



ANÁLISIS RAZONADO
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE 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 las marcas Mallplaza en Chile, Perú y Colombia y Open en Perú, que totalizan 2.352.000 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 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 1.458.000 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 31 de diciembre, la superficie arrendable totaliza 617.000 m² 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 31 de diciembre, la superficie arrendable en Colombia asciende a 277.000 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 se estima en 31,9% en Chile, 19,4% en Perú y un 4,2% 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. participa bajo la marca Autoplaza

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

ubicada en los centros comerciales de la cadena en Chile, así también en NQS Colombia y Salón Motorplaza, ubicada en cuatro centros comerciales en Perú.

2.- ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

a) Activos (en millones de CLP)

	dic-25	dic-24	Var Dic-25-Dic24
Activos corrientes	472.143	405.013	17%
Activos no corrientes	7.111.500	5.510.060	29%
Total Activos	7.583.643	5.915.073	28%

Activos Corrientes

Los activos corrientes aumentaron en un 17%, equivalente a MMCLP² 67.130, que se explica principalmente por un mayor saldo en efectivo y equivalentes al efectivo ascendente a MMCLP 89.118, debido a una mayor recaudación, neta del pago de obligaciones financieras con bancos, sumado a mayores deudores comerciales MMCLP 11.312 explicado por traspaso de cuentas al corto plazo, contrarrestado por mayores cobros a clientes y mayores activos por impuestos corrientes MMCLP 9.891 asociado a mayores impuestos por recuperar. Lo anterior, es compensado por MMCLP -44.766 por menores activos mantenidos para la venta, explicado por traspaso a propiedades de inversión en división Chile.

Activos no Corrientes

Los activos no corrientes crecen un 29% respecto a diciembre 2024, con una variación equivalente a MMCLP 1.601.440, principalmente asociado a mayores Propiedades de Inversión correspondientes a MMCLP 1.605.340, asociado a reconocimiento de valor razonable de propiedades de inversión, lo que es compensado parcialmente por menores activos por impuestos diferidos MMCLP -10.499 explicados por menores pérdidas tributarias.

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:

² MMCLP. Millones de pesos chilenos.

- 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.

El valor de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025 es MMCLP 6.961.880, representando un 92% del total de activos consolidados de Plaza S.A.

b) Pasivos (en millones de CLP)

	dic-25	dic-24	Var Dic-25- Dic24
Pasivos corrientes	307.107	344.476	(11%)
Pasivos no corrientes	2.751.983	2.379.547	16%
Total Pasivos	3.059.090	2.724.023	12%
Patrimonio	4.524.553	3.191.050	42%
Patrimonio y Pasivos, Total	7.583.643	5.915.073	28%

Pasivos Corrientes

Los pasivos corrientes presentaron una disminución del 11%, equivalente a MMCLP - 37.369. Esta variación se explica por menores otros pasivos financieros corrientes por MMCLP- 57.354, asociado al prepago de obligaciones de división Perú, sumado a menores pasivos por impuestos corrientes MMCLP -5.791 relacionados a una menor provisión por impuesto a la renta. Lo anterior, es contrarrestado por mayores dividendos por pagar MMCLP 26.136.

Pasivos no Corrientes

Aumenta un 16%, equivalente a MMCLP 372.436, principalmente por mayores pasivos por impuestos diferidos MMCLP 355.823 relacionado al reconocimiento de valor razonable sobre propiedades de inversión. A este efecto se suman mayores otros pasivos financieros no corrientes MMCLP 19.094 por variación de la UF sobre obligaciones con el público.

Patrimonio (en millones de CLP)

	dic-25	dic-24	Var Dic-25- Dic24
Capital Emitido	464.500	464.500	0%
Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	3.887.986	2.591.608	50%
Primas de Emisión	139.260	139.260	0%
Otras Reservas	(8.842)	(37.505)	(76%)
Participaciones no controladoras	41.649	33.187	25%
Total Patrimonio	4.524.553	3.191.050	42%

El Patrimonio aumenta en MMCLP 1.333.503 (+42%) principalmente por mayores Ganancias acumuladas generadas, compensado por pago de dividendos.

Razones

	dic-25	dic-24	Var Dic-25-Dic24
Razón de Liquidez	1,54	1,18	0,36
Razón Ácida	0,87	0,52	0,35
Razón de Endeudamiento	0,68	0,85	(0,17)
Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾ / Patrimonio	0,29	0,45	(0,16)
Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾ / EBITDA ⁽²⁾	2,49	3,78	(1,29)
EBITDA / Gastos Financieros ⁽³⁾	7,74	6,79	0,95
EBITDA / Ingresos Netos ⁽⁴⁾	80,5%	77,0%	3,5%
Pasivo Corriente / Pasivo Total	10,0%	12,6%	(2,6%)
Activos / Deuda Fin. No cte.+ Pas. Corrientes	4,31	3,33	0,98
Activos Libres ⁽⁵⁾ / Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾	5,18	3,72	1,45
Rentabilidad del Patrimonio ⁽⁶⁾	38,0%	11,4%	26,6%
Rentabilidad del Activo ⁽⁷⁾	21,7%	6,4%	15,3%
Rendimiento Activos Operacionales ⁽⁸⁾	32,7%	11,8%	20,9%
Utilidad por Acción ⁽⁹⁾	\$ 653,43	\$ 153,39	\$ 500,04

(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 diciembre 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 diciembre 2025 y diciembre 2024, respectivamente.

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

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

La razón de liquidez (Activos corrientes / Pasivos corrientes) incrementa desde 1,18 veces al cierre de diciembre 2024 a 1,54 veces en diciembre 2025, lo que corresponde a una variación positiva de 0,36 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 0,87 en diciembre 2025, debido a mayor efectivo y equivalentes al efectivo, asociado a mayor recaudación, neta del pago de obligaciones financieras con bancos.

La razón de endeudamiento (Pasivo Corriente + Pasivo no Corriente) / Patrimonio disminuye de 0,85 a 0,68 veces, debido a un mayor incremento de patrimonio asociado principalmente a mayores resultados acumulados por sobre los pasivos totales. Adicionalmente, la relación Deuda financiera neta sobre Patrimonio baja desde 0,45 veces en diciembre 2024 a 0,29 veces en diciembre 2025 por mayor patrimonio, mayor efectivo y equivalentes al efectivo, asociado a mayor recaudación, neta del pago de obligaciones financieras 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 2,49 veces en diciembre 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 7,74 veces a diciembre 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 80,5% a diciembre 2025, por mayor crecimiento de ingresos ordinarios.

El indicador Pasivo Corriente sobre Pasivo Total disminuye a 10,0% en diciembre 2025 versus 12,6% en diciembre 2024 por mayor pasivo total, principalmente por mayores pasivos por impuestos diferidos asociado a reconocimiento de valor razonable sobre propiedades de inversión.

La razón Activos sobre Deuda financiera no corriente + Pasivos Corrientes aumentó desde 3,33 a 4,31 veces a diciembre 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 5,18 en diciembre 2025, explicado principalmente por mayores propiedades de inversión por reconocimiento de valor razonable 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 38,0% a diciembre 2025 mayor al 11,4% registrado en diciembre 2024 debido a mayor utilidad 12 meses por reconocimiento de valor razonable 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 21,7% en diciembre 2025 versus un 6,4% en diciembre 2024, debido a mayor utilidad 12 meses por reconocimiento de valor razonable 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 32,7% en diciembre 2025 debido a mayor utilidad 12 meses por reconocimiento de valor razonable 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 \$500,04, alcanzando \$653,43 por acción a diciembre 2025, mientras que a diciembre 2024 fue de \$153,39, principalmente por mayor resultado 12 meses asociado a reconocimiento de valor razonable 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 doce meses terminados al 31 de diciembre de				Por los tres meses terminados al 31 de diciembre de			
	2025	2024	Var.	%	2025	2024	Var.	%
Ingresos de actividades ordinarias	653.911	494.605	159.306	32%	173.705	140.529	33.176	24%
Costo de Ventas	(39.056)	(44.769)	5.713	-13%	(5.848)	(11.316)	5.468	(48%)
Ganancia Bruta	614.855	449.836	165.019	37%	167.857	129.213	38.644	30%
Gastos de administración	(92.237)	(71.311)	(20.926)	29%	(27.834)	(21.626)	(6.208)	29%
Otros ingresos, por función	1.448.943	162.507	1.286.436	792%	977.732	38.727	939.005	2.425%
Otros gastos, por función	(3.510)	(5.158)	1.648	(32%)	(659)	(4.136)	3.477	(84%)
Ingresos financieros	13.960	24.952	(10.992)	(44%)	4.309	7.239	(2.930)	(40%)
Costos financieros	(67.947)	(55.856)	(12.091)	22%	(15.972)	(15.958)	(14)	0%
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos, utilizando el método de la participación	0	4.509	(4.509)	(100%)	0	1.061	(1.061)	(100%)
Diferencias de Cambio	(1.236)	14.924	(16.160)	(108%)	(478)	16.296	(16.774)	(103%)
Resultados por Unidades de Reajuste	(43.825)	(53.233)	9.408	(18%)	(8.223)	(16.171)	7.948	(49%)
Ganancia (Pérdida) antes de Impuesto	1.869.003	471.170	1.397.833	297%	1.096.732	134.645	962.087	715%
Gasto por impuestos a las ganancias	(428.024)	(129.711)	(298.313)	230%	(232.167)	(29.804)	(202.363)	679%
Ganancia (Pérdida) atribuible a part. no controladoras	9.967	5.525	4.442	80%	6.992	3.994	2.998	75%
Ganancia (Pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	1.431.012	335.934	1.095.078	326%	857.573	100.847	756.726	750%
EBITDA (1)	526.228	380.637	145.591	38%	140.998	108.313	32.685	30%

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

Análisis de Estado de Resultados del 4Q2025.

Ingresos Ordinarios

Al comparar el 4Q2025 respecto a 4Q2024, el aumento de los Ingresos Ordinarios de 24% equivalentes a MMCLP 33.176 está explicado por la consolidación de ingresos de división Perú desde diciembre 2024, 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 y mejores ventas.

Costos de Ventas

Los costos de ventas disminuyen respecto al 4Q2024 con una variación de MMCLP 5.468, relacionados a mayor recupero de gastos comunes.

Ganancia Bruta

La Ganancia Bruta crece un 30% equivalente a MMCLP 38.644 versus el mismo periodo del año anterior, explicada por mayores ingresos ordinarios, asociados a la consolidación de ingresos de división Perú desde diciembre 2024, 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.

Gastos de Administración

El 4Q2025 aumenta en MMCLP 6.208 (+29%) respecto al 4Q2024, explicado por la consolidación de división Perú en Diciembre 2024 y mayor gasto por bonos e incentivos, lo que es compensado parcialmente por menor gasto en provisión de incobrables.

EBITDA

El EBITDA del 4Q2025 registra un aumento de 30% equivalente a MMCLP 32.685 respecto al 4Q2024, que está explicado mayoritariamente por el aumento de ingresos ordinarios, asociados a la consolidación de ingresos de división Perú desde diciembre 2024, 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 y mejores ventas. La eficiencia operacional medida como EBITDA sobre Ingresos Ordinarios fue 81,2%.

Otros Ingresos, por función

En el 4Q2025 los otros ingresos aumentan en MMCLP 939.005 respecto al 4Q2024 debido al mayor crecimiento del efecto valuación al valor razonable de las propiedades de inversión.

Otros Gastos, por función

En el 4Q2025 los otros gastos por función decrecen en MMCLP 3.477 (84%) respecto al mismo periodo del año anterior, explicado por efecto no recurrente registrado 4Q2024 asociado a la adquisición de activos inmobiliarios en Perú.

Ingresos Financieros

En el 4Q2025 los ingresos financieros disminuyen en MMCLP 2.930 (40%) respecto al 4Q2024 debido a menor Efectivo y efectivo equivalente promedio disponible para inversión.

Diferencias en Cambio

En el 4Q2025 las diferencias en cambio generan una variación de MMCLP -16.774, principalmente por menores activos por cobrar en USD y apreciación del peso chileno frente al dólar estadounidense.

Resultado por Unidades de Reajuste

El 4Q2025 genera una menor pérdida en resultado en unidades de reajuste por MMCLP 7.948 respecto al mismo periodo año anterior, mayormente explicado por la menor variación de la UF sobre la deuda de 0,61% en 4Q2025 vs 1,34% en 4Q2024.

Ganancia atribuible a los Propietarios de la Controladora

Se reportó una mayor ganancia equivalente a MMCLP 756.726 respecto al 4Q2024. Este aumento está dado por un crecimiento en los ingresos ordinarios que ascienden a MMCLP 33.176, explicados por la consolidación de ingresos de división Perú desde diciembre 2024, 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 y mejores ventas. Lo anterior, se compensa por mayor gasto por impuestos por MMCLP 202.363 relacionados al mayor impuesto diferido por el crecimiento del efecto de valuación al valor razonable de las propiedades de inversión, y mayor gasto por diferencia de cambio MMCLP -16.774 principalmente por menores cuentas por cobrar en USD y apreciación del peso chileno frente al dólar estadounidense. Adicional a lo indicado, existe un mayor resultado no operacional, impulsado por los mayores otros ingresos por función MMCLP 939.005, asociado al mayor crecimiento de la valuación al valor razonable de las propiedades de inversión.

Análisis de Estado de Resultados Acumulado.

Ingresos Ordinarios

Al comparar el año 2025 respecto al año anterior, el aumento de los Ingresos Ordinarios de 32% equivalentes a MMCLP 159.306 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 en MMCLP 5.713 (-13%), explicados por un mayor recupero de gastos comunes, que es compensado parcialmente por mayores costos en contribuciones, así como en los costos relacionados a la operación de parking y en contratos de mantención y servicios.

Ganancia Bruta

Para el 2025 la Ganancia Bruta registra un aumento de 37% equivalente a MMCLP 165.019 respecto al año 2024. Este aumento se explica 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 y mayores ventas.

Gastos de Administración

Se registra un aumento en gastos de administración por MMCLP 20.926 (+29%) 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 38% equivalente a MMCLP 145.591 respecto al año anterior, este crecimiento se explica por el crecimiento de los ingresos ordinarios que están impulsados por la consolidación de ingresos de división Perú desde diciembre 2024, 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 y mejores ventas. La eficiencia operacional medida como EBITDA sobre Ingresos Ordinarios fue 80,5%.

Costos Financieros

En el 2025 aumentan en MMCLP 12.091 (+22%) respecto al año anterior, por consolidación de deuda de división Perú y mayor devengo de intereses de obligaciones con el público, lo que está parcialmente compensado por menor costo asociado a menores obligaciones con bancos en división Colombia.

Ingresos Financieros

En el 2025 los ingresos financieros disminuyen MMCLP -10.992 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 1.286.436 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 negativa de MMCLP -16.160 versus año anterior, debido a menores activos por cobrar en USD y apreciación del peso chileno frente al dólar estadounidense.

Resultado por Unidades de Reajuste

El año 2025 genera un menor gasto por unidades de reajuste de MMCLP 9.408 versus el año anterior, que se explica principalmente por menor variación de la UF de 3,41% en 2025 vs 4,42% 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 1.095.078. Esto se explica por el crecimiento de los ingresos ordinarios, impulsados por la consolidación de la división Perú desde diciembre de 2024 y un mejor desempeño en las divisiones Chile y Colombia, sumado a un mayor ingreso por parking. Lo anterior es compensado por mayores impuestos a las ganancias, equivalentes a MMCLP -298.313 debido al mayor impuesto

diferido relacionado al crecimiento del efecto de valuación al valor razonable de las propiedades de inversión y mayores gastos de administración por MMCLP 20.926 asociados a la consolidación de gastos de división Perú, sumado a mayor gasto en beneficio a los empleados y patentes, neto de menor gasto en provisión de incobrables. Adicional a lo anterior se registra un aumento en el resultado no operacional asociado a mayores otros ingresos equivalentes a MMCLP 1.286.436 asociados al mayor crecimiento del efecto de 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 doce meses terminados al 31 de diciembre		
	2025	2024	Var Dic-25-Dic-24
De la Operación	441.135	300.822	47%
De Inversión	(90.950)	(450.303)	(80%)
De Financiamiento	(261.189)	126.999	(306%)
Incremento (Decremento) Neto en Efectivo y Equivalentes al Efectivo	88.996	(22.484)	(496%)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	121	(358)	(134%)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo, Saldo Inicial	179.174	202.016	(11%)
Efectivo y Equivalentes al Efectivo, Saldo Final	268.291	179.174	50%

De la Operación:

Las actividades de la operación generaron un flujo positivo de MMCLP 441.135 mayor en un 47% (variación de MMCLP 140.313) al obtenido a diciembre 2024, esto se explica por mayores cobros operacionales propios del negocio MMCLP 344.217, parcialmente compensado por mayor pago por proveedores comerciales MMCLP -134.817, mayores otros pagos -32.455 asociado a mayor pago de IVA y mayores desembolsos por impuesto a las ganancias MMCLP -27.423.

De Inversión:

Las actividades de inversión durante 2025 han generado un flujo negativo de MMCLP -90.950, menor a diciembre 2024 (variación de MMCLP 359.353), que se explica por menores desembolsos por efecto no recurrente en el año anterior, asociado al pago incurrido para la toma de control de negocios inmobiliarios en Perú MMCLP 400.380 lo que es compensado parcialmente por mayores desembolsos asociados a compras vinculadas a las propiedades de inversión MMCLP -24.379 y menores intereses recibidos por MMCLP -10.246.

De Financiamiento

Las actividades de financiamiento originaron un flujo negativo de MMCLP -261.189, que comparado con el mismo periodo año anterior genera una variación negativa de MMCLP -388.188, 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, compensado con menores dividendos pagados MMCLP 17.252.

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).