

ANÁLISIS RAZONADO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2026

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 las marcas Mallplaza en Chile, Perú y Colombia y Open en Perú, que totalizan 2.362.000 m^2 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, entretención, gimnasios, espacios de cultura, salas de cine, juegos para niños, restaurantes y cafeterías, supermercados, venta de automóviles, así como también áreas de uso mixto como coworks, oficinas, salud y educación. También se incluye el arriendo de espacios comunes en sus centros comerciales. Estas operaciones alcanzan 1.464.000 m^2 arrendables.

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 30 de septiembre, la superficie arrendable totaliza 617.000 m^2 arrendables.

Además, Plaza S.A. a través de su filial Fondo de Capital Privado Mallplaza Colombia, posee en este país 5 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 281.000 m^2.

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, outlets 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 se estima en 31,8% en Chile, 19,0% en Perú y un 4,3% en Colombia[1]. Para determinar dicha participación, se calcula de forma independiente en cada país, considerando las ventas totales realizadas 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 ubicada en los centros comerciales de la cadena en Chile, así como también en NQS Colombia y Salón Motorplaza, ubicada en cuatro centros comerciales en Perú. Adicional, como nuevo formato Mall Plaza S.A. empezó a operar Mallplaza Premium Outlets, con presencia en ubicaciones estratégicas de Chile y Perú.

1 La metodología de cálculo de la participación de mercado es en base a los metros cuadrados de superficie arrendable.

2.- ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

a) Activos (en millones de CLP)

	Sep-26	Dic-25	Var Sep-26-Dic25
Activos corrientes	376.892	472.143	(20,2%)
Activos no corrientes	7.886.625	7.111.500	10,9%
Total Activos	**8.263.517**	**7.583.643**	**9,0%**

Activos Corrientes

Los activos corrientes disminuyeron en un 20,2%, equivalente a MMCLP[2] -95.251, que se explica principalmente por un menor saldo en efectivo y equivalentes al efectivo el cual asciende a MMCLP -54.402, asociado a menor disponible por adquisición de M&A División Colombia, sumado a pago a capital de obligaciones financieras división Perú. Menores deudores comerciales MMCLP -17.335 por mayor recaudación y menores activos por impuestos corrientes MMCLP -10.196 asociado a menor PPM y otros créditos fiscales.

Activos no Corrientes

Los activos no corrientes crecen un 10,9% respecto a diciembre 2025, con una variación equivalente a MMCLP 775.124, principalmente asociado a mayores Propiedades de Inversión correspondientes a MMCLP 524.199, asociado al valor razonable de junio 2026, sumado al plan de inversiones 2026 y mayores activos no financieros no corrientes MMCLP 237.517 asociado principalmente a anticipo de adquisición de M&A División 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:

a) 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.

b) 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.

[2] MMCLP. Millones de pesos chilenos.

El valor de las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2026 es MMCLP 7.486.079, representando un 91% del total de activos consolidados de Plaza S.A.

b) Pasivos (en millones de CLP)

	Sep-26	Dic-25	Var Sep-26-Dic25
Pasivos corrientes	387.813	307.107	26,3%
Pasivos no corrientes	2.886.561	2.751.983	4,9%
Total Pasivos	**3.274.374**	**3.059.090**	**7,0%**
Patrimonio	4.989.143	4.524.553	10,3%
Patrimonio y Pasivos, Total	**8.263.517**	**7.583.643**	**9,0%**

Pasivos Corrientes

Los pasivos corrientes presentaron un aumento del 26,3%, equivalente a MMCLP 80.706. Esta variación se explica por mayores otros pasivos financieros corrientes en MMCLP 134.715 relacionado a mayores obligaciones por toma de deuda por M&A División Colombia, adicional al traspaso del largo plazo al corto plazo de deuda con bonos División Chile, parcialmente compensado con prepago de obligaciones financieras División Perú. Y menores cuentas por pagar comerciales MMCLP -53.704 principalmente por pago de dividendos.

Pasivos no Corrientes

Aumenta un 4,9%, equivalente a MMCLP 134.578, explicado por mayores pasivos por impuestos diferidos en MMCLP 82.017 asociado al impuesto reconocido por valor razonable de junio 2026. Y mayores otros pasivos financieros no corrientes MMCLP 44.661, principalmente por deuda en bonos División Perú, refinanciamiento de deuda en la misma división y efecto por unidad de reajuste por deuda en bonos.

Patrimonio (en millones de CLP)

	Sep-26	Dic-25	Var Sep-26-Dic25
Capital Emitido	464.500	464.500	0,0%
Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	4.204.419	3.887.987	8,1%
Primas de Emisión	139.260	139.260	0,0%
Otras Reservas	126.268	(8.842)	1.528,0%
Participaciones no controladoras	54.696	41.648	31,3%
Total Patrimonio	**4.989.143**	**4.524.553**	**10,3%**

El Patrimonio aumenta en 10,3%, equivalente a MMCLP 464.590, principalmente por mayores Ganancias acumuladas MMCLP 316.432 generadas por mayor resultado, compensado por pago de dividendos, sumado a mayores Otras reservas MMCLP 135.110 asociadas a reservas por conversión.

Razones

	Sep-26	Dic-25	Var Sep-26-Dic25
Razón de Liquidez	0,97	1,54	(0,57)
Razón Ácida	0,55	0,87	(0,32)
Razón de Endeudamiento	0,66	0,68	(0,02)
Deuda Financiera Neta (1)/ Patrimonio	0,31	0,29	0,02
Deuda Financiera Neta (1)/ EBITDA (2)	2,78	2,49	0,29
EBITDA / Gastos Financieros (3)	8,57	7,74	0,83
EBITDA / Ingresos Netos (4)	80,8%	80,5%	0,3%
Pasivo Corriente / Pasivo Total	11,8%	10,0%	1,8%
Activos / Deuda Fin. No cte.+ Pas. Corrientes	4,38	4,31	0,07
Activos Libres (5)/ Deuda Financiera Neta (1)	4,77	5,18	(0,41)
Rentabilidad del Patrimonio (6)	27,2%	38,0%	(10,8%)
Rentabilidad del Activo (7)	16,3%	21,7%	(5,4%)
Rendimiento Activos Operacionales (8)	24,4%	32,7%	(8,3%)
Utilidad liquida distribuible por Acción (9)	$ 583,48	$ 653,43	($ 69,95)

(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 2026 y diciembre 2025, respectivamente.
(3) Gastos financieros (total de gastos y comisiones bancarias e Intereses de deudas financieras) acumulados 12 meses móviles a septiembre 2026 y diciembre 2025, respectivamente.
(4) Corresponde al EBITDA sobre Ingresos Ordinarios, acumulados a septiembre 2026 y diciembre 2025, 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 2026 y diciembre 2025, sobre Patrimonio promedio (promedio lineal últimos 4 trimestres).
(7) Corresponde a Utilidad del ejercicio 12 meses móviles acumulado a septiembre 2026 y diciembre 2025, sobre activo promedio (promedio lineal últimos 4 trimestres).
(8) Corresponde a Ganancia de actividades operacionales del ejercicio 12 meses móviles acumulado a septiembre 2026 y diciembre 2025, 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 2026 y diciembre 2025.

La razón de liquidez (Activos corrientes / Pasivos corrientes) disminuye desde 1,54 veces al cierre de diciembre 2025 a 0,97 veces en septiembre 2026, lo que corresponde a una variación negativa de 0,57 puntos; y la razón ácida definida como el Efectivo y equivalentes al efectivo sobre pasivos corrientes baja de 0,87 en diciembre 2025 a 0,55 en septiembre 2026, generada principalmente por un menor efectivo y equivalentes al efectivo asociado a menor disponible por adquisición de M&A División Colombia y a mayores pasivos corrientes relacionado a mayores obligaciones por toma de deuda por M&A División Colombia.

La razón de endeudamiento (Pasivo Corriente + Pasivo no Corriente) / Patrimonio disminuye de 0,68 en diciembre 2025 a 0,66 en septiembre 2026, principalmente por un aumento del patrimonio, por mayores ganancias acumuladas.

Adicionalmente, la relación Deuda financiera neta sobre Patrimonio aumenta desde 0,29 veces en diciembre 2025 a 0,31 veces en septiembre 2026 asociado a mayor deuda financiera neta por toma de deuda para M&A División Colombia.

La relación Deuda Financiera (neta de efectivo y equivalentes al efectivo y otras inversiones de excedentes de caja con disponibilidad a plazo menor a 30 días) sobre EBITDA móvil 12 meses, aumenta de 2,49 veces de diciembre 2025 a 2,78 veces en septiembre 2026, asociado a mayor deuda financiera neta por toma de deuda para M&A División Colombia. La razón de cobertura de gastos financieros, EBITDA sobre gastos financieros, alcanzó 8,57 veces a septiembre 2026, aumentando respecto del valor de 7,74 veces alcanzado en diciembre 2025, asociado a menor deuda financiera neta por prepago de obligaciones con bancos sumado a mayor EBITDA doce meses.

El margen EBITDA, definido como EBITDA sobre ingresos netos, aumenta de 80,5% en diciembre 2025 a 80,8% a septiembre 2026, por menores gastos de administración.

El indicador Pasivo Corriente sobre Pasivo Total aumenta de 10,0% en diciembre 2025 a 11,8% en septiembre 2026 por mayor pasivo corriente, explicado por mayores otros pasivos financieros corrientes relacionado a mayores obligaciones por toma de deuda por M&A División Colombia, parcialmente compensado con el prepago de obligaciones financieras de división Perú. Y a menores cuentas por pagar comerciales por pago de dividendos.

La razón Activos sobre Deuda financiera no corriente + Pasivos Corrientes aumenta desde 4,31 a diciembre 2025 a 4,38 veces a septiembre 2026, debido a aumento de total activos principalmente por mayores propiedades de inversión por efecto valor razonable de junio 2026 y mayor ejecución de inversiones.

La relación Activos libres de hipoteca, correspondiente a las propiedades de inversión libres de hipoteca o de gravamen, sobre Deuda Financiera neta de efectivo o equivalentes al efectivo, baja de 5,18 en diciembre 2025 a 4,77 en septiembre 2026, explicado principalmente por mayor Deuda Financiera Neta de efectivo o equivalentes al efectivo debido a toma de deuda para adquisición de M&A División Colombia.

La Rentabilidad del patrimonio, definida como la utilidad 12 meses sobre el patrimonio promedio, alcanza un 27,2% a septiembre 2026 menor al 38,0% registrado en diciembre 2025 debido a mayor patrimonio promedio.

Por su parte la Rentabilidad del activo, que corresponde a la utilidad 12 meses sobre el activo promedio disminuye a un 16,3% en septiembre 2026 versus un 21,7% en diciembre 2025, por mayor activo promedio doce meses.

El Rendimiento de los activos operacionales, definido como la ganancia de actividades operacionales de 12 meses sobre las propiedades de inversión promedio, disminuye de un 32,7% en diciembre 2025 a un 24,4% en septiembre 2026 debido a mayores propiedades de inversión promedio por reconocimiento del valor razonable de las propiedades de inversión y mayor ejecución de inversiones.

Finalmente, la Ganancia por acción básica en operaciones continuadas acumulada en los últimos 12 meses disminuye en $69,94, alcanzando $583,48 por acción a septiembre 2026, mientras que a diciembre 2025 fue de $653,43, principalmente por menor resultado 12 meses asociado a la menor ganancia acumulada.

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 setiembre de				Por los tres meses terminados al 30 de setiembre de			
	2026	2025	Var.	%	2026	2025	Var.	%
Ingresos de actividades ordinarias	514.287	480.206	34.081	7,1%	174.757	164.099	10.658	6,5%
Costo de Ventas	-43.531	-45.343	1.812	(4,0%)	-13.829	-15.026	1.197	(8,0%)
Ganancia Bruta	**470.755**	**434.863**	**35.892**	**8,3%**	**160.928**	**149.072**	**11.856**	**8,0%**
Gastos de administración	-59.904	-52.268	-7.636	14,6%	-17.658	-16.507	-1.151	7,0%
Otros ingresos, por función	226.195	471.211	-245.016	(52,0%)	9.588	191	9.397	4.920%
Otros gastos, por función	-2.272	-2.852	580	(20,3%)	-738	-1.894	1.156	(61,0%)
Ingresos financieros	17.864	9.651	8.213	85,1%	5.858	3.347	2.511	75,0%
Costos financieros	-48.446	-51.975	3.529	(6,8%)	-16.471	-16.589	118	(0,7%)
Diferencias de Cambio	2.029	-758	2.787	367,7%	1.769	-89	1.858	2.088%
Resultados por Unidades de Reajuste	-43.331	-35.602	-7.729	21,7%	-8.385	-7.217	-1.168	16,2%
Ganancia (Pérdida) antes de Impuesto	**562.890**	**772.270**	**-209.380**	**(27,1%)**	**134.891**	**110.314**	**24.577**	**22,3%**
Gasto por impuestos a las ganancias	-138.514	-195.857	57.343	(29,3%)	-31.953	-27.969	-3.984	14,2%
Ganancia (Pérdida) atribuible a part. no controladoras	4.117	2.975	1.142	38,4%	1.779	964	815	84,5%
Ganancia (Pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	**420.259**	**573.439**	**(153.180)**	**(26,7%)**	**101.160**	**81.381**	**19.779**	**24,3%**
EBITDA (1)	**415.538**	**385.230**	**30.308**	**7,9%**	**144.963**	**133.365**	**11.598**	**8,7%**

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

Análisis de Estado de Resultados del 3Q2026.

Ingresos Ordinarios

Al comparar el 3Q2026 respecto a 3Q2025, el aumento de los Ingresos Ordinarios es de 6,5% equivalentes a MMCLP 10.658 está dado por mayores ingresos por arriendo debido a reajuste de tarifas e indexación de los contratos de arriendo a la inflación de cada país, mayores ingresos de negocios adyacentes y a mayores ingresos parking.

Costos de Ventas

Los costos de ventas disminuyen en 8,0% respecto al 3Q2025 con una variación de MMCLP 1.197, relacionados a un mayor recupero de gastos comunes, compensado con mayores costos de negocios adyacentes.

Ganancia Bruta

La Ganancia Bruta crece un 8,0% equivalente a MMCLP 11.856 versus el mismo período del año anterior, explicada por mayores ingresos ordinarios, asociados mayores ingresos por arriendo debido a reajuste de tarifas e indexación de los contratos de arriendo a la inflación de cada país, mayores ingresos de negocios adyacentes y a mayores ingresos parking, sumado a menores costos de ventas por un mayor recupero de gastos comunes, compensado con mayores costos de negocios adyacentes.

Gastos de Administración

El 3Q2026 aumenta en 7,0%, equivalente a MMCLP -1.151 respecto al 3Q2025, explicado por mayor provisión de incobrable, mayor gasto por beneficio a los empleados, sumado a mayores gastos de negocios adyacentes.

EBITDA

El EBITDA del 3Q2026 registra un aumento de 8,7% equivalente a MMCLP 11.598 respecto al 3Q2025, que está explicado mayoritariamente por aumento de ingresos ordinarios, asociados a mayores ingresos por arriendo debido a reajuste de tarifas e indexación de los contratos de arriendo a la inflación de cada país, mayores ingresos de negocios adyacentes y a mayores ingresos parking. La eficiencia operacional medida como EBITDA sobre Ingresos Ordinarios fue 83,0%.

Otros Ingresos, por función

Los Otros Ingresos, por función aumentan en 4,920%, equivalente a MMCLP 9.397 respecto al 3Q2025 principalmente por un mayor ingreso asociado a venta de terrenos.

Ingresos Financieros

El Ingreso Financiero aumentan en 75,0%, equivalente a MMCLP 2.511 respecto al 3Q2025 debido a mayor Efectivo y efectivo equivalente promedio disponible para inversión, sumado a mayor rentabilidad de los fondos invertidos en instrumentos de corto plazo.

Otros Gastos, por función

Los Otros Gastos, por función disminuyen en 61.0%, equivalente a MMCLP 1.156 respecto al 3Q2025 debido a una mayor baja de activos realizada en 2025.

Diferencias en Cambio

Las diferencias en cambio aumentaron en 2.088%, equivalente a MMCLP 1.858 respecto al 3Q2025 debido al efecto favorable de tipo de cambio dólar sobre cuentas por cobrar.

Ganancia atribuible a los Propietarios de la Controladora

Se reportó una mayor ganancia equivalente a MMCLP 19.779 respecto al 3Q2025. Este incremento se explica por mayores ingresos ordinarios equivalentes a MMCLP 10.658, asociados mayores ingresos por arriendo debido a reajuste de tarifas e indexación de los contratos de arriendo a la inflación de cada país, mayores ingresos de negocios adyacentes y a mayores ingresos parking; y a mayores otros ingresos equivalentes a MMCLP 9,397, el cual se explica por mayores ingresos por venta de terrenos.

Análisis de Estado de Resultados Acumulado.

Ingresos Ordinarios

Al comparar el 3Q2026 respecto a 3Q2025, el aumento de los Ingresos Ordinarios es de 7,1% equivalentes a MMCLP 34.081 está dado por mayores ingresos por arriendo debido a mayor reajuste de tarifas e indexación de los contratos de arriendo a la inflación de cada país, sumado a mayor ingreso de negocios adyacentes y mayores ingresos parking.

Costos de Ventas

Los costos de ventas disminuyen en 4,0% respecto al 3Q2025 con una variación de MMCLP 1.812, relacionados a mayor recupero de gastos comunes, compensado con mayores costos de negocios adyacentes y mayor costo de parking.

Ganancia Bruta

La Ganancia Bruta crece un 8,3% equivalente a MMCLP 35.892 versus el mismo período del año anterior, explicada por mayores ingresos ordinarios, asociados a mayores ingresos por arriendo debido a mayor reajuste de tarifas e indexación de los contratos de arriendo a la inflación de cada país, sumado a mayor ingreso de negocios adyacentes y mayores ingresos parking; y a menores costos de ventas por mayor recupero de gastos comunes, sumado mayores costos de negocios adyacentes y mayor costo de parking.

Gastos de Administración

El 3Q2026 aumenta en 14,6%, equivalente a MMCLP -7.636 respecto al 3Q2025, explicado por mayor gasto por beneficio a los empleados, mayor gasto por impuesto del patrimonio en División Colombia, sumado a mayor gasto asociado a provisión de incobrables.

EBITDA

El EBITDA del 3Q2026 registra un aumento de 7,9% equivalente a MMCLP 30.308 respecto al 3Q2025, que está explicado mayoritariamente por el aumento de ingresos ordinarios, asociados a mayores ingresos por arriendo debido a mayor reajuste de tarifas e indexación de los contratos de arriendo a la inflación de cada país, sumado a mayor ingreso de negocios adyacentes y mayores ingresos parking. La eficiencia operacional medida como EBITDA sobre Ingresos Ordinarios fue 80,8%.

Otros Ingresos, por función

Los Otros Ingresos, por función disminuyen en 52,0%, equivalente a MMCLP -245.016 respecto al 3Q2025 principalmente por un menor crecimiento del efecto de valuación al valor razonable de las propiedades de inversión, compensado parcialmente con un mayor ingreso por venta de terrenos.

Resultado por Unidades de Reajuste

El Resultado por Unidades de Reajuste aumenta un 21,7%, equivalente a MMCLP -7.729, mayormente explicado por la mayor variación de la UF sobre la deuda de 3,35% en 3Q2026 vs. 2,78% en 3Q2025.

Ingresos Financieros

El Ingreso Financiero aumenta en 85,1%, equivalente a MMCLP 8.213 respecto al 3Q2025 debido a mayor Efectivo y efectivo equivalente promedio disponible para inversión, sumado a mayor rentabilidad de los fondos invertidos en instrumentos de corto plazo.

Costo Financiero

El costo financiero disminuye en 6,8%, equivalente a MMCLP 3.529 respecto 3Q2025, por menor costo asociado a menores obligaciones financieras, principalmente en división Perú.

Ganancia atribuible a los Propietarios de la Controladora

Se reportó una menor ganancia equivalente a MMCLP -153.180 respecto al 3Q2025. Esta disminución se explica por menores otros ingresos equivalentes a MMCLP -245.016, afectado principalmente por un menor crecimiento de la valuación al valor razonable de las propiedades de inversión, compensado parcialmente con un mayor ingreso por venta de terrenos. Sumado a mayores ingresos ordinarios equivalentes a MMCLP 34.081 está dado por mayores ingresos por arriendo debido a mayor reajuste de tarifas e indexación de los contratos de arriendo a la inflación de cada país, sumado a mayor ingreso de negocios adyacentes y mayores ingresos parking. Y a un menor impuesto a las ganancias MMCLP 57.343 explicado por una menore base imponible asociada a un menor crecimiento de la valuación al valor razonable de las propiedades de inversión.

4. – ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

Flujo Efectivo (en millones de CLP).

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre		
	2026	2025	Var Sep-26-Sep-25
De la Operación	395.362	305.726	29,3%
De Inversión	(363.920)	(52.206)	597,1%
De Financiamiento	(94.774)	(222.645)	(57,4%)
Incremento (Decremento) Neto en Efectivo y Equivalentes al Efectivo	(63.331)	30.875	(305,1%)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	8.930	3.313	169,5%
Efectivo y Equivalentes al Efectivo, Saldo Inicial	268.291	179.173	49,7%
Efectivo y Equivalentes al Efectivo, Saldo Final	213.890	213.362	0,2%

De la Operación:

Las actividades de la operación generaron un flujo positivo de MMCLP 395.362 mayor en un 29,3% (variación de MMCLP 89.637) al obtenido a septiembre 2025, esto se explica por mayores cobros operacionales propios del negocio MMCLP 108.891, menores desembolsos por impuesto a las ganancias MMCLP 5.107, sumado a mayor pago a proveedores comerciales MMCLP -26.652.

De Inversión:

Las actividades de inversión durante el 2026 han generado un flujo negativo de MMCLP -363.920, mayor a septiembre 2025 (variación de MMCLP -311.714), que se explica por mayores desembolsos asociados a la adquisición del M&A División Colombia MMCLP -226.790 y mayores compras de otros activos a largo plazo en MMCLP -97.500, por mayores desembolsos asociados al plan de inversión 2026, lo que es compensado parcialmente por mayores otros activos a largo plazo MMCLP 6.295 asociado a los ingresos obtenidos por las ventas de terreno realizadas, y por mayores intereses recibidos MMCLP 6.122.

De Financiamiento:

Las actividades de financiamiento originaron un flujo negativo de MMCLP 94.774, que comparado con el mismo período año anterior genera una variación positiva de MMCLP 127.871, que se explica con mayores desembolsos por préstamos pagados en el 2025 en MMCLP 130.074, por emisión de bonos en división Perú MMCLP 39.514, compensado con mayores dividendos pagados MMCLP -44.818.

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 y bonos.
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 en productos de corto plazo 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.

Adicionalmente, Plaza S.A. y Filiales gestiona una estructura de capital necesaria para dar continuidad y estabilidad a su negocio. Monitorea continuamente su estructura de capital y las de sus Filiales, con el objetivo de mantener una estructura óptima que le permita reducir el costo de capital y maximizar el valor económico de la Compañía.

(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 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 e IPC en Perú y Colombia).

La Compañía utiliza, cuando corresponde, 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.

2. Riesgos Operacionales

(i) Estamos expuestos a 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.

(ii) 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 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.

(iii) Cambios en el comportamiento del consumidor.

Ante el crecimiento del comercio electrónico y los cambios en los hábitos de consumo, la compañía gestiona activamente este riesgo mediante la diversificación de los usos y experiencias dentro de nuestros centros urbanos. Esta estrategia busca fortalecer nuestra propuesta de valor y adaptarnos a las nuevas tendencias del mercado, asegurando la continuidad y resiliencia del negocio.

Reconocemos que la consolidación del comercio electrónico impacta directamente en el retail físico. Para abordar esta tendencia, nuestra estrategia se enfoca en enriquecer la experiencia del visitante, transformando nuestros centros urbanos en destinos que integran una oferta diversificada de comercio, servicios y entretenimiento. A su vez, trabajamos en fortalecer la omnicanalidad para potenciar la sinergia entre los canales físico y digital.

3. Riesgos de Tecnología y Seguridad de la Información

Dada nuestra exposición mediática y operativa, la compañía gestiona de forma prioritaria las amenazas de ciberseguridad que podrían afectar la integridad de nuestros sistemas o la confidencialidad de la información de clientes, proveedores y la propia organización. Una vulneración en esta área representa no solo un riesgo operativo, sino un potencial impacto reputacional y financiero.

Estrategias de Mitigación:

- **Gestión Especializada:** Contamos con un equipo interno apoyado por servicios externos especializados, que aseguran la continuidad operativa y la protección de nuestros activos.

- **Evaluación y Resiliencia:** Realizamos auditorías y evaluaciones periódicas de seguridad para fortalecer nuestras capacidades de prevención, detección y respuesta ante incidentes.

- **Protección de Datos:** Mantenemos una actualización constante de nuestra infraestructura tecnológica, enfocada en salvaguardar el dato confidencial y la resiliencia del entorno.

- **Cultura de Ciberseguridad:** Implementamos programas permanentes de concientización y formación para nuestros colaboradores, asegurando que la seguridad de la información sea una responsabilidad compartida en todos los niveles de la empresa.

4. Riesgos de Cumplimiento

(i) 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.

(ii) Estamos expuestos a contingencias en materias de cumplimiento normativo.

Nuestras operaciones podrían verse enfrentadas a contingencias judiciales, reputacionales y regulatorias de distinta índole, tales como libre competencia, derechos humanos, medio ambiente, datos personales, prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y prevención de delitos que generan responsabilidad penal de la persona jurídica. Asimismo, estamos expuestos a eventuales fiscalizaciones por parte de los entes 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, matrices de riesgos, indicadores de cumplimiento, pruebas de controles, entre otros, que nos permitan asegurar el cumplimiento normativo.

5. Riesgos de Personas

El éxito y crecimiento sostenible de Mallplaza dependen de la capacidad de atraer, desarrollar y fidelizar talento estratégico, integrando procesos eficientes y tecnología de vanguardia. La gestión del capital humano se centra en los siguientes pilares:

- **Atracción y Retención de Talento Crítico:** Reconocemos que la experiencia de nuestros ejecutivos y colaboradores es fundamental para la excelencia operativa y la ejecución de los planes de inversión. Para mitigar el riesgo de pérdida de conocimiento, hemos robustecido nuestra Propuesta de Valor al Colaborador (EVP), incorporando mayor flexibilidad, beneficios competitivos y programas de formación continua.

- **Transformación Tecnológica y Capacitación:** Con el fin de estandarizar procesos y asegurar la trazabilidad, estamos implementando herramientas tecnológicas avanzadas. Destaca nuestro compromiso con la alfabetización digital, proporcionando formación en Inteligencia Artificial a toda la organización para potenciar la productividad y la innovación.

- **Sucesión y Gobernanza:** Gracias a las sinergias con el Grupo Falabella, contamos con procesos de desarrollo monitoreados mediante indicadores clave de desempeño (KPIs). Esto garantiza la continuidad operativa a través de líneas de sucesión sólidas para cargos estratégicos.

- **Cultura e Identidad Corporativa:** Continuamos fortaleciendo nuestra cultura organizacional, promoviendo comportamientos alineados con la identidad de Mallplaza, lo que constituye un diferenciador competitivo en el mercado.