



ANÁLISIS RAZONADO
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 30 DE JUNIO 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 2.341.000 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 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 junio, la superficie arrendable totaliza 618.000 m² arrendables.

Además, Plaza S.A. a través de su filial Fondo de Capital Privado Mallplaza Colombia, posee en este país centros comerciales en operación en las ciudades de Bogotá, Barranquilla, Cartagena de Indias, Manizales y Cali. Al 30 de junio, la superficie arrendable en Colombia asciende a 272.000 m².

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 5,25% en Chile, 2,85% en Perú y un 0,90% en Colombia¹. 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.

¹ Participación calculada con la última información disponible para cada país a mayo 2025 para Chile y Colombia y abril 2025 para Perú.

participa bajo la marca Autoplaza ubicada en los centros comerciales de la cadena en hile y Salón Motorplaza, ubicada en cuatro centros comerciales en Perú.

2.- ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

a) Activos (en millones de CLP)

	jun-25	dic-24	Var Jun-25-Dic24
Activos corrientes	418.500	405.013	3%
Activos no corrientes	6.009.381	5.510.060	9%
Total Activos	6.427.881	5.915.073	9%

Activos Corrientes

Los activos corrientes aumentan un 3% equivalente a MMCLP² 13.487, explicado por mayor efectivo y equivalentes al efectivo MMCLP 30.348 por menor caja en Diciembre 24 por pago de capital de obligaciones financieras y mayor recaudación, sumado a mayores activos por impuestos corrientes MMCLP 8.894 asociados a mayores impuestos por recuperar y PPM, compensado por menores deudores comerciales y otras cuentas por cobrar MMCLP-16.911 por mayor cobro a clientes y menores cuentas por cobrar a empresas relacionadas MMCLP-10.844 principalmente por cobro de cuenta corriente mercantil y otras cuentas con empresas relacionadas.

Activos no Corrientes

Los activos no corrientes crecen un 9% respecto a diciembre 2024, con una variación equivalente a MMCLP 499.321, principalmente por mayores Propiedades de Inversión que ascienden a MMCLP 490.860, asociado a reconocimiento de valor razonable semestral de propiedades de inversión, sumado a mayores otros activos no corrientes MMCLP 7.067 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:

- 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 .

² MMCLP. Millones de pesos chilenos.

- 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.

El valor de las propiedades de inversión al 30 de junio de 2025 es MMCLP 5.847.400, representando un 91% del total de activos consolidados de Plaza S.A.

b) Pasivos (en millones de CLP)

	jun-25	dic-24	Var Jun-25-Dic24
Pasivos corrientes	231.194	344.476	(33%)
Pasivos no corrientes	2.537.166	2.379.547	7%
Total Pasivos	2.768.360	2.724.023	2%
Patrimonio	3.659.521	3.191.050	15%
Patrimonio y Pasivos, Total	6.427.881	5.915.073	9%

Pasivos Corrientes

En pasivos corrientes existe una disminución de 33% equivalentes a MMCLP -113.282, explicado principalmente por menores otros pasivos financieros corrientes por MMCLP -46.554 debido a prepago de obligaciones en división Perú, menores cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar por MMCLP -38.231 por pago de dividendos y menores cuentas por pagar y menores pasivos por impuestos corrientes MMCLP -12.796 asociado a pago de impuesto a la renta.

Pasivos no Corrientes

Aumenta un 7%, equivalente a MMCLP 157.619, principalmente por mayores pasivos por impuestos diferidos MMCLP 135.170 relacionado a reconocimiento de valor razonable semestral sobre propiedades de inversión, sumado a mayores otros pasivos financieros corrientes MMCLP 23.611 por efecto conversión sobre obligaciones con el público.

Patrimonio (en millones de CLP)

	jun-25	dic-24	Var Jun-25-Dic24
Capital Emitido	464.500	464.500	0%
Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	3.059.827	2.591.608	18%
Primas de Emisión	139.260	139.260	0%
Otras Reservas	(38.187)	(37.505)	2%
Participaciones no controladoras	34.122	33.187	3%
Total Patrimonio	3.659.521	3.191.050	15%

El Patrimonio aumenta en MMCLP 468.471 (+15%) principalmente por mayores Ganancias acumuladas generadas, compensado por pago de dividendos.

Razones

	jun-25	dic-24	Var Jun-25-Dic24
Razón de Liquidez	1,81	1,18	0,63
Razón Ácida	0,91	0,52	0,39
Razón de Endeudamiento	0,76	0,85	(0,09)
Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾ / Patrimonio	0,38	0,45	(0,07)
Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾ / EBITDA ⁽²⁾	3,05	3,78	(0,73)
EBITDA / Gastos Financieros ⁽³⁾	7,11	6,79	0,32
EBITDA / Ingresos Netos ⁽⁴⁾	79,7%	77,0%	2,7%
Pasivo Corriente / Pasivo Total	8,4%	12,6%	(4,2%)
Activos / Deuda Fin. No cte.+ Pas. Corrientes	3,81	3,33	0,48
Activos Libres ⁽⁵⁾ / Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾	4,22	3,72	0,50
Rentabilidad del Patrimonio ⁽⁶⁾	20,0%	11,4%	8,6%
Rentabilidad del Activo ⁽⁷⁾	11,2%	6,4%	4,8%
Rendimiento Activos Operacionales ⁽⁸⁾	18,3%	11,8%	6,6%
Utilidad por Acción ⁽⁹⁾	\$ 294,54	\$ 153,39	\$ 141,15

(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 junio 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 junio 2025 y diciembre 2024, respectivamente.

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

(7) Corresponde a Utilidad del ejercicio 12 meses móviles acumulado a junio 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 junio 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 junio 2025 y diciembre 2024.

La razón de liquidez (Activos corrientes / Pasivos corrientes) incrementa desde 1,18 veces al cierre de diciembre 2024 a 1,81 veces en junio 2025, lo que corresponde a una variación positiva de 0,63 puntos, generada principalmente por menores pasivos corrientes principalmente por prepago de obligaciones con bancos en división Perú. 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 0,91 en junio 2025, debido a mayor efectivo y efectivo equivalentes, asociado a menor caja en Diciembre 24 por pago de capital de obligaciones financieras y mayor recaudación y menores pasivos corrientes por prepago de créditos.

La razón de endeudamiento (Pasivo Corriente + Pasivo no Corriente) / Patrimonio baja de 0,85 a 0,76 veces, debido a un mayor incremento de patrimonio asociado principalmente a mayores resultados acumulados por sobre pasivos totales. Adicionalmente, la relación Deuda financiera neta sobre Patrimonio baja desde 0,45 veces en diciembre 2024 a 0,38 veces en junio 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 3,05 veces en junio 2025, asociado a mayor EBITDA 12 meses por consolidación de activos inmobiliarios en Perú desde diciembre 2024 y menor deuda financiera neta por prepago de obligaciones con bancos. La

razón de cobertura de gastos financieros, EBITDA sobre gastos financieros, alcanzó 7,11 veces a junio 2025, aumentando respecto del valor de 6,79 veces alcanzado en diciembre 2024 por mayor EBITDA acumulado por consolidación de división Perú.

El margen EBITDA, definido como EBITDA sobre ingresos netos, sube de 77,0% de diciembre 2024 a 79,7% a junio 2025, por mayor crecimiento de ingresos ordinarios.

El indicador Pasivo Corriente sobre Pasivo Total disminuye a 8,4% en junio 2025 versus 12,6% en diciembre 2024 por mayor pasivo total, principalmente por mayores pasivos por impuestos diferidos asociado a reconocimiento de valor razonable semestral sobre propiedades de inversión.

La razón Activos sobre Deuda financiera no corriente + Pasivos Corrientes aumentó desde 3,33 a 3,81 veces a junio 2025, debido a aumento de activos totales asociado principalmente a reconocimiento valor razonable de las propiedades de inversión sumado a la disminución de deuda corriente por prepago de obligaciones con bancos.

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 4,22 en junio 2025, explicado principalmente por mayores propiedades de inversión por reconocimiento de valor razonable semestral sobre propiedades de inversión, junto con menor deuda financiera neta.

La Rentabilidad del patrimonio, definida como la utilidad 12 meses sobre el patrimonio promedio, alcanza un 20,0% a junio 2025 mayor al 11,4% registrado en diciembre 2024 debido a mayor utilidad 12 meses por reconocimiento de valor razonable semestral sobre propiedades de inversión y consolidación de utilidad de activos inmobiliarios en Perú.

Por su parte la Rentabilidad del activo, que corresponde a la utilidad 12 meses sobre el activo promedio crece con un 11,2% en junio 2025 versus un 6,4% en diciembre 2024, debido a mayor utilidad 12 meses por reconocimiento de valor razonable semestral sobre propiedades de inversión y consolidación de utilidad de activos inmobiliarios en Perú.

El Rendimiento de los activos operacionales, definido como la ganancia de actividades operacionales de 12 meses sobre las propiedades de inversión promedio, crece de un 11,8% en diciembre 2024 a un 18,3% en junio 2025 debido a mayor utilidad 12 meses por reconocimiento de valor razonable semestral sobre propiedades de inversión. y consolidación de utilidad de activos inmobiliarios en Perú.

Finalmente, la Ganancia por acción básica en operaciones continuadas acumulada en los últimos 12 meses aumenta en \$141,15, alcanzando \$295,54 por acción a junio 2025, mientras que a diciembre 2024 fue de \$153,39, principalmente por mayor resultado 12 meses asociado a reconocimiento de valor razonable semestral sobre propiedades de inversión y 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 seis meses terminados al 30 de junio de				Por los tres meses terminados al 30 de junio de			
	2025	2024	Var.	%	2025	2024	Var.	%
Ingresos de actividades ordinarias	316.108	234.529	81.579	35%	160.062	120.423	39.639	33%
Costo de Ventas	(24.943)	(24.358)	(585)	2%	(11.603)	(11.625)	22	(0%)
Ganancia Bruta	291.165	210.171	80.994	39%	148.459	108.798	39.661	36%
Gastos de administración	(41.134)	(32.524)	(8.610)	26%	(21.268)	(17.567)	(3.701)	21%
Otros ingresos, por función	471.020	123.633	347.387	281%	470.777	123.608	347.169	281%
Otros gastos, por función	(957)	(879)	(78)	9%	(867)	(768)	(99)	13%
Ingresos financieros	6.303	8.038	(1.735)	(22%)	3.309	3.577	(268)	(7%)
Costos financieros	(35.386)	(25.828)	(9.558)	37%	(17.816)	(14.080)	(3.736)	27%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos, utilizando el método de la participación	0	1.463	(1.463)	(100%)	0	(612)	612	(100%)
Diferencias de Cambio	(670)	867	(1.537)	(177%)	(358)	175	(533)	(305%)
Resultados por Unidades de Reajuste	(28.384)	(25.877)	(2.507)	10%	(12.835)	(15.615)	2.780	(18%)
Ganancia (Pérdida) antes de Impuesto	661.957	259.064	402.893	156%	569.401	187.516	381.885	204%
Gasto por impuestos a las ganancias	(167.888)	(83.122)	(84.766)	102%	(146.814)	(66.446)	(80.368)	121%
Ganancia (Pérdida) atribuible a part. no controladoras	2.011	811	1.200	148%	1.041	79	962	1.218%
Ganancia (Pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	492.058	175.131	316.927	181%	421.546	120.991	300.555	248%
EBITDA (1)	251.868	178.514	73.354	41%	128.020	91.661	36.359	40%

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

Análisis de Estado de Resultados del 2Q2025.

Ingresos Ordinarios

Al comparar el 2Q2025 respecto a 2Q2024, el aumento de los Ingresos Ordinarios de 33% equivalentes a MMCLP 39.639 está explicado por la consolidación de ingresos de división Perú, además de mayores ingresos por arriendo asociado a mayores metros arrendados, mayores ventas, reajuste de tarifas e indexación de los contratos de arriendo a la inflación de cada país y mayores ingresos parking.

Costos de Ventas

Los costos de ventas se mantienen en línea respecto al 2Q2024 con una variación de MMCLP 22.

Ganancia Bruta

La Ganancia Bruta registra un aumento de 36% equivalente a MMCLP 39.661 respecto al 2Q2024. Este aumento se explica principalmente por el incremento en los ingresos por la consolidación de ingresos de división Perú, además de mayores ingresos por arriendo asociado a mayores metros arrendados, mayores ventas, reajuste de tarifas e indexación de los contratos de arriendo a la inflación de cada país y mayores ingresos parking.

Gastos de Administración

El 2Q2025 aumenta en MMCLP 3.701 (+21%) respecto al 2Q2024, explicado principalmente por la consolidación de división Perú en Diciembre 2024.

EBITDA

El EBITDA del 2Q2025 registra un aumento de 40% equivalente a MMCLP 36.359 respecto al 2Q2024, que está explicado por la consolidación de ingresos de división Perú, además de mayores ingresos por arriendo asociado a mayores metros arrendados, mayores ventas, reajuste de tarifas e indexación de los contratos de arriendo a la inflación de cada país y mayores ingresos parking. La eficiencia operacional medida como EBITDA sobre Ingresos Ordinarios fue 80%.

Costos Financieros

En el 2Q2025 los costos financieros aumentan en MMCLP 3.736 (+27%) respecto al mismo período del año anterior, por la consolidación de deuda de división Perú.

Ingresos Financieros

En el 2Q2025 los ingresos financieros disminuyen en MMCLP -268 respecto al 2Q2024 debido a menor disponible para inversión.

Otros Ingresos

El 2Q2025 presenta mayores otros ingresos por MMCLP 347.169 principalmente por un mayor crecimiento del efecto de valuación al valor razonable de las propiedades de inversión.

Diferencias en Cambio

En el 2Q2025 las diferencias en cambio generan un gasto por MMCLP -533, principalmente por efecto desfavorable de tipo de cambio dólar sobre cuentas por cobrar.

Resultado por Unidades de Reajuste

Corresponde a la variación en pesos nominales del stock de deuda financiera en Chile en Unidades de Fomento (UF). El 2Q2025 genera un menor gasto de MMCLP 2.780 respecto al mismo periodo año anterior por la menor variación de la UF de 0,96% en 2Q2025 vs 1,29% en 2Q2024, parcialmente compensado por mayor deuda asociada a colocación de bonos en Abril 2024.

Ganancia atribuible a los Propietarios de la Controladora

Se reportó una mayor ganancia equivalente a MMCLP 300.555 respecto al mismo periodo del 2024. Este aumento se explica por mayores otros ingresos equivalentes a MMCLP 347.169, afectado principalmente por un mayor crecimiento del efecto de valuación al valor razonable de las propiedades de inversión, sumado a mayores ingresos de explotación MMCLP 39.639 asociado a la consolidación de ingresos de división Perú, además de mayores ingresos por arriendo, por el incremento en metros arrendados, aumento en ventas reajuste de tarifas e indexación de contratos a la inflación de cada país y mayores ingresos por parking. Estos efectos positivos fueron parcialmente compensados por mayor gasto en impuesto a las ganancias por MMCLP 80.368, un aumento en costos financieros por MMCLP 3.736 y mayores gastos de administración por MMCLP 3.701, ambos asociados a la consolidación de división Perú.

Análisis de Estado de Resultados Acumulado.

Ingresos Ordinarios

Al comparar el año 2025 respecto al año anterior, el aumento de los Ingresos Ordinarios de 35% equivalentes a MMCLP 81.579 está explicado por la consolidación de ingresos de división Perú, además de 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 en marzo 2024.

Costos de Ventas

Los costos de ventas crecen levemente, equivalente a MMCLP -585 (2%), asociado principalmente a la consolidación de costos de división Perú.

Ganancia Bruta

Para el 2025 respecto al año 2024 la Ganancia Bruta registra un aumento de 39% equivalente a MMCLP 80.994. Este aumento se explica por la consolidación de ingresos de división Perú, además de 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 en marzo 2024.

Gastos de Administración

Se registra un aumento en gastos de administración equivalentes a MMCLP 8.610 (+26%) respecto al año anterior, explicados principalmente por la consolidación de gastos de división Perú desde diciembre 2024, mayor gasto en patentes, parcialmente compensado por menor gasto en provisión de incobrables.

EBITDA

El EBITDA 2025 registra un aumento de 41% equivalente a MMCLP 73.354 respecto al año 2024, asociado principalmente a la consolidación de ingresos de división Perú, además de 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 en marzo 2024. La eficiencia operacional medida como EBITDA sobre Ingresos Ordinarios fue 79,7%.

Costos Financieros

En el 2025 aumentan en MMCLP 9.558 (+37%) respecto al año anterior, por consolidación de deuda de división Perú.

Ingresos Financieros

En el 2025 los ingresos financieros disminuyen MMCLP -1.735 respecto al año anterior debido a menor tasa de colocación.

Otros Ingresos

El 2025 presenta mayores otros ingresos por MMCLP 347.387 principalmente asociado al mayor crecimiento del efecto de valuación al valor razonable de las propiedades de inversión.

Diferencias en Cambio

En el año 2025 las diferencias en cambio generan un gasto de MMCLP 1.537 versus año anterior, debido a efecto desfavorable de tipo de cambio dólar sobre cuentas por cobrar.

Resultado por Unidades de Reajuste

Corresponde a la variación en pesos nominales del stock de deuda financiera en Chile en Unidades de Fomento (UF). El año 2025 genera un mayor gasto de MMCLP -2.507 versus el año anterior, que se explica principalmente por mayor deuda en UF asociada a colocación de bonos en el 2024 y una mayor variación de la UF de 2,21% en 2025 vs 2,13% en 2024.

Ganancia atribuible a los Propietarios de la Controladora

El año 2025 la ganancia atribuible a los propietarios crece en MMCLP 316.927. Esto se explica por mayores otros ingresos equivalentes a MMCLP 347.387 asociados al mayor crecimiento del efecto de valuación al valor razonable de las propiedades de inversión. Adicionalmente, aumentan los ingresos de explotación en MMCLP 81.579 explicados por la consolidación de ingresos de división Perú, sumado 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 en marzo 2024. Estos efectos fueron parcialmente compensados por un mayor gasto por impuesto a las ganancias MMCLP 84.766, mayores gastos por costos financieros por MMCLP 9.558 y gastos de administración equivalentes a MMCLP 8.610 derivados de la consolidación desde

Diciembre 2024 la división Perú, así también un mayor gasto en patentes, compensado por menor provisión de incobrables.

4. – ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

Flujo Efectivo (en millones de CLP).

	Por los seis meses terminados al 30 de junio		
	2025	2024	Var Jun-25-Jun-24
De la Operación	186.340	112.694	65%
De Inversión	(27.005)	(33.106)	(18%)
De Financiamiento	(127.741)	(38.913)	228%
Incremento (Decremento) Neto en Efectivo y Equivalentes al Efectivo	31.594	40.674	(22%)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(1.246)	960	(230%)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo, Saldo Inicial	179.174	202.016	(11%)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo, Saldo Final	209.521	243.650	(14%)

De la Operación:

Las actividades de la operación generaron un flujo positivo de MMCLP 186.340 mayor en un 65% (variación de MMCLP 73.645) al obtenido a junio 2024, esto se explica por mayores cobros operacionales propios del negocio MMCLP 119.408, parcialmente compensado por mayores otros pagos -20.110 asociado a mayor pago de IVA, mayores desembolsos por impuesto a las ganancias MMCLP -15.324 y mayor pago por proveedores comerciales MMCLP -8.022.

De Inversión:

Las actividades de inversión durante 2025 han generado un flujo negativo de MMCLP -27.005, menor a junio 2024 equivalente a una variación de MMCLP 6.101, que se explica principalmente por menores desembolsos vinculados a propiedades de inversión MMCLP 8.256, parcialmente compensado por mayores pagos por compras de activos de intangibles MMCLP -1.398.

De Financiamiento

Las actividades de financiamiento originaron un flujo negativo de MMCLP -127.740, que comparado con el mismo periodo año anterior genera una variación negativa de MMCLP -88.827. Ésta se explica principalmente por mayor pago de préstamos MMCLP -164.134 sumado a menores importes por menor colocación de bonos MMCLP -107.568 de series AD y AE colocados en el año 2024, parcialmente compensado por mayor efectivo asociado a toma de préstamos MMCLP 156.117 y menor pago de dividendos MMCLP 31.861 en comparación a junio 2024.

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

(i) 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.

(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 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.

(iii) 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

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

(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 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

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 y el programa “Yo Elijo” (días adicionales a las vacaciones legales).