



ANÁLISIS RAZONADO
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE 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 2.001.000 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 30 de septiembre, 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 299.000 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 5,63%. 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)

	sept-24	dic-23	Var Sep24-Dic23
Activos corrientes	784.953	435.127	80%
Activos no corrientes	4.541.755	4.361.209	4%
Total Activos	5.326.708	4.796.336	11%

Activos Corrientes

Aumento de 80% en Activos Corrientes, equivalente a MMCLP 349.826, explicado por mayor efectivo y equivalentes al efectivo por MMCLP 399.482 asociado a mayor disponible por recaudación de aumento de capital y de emisión de bonos series AD y AE. Parcialmente compensado por menores deudores comerciales y menores cuentas por cobrar a entidades relacionadas por cobro de cuenta corriente mercantil y menores deudores comerciales por traspaso al no corriente de deudores de MP Colombia.

Activos no Corrientes

Aumento de 4%, equivalente a MMCLP 180.546, principalmente por mayores Propiedades de inversión por MMCLP 142.579, debido a reconocimiento de efecto de valuación a valor razonable y plan de inversiones 2024 (Obras en curso), en MP Cali, MP Vespucio, MP Iquique, entre otras inversiones. Así también, mayores deudores comerciales por traspaso al no corriente de deudores en MP Colombia.

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 30 de septiembre de 2024 es MMCLP 4.309.078, representando un 81% del total de activos consolidados de Plaza S.A.

MMCLP. Millones de pesos chilenos.

b) Pasivos (en millones de CLP)

	sept-24	dic-23	Var Sep24-Dic23
Pasivos corrientes	167.553	244.017	(31%)
Pasivos no corrientes	2.041.547	1.919.631	6%
Total Pasivos	2.209.100	2.163.648	2%
Patrimonio	3.117.608	2.632.688	18%
Patrimonio y Pasivos, Total	5.326.708	4.796.336	11%

Pasivos Corrientes

Disminución de 31% equivalente a MMCLP -76.464, explicado por menores Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar asociado a pago de dividendos por MMCLP -59.281, menores cuentas por pagar a empresas relacionadas por pago de cuenta corriente mercantil MMCLP -31.911 y menores pasivos por impuestos corrientes por MMCLP -12.025, parcialmente compensado por mayores Otros pasivos financieros corrientes equivalentes a MMCLP 41.213, explicado por traspaso al corto plazo de Deuda en MP Colombia, neto de pago de obligaciones con bancos en MP Chile.

Pasivos no Corrientes

Aumento del 6%, equivalente a MMCLP 121.916, debido a mayores Otros pasivos financieros no corrientes por MMCLP 68.882 asociados a emisión de bonos series AD y AE, sumado a mayores pasivos por impuestos diferidos por MMCLP 54.636.

Patrimonio (en millones de CLP)

	sept-24	dic-23	Var Sep24-Dic23
Capital Emitido	464.500	175.123	165%
Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	2.558.520	2.347.038	9%
Primas de Emisión	139.567	123.573	13%
Otras Reservas	(73.803)	(44.681)	65%
Participaciones no controladoras	28.825	31.634	(9%)
Total Patrimonio	3.117.608	2.632.688	18%

El Patrimonio aumenta en MMCLP 484.920 (+18%) principalmente por aumento de capital emitido efectuado en jun-24, sumado a mayores Ganancias acumuladas generadas.

Razones

	sept-24	dic-23	Var Sep24-Dic23
Razón de Liquidez	4,68	1,78	2,90
Razón Ácida	3,59	0,83	2,76
Razón de Endeudamiento	0,71	0,82	(0,11)
Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾ / Patrimonio	0,25	0,42	(0,17)
Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾ / EBITDA ⁽²⁾	2,18	3,40	(1,22)
EBITDA / Gastos Financieros ⁽³⁾	6,79	5,88	0,92
EBITDA / Ingresos Netos ⁽⁴⁾	76,9%	76,7%	0,2%
Pasivo Corriente / Pasivo Total	7,6%	11,3%	(3,7%)
Activos / Deuda Fin. No cte.+ Pas. Corrientes	3,67	3,29	0,38
Activos Libres ⁽⁵⁾ / Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾	5,60	3,80	1,80
Rentabilidad del Patrimonio ⁽⁶⁾	11,3%	14,3%	(3,0%)
Rentabilidad del Activo ⁽⁷⁾	6,4%	7,8%	(1,3%)
Rendimiento Activos Operacionales ⁽⁸⁾	10,1%	12,8%	(2,7%)
Utilidad por Acción ⁽⁹⁾	\$ 149,33	\$ 178,45	(\$ 29,12)

(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 septiembre 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 septiembre 2024 y diciembre 2023, respectivamente.

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

(7) Corresponde a Utilidad del ejercicio 12 meses móviles acumulado a septiembre 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 septiembre 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 septiembre 2024 y diciembre 2023.

La razón de liquidez (Activos corrientes / Pasivos corrientes) aumenta desde 1,78 veces al cierre de diciembre 2023 a 4,68 veces en septiembre 2024, lo que corresponde a una variación positiva de 2,9 puntos, generada por mayor efectivo y equivalentes al efectivo asociado a mayor caja disponible producto de la emisión de acciones y colocación de bonos series AD y AE. Por otro lado, la razón ácida definida como el Efectivo y equivalentes al efectivo sobre pasivos corrientes aumenta de 0,83 en diciembre 2023 a 3,59 en septiembre 2024, debido a mayor efectivo y equivalentes al efectivo por mayor caja disponible producto de la emisión de acciones y colocación de bonos series AD y AE.

La razón de endeudamiento (Pasivo Corriente + Pasivo no Corriente) / Patrimonio disminuyó desde 0,82 a 0,71 veces, debido a un mayor incremento de patrimonio asociado a aumento de capital y mayores ganancias por sobre el aumento de pasivos no corriente por colocación de bonos al público. Adicionalmente, la relación Deuda financiera neta sobre Patrimonio disminuye desde 0,42 veces en diciembre 2023 a 0,25 veces en septiembre 2024 por mayor caja disponible.

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 2,18 veces en septiembre 2024, asociado a mayor EBITDA 12 meses. La razón de cobertura de gastos financieros, EBITDA

sobre gastos financieros, alcanzó 6,79 veces a septiembre 2024, aumentando respecto del valor de 5,88 veces alcanzado en diciembre 2023 por menor gasto financiero.

El margen EBITDA, definido como EBITDA sobre ingresos netos, aumenta de 76,7% de diciembre 2023 a 76,9% a septiembre 2024, por menor EBITDA 9 meses y menores ingresos netos.

El indicador Pasivo Corriente sobre Pasivo Total disminuye a 7,6% en septiembre 2024 versus 11,3% en diciembre 2023 principalmente por aumento en el pasivo no corriente (pasivo total) asociado a colocación de bonos con el público de series AD y AE y mayores pasivos por impuestos diferidos.

La razón Activos sobre Deuda financiera no corriente + Pasivos Corrientes aumentó desde 3,29 a 3,67 veces a septiembre 2024, debido a mayores activos totales por aumento en efectivo asociado a aumento de capital y propiedades de inversión por reconocimiento de efecto de valuación a valor razonable.

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 5,6 en septiembre 2024, explicado principalmente por menor deuda financiera neta.

La Rentabilidad del patrimonio, definida como la utilidad 12 meses sobre el patrimonio promedio, alcanza un 11,3% a septiembre 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 6,41% en septiembre 2024, debido a menor ganancia 12 meses y un incremento en los activos promedios principalmente por reconocimiento de efecto de valuación a valor razonable en propiedades de inversión.

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 10,1% a septiembre 2024. Esto es producto de mayor efectivo y equivalentes al efectivo y aumento de las propiedades de inversión por 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 \$2, alcanzando \$149,33 por acción a septiembre 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 nueve meses terminados al 30 de septiembre de				Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de			
	2024	2023	Var.	%	2024	2023	Var.	%
Ingresos de actividades ordinarias	354.077	313.314	40.763	13%	119.547	110.409	9.138	8%
Costo de Ventas	(45.217)	(41.902)	(3.315)	8%	(13.232)	(13.735)	503	-4%
Ganancia Bruta	308.859	271.411	37.448	14%	106.316	96.674	9.642	10%
Gastos de administración	(37.922)	(31.472)	(6.450)	20%	(13.024)	(9.475)	(3.549)	37%
Otros ingresos, por función	123.780	161.539	(37.759)	(23%)	147	(13)	160	(1.231%)
Otros gastos, por función	(1.022)	(1.707)	685	(40%)	(145)	(257)	112	(44%)
Ingresos financieros	17.714	23.353	(5.639)	(24%)	9.676	6.587	3.089	47%
Costos financieros	(39.898)	(40.231)	333	(1%)	(14.070)	(13.822)	(248)	2%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos, utilizando el método de la participación	3.448	7.829	(4.381)	(56%)	1.986	1.802	184	10%
Diferencias de Cambio	(1.372)	1.316	(2.688)	(204%)	(2.238)	978	(3.216)	(329%)
Resultados por Unidades de Reajuste	(37.062)	(37.124)	62	(0%)	(11.185)	(4.155)	(7.030)	169%
Ganancia (Pérdida) antes de Impuesto	336.526	354.914	-18.388	(5%)	77.462	78.320	-858	(1%)
Gasto por impuestos a las ganancias	(99.906)	(84.373)	(15.533)	18%	(16.784)	(18.586)	1.802	(10%)
Ganancia (Pérdida) atribuible a part. no controladoras	1.532	3.068	(1.536)	(50%)	722	465	257	55%
Ganancia (Pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	235.087	267.473	(32.386)	(12%)	59.956	59.268	688	1%
EBITDA (1)	272.323	241.436	30.887	13%	93.810	87.663	6.147	7%

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

Análisis de Estado de Resultados del 3Q2024.

Ingresos Ordinarios

Al comparar el 3Q2024 respecto a 3Q2023, el aumento de los Ingresos Ordinarios de 8% está explicado por 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, sumado a mayores ingresos parking.

Costos de Ventas

Los costos de ventas disminuyen un 4%, debido a recupero de contribuciones, parcialmente compensado por mayor gasto asociado a inicio de operaciones en MP Cali.

Ganancia Bruta

Para el 3Q2024 respecto a 3Q2023 la Ganancia Bruta registra un aumento de 10% equivalente a MMCLP 9.642. Este aumento se explica principalmente por el incremento de MMCLP 9.138 en los ingresos ordinarios asociados a 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, sumado a mayores ingresos parking.

Gastos de Administración

Para el 3Q2024 aumenta en MMCLP 3.549 (+37%) respecto a 3Q2023, explicados por mayor gasto por beneficio a los empleados, mayor gasto asociado a provisión de incobrables, mayores gastos legales no recurrentes por MMCLP 460 e inicio de operaciones en MP Cali.

EBITDA

El EBITDA del 3Q2024 registra un aumento de 7% equivalente a MMCLP 6.147 respecto al 3Q2023, asociado principalmente a mayores ingresos ordinarios por 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, sumado a mayores ingresos parking. La eficiencia operacional medida como EBITDA sobre Ingresos Ordinarios fue 78,5%.

Costos Financieros

En el 3Q2024 aumentan en MMCLP 248 respecto al mismo período del año anterior, por mayor deuda financiera debido a emisión de bonos en 2Q2024 de series AD y AE.

Ingresos Financieros

En el 3Q2024 los ingresos financieros aumentan MMCLP 3.089 respecto a 3Q2023 debido a mayor caja disponible.

Diferencias en Cambio

En el 3Q2024 las diferencias en cambio generan un mayor gasto por MMCLP 3.216, debido a una mayor caja disponible en moneda extranjera con efecto desfavorable en la variación al cierre del 3Q2024. Cabe señalar, que a la fecha no representa un flujo de caja real, siendo sólo un efecto contable.

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 3Q2024 con el mismo período de 2023, se genera una mayor pérdida de MMCLP 7.030, lo que se explica principalmente por la variación de la UF de 0,90% en 3Q2024 vs 0,30% en 3Q2023.

Ganancia atribuible a los Propietarios de la Controladora

El 3Q2024 alcanza una ganancia de MMCLP 59.956, lo que significa un aumento de MMCLP 688 respecto del 3Q2023. Este mayor resultado se explica principalmente por mayores ingresos de actividades ordinarias MMCLP 9.138 asociado a mayores ingresos por arriendo debido a metros arrendados, mayores ventas, reajuste de tarifas e indexación de los contratos de arriendo a la inflación de cada país, sumado a mayores ingresos parking, mayores ingresos financieros por MMCLP 3.089, debido a mayor caja disponible y menor gasto por impuesto a las ganancias por MMCLP 1.802 por menor tasa efectiva y menor base. Compensado por mayor gasto en unidades de reajuste por la variación de la UF de

0,90% en 3Q2024 vs 0,30% en 3Q2023, mayor gasto de administración MMCLP 3.549 por aumento en beneficio a los empleados, provisión de incobrables mayores gastos legales y mayor gasto en diferencias en cambio MMCLP 3.216 debido a una mayor caja disponible en moneda extranjera con efecto desfavorable en la variación al cierre del 3Q2024.

Análisis de Estado de Resultados Acumulados a septiembre 2024.

Ingresos Ordinarios

El aumento de los Ingresos Ordinarios es de 13% 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 y mayores ingresos parking.

Costos de Ventas

Los costos de ventas aumentaron 8% comparado con el año anterior, debido a mayor gasto por energía eléctrica por aumento de tarifas, mayor gasto en seguridad y mayores costos por inicio de operaciones MP Cali.

Ganancia Bruta

La Ganancia Bruta registra un aumento de 14% versus año 2023, equivalente a MMCLP 37.448. Este aumento se explica principalmente por el incremento de MMCLP 40.763 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 y mayores ingresos parking.

Gasto de Administración

Para el 2024 aumenta en MMCLP 6.450 (20%) respecto a 2023, explicados principalmente por mayor gasto asociado a beneficios a los empleados, mayor provisión de incobrables, inicio de operaciones en MP Cali y mayores gastos legales.

Otros ingresos, por función

En el 2024 se registró una disminución de MMCLP 37.759 respecto al 2023, explicados por un menor crecimiento del efecto valuación al valor razonable de las propiedades de inversión, parcialmente compensado por venta de activo mantenido para la venta.

EBITDA

El EBITDA del 2024 registra un aumento de 13% equivalente a MMCLP 30.887 respecto al año anterior, asociado principalmente a mayores metros cuadrados arrendados, 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 76,9%.

Costos Financieros

En el 2024 disminuyen en MMCLP 333 respecto al mismo período del año anterior, por menor deuda.

Ingresos Financieros

Los ingresos financieros disminuyen MMCLP 5.639 respecto al año anterior asociado a menor tasa de colocación.

Diferencias en Cambio

En 2024 las diferencias en cambio generan un mayor gasto por MMCLP 2.688, debido a una mayor caja disponible en moneda extranjera con efecto desfavorable en la variación a septiembre 2024. Cabe señalar, que a la fecha no representa un flujo de caja real, siendo sólo un efecto contable.

Ganancia atribuible a los Propietarios de la Controladora

En el 2024 alcanza una ganancia de MMCLP 235.087, lo que significa una disminución de MMCLP 32.386 respecto de año 2023. Esta explicado principalmente por menores otros ingresos MMCLP 37.759 por un menor crecimiento del efecto valuación al valor razonable de las propiedades de inversión, parcialmente compensado por venta de activo mantenido para la venta, mayor gasto por impuesto a las ganancias MMCLP 15.533 debido a mayor tasa efectiva, mayores gastos de administración por mayor gasto asociado a beneficio a los empleados, mayor provisión de incobrables e inicio de operaciones en MP Cali, menores ingresos financieros MMCLP 5.639 por menor tasa de colocación y menor ingreso por participación en asociadas MMCLP 4.381. Compensado por mayores ingresos MMCLP 40.763 asociados 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 y mayores ingresos parking.

4. – ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

Flujo Efectivo (en millones de CLP)

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre		
	2024	2023	Var Sep24-Dic23
De la Operación	192.628	196.145	(2%)
De Inversión	(45.589)	(51.475)	(11%)
De Financiamiento	255.906	(295.554)	(187%)
Incremento (Decremento) Neto en Efectivo y Equivalentes al Efectivo	402.945	(150.884)	(367%)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(3.463)	6.927	(150%)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo, Saldo Inicial	202.016	301.762	(33%)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo, Saldo Final	601.497	157.806	281%

De la Operación:

Las actividades de la operación generaron un flujo positivo de MMCLP 192.628, menor en un 2% (variación de MMCLP -3.517) al obtenido a septiembre 2023, esto se explica por mayor pago a acreedores comerciales MMCLP -8.099, mayores desembolsos por impuestos a las ganancias por MMCLP-22.572 y por otros pagos asociados a mayor pago de IVA MMCLP -11.833, compensado por mayores cobros operacionales propios del negocio MMCLP 37.645.

De Inversión:

Las actividades de inversión durante 2024 han generado un flujo negativo de MMCLP -45.589 menor en un 11% (variación de MMCLP 5.886) comparado con septiembre 2023, que se explica principalmente por venta de terreno MMCLP 5.401.

De Financiamiento:

Las actividades de financiamiento originaron un flujo positivo de MMCLP 255.906, que comparado con el mismo periodo año anterior genera una variación positiva de MMCLP 551.461. 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 164.498 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 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).