



ANÁLISIS RAZONADO
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE MARZO DE 2025
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 2.342.000 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 1.451.000 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. a través de sus marcas mallplaza y Open 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 marzo, la superficie arrendable totaliza 619.000 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: La participación de mercado en el comercio minorista se estima en 5,21% en Chile, Colombia un 0,90% y 2,55% en Perú¹. Para determinar dicha participación, se calcula de forma independiente en cada país, considerando las ventas totales realizada dentro de los centros comerciales mallplaza para Chile y Colombia y mallplaza y open para Perú, excluyendo las ventas en los sectores automotriz, supermercado, tienda hogar y salud, y se comparan con una estimación del comercio minorista en dichos rubros en cada país, según cada organismo de estadísticas local. En el sector venta de automóviles nuevos, Plaza S.A. participa 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.

1 Participación calculada con la última información disponible para los tres países a Febrero 2025.

2.- ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

a) Activos (en millones de CLP)

	mar-25	dic-24	Var Mar-25 - Dic24
Activos corrientes	466.987	405.013	15%
Activos no corrientes	5.502.272	5.510.060	(0%)
Total Activos	5.969.259	5.915.073	1%

Activos Corrientes

Los activos corrientes aumentan un 15% equivalente a MMCLP² 61.974, explicado por mayor efectivo y equivalentes al efectivo MMCLP 79.016 principalmente por menor caja en Diciembre 24 por pago capital de obligaciones financieras, compensado por menores deudores comerciales y otras cuentas por cobrar MMCLP-16.545 por mayor recaudación de clientes y menores otros activos no financieros corrientes MMCLP -1.630 debido a menor IVA crédito fiscal, menores pólizas de seguros compensado por anticipos otorgados.

Activos no Corrientes

Los activos no corrientes están en línea respecto a diciembre 2024, con una variación equivalente a MMCLP -7.788, principalmente por menores Propiedades de inversión que ascienden a MMCLP -11.254, asociado a efecto conversión sobre propiedades de inversión de división Perú, compensado por mayores otros activos no corrientes MMCLP 2.896 asociado mayormente a linealización de ingresos de los contratos de arriendo.

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.

El valor de las propiedades de inversión al 31 de marzo de 2025 es MMCLP 5.345.287, representando un 90% del total de activos consolidados de Plaza S.A.

² MMCLP. Millones de pesos chilenos.

b) Pasivos (en millones de CLP)

	mar-25	dic-24	Var Mar-25-Dic24
Pasivos corrientes	377.743	344.476	10%
Pasivos no corrientes	2.340.725	2.379.547	(2%)
Total Pasivos	2.718.468	2.724.023	(0%)
Patrimonio	3.250.791	3.191.050	2%
Patrimonio y Pasivos, Total	5.969.259	5.915.073	1%

Pasivos Corrientes

En pasivos corrientes existe un aumento de 10% equivalentes a MMCLP 33.267, explicado principalmente por mayores otros pasivos financieros corrientes por MMCLP 46.356 debido a traspaso al corriente de obligación con bancos en MP Perú, compensado por menores otros pasivos no financieros corrientes MMCLP -6.665 por menor IVA débito fiscal y menores ingresos diferidos, menores cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar por MMCLP -4.611, menores provisiones corrientes por beneficio a los empleados por MMCLP -2.303 asociado a pago de bonos y otros beneficios.

Pasivos no Corrientes

Disminuye un 2%, equivalente a MMCLP -38.823, principalmente por Otros pasivos financieros corrientes MMCLP -39.998 asociado a traspaso al corriente de obligación con bancos en MP Perú parcialmente compensado por mayor deuda asociada a intereses devengados sobre obligaciones con el público en MP Chile.

Patrimonio (en millones de CLP)

	mar-25	dic-24	Var Mar-25-Dic24
Capital Emitido	464.500	464.500	0%
Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	2.662.119	2.591.608	3%
Primas de Emisión	139.260	139.260	0%
Otras Reservas	(48.799)	(37.505)	30%
Participaciones no controladoras	33.711	33.187	2%
Total Patrimonio	3.250.791	3.191.050	2%

El Patrimonio aumenta en MMCLP 59.741 (+2%) principalmente por mayores Ganancias acumuladas generadas, compensado por menores Otras reservas asociadas a reservas por conversión.

Razones

	mar-25	dic-24	Var Mar-25-Dic24
Razón de Liquidez	1,24	1,18	0,07
Razón Ácida	0,68	0,52	0,16
Razón de Endeudamiento	0,84	0,85	(0,01)
Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾ / Patrimonio	0,42	0,45	(0,03)
Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾ / EBITDA ⁽²⁾	3,26	3,78	(0,51)
EBITDA / Gastos Financieros ⁽³⁾	7,04	6,79	0,25
EBITDA / Ingresos Netos ⁽⁴⁾	79,4%	77,0%	2,4%
Pasivo Corriente / Pasivo Total	13,9%	12,6%	1,2%
Activos / Deuda Fin. No cte.+ Pas. Corrientes	3,37	3,33	0,04
Activos Libres ⁽⁵⁾ / Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾	3,92	3,72	0,18
Rentabilidad del Patrimonio ⁽⁶⁾	11,4%	11,4%	0,1%
Rentabilidad del Activo ⁽⁷⁾	6,4%	6,4%	(0,0%)
Rendimiento Activos Operacionales ⁽⁸⁾	11,8%	11,8%	0,1%
Utilidad por Acción ⁽⁹⁾	\$ 157,97	\$ 153,39	\$ 4,57

(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 2025 y diciembre 2024, respectivamente.

(3) Corresponde al EBITDA y gastos financieros (total de gastos y comisiones bancarias e Intereses de deudas financieras) acumulados a marzo 2025 y diciembre 2024, respectivamente.

(4) Corresponde al EBITDA sobre Ingresos Ordinarios, acumulados a marzo 2025 y diciembre 2024, 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 2025 y diciembre 2024, sobre Patrimonio promedio (promedio lineal últimos 4 trimestres).

(7) Corresponde a Utilidad del ejercicio 12 meses móviles acumulado a marzo 2025 y diciembre 2024, sobre activo promedio (promedio lineal últimos 4 trimestres).

(8) Corresponde a Ganancia de actividades operacionales del ejercicio 12 meses móviles acumulado a marzo 2025 y diciembre 2024, 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 2025 y diciembre 2024.

La razón de liquidez (Activos corrientes / Pasivos corrientes) incrementa desde 1,18 veces al cierre de diciembre 2024 a 1,24 veces en marzo 2025, lo que corresponde a una variación positiva de 0,07 puntos, generada principalmente por mayor crecimiento de activos corrientes explicado por el aumento de efectivo y equivalentes al efectivo principalmente por menor caja en Diciembre 24 por pago capital de obligaciones financieras. Por otro lado, la razón ácida definida como el Efectivo y equivalentes al efectivo sobre pasivos corrientes sube de 0,52 en diciembre 2024 a 0,68 en marzo 2025, debido a mayor incremento de efectivo y equivalentes al efectivo sobre alza de pasivos corrientes.

La razón de endeudamiento (Pasivo Corriente + Pasivo no Corriente) / Patrimonio baja de 0,85 a 0,84 veces, debido a un incremento de patrimonio asociado principalmente a mayores resultados acumulados y menores pasivos totales. Adicionalmente, la relación Deuda financiera neta sobre Patrimonio baja desde 0,45 veces en diciembre 2024 a 0,42 veces en marzo 2025 por mayor patrimonio y menor deuda financiera neta.

La relación Deuda Financiera (neta de efectivo y equivalentes al efectivo y otras inversiones de excedentes de caja con disponibilidad a plazo menor a 30 días) sobre EBITDA móvil 12 meses, disminuye de 3,78 veces de diciembre 2024 a 3,26 veces en marzo 2025, asociado a mayor EBITDA 12 meses por consolidación de activos inmobiliarios en Perú desde diciembre 2024. La razón de cobertura de gastos financieros, EBITDA sobre gastos

financieros, alcanzó 7,04 veces a marzo 2025, aumentando respecto del valor de 6,79 veces alcanzado en diciembre 2024 por mayor EBITDA acumulado y menores costos financieros acumulados en el periodo.

El margen EBITDA, definido como EBITDA sobre ingresos netos, sube de 77,0% de diciembre 2024 a 79,4% a marzo 2025, por mayor crecimiento de EBITDA vs crecimiento de ingresos ordinarios.

El indicador Pasivo Corriente sobre Pasivo Total aumenta a 13,9% en marzo 2025 versus 12,6% en diciembre 2024 por menor pasivo total, asociado a menores cuentas por pagar y otras cuentas por pagar.

La razón Activos sobre Deuda financiera no corriente + Pasivos Corrientes aumentó desde 3,33 a 3,37 veces a marzo 2025, debido a aumento de activos totales asociado principalmente a mayor efectivo y equivalentes al efectivo y menores pasivos corrientes distintos a la deuda financiera.

La relación Activos libres de hipoteca, correspondiente a las propiedades de inversión libres de hipoteca o de gravamen, sobre Deuda Financiera neta de efectivo o equivalentes al efectivo, sube de 3,72 en diciembre 2024 a 3,92 en marzo 2025, explicado principalmente por menor deuda financiera neta.

La Rentabilidad del patrimonio, definida como la utilidad 12 meses sobre el patrimonio promedio, alcanza un 11,4% a marzo 2025, en línea a diciembre 2024 debido al incremento del patrimonio por aumento de capital emitido en la misma proporción que la utilidad 12 meses.

Por su parte la Rentabilidad del activo, que corresponde a la utilidad 12 meses sobre el activo promedio se encuentra en línea con un 6,4% en marzo 2025 y diciembre 2024, debido al incremento en la misma proporción de activos y resultado 12 meses.

El Rendimiento de los activos operacionales, definido como la ganancia de actividades operacionales de 12 meses sobre las propiedades de inversión promedio, se encuentra en línea con un 11,4% para marzo 2025 y diciembre 2024, por incremento en similar proporción de activos operacionales y ganancia de actividades operacionales 12 meses.

Finalmente, la Ganancia por acción básica en operaciones continuadas acumulada en los últimos 12 meses aumenta en \$4,57, alcanzando \$157,97 por acción a marzo 2025, mientras que a diciembre 2024 fue de \$153,39, principalmente por mayor resultado 12 meses asociado a consolidación de activos inmobiliarios en Perú.

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			
	2025	2024	Var.	%
Ingresos de actividades ordinarias	156.045	114.106	41.939	37%
Costo de Ventas	(13.340)	(12.734)	-606	5%
Ganancia Bruta	142.705	101.372	41.333	41%
Gastos de administración	(19.867)	(14.957)	-4.910	33%
Otros ingresos, por función	243	25	218	872%
Otros gastos, por función	(90)	(110)	20	(18%)
Ingresos financieros	2.994	4.461	-1.467	(33%)
Costos financieros	(17.570)	(11.749)	-5.821	50%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos, utilizando el método de la participación	0	2.075	-2.075	(100%)
Diferencias de Cambio	(312)	692	-1.004	(145%)
Resultados por Unidades de Reajuste	(15.548)	(10.262)	-5.286	52%
Ganancia (Pérdida) antes de Impuesto	92.555	71.547	21.008	29%
Gasto por impuestos a las ganancias	(21.074)	(16.675)	-4.399	26%
Ganancia (Pérdida) atribuible a part. no controladoras	969	732	237	32%
Ganancia (Pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	70.512	54.140	16.372	30%
EBITDA (1)	123.847	86.852	36.995	43%

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

Análisis de Estado de Resultados del 1Q2025.

Ingresos Ordinarios

Al comparar el 1Q2025 respecto a 1Q2024, el aumento de los Ingresos Ordinarios de 37% equivalentes a MMCLP 41.939 está explicado por la 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, mayores ingresos parking y mayores ingresos en MP Cali por inicio de operaciones a finales de 1Q24.

Costos de Ventas

Los costos de ventas aumentaron en un 5% respecto a 1Q2025 (equivalente a MMCLP - 606), asociado a consolidación de costos de división Perú, parcialmente compensado por menores costos en división Chile principalmente por menor gasto en energía eléctrica.

Ganancia Bruta

Para el 1Q2025 respecto a 1Q2024 la Ganancia Bruta registra un aumento de 41% equivalente a MMCLP 41.333. Este aumento se explica principalmente por el incremento en los ingresos 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, mayores ingresos parking y mayores ingresos en MP Cali por inicio de operaciones a finales de 1Q24.

Gastos de Administración

Para el 1Q2025 aumenta en MMCLP 4.910 (+33%) respecto a 1Q2024, explicados principalmente por consolidación de gastos de centros comerciales adquiridos en Perú desde diciembre 2024, y en menor medida, mayores gastos en beneficio a los empleados, mayor gasto en servicios profesionales y patentes, compensado por menor gasto por provisión de incobrables.

EBITDA

El EBITDA del 1Q2025 registra un aumento de 43% equivalente a MMCLP 36.995 respecto al 1Q2024, asociado principalmente por consolidación de ingresos de activos inmobiliarios adquiridos en Perú, además de una mejora en la operación de Chile y Colombia, asociado 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, mayores ingresos parking y mayores ingresos en MP Cali por inicio de operaciones a finales de 1Q24. La eficiencia operacional medida como EBITDA sobre Ingresos Ordinarios fue 79,4%.

Costos Financieros

En el 1Q2025 aumentan en MMCLP 5.821 (+50%) respecto al mismo período del año anterior, mayormente por consolidación de deuda de los nuevos centros comerciales adquiridos en Perú, menor activación de intereses por inicio de operaciones en MP Cali y mayores intereses sobre deuda con el público en MP Chile.

Ingresos Financieros

En el 1Q2025 los ingresos financieros disminuyen MMCLP -1.467 respecto a 1Q2024 debido a menor tasa de colocación.

Diferencias en Cambio

En el 1Q2025 las diferencias en cambio generan un gasto por MMCLP -1.004, debido a menores activos mantenidos en moneda extranjera dólar.

Resultado por Unidades de Reajuste

Corresponde a la variación en pesos nominales del stock de deuda financiera en Chile en Unidades de Fomento (UF). Al comparar 1Q2025 con el mismo período de 2024, se genera una mayor pérdida de MMCLP -5.286, lo que se explica principalmente por la mayor variación de la UF de 1,24% en 1Q2025 vs 0,83% en 1Q2024.

Ganancia atribuible a los Propietarios de la Controladora

El 1Q25, Plaza S.A. reporta una ganancia equivalente a MMCLP 70.512, que representa un aumento de MMCLP 16.372 respecto al mismo periodo de 2024. Este crecimiento se debe principalmente a mayores ingresos de actividades ordinarias, asociados a la consolidación de ingresos de activos inmobiliarios de Perú, mayores ingresos por arriendos, debido a mayores metros cuadrados, mayores ventas y reajustes de tarifas e indexación a la inflación, así como mayores ingresos parking e ingresos de MP Cali por inicio de operaciones. Compensado por mayores gastos de administración, mayoritariamente por consolidación de gastos de centros comerciales en Perú, mayor gasto financiero neto y mayor gasto por unidades de reajuste, por mayor deuda relacionada a consolidación de obligaciones de división Perú y mayor variación de la UF sobre deuda en división Chile. Adicionalmente, existe un aumento en impuestos a las ganancias principalmente por mayor base imponible.

4. – ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

Flujo Efectivo (en millones de CLP)

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo		
	2025	2024	Var Mar-25-Dic24
De la Operación	117.637	67.202	75%
De Inversión	(15.605)	(16.586)	(6%)
De Financiamiento	(21.566)	(50.840)	(58%)
Incremento (Decremento) Neto en Efectivo y Equivalentes al Efectivo	80.466	(224)	(35.984%)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(1.449)	2.597	(156%)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo, Saldo Inicial	179.174	202.016	(11%)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo, Saldo Final	258.190	204.389	26%

De la Operación:

Las actividades de la operación generaron un flujo positivo de MMCLP 117.637 mayor en un 75% (variación de MMCLP 50.435) al obtenido a marzo 2024, esto se explica por mayores cobros operacionales propios del negocio MMCLP 80.693, compensado por mayores desembolsos por impuestos a las ganancias MMCLP -12.245 y por otros pagos MMCLP -10.912 asociados principalmente a mayor pago de IVA DF.

De Inversión:

Las actividades de inversión durante 2024 han generado un flujo negativo de MMCLP -15.605 equivalente a una variación de MMCLP 981 comparado con marzo 2024, que se explica principalmente por menores desembolsos vinculados a propiedades de inversión, compensado por menores intereses recibidos y mayores pagos asociados a compra de activos intangibles.

De Financiamiento

Las actividades de financiamiento originaron un flujo negativo de MMCLP -21.566, que comparado con el mismo periodo año anterior genera una variación positiva de MMCLP 29.274. Ésta se explica principalmente por menor pago de préstamos MMCLP 32.072, compensado por mayores intereses pagados MMCLP -3.430.

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).