



ANÁLISIS RAZONADO
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 31 DE MARZO DE 2018
PLAZA S.A.

CONTENIDO

- 1) Análisis de Mercado
- 2) Análisis del Estado de Situación Financiera
- 3) Análisis del Estado de Resultados por Función
- 4) Análisis del Estado de Flujo de Efectivo Directo
- 5) Análisis de Riesgo de Mercado

1. - ANÁLISIS DE MERCADO

Descripción y análisis de los negocios

Plaza S.A. es el holding que opera en Chile, Perú y Colombia los centros comerciales bajo la marca Mallplaza, que totaliza 1.570.000 m² de superficie arrendable.

En Chile agrupa las sociedades que construyen, administran, explotan y arriendan los locales y espacios publicitarios de sus 16 centros comerciales Mallplaza. Entre sus arrendatarios destaca una oferta diversificada de productos y servicios, siendo relevantes las tiendas por departamentos, tiendas especializadas, entretenimiento y cultura, salas de cine, juegos para niños, bibliotecas Viva, restaurantes y comida rápida, supermercados, venta de automóviles, salud y educación. También se incluye el arriendo de espacios para publicidad en sus centros comerciales. Estas operaciones alcanzan a 1.330.000 m² arrendables.

Plaza S.A. a través de su filial Mall Plaza Colombia S.A.S., posee un centro comercial ubicado en la ciudad de Cartagena de Indias y es propietaria de un terreno en la ciudad de Barraquilla que incluye una tienda Homecenter en operación y donde está construyendo su segundo centro comercial en el país cafetero. Actualmente la superficie arrendable de Colombia asciende a 40.000 m². Adicionalmente, Mallplaza Colombia está realizando la construcción de un tercer centro comercial, ubicado en la ciudad de Manizales.

Además, Plaza S.A. administra 3 centros comerciales en Perú pertenecientes a Mall Plaza Perú S.A., de la cual posee un 33,33% de su propiedad. Estos malls totalizan 200.000 m² arrendables en conjunto y están ubicados en las ciudades de Callao, Arequipa y Trujillo.

Por último, Plaza S.A. se encuentra efectuando también los estudios y análisis correspondientes para desarrollar nuevos proyectos en Chile, Perú y Colombia durante los próximos años.

Descripción y análisis del sector industrial

- a) La Competencia: De acuerdo a estudios realizados en hogares y en los distintos centros comerciales, los principales actores que compiten con Plaza S.A. son los centros comerciales en sus distintos formatos, tales como malls, power centers, strip centers, y el comercio tradicional ubicados en las localidades donde están los centros comerciales de Mallplaza.
- b) Su participación relativa y evolución: Su participación de mercado en el comercio minorista se estima en 6,6%. Para determinar dicha participación, se consideran las ventas totales efectuadas dentro de los centros comerciales Mallplaza, excluyendo ventas en los sectores automotriz, supermercado, tienda hogar y salud, y se comparan con una estimación del comercio minorista en dichos rubros. En el sector venta de automóviles nuevos, Plaza S.A. participa a través de los locales de sus filiales Autoplaza S.A. ubicados en los malls de la cadena en Chile y Salón Motorplaza S.A., y ubicados en 5 centros comerciales en Perú.

2.- ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

a) Activos (en millones de CLP)

	mar-18	dic-17	Var Mar18-Dic17
Activos corrientes	185.769	168.947	10%
Activos no corrientes	3.078.189	3.053.150	1%
Total Activos	3.263.958	3.222.097	1%

Activos Corrientes

Aumento de 10% en Activos Corrientes, equivalente a MMCLP 16.822, debido principalmente a mayor Efectivo y Equivalente por MMCLP 19.540 generado por la operación y mayores Cuentas por Cobrar a entidades relacionadas, corrientes por MMCLP 8.285 explicado por un aumento en los saldos por cobrar a empresas relacionadas. Esto compensado parcialmente por menores Deudores Comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes por MMCLP 11.357 explicado por menores ingresos por cobrar a arrendatarios.

Activos no Corrientes

Crecieron 1%, equivalente a MMCLP 25.039, lo que se explica principalmente por aumento en Propiedades de Inversión en MMCLP 18.376 producto de la evolución de la construcción de los proyectos Mallplaza Barranquilla y Mallplaza Manizales en Colombia y los avances finales de Mallplaza Arica en Chile, además de inversiones en ampliaciones en malls en operación en Chile asociados al plan de inversiones de la compañía.

Propiedades de Inversión a Valor Justo

De acuerdo a lo señalado en la NIIF 1, Plaza S.A. valorizó las propiedades de inversión a su valor justo y utilizó ese valor como costo atribuido a la fecha de convergencia al 01 de enero de 2015. Desde la conversión a IFRS en adelante se ha aplicado el modelo del costo, por lo que este valor se ha depreciado linealmente de forma mensual, no revalorizándose a valor justo período a período en el Estado de Resultados. El valor de las propiedades de inversión al 31 de marzo de 2018 es MMCLP 2.943.192, representando un 90% del total de activos consolidados de Plaza S.A.

Pasivos (en millones de CLP)

	mar-18	dic-17	Var Mar18-Dic17
Pasivos corrientes	188.956	176.351	7%
Pasivos no corrientes	1.299.541	1.302.126	(0%)
Total Pasivos	1.488.497	1.478.478	1%
Patrimonio	1.775.460	1.743.620	2%
Patrimonio y Pasivos, Total	3.263.958	3.222.097	1%

Pasivos Corrientes

Aumentaron 7% equivalente a MMCLP 12.605, principalmente por mayores Otros Pasivos Financieros Corrientes en MMCLP 12.371 asociados a nueva deuda financiera, además de traspaso desde el largo al corto plazo de deudas financieras con vencimiento en los próximos 12 meses.

Pasivos no Corrientes

Disminución de MMCLP 2.585 se explica principalmente por menores Otros Pasivos Financieros no Corrientes por MMCLP 3.403 asociado a reclasificación de deuda desde largo a corto plazo dada su fecha de vencimiento, compensados parcialmente por nuevas deudas financieras no corrientes. Adicionalmente hay incremento de Pasivos por Impuestos Diferidos por MMCLP 996 asociados a la diferencia en depreciación de nuevas Propiedades de Inversión que iniciaron operación.

Patrimonio (en millones de CLP)

	mar-18	dic-17	Var Mar18-Dic17
Capital Emitido	175.123	175.123	0%
Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	1.429.551	1.403.579	2%
Primas de Emisión	123.573	123.573	0%
Otras Reservas	(75.535)	(79.518)	(5%)
Participaciones no controladoras	122.748	120.862	2%
Total Patrimonio	1.775.460	1.743.620	2%

Crece en MMCLP 31.840, principalmente debido a aumento en las Ganancias Acumuladas de MMCLP 25.972 asociado principalmente al Resultado del período enero a marzo 2018.

Razones

	mar-18	dic-17	Var Mar18-Dic17
Razón de Liquidez	0,98	0,96	0,02
Razón Ácida	0,25	0,16	0,09
Razón de Endeudamiento	0,84	0,85	(0,01)
Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾ / Patrimonio	0,51	0,52	(0,01)
Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾ / EBITDA ⁽²⁾	3,98	4,10	(0,12)
EBITDA / Gastos Financieros ⁽³⁾	7,32	6,65	0,67
EBITDA / Ingresos Netos ⁽⁴⁾	82,0%	79,3%	2,7%
Pasivo Corriente / Pasivo Total	12,7%	11,9%	0,8%
Activos / Deuda Fin. No cte.+ Pas. Corrientes	3,16	3,14	0,01
Activos Libres ⁽⁵⁾ / Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾	3,17	3,13	0,05
Rentabilidad del Patrimonio ⁽⁶⁾	6,2%	6,3%	(0,1%)
Rentabilidad del Activo ⁽⁷⁾	3,4%	3,5%	(0,1%)
Rendimiento Activos Operacionales ⁽⁸⁾	6,2%	6,2%	0,0%
Utilidad por Acción ⁽⁹⁾	\$53,55	\$ 54,07	(\$ 0,52)

(1) Corresponde a la Deuda financiera corriente y no corriente, descontando el Efectivo y equivalentes al efectivo.

(2) Corresponde al EBITDA 12 meses móviles a marzo 2018 y diciembre 2017, respectivamente.

(3) Corresponde al EBITDA y gastos financieros (Total de Gastos y comisiones bancarias e Intereses de deudas financieras) del acumulado a marzo 2018 y diciembre 2017, respectivamente.

(4) Corresponde al EBITDA e Ingresos, neto de recupero de gasto común, acumulado a marzo 2018 y diciembre 2017, 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 2018 y diciembre 2017, sobre Patrimonio promedio (promedio lineal últimos 4 trimestres).

(7) Corresponde a Utilidad del ejercicio 12 meses móviles acumulado a marzo 2018 y diciembre 2017, sobre activo promedio (promedio lineal últimos 4 trimestres).

(8) Corresponde a Ganancia de actividades operacionales del ejercicio 12 meses móviles acumulado a marzo 2018 y diciembre 2017, sobre las Propiedades de Inversión promedio (promedio lineal últimos 4 trimestres).

(9) Compara Utilidad por acción 12 meses acumulado a marzo 2018 y diciembre 2017.

La razón de liquidez (Activos corrientes / Pasivos corrientes) aumentó desde 0,96 veces al cierre de diciembre 2017 hasta 0,98 veces en marzo 2018, lo que corresponde a una variación de 0,02 puntos, generada principalmente por aumento de los activos corrientes, principalmente por aumento en el Efectivo y Equivalente al Efectivo y Préstamos a Empresas Relacionadas. Por otro lado, la razón ácida definida como el Efectivo y equivalentes al efectivo sobre pasivos corrientes aumenta desde las 0,16 veces alcanzadas a diciembre 2017 hasta 0,25 veces a marzo 2018 debido a mayor Efectivo y Equivalente al Efectivo.

La razón de endeudamiento ([Pasivo Corriente + Pasivo no Corriente] / Patrimonio) disminuyó desde 0,85 a 0,84 veces, explicado por un mayor incremento patrimonial, por la acumulación de resultados registrados a marzo 2018. Adicionalmente, la relación Deuda financiera neta sobre Patrimonio disminuye de 0,52 veces en diciembre 2017 a 0,51 a marzo 2018, asociado a mayor incremento patrimonial.

La relación Deuda Financiera (neta de efectivo y equivalentes al efectivo) sobre EBITDA móvil 12 meses disminuye de 4,10 de diciembre 2017 a 3,98 veces en marzo 2018, por variación en Deuda Financiera neta que presenta una disminución de -1,2% además de un crecimiento del EBITDA de 1,8%. Asimismo, la razón de cobertura de gastos financieros,

EBITDA sobre gastos financieros, alcanzó 7,32 veces a marzo 2018, aumentando respecto del valor de 6,65 veces alcanzado en diciembre 2017.

El indicador Pasivo Corriente sobre Pasivo Total aumentó desde 11,9% en diciembre 2017 a 12,7% en marzo 2018. Este efecto está asociado principalmente a un aumento de 7,1% en los pasivos corrientes, asociado principalmente a nuevas obligaciones financieras.

La razón Activos sobre Deuda financiera no corriente + Pasivos corrientes aumento desde 3,14 a 3,16 veces a marzo de 2018, debido al aumento de un 1,3% de los Activos, compensado por aumento de un 0,9% del denominador, explicado por el aumento de la Deuda Financiera neta asociada al financiamiento del aumento en Propiedades de Inversión.

La relación Activo libre de deuda, correspondiente a las propiedades de inversión libres de hipoteca o de gravamen, sobre Deuda Financiera Neta de efectivo o equivalentes al efectivo, ha aumentado desde 3,13 a 3,17 veces a marzo de 2018. Este efecto se debe por un aumento del 0,3% de los Activos Libres por avances de proyectos en construcción, acompañado de una disminución de la Deuda Financiera Neta de -1,2%.

La Rentabilidad del patrimonio, definida como la utilidad 12 meses sobre el patrimonio promedio, alcanza un 6,2% a marzo 2018, inferior al 6,3% alcanzado en diciembre 2017 debido a una menor ganancia 12 meses (-1,0%) además de aumento del patrimonio promedio (0,9%).

Por su parte la Rentabilidad del activo, que corresponde a la utilidad 12 meses sobre el activo promedio, disminuye desde un 3,5% en diciembre 2017 a un 3,4% a marzo 2018, debido a una menor ganancia 12 meses (-1,0%) y crecimiento en el activo promedio (1,0%).

El Rendimiento de los activos operacionales, definido como la ganancia de actividades operacionales de 12 meses sobre las propiedades de inversión promedio, se mantiene respecto al alcanzado en diciembre 2017 en un 6,2%. Esto es producto de un aumento de un 1,2% en la ganancia de actividades operacionales de 12 meses, en comparación al aumento de 0,8% de las propiedades de inversión promedio.

Finalmente, la Utilidad por acción básica en operaciones continuadas acumuladas en 12 meses disminuye en \$0,52, alcanzando \$53,55 por acción a marzo 2018, mientras que a diciembre 2017 fue de \$54,07.

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			
	2018	2017	Var.	%
Ingresos de actividades ordinarias	71.745	66.103	5.642	9%
Costo de Ventas	(16.886)	(14.509)	(2.377)	16%
Ganancia Bruta	54.859	51.594	3.265	6%
Gastos de administración	(6.895)	(5.960)	(935)	16%
Otros ingresos, por función	66	208	(142)	(68%)
Otros gastos, por función	(50)	(28)	(22)	79%
Ingresos financieros	558	470	88	19%
Costos financieros	(7.468)	(6.768)	(700)	10%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos, utilizando el método de la participación	650	504	146	29%
Diferencias de Cambio	22	(8)	30	(375%)
Resultados por Unidades de Reajuste	(4.746)	(2.926)	(1.820)	62%
Ganancia (Pérdida) antes de Impuesto	36.996	37.086	(90)	-0%
Gasto por impuestos a las ganancias	(8.392)	(7.363)	(1.029)	14%
Ganancia (Pérdida) atribuible a part. no controladoras	1.241	1.337	(96)	(7%)
Ganancia (Pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	27.363	28.386	(1.023)	-4%
EBITDA (1)	58.814	54.852	3.962	7%

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

Ganancia Bruta

La Ganancia Bruta a marzo de 2018 alcanzó a MMCLP 54.859, lo que representa un incremento de 6% respecto al 1Q2017 2017. Este mayor resultado se debe principalmente a aumento de 9% de los Ingresos ordinarios respecto a 1Q2017, explicado principalmente por nuevas superficies arrendables en Chile, como apertura de Mallplaza Los Dominicos en septiembre 2017 y otros nuevos GLA, tales como segunda torre médica en Mallplaza Vespucio, edificio educacional y tiendas de servicios en Mallplaza Trébol, pisos de oficinas en torre de Mallplaza Copiapó y gimnasio en Mallplaza Alameda. Por otra parte, el Costo de Ventas aumentó en 16%, equivalente a MMCLP 2.377, debido principalmente a mayores depreciaciones por nuevas superficies arrendables y mayores impuestos a bienes raíces (contribuciones).

Gasto de Administración

Aumentó en MMCLP 935 (16%), asociado a mayores actividades de marketing no recurrentes por lanzamiento de Mallplaza Los Dominicos por MMCLP 808.

EBITDA

El 1er trimestre 2018 alcanzó MMCLP 58.814, lo creciendo 7% respecto a igual período 2017, equivalente a MMCLP 3.962, con un nivel de eficiencia operacional de EBITDA sobre Ingresos Ordinarios de 82%.

Resultado no operacional

Los Costos Financieros aumentaron MMCLP 700 respecto al mismo período del año anterior, principalmente por menor activación de intereses por apertura de proyectos en ejecución durante el ejercicio anterior. Los Ingresos Financieros corresponden a inversión de excedentes de caja de la operación, que alcanzaron a MMCLP 558. El aumento del 19% se debe principalmente a mayores excedentes por resultados de la operación.

El Resultado por Unidades de Reajuste corresponde a la variación en pesos nominales del stock de deuda financiera en Chile en Unidades de Fomento, no representando un flujo de caja real, siendo solo un efecto contable. A marzo 2018 alcanzó una pérdida de MMCLP 4.746, siendo mayor en MMCLP 1.820 que la pérdida acumulada a marzo 2017, principalmente por mayor variación porcentual de la Unidad de Fomento (UF) sobre estos pasivos financieros.

Dada la norma IFRS, estos estados financieros no consideran la corrección monetaria de los activos, pasivos y patrimonio, los cuales se mantienen en su valor nominal desde el 31 de diciembre de 2014, reajustándose sólo aquellos activos y pasivos que están en una moneda distinta al peso, que para el caso de Plaza S.A. consolidado corresponde principalmente a pasivos de deuda financiera en Unidades de Fomento.

Ganancia

La Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora alcanzó a MMCLP 27.363, disminuyendo en 4% respecto al 1er trimestre 2017. Si bien a nivel operacional el resultado crece, el efecto de mayor pérdida de Resultado de Unidades de Reajuste y mayor tasa de impuestos por Reforma Tributaria, producen un efecto de caída respecto al mismo período del año anterior.

4. – ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

Flujo Efectivo (en millones de CLP)

	mar-18	mar-17	Var Mar18- Mar17
De la Operación	62.255	49.673	25%
De Inversión	(35.129)	(43.960)	(20%)
De Financiamiento	(7.727)	4.096	(288,6%)

De la Operación:

Las actividades de la operación generaron un flujo positivo de MMCLP 62.255, mayor en un 25% (MMCLP 12.582) al obtenido a marzo 2017. Esto se explica por mayores Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios por MMCLP 8.143 asociado a mayores ingresos de actividades ordinarias, acompañado de menores Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios por MMCLP 3.522, explicado por menores pagos pólizas de seguros y menores Otros pagos por actividades de la operación por MMCLP 1.758 asociados a menores pagos de IVA.

De Inversión:

Las actividades de inversión durante el 2018 han generado un flujo negativo de MMCLP 35.129, lo que corresponde a un menor desembolso en actividades de inversión de MMCLP 8.831 principalmente por menores préstamos otorgados a entidades relacionadas MMCLP 6.200 y menores Compras de otros activos a largo plazo - Propiedades de Inversión de MMCLP 5.778 por menores egresos por finalización de construcción de Mallplaza Los Dominicos. Por otra parte, mayores egresos en Otras salidas de efectivo por MMCLP 3.114 relacionado mayormente por opción compra de participación minoritaria.

De Financiamiento:

Las actividades de financiamiento originaron un flujo negativo de MMCLP 7.727 en el transcurso del año, lo que representa un mayor desembolso neto de MMCLP 11.822 respecto del año anterior, explicado principalmente por menores importes procedentes de préstamos por MMCLP 2.771, mayor pago de préstamos por MMCLP 9.491 y mayores ingresos por Otras entradas (salidas) de efectivo por MMCLP 1.084.

5. - ANALISIS DE RIESGO DE MERCADO

La empresa está expuesta a determinados riesgos que podrían impactar, en mayor o menor medida, sus negocios y resultados de forma adversa. Dado esto, Plaza S.A. ha desarrollado una serie de acciones para la identificación, evaluación, mitigación y supervisión de los riesgos que enfrenta, bajo el modelo de gestión de riesgos COSO ERM (Enterprise Risk Management) y metodología de segmentación de control del riesgo conocida como Tres Barreras de Defensa. Este modelo se aplica en los tres países donde Mallplaza participa. En forma periódica, la primera y segunda barreras de defensa, compuestas por las áreas responsables de cada proceso y la alta administración, realizan una evaluación de los riesgos de la compañía, en línea con las cadenas de valor y operacional del negocio, de manera tal de mantener actualizados los riesgos que podrían impactar en el desarrollo u objetivos de Plaza S.A. y sus filiales. Adicionalmente, la Compañía reconoce en la Gerencia de Contraloría su tercera barrera de defensa, cuyo objetivo es verificar de forma independiente a la Administración, el cumplimiento de las políticas y procedimientos, teniendo una dependencia directa del Comité de Directores de la sociedad.

A. RIESGOS PROPIOS DE LA ACTIVIDAD

1. Riesgos Financieros. Estos principales riesgos a los que está sujeta Plaza S.A. son (i) riesgo de mercado, (ii) riesgo de liquidez y (iii) riesgo de crédito. El Directorio de Plaza S.A. ha aprobado políticas y procedimientos centralizados para gestionar y minimizar la exposición a los riesgos que pueden afectar la rentabilidad de la Compañía. Asimismo, se han establecido procedimientos para evaluar la evolución de dichos riesgos, de forma que las políticas y procedimientos se revisen continuamente para adaptarse al cambiante escenario de los negocios y mercados donde opera la Compañía.

2. Condiciones del mercado inmobiliario. Las condiciones locales del mercado inmobiliario en cada país, como una oferta excesiva o la reducción de la demanda de espacio comercial, podría afectar el arriendo de locales de la Compañía. Plaza S.A. mitiga este riesgo a través de la firma de contratos de arrendamiento de largo plazo y para el caso de inicio de un nuevo centro comercial o ampliaciones, vía un profundo análisis del mercado involucrado y acuerdos vinculantes con operadores relevantes previo a su ejecución.

3. Cambios en las leyes y regulaciones vigentes. Un eventual cambio en el marco regulatorio vigente podría afectar a los ingresos o costos de Plaza S.A. Por otro lado, su rentabilidad podría verse afectada ante un cambio en las regulaciones asociadas a los terrenos o a la construcción.

4. Riesgos medioambientales. Como propietarios de bienes raíces podría enfrentar pasivos por contaminación dentro de las comunidades donde se encuentran los centros comerciales, para lo cual Plaza S.A. ha establecido políticas y procedimientos de manera de asegurar en cumplimiento de las regulaciones vigentes en materia medioambiental y además llevar a cabo una operación sostenible de sus centros urbanos basada en las mejores prácticas.

5. Ventas minoristas a través de Internet. En los últimos años han aumentado las ventas minoristas a través del comercio electrónico vía Internet. Plaza S.A. gestiona este riesgo fortaleciendo periódicamente los múltiples motivos de visitas para nuestros consumidores y potenciar las ventas de sus operadores, junto con desarrollar nuevos servicios para reforzar la integración de los centros comerciales a la era digital (servicios wifi, aplicaciones para equipos móviles y teléfonos, entre otras).

B. RIESGOS DEL MERCADO EN GENERAL

1. Ciclo económico. En general las ventas de los centros comerciales están altamente correlacionadas con la evolución del producto interno bruto y el consumo. La caída en el ingreso disponible de las personas provocada por la contracción económica que afecta los ingresos de los operadores (arrendatarios), podría eventualmente afectar la tasa de ocupación de los locales. Sin embargo, la política comercial de Plaza S.A. está enfocada en cobros mayoritariamente fijos no asociados a las ventas de sus arrendatarios, por lo que los ingresos de Plaza S.A. son menos sensibles al ciclo económico de los ingresos obtenidos por los locales comerciales generados en razón de sus ventas. Complementariamente los ingresos de arriendo de la Compañía provienen de distintos tipos de operadores, entre cuyos ciclos de negocios existe una correlación inversa entre ellos como son: los supermercados, mejoramiento hogar, locales de servicios, locales especializados, edificios médicos y de salud, oficinas, centros de educación y entretenimiento (cines y restaurantes), entre otros.

2. Riesgo de Mercado. Los principales riesgos de mercado a los que se encuentra expuesta Plaza S.A. son el tipo de cambio, las tasas de interés y la inflación.

2.1.1. 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 solo en las monedas del negocio en cada país, y en caso de no ser posible, se utilizan derivados de cobertura.

2.1.2. Riesgo de variación de tasa de interés. Plaza S.A. tiene la mayor parte de su deuda financiera después de coberturas de moneda, a tasa de interés fija y de largo plazo, de manera de evitar la exposición a fluctuaciones que puedan ocurrir en las tasas de interés variable y que puedan aumentar los gastos financieros.

2.1.3. 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, fuente principal de sus ingresos, éstos se denominan en Unidades de Fomento 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 o IPC en Perú y Colombia).

3. Riesgos de la naturaleza. Este tipo de riesgo es tercerizado por la Compañía a través de la contratación de pólizas de seguros que cubren ampliamente los riesgos operativos de todas sus propiedades de inversión (centros comerciales en operación y construcción) y los flujos de ingresos asociados a éstos, a través de compañías de seguros de primer nivel.

4. Riesgos de seguridad informática y tecnológica. Existen potenciales riesgos asociados con violaciones de seguridad digital, ya sea a través de ataques cibernéticos, malware, virus informáticos, archivos adjuntos a correos electrónicos, entre otros. Al respecto, Plaza S.A. gestiona la seguridad e integridad de sus redes de TI y sistemas relacionados para minimizar el efecto de una eventual interrupción de la continuidad de los sistemas, apoyándose en empresas especializadas en estos riesgos.