

Resultados Año 2011

Plaza S.A.

Resumen ejecutivo

- Plaza S.A., una de las principales cadenas de centros comerciales en Latinoamérica, es propietaria de 11 centros comerciales Mall Plaza en el país y administra y participa de la propiedad de 3 malls en Perú a través de Aventura Plaza S.A.
- Su superficie arrendable (GLA) totaliza 1.062.000 m² distribuidos en 885.000 m² en Chile y 177.000 m² en Perú, lo que la convierte en uno de los principales operadores de centros comerciales de Latinoamérica.
- El flujo de visitantes de Plaza S.A. al término de 4Q2011 supera los 239 millones de personas para los últimos 12 meses considerando sus operaciones en Chile y Perú.
- Las ventas netas (sin IVA) de los operadores de Chile y Perú superaron los MMUS\$ 4.280 para el período Enero-Diciembre 2011 siendo un 10% superior a igual periodo año anterior.
- La utilidad de Plaza S.A. fue de MMUS\$ 131,2 para el periodo Enero a Diciembre 2011, siendo 13,7% superior al año anterior en moneda real local.
- Su EBITDA acumulado a Diciembre 2011 alcanzó MMUS\$ 239,1 siendo un 12% superior a igual periodo año anterior en pesos chilenos reales, con un margen EBITDA sobre ingresos netos de un 84,6%.
- Su clasificación de riesgo local actual es AA otorgada por Fitch Ratings y Humphreys.
- En Chile continúa avance de los proyectos Mall Plaza Egaña en Santiago y Mall Plaza Bío Bío en la ribera norte del río Bío Bío en Concepción; los cuales en conjunto incrementarán en 128.000 m² la superficie arrendable. Además, el primer semestre de 2012 iniciará las obras de su próximo proyecto en Valparaíso.
- En Perú continúa la construcción de su cuarto centro comercial, Mall Aventura Plaza Santa Anita ubicado en la zona este de Lima en el distrito de Santa Anita, con una inversión total asociada de MMUS\$ 67, y un GLA de 55.000 m².
- La construcción del primer centro comercial de la cadena en Colombia, ubicado estratégicamente en la turística ciudad de Cartagena de Indias, avanza de acuerdo a lo planificado, proyectándose su apertura para el segundo semestre 2012. Su inversión se estima en MMUS\$ 75 y un GLA de 26.000 m².

MMUS\$: millones de dólares norteamericanos
al tipo de cambio de cierre de Diciembre 2011.



MALLPLAZA®

Hay vida en tu plaza

Chile

- ❖ Fuerte incremento en las ventas de las tiendas (operadores) en sus centros comerciales para el periodo Enero a Diciembre 2011, creciendo 12,6% real en moneda local respecto mismo período 2010, superando los MMUS\$ 3.856.
- ❖ Su superficie arrendable (GLA) supera los 885.000 m², concentrando al cierre de Diciembre 2011 un flujo de visitantes superior a 206,7 millones de personas, un 6% superior al mismo período 2010.
- ❖ Aumento de sus ingresos, manteniendo eficiencia en sus costos. Sus ingresos netos de recuperado de gasto común, llegaron a MMUS\$ 282,5 acumulado a Diciembre 2011, lo que es un 11,2% real mayor en moneda local que el mismo período 2010. Su margen bruto continúa incrementándose, superando los MMUS\$ 242,4 a Diciembre 2011, siendo mayor en 12,5% real en moneda local que el mismo período 2010.
- ❖ EBITDA acumulado a Diciembre fue MMUS\$ 239,1 mostrando un margen EBITDA sobre ingresos, neto de recuperado de gasto común, de 84,6% para los 12 meses de 2011. Es superior en 12,1% en pesos chilenos reales respecto al periodo 2010, lo que se explica por el aumento de los ingresos, asociado a mayores ventas de operadores, mayor superficie arrendada, manteniendo el mismo nivel de eficiencia en costos.
- ❖ Desarrollo de ampliaciones relevantes de varios de sus centros comerciales. En Santiago, se está ampliando Mall Plaza Tobalaba en 24.000 m² arrendables, lo que permitirá la incorporación de -entre otras- 50 nuevas tiendas especializadas, restaurantes, boulevard de servicios y gimnasio, además de 1.500 nuevos estacionamientos. En Mall Plaza La Serena se está construyendo Aires, el concepto de moda y diseño de Mall Plaza, que incorporará 25 nuevas tiendas especializadas, junto a la ampliación de Falabella y la construcción de 900 nuevos estacionamientos. Mientras que en la Región del Bío Bío se ampliará Mall Plaza Los Ángeles y Mall Plaza Trébol; éste último, en 17.000 m², incorporando 60 nuevas tiendas especializadas, así como la ampliación de dos tiendas departamentales, junto a nuevos estacionamientos.
- ❖ Inauguración de la ampliación de Mall Plaza Norte y Mall Plaza Calama incorporando 40.000 m² arrendables en nuevas tiendas especializadas, de servicios, restaurantes y educación. Aires de Mall Plaza Antofagasta con 2.500 m² arrendables, espacio orientado a moda y diseño que con un ambiente sofisticado entrega una experiencia de compra de mayor valor agregado a sus clientes.
- ❖ Continúa el avance de los proyectos Mall Plaza Egaña en Santiago y Mall Plaza Bío Bío en la ribera norte del río Bío Bío, Concepción; los cuales, en conjunto, incrementarán en 128.000 m² la superficie arrendable. Además, el primer semestre de 2012 se proyecta iniciar las obras de su próximo centro comercial en Valparaíso.

Notas:

- Las cifras en dólares están calculadas con el tipo de cambio de cierre de Diciembre 2011.
- Los crecimientos entre períodos están calculados en moneda local de cada país en términos reales.





Perú

- ❖ Las ventas, netas de IVA, de las tiendas en Aventura Plaza S.A. crecieron 88,9% en Nuevos Soles Peruanos para 4Q2011 respecto a 4Q2010, superando los MMUS\$ 424 acumulado a Diciembre 2011. En el caso de las ventas en los mismos malls (same malls sales) el crecimiento es de 9,2% para 4Q2011 respecto a 4Q2010.
- ❖ Su GLA alcanza los 177.000 m², concentrando a Diciembre 2011 un flujo de visitantes superior a 32,6 millones de personas. El crecimiento de 4Q2011 respecto a 4Q2010 alcanza a 42% y un 8% si consideramos los mismos malls.
- ❖ Los ingresos, netos de recuperado de gasto común, aumentaron un 67% en moneda local para 4Q2011 respecto a 4Q2010, llegando a MMUS\$ 26,8 acumulado a Diciembre 2011. El crecimiento considerando los mismos malls 2011 es de 9,8%.
- ❖ EBITDA acumulado a Diciembre fue MMUS\$ 18,5 con un crecimiento de 46,6% respecto al mismo período en moneda local, con una eficiencia sobre ingresos, netos de recuperado de gasto común, de 70,4%.
- ❖ Mall Aventura Plaza Arequipa entró en operación en Diciembre 2010, con una inversión de MMUS\$ 61 y una superficie arrendable de 58.000 m². Este centro comercial se ha ido consolidando como líder en su categoría en la ciudad, con una oferta comercial sólida compuesta de dos tiendas departamentales, un supermercado, tienda mejoramiento hogar y más de 120 locales.
- ❖ En el mes de Marzo 2011 se inició la construcción de Mall Aventura Plaza Santa Anita, en la ciudad de Lima, que será el cuarto mall de la cadena en Perú, con una inversión total asociada de MMUS\$ 67, y un GLA de 55.000 m². Incluirá dos tiendas departamentales, un supermercado, cines y cerca de 150 locales. Su apertura está programada para el segundo semestre 2012.

Colombia

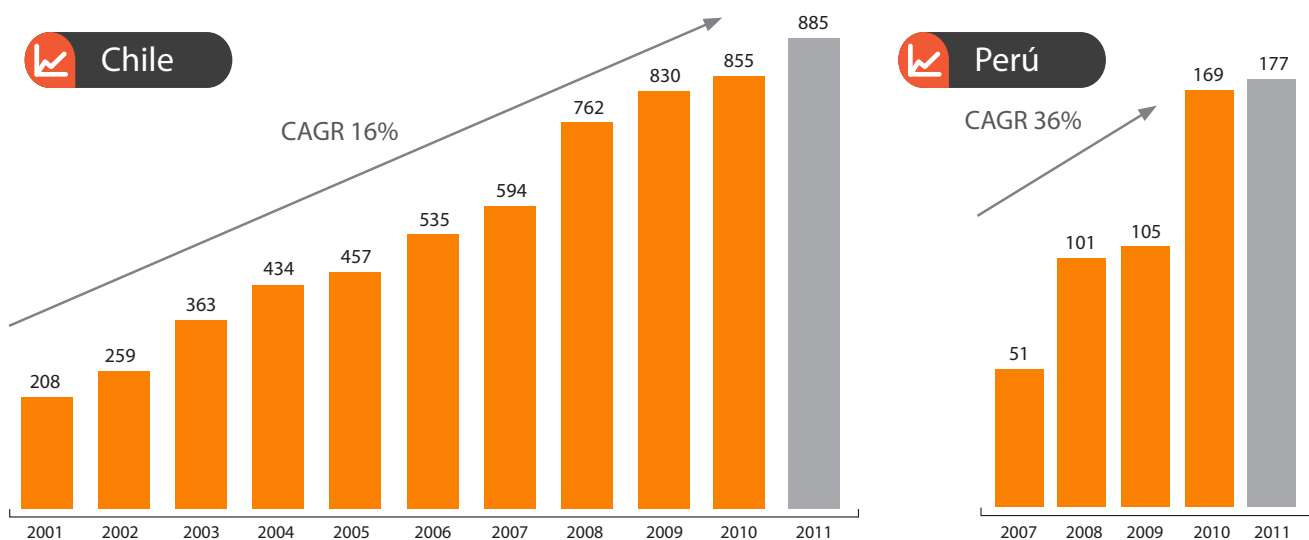
- ❖ Con una inversión aproximada de MMUS\$ 75 y estimando una superficie arrendable de 26.000 m², Mall Plaza Colombia avanza sin contratiempos en la construcción de su primer centro comercial en este país, ubicado en la ciudad de Cartagena de Indias, uno de los principales destinos turísticos de América Latina. Su oferta comercial considera una tienda departamental, un supermercado y más de 120 locales.



Nuestro negocio

- Plaza S.A. agrupa a todas las sociedades propietarias de los centros comerciales que operan bajo la marca Mall Plaza. En Chile controla y administra 11 centros comerciales Mall Plaza, que con sus 885.000 m² de superficie arrendable, convierten a Plaza S.A. como el principal operador de centros comerciales de Chile.
- Seis de sus malls se ubican en Santiago y los cinco restantes en regiones; en las ciudades de Calama, Antofagasta, La Serena, Concepción y Los Angeles. De estos centros comerciales Plaza S.A. posee el 100% de su propiedad, salvo Mall Plaza Alameda y Mall Plaza Sur, donde cuenta con el 77,5% y el 22,5% restante pertenece a una filial de Ripley S.A.
- En Perú, Plaza S.A. administra tres centros comerciales bajo la marca Mall Aventura Plaza en las ciudades de Callao, Trujillo y Arequipa; alcanzando los 177.000 m² de superficie arrendable. Con la construcción de Mall Aventura Plaza Santa Anita en Lima se incorporarán 55.000 m² de superficie arrendable adicionales. De esta operación, Plaza S.A. posee un 20% de participación accionaria.
- Plaza S.A., a través de su filial Mall Plaza Colombia S.A.S., se encuentra construyendo su primer centro comercial en Colombia, ubicado en la ciudad de Cartagena de Indias. Su participación en este nuevo mall es de 70% y el restante 30% es de un socio inmobiliario local. La inversión considerada es de MMUS\$ 75, y se estima que comenzará su operación en el segundo semestre de 2012.

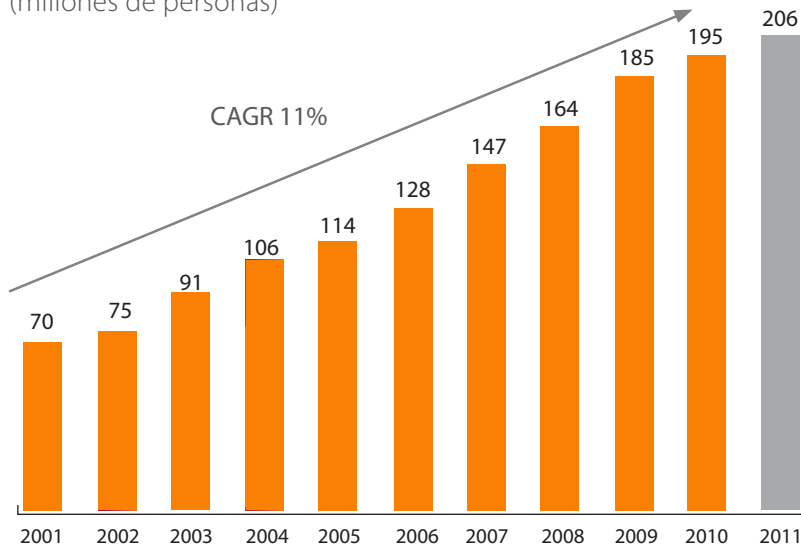
Evolución Superficie Arrendable (al término de cada período)



Flujo de Visitas

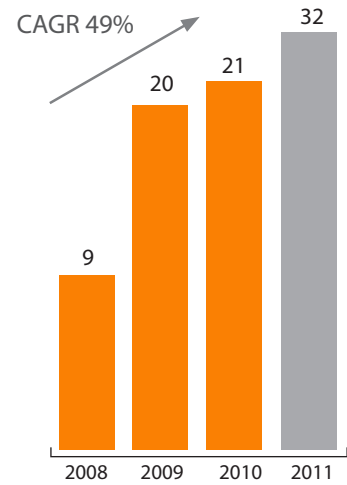
Chile

Flujo de público Anual
(millones de personas)



Perú

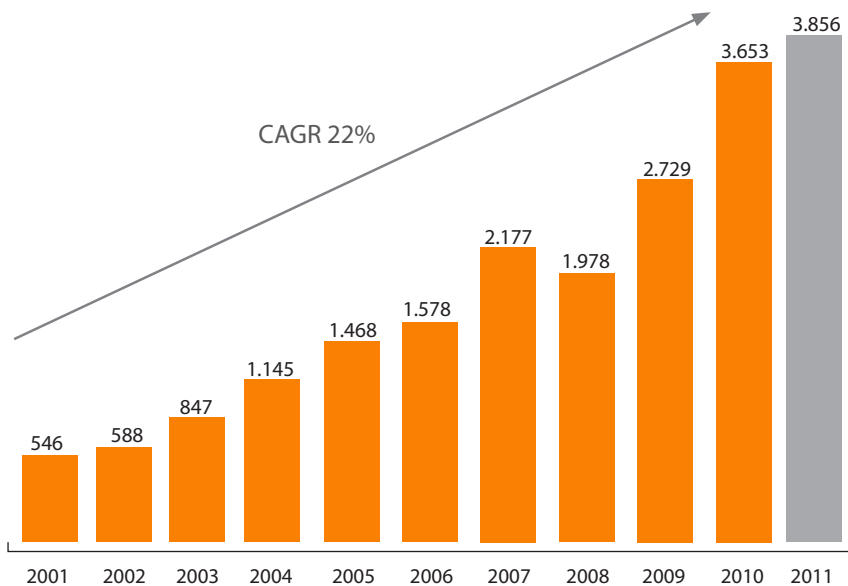
Flujo de público Anual
(millones de personas)



Ventas netas (sin IVA) de Tiendas (en millones de US\$ de cierre de cada período)

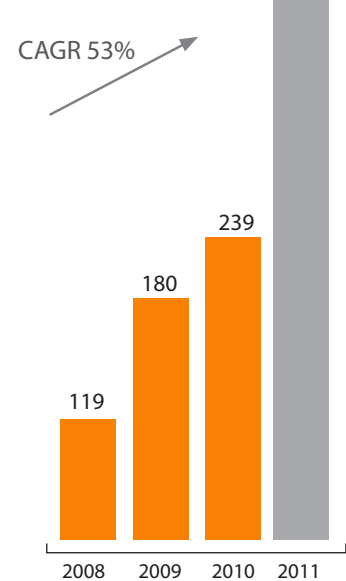
Chile

Ventas netas



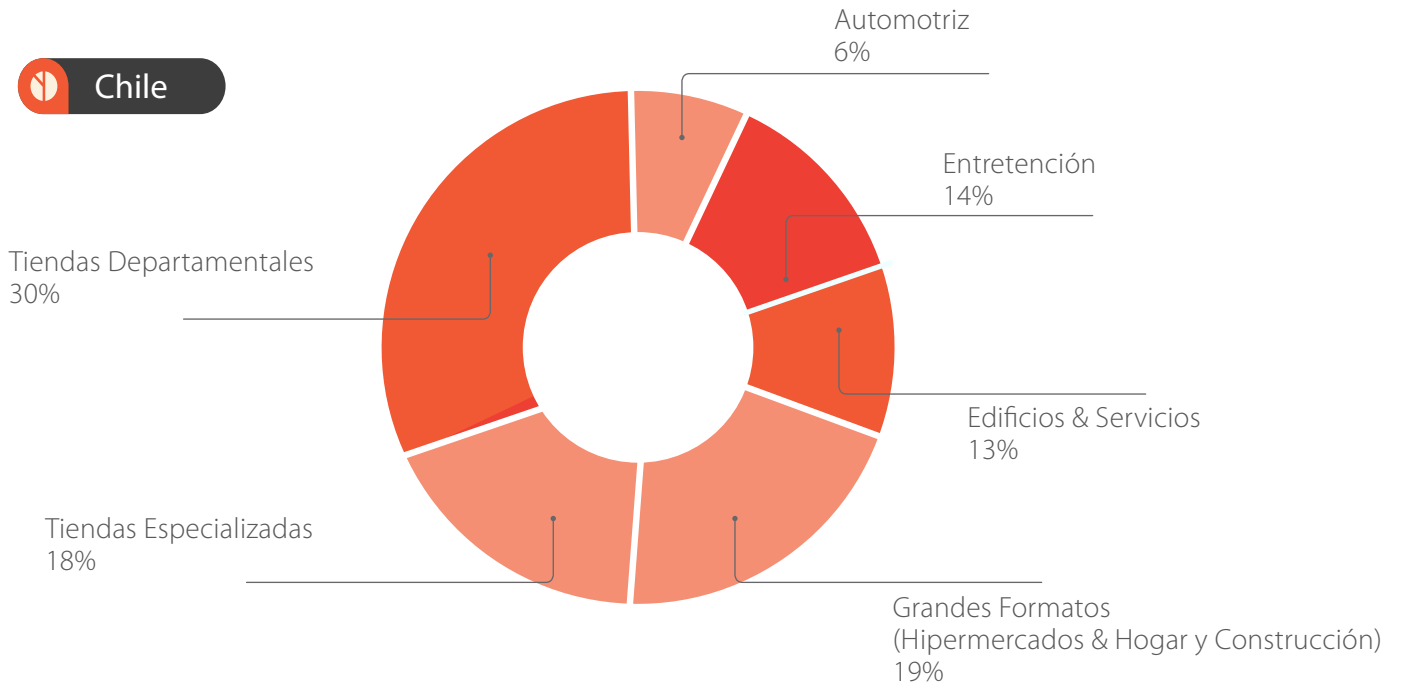
Perú

Ventas netas

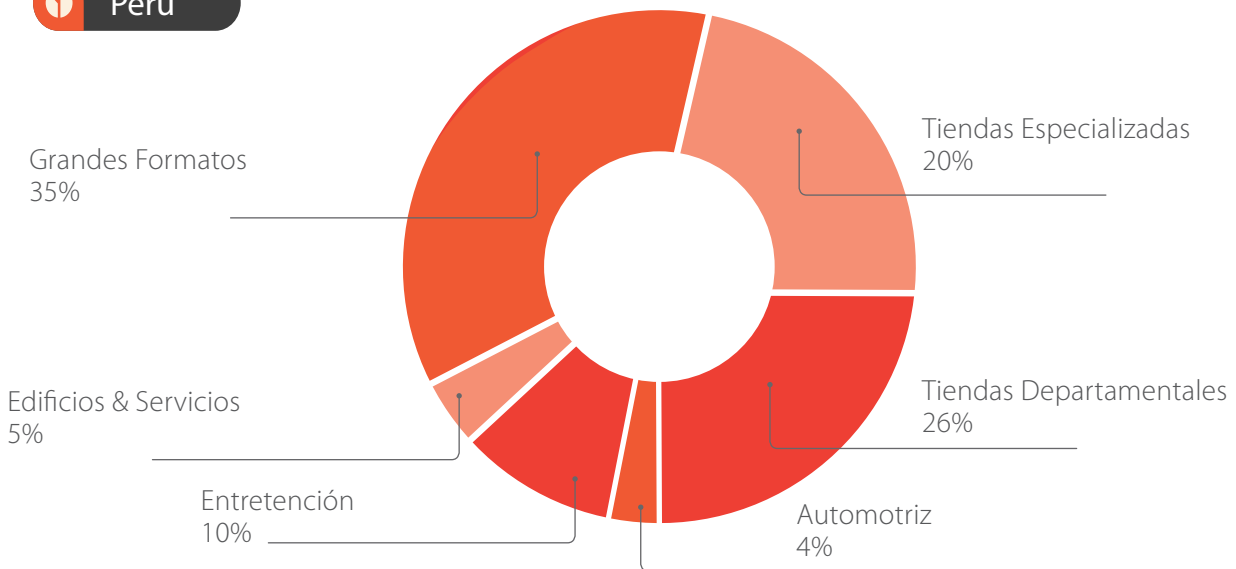


Superficie arrendable (%) por tipo de negocio

Chile



Perú





Aplicación Norma Contable IFRS

Plaza S.A. reporta sus estados financieros de acuerdo a las normas contables denominadas International Financial Reporting Standards (IFRS) a partir del ejercicio 2010.

El principal efecto para Plaza S.A. de cambiar la forma de llevar su contabilidad desde la norma contable chilena a IFRS ha sido la valorización de sus activos fijos (Centros Comerciales denominados Propiedades de Inversión bajo IFRS) y la inexistencia, bajo la norma IFRS, del concepto de Corrección Monetaria de los activos, pasivos y patrimonio.

Respecto a las Propiedades de Inversión, la compañía optó por el método de Costo Histórico para su contabilización, y no de fair value (lo que habría significado revalorizaciones periódicas). Para ello, sus centros comerciales fueron revalorizados sólo al inicio de la aplicación de IFRS (1 de Enero de 2009) mediante el descuento de sus flujos de caja esperados, cifra que permanece inalterada, con la excepción del descuento por depreciación que se lleva a cabo linealmente durante la vida útil de estos activos.

Esta valorización inicial significó un aumento en el valor de los activos totales de MMUS\$ 1.733 a MMUS\$ 3.340 al 01 de Enero 2010, con el consiguiente aumento en el valor del Patrimonio y el mayor cargo por Depreciación en el Estado de Resultados Integrales de Diciembre 2009.

Junto con la mayor depreciación ya indicada que resulta por el mayor valor inicial de las Propiedades de Inversión, los Estados de Resultado se ven afectados por la variación eventual de los pasivos en UF, lo que se refleja en la cuenta específica denominada Resultado por Unidades de Reajuste, que en el caso de Plaza este efecto se debe a las deudas financieras en UF. La normativa IFRS no contempla el concepto de Corrección Monetaria para los activos y pasivos no monetarios, mientras que la norma contable anterior sí la consideraba. Para el caso de Plaza, la corrección monetaria de sus activos prácticamente compensaba los efectos de la corrección monetaria de sus pasivos, incluidos la deuda financiera en UF, y patrimonio, por lo que al eliminarse ésta, solo se refleja en el Estado de Resultados el efecto de ajuste de los pasivos financieros en UF.





Ganancia y flujo de Efectivo

| Estado de Resultados Integrales (millones de pesos) | Por los doce meses terminados al 31 de Dic. | | | |
|---|---|----------------|----------------|--------------|
| | 2011 | 2010 | Dif. | % |
| Ingresos de actividades ordinarias | 146.661 | 126.898 | 19.763 | |
| Costo de ventas | (20.822) | (19.210) | (1.612) | |
| Ganancia bruta | 125.839 | 107.688 | 18.151 | 16,9% |
| Gastos de administración | (17.358) | (16.091) | (1.267) | |
| Otros gastos, por función | (1.007) | (1.881) | 874 | |
| Ingresos financieros | 1.298 | 316 | 982 | |
| Costos financieros | (16.883) | (16.421) | (462) | |
| Otros ingresos, por función | 1.832 | 3.976 | (2.144) | |
| Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos, utilizando el método de la participación | 383 | 237 | 146 | |
| Diferencias de cambio | 385 | (1.200) | 1.585 | |
| Resultados por Unidades de Reajuste | (15.563) | (9.533) | (6.030) | |
| Ganancia (pérdida) antes de Impuesto | 78.926 | 67.091 | 11.835 | 17,6% |
| Gasto por impuestos a las ganancias | (10.783) | (9.389) | (1.394) | |
| Ganancia (Pérdida) | 68.143 | 57.702 | 10.441 | 18,1% |
| EBITDA (1) | 124.128 | 106.519 | 17.609 | 16,5% |

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

Al cierre del periodo 2011 la ganancia fue MM\$ 68.143. 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 solo 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 (UF).



Al comparar la Ganancia acumulada a Diciembre 2011 (MM\$ 68.143) vs. igual período 2010 (MM\$ 57.702) se observa un aumento de 18,1%, generada principalmente por i) mayores ingresos ordinarios por MM\$ 19.763 representando un incremento de 15,6% en comparación a igual periodo 2010, asociados a mayores arriendos, mayor superficie arrendada e incremento en ventas de operadores, ii) mayor diferencia de cambio por MM\$ 1.585 asociado al efecto en las variaciones del tipo de cambio sobre la posición neta en moneda extranjera, iii) mayores ingresos financieros de MM\$ 982 asociados a la mayor inversión registrada por excedentes de caja, iv) Menores Otros Gastos por Función que alcanzaron a MM\$ 1.007 a Diciembre 2011, en contraste con MM\$ 1.881, generados durante igual período 2010, relacionados con los deducibles de seguro por terremoto 27F. Los efectos antes mencionados son parcialmente compensados con un mayor pérdida por Resultados Unidades de Reajuste debido principalmente al efecto de mayor variación de UF del período 2011 sobre las deudas financieras en esta moneda en comparación con la variación registrada a Diciembre 2010, efecto que a Diciembre significó una mayor pérdida por MM\$ 6.030 (Variación Enero-Diciembre 2011 3,9%, mientras que para Enero-Diciembre 2010 fue de 2,4%); menores otros ingresos por función por MM\$ 2.144 debido a que en Diciembre 2010 se reconoció el efecto por los reclamos al seguro por el terremoto 27F; mayor gasto de administración en MM\$ 1.267 principalmente por la incorporación de Mall Plaza Colombia; además de un mayor gasto por impuesto de MM\$ 1.394 explicado por los mejores resultados y por una mayor tasa de impuestos relacionado con el aumento de la tasa de tributación a 20% por ley de reconstrucción post terremoto.

Flujo de efectivo

| Flujo Efectivo (millones de pesos) | dic. -11 | dic.-10 | Var Dic. 11 - Dic. 10 |
|---------------------------------------|----------|----------|-----------------------|
| De la Operación | 118.256 | 96.226 | 22.030 |
| De Inversión | (87.639) | (57.687) | (29.952) |
| De Financiamiento | (43.883) | (20.845) | (23.037) |

De la Operación:

Las actividades de la operación generaron un flujo positivo de MM\$ 118.256, mayor en un 23% (MM\$ 22.030) al obtenido a Diciembre 2010, producto de un 27% de mayor flujo de ingresos por arriendo por MM\$ 39.170, asociado a los mayores resultados obtenidos a Diciembre 2011 respecto a Diciembre 2010, parcialmente compensado con mayores pagos de Impuesto a las ganancias por MM\$ 6.471, mayores pagos por otras actividades de operación por MM\$ 5.075, mayores remuneraciones pagadas por MM\$ 3.053 y un mayor Pago a Proveedores por MM\$ 2.134.

De Inversión:

Las actividades de inversión generaron un flujo negativo de MM\$ 87.639, mayor en un 52% al realizado a Diciembre 2010 equivalente a MM\$ 29.952, explicado por mayores inversiones en Propiedades por MM\$ 70.051 (principalmente por la ampliación de Mall Plaza Calama y Mall Plaza Tobalaba, los avances de los proyectos Mall Plaza Egaña y Mall Plaza Bío Bío), efecto compensado con mayores Otras entradas de Efectivo por MM\$ 41.207 relacionado principalmente a los pagos recibidos por indemnización del terremoto 27F y rescate de depósito a plazo de filial Desarrollos Internacionales.

De Financiamiento:

Las actividades de financiamiento originaron un flujo negativo de MM\$ 43.883, mayor en un 111% al generado a Diciembre 2010, principalmente por menores importes procedentes de colocación de bono al público de largo plazo por MM\$ 29.085 y mayores dividendos pagados por MM\$ 7.175, compensados parcialmente por aumento de capital por MM\$ 12.229 en la sociedad Nuevos Desarrollos.





Ganancia Bruta y EBITDA

La ganancia bruta de Enero a Diciembre 2011 alcanzó a MM\$ 125.839, lo que representa un incremento de 16,9% respecto a igual período 2010. Este mayor resultado se debe principalmente a mayores Ingresos (15,6%) por mayores arriendos durante 2011 en todos los malls de la cadena, menor vacancy y mayor superficie arrendable asociada a ampliaciones. Por su parte, los Costos de Venta aumentaron en un 8,4% debido principalmente a mayores gastos operacionales asociados a la incorporación de nuevas ampliaciones y mayores costos por contribuciones y primas de seguros a consecuencia del terremoto del 27F.

EBITDA

Al cierre de 2011 el EBITDA alcanzó MM\$ 124.128, lo que representa un aumento de 16,5% respecto del mismo periodo 2010, equivalente a MM\$ 17.609, con un nivel de eficiencia medido como EBITDA sobre Ingresos, netos de gasto común, de 84,6%.

Gráficos de EBITDA y eficiencia de EBITDA sobre Ingresos*



(*) Ingresos sin considerar el recupero de gasto común.



Análisis del Estado de Situación Financiera

a) ACTIVOS

| Activos (en millones \$) | dic.-11 | dic.-10 | Var Dic. 11 - Dic. 10 |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------------------|
| Activos Corrientes | 61.437 | 91.190 | (32,6%) |
| Activos no Corrientes | 1.778.665 | 1.668.443 | 6,6% |
| Total Activos | 1.840.102 | 1.759.633 | 4,6% |

Activos Corrientes

La disminución del 32,6% en los Activos Corrientes equivalente a MM\$ 29.753, se debe principalmente a menores Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar por MM\$19.098, asociados a una mejora continua en la gestión de cobranza y al cobro de liquidaciones por seguros del terremoto 27F; menor Efectivo y Equivalentes al Efectivo por MM\$ 12.988 asociado a menor inversión financiera. Por su parte existen menores Otros Activos Financieros por MM\$ 7.609 asociados a rescate de depósito a plazo de la filial Desarrollos e Inversiones Internacionales. Estos efectos se encuentran parcialmente compensados con mayores Otros Activos no financieros por MM\$ 7.492 asociados principalmente a IVA por recuperar de Inversiones en Propiedades, además de mayores Activos por Impuestos por MM\$ 2.009 correspondiente a impuestos por recuperar de ejercicios anteriores.

Activos no Corrientes

Los Activos no Corrientes aumentaron un 6,6% (equivalente a MM\$ 110.222), lo que se explica por mayores Propiedades de Inversión por MM\$ 101.158, asociado al Plan de Inversiones desarrollado hasta el cuarto trimestre de 2011; principalmente por la ampliación de Mall Plaza Calama y Mall Plaza Tobalaba, los avances de los proyectos Mall Plaza Egaña y Mall Plaza Bío Bío, además de mayores Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación por MM\$ 6.500 debido principalmente a aporte de capital realizado a Aventura Plaza S.A. en el mes de Enero 2011, además del efecto de diferencias de conversión y el resultado del ejercicio 2011.

Propiedades de Inversión a Valor Justo

De acuerdo a lo señalado en la NIIF 1, el Grupo Plaza optó por valorizar las Propiedades de Inversión a la fecha de transición (01/01/2009) a su valor justo y utilizar ese valor como su costo histórico a esa fecha. Desde esa fecha en adelante, este costo se ha depreciado linealmente de forma mensual, no revalorizándose a valor justo período a período. El valor de las Propiedades de Inversión al 31 de Diciembre 2011 es MM\$ 1.741.183, representando un 95% del total de activos consolidados de Plaza S.A.

b) PASIVOS

| Pasivos (en millones \$) | dic.-11 | dic.-10 | Var Dic. 11 - Dic. 10 |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------------------|
| Pasivos Corrientes | 54.153 | 146.458 | (63,0%) |
| Pasivos no Corrientes | 671.711 | 553.447 | 21,4% |
| Patrimonio | 1.114.238 | 1.059.728 | 5,1% |
| Patrimonio y Pasivos Total | 1.840.102 | 1.759.633 | 4,6% |

Pasivos Corrientes

La disminución del 63,0% de los Pasivos Corrientes, equivalente a MM\$ 92.305 se genera principalmente por menores Otros Pasivos Financieros por MM\$ 106.268 asociado a cambio en el mix de deuda financiera desde un 24% corriente en Diciembre 2010 a 1% en Diciembre 2011, compensados parcialmente con mayores Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar MM\$ 9.805 relacionados principalmente con mayor Inversión en Propiedades y mayores Otros Pasivos no Financieros corrientes por MM\$ 4.437, asociado principalmente a mayor provisión de dividendos mínimos por MM\$ 3.143.

Pasivos no Corrientes

El aumento de 21,4% de los Pasivos no Corrientes por un total de MM\$ 118.264, se explica principalmente por mayores Otros Pasivos Financieros MM\$ 116.646 asociado a cambio en el mix de deuda financiera desde un 76% no corriente en Diciembre 2010 a 99% a Diciembre 2011 por colocación de bonos a largo plazo en el mes de Junio 2011, mayores Pasivos no Corrientes por MM\$ 3.271 explicado mayoritariamente por pago anticipado de derechos de operadores en la filial colombiana. Los efectos anteriores son parcialmente compensados con menores Pasivos por Impuestos Diferidos por MM\$ 924 asociado principalmente a la liquidación de siniestros por recuperar relacionados con el terremoto 27F.



c) PATRIMONIO

El saldo del Patrimonio al 31 de Diciembre de 2010 y 2011 se compone de la siguiente manera:

| Patrimonio (en millones de \$) | dic.-11 | dic.-10 |
|--|------------------|------------------|
| Capital Emitido | 175.123 | 175.123 |
| Ganancias (Pérdidas) Acumuladas | 823.879 | 789.501 |
| Primas de Emisión | 123.573 | 123.573 |
| Otras participaciones en el patrimonio | (61.092) | (61.092) |
| Otras reservas | 793 | (1.797) |
| Participaciones no controladoras | 51.962 | 34.420 |
| Total Patrimonio | 1.114.238 | 1.059.728 |

El Patrimonio presenta un aumento de MM\$ 54.510, debido principalmente al mayor Resultado Integral Total del ejercicio 2011, por MM\$ 70.864 compuesto principalmente por una mayor ganancia a Diciembre de MM\$ 68.143 y el Resultado de Ingresos y Gastos Integrales de MM\$ 2.721 asociado fundamentalmente a efectos de conversión de moneda extranjera, efecto disminuido parcialmente por el pago de dividendos definitivos realizado en el mes de Abril 2011. Adicionalmente existen mayores Participaciones no Controladoras asociadas a aumento de capital en Nuevos Desarrollos S.A realizados en los meses de Mayo y Julio 2011.

Indicadores de Endeudamiento

| | dic.-11 | dic.-10 | Var Dic.11 - Dic.10 |
|---|---------|---------|---------------------|
| Razón de Liquidez | 1,13 | 0,62 | 0,51 |
| Razón de Endeudamiento | 0,65 | 0,66 | (0,01) |
| Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾ / Patrimonio | 0,41 | 0,40 | 0,01 |
| Deuda Financiera Neta ⁽¹⁾ /EBITDA ⁽²⁾ | 3,69 | 4,01 | (0,32) |
| EBITDA/ Gastos Financieros ⁽³⁾ | 7,35 | 6,49 | 0,86 |
| Pasivo Corriente / Pasivo Total | 7,5% | 20,9% | (13,4%) |

(1) Deuda financiera corriente y no corriente, descontando el efectivo y equivalente al efectivo y otros activos financieros corrientes.


(2) Corresponde al EBITDA 12 meses móviles acumulado a Diciembre 2011 y Diciembre 2010, respectivamente.

(3) Corresponde al EBITDA y gastos financieros del ejercicio 2011 y 2010 respectivamente.

La razón de liquidez (Activos Corrientes / Pasivos Corrientes) alcanzó a 1,13 situándose 0,51 puntos mayor a Diciembre 2010. La variación está asociada a la disminución de los Pasivos Corrientes por MM\$ 92.305 relacionado principalmente con el cambio de mix en la deuda financiera, el cual disminuyó desde 24% corriente en Diciembre 2010 a un 1% a Diciembre 2011.

La razón de endeudamiento ((Pasivo Corriente + Pasivo no Corriente) / Total Patrimonio) se mantiene en niveles similares, disminuyendo desde 0,66 a 0,65 veces. Por su parte, la relación Deuda Financiera Neta (otros pasivos financieros menos efectivo y equivalentes al efectivo y otros activos financieros corrientes) sobre Patrimonio fue de 0,41 a Diciembre 2011, sin variación significativa respecto a 2010.

La relación Deuda Financiera, neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo y Otros Activos Financieros, sobre EBITDA móvil 12 meses llegó a 3,69 veces a Diciembre 2011 mejorando respecto a Diciembre 2010, debido al aumento del 16,5% del EBITDA móvil de 12 meses, asociado principalmente a los mayores ingresos manteniendo el nivel de eficiencia. Asimismo, el ratio EBITDA sobre Gastos Financieros alcanzó 7,35 veces a Diciembre 2011 mayor al alcanzado a Diciembre 2010 de 6,49 veces, debido principalmente al aumento en el EBITDA asociado a la operación normal del negocio.

El Pasivo Corriente sobre Total Pasivos disminuyó desde 20,9% en Diciembre 2010 a 7,5% en Diciembre 2011. Esta disminución está asociada al cambio en el mix de deuda financiera desde un 24% corriente en Diciembre 2010 a 1% a Diciembre 2011. 

Contacto
Pablo Cortes de Solminihac
Gerente Corporativo de Administración y Finanzas
pablo.cortes@mallplaza.cl