



**Resultados  
Primer Trimestre 2013  
Plaza S.A.**

**MALLPLAZA®**

	FITCH	Humphreys
Deuda largo plazo	AA	AA
Deuda corto plazo	F1 +	Nivel 1 +

● Plaza S.A. es una de las más importantes cadenas de centros comerciales de Latinoamérica. Administra y opera 13 centros comerciales Mall Plaza en Chile, 4 en Perú a través de Aventura Plaza S.A. y 1 en Colombia a través de Mall Plaza Colombia S.A.S.

**PRINCIPALES CIFRAS**

- Su Gross Leasable Area (GLA) o superficie arrendable alcanzó la cifra de 1.281.000 m<sup>2</sup> distribuidos en 1.027.000 m<sup>2</sup> en Chile, 229.000 m<sup>2</sup> en Perú y 25.000 m<sup>2</sup> en Colombia, 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 del primer trimestre de 2013 supera los 250 millones de personas para los últimos 12 meses considerando sus operaciones en Chile, Perú y Colombia, creciendo un 4,06% respecto a mismo período año anterior. El flujo de visitantes al cierre 1Q2013 supera los 62,6 millones de personas.
- Las ventas netas de IVA de los operadores de Chile, Perú y Colombia alcanzaron los MMUS\$ 1.318,7 para el período enero a marzo 2013 siendo un 20,7% nominal, superior a igual período año anterior. Para los últimos 12 meses las ventas de operadores en los tres países alcanzaron los MMUS\$ 5.403.
- El EBITDA de Plaza S.A. acumulado a marzo 2013 alcanzó los MMUS\$ 75,1 siendo un 13,7% superior a igual periodo año anterior en pesos chilenos reales, con un margen EBITDA sobre ingresos netos de 80,9%. Mientras, el EBITDA para los últimos doce meses a marzo 2013 fue de MMUS\$ 301.
- La utilidad<sup>1</sup> de Plaza S.A. fue de MMUS\$ 44,5 para el período enero a marzo 2013, y de MMUS\$ 112,9 para los últimos 12 meses.

**PRINCIPALES AVANCES EN PROYECTOS**

- Se continúa el avance en la construcción de Mall Plaza Egaña en Santiago, el que incrementará 84.000 m<sup>2</sup> de GLA y que se proyecta abrir durante el segundo semestre de 2013, y de Mall Plaza Los Domínicos, en la comuna de Las Condes, se proyecta abrir en el 2014. Durante 2012 se inició la construcción de Mall Plaza Copiapó, III Región, que tendrá un GLA de 43.800 m<sup>2</sup> y abrirá a fines del 2013.

MMUS\$: millones de dólares norteamericanos al 31 de marzo 2013.

<sup>1</sup> Corresponde a: Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora.



- Sostenido incremento en las ventas de las tiendas (operadores) para el periodo enero a marzo 2013, creciendo 10,9% real en moneda local respecto al mismo período 2012, alcanzando los MMUS\$ 1.138.
- Su superficie arrendable a marzo alcanza los 1.027.000 m<sup>2</sup>. El flujo de visitantes a marzo 2013 superó los 50,9 millones de personas, siendo superior a los 48,9 millones registrados a marzo 2012.
- Fuerte aumento de sus ingresos, manteniendo eficiencia en sus costos. Sus ingresos, netos de recuperó de gasto común, llegaron a MMUS\$ 92,8 entre enero y marzo 2013, siendo mayor en 17,7% real en moneda local que el mismo período 2012. Su margen bruto también creció 14,1% real en moneda local para el mismo período, superando los MMUS\$ 75,1.
- EBITDA a marzo 2013 fue de MMUS\$ 75,1, superior en 13,7% real en pesos chilenos respecto a igual periodo 2012, lo que se explica por el aumento de los ingresos (mayores ventas de operadores) y mayor superficie arrendada por ampliaciones y apertura de nuevo mall, manteniendo similares niveles de eficiencia en costos y leve incremento de gastos fijos. La eficiencia operacional (margen EBITDA sobre ingresos netos de recuperó de gasto común) fue de 80,9% para el periodo enero a marzo 2013.
- A los nuevos proyectos en construcción de Mall Plaza Egaña y Mall Plaza Copiapó que abrirán en 2013 y Mall Plaza Los Domínicos que se inaugurará en 2014, proyectos que incrementarán el GLA en 213.000 m<sup>2</sup>, se suma la ampliación de Mall Plaza Tobalaba que considera la incorporación de 40 tiendas especializadas, además de una tienda hogar, supermercado, Boulevard y una zona de restaurantes a la carta. Asimismo, en la Región del Bío Bío, se continúa con la ampliación de Mall Plaza Los Ángeles, el cual incorporará una nueva tienda Ripley, un supermercado Tottus, además de nuevas tiendas de servicios y estacionamientos.

---

Notas:

- Las cifras en dólares están calculadas con el tipo de cambio de cierre de Marzo 2013.
- Los crecimientos entre períodos están calculados en moneda local de cada país en términos reales.



- Las ventas netas de IVA en moneda local de las tiendas en Aventura Plaza crecieron 44% en el 1Q2013 respecto del 1Q2012, superando los MMUS\$ 169 acumulado durante el primer trimestre del 2013.
- La superficie arrendable (GLA) alcanza los 229.000 m<sup>2</sup>, concentrando un flujo de visitantes cercano a 11 millones de personas en el 1Q2013. El crecimiento del flujo de visitas del 1Q2013 respecto del 1Q2012 alcanza un 35%.
- Los ingresos netos de recupero de gasto común en moneda local registraron un incremento de 43% durante el 1Q2013 respecto del 2012, llegando a MMUS\$ 10 acumulado para el primer trimestre del 2013.
- EBITDA acumulado a marzo fue MMUS\$ 9 con un crecimiento de 48,9% respecto al mismo período de 2012, con un nivel de eficiencia EBITDA sobre ingresos netos de recupero de gasto común de 82%.
- El inicio de operaciones de la ampliación de Mall Bellavista se proyecta para mediados del 2013, los cuales incrementarán en 5.800 m<sup>2</sup> la superficie arrendable, con 44 nuevas tiendas especializadas y 6 nuevos locales de restaurantes a la carta.

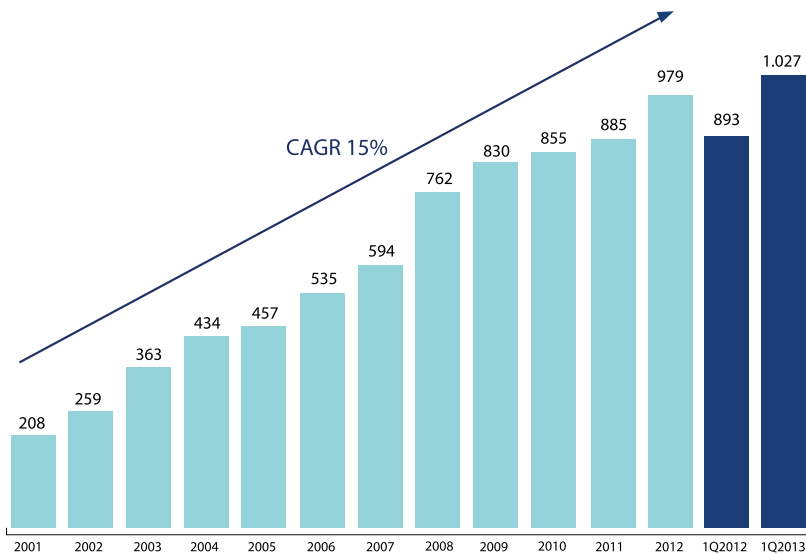


- Con una inversión aproximada de MMUS\$80 y una superficie arrendable (GLA) de 25.000 m<sup>2</sup>, Mall Plaza Colombia ya cuenta con su primer centro comercial en operación, inaugurado en Noviembre 2012. La propuesta comercial considera una tienda departamental Falabella, un supermercado Carrefour y 115 locales de tiendas especializadas, entretenimiento y restaurantes. Al cierre del primer trimestre del 2013, las ventas netas de IVA de los operadores alcanzaron los MMUS\$ 11,4.
- Durante el primer trimestre del año, Mall Plaza ha continuado su etapa de expansión en Colombia, a través de un nuevo complejo comercial en la ciudad de Manizales, capital de Caldas. La marca Mall Plaza llega a la zona cafetera de Colombia para impulsar el desarrollo comercial y aportar al crecimiento económico de esa región del país.

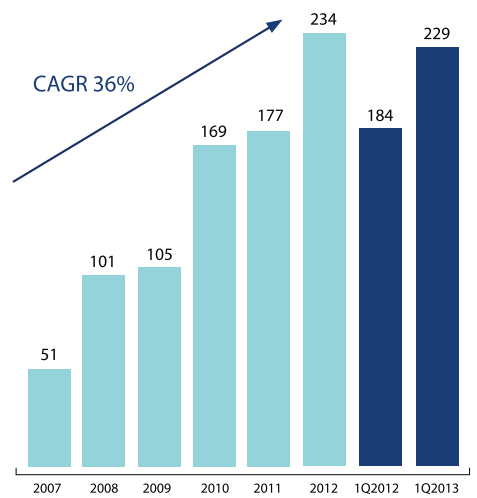
- Plaza S.A. agrupa a todas las sociedades propietarias de los centros comerciales que operan bajo la marca Mall Plaza. En Chile controla y administra 13 centros comerciales Mall Plaza, que con sus 1.027.000 m2 de superficie arrendable, convierten a Plaza S.A. en el principal operador de centros comerciales de Chile.
- De sus malls en Chile, seis se ubican en Santiago y siete en regiones, en las ciudades de Iquique, Calama, Antofagasta, La Serena, Concepción y Los Ángeles. Plaza S.A. posee 100% de participación en nueve de estos centros comerciales y, a través de su filial Nuevos Desarrollos S.A. cuya propiedad está dividida en 77,5% para Plaza S.A. y 22,5% para una filial de Ripley Corp S.A., controla los cuatro restantes.
- En Perú, Plaza S.A. administra cuatro centros comerciales bajo la marca Mall Aventura Plaza en Lima, Callao, Arequipa y Trujillo; alcanzando los 229.000 m2 de superficie arrendable. 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., abrió durante 2012 su primer centro comercial en Colombia ubicado en la ciudad de Cartagena de Indias. Su participación en este nuevo mall es de 70% mientras que el 30% restante es de un socio inmobiliario local.

Evolución Superficie Arrendable  
(al término de cada período)

CHILE

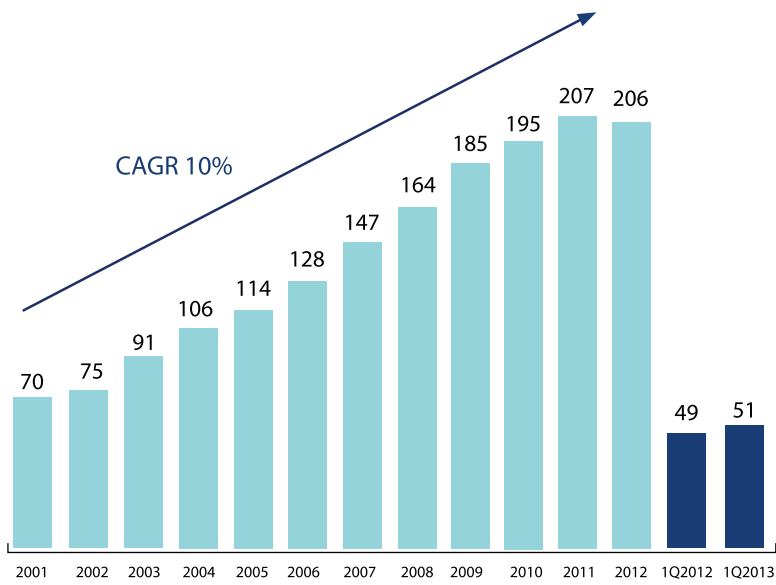


PERU

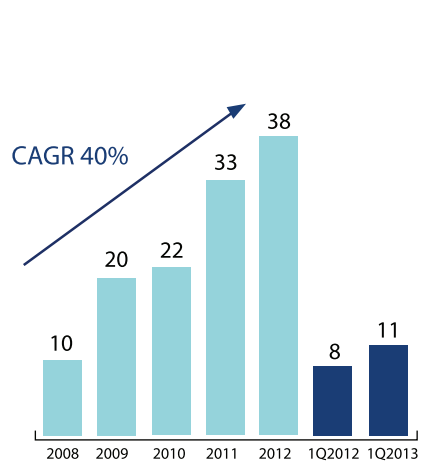


Flujo de visitas Chile y Perú  
Flujo de público Anual (millones de personas)

CHILE

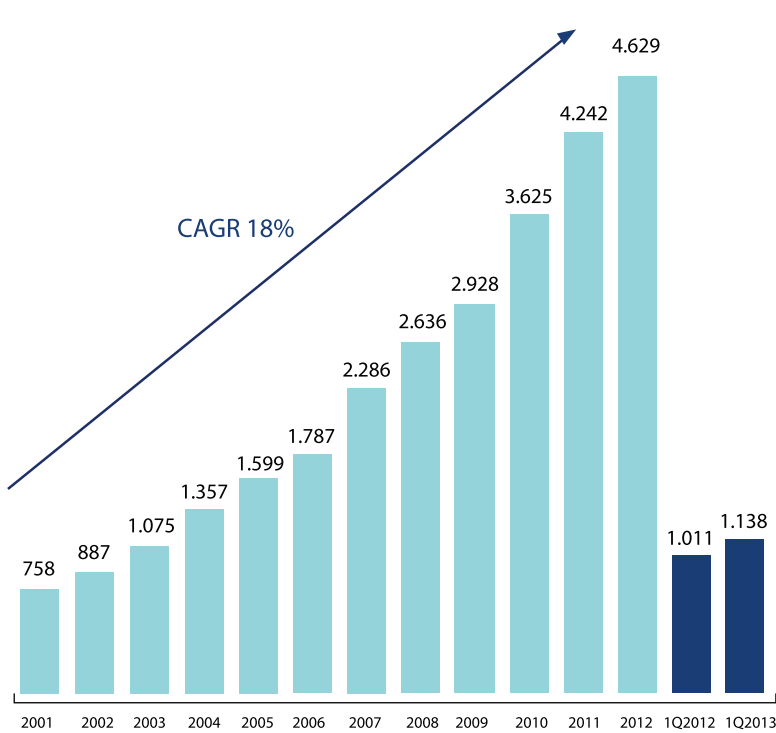


PERU

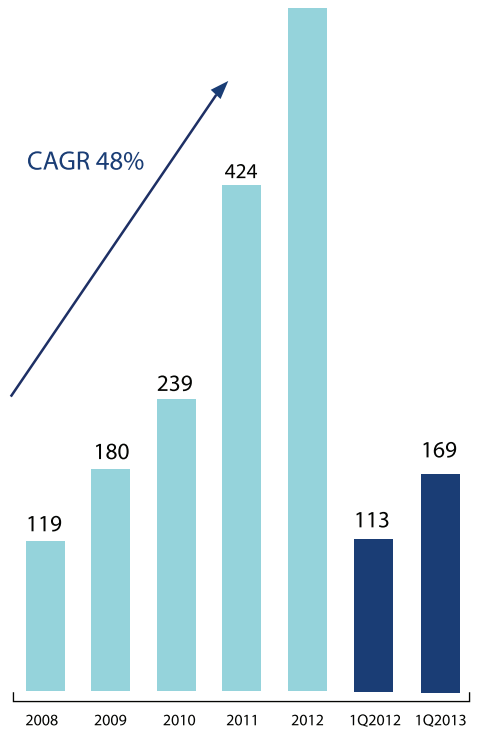


Ventas netas (sin IVA) de Tiendas (en millones de US\$ del 31 de marzo de 2013)

CHILE

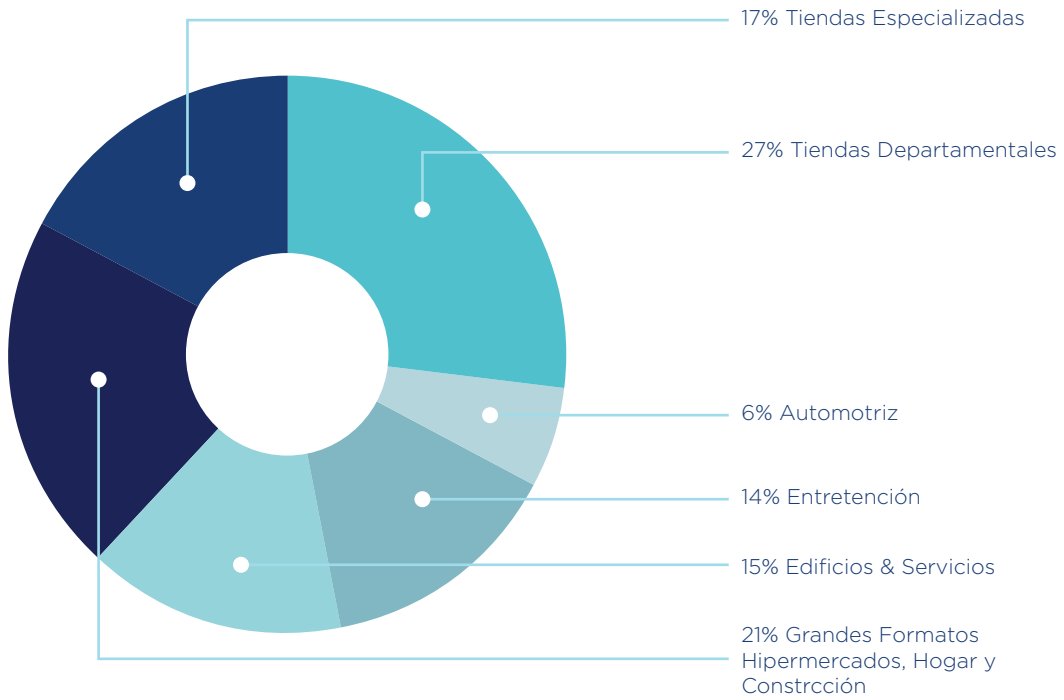


PERU

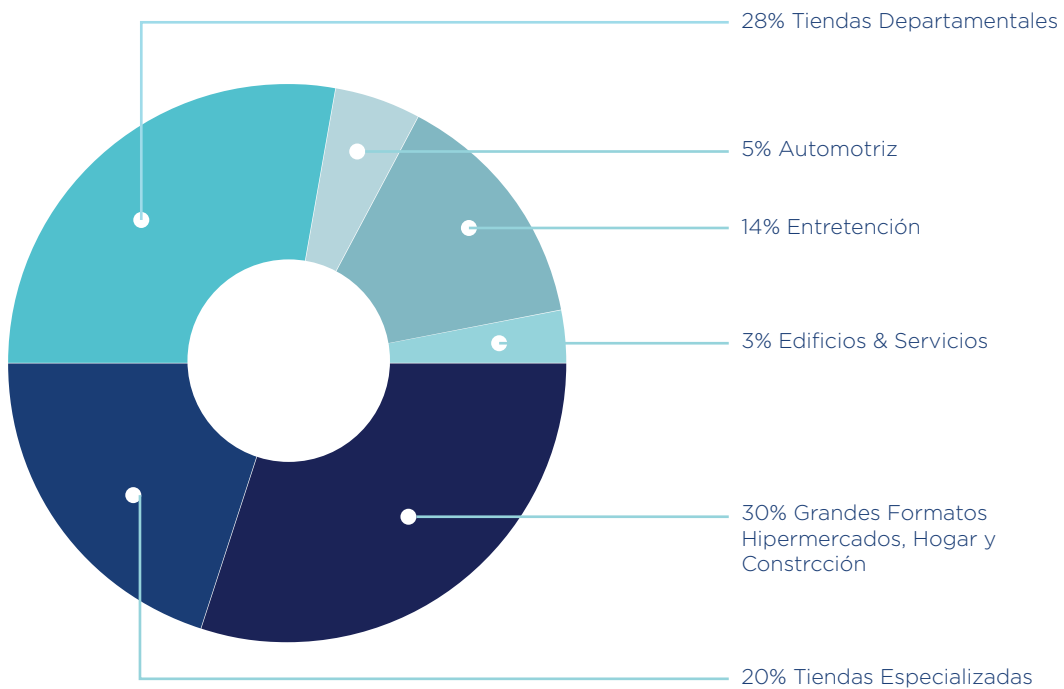


## Superficie arrendable (%) por tipo de negocio

CHILE



PERU



## Nuestro foco en la Sostenibilidad 02

Desde nuestros inicios, Mall Plaza ha hecho parte de su filosofía empresarial la Sostenibilidad, entendida como el desarrollo armónico de la compañía y el entorno social y ambiental en que se inserta, generando un compromiso natural e integral con las personas, las comunidades y el medioambiente.

El importante vínculo de la compañía con nuestros grupos de interés, entre ellos, colaboradores internos y externos, clientes y visitantes, comunidades, socios comerciales, proveedores, autoridades y el entorno, se refleja en los proyectos que desarrollamos en cuatro ejes principales de nuestra estrategia de Sostenibilidad: Colaboradores (Internos y Externos), Medioambiente, Comunidad y Cultura.

El primer trimestre del 2013, fue muy positivo en términos de avances en algunos de nuestros proyectos emblemáticos:

- En Enero de este año lanzamos nuestro programa “Negocios Inclusivos Mall Plaza” que tiene la finalidad de generar oportunidades de desarrollo a emprendedores, microempresarios y artesanos, promoviendo modelos de negocios sustentables, generando relaciones de confianza y respeto, facilitando su formalización y articulando instancias de capacitación, mejorando así su calidad de vida. En la ocasión se entregaron certificados a 40 microempresarios, por participar de “Contabilidad y endeudamiento responsable”, dictado por la Universidad de Chile. A la fecha, ya se ha beneficiado más de 400 microempresarios, desde la región de Coquimbo hasta la Región del Biobío.
- En el ámbito de Calidad de Vida Laboral, para las personas que trabajan en las tiendas de los malls, un grupo que si bien no son colaboradores directos, se desempeñan día a día en nuestros Mall Plaza, siendo para la compañía parte fundamental de la experiencia que se vive en nuestros centros. Para ellos inauguramos los nuevos “Estar Contigo” espacios diseñados para compartir, descansar y disfrutar sus momentos libres en un sitio especialmente diseñado para ellos. Esta iniciativa se implementó en el año 2012 en Mall Plaza Tobalaba, Mall Plaza Mirador Biobío y Mall Plaza Los Ángeles, avanzando con este proyecto a 9 malls de la compañía durante el 2013. Esta iniciativa se enmarca como el primer gran hito dentro del Programa Prácticas Laborales Sostenibles, desarrollado por Mall Plaza para este grupo de interés y fue inaugurada con la presencia del Subsecretario del Trabajo, Bruno Baranda.
- En el ámbito medioambiental, nuestro programa de Reciclaje Integral que abarca la gestión de residuos de food courts, pasillos y tiendas de los malls, con alta participación de la comunidad visitante, se implementó con mucho éxito en Mall Plaza Norte y Mall Plaza Vespucio en el año 2012, malls que aumentaron su tasa de reciclaje en un 200% aprox, respecto del año anterior. Esta iniciativa se implementará durante el año 2013 en 6 malls de la cadena, adicionales a los ya mencionados.
- En el ámbito de la eficiencia energética, en Diciembre de 2012 Mall Plaza Sur logra ser el primer Centro Comercial de América Latina en recibir la Certificación ISO 50.001 Energy Management Systems, entregada por la Agencia Chilena de Eficiencia Energética (AChEE). Durante el año 2013, esperamos certificar la totalidad de nuestros malls en Chile, para avanzar posteriormente con los malls de la Región.



# LÍDERES EN AUTOPLAZA

## ESPACIOS

### 03

## Ganancia y flujo de efectivo

Estado de resultados (millones de pesos)	Por los tres meses terminados al 31 de Marzo de		
	2013	2012	Dif.
Ingresos de actividades ordinarias	43.783	36.664	7.119
Costo de ventas	(8.333)	(6.056)	(2.277)
Ganancia bruta	35.450	30.608	4.842
Gastos de administración	(5.010)	(3.981)	(1.029)
Otros gastos, por función	(35)	(95)	61
Ingresos financieros	693	191	502
Costos financieros	(5.737)	(3.955)	(1.782)
Otros ingresos, por función	34	3	31
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos, utilizando el método de la participación	218	208	10
Diferencias de cambio	(40)	(47)	7
Resultados por unidades de reajuste	(795)	(4.113)	3.318
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	24.778	18.819	5.959
Gasto por impuestos a las ganancias	(3.352)	(2.618)	(734)
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras	443	471	(29)
<b>Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora</b>	<b>20.984</b>	<b>15.730</b>	<b>5.254</b>
<b>EBITDA (1)</b>	<b>35.439</b>	<b>30.706</b>	<b>4.733</b>

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

A marzo 2013, la Ganancia atribuible a los propietarios de la controladora fue de MM\$ 20.984.

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 (UF).



La Ganancia antes de Impuestos a marzo 2013 es de MM\$ 24.778, siendo 32% superior que el mismo período de 2012 generada por mayores ingresos por actividades ordinarias por MM\$ 7.119, representando un incremento del 19% en comparación al mismo período del año anterior asociadas a mayores arriendos, mayor superficie arrendada e incremento ventas de operadores, compensada con mayor costo de venta por MM\$ 2.277 explicados principalmente por nuevas ampliaciones, nuevos malls en operación, mayor costo financiero por MM\$ 1.782, representando un crecimiento del 45% sobre mismo periodo año 2012 asociados a pago de intereses de nuevos préstamos y mayor gasto de administración por MM\$ 1.029, asociado principalmente a mayor gasto de marketing por apertura de nuevos centros comerciales y al crecimiento natural de la dotación.

Flujo Efectivo (millones de Pesos)	mar - 13	mar - 12	Var Mar13 - Mar12
De la Operación	42.483	37.613	13%
De Inversión	(55.636)	(41.545)	34%
De Financiamiento	44.762	46.116	3%

#### DE LA OPERACIÓN:

Las actividades de la operación generaron un flujo positivo de MM\$ 42.483, mayor en un 13% (MM\$ 4.870) al obtenido a marzo 2012, producto de un mayor flujo de ingresos por arriendo de MM\$ 9.436 obtenidos a marzo de 2012, parcialmente compensado con mayores impuestos a las ganancias pagados por MM\$ 2.869 por mejores resultados, mayores pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios por MM\$ 1.255, y mayores pagos a y por cuenta de los empleados por MM\$ 1.111 por mayor dotación.

#### DE INVERSIÓN:

Las actividades de inversión a marzo 2013 generaron un flujo negativo de MM\$ 55.636, explicado por la compra de la Inmobiliaria Mall Las Américas S.A., además de los avances en los proyectos en Con-Con, Egaña, Los Dominicos y Copiapó, además de ampliaciones en Mall Plaza Los Ángeles, Tobalaba, Norte, Vespucio, Calama y Bío Bío.

#### DE FINANCIAMIENTO:

Las actividades de financiamiento originaron un flujo positivo de MM\$ 44.762, menor en MM\$ 1.354 al generado a marzo 2012, variación producida principalmente por mayor pago de intereses por MM\$ 1.483, compensado por menores pagos de préstamos por MM\$ 682 respecto al 2012.



# 04

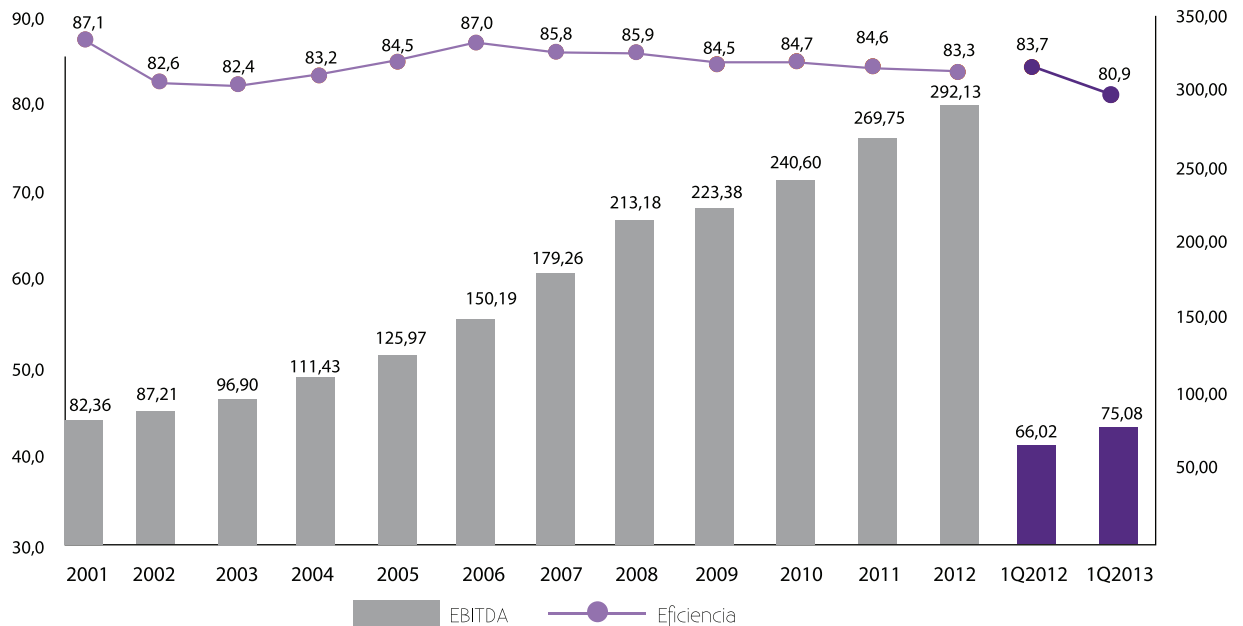
## Ganancia Bruta, EBITDA y Resultado no operacional

### GANANCIA BRUTA

La Ganancia Bruta a marzo de 2013 alcanzó a MM\$ 35.450, lo que representa un incremento de 16% respecto a igual período 2012. Este mayor resultado se debe principalmente a mayores ingresos de actividades ordinarias de 19% por mayores arriendos en todos los malls de la cadena, mayor superficie arrendable asociada a ampliaciones y por la apertura al público de Mall Plaza Mirador Bío Bío en Chile y de Mall Plaza El Castillo en Colombia. Por su parte, los costos de venta aumentaron en un 38% debido principalmente a mayores gastos operacionales asociados a la incorporación de nuevas ampliaciones y a la apertura de los dos centros comerciales recién mencionados.

### EBITDA

A marzo 2013 el EBITDA alcanzó los MM\$ 35.439, lo que representa un aumento de 15% respecto del mismo período 2012, equivalente a MM\$ 4.732, con un nivel de eficiencia de EBITDA sobre ingresos netos de recuperó de gasto común, de 80,9%, valor similar al del mismo período 2012, cuyo ratio fue de 83,7%.



### Resultado no operacional

Los costos financieros llegaron a MM\$ 5.737 a marzo 2013 lo que equivale a un aumento de un 45% respecto al año anterior, producto del aumento en las deudas obtenidas para financiamiento del plan de inversión, a través de la emisión de bonos públicos y préstamos financieros. Además los ingresos financieros del periodo alcanzaron los MM\$ 693 lo que es mayor en MM\$ 502 respecto al año anterior producto de los intereses percibidos por los excedentes de efectivo que son mantenidos en inversiones financieras de corto plazo.

El resultado por unidades de reajuste a marzo 2013 alcanzó una pérdida de MM\$ 795 siendo menor en MM\$ 3.318 que el valor acumulado durante 2012 producto de una menor variación de UF, implicando una menor revalorización de pasivos financieros.

# LÍDERES EN AUTOPLAZA AUTOPLAZA ESPACIOS LA PLAZAS

## 05 Análisis del Estado de Situación Financiera

### A) ACTIVOS

Activos (millones de Pesos)	mar - 13	dic - 12	Var Mar13 - Dic12
Activos Corrientes	158.972	130.389	22%
Activos no Corrientes	2.010.931	1.946.724	3%
<b>Total Activos</b>	<b>2.169.904</b>	<b>2.077.113</b>	<b>4%</b>

#### Activos Corrientes

El aumento de 22% en los Activos Corrientes equivalente a MM\$ 28.583, se debe principalmente a un mayor efectivo y equivalentes al efectivo por MM\$ 31.577 generado principalmente por un préstamo obtenido por la filial Nuevos Desarrollos S.A. para financiar el plan de inversiones, mayores activos por impuestos corrientes por MM\$ 3.370 correspondiente a mayor PPM pagado y mayores otros activos no financieros corrientes por MM\$ 2.437 relacionado principalmente por IVA crédito fiscal asociado a los proyectos en construcción.

#### Activos no Corrientes

Los Activos no Corrientes aumentaron un 3% equivalente a MM\$ 64.207, lo que se explica principalmente por mayores propiedades de inversión por MM\$ 64.307, asociado al plan de inversiones desarrollado durante 2013 por los avances en los proyectos de Egaña, Los Dominicos, ampliaciones en Mall Plaza Vespucio y Norte, además de la adquisición de Inmobiliaria Mall Las Américas S.A. en la ciudad de Iquique.

#### 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 su costo atribuido. Desde la conversión a IFRS 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 Marzo de 2013 es de MM\$ 1.966.412, representando un 91% del total de activos consolidados de Plaza S.A.

## B) PASIVOS

Pasivos (millones de Pesos)	mar - 13	dic - 12	Var Mar13 - Dic12
Pasivos Corrientes	70.859	62.671	13%
Pasivos no Corrientes	926.247	866.261	7%
Patrimonio	1.172.798	1.148.181	2%
<b>Patrimonio y Pasivos Total</b>	<b>2.169.904</b>	<b>2.077.113</b>	<b>4%</b>

### Pasivos Corrientes

Los Pasivos Corrientes aumentaron en un 13% equivalente a MM\$ 8.188, principalmente por mayores otros pasivos financieros corrientes por MM\$ 5.626, asociados a devengo de intereses por deuda financiera y mayores cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar por MM\$ 4.266 producto de mayores acreedores comerciales asociados a los proyectos de inversión.

### Pasivos no Corrientes

El aumento de 7% de los Pasivos no Corrientes por un total de MM\$ 59.986, se explica principalmente por mayores otros pasivos financieros no corrientes por MM\$ 55.837 por un aumento de deudas obtenidas para financiamiento del plan de inversión, en este caso, crédito de filial Nuevos Desarrollos S.A., además de mayores pasivos por impuestos diferidos por MM\$ 4.052.

## C) PATRIMONIO

Patrimonio (millones de Pesos)	mar - 13	dic - 12	Var Mar13 - Dic12
Capital Emitido	175.123	175.123	0%
Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	864.649	843.665	2%
Primas de Emisión	123.573	123.573	0%
Otras participaciones en el patrimonio	(61.092)	(61.092)	0%
Otras reservas	(529)	559	-195%
Participaciones no controladoras	71.073	66.353	7%
<b>Total Patrimonio</b>	<b>1.172.798</b>	<b>1.148.181</b>	<b>2%</b>

El Patrimonio presenta un aumento de MM\$ 24.617, debido principalmente al resultado obtenido en el período 2013, compuesto por ganancias a marzo de MM\$ 20.984, además de un aumento de participaciones no controladoras por MM\$ 4.720.

## D) RAZONES

	mar - 13	dic - 12	Var Mar13 - Dic12
Razón de Liquidez	2,24	2,08	0,16
Razón Ácida	1,07	0,70	0,37
Razón de Endeudamiento	0,85	0,81	0,04
Deuda Financiera Neta (1) / Patrimonio	0,52	0,51	0,01
Deuda Financiera Neta (1) / EBITDA	4,32	4,25	0,07
EBITDA / Gastos Financieros (3)	6,18	7,21	(1,03)
EBITDA / Ingresos Netos	80,9%	83,3%	-2,3%
Pasivo Corriente / Pasivo Total	7,1%	6,7%	0,4%
Activos / Deuda Fin. No cre. + Pas.	2,89	3,02	(0,13)
Rentabilidad del Patrimonio (4)	4,7%	4,4%	0,3%
Rentabilidad del Activo (5)	2,6%	2,5%	0,1%
Rendimiento Activos Operacionales (6)	6,6%	6,8%	-0,2%
Unidad por Acción (7)	27,20	24,52	2,68

- (1) Corresponde a la Deuda financiera corriente y no corriente, descontando el efectivo y equivalentes al efectivo y otros activos financieros corrientes.
- (2) Corresponde al EBITDA 12 meses móviles acumulado a marzo de 2013 y diciembre de 2012, respectivamente.
- (3) Corresponde al EBITDA y gastos financieros del ejercicio 2013 y 2012, respectivamente.
- (4) Corresponde a Utilidad del ejercicio 12 meses móviles acumulado a marzo 2013 y diciembre 2012, sobre patrimonio promedio.
- (5) Corresponde a Utilidad del ejercicio 12 meses móviles acumulado a marzo 2013 y diciembre 2012, sobre activo promedio.
- (6) Corresponde a Ganancia de actividades operacionales del ejercicio 12 meses móviles acumulado a marzo 2013 y diciembre 2012, sobre las propiedades de inversión promedio.
- (7) Compara utilidad por acción 12 meses acumulado a marzo 2013 y diciembre 2012.





La razón de liquidez ( $\text{Activos corrientes} / \text{Pasivos corrientes}$ ) aumentó desde 2,08 veces al cierre de 2012 hasta 2,24 veces en 2013 lo que corresponde a una variación de 0,16 puntos, variación que está asociada principalmente al aumento en los Activos Corrientes producto de un mayor efectivo y equivalentes al efectivo. Por otro lado, la razón ácida definida como el efectivo y equivalentes al efectivo sobre pasivos corrientes aumenta desde las 0,70 veces alcanzadas en 2012 hasta las 1,07 obtenidas a marzo 2013 producto del mayor efectivo.

La razón de endeudamiento ( $[\text{Pasivo Corriente} + \text{Pasivo no Corriente}] / \text{Patrimonio}$ ) aumentó desde 0,81 a 0,85 veces durante el período, manteniéndose en niveles estables para el ciclo de generación de flujos del negocio. Por su parte, la relación Deuda Financiera neta sobre Patrimonio fue de 0,52 veces a marzo 2013, mayor a las 0,51 veces alcanzado en diciembre 2012 producto del crecimiento en un 5% en la Deuda Financiera neta producto del financiamiento de malls en construcción.

La relación Deuda Financiera, neto de efectivo y equivalentes al efectivo y otros activos financieros, sobre EBITDA móvil 12 meses, se mantiene en niveles bajos dado el ciclo de vigencia de los contratos de arriendo y estabilidad de los flujos operacionales. Este ratio llegó a 4,32 veces a marzo 2013, mostrando un alza respecto a diciembre 2012, debido al aumento de la deuda financiera para financiar el plan de inversiones. Asimismo, el ratio EBITDA sobre gastos financieros alcanzó 6,18 veces a marzo 2013, disminuyendo levemente de las 7,21 veces alcanzado en diciembre 2012.

El ratio Pasivo Corriente sobre Total Pasivos aumentó desde 6,7% en diciembre 2012 a 7,1% en marzo 2013. Este aumento está asociado al aumento en los Pasivos Corrientes, específicamente en otros pasivos financieros corrientes, como consecuencia del devengamiento de intereses del período de las deudas largo plazo obtenidas para financiamiento del plan de inversión.

La razón Activos sobre Deuda Financiera no corriente + Pasivos corrientes disminuyó desde 3,02 a 2,89 veces a marzo de 2013, debido al aumento de la Deuda Financiera producto del financiamiento de malls en construcción.

La Rentabilidad del patrimonio, definida como la utilidad 12 meses sobre el patrimonio promedio ( $\text{patrimonio ejercicio anterior} + \text{patrimonio ejercicio actual} / 2$ ), alcanza a un 4,7% a marzo 2013 valor que es mayor al alcanzado a diciembre 2012 de un 4,4% producto de una mayor ganancia 12 meses respecto a 2012.

Por su parte la Rentabilidad del activo, que corresponde a la utilidad 12 meses sobre el activo promedio ( $\text{activo ejercicio anterior} + \text{activo ejercicio actual} / 2$ ), llega a un 2,6% a Marzo de 2013 levemente mayor al 2,5% alcanzado en diciembre 2012 debido a una mayor ganancia 12 meses respecto a 2012 además de 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 ( $\text{propiedades de inversión ejercicio anterior} + \text{propiedades de inversión ejercicio actual} / 2$ ), muestra una disminución respecto al 6,8% alcanzado el año anterior llegando a un 6,6% producto de un crecimiento de un 3,4% en las propiedades de inversión promedio.

Finalmente la Utilidad por acción básica en operaciones continuadas acumuladas en 12 meses alcanza a \$27,20 por acción a marzo de 2013, mientras que a diciembre 2012 fue de \$ 24,52.

Contacto  
Pablo Cortés de Solminihac  
Gerente Corporativo de Administración y Finanzas  
inversionistas@mallplaza.cl

Para mayor información visite [www.mallplaza.com](http://www.mallplaza.com) Sección Inversionistas

04 de junio de 2013