



ANÁLISIS RAZONADO
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE 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 la sociedad holding que agrupa a todas las sociedades propietarias de los centros comerciales que operan bajo la marca mallplaza en Chile, Perú y Colombia y Open en Perú, que totalizan 2.341.000 m² de superficie arrendable en los tres países.

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 1.449.000 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 diciembre, la superficie arrendable en Colombia asciende a 272.000 m².

Además, Plaza S.A. a través de sus marcas mallplaza y Open plaza opera en Perú 15 centros comerciales de las categorías mall y power center, emplazados en distintas ciudades como Lima, Trujillo, Arequipa, Piura, Huancayo, entre otras. Al 31 de diciembre, la superficie arrendable totaliza 620.000 m² arrendables.

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 y Open.
- b) Su participación relativa y evolución: Su participación de mercado en el comercio minorista se estima en 5,56%. Para determinar dicha participación, se consideran las ventas totales efectuadas dentro de los centros comerciales mallplaza y Open, 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)

	dic-24	dic-23	Var Dic24-Dic23
Activos corrientes	405.013	435.127	(7%)
Activos no corrientes	5.510.060	4.361.209	26%
Total Activos	5.915.073	4.796.336	23%

Activos Corrientes

Los activos corrientes disminuyen un 7% equivalente a MMCLP¹ -30.114, explicado por menores cuentas por cobrar a entidades relacionadas por MMCLP -26.344 asociado a cobro de cuenta corriente mercantil y menor efectivo y equivalentes al efectivo MCLP -22.842 relacionado a adquisición de activos inmobiliarios en Perú, compensado por mayores otros activos no financieros MMCLP 20.535 debido a anticipos otorgados, mayores IVA crédito fiscal y pólizas de seguros.

Activos no Corrientes

Aumentan un 26% respecto a diciembre 2023, equivalente a MMCLP 1.148.851, principalmente por mayores Propiedades de inversión por MMCLP 1.190.042, debido a consolidación de nuevos centros comerciales por adquisición de activos inmobiliarios en Perú MMCLP 937.061, sumado a reconocimiento de efecto de valuación a valor razonable y plan de inversiones 2024 (Obras en curso), en MP Vespucio, MP Cali, MP Sur, entre otras inversiones.

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 tasadores externos, independientes y calificados, 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.

¹ MMCLP. Millones de pesos chilenos.

El valor de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2024 es MMCLP 5.356.540, representando un 91% del total de activos consolidados de Plaza S.A.

b) Pasivos (en millones de CLP)

	dic-24	dic-23	Var Dic24-Dic23
Pasivos corrientes	344.476	244.017	41%
Pasivos no corrientes	2.379.547	1.919.631	24%
Total Pasivos	2.724.023	2.163.648	26%
Patrimonio	3.191.050	2.632.688	21%
Patrimonio y Pasivos, Total	5.915.073	4.796.336	23%

Pasivos Corrientes

En pasivos corrientes existe un aumento de 41% equivalentes a 100.459, explicado principalmente por mayores otros pasivos financieros corrientes por MMCLP 134.620 debido a consolidación de deuda de activos inmobiliarios adquiridos en Perú y mayores otros pasivos no financieros por MMCLP 12.810 principalmente por mayores ingresos diferidos, compensado por menores cuentas por pagar relacionadas corrientes que ascienden a MMCLP -31.845 por pago de cuenta corriente mercantil y menores cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar por MMCLP -19.914, compuesto por menores dividendos por pagar debido a pago de dividendos provisorios, neto de mayores cuentas por pagar comerciales.

Pasivos no Corrientes

Aumento del 24%, equivalente a MMCLP 459.915, debido a mayores pasivos por impuestos diferidos por MMCLP 236.487 por la adquisición efectuada en Perú y mayores otros pasivos financieros no corrientes por MMCLP 218.945 por consolidación de deuda de activos inmobiliarios adquiridos en Perú y emisión de bonos series AD y AE.

Patrimonio (en millones de CLP)

	dic-24	dic-23	Var Dic24-Dic23
Capital Emitido	464.500	175.123	165%
Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	2.587.883	2.347.038	10%
Primas de Emisión	139.260	123.573	13%
Otras Reservas	(33.780)	(44.680)	(24%)
Participaciones no controladoras	33.187	31.634	5%
Total Patrimonio	3.191.050	2.632.688	21%

El Patrimonio aumenta en MMCLP 558.362 (+21%) principalmente por aumento de capital emitido efectuado en jun-24, sumado a mayores Ganancias acumuladas generadas.

Razones

	dic-24	dic-23	Var Dic24-Dic23
Razón de Liquidez	1,17	1,78	(0,61)
Razón Ácida	0,52	0,83	(0,31)
Razón de Endeudamiento	0,85	0,82	0,03
Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾ / Patrimonio	0,45	0,42	0,03
Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾ / EBITDA ⁽²⁾	3,77	3,40	0,40
EBITDA / Gastos Financieros ⁽³⁾	6,79	5,88	0,85
EBITDA / Ingresos Netos ⁽⁴⁾	77,0%	76,7%	(0,8%)
Pasivo Corriente / Pasivo Total	12,7%	11,3%	1,4%
Activos / Deuda Fin. No cte.+ Pas. Corrientes	3,33	3,29	0,04
Activos Libres ⁽⁵⁾ / Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾	3,74	3,80	(0,07)
Rentabilidad del Patrimonio ⁽⁶⁾	11,4%	14,3%	(2,9%)
Rentabilidad del Activo ⁽⁷⁾	6,4%	7,8%	(1,3%)
Rendimiento Activos Operacionales ⁽⁸⁾	11,8%	12,8%	(1,0%)
Utilidad por Acción ⁽⁹⁾	\$ 153,39	\$ 178,45	(\$ 25,05)

- (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 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 diciembre 2024 y diciembre 2023, respectivamente.
- (4) Corresponde al EBITDA sobre Ingresos Ordinarios, acumulados a diciembre 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 diciembre 2024 y diciembre 2023, sobre Patrimonio promedio (promedio lineal últimos 4 trimestres).
- (7) Corresponde a Utilidad del ejercicio 12 meses móviles acumulado a diciembre 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 diciembre 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 diciembre 2024 y diciembre 2023.

La razón de liquidez (Activos corrientes / Pasivos corrientes) disminuye desde 1,78 veces al cierre de diciembre 2023 a 1,17 veces en diciembre 2024, lo que corresponde a una variación negativa de 0,61 puntos, generada por menor efectivo y equivalentes al efectivo asociado a compra de grupo Falabella S.A.A. y mayores pasivos corrientes por consolidación de centros comerciales en Perú. Por otro lado, la razón ácida definida como el Efectivo y equivalentes al efectivo sobre pasivos corrientes baja de 0,83 en diciembre 2023 a 0,52 en diciembre 2024, debido a mayores pasivos corrientes relacionados a consolidación de centros comerciales de Perú.

La razón de endeudamiento (Pasivo Corriente + Pasivo no Corriente) / Patrimonio aumenta desde 0,82 a 0,85 veces, debido a un mayor incremento de pasivo corriente + pasivo no corriente versus patrimonio, principalmente por consolidación de deuda de los activos adquiridos en Perú. Adicionalmente, la relación Deuda financiera neta sobre Patrimonio aumenta desde 0,42 veces en diciembre 2023 a 0,45 veces en diciembre 2024 por mayor deuda financiera neta vs el 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, aumenta de 3,40 veces de diciembre 2023 a 3,77 veces en diciembre 2024,

asociado a mayor crecimiento de deuda financiera neta sobre EBITDA 12 meses, debido a consolidación de Perú desde diciembre 2024. La razón de cobertura de gastos financieros, EBITDA sobre gastos financieros, alcanzó 6,79 veces a diciembre 2024, aumentando respecto del valor de 5,88 veces alcanzado en diciembre 2023 por mayor EBITDA.

El margen EBITDA, definido como EBITDA sobre ingresos netos, sube de 76,7% de diciembre 2023 a 77,0% a diciembre 2024, por mayor crecimiento de EBITDA vs crecimiento de ingresos ordinarios.

El indicador Pasivo Corriente sobre Pasivo Total aumenta a 12,7% en diciembre 2024 versus 11,3% en diciembre 2023 por un aumento del pasivo corriente por consolidación de la deuda corto plazo de la adquisición de activos inmobiliarios en Perú.

La razón Activos sobre Deuda financiera no corriente + Pasivos Corrientes aumentó desde 3,29 a 3,33 veces a diciembre 2024, debido a un mayor aumento de activos totales por consolidación de activos inmobiliarios en Perú versus al aumento de la Deuda financiera no corriente y pasivos corrientes.

La relación Activos libres de hipoteca, correspondiente a las propiedades de inversión libres de hipoteca o de gravamen, sobre Deuda Financiera neta de efectivo o equivalentes al efectivo, baja de 3,85 en diciembre 2023 a 3,74 en diciembre 2024, explicado principalmente por mayor crecimiento de deuda financiera neta.

La Rentabilidad del patrimonio, definida como la utilidad 12 meses sobre el patrimonio promedio, alcanza un 11,4% a diciembre 2024, menor al 14,3% alcanzado en diciembre 2023 debido al incremento del patrimonio por aumento de capital emitido y menor utilidad 12 meses.

Por su parte la Rentabilidad del activo, que corresponde a la utilidad 12 meses sobre el activo promedio, disminuye de 7,8% en diciembre 2023 a 6,4% en diciembre 2024, debido a mayores activos promedios principalmente por consolidación de activos inmobiliarios de Perú.

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 11,8% a diciembre 2024. Esto es producto del aumento de las propiedades de inversión por consolidación de activos inmobiliarios en Perú y reconocimiento de efecto de valuación a valor razonable y menor ganancia de actividades operacionales 12 meses.

Finalmente, la Ganancia por acción básica en operaciones continuadas acumulada en los últimos 12 meses disminuye en \$25,05, alcanzando \$153,39 por acción a diciembre 2024, mientras que a diciembre 2023 fue de \$178,45, principalmente por el incremento del número de acciones promedio derivado del aumento de capital.

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			
	2024	2023	Var.	%	2024	2023	Var.	%
Ingresos de actividades ordinarias	494.605	419.904	74.701	18%	140.529	106.590	33.939	32%
Costo de Ventas	(60.790)	(57.427)	(3.363)	6%	(15.572)	(15.525)	(47)	0%
Ganancia Bruta	433.815	362.476	71.339	20%	124.956	91.064	33.892	37%
Gastos de administración	(55.290)	(42.445)	(12.845)	30%	(17.369)	(10.973)	(6.396)	58%
Otros ingresos, por función	162.507	195.562	(33.055)	(17%)	38.727	34.023	4.704	14%
Otros gastos, por función	(5.159)	(1.825)	(3.334)	183%	(4.136)	(118)	(4.018)	3.405%
Ingresos financieros	24.952	22.828	2.124	9%	7.239	(525)	7.764	(1.479%)
Costos financieros	(55.856)	(46.650)	(9.206)	20%	(15.958)	(6.419)	(9.539)	149%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos, utilizando el método de la participación	4.509	2.172	2.337	108%	1.061	(5.656)	6.717	(119%)
Diferencias de Cambio	14.924	1.378	13.546	983%	16.296	62	16.234	26.184%
Resultados por Unidades de Reajuste	(53.233)	(55.312)	2.079	(4%)	(16.171)	(18.188)	2.017	(11%)
Ganancia (Pérdida) antes de Impuesto	471.169	438.184	32.985	8%	134.645	83.270	51.375	62%
Gasto por impuestos a las ganancias	(129.710)	(80.696)	(49.014)	61%	(29.804)	3.677	(33.481)	(911%)
Ganancia (Pérdida) atribuible a part. no controladoras	5.526	7.729	(2.203)	(29%)	3.994	4.661	(667)	(14%)
Ganancia (Pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	335.934	349.759	(13.825)	(4%)	100.847	82.286	18.561	23%
EBITDA (1)	380.637	322.184	58.453	18%	108.313	80.748	27.565	34%

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

Análisis de Estado de Resultados del 4Q2024.

Ingresos Ordinarios

Al comparar el 4Q2024 respecto a 4Q2023, el aumento de los Ingresos Ordinarios de 32% está explicado por consolidación de ingresos de activos inmobiliarios adquiridos en Perú, mayores ingresos por arriendo debido a mayores metros arrendados, mayores ventas, reajuste de tarifas e indexación de los contratos de arriendo a la inflación de cada país, y mayores ingresos parking.

Costos de Ventas

Los costos de ventas se encuentran en línea con una variación de 0% (equivalente a MMCLP -47).

Ganancia Bruta

Para el 4Q2024 respecto a 4Q2023 la Ganancia Bruta registra un aumento de 37% equivalente a MMCLP 33.892. Este aumento se explica principalmente por el incremento en los ingresos ordinarios por consolidación de ingresos de activos inmobiliarios adquiridos en Perú, mayores ingresos por arriendo debido a mayores metros arrendados, mayores ventas, reajuste de tarifas e indexación de los contratos de arriendo a la inflación de cada país, y mayores ingresos parking.

Gastos de Administración

Para el 4Q2024 aumenta en MMCLP 6.396 (+58%) respecto a 4Q2023, explicados por mayor gasto por provisión de incobrables, consolidación de gastos de centros comerciales adquiridos en Perú desde diciembre 2024 e inicio de operaciones en MP Cali.

EBITDA

El EBITDA del 4Q2024 registra un aumento de 34% equivalente a MMCLP 27.565 respecto al 4Q2023, asociado principalmente por consolidación de ingresos de activos inmobiliarios adquiridos en Perú, mayores ingresos por arriendo debido a mayores metros arrendados, mayores ventas, reajuste de tarifas e indexación de los contratos de arriendo a la inflación de cada país, y mayores ingresos parking. La eficiencia operacional medida como EBITDA sobre Ingresos Ordinarios fue 77,1%.

Costos Financieros

En el 4Q2024 aumentan en MMCLP 9.539 (+149%) respecto al mismo período del año anterior, mayormente por consolidación de deuda de los nuevos centros comerciales adquiridos en Perú y mayores intereses sobre deuda con el público en MP Chile.

Ingresos Financieros

En el 4Q2024 los ingresos financieros aumentan MMCLP 7.764 respecto a 4Q2023 debido a mayor caja disponible.

Diferencias en Cambio

En el 4Q2024 las diferencias en cambio generan un mayor ingreso por MMCLP 16.234, debido a mayores partidas de activo en moneda extranjera con efecto favorable respecto al 4Q2023.

Otros ingresos, por función

En el 4Q2024 se registró un aumento de MMCLP 4.704 respecto al 4Q2023, explicados por un mayor crecimiento del efecto de valuación al valor razonable de las propiedades de inversión y venta de terreno en Perú.

Otros gastos, por función

Mayor gasto por MMCLP 4.018 asociado a gastos no recurrentes necesarios para la adquisición de activos inmobiliarios en Perú.

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 4Q2024 con el mismo período de 2023, se genera una menor pérdida de MMCLP 2.017, lo que se explica principalmente por la menor variación de la UF de 1,34% en 4Q2024 vs 1,64% en 4Q2023.

Ganancia atribuible a los Propietarios de la Controladora

El 4Q2024 alcanza una ganancia de MMCLP 100.847, lo que significa un aumento de MMCLP 18.561 respecto del 4Q2023. Este mayor resultado se explica principalmente por mayores ingresos de actividades ordinarias MMCLP 33.939 asociado a consolidación de ingresos de activos inmobiliarios adquiridos en Perú, mayores ingresos por arriendo debido a mayores metros arrendados, mayores ventas, reajuste de tarifas e indexación de los contratos de arriendo a la inflación de cada país, y mayores ingresos parking. Mayor ingreso por diferencias de cambio por MMCLP 16.234, asociado a mayores partidas de activo en moneda extranjera con efecto favorable respecto al 4Q2023, mayores ingresos financieros por MMCLP 7.764, debido a mayor caja disponible y mayor participación en las ganancias en asociadas y negocios conjuntos por el método de la participación y mayores otros ingresos por MMCLP 4.704 por mayor crecimiento del efecto valuación al valor razonable de las propiedades de inversión. Compensado por mayores otros gastos por función equivalentes a MMCLP 4.018, debido a gastos no recurrentes para la adquisición de activos inmobiliarios en Perú, mayores gastos de administración por MMCLP 6.396 asociado a consolidación de gastos de centros comerciales adquiridos en Perú desde diciembre 2024, mayor gasto asociado a provisión de incobrables, sumado a inicio de operaciones en MP Cali, mayores costos financieros equivalentes a MMCLP 9.539 por consolidación de deuda de los nuevos centros comerciales adquiridos en Perú y mayores intereses sobre deuda con el público en MP Chile y mayor gasto por impuesto a las ganancias por MMCLP 33.481.

Análisis de Estado de Resultados Acumulados a diciembre 2024.

Ingresos Ordinarios

El aumento de los Ingresos Ordinarios es de 18% respecto al año 2023, explicado 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 ingresos parking y consolidación de ingresos de activos inmobiliarios adquiridos en Perú a partir de diciembre 2024.

Costos de Ventas

Los costos de ventas aumentaron 6% comparado con el año anterior, debido a mayor gasto por energía eléctrica por aumento de tarifas, mayores costos por inicio de operaciones MP Cali y consolidación de costos de activos inmobiliarios adquiridos en Perú a partir de diciembre 2024, compensado con menores gastos de contribuciones.

Ganancia Bruta

La Ganancia Bruta registra un aumento de 20% versus año 2023, equivalente a MMCLP 71.339. Este aumento se explica principalmente por el incremento de MMCLP 74.701 en los ingresos ordinarios asociados a 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 ingresos parking y consolidación de ingresos de activos inmobiliarios adquiridos en Perú a partir de diciembre 2024.

Gasto de Administración

Para el 2024 aumenta en MMCLP 12.845 (30%) respecto a 2023, explicados principalmente por mayor gasto por provisión de incobrables, mayor gasto en remuneraciones, mayores gastos de marketing, sumado a gastos por inicio de operaciones en MP Cali e inicio de consolidación de gastos activos inmobiliarios en Perú desde diciembre 2024.

Otros ingresos, por función

En el 2024 se registró una disminución de MMCLP 33.055 respecto al 2023, explicados por un menor crecimiento del efecto valuación al valor razonable de las propiedades de inversión, parcialmente compensado por venta de terrenos sin uso.

Otros costos, por función

Mayor gasto por MMCLP 3.334 asociado a gastos no recurrentes que fueron necesarios para la adquisición de activos inmobiliarios en Perú.

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 2024 con el año 2023, se genera una menor pérdida de MMCLP 2.079, lo que se explica principalmente por la menor variación de la UF de 4,42% en 2024 vs 4,78% en 2023.

EBITDA

El EBITDA del 2024 registra un aumento de 18% equivalente a MMCLP 58.453 respecto al año anterior, asociado principalmente a 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 ingresos parking y consolidación de ingresos de activos inmobiliarios adquiridos en Perú a partir de diciembre 2024. La eficiencia operacional medida como EBITDA sobre Ingresos Ordinarios fue 77,0%.

Costos Financieros

En el 2024 aumentan en MMCLP 9.206 respecto del año anterior, debido a mayor deuda al público por emisión de bonos series AD y AE, sumado a consolidación de deuda de activos inmobiliarios adquiridos en diciembre 2024.

Ingresos Financieros

Los ingresos financieros aumentan en MMCLP 2.124 respecto al año anterior asociado a mayor caja disponible.

Diferencias en Cambio

En 2024 las diferencias en cambio generan un mayor ingreso por MMCLP 13.546, debido a mayores partidas de activo en moneda extranjera con efecto favorable respecto al año 2023.

Ganancia atribuible a los Propietarios de la Controladora

En el 2024 se registra una ganancia de MMCLP 335.934, lo que significa una disminución de MMCLP 13.825 respecto de año 2023. Esta explicado principalmente por mayor gasto por impuesto a las ganancias MMCLP 49.014, menores otros ingresos por MMCLP 33.055 asociado a menor crecimiento del efecto valuación al valor razonable de las propiedades de inversión, parcialmente compensado por venta de terrenos, mayor gasto de administración equivalentes a MMCLP 12.845, por mayor gasto en provisión de incobrables, inicio de operaciones en MP Cali, inicio de consolidación de gastos activos inmobiliarios en Perú desde diciembre 2024 y mayor gasto en remuneraciones y mayor gasto de marketing, así también mayor costo de ventas que ascienden a MMCLP 3.363 debido a mayor gasto por energía eléctrica por aumento de tarifas, mayores costos por inicio de operaciones MP Cali y consolidación de costos de activos inmobiliarios adquiridos en Perú a partir de diciembre 2024, compensado con menores gastos de contribuciones y finalmente mayor gasto de otros gastos por función por MMCLP 3.334 asociado a gastos no recurrentes para la adquisición de activos inmobiliarios en Perú, compensado por mayores ingresos ordinarios por MMCLP 74.701 debido a 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 ingresos parking y consolidación de ingresos de activos inmobiliarios adquiridos en Perú a partir de diciembre 2024 y mayores ingresos por diferencias de cambio por MMCLP 13.546 relacionado a mayores partidas de activo en moneda extranjera con efecto favorable respecto al año 2023.

4. – ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

Flujo Efectivo (en millones de CLP)

	Por los doce meses terminados al 31 de diciembre		
	2024	2023	Var Dic24- Dic23
De la Operación	300.822	295.050	2%
De Inversión	(450.303)	(95.741)	370%
De Financiamiento	126.999	(310.964)	(141%)
Incremento (Decremento) Neto en Efectivo y Equivalentes al Efectivo	(22.483)	(111.655)	(80%)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(359)	11.908	(103%)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo, Saldo Inicial	202.016	301.762	(33%)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo, Saldo Final	179.174	202.016	(11%)

De la Operación:

Las actividades de la operación generaron un flujo positivo de MMCLP 300.822 mayor en un 2% (variación de MMCLP 5.771) al obtenido a diciembre 2023, esto se explica por mayores cobros operacionales propios del negocio MMCLP 70.126, compensado por mayores desembolsos por impuestos a las ganancias MMCLP -26.839, mayores pagos a acreedores comerciales MMCLP -20.956 y por otros pagos asociados a mayor pago de IVA MMCLP -16.469.

De Inversión:

Las actividades de inversión durante 2024 han generado un flujo negativo de MMCLP -450.303 equivalente a una variación de MMCLP -354.562 comparado con diciembre 2023, que se explica principalmente por flujos obtenidos para toma de control de negocios inmobiliarios en Perú, compensado por menores desembolsos en obras en curso.

De Financiamiento

Las actividades de financiamiento originaron un flujo positivo de MMCLP 126.999, que comparado con el año anterior genera una variación positiva de MMCLP 437.963. Ésta se explica principalmente por importes asociados a emisión de acciones MMCLP 308.426, menor variación en compra de participaciones no controladoras, por compra de participación de Nuevos Desarrollos el año 2023 por MMCLP 164.585 y el ingreso de flujos procedentes de obligaciones con el público por colocación de bonos series AD y AE por MMCLP 107.568. Lo anterior, se compensa parcialmente con mayor pago de dividendos MMCLP -125.739 y mayor desembolso por cuenta corriente mercantil entre entidades relacionadas MMCLP -33.357.

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 huella de 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).