



ANÁLISIS RAZONADO
ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INTERMEDIOS
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2016
PLAZA S.A.

CONTENIDO

- 1) Análisis de Mercado
- 2) Análisis del Estado de Situación Financiera
- 3) Análisis del Estado de Resultados por Función
- 4) Análisis del Estado de Flujo de Efectivo Directo
- 5) Análisis de Riesgo de Mercado

1. - ANÁLISIS DE MERCADO

Descripción y análisis de los negocios

Plaza S.A. es el holding que agrupa las sociedades que construyen, administran, explotan y arriendan los locales y espacios publicitarios de los 15 centros comerciales Mall Plaza en Chile. Entre sus arrendatarios destaca una oferta diversificada de productos y servicios, siendo relevantes las tiendas por departamentos, tiendas especializadas, entretenimiento y cultura, salas de cine, juegos para niños, bibliotecas Viva, restaurantes y comida rápida, supermercados, venta de automóviles, salud y educación. También se incluye el arriendo de espacios para publicidad en sus centros comerciales. Estas operaciones alcanzan a 1.213.000 m² arrendables.

Adicionalmente, Plaza S.A. administra 3 centros comerciales en Perú pertenecientes a Aventura Plaza S.A., de la cual posee un 33,33% de su propiedad. Estos malls totalizan 169.000 m² arrendables en conjunto y están ubicados en las ciudades de Callao, Arequipa y Trujillo.

Por último, Plaza S.A. a través de su filial Mall Plaza Colombia S.A.S., dueña en un 98,6% de la sociedad Centro Comercial El Castillo Cartagena S.A.S., administra un centro comercial de 26.000 m² arrendables ubicado en la ciudad de Cartagena de Indias. En diciembre 2014, Mall Plaza Colombia adquirió un terreno en la ciudad de Barraquilla que incluye una tienda Homecenter de 14.000 m², donde inició la construcción de un centro comercial. Adicionalmente, en el segundo semestre de 2015, Mall Plaza Colombia comenzó la construcción de un centro comercial en la ciudad de Manizales.

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

Las operaciones consolidadas que administra Plaza S.A. alcanzan a 19 centros comerciales, distribuidos en Chile, Perú y Colombia, totalizando una superficie arrendable de 1.421.000 m².

Descripción y análisis del sector industrial

- a) La Competencia: De acuerdo a estudios realizados en hogares y en los distintos centros comerciales, los principales actores que compiten con Plaza S.A. son los centros comerciales en sus distintos formatos, tales como malls, power centers, strip centers, y el comercio tradicional ubicados en las localidades donde están los centros comerciales de Mall Plaza.
- b) Su participación relativa y evolución: Su participación de mercado en el comercio minorista se estima en 7,0%. Para determinar dicha participación, se consideran las ventas totales efectuadas dentro de los centros comerciales Mall Plaza, excluyendo ventas en los sectores automotriz, supermercado, tienda hogar y salud, y se comparan con una estimación del comercio minorista en dichos rubros. En el sector venta de automóviles nuevos, Plaza S.A. participa a través de los locales de sus filiales

Autoplaza S.A. y Motorplaza S.A., ubicados en los malls de la cadena en Chile y Perú, respectivamente.

2.- ANÁLISIS DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

a) Activos (en millones de \$)

	sep-16	dic-15	Var Sep16-Dic15
Activos corrientes	104.282	135.826	(23%)
Activos no corrientes	2.472.636	2.384.701	4%
Total Activos	2.576.918	2.520.527	2%

Activos Corrientes

La disminución del 23% en los Activos Corrientes, equivalente a MM\$ 31.544, se debe principalmente a menores Deudores Comerciales y Otras cuentas por Cobrar corrientes por MM\$ 28.017 vinculado a la estacionalidad de las cuentas por cobrar del mes de Diciembre 2015, además de cobro de seguro asociado al siniestro de marzo 2015 en Mall Plaza Copiapó y a menor Efectivo y equivalentes al efectivo por MM\$ 5.362 producto del pago de créditos y obligaciones financieras (Bono Serie G y primera cuota Bono Serie I), compensado parcialmente por mayores Otros Activos no financieros corriente por MM\$ 2.561 relacionado principalmente a pago de pólizas de seguro correspondiente al año 2016.

Activos no Corrientes

Los Activos no Corrientes crecieron un 4%, equivalente a MM\$ 87.935, lo que se explica principalmente por mayores inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación por MM\$ 41.684, fundamentalmente por revalorización a valor justo de la inversión en la empresa asociada en Perú generada por proceso de escisión de Aventura Plaza S.A. en julio pasado. Adicionalmente, aumentan las inversiones en propiedades de inversión en MM\$ 37.771, principalmente por los avances en los proyectos Mall Plaza Los Domínicos y Mall Plaza Arica en Chile y Mall Plaza Manizales y Mall Plaza Barranquilla en Colombia, además de inversiones relevantes en ampliaciones en malls en operación, asociados al plan de inversiones de la compañía.

Propiedades de Inversión a Valor Justo

De acuerdo a lo señalado en la NIIF 1, Plaza S.A. optó por valorizar las propiedades de inversión a su valor justo y utilizar ese valor como costo atribuido a la fecha de convergencia al 01 de enero de 2009. Desde la conversión a IFRS en adelante se ha aplicado el modelo del costo, por lo que este valor se ha depreciado linealmente de forma mensual, no revalorizándose a valor justo período a período en el Estado de Resultados. El valor de las propiedades de inversión al 30 de Septiembre de 2016 es MM\$ 2.355.336, representando un 91,4% del total de activos consolidados de Plaza S.A.

MM\$. Millones de pesos chilenos.

Pasivos (en millones de \$)

	sep-16	dic-15	Var Sep16- Dic15
Pasivos corrientes	165.370	166.479	(1%)
Pasivos no corrientes	1.051.575	1.099.141	(4%)
Patrimonio	1.359.973	1.254.907	8%
Patrimonio y Pasivos, Total	2.576.918	2.520.527	2%

Pasivos Corrientes

Los Pasivos Corrientes disminuyeron en un -0,7% equivalente a MM\$ -1.109, principalmente por menores cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar por MM\$ 42.558, asociado a pago de dividendos efectuado en Abril 2016 y por pago de acreedores correspondientes principalmente a construcción de los proyectos Los Domínicos (Chile) y Manizales (Colombia), obras en Copiapó, además de menores pasivos por impuestos corrientes por MM\$ 1.812 y menores provisiones corrientes por beneficios a los empleados por MM -1.267. Lo anterior es parcialmente compensado por mayores Otros pasivos financieros corrientes por MM\$ 45.052 por traspaso de financiamientos del largo al corto plazo por período remanente para su vencimiento menor a un año.

Pasivos no Corrientes

La disminución de MM\$ -47.566 de los Pasivos no Corrientes, equivalente al -4%, se explica principalmente por menores Otros pasivos financieros no corrientes por MM\$ -56.268 asociado al traspaso de créditos financieros del largo al corto plazo por período remanente para su vencimiento, compensado parcialmente por mayores Pasivos por impuestos diferidos por MM\$ 9.513.

Patrimonio (en millones de \$)

	sep-16	dic-15	Var Sep16- Dic15
Capital Emitido	175.123	175.123	0%
Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	1.027.288	921.392	11%
Primas de Emisión	123.573	123.573	0%
Otras Reservas	(65.917)	(63.604)	4%
Participaciones no controladoras	99.906	98.423	2%
Total Patrimonio	1.359.973	1.254.907	8%

El Patrimonio presenta un aumento de MM\$ 105.066, explicado principalmente por un aumento en las Ganancias Acumuladas de MM\$ 105.895 asociado al Resultado obtenido a Septiembre del año 2016 de MM\$ 116.944, lo que es parcialmente compensado con el efecto neto entre la distribución de dividendos efectuada en el mes de Abril de 2016 y la provisión de dividendos por pagar correspondiente al resultado 2015, además de un aumento en Otras Reservas por MM\$ 2.313 principalmente por la no concurrencia de socio minoritario en aumento de capital en Centro Comercial el Castillo S.A.S. en Colombia realizado en Junio 2016.

b) Razones

	sep-16	dic-15	Var Sep16- Dic15
Razón de Liquidez	0,63	0,82	(0,19)
Razón Ácida	0,16	0,19	(0,03)
Razón de Endeudamiento	0,89	1,01	(0,12)
Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾ / Patrimonio	0,61	0,67	(0,06)
Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾ / EBITDA ⁽²⁾	3,88	4,11	(0,23)
EBITDA / Gastos Financieros ⁽³⁾	5,85	6,00	(0,16)
EBITDA / Ingresos Netos ⁽⁴⁾	80,9%	81,5%	(0,5%)
Pasivo Corriente / Pasivo Total	13,6%	13,2%	0,4%
Activos / Deuda Fin. No cte.+ Pas. Corrientes	2,88	2,65	0,23
Rentabilidad del Patrimonio ⁽⁵⁾	11,8%	7,7%	4,1%
Rentabilidad del Activo ⁽⁶⁾	6,0%	3,9%	2,2%
Rendimiento Activos Operacionales ⁽⁷⁾	9,7%	7,1%	2,6%
Utilidad por Acción ⁽⁸⁾	\$ 75,39	\$ 46,49	\$ 28,90

- (1) Corresponde a la Deuda financiera corriente y no corriente, descontando el Efectivo y equivalentes al efectivo.
- (2) Corresponde al EBITDA 12 meses móviles acumulado a septiembre 2016 y diciembre 2015, respectivamente. Para el EBITDA 2015 se ha considerado los efectos de la indemnización del seguro asociado al lucro cesante por el siniestro de MP Copiapó en cada línea del estado de resultados.
- (3) Corresponde al EBITDA y gastos financieros (Total de Gastos y comisiones bancarias e Intereses de deudas financieras) del acumulado a septiembre 2016 y ejercicio 2015, respectivamente.
- (4) Corresponde al EBITDA e Ingresos, neto de recupero de gasto común, acumulado a septiembre 2016 y ejercicio 2015, respectivamente.
- (5) Corresponde a Utilidad del ejercicio 12 meses móviles acumulado a septiembre 2016 y diciembre 2015, sobre Patrimonio promedio (promedio lineal últimos 4 trimestres).
- (6) Corresponde a Utilidad del ejercicio 12 meses móviles acumulado a septiembre 2016 y diciembre 2015, sobre activo promedio (promedio lineal últimos 4 trimestres).
- (7) Corresponde a Ganancia de actividades operacionales del ejercicio 12 meses móviles acumulado a septiembre 2016 y diciembre 2015, sobre las Propiedades de Inversión promedio (promedio lineal últimos 4 trimestres).
- (8) Compara Utilidad por acción 12 meses acumulado a septiembre 2016 y diciembre 2015.

La razón de liquidez (Activos corrientes / Pasivos corrientes) disminuyó desde 0,82 veces al cierre de diciembre 2015 hasta 0,63 veces en septiembre 2016, lo que corresponde a una variación de 0,19 puntos, generada principalmente por una disminución en Deudores Comerciales y Otras cuentas por Cobrar corrientes y en Efectivo y equivalentes al efectivo. Por otro lado, la razón ácida definida como el efectivo y equivalentes al efectivo sobre pasivos corrientes disminuye desde las 0,19 veces alcanzadas a diciembre 2015 hasta 0,16 veces a septiembre 2016, debido a un menor Efectivo y Equivalentes al efectivo producto del pago de deuda financiera.

La razón de endeudamiento ([Pasivo Corriente + Pasivo no Corriente] / Patrimonio) disminuyó desde 1,01 a 0,89 veces, explicado principalmente por el incremento patrimonial por la acumulación de resultados registrados a septiembre 2016, además de una disminución en los pasivos por pago de dividendos y menor deuda financiera. Adicionalmente, la relación Deuda financiera neta sobre Patrimonio también disminuye de 0,67 en diciembre 2015 a 0,61 veces a septiembre 2016 debido al aumento patrimonial y a menor deuda financiera neta.

La relación Deuda Financiera (neta de efectivo y equivalentes al efectivo) sobre EBITDA móvil 12 meses se mantiene en niveles bajos, debido a baja en endeudamiento y a la estabilidad de los ingresos de la compañía. Este ratio llegó a 3,88 veces en septiembre 2016, disminuyendo respecto al 4,11 de diciembre 2015, debido al crecimiento del EBITDA explicado principalmente por mayores ingresos por arriendo asociado a una mayor superficie arrendable. Asimismo, la razón de cobertura de gastos financieros, EBITDA sobre gastos financieros, alcanzó 5,85 veces a septiembre 2016, disminuyendo respecto del valor de 6,00 veces alcanzado en diciembre 2015.

El indicador Pasivo Corriente sobre Total Pasivos aumentó desde 13,2% en diciembre 2015 a 13,6% en septiembre 2016. Este efecto está asociado principalmente a una disminución en el Total Pasivos en mayor proporción que la disminución de los Pasivos Corrientes. La disminución en el Total Pasivos se debe a la baja en Pasivos no Corrientes principalmente por menores Otros pasivos financieros no corrientes debido a reclasificación de deuda financiera del largo al corto plazo por vencimientos en próximos 12 meses. Por su parte, los Pasivos Corrientes disminuyen por pago de dividendos efectuado el primer semestre del 2016, lo que se ve contrarrestado por incremento de la deuda financiera de corto plazo.

La razón Activos sobre Deuda Financiera no corriente + Pasivos corrientes aumentó desde 2,65 a 2,88 veces a septiembre de 2016, debido al aumento de un 2% de los activos, además de la disminución de la Deuda Financiera producto del pago de obligaciones financieras de corto plazo, mientras que el pasivo corriente permanece estable tras pago de dividendos que es compensado por traspaso de deuda financiera de largo a corto plazo.

La Rentabilidad del patrimonio, definida como la utilidad 12 meses sobre el patrimonio promedio, alcanza a un 11,8% a septiembre 2016, superior al 7,7% alcanzado en diciembre 2015 debido a una mayor ganancia 12 meses respecto a 2015, que se explica principalmente por efecto en utilidad de revalorización de la inversión en la empresa asociada de Perú y mayores ingresos por arriendo.

Por su parte la Rentabilidad del activo, que corresponde a la utilidad 12 meses sobre el activo promedio, llega a un 6,0% a septiembre de 2016 mayor al 3,9% alcanzado en diciembre 2015 debido a una mayor ganancia 12 meses respecto a 2015 compensado por un crecimiento en el activo promedio.

El Rendimiento de los activos operacionales, definido como la ganancia de actividades operacionales de 12 meses sobre las propiedades de inversión promedio, aumenta respecto al 7,3% alcanzado el año anterior llegando a un 9,7% producto de un crecimiento de un 37,2% en la ganancia de actividades operacionales 12 meses.

Finalmente, la Utilidad por acción básica en operaciones continuadas acumuladas en 12 meses crece en 62,2%, alcanzando \$75,39 por acción a septiembre 2016, mientras que a diciembre 2015 fue de \$46,49.

3.- ANÁLISIS DEL ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN

Estado de Resultados (en millones de \$)

Estado de Resultados	Por los nueve meses terminados al 30 de Septiembre de				Por los tres meses terminados al 30 de Septiembre de			
	2016	2015	Var.	%	2016	2015	Var.	%
Ingresos de actividades ordinarias	192.013	178.998	13.015	7%	64.481	61.841	2.640	4%
Costo de Ventas	(42.486)	(38.632)	(3.854)	10%	(14.620)	(13.077)	(1.543)	12%
Ganancia Bruta	149.527	140.366	9.161	7%	49.861	48.764	1.097	2%
Gastos de administración	(20.062)	(20.244)	182	(1%)	(7.273)	(5.446)	(1.827)	34%
Otros ingresos, por función	46.351	726	45.625	6.284%	46.283	328	45.955	14.011%
Otros gastos, por función	(1.226)	(7.974)	6.748	(85%)	(172)	(686)	514	(75%)
Ingresos financieros	800	496	304	61%	194	235	(41)	-17%
Costos financieros	(21.550)	(21.751)	201	(1%)	(7.328)	(7.370)	42	(1%)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos, utilizando el método de la participación	2.173	1.948	225	12%	704	661	43	7%
Diferencias de Cambio	(69)	225	(294)	(131%)	43	126	(83)	(66%)
Resultados por Unidades de Reajuste	(14.307)	(18.454)	4.147	(22%)	(3.886)	(9.327)	5.441	(58%)
Ganancia (Pérdida) antes de Impuesto	141.637	75.338	66.299	88%	78.426	27.285	51.141	187%
Gasto por impuestos a las ganancias	(21.794)	(13.744)	(8.050)	59%	(7.128)	(4.135)	(2.993)	72%
Ganancia (Pérdida) atribuible a part. no controladoras	2.899	1.287	1.612	125%	1.023	1.051	(28)	-3%
Ganancia (Pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora	116.944	60.307	56.637	94%	70.275	22.099	48.176	218%
EBITDA (1)	155.431	144.955	10.476	7%	51.277	50.949	328	1%

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

Ganancia Bruta

La Ganancia Bruta a septiembre de 2016 alcanzó a MM\$ 149.527, lo que representa un incremento de 7% respecto al mismo período 2015. Este mayor resultado se debe principalmente a mayores ingresos de actividades ordinarias de 7% explicado por mayores ingresos por arriendo producto de un aumento en la superficie arrendable asociada a nuevas aperturas principalmente en Mall Plaza Egaña, entre los que destaca el Cine, Edificio Médico y Edificio Educacional, además de nuevas aperturas en Mall Plaza Copiapó y de mayores ventas de los operadores reflejado en mayores ingresos porcentuales. Por su parte, el costo de venta aumentó en un 10%, equivalente a MM\$ 3.854, debido principalmente a un aumento de la depreciación por ampliaciones en operación, mayor gasto en contribuciones y mayores gastos operacionales asociados a puesta en marcha de nuevas aperturas.

Para el 3Q2016 la Ganancia Bruta alcanzó a MM\$ 49.861, lo que representa un incremento de 2% respecto al mismo período del año anterior. Este mayor resultado se debe a mayores ingresos de actividades ordinarias por MM\$ 2.640, superior en un 4% a 3Q2015, el cual se explica principalmente por mayores ingresos por arriendo, compensado parcialmente por un aumento en el costo de ventas por MM\$ 1.543 debido a mayores gastos operacionales, principalmente por mayores gastos en seguridad y contribuciones, además de un aumento en la depreciación.

EBITDA

A septiembre 2016 el EBITDA alcanzó MM\$ 155.431, lo que representa un aumento de 7% respecto al mismo período año anterior, equivalente a MM\$ 10.476, con un nivel de eficiencia operacional de EBITDA sobre ingresos de 81%.

En el 3Q2016 el EBITDA creció un 1% respecto al mismo período año anterior, equivalente a MM\$ 328, con un nivel de eficiencia de EBITDA sobre ingresos de 80%.

Resultado no operacional

A septiembre 2016, otros ingresos por función alcanzan los MM\$ 46.351, mayores a los MM\$ 726 obtenidos a septiembre 2015. Este aumento se debe principalmente a efecto en resultado de revalorización a valor justo de la inversión en la empresa asociada en Perú, como consecuencia de proceso de escisión de la sociedad Aventura Plaza realizado en julio 2016.

Los costos financieros llegaron a MM\$ 21.550 a septiembre 2016, disminuyendo levemente respecto al mismo período del año anterior. Además, los ingresos financieros generados por inversión de excedentes de caja durante el período alcanzaron MM\$ 800, lo que representa un aumento del 61% respecto al mismo período del año anterior, asociado a un mayor efectivo y equivalente al efectivo promedio.

El efecto contable del resultado por unidades de reajuste a septiembre 2016 alcanzó una pérdida de MM\$ 14.307 siendo menor en MM\$ 4.147 que el valor acumulado a septiembre 2015, principalmente por el efecto de la menor variación porcentual de la Unidad de Fomento (UF) sobre pasivos financieros en UF (+2,32% sep 2016 vs 2,92% sep 2015).

En el 3Q2016, otros ingresos por función fueron MM\$ 46.283, mayores a los MM\$ 328 del mismo período en 2015, principalmente por efecto en resultado de revalorización a valor justo de la inversión en la empresa asociada en Perú, como consecuencia de proceso de escisión de la sociedad Aventura Plaza realizado en julio 2016.

Los costos financieros alcanzaron los MM\$ 7.328, menor en un 1% respecto del 3Q2015 producto de una mayor activación de gastos financieros en el tercer trimestre del año 2016. Por su parte, los ingresos financieros generados por inversión en excedentes de caja durante el trimestre llegaron a MM\$ 194, menor en MM\$ 41 respecto al mismo período del año anterior, debido a un menor efectivo y equivalente al efectivo promedio.

El resultado contable por unidades de reajuste en el 3Q2016 alcanzó una pérdida de MM\$ 3.886, menor en un 58% respecto al mismo período del año anterior asociado a una menor variación de la UF en el tercer trimestre del año 2016.

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

Dada la norma IFRS, estos estados financieros no consideran la corrección monetaria de los activos, pasivos y patrimonio, los cuales se mantienen en su valor nominal desde el 31 de diciembre de 2008, reajustándose sólo aquellos activos y pasivos que están en una moneda distinta al peso, que para el caso de Plaza S.A. consolidado corresponde principalmente a pasivos de deuda financiera en Unidades de Fomento.

Ganancia

A septiembre 2016, la Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora fue de MM\$ 116.944, creciendo 94% respecto al año anterior.

La Ganancia antes de Impuestos a septiembre 2016 es de MM\$ 141.637, siendo 88% superior al mismo período del año anterior. Esta variación de MM\$ 66.299 se explica principalmente por mayores otros ingresos por función por MM\$ 45.625 por efecto en resultado de revalorización a valor justo de la inversión en la empresa asociada en Perú, por una mayor ganancia bruta de MM\$ 9.161 asociada a mayores ingresos por arriendo por mayor superficie arrendable y mayores ventas de los operadores, por menores Otros gastos por función por MM\$ 6.748 que incluyen principalmente la baja de activos en Mall Plaza Copiapó realizada en Marzo 2015 como consecuencia de los daños provocados por los aluviones ocurridos en el norte de Chile y por menor pérdida contable en resultados por unidades de reajuste de MM\$ 4.147 por la menor variación experimentada por la UF en el año 2016 en comparación al 2015.

En el 3Q2016 la Ganancia atribuible a los propietarios fue de MM\$ 70.275, mayor en un 218% respecto a 3Q2015.

La Ganancia antes de Impuestos en el 3Q2106 fue de MM\$ 78.426, un 187% mayor respecto al mismo periodo del año anterior, equivalente a MM\$ 51.141. Esto es explicado principalmente por mayores otros ingresos por función por MM\$ 45.955 por efecto en resultado de revalorización a valor justo de la inversión en la empresa asociada en Perú, además de una mayor ganancia bruta de MM\$ 1.097 producto de mayores ingresos por arriendo debido a una mayor superficie arrendable, compensado por un mayor costo de venta. Adicionalmente presenta una menor pérdida contable en resultados por unidades de reajuste de MM\$ 5.441 debido a una menor variación de la UF en el tercer trimestre del año 2016.

4. – ANÁLISIS DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO

Flujo Efectivo (en millones de \$)

	sep-16	sep-15	Var Sep16- Sep15
De la Operación	139.232	150.094	(7%)
De Inversión	(50.762)	(88.634)	(43%)
De Financiamiento	(93.559)	(35.559)	163,1%

De la Operación:

Las actividades de la operación generaron un flujo positivo de MM\$ 139.232, menor en un 7% (MM\$ 10.862) al obtenido a septiembre 2015. Esto se explica por mayores pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios por MM\$ 16.469, además de menores Otras entradas (salidas) de efectivo por MM \$8.802 principalmente por cobro de IVA crédito fiscal (27 bis) asociado a la construcción de Mall Plaza Egaña durante el primer trimestre del año 2015, esto compensado parcialmente por mayor flujo de ingresos por arriendo registrado en los cobros procedentes de los arriendos y prestación de servicios por MM\$ 21.678.

De Inversión:

Las actividades de inversión durante el 2016 generaron un flujo negativo de MM\$ 50.762, asociado principalmente a las inversiones en propiedades de inversión efectuadas durante el transcurso del año 2016. En comparación con el año anterior, existe un menor desembolso en propiedades de Inversión de MM\$ 27.417, además del cobro de seguro durante el primer trimestre del año 2016 asociado a siniestro ocurrido en marzo 2015 en Mall Plaza Copiapó.

De Financiamiento:

Las actividades de financiamiento originaron un flujo negativo de MM\$ 93.559, mayor en MM\$ 58.000, explicado principalmente por el pago de obligaciones con el público y pago de préstamos e intereses, además del pago de dividendos.

5. - ANALISIS DE RIESGO DE MERCADO

La sociedad tiene algunos de sus activos y una gran parte de sus pasivos, así como sus ingresos y egresos indexados a la UF, minimizando con ello los riesgos y externalidades de la inflación ajenas al negocio. La sociedad está expuesta a las variaciones de tasa de interés, riesgo que se minimiza a través de una estructura de deuda mayoritariamente a largo plazo a tasa fija reajustada por inflación, y en muy menor medida, a la del tipo de cambio del peso colombiano y nuevo sol peruano.

La compañía hace revisiones periódicas de estructuración de deuda, aprovechando de esta manera oportunidades de mercado para mantener una estructura de vencimientos de largo plazo adecuada a su negocio, minimizando su exposición al riesgo de variación de tasas de interés de corto plazo.

Adicionalmente, debido a la naturaleza del negocio, la sociedad está expuesta cambios en la normativa legal de la industria, así como a fluctuaciones de la economía relacionadas al consumo. Sin embargo, los contratos de arriendo con sus clientes son en su mayoría a largo plazo, permitiendo con ello proyectar el desarrollo sostenible en el tiempo y limitando la exposición al riesgo de disminuciones transitorias del consumo.

Por otra parte, los activos cuentan con pólizas de seguros que cubren los riesgos operativos sobre todas sus propiedades de inversión y perjuicios por paralización.