada por un tasador externo, independiente y calificado, y se realiza una vez al año.
- Valorización de acuerdo con el modelo de flujos descontados mediante tasa WACC. Esta valorización se realiza semestralmente para todas las propiedades de inversión en operación, y las variaciones de este valor (beneficio o pérdida) se registran en el estado de resultados bajo el rubro Otros Ingresos, por función.

El valor de las propiedades de inversión al 31 de marzo de 2024 es MMCLP 4.225.489, representando un 87% del total de activos consolidados de Plaza S.A.

MMCLP. Millones de pesos chilenos.

b) Pasivos (en millones de CLP)

	mar-24	dic-23	Var Mar24-Dic23
Pasivos corrientes	285.299	244.017	17%
Pasivos no corrientes	1.854.765	1.919.631	(3%)
Total Pasivos	2.140.064	2.163.648	(1%)
Patrimonio	2.727.620	2.632.688	4%
Patrimonio y Pasivos, Total	4.867.684	4.796.336	1%

Pasivos Corrientes

Aumento de 17% equivalente a MMCLP 41.282, se explica por mayores Otros pasivos financieros corrientes MMCLP 37.704 por traspaso al corto plazo de Deuda en MP Colombia compensado por pago de obligaciones con bancos en MP Chile, mayores Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar MMCLP 4.877 y mayores Pasivos por impuestos Corrientes MMCLP 2.977, compensado parcialmente por menores Otros pasivos no financieros por MMCLP -5.171 por menor IVA débito fiscal.

Pasivos no Corrientes

La disminución del 3%, equivalente a MMCLP -64.866, se explica principalmente por menores otros pasivos financieros no corrientes MMCLP -50.597 por traspaso al corriente de deuda en MP Colombia y menores pasivos por impuestos diferidos MMCLP -14.289.

c) Patrimonio (en millones de CLP)

	mar-24	dic-23	Var Mar24-Dic23
Capital Emitido	175.123	175.123	0%
Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	2.401.316	2.347.038	2%
Primas de Emisión	123.573	123.573	0%
Otras Reservas	(6.860)	(44.681)	(85%)
Participaciones no controladoras	34.468	31.634	9%
Total Patrimonio	2.727.620	2.632.688	4%

El Patrimonio aumenta en MMCLP 94.932 (4%) principalmente por mayores Ganancias acumuladas generadas MMCLP 54.278 sumado a mayores Otras reservas MMCLP 37.821 asociadas a ajuste de conversión de moneda extranjera.

Razones

	mar-24	dic-23	Var Mar24-Dic23
Razón de Liquidez	1,58	1,78	(0,20)
Razón Ácida	0,72	0,83	(0,11)
Razón de Endeudamiento	0,78	0,82	(0,04)
Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾ / Patrimonio	0,38	0,42	(0,04)
Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾ / EBITDA ⁽²⁾	3,12	3,40	(0,28)
EBITDA / Gastos Financieros ⁽³⁾	6,27	5,88	0,40
EBITDA / Ingresos Netos ⁽⁴⁾	76,1%	76,7%	(0,6%)
Pasivo Corriente / Pasivo Total	13,3%	11,3%	2,0%
Activos / Deuda Fin. No cte.+ Pas. Corrientes	3,36	3,29	0,07
Activos Libres ⁽⁵⁾ / Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾	4,05	3,80	0,25
Rentabilidad del Patrimonio ⁽⁶⁾	14,1%	14,3%	(0,2%)
Rentabilidad del Activo ⁽⁷⁾	7,83%	7,76%	0,1%
Rendimiento Activos Operacionales ⁽⁸⁾	12,7%	12,8%	(0,0%)
Ganancia por acción básica en operaciones continuadas ⁽⁹⁾	\$ 185,12	\$ 178,45	\$ 6,67

(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 2024 y diciembre 2023, respectivamente.

(3) Corresponde al EBITDA y gastos financieros (total de gastos y comisiones bancarias e Intereses de deudas financieras) acumulados a marzo 2024 y diciembre 2023, respectivamente.

(4) Corresponde al EBITDA sobre Ingresos Ordinarios, acumulados a marzo 2024 y diciembre 2023, 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 2024 y diciembre 2023, sobre Patrimonio promedio (promedio lineal últimos 4 trimestres).

(7) Corresponde a Utilidad del ejercicio 12 meses móviles acumulado a marzo 2024 y diciembre 2023, sobre activo promedio (promedio lineal últimos 4 trimestres).

(8) Corresponde a Ganancia de actividades operacionales del ejercicio 12 meses móviles acumulado a marzo 2024 y diciembre 2023, sobre las Propiedades de Inversión promedio (promedio lineal últimos 4 trimestres).

(9) Compara Ganancia por acción básica en operaciones continuadas 12 meses acumulado a marzo 2024 y diciembre 2023.

La razón de liquidez (Activos corrientes / Pasivos corrientes) disminuyó desde 1,78 veces al cierre de diciembre 2023 a 1,58 veces en marzo 2024, lo que corresponde a una variación negativa de 0,20 puntos, generada por el incremento en pasivos corrientes debido a traspaso al corto plazo de deuda en MP Colombia. Por otro lado, la razón ácida definida como el Efectivo y equivalentes al efectivo sobre pasivos corrientes disminuye de 0,83 en diciembre 2023 a 0,72 en marzo 2024, debido a mayores pasivos corrientes por traspaso al corriente de obligaciones con bancos de MP Colombia.

La razón de endeudamiento (Pasivo Corriente + Pasivo no Corriente) / Patrimonio disminuyó desde 0,82 a 0,78 veces, por aumento del patrimonio asociado a mayores ganancias y ajuste de conversión. Adicionalmente, la relación Deuda financiera neta sobre Patrimonio disminuye desde 0,42 veces en diciembre 2023 a 0,38 veces en marzo 2024 por mayor patrimonio.

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 3,40 veces de diciembre 2023 a 3,12 veces en marzo 2024, asociado a mayor EBITDA 12 meses y menor deuda financiera neta. La razón de cobertura de gastos financieros, EBITDA sobre gastos financieros, alcanzó 6,27 veces a marzo 2024, aumentando respecto del valor de 5,88 veces alcanzado en diciembre 2023 debido a mayor EBITDA y menor costo financiero.

El margen EBITDA, definido como EBITDA sobre ingresos netos, disminuye de 76,7% de diciembre 2023 a 76,1% a marzo 2024, principalmente por menor EBITDA.

El indicador Pasivo Corriente sobre Pasivo Total aumenta a 13,3% en marzo 2024 versus 11,3% en diciembre 2023 principalmente por aumento en el pasivo corriente asociado a traspaso al corto plazo de obligaciones con bancos en MP Colombia.

La razón Activos sobre Deuda financiera no corriente + Pasivos Corrientes aumentó desde 3,29 a 3,36 veces a marzo 2024, debido a mayores activos totales y menor deuda financiera neta por pago de obligaciones con bancos en MP Chile.

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, sube de 3,80 en diciembre 2023 a 4,05 en marzo 2024, explicado por menor deuda financiera neta por pago de obligaciones con bancos en MP Chile y mayores activos libres de hipoteca.

La Rentabilidad del patrimonio, definida como la utilidad 12 meses sobre el patrimonio promedio, alcanza un 14,1% a marzo 2024, menor al 14,3% alcanzado en diciembre 2023 debido a un mayor crecimiento del patrimonio respecto a utilidad 12 meses.

Por su parte la Rentabilidad del activo, que corresponde a la utilidad 12 meses sobre el activo promedio, sube de 7,76% en diciembre 2023 a 7,83% en marzo 2024, debido al mayor incremento la ganancia 12 meses (3,16%) por mayores ingresos por arriendo por mayores metros cuadrados arrendados, reajuste de tarifas e indexación de los contratos de arriendo a la inflación de cada país, sumado a mayores otros ingresos por mayores ingresos parking, menores descuentos comerciales y mayores ingresos lineales versus los activos promedios (2,12%).

El Rendimiento de los activos operacionales, definido como la ganancia de actividades operacionales de 12 meses sobre las propiedades de inversión promedio, disminuye del 12,8% alcanzado en diciembre 2023 a un 12,7% a marzo 2024. Esto es producto del aumento en mayor proporción de las propiedades de inversión (2,61%) versus la ganancia de actividades operacionales 12 meses (2,26%).

Finalmente, la Ganancia por acción básica en operaciones continuadas acumulada en los últimos 12 meses aumenta en \$6,67, alcanzando \$185,12 por acción a marzo 2024, mientras que a diciembre 2023 fue de \$178,45, principalmente por mayores ingresos por arriendo debido a mayores metros arrendados, reajuste de tarifas e indexación de los contratos de arriendo a la inflación de cada país, sumado a mayores ingresos parking.

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			
	2024	2023	Var.	%
Ingresos de actividades ordinarias	114.106	99.916	14.190	14%
Costo de Ventas	(16.452)	(14.763)	(1.689)	11%
Ganancia Bruta	97.654	85.153	12.501	15%
Gastos de administración	(11.239)	(10.675)	(564)	5%
Otros ingresos, por función	25	531	(506)	(95%)
Otros gastos, por función	(110)	(289)	179	(62%)
Ingresos financieros	4.461	9.583	(5.122)	(53%)
Costos financieros	(11.749)	(12.908)	1.159	(9%)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos, utilizando el método de la participación	2.075	1.360	715	53%
Diferencias de Cambio	692	(559)	1.251	(224%)
Resultados por Unidades de Reajuste	(10.262)	(15.589)	5.327	(34%)
Ganancia (Pérdida) antes de Impuesto	71.547	56.607	14.940	26%
Gasto por impuestos a las ganancias	(16.675)	(13.028)	(3.647)	28%
Ganancia (Pérdida) atribuible a part. no controladoras	732	2.522	(1.790)	(71%)
Ganancia (Pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	54.140	41.057	13.083	32%
EBITDA (1)	86.852	74.969	11.883	16%

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

Análisis de Estado de Resultados del 1Q2023.

Ingresos Ordinarios

Al comparar el 1Q2024 respecto a 1Q2023, el aumento de los Ingresos Ordinarios de 14% está explicado por mayores ingresos por arriendo debido a mayores metros arrendados, reajuste de tarifas e indexación de los contratos de arriendo a la inflación de cada país, sumado a mayores ingresos parking.

Costos de Ventas

Los costos de ventas aumentaron 11%, principalmente por mayor gasto de contribuciones asociadas a sobretasa de terrenos y reavalúo.

Ganancia Bruta

Para el 1Q2024 respecto a 1Q2023 la Ganancia Bruta registra un aumento de 15% equivalente a MMCLP 12.501. Este aumento se explica principalmente por el incremento de MMCLP 14.190 en los ingresos ordinarios asociados a mayores ingresos por arriendo debido a mayores metros arrendados, reajuste de tarifas e indexación de los contratos de arriendo a la inflación de cada país, sumado a mayores ingresos parking.

Gastos de Administración

Para el 1Q2024 aumenta en MMCLP 564 (5%) respecto a 1Q2023, explicados por mayor gasto por provisión de incobrables y mayores gastos legales, compensado por menores remuneraciones asociado a simplificación de estructura organizacional efectuada en el año 2023.

EBITDA

El EBITDA del 1Q2024 registra un aumento de 16% equivalente a MMCLP 11.883 respecto al 1Q2023, asociado principalmente por mayores ingresos por arriendo debido a mayores metros arrendados, reajuste de tarifas e indexación de los contratos de arriendo a la inflación de cada país, sumado a mayores ingresos parking. La eficiencia operacional medida como EBITDA sobre Ingresos Ordinarios fue 76,1%.

Costos Financieros

En el 1Q2024 disminuyen en MMCLP 1.159 respecto al mismo período del año anterior, por menor deuda asociada respecto a 1Q2023.

Ingresos Financieros

En el 1Q2024 los ingresos financieros disminuyen MMCLP -5.122 respecto al mismo período del año anterior asociado a menor tasa de colocación y menores 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 1Q2024 con el mismo período de 2023, se genera una menor pérdida de MMCLP 5.326, lo que se explica principalmente por la variación de la UF de 0,83% en 1Q2024 vs 1,32% en 1Q2023 además de menor stock de deuda.

Ganancia atribuible a los Propietarios de la Controladora

En el 1Q2024 alcanza una ganancia de MMCLP 54.140, lo que significa un aumento de MMCLP 13.082 respecto del 1Q2023. Este mayor resultado se explica principalmente por mayores ingresos por arriendo debido a mayores metros arrendados, reajuste de tarifas e indexación de los contratos de arriendo a la inflación de cada país, sumado a mayores ingresos parking, menor pérdida por resultado por unidades de reajuste MMCLP 5.326 por menor variación de la UF; efecto favorable en diferencias de cambio MMCLP 1.251 por conversión MP Colombia y menores costos financieros por MMCLP 1.159 por menor deuda asociada. Lo anterior, compensado con mayor gasto por impuesto a las ganancias MMCLP -3.647 y menores ingresos financieros MMCLP -5.122 por menor tasa de colocación y menor caja disponible.

4. – ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

Flujo Efectivo (en millones de CLP)

	Por los tres meses terminados al 31 de Marzo		
	2024	2023	Var Mar24-Dic23
De la Operación	67.202	74.486	(10%)
De Inversión	(16.586)	(9.017)	84%
De Financiamiento	(50.840)	(84.156)	(40%)
Incremento (Decremento) Neto en Efectivo y Equivalentes al Efectivo	(224)	(18.687)	(99%)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	2.597	(1.202)	(316%)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo, Saldo Inicial	202.016	301.762	(33%)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo, Saldo Final	204.389	281.873	(27%)

De la Operación:

Las actividades de la operación generaron un flujo positivo de MMCLP 67.202, menor en un 10% (variación de MMCLP -7.284) al obtenido a marzo 2023, esto se explica por mayores desembolsos por otros pagos asociados a mayor pago de IVA y mayores pagos por impuestos a las ganancias, compensado por mayores cobros.

De Inversión:

Las actividades de inversión durante 2024 han generado un flujo negativo de MMCLP -16.586 mayor en un 84% (variación de MMCLP -7.569) comparado con marzo 2023, que se explica principalmente por menores intereses recibidos MMCLP -4.240 y mayores desembolsos vinculados con otros activos a largo plazo (Propiedades de inversión) MMCLP -2.953.

De Financiamiento:

Las actividades de financiamiento originaron un flujo negativo de MMCLP -50.840, lo que representa una variación de MMCLP 33.316 respecto al mismo periodo año anterior. Dicha variación, se explica principalmente por menor pago de obligaciones bancarias MMCLP 33.768 en MP Chile.

5. – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Existen distintos riesgos en el entorno que pueden afectar el desempeño de nuestro negocio, entre los principales podemos enumerar:

1. Riesgos financieros

Los principales riesgos de este tipo a los que está expuesta Plaza S.A. y Filiales 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 para gestionar y minimizar la exposición a estos riesgos. Asimismo, se han establecido actividades de monitoreo para la evolución de dichos riesgos, de forma que los estándares 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. y Filiales 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.

(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.

Los deudores se presentan a valor neto, es decir, rebajados por las estimaciones de deudores incobrables. Estas estimaciones están dadas por un proceso centralizado, a través de un modelo que asocia al cliente por plazo y tipo de morosidad de sus cuentas por cobrar y las garantías constituidas en favor de la Compañía.

La Gerencia Corporativa de Administración y Finanzas, a través de su área de Cobranzas y Riesgo Comercial, 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. y Filiales tienen 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, y eventuales impactos asociados a variables macroeconómicas, 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. y Filiales 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. y Filiales 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. y Filiales solo 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. Riesgos Operacionales

(iv) Estamos expuestos a incurrir en riesgos que puedan impactar de forma directa en las personas y activos físicos.

Operamos con un importante número de instalaciones físicas necesarias para la conducción de nuestro negocio, que están expuestas a la ocurrencia de eventos internos o externos que podrían ocasionar un eventual daño a las personas (clientes, colaboradores internos, proveedores, contratistas, entre otros) y/o perjudicar nuestra operatividad, tales como: incendios, desastres naturales (inundaciones, sismos, lluvias excesivas) y asaltos, saqueos y manifestaciones violentas, entre otros.

Principales acciones de mitigación:

- Cumplimiento de nuestros estándares definidos para la construcción y seguridad física, tales como: sistemas antisísmicos, protección contra incendios, manual de gestión de crisis, infraestructura y tecnología de seguridad.
- Los riesgos asociados al impacto directo en personas los mitigamos a través de su oportuna identificación y la eliminación de peligros en nuestras operaciones, basados en un programa de seguridad y salud ocupacional.
- Además, contamos con un plan de mantenimiento de equipos, cuyo cumplimiento y resultados son monitoreados de forma permanente para asegurar su óptimo funcionamiento.
- Con relación al impacto sobre nuestros activos, esta gestión se externaliza a través de compañías de seguros de primer nivel, con la contratación de pólizas de seguros que cubren nuestros riesgos operativos de las propiedades de inversión (centros urbanos en operación y construcción) y los flujos de ingresos asociados a estos.

(v) Cambio Climático: aumento de la temperatura promedio.

Adquirimos un compromiso activo asociado al cuidado del medioambiente, producto de la relevancia que han tomado a nivel mundial los impactantes efectos del cambio climático. En detalle, establecimos un acuerdo con Alianza para la Acción Climática (ACA Chile) para alcanzar la carbono neutralidad en nuestras operaciones.

Asimismo, implementamos herramientas para conocer y prepararnos ante los riesgos asociados al cambio climático. Así, continuamos el análisis bajo la metodología Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) para identificar y evaluar distintos riesgos asociados al cambio climático.

Dentro de los principales riesgos detectados determinamos el aumento de la temperatura promedio, cuyo indicador más relevante es grados-día sobre 20°C, y las lluvias extremas.

(vi) Cambios en el comportamiento del consumidor.

Incremento de ventas a través del comercio electrónico como una tendencia que va en crecimiento, lo que tiene un impacto directo en las visitas presenciales en nuestros centros urbanos.

Actuamos fortaleciendo nuestra omnicanalidad, y la de nuestros socios comerciales, al igual que la diversificación y adaptación de nuestras propuestas de valor para nuestros visitantes,

ampliando los usos y los momentos de visita, con restaurantes, zonas de juegos, cines, edificios clínicos, centros de educación, centros de servicios, oficinas, centros deportivos y venta de automóviles.

Esta alta diversificación posibilita la creación de múltiples motivos de visita a nuestros centros urbanos, brindando mayores oportunidades de interacción a los visitantes.

En cuanto a la omnicanalidad, hemos ido incorporando nuevas capacidades logísticas para nuestros socios comerciales con el fin de potenciar la sinergia que existe entre la interacción física y digital de nuestros visitantes.

Todas las iniciativas antes expuestas demuestran la forma en que en Mallplaza estamos diversificando nuestra matriz de ingresos a fin de adaptarnos a los nuevos hábitos del cliente y mantener nuestra continuidad del negocio.

3. Riesgos de Tecnología y Seguridad de la Información

(vii) Ciberataques. Estamos expuestos a sufrir daños en nuestra red tecnológica, pérdidas o alteración de información, o brechas de seguridad.

Enfrentamos el riesgo de que terceros traten de vulnerar nuestros sistemas, o los sistemas de nuestros proveedores tecnológicos, para acceder a información confidencial de la compañía, clientes o proveedores, o con el propósito de interrumpir, tomar control, inutilizar, alterar o destruir el entorno y/o infraestructura tecnológica. Una vulneración de los sistemas de seguridad de la información podría dañar gravemente la reputación de la compañía e impactar en nuestros futuros ingresos.

Gestionamos la integridad, confidencialidad y disponibilidad de nuestra información para minimizar los efectos de una posible interrupción del servicio, apoyándonos en empresas especializadas en la materia.

Para ello, periódicamente estas realizan evaluaciones de seguridad y vulnerabilidades, buscando adecuar nuestras capacidades para levantar alertas, tomar acciones preventivas y controlar el acceso a la información, incluidas las plataformas tecnológicas y los servicios expuestos a Internet.

De forma continua gestionamos la protección y actualización de seguridad de la información en nuestros equipos computacionales, con el objetivo de no tener pérdida de la misma en caso de algún incidente.

Además, realizamos inducciones de seguridad de la información a los nuevos colaboradores y concientización permanente en temas emergentes y contingentes relacionados con ciberseguridad.

4. Riesgos de Cumplimiento

(viii) Los cambios de normativas legales podrían impactarnos directamente.

En Mallplaza trabajamos regidos por las leyes vigentes de cada uno de los países donde operamos. Por ende, un eventual cambio en el marco normativo vigente o en la interpretación de las autoridades regulatorias y/o tribunales en materias laborales, de libre

competencia, regulación urbana, protección al consumidor, entre otras, podría afectar nuestros ingresos o costos. Al respecto, realizamos un seguimiento constante a las normativas vigentes y sus cambios en las mismas. Las distintas áreas de nuestra compañía que están involucradas las analizan, con el fin de anticiparnos y, así, asegurar el cumplimiento de la forma más eficiente posible.

(ix) Estamos expuestos a contingencias en materias de cumplimiento normativo.

Nuestras operaciones podrían verse enfrentadas a contingencias judiciales y regulatorias de distinta índole, entre otras, en materias de libre competencia, derechos humanos, medio ambiente, datos personales, prevención de lavado de activos y prevención de delitos que generan responsabilidad penal de la persona jurídica, así como potenciales investigaciones por parte de los reguladores en las materias en que estos tienen competencia.

Desarrollamos un proceso a través de Programas de Cumplimiento por materia, con foco en debida diligencia, capacitaciones, comunicaciones, matrices de riesgos, indicadores de cumplimiento, pruebas de controles, etc., que nos permitan asegurar el cumplimiento normativo.

5. Riesgos de Personas

(x) Dependemos del recurso humano para hacer crecer nuestro negocio. Por eso, el atraer, desarrollar y retener al mejor talento es un constante desafío.

Dependemos de la experiencia y conocimiento de nuestros ejecutivos y colaboradores para mejorar nuestra operación y ejecutar de forma satisfactoria nuestros planes de inversión. En este sentido, requerimos de una potente dinámica para atraer y retener talento calificado, dado que su fuga podría impactar nuestra capacidad para competir efectivamente y continuar creciendo.

Contamos con procesos de desarrollo y retención del talento establecidos, cuyos resultados son monitoreados continuamente. Además, disponemos de becas de estudio, ofrecemos beneficios que permiten compatibilizar la vida laboral con la personal, trabajo remoto, Yo Elijo (días adicionales a las vacaciones legales).