



ANÁLISIS RAZONADO
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE 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 comunes en sus centros comerciales. Estas operaciones alcanzan 1.447.000 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 septiembre, la superficie arrendable totaliza 619.000 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 septiembre, la superficie arrendable en Colombia asciende a 275.000 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 5,37% en Chile, 3,46% en Perú y un 0,87% en Colombia¹. 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.

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

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

2.- ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

a) Activos (en millones de CLP)

	sept-25	dic-24	Var Sept-25-Dic24
Activos corrientes	431.151	405.013	6%
Activos no corrientes	6.116.356	5.510.060	11%
Total Activos	6.547.507	5.915.073	11%

Activos Corrientes

Los activos corrientes aumentaron en un 6%, equivalente a MMCLP² 26.138, que se explica principalmente por un mayor saldo en efectivo y equivalentes al efectivo ascendente a MMCLP 34.188, debido a una mayor recaudación, neta del pago de obligaciones financieras con bancos. Este efecto positivo fue parcialmente contrarrestado por una disminución en los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar por MMCLP 11.593, atribuible a mayores cobros a clientes.

Activos no Corrientes

Los activos no corrientes crecen un 11% respecto a diciembre 2024, con una variación equivalente a MMCLP 606.296, principalmente asociado a mayores Propiedades de Inversión correspondientes a MMCLP 594.791, asociado a reconocimiento de valor razonable semestral de propiedades de inversión, sumado a mayores otros activos no corrientes MMCLP 11.280, mayormente explicado por la linealización de ingresos de los contratos de arriendo.

Propiedades de Inversión

Plaza S.A. valoriza sus propiedades de inversión en etapa de construcción inicialmente al costo. Con posterioridad a la valoración inicial la Sociedad valoriza sus propiedades de inversión en operación a su valor razonable, que refleja el valor de mercado de las mismas a la fecha de emisión de cada estado financiero.

Los modelos que aplica para la determinación del valor razonable de sus propiedades de inversión se describen a continuación:

- Valorización mediante tasación, utilizada para terrenos y otros inmuebles no operativos de la Sociedad. La tasación es efectuada por tasadores externos, independientes y calificados, y se realiza una vez al año.
- Valorización de acuerdo con el modelo de flujos descontados mediante tasa WACC. Esta valorización se realiza semestralmente para todas las propiedades de inversión en

² MMCLP. Millones de pesos chilenos.

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 septiembre de 2025 es MMCLP 5.951.331, representando un 91% del total de activos consolidados de Plaza S.A.

b) Pasivos (en millones de CLP)

	sept-25	dic-24	Var Sept-25-Dic24
Pasivos corrientes	225.166	344.476	(35%)
Pasivos no corrientes	2.573.248	2.379.547	8%
Total Pasivos	2.798.414	2.724.023	3%
Patrimonio	3.749.093	3.191.050	17%
Patrimonio y Pasivos, Total	6.547.507	5.915.073	11%

Pasivos Corrientes

Los pasivos corrientes presentaron una disminución del 35%, equivalente a MMCLP 119.310. Esta variación se explica por menores otros pasivos financieros corrientes por MMCLP 54.506, asociado al prepago de obligaciones de división Perú. Así también, se registraron menores cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar por MMCLP 36.965 por pago de dividendos y menores pasivos por impuestos corrientes equivalentes a MMCLP 16.625, por una menor provisión por impuesto a la renta.

Pasivos no Corrientes

Aumenta un 8%, equivalente a MMCLP 193.701, principalmente por mayores pasivos por impuestos diferidos MMCLP 156.244 relacionado al reconocimiento de valor razonable semestral sobre propiedades de inversión. A este efecto se suman mayores otros pasivos financieros no corrientes MMCLP 39.228 por el efecto conversión sobre obligaciones con el público.

Patrimonio (en millones de CLP)

	sept-25	dic-24	Var Sept-25-Dic24
Capital Emitido	464.500	464.500	0%
Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	3.079.887	2.591.608	19%
Primas de Emisión	139.260	139.260	0%
Otras Reservas	28.430	(37.505)	(176%)
Participaciones no controladoras	37.017	33.187	12%
Total Patrimonio	3.749.094	3.191.050	17%

El Patrimonio aumenta en MMCLP 558.044 (+17%) principalmente por mayores Ganancias acumuladas generadas, compensado por pago de dividendos.

Razones

	sept-25	dic-24	Var Sept-25-Dic24
Razón de Liquidez	1,91	1,18	0,73
Razón Ácida	0,95	0,52	0,43
Razón de Endeudamiento	0,75	0,85	(0,10)
Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾ / Patrimonio	0,37	0,45	(0,08)
Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾ / EBITDA ⁽²⁾	2,81	3,78	(0,96)
EBITDA / Gastos Financieros ⁽³⁾	7,41	6,79	0,62
EBITDA / Ingresos Netos ⁽⁴⁾	80,2%	77,0%	3,3%
Pasivo Corriente / Pasivo Total	8,0%	12,6%	(4,6%)
Activos / Deuda Fin. No cte.+ Pas. Corrientes	3,86	3,33	0,53
Activos Libres ⁽⁵⁾ / Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾	4,18	3,72	0,46
Rentabilidad del Patrimonio ⁽⁶⁾	19,7%	11,4%	8,3%
Rentabilidad del Activo ⁽⁷⁾	11,0%	6,4%	4,6%
Rendimiento Activos Operacionales ⁽⁸⁾	17,7%	11,8%	5,9%
Utilidad por Acción ⁽⁹⁾	\$ 307,89	\$ 153,39	\$ 154,50

- (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 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 septiembre 2025 y diciembre 2024, respectivamente.
- (4) Corresponde al EBITDA sobre Ingresos Ordinarios, acumulados a septiembre 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 septiembre 2025 y diciembre 2024, sobre Patrimonio promedio (promedio lineal últimos 4 trimestres).
- (7) Corresponde a Utilidad del ejercicio 12 meses móviles acumulado a septiembre 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 septiembre 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 septiembre 2025 y diciembre 2024.

La razón de liquidez (Activos corrientes / Pasivos corrientes) incrementa desde 1,18 veces al cierre de diciembre 2024 a 1,91 veces en septiembre 2025, lo que corresponde a una variación positiva de 0,73 puntos, generada principalmente por menores pasivos corrientes asociado a 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 0,95 en septiembre 2025, debido a menores pasivos corrientes por prepago de créditos y mayor efectivo y efectivo equivalentes, asociado a mayor recaudación y menor caja en Diciembre 24 por pago de capital de obligaciones financieras.

La razón de endeudamiento (Pasivo Corriente + Pasivo no Corriente) / Patrimonio disminuye de 0,85 a 0,75 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 0,37 veces en septiembre 2025 por mayor patrimonio y menor deuda financiera neta asociada a prepago de obligaciones con bancos en división Perú.

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 2,81 veces en septiembre 2025,

asociado a mayor EBITDA 12 meses por consolidación de división 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 7,41 veces a septiembre 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 80,2% a septiembre 2025, por mayor crecimiento de ingresos ordinarios.

El indicador Pasivo Corriente sobre Pasivo Total disminuye a 8,0% en septiembre 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 3,86 veces a septiembre 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 4,18 en septiembre 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 19,7% a septiembre 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 división Perú.

Por su parte la Rentabilidad del activo, que corresponde a la utilidad 12 meses sobre el activo promedio crece a un 11% en septiembre 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 división 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 17,7% en septiembre 2025 debido a mayor utilidad 12 meses por reconocimiento de valor razonable semestral sobre propiedades de inversión y consolidación de utilidad de división Perú.

Finalmente, la Ganancia por acción básica en operaciones continuadas acumulada en los últimos 12 meses aumenta en \$154,50, alcanzando \$307,89 por acción a septiembre 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 división Perú.

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 septiembre de				Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de			
	2025	2024	Var.	%	2025	2024	Var.	%
Ingresos de actividades ordinarias	480.206	354.077	126.129	36%	164.099	119.547	44.552	37%
Costo de Ventas	(33.208)	(33.453)	245	-1%	(10.676)	(9.095)	(1.581)	17%
Ganancia Bruta	446.998	320.624	126.374	39%	153.423	110.452	42.971	39%
Gastos de administración	(64.403)	(49.686)	(14.717)	30%	(20.858)	(17.161)	(3.697)	22%
Otros ingresos, por función	471.211	123.780	347.431	281%	191	147	44	30%
Otros gastos, por función	(2.852)	(1.022)	(1.830)	179%	(1.895)	(145)	(1.750)	1.207%
Ingresos financieros	9.651	17.714	(8.063)	(46%)	3.347	9.676	(6.329)	(65%)
Costos financieros	(51.975)	(39.898)	(12.077)	30%	(16.589)	(14.070)	(2.519)	18%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos, utilizando el método de la participación	0	3.448	(3.448)	(100%)	0	1.986	(1.986)	(100%)
Diferencias de Cambio	(758)	(1.372)	614	(45%)	(89)	(2.238)	2.149	(96%)
Resultados por Unidades de Reajuste	(35.602)	(37.062)	1.460	(4%)	(7.217)	(11.185)	3.968	(35%)
Ganancia (Pérdida) antes de Impuesto	772.270	336.526	435.744	129%	110.313	77.462	32.851	42%
Gasto por impuestos a las ganancias	(195.856)	(99.906)	(95.950)	96%	(27.969)	(16.784)	(11.185)	67%
Ganancia (Pérdida) atribuible a part. no controladoras	2.975	1.533	1.442	94%	964	722	242	34%
Ganancia (Pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	573.439	235.087	338.352	144%	81.380	59.956	21.424	36%
EBITDA (1)	385.230	272.323	112.907	41%	133.363	93.810	39.553	42%

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

Análisis de Estado de Resultados del 3Q2025.

Ingresos Ordinarios

Al comparar el 3Q2025 respecto a 3Q2024, el aumento de los Ingresos Ordinarios de 37% equivalentes a MMCLP 44.552 está explicado por la consolidación de ingresos de división Perú, además de mayores ingresos por arriendo en Chile y Colombia asociado a mayores metros arrendados, reajuste de tarifas e indexación de los contratos de arriendo a la inflación de cada país, mejores ventas y mayores ingresos parking.

Costos de Ventas

Los costos de ventas aumentan respecto al 3Q2024 con una variación de MMCLP 1.581, relacionados a mayores contribuciones por recupero de valores de terrenos en el periodo anterior en división Chile y la consolidación de costos de división Perú. Lo explicado, es contrarrestado por menor gasto en seguros.

Ganancia Bruta

La Ganancia Bruta crece un 39% equivalente a MMCLP 42.971 versus el mismo periodo del año anterior. Explicada por mayores ingresos ordinarios, asociados a la consolidación de ingresos de división Perú, sumados a mayores ingresos por arriendo en Chile y Colombia relacionados a mayores metros arrendados, reajuste de tarifas e indexación de los contratos de arriendo a la inflación de cada país, mayores ventas y mayores ingresos parking.

Gastos de Administración

El 3Q2025 aumenta en MMCLP 3.697 (+22%) respecto al 3Q2024, explicado por la consolidación de división Perú en Diciembre 2024 y mayores beneficios a los empleados, lo que está parcialmente compensado por menor resultado por provisión de incobrables.

EBITDA

El EBITDA del 3Q2025 registra un aumento de 42% equivalente a MMCLP 39.553 respecto al 3Q2024, que está explicado mayoritariamente por el aumento de ingresos ordinarios, asociados a la consolidación de ingresos de división Perú, sumado a mayores ingresos por arriendo en Chile y Colombia debido a mayores metros arrendados, reajuste de tarifas e indexación de los contratos de arriendo a la inflación de cada país, mejores ventas y mayores ingresos parking. La eficiencia operacional medida como EBITDA sobre Ingresos Ordinarios fue 81,3%.

Costos Financieros

En el 3Q2025 los costos financieros aumentan en MMCLP 2.519 (+30%) respecto al mismo período del año anterior, por la consolidación de deuda de división Perú, compensado por menores costos por menores obligaciones con bancos en división Colombia.

Ingresos Financieros

En el 3Q2025 los ingresos financieros disminuyen en MMCLP -6.329 (-65%) respecto al 3Q2024 debido a menor Efectivo y efectivo equivalen disponible promedio para inversión.

Diferencias en Cambio

En el 3Q2025 las diferencias en cambio generan una variación de MMCLP 2.149, principalmente por efecto favorable de tipo de cambio dólar sobre disponible en dólares y 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 3Q2025 genera un menor gasto de MMCLP 3.968 respecto al mismo periodo año anterior mayormente por la menor variación de la UF sobre la deuda de 0,56% en 3Q2025 vs 0,90% en 3Q2024.

Ganancia atribuible a los Propietarios de la Controladora

Se reportó una mayor ganancia equivalente a MMCLP 21.424 respecto al 3Q2024. Este aumento se explica por el crecimiento de los ingresos ordinarios por MMCLP 44.552 asociados a la consolidación de división Perú, además de mayores ingresos por arriendo en Chile y Colombia por mayores metros arrendados, reajuste de tarifas e indexación de los contratos de arriendo a la inflación de cada país, mayores ventas y mayores ingresos parking. Lo explicado se compensa por mayor gasto por impuestos por MMCLP 11.185 relacionados a una mayor base imponible, menores ingresos financieros por MMCLP 6.329 debido a la menor caja disponible para inversión y mayores gastos de administración que se explican por la consolidación de división Perú en Diciembre 2024, neto de menor resultado por provisión de incobrables a nivel regional.

Análisis de Estado de Resultados Acumulado.

Ingresos Ordinarios

Al comparar el año 2025 respecto al año anterior, el aumento de los Ingresos Ordinarios de 36% equivalentes a MMCLP 126.129 está explicado por la consolidación de ingresos de división Perú, además de mayores ingresos por arriendo en Chile y Colombia debido a mayores metros arrendados, reajuste de tarifas e indexación de los contratos de arriendo a la inflación de cada país, mayores ventas y mayores ingresos parking.

Costos de Ventas

Los costos de ventas disminuyen levemente, equivalente a MMCLP 245 (-1%) por menores costos de omnicanalidad, menores costos de desmantelamiento por término de contrato con socios comerciales y menores otros costos de operación ligados a la puesta en marcha de MP Cali, lo indicado anteriormente es compensado por la consolidación de costos de división Perú.

Ganancia Bruta

Para el 2025 la Ganancia Bruta registra un aumento de 39% equivalente a MMCLP 126.374 respecto al año 2024. Este aumento se explica por la consolidación de ingresos de división Perú, además de mayores ingresos por arriendo en Chile y Colombia debido a mayores metros arrendados, reajuste de tarifas e indexación de los contratos de arriendo a la inflación de cada país, mayores ventas y mayores ingresos parking.

Gastos de Administración

Se registra un aumento en gastos de administración equivalentes a MMCLP 14.717 (+30%) respecto al año anterior, explicados principalmente por la consolidación de gastos de división Perú desde diciembre 2024, sumado a mayor gasto en beneficio a los empleados y patentes, que están compensados parcialmente por menor gasto en provisión de incobrables.

EBITDA

El EBITDA 2025 registra un aumento de 41% equivalente a MMCLP 112.907 respecto al año anterior, este crecimiento se explica por el crecimiento de los ingresos ordinarios que están impulsados por la consolidación de ingresos de la división Perú, junto con mayores ingresos por arriendo en Chile y Colombia debido a mayores metros arrendados, reajuste de tarifas e indexación de los contratos de arriendo a la inflación de cada país, mayores ventas y mayores ingresos parking. La eficiencia operacional medida como EBITDA sobre Ingresos Ordinarios fue 80,2%.

Costos Financieros

En el 2025 aumentan en MMCLP 12.077 (+30%) respecto al año anterior, por consolidación de deuda de división Perú, parcialmente compensado por menor costo asociado a menores obligaciones con bancos en división Colombia.

Ingresos Financieros

En el 2025 los ingresos financieros disminuyen MMCLP -8.063 respecto al año anterior debido a menor Efectivo y efectivo equivalen disponible promedio para inversión.

Otros Ingresos

El 2025 presenta mayores otros ingresos por MMCLP 347.431 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 una variación positiva de MMCLP 614 versus año anterior, debido a efecto favorable de tipo de cambio dólar sobre partidas de activo.

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 menor gasto de MMCLP 1.460 versus el año anterior, que se explica principalmente por menor variación de la UF de 2,78% en 2025 vs 3,05% en 2024, parcialmente compensado por mayor deuda promedio en UF durante el año 2025.

Ganancia atribuible a los Propietarios de la Controladora

El año 2025 la ganancia atribuible a los propietarios crece en MMCLP 338.352. Esto se explica por mayores otros ingresos equivalentes a MMCLP 347.431 asociados al mayor crecimiento del efecto de valuación al valor razonable de las propiedades de inversión. Adicionalmente, este resultado incorpora el efecto positivo del crecimiento de los ingresos ordinarios, impulsados por la consolidación de la división Perú desde diciembre de 2024 y un mayor desempeño operacional en las distintas líneas de negocio. Lo anterior es compensado por mayores gastos de administración por MMCLP 14.717 asociados a la

consolidación de gastos de división Perú desde diciembre 2024, sumado a mayor gasto en beneficio a los empleados y patentes, neto de menor gasto en provisión de incobrables.

4. – ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

Flujo Efectivo (en millones de CLP).

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre		
	2025	2024	Var Sept-25-Jun-24
De la Operación	305.726	192.628	59%
De Inversión	(52.206)	(45.589)	15%
De Financiamiento	(222.645)	255.906	(187%)
Incremento (Decremento) Neto en Efectivo y Equivalentes al Efectivo	30.875	402.944	(92%)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	3.313	(3.462)	(196%)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo, Saldo Inicial	179.174	202.016	(11%)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo, Saldo Final	213.362	601.497	(65%)

De la Operación:

Las actividades de la operación generaron un flujo positivo de MMCLP 305.726 mayor en un 59% (variación de MMCLP 113.098) al obtenido a septiembre 2024, esto se explica por mayores cobros operacionales propios del negocio MMCLP 188.212, parcialmente compensado por mayor pago por proveedores comerciales MMCLP -18.644, mayores otros pagos -29.192 asociado a mayor pago de IVA y mayores desembolsos por impuesto a las ganancias MMCLP -22.912.

De Inversión:

Las actividades de inversión durante 2025 han generado un flujo negativo de MMCLP -52.206, mayor a septiembre 2024 (variación de MMCLP -6.617), que se explica por menores intereses ganados MMCLP -7.184, sumado a menores ingresos vinculados a terreno vendido el 2024 MMCLP -5.401, mayores pagos por compras de activos de intangibles MMCLP -1.605, que se compensan parcialmente por menores desembolsos asociados a compras de propiedades de inversión MMCLP 8.292.

De Financiamiento

Las actividades de financiamiento originaron un flujo negativo de MMCLP -222.645, que comparado con el mismo periodo año anterior genera una variación negativa de MMCLP -478.551, que se explica principalmente por menores importes por emisión de acciones incurrida el año 2024 MMCLP -308.426, menores entradas por menor colocación de bonos MMCLP -107.568 de series AD y AE colocados el año anterior y mayores dividendos pagados MMCLP -29.468.

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

(iv) Estamos expuestos a incurrir en riesgos que puedan impactar de forma directa en las personas y activos físicos.

Operamos con un importante número de instalaciones físicas necesarias para la conducción de nuestro negocio, que están expuestas a la ocurrencia de eventos internos o externos que podrían ocasionar un eventual daño a las personas (clientes, colaboradores internos, proveedores, contratistas, entre otros) y/o perjudicar nuestra operatividad, tales como: incendios, desastres naturales (inundaciones, sismos, lluvias excesivas) y asaltos, saqueos y manifestaciones violentas, entre otros.

Principales acciones de mitigación:

- Cumplimiento de nuestros estándares definidos para la construcción y seguridad física, tales como: sistemas antisísmicos, protección contra incendios, manual de gestión de crisis, infraestructura y tecnología de seguridad.
- Los riesgos asociados al impacto directo en personas los mitigamos a través de su oportuna identificación y la eliminación de peligros en nuestras operaciones, basados en un programa de seguridad y salud ocupacional.
- Además, contamos con un plan de mantenimiento de equipos, cuyo cumplimiento y resultados son monitoreados de forma permanente para asegurar su óptimo funcionamiento.
- Con relación al impacto sobre nuestros activos, esta gestión se externaliza a través de compañías de seguros de primer nivel, con la contratación de pólizas de seguros que cubren nuestros riesgos operativos de las propiedades de inversión (centros urbanos en operación y construcción) y los flujos de ingresos asociados a estos.

(v) Cambio Climático: aumento de la temperatura promedio.

Adquirimos un compromiso activo asociado al cuidado del medioambiente, producto de la relevancia que han tomado a nivel mundial los impactantes efectos del cambio climático. En detalle, establecimos un acuerdo con Alianza para la Acción Climática (ACA Chile) para alcanzar la huella de carbono neutralidad en nuestras operaciones.

Asimismo, implementamos herramientas para conocer y prepararnos ante los riesgos asociados al cambio climático. Así, continuamos el análisis bajo la metodología Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) para identificar y evaluar distintos riesgos asociados al cambio climático.

Dentro de los principales riesgos detectados determinamos el aumento de la temperatura promedio, cuyo indicador más relevante es grados-día sobre 20°C, y las lluvias extremas.

(vi) Cambios en el comportamiento del consumidor.

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

(vii) Ciberataques. Estamos expuestos a sufrir daños en nuestra red tecnológica, pérdidas o alteración de información, o brechas de seguridad.

Enfrentamos el riesgo de que terceros traten de vulnerar nuestros sistemas, o los sistemas de nuestros proveedores tecnológicos, para acceder a información confidencial de la compañía, clientes o proveedores, o con el propósito de interrumpir, tomar control, inutilizar, alterar o destruir el entorno y/o infraestructura tecnológica. Una vulneración de los sistemas de seguridad de la información podría dañar gravemente la reputación de la compañía e impactar en nuestros futuros ingresos.

Gestionamos la integridad, confidencialidad y disponibilidad de nuestra información para minimizar los efectos de una posible interrupción del servicio, apoyándonos en empresas especializadas en la materia.

Para ello, periódicamente estas realizan evaluaciones de seguridad y vulnerabilidades, buscando adecuar nuestras capacidades para levantar alertas, tomar acciones preventivas y controlar el acceso a la información, incluidas las plataformas tecnológicas y los servicios expuestos a Internet.

De forma continua gestionamos la protección y actualización de seguridad de la información en nuestros equipos computacionales, con el objetivo de no tener pérdida de la misma en caso de algún incidente.

Además, realizamos inducciones de seguridad de la información a los nuevos colaboradores y concientización permanente en temas emergentes y contingentes relacionados con ciberseguridad.

4. Riesgos de Cumplimiento

(viii) Los cambios de normativas legales podrían impactarnos directamente.

En Mallplaza trabajamos regidos por las leyes vigentes de cada uno de los países donde operamos. Por ende, un eventual cambio en el marco normativo vigente o en la interpretación de las autoridades regulatorias y/o tribunales en materias laborales, de libre competencia, regulación urbana, protección al consumidor, entre otras, podría afectar nuestros ingresos o costos. Al respecto, realizamos un seguimiento constante a las normativas vigentes y sus cambios en las mismas. Las distintas áreas de nuestra compañía que están involucradas las analizan, con el fin de anticiparnos y, así, asegurar el cumplimiento de la forma más eficiente posible.

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

Nuestras operaciones podrían verse enfrentadas a contingencias judiciales, 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

(x) Dependemos del recurso humano para hacer crecer nuestro negocio. Por eso, el atraer, desarrollar y retener al mejor talento es un constante desafío.

Dependemos de la experiencia y conocimiento de nuestros ejecutivos y colaboradores para mejorar nuestra operación y ejecutar de forma satisfactoria nuestros planes de inversión. En este sentido, requerimos de una potente dinámica para atraer y retener talento calificado, dado que su fuga podría impactar nuestra capacidad para competir efectivamente y continuar creciendo.

Contamos con procesos de desarrollo y retención del talento establecidos, cuyos resultados son monitoreados continuamente. Además, disponemos de becas de estudio, ofrecemos beneficios que permiten compatibilizar la vida laboral con la personal, trabajo remoto y “el programa Yo Elijo” (días adicionales a las vacaciones legales).