



ANÁLISIS RAZONADO
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
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 agrupa las sociedades que construyen, administran, explotan y arriendan los locales y espacios publicitarios de los 16 centros comerciales Mallplaza en Chile. 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 1.328.000 m² arrendables.

Plaza S.A. a través de su filial Mall Plaza Colombia S.A.S., dueña del 100% de la Sociedad Centro Comercial El Castillo Cartagena S.A.S., administra un centro comercial de 27.000 m² arrendables ubicado en la ciudad de Cartagena de Indias y es propietaria de un terreno en la ciudad de Barraquilla que incluye una tienda Homecenter de 14.000 m² en operación y donde actualmente se está construyendo un centro comercial. Adicionalmente, Mallplaza Colombia está realizando la construcción de un 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 (Lima), Arequipa y Trujillo.

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

Las operaciones consolidadas que administra Plaza S.A. alcanzan a 20 centros comerciales, distribuidos en Chile, Perú y Colombia, totalizando una superficie arrendable de 1.568.000 m².

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 6,5%. 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 \$)

	dic-17	dic-16	Var Dic17-Dic16
Activos corrientes	168.947	130.189	30%
Activos no corrientes	3.053.150	2.957.507	3%
Total Activos	3.222.097	3.087.696	4%

Activos Corrientes

El aumento del 30% en los Activos Corrientes, equivalente a MM\$ 38.758, se debe principalmente a mayores Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes por MM\$ 15.586 explicado principalmente por traspasos transitorios de corto plazo de excedentes de efectivo a empresas relacionadas, mayores Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta en MM\$ 7.744, mayores Otros Activos no financieros corrientes por MM\$ 6.707 asociados principalmente a mayor IVA Crédito Fiscal por la construcción Mallplaza Los Domínicos y Mallplaza Arica.

Activos no Corrientes

Los Activos no Corrientes crecieron un 3%, equivalente a MM\$ 95.643, lo que se explica principalmente por aumento en Propiedades de Inversión en MM\$ 83.730 producto de finalización de Mallplaza Los Domínicos y avance de obras en construcción de Mallplaza Arica en Chile, Mallplaza Barranquilla y Mallplaza Manizales en Colombia, además de otras inversiones en ampliaciones en malls en operación, asociados al plan de inversiones de la Compañía. Adicionalmente, se registran mayores Otros Activos no financieros no corrientes por MM\$ 11.725 debido principalmente a anticipo por opción de compra de participación minoritaria en una Sociedad.

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 diciembre de 2017 es MM\$ 2.924.816, representando un 91% del total de activos consolidados de Plaza S.A.

MM\$. Millones de pesos chilenos.

Pasivos (en millones de \$)

	dic-17	dic-16	Var Dic17-Dic16
Pasivos corrientes	176.351	219.102	(20%)
Pasivos no corrientes	1.302.126	1.186.698	10%
Total Pasivos	1.478.477	1.405.800	5%
Patrimonio	1.743.620	1.681.896	4%
Patrimonio y Pasivos, Total	3.222.097	3.087.696	4%

Pasivos Corrientes

Los Pasivos Corrientes disminuyeron en un 20% equivalente a MM\$ 42.751, principalmente por menores Otros pasivos financieros corrientes en MM\$ 42.272 asociados a refinanciamiento de créditos del corto al largo plazo y menores Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar en MM\$ 7.815 explicado por finalización de obras en Mallplaza Los Domínicos. Lo anterior es compensado parcialmente por mayores Cuentas por pagar a entidades relacionadas por MM 3.953.

Pasivos no Corrientes

El aumento de MM\$ 115.428 de los Pasivos no Corrientes, equivalente al 10%, se explica principalmente por mayores Otros pasivos financieros no corrientes por MM\$ 109.431 asociado al financiamiento del aumento en Propiedades de Inversión y al refinanciamiento de créditos financieros del corto al largo plazo. Adicionalmente se produce un aumento en Pasivos por impuestos diferidos por MM\$ 6.803.

Patrimonio (en millones de \$)

	dic-17	dic-16	Var Dic17-Dic16
Capital Emitido	175.123	175.123	0%
Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	1.403.580	1.338.768	5%
Primas de Emisión	123.573	123.573	0%
Otras Reservas	(79.518)	(71.622)	11%
Participaciones no controladoras	120.862	116.054	4%
Total Patrimonio	1.743.620	1.681.896	4%

El Patrimonio presenta un aumento de MM\$ 61.724, explicado principalmente por un aumento en las Ganancias Acumuladas de MM\$ 64.812 asociado principalmente al Resultado del ejercicio a diciembre 2017. Además, existen mayores Participaciones no controladoras por MM\$ 4.808 asociado a resultado ejercicio por MM\$ 3.497 y aportes de capital de minoritarios a Centros Comerciales de Manizales y Barranquilla por MM\$ 3.012, lo que se ve compensado parcialmente por pago y provisión de dividendos por MM\$ 1.023.

Razones

	dic-17	dic-16	Var Dic17- Dic16
Razón de Liquidez	0,96	0,59	0,37
Razón Ácida	0,16	0,10	0,06
Razón de Endeudamiento	0,85	0,84	0,01
Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾ / Patrimonio	0,52	0,51	0,01
Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾ / EBITDA ⁽²⁾	4,10	4,06	0,04
EBITDA / Gastos Financieros ⁽³⁾	6,66	5,95	0,71
EBITDA / Ingresos Netos ⁽⁴⁾	0,79	0,80	(1,0%)
Pasivo Corriente / Pasivo Total	11,9%	15,6%	(3,7%)
Activos / Deuda Fin. No cte.+ Pas. Corrientes	3,14	3,22	(0,08)
Rentabilidad del Patrimonio ⁽⁵⁾	6,3%	8,5%	(2,2%)
Rentabilidad del Activo ⁽⁶⁾	3,5%	4,6%	(1,1%)
Rendimiento Activos Operacionales ⁽⁷⁾	6,2%	7,6%	(1,4%)
Utilidad por Acción ⁽⁸⁾	\$54,07	\$ 69,69	(\$ 15,62)

Deuda Financiera Neta/Activos Libres	0,31	0,30	0,01
--------------------------------------	------	------	------

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

(2) Corresponde al EBITDA 12 meses móviles acumulado a diciembre 2017 y diciembre 2016, respectivamente.

(3) Corresponde al EBITDA y gastos financieros (Total de Gastos y comisiones bancarias e Intereses de deudas financieras) del acumulado a diciembre 2017 y ejercicio 2016, respectivamente.

(4) Corresponde al EBITDA e Ingresos, neto de recuperado de gasto común, acumulado a diciembre 2017 y ejercicio 2016, respectivamente.

(5) Corresponde a Utilidad del ejercicio 12 meses móviles acumulado a diciembre 2017 y diciembre 2016, sobre Patrimonio promedio (promedio lineal últimos 4 trimestres).

(6) Corresponde a Utilidad del ejercicio 12 meses móviles acumulado a diciembre 2017 y diciembre 2016, sobre activo promedio (promedio lineal últimos 4 trimestres).

(7) Corresponde a Ganancia de actividades operacionales del ejercicio 12 meses móviles acumulado a diciembre 2017 y diciembre 2016, sobre las Propiedades de Inversión promedio (promedio lineal últimos 4 trimestres).

(8) Compara Utilidad por acción 12 meses acumulado a diciembre 2017 y diciembre 2016.

EBITDA corresponde a la Ganancia Bruta menos Gastos de Administración, excluida la depreciación y amortización.

La razón de liquidez (Activos corrientes / Pasivos corrientes) aumentó desde 0,59 veces al cierre de diciembre 2016 hasta 0,96 veces en diciembre 2017, lo que corresponde a una variación de 0,37 puntos, generada principalmente por una disminución de los Pasivos corrientes, principalmente por menores Otros pasivos financieros corrientes asociados al refinanciamiento de deuda del corto al largo plazo y el incremento de las Cuentas por cobrar a entidades relacionadas y los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta. Por otro lado, la razón ácida definida como el Efectivo y equivalentes al efectivo sobre pasivos corrientes aumenta desde las 0,10 veces alcanzadas a diciembre 2016 hasta 0,16 veces a diciembre 2017 debido a menores Pasivos corrientes.

La razón de endeudamiento [(Pasivo Corriente + Pasivo no Corriente) / Patrimonio] aumentó desde 0,84 a 0,85 veces, explicado por un mayor incremento en los pasivos totales debido a mayores pasivos financieros versus un menor incremento patrimonial, por la acumulación de resultados registrados a diciembre 2017. Adicionalmente, la relación Deuda financiera neta sobre Patrimonio se aumenta de 0,51 veces en diciembre 2016 a 0,52 a diciembre 2017, asociado a aumento en deuda financiera de largo plazo.

La relación Deuda Financiera (neta de efectivo y equivalentes al efectivo) sobre EBITDA móvil 12 meses aumenta de 4,06 de diciembre 2016 a 4,10 veces en diciembre 2017, por aumento en Deuda Financiera neta que presenta un aumento de 7,2%, mayor en comparación al crecimiento del EBITDA que aumenta 6,3%. Asimismo, la razón de cobertura de gastos financieros, EBITDA sobre gastos financieros, alcanzó 6,66 veces a diciembre 2017, aumentando respecto del valor de 5,95 veces alcanzado en diciembre 2016.

El indicador Pasivo Corriente sobre Pasivo Total disminuyó desde 15,6% en diciembre 2016 a 11,9% en diciembre 2017. Este efecto está asociado principalmente a una disminución de 20% en los pasivos corrientes, asociado principalmente al refinanciamiento de deuda financiera del corto al largo plazo.

La razón Activos sobre Deuda financiera no corriente + Pasivos corrientes disminuyó desde 3,22 a 3,14 veces a diciembre de 2017, debido a un aumento de un 7,0% del denominador, explicado por el aumento de la Deuda Financiera neta asociada al financiamiento del aumento en Propiedades de Inversión, parcialmente compensado por el aumento de un 4,4% de los Activos.

La Rentabilidad del patrimonio, definida como la utilidad 12 meses sobre el patrimonio promedio, alcanza un 6,3% a diciembre 2017, inferior al 8,5% alcanzado en diciembre 2016 debido a una menor ganancia 12 meses (22,0%), en comparación al aumento del patrimonio promedio (4,9%).

Por su parte la Rentabilidad del activo, que corresponde a la utilidad 12 meses sobre el activo promedio, disminuye desde un 4,6% en diciembre 2016 a un 3,5% a diciembre 2017, debido a una menor ganancia 12 meses (22,0%), en comparación al crecimiento en el activo promedio (4,7%).

El Rendimiento de los activos operacionales, definido como la ganancia de actividades operacionales de 12 meses sobre las propiedades de inversión promedio, disminuye respecto al 7,6% alcanzado en diciembre 2016, llegando a un 6,2%. Esta disminución es producto de un decrecimiento de un 16,9% en la ganancia de actividades operacionales de 12 meses, en comparación al aumento de 2,9% de las propiedades de inversión promedio.

Finalmente, la Utilidad por acción básica en operaciones continuadas acumuladas en 12 meses disminuye en \$15,62, alcanzando \$54,07 por acción a diciembre 2017, mientras que a diciembre 2016 fue de \$69,69.

3.- ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

Estado de Resultados (en millones de \$)

Estado de Resultados	Por los doce meses terminados al 31 de Diciembre de			
	2017	2016	Var.	%
Ingresos de actividades ordinarias	280.472	260.422	20.050	8%
Costo de Ventas	(61.103)	(61.864)	761	-1%
Ganancia Bruta	219.369	198.558	20.811	10%
Gastos de administración	(35.582)	(28.672)	(6.910)	24%
Otros ingresos, por función	1.897	46.444	(44.547)	(96%)
Otros gastos, por función	(6.997)	(1.386)	(5.611)	405%
Ingresos financieros	1.530	1.199	331	28%
Costos financieros	(27.482)	(28.923)	1.441	(5%)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos, utilizando el método de la participación	2.672	1.076	1.596	148%
Diferencias de Cambio	(109)	(14)	(95)	679%
Resultados por Unidades de Reajuste	(11.490)	(18.368)	6.878	(37%)
Ganancia (Pérdida) antes de Impuesto	143.808	169.914	(26.106)	-15%
Gasto por impuestos a las ganancias	(34.333)	(29.509)	(4.824)	16%
Ganancia (Pérdida) atribuible a part. no controladoras	3.497	3.822	(325)	(9%)
Ganancia (Pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	105.978	136.583	(30.605)	-22%
EBITDA (1)	222.408	209.236	13.172	6%

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

Ganancia Bruta

La Ganancia Bruta a diciembre de 2017 alcanzó a MM\$ 219.369, lo que representa un incremento de 10% respecto al ejercicio 2016. Este mayor resultado se debe principalmente a mayores ingresos de actividades ordinarias de 8% explicado por mayores ingresos por apertura de Mallplaza Los Domínicos en septiembre 2017 y por mayores ingresos por arriendo producto de un aumento en la superficie arrendable asociada a aperturas en 2016 y 2017, principalmente por Oficinas y Edificio Educacional en Mallplaza Egaña y Edificios Médicos en Mallplaza Copiapó y Mallplaza Vespuccio. Por otra parte, el costo de venta disminuyó en 1%, equivalente a MM\$ 761, debido principalmente a menores depreciaciones, parcialmente compensado por mayor gasto en contribuciones.

EBITDA

A diciembre 2017 el EBITDA, definido como la Ganancia Bruta menos los Gastos de Administración, excluyendo la depreciación y amortizaciones, alcanzó MM\$ 222.409, lo que representa un aumento de 6% respecto a igual período en 2016, equivalente a MM\$ 13.173, con un nivel de eficiencia operacional de EBITDA sobre ingresos de actividades ordinarias de 79,3%.

Resultado no operacional

A diciembre 2017, Otros Ingresos por Función alcanzan los MM\$ 1.897, menores a los MM\$ 46.444 alcanzados a diciembre 2016 y se deben principalmente a efecto solo contable IFRS en resultado de la valorización a valor justo de la inversión en la empresa asociada en Perú, como consecuencia de proceso de escisión de la sociedad Aventura Plaza S.A. realizado en julio 2016. Este efecto contable del proceso de escisión no tuvo efecto en el flujo de caja de la Sociedad.

Los costos financieros llegaron a MM\$ 27.482 a diciembre 2017, disminuyendo MM\$ 1.441 respecto al mismo período del año anterior. Además, los ingresos financieros generados por inversión de excedentes de caja durante el ejercicio alcanzaron MM\$ 1.530, lo que representa un aumento del 28% respecto al año anterior.

El efecto del resultado por Unidades de Reajuste a diciembre 2017 alcanzó una pérdida de MM\$ 11.490, siendo menor en MM\$ 6.878 que la pérdida acumulada a diciembre 2016, principalmente por el efecto de la menor variación porcentual de la Unidad de Fomento (UF) sobre pasivos financieros en esta unidad de cuenta (+1,71% Dic 2017 vs 2,80% Dic 2016).

Cabe señalar que el resultado de Unidades de Reajuste es un efecto solo contable IFRS, y no de flujo de caja para la Sociedad. Corresponde a la variación en pesos chilenos del stock de deuda financiera en UF.

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

A diciembre 2017, la Ganancia acumulada atribuible a los propietarios de la controladora fue de MM\$ 105.978, disminuyendo 22% respecto a diciembre 2016.

La Ganancia antes de Impuestos a diciembre 2017 es de MM\$ 143.808, siendo 15% inferior al año 2016. Esta variación negativa de MM\$ 26.106 se explica por una disminución en Otros Ingresos por función en MM\$ 44.547 por efecto en resultado de revalorización a valor justo de la inversión en la empresa asociada en Perú en 2016 por la escisión de la empresa asociada Aventura Plaza S.A., lo que se ve compensado por una mayor ganancia bruta de MM\$ 20.811 asociada a mayores Ingresos por arriendo por mayor superficie arrendable y por una menor pérdida contable en resultados por unidades de reajuste de MM\$ 6.878, por la menor variación experimentada por la UF en el ejercicio 2017, en comparación al ejercicio 2016.

4. – ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

Flujo Efectivo (en millones de \$)

	dic-17	dic-16	Var Dic17- Dic16
De la Operación	196.108	190.369	3%
De Inversión	(162.237)	(80.859)	101%
De Financiamiento	(28.469)	(113.284)	(74,9%)

De la Operación:

Las actividades de la operación generaron un flujo positivo de MM\$ 196.108, mayor en un 3% (MM\$ 5.739) al obtenido a diciembre 2016. Esto se explica por mayores Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios por MM\$ 22.278 asociado a mayores ingresos de actividades ordinarias lo que se ve compensado por mayores Otros pagos por actividades de la operación por MM\$ 5.310 asociados a mayores pagos de IVA, mayores Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios por MM\$ 4.792 y mayor pago por Impuestos a las ganancias por MM\$ 3.694 por mayor tasa de impuesto a la renta a raíz de la reforma tributaria de 2014, además de mayores Pagos a y por cuenta de los empleados en MM\$ 2.901.

De Inversión:

Las actividades de inversión durante el 2017 han generado un flujo negativo de MM\$ 162.237, principalmente por inversiones en propiedades de inversión efectuadas durante el transcurso del año. En comparación con el año anterior, existe un mayor desembolso en actividades de inversión de MM\$ 81.379, diferencia que se explica principalmente por mayores Compras de otros activos a largo plazo - Propiedades de Inversión de MM\$ 51.270 por finalización de Mallplaza Los Domínicos y avances de obras en construcción de Mallplaza Arica en Chile, Mallplaza Barranquilla y Mallplaza Manizales en Colombia, además de otras inversiones en ampliaciones en malls en operación, asociados al plan de inversiones de la Compañía. Menores Otras entradas (salidas) de efectivo por MM\$ 29.604 relacionado mayormente al cobro de seguro durante el primer trimestre del año 2016 asociado a siniestro ocurrido en marzo 2015 en Mallplaza Copiapó y anticipo compra participaciones minoritarias Colombia en 2017.

De Financiamiento:

Las actividades de financiamiento originaron un flujo negativo de MM\$ 28.469 en el transcurso del año, lo que representa un menor desembolso neto de MM\$ 84.815 respecto del año anterior, explicado principalmente por mayores importes procedentes de préstamos por MM\$ 57.354, menor pago de obligaciones con el público asociado a bonos de deuda

por MM\$ 15.822, menores Préstamos otorgados a entidades relacionadas MM\$ 7.695 y menor pago de préstamos por MM\$ 6.269.

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 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 administra centros comerciales. En forma periódica, la primera y segunda barreras de defensa, compuestas por los responsables de cada proceso y la 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

Riesgos Financieros. Los principales riesgos a los que está sujeta Plaza S.A. son (i) riesgo de mercado, (ii) riesgo de liquidez y (iii) riesgo de crédito. Plaza S.A. posee políticas y procedimientos centralizados para tratar de 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.

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 la ejecución del proyecto.

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 negativo en las regulaciones asociadas a los terrenos o a la construcción de centros comerciales.

Riesgos medioambientales. Como propietaria de bienes raíces, la Compañía 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 para el cumplimiento de las regulaciones vigentes en materia medioambiental y además asegurar una operación sostenible de sus centros urbanos basada en las mejores prácticas.

B. RIESGOS DEL MERCADO EN GENERAL

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 de baja sensibilidad 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.

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.

- 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.
- 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.
- 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 (ingresos indexados a la UF en Chile o inflación en Perú y Colombia).

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.

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.