

RESULTADOS AÑO 2010 PLAZA S.A.

Resumen ejecutivo

- ❖ Plaza S.A. es una de las principales cadenas de malls en Latinoamérica, con más de 1.000.000 m² de superficie arrendable (GLA). En Chile es propietaria de 11 centros comerciales Mall Plaza (GLA 855.000 m²) y administra 3 malls Aventura Plaza en Perú (GLA 169.000 m²).
- ❖ El flujo de visitantes de Plaza S.A. en el año 2010 superó los 216 millones de personas considerando sus operaciones en Chile y Perú, mostrando un crecimiento anual de 5%.
- ❖ Las ventas netas (sin IVA) de las tiendas en ambos países superaron los MMUS\$ 3.892 para el periodo 2010.
- ❖ La utilidad de Plaza S.A. en 2010 fue de MMUS\$ 123 y su EBITDA acumulado a diciembre 2010 superó MMUS\$ 227, con un margen EBITDA sobre ingresos netos de un 84,7%.
- ❖ En 2010, con respecto a 2009, su utilidad creció un 9,2%, mientras que su EBITDA aumentó en un 19,4 % (ambos crecimientos en dólares al 31 de diciembre de cada período).
- ❖ En octubre de 2010, Plaza S.A. emitió en el mercado de capitales chileno bonos públicos por UF 5 millones a 21 años plazo y con una duración de 14,4 años. Su tasa de colocación fue UF +3,99%, con un spread de 69 bps.
- ❖ Mall Plaza anunció recientemente su ingreso a Colombia, con una inversión inicial de MMUS\$ 75 para la construcción de su primer centro comercial en Cartagena de Indias, principal ciudad turística de este país. Se proyecta su apertura para el primer semestre 2012.
- ❖ Su clasificación de riesgo actual es AA/AA- otorgada por Humphreys y Fitch Ratings, respectivamente.
- ❖ Durante 2010 la compañía comenzó con la ampliación de varios de sus centros comerciales. A partir de abril próximo, Mall Plaza Norte (Huechuraba), contará con 15.000 metros cuadrados arrendables adicionales. A mediados de 2011, Mall Plaza Calama crecerá con 20.000 metros cuadrados arrendables, logrando así casi duplicar la superficie original de ese centro comercial. En tanto, Mall Plaza Tobalaba incorporará cerca de 20.000 metros cuadrados arrendables adicionales.



Chile

- ❖ Alto incremento en las ventas de las tiendas en sus centros comerciales durante 2010, crecieron 21% real en moneda local respecto mismo período 2009, superando los MMUS\$ 3.653.
- ❖ Sostenido crecimiento en nivel de flujo de visitantes a diciembre 2010, superando los 195 millones de personas, siendo un 5,6% superior a mismo periodo 2009.
- ❖ Aumento de sus ingresos, manteniendo eficiencia en sus costos. Sus ingresos netos de recuperó de gasto común llegaron a MMUS\$ 269 acumulado a diciembre 2010, lo que es un 7,4% real mayor en moneda local que el mismo período 2009. Esto se debe principalmente al aumento de ingresos asociados a mayores ventas de operadores, mayor madurez de los malls Alameda y Sur además de la linealización de ingresos. Su margen bruto continúa incrementándose, superando los MMUS\$ 224 a diciembre 2010, siendo mayor en 9,5% real en moneda local que el mismo periodo 2009, reflejando la eficiencia lograda en el periodo.
- ❖ EBITDA de 2011 fue MMUS\$ 227, mostrando un margen EBITDA sobre ingresos neto de recuperó de gasto común, de 84,7% para el período. Es superior en 7,7% en pesos reales respecto al mismo periodo 2009, lo que se explica por el aumento de los ingresos, asociado a mayores ventas de operadores, y mayor maduración de Mall Plaza Alameda y Sur, manteniendo el mismo nivel de eficiencia en sus costos.
- ❖ Optimización de gastos financieros, reduciéndolos en -37,2% en pesos reales en el periodo enero-diciembre 2010 con mismo período 2009, debido a las mayores tasas que se presentaron principalmente en el primer trimestre 2009 y mayor endeudamiento promedio el año anterior.
- ❖ La ampliación de 15.000 m2 arrendables de Mall Plaza Norte comenzó a operar en diciembre 2010 y se inaugurará en el primer trimestre del 2011, mientras que la ampliación de 20.000 m2 en Mall Plaza Calama entrará en operación a mediados del 2011. En tanto, Mall Plaza Tobalaba incorporará cerca de 20.000 m2 arrendables para fines de 2011.
- ❖ Se han iniciado los proyectos en el sector de Plaza Egaña en Santiago y en la ribera norte del río Bío Bío en Concepción, Mall Plaza Bío Bío, los cuales en conjunto incrementarán en 115.000 m2 su superficie arrendable. Para el proyecto Puerto Barón en Valparaíso, ya fue presentado el Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU) y se espera avanzar próximamente con este emprendimiento.

Notas:

- Las cifras en dólares están calculadas con el tipo al 31.12.2010.
- Los crecimientos entre periodos están calculados en moneda local de cada país en forma real.





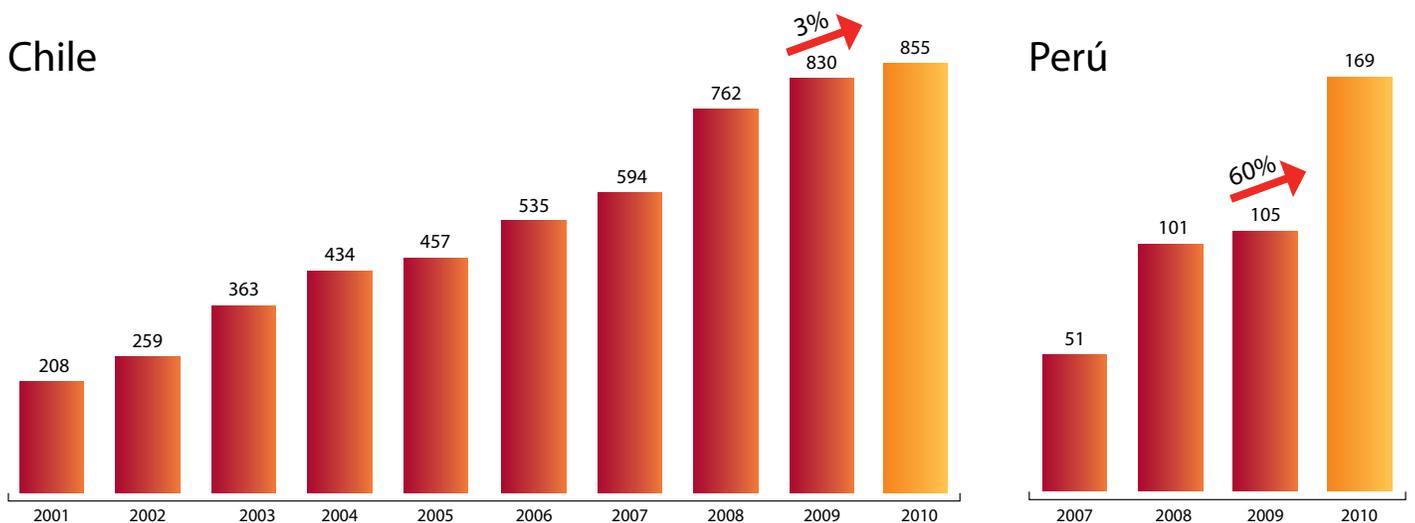
Perú

- ❑ Las ventas netas de las tiendas en Aventura Plaza crecieron 29,3% en Nuevos Soles Peruanos para el período enero a diciembre 2010 respecto al mismo periodo 2009, superando los MMUS\$ 239 acumulado a diciembre 2010
- ❑ Su superficie arrendable (GLA) supera los 169.000 m², concentrando a diciembre 2010 un flujo de visitantes superior a 21 millones de personas para el periodo enero- diciembre. El crecimiento acumulado durante el 2010 del flujo de visitantes alcanza a 8%.
- ❑ Los ingresos, netos de recuperó de gasto común, aumentaron un 16% nominalmente en moneda local, acumulados a diciembre de cada año, llegando a MMUS\$ 17,56 en periodo enero-diciembre 2010.
- ❑ EBITDA de 2010 fue MMUS\$ 10,0 mostrando un aumento de 15% respecto al mismo periodo en moneda local, con una eficiencia sobre ingresos, netos de recuperó de gasto común, de 67%.
- ❑ Mall Aventura Plaza Arequipa entró en operación en diciembre 2010, siendo su inauguración en el mes de marzo 2011, con una inversión estimada de MMUS\$ 55 y una superficie arrendable de 56.000 m².

1. 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 855.000 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 Antofagasta, La Serena, Concepción, Los Angeles y Calama. 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 es 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. 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 desarrollando su primer centro comercial en Colombia, ubicado en la ciudad Cartagena de Indias. Su participación en este nuevo mall será de 70% y el restante 30% de un socio local. La inversión considerada es de MMUS\$ 75, estimándose que comenzará su operación en el primer semestre de 2012.

Evolución Superficie Arrendable (en miles de m²)

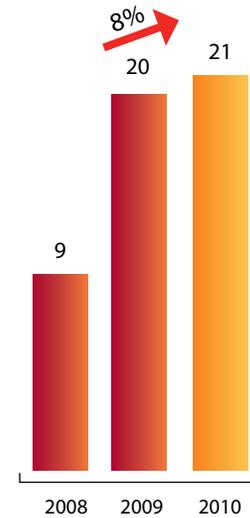


Flujo de Visitantes

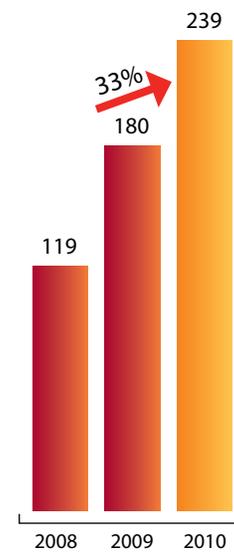
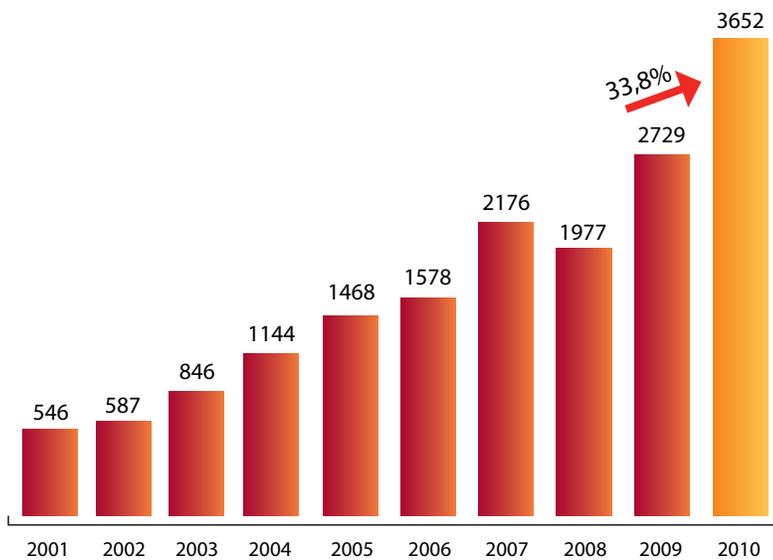
Chile
Flujo de público Anual



Perú
Flujo de público Anual



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



2. 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 en IFRS como Propiedades de Inversión - 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.

Junto con la mayor depreciación ya indicada que resulta por el mayor valor inicial de las Propiedades de Inversión, los Estados de Resultados 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. El método 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.



3. Ganancia y Flujo de Ejecutivo

A diciembre 2010 la ganancia fue MM\$ 57.702.

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 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 deudas financiera en unidades de fomento (UF).

Al calcular una Ganancia proforma bajo IFRS considerando la aplicación de la corrección monetaria del peso sobre activos, pasivos y patrimonio de cada período, la Ganancia acumulada a diciembre 2010 es 31% mayor que la Ganancia proforma equivalente para el mismo período del año 2009.

Ganancia Proforma con Corrección Monetaria	Por los doce meses terminados		
	2010	2009	Dif.
Ganancia (pérdida)	65.420	49.974	15.446

Al comparar la Ganancia acumulada a diciembre 2010 (MM\$ 57.702) vs igual período 2009 (MM\$ 57.138) se observa un aumento de 1,0%, generada principalmente por i) mayor EBITDA de MM\$ 10.034 asociado a mayores ingresos ordinarios, ii) menores gastos financieros que alcanzaron a MM\$ 16.449 a diciembre 2010, en contraste con MM\$ 25.574, generados durante igual período 2009, equivalente a MM\$ 9.125 (35,7%), se explica principalmente por menores tasas de financiamiento además de menor deuda promedio, iii) mayores ingresos por función asociados a indemnización por seguros por terremoto.

Los efectos antes mencionados son parcialmente compensados con el efecto de la deflación del período 2009 sobre las deudas financieras en moneda UF, lo que generó un efecto positivo en el Resultado por Unidades de Reajuste para dicho período. Cabe señalar que la UF tuvo una variación negativa de -2,4% en el período enero-diciembre 2009, mientras que para igual período 2010 la variación fue positiva en 2,4%, lo que produjo un impacto positivo el 2009 valorizado en MM\$ 16.140 respecto del 2010, además de mayor pérdida por diferencia de cambio y mayores Otros Gastos por función MM\$ 1.732 asociado principalmente a los deducibles aplicados por terremoto.

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

Flujo de Efectivo

El aumento del Efectivo y Equivalentes al Efectivo acumulado a diciembre 2010 fue MM\$ 17.650 (acumulado a diciembre 2009 fue de MM\$ 6.673). Esto se explica por un aumento del flujo en Actividades de Operación por MM\$ 16.948 asociado a un 17% de mayor flujo de ingresos por arriendo (MM\$ 24.039) parcialmente compensado con un 25% de mayores Otros pagos por actividades de operación (MM\$-4.826), asociado principalmente a IVA y Contribuciones.

4. Ganancia Bruta y EBITDA

La ganancia bruta acumulada de enero a diciembre 2010 fue MM\$ 104.776, lo que representa un incremento de 12,2% respecto a igual periodo 2009. Este mayor resultado se debe a mayores Ingresos (10%) por mayores ventas durante 2010 en todos los malls de la cadena, la incorporación de Mall Plaza Calama en abril 2009, al reconocimiento de ingresos lineales de acuerdo a NIC 17, además de la maduración de Mall Plaza Alameda y Mall Plaza Sur que abrieron durante el 2008. Por su parte, los Costos de Venta aumentaron en un 0,7% debido principalmente a los mayores costos de operación por la incorporación de Mall Plaza Calama en abril 2009.

EBITDA

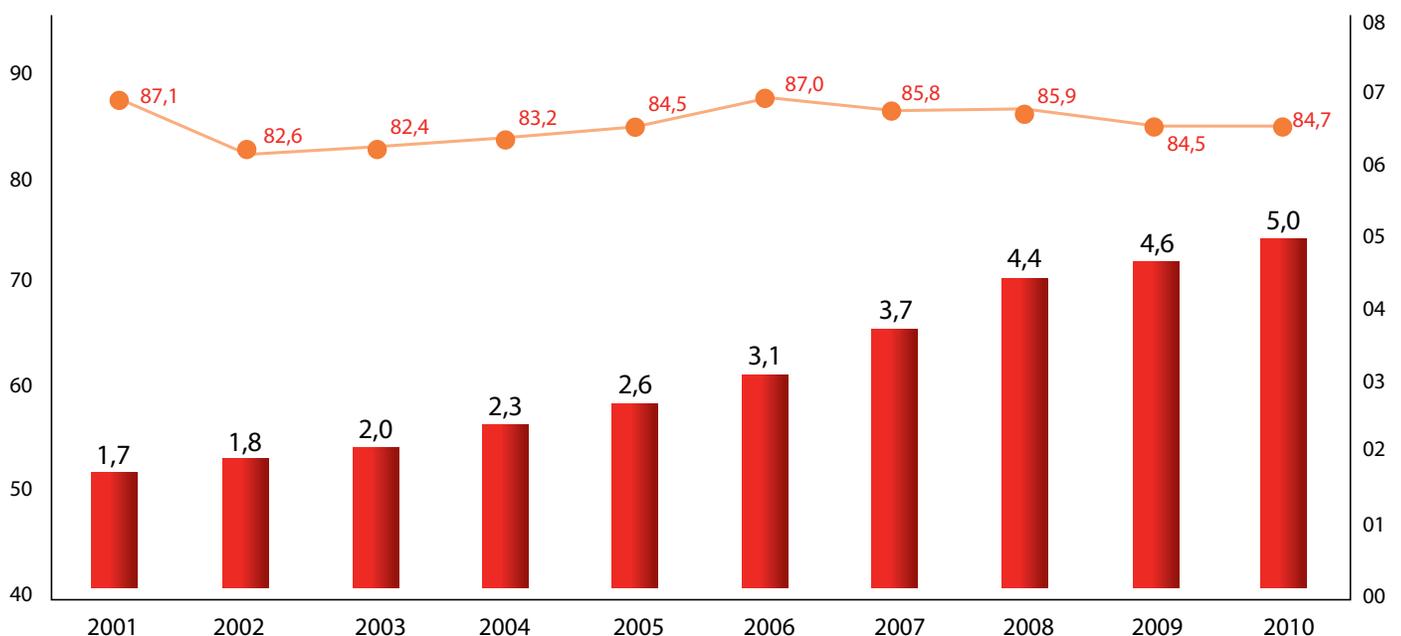
El EBITDA alcanzó MM\$ 106.548, lo que representa un aumento de 10,4% respecto del período 2009, manteniendo su nivel de eficiencia ya que el ratio, EBITDA sobre Ingresos netos de gasto común, llegó a 84,7%, mostrando una eficiencia similar respecto al mismo periodo 2009.

La relación deuda financiera, neto de efectivo y equivalente y Otros activos financieros, sobre EBITDA llegó a 4,0 veces al 31 de diciembre 2010 considerando 12 meses, siendo de 4,5 veces para igual período a diciembre 2009. Asimismo, el ratio EBITDA sobre gastos financieros alcanzó a 6,5 veces acumulado a diciembre 2010 en contraste con 3,8 veces para el mismo período 2009.

EBITDA acumulado 2010 creció 8% real, manteniendo su eficiencia respecto de los ingresos en 85%.

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

EBIDTA (en UF MM año) y margen EBIDTA / Ingresos Netos (en %)



5. Análisis del Estado de Situación Financiera

a) Activos

Activos (en millones de \$)	dic-10	dic-09	Var Dic 10 - Dic 09
Activos Corrientes	90.712	60.248	50,57%
Activos No Corrientes	1.666.539	1.633.694	2,01%
Total Activos	1.757.251	1.693.942	3,74%

Activos Corrientes

El aumento del 50,6% en los Activos Corrientes, equivalente a MM\$ 30.464, se explica por mayor Efectivo y Equivalentes al Efectivo por MM\$ 17.650 asociado a emisión de bonos en Octubre 2010 para pre-pagar deuda, además de mayores Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar por MM\$ 6.960 asociados principalmente al efecto de seguros por cobrar como consecuencia del terremoto del 27 de febrero de 2010.

Activos No Corrientes

Los Activos No Corrientes aumentaron 2,0% (equivalente a MM\$ 32.845), lo que se explica por mayor Inversión en Propiedades por MM\$ 25.239, asociado al Plan de Inversiones 2010 (principalmente por ampliación de Mall Plaza Norte y Mall Plaza Calama). Además de mayores Otros Activos no Financieros por MM\$ 4.326 debido principalmente al reconocimiento de ingresos lineales de acuerdo a NIC 17 y mayores Derechos por Cobrar por MM\$ 2.392 debido al traspaso de Garantías por Arriendos desde corriente a no corriente, asociadas a renovaciones de contratos a más de 1 año, que les restaba menos de 12 meses para su vencimiento.

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 atribuido 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 2010 es MM\$ 1.640.457, representando un 93% del total de activos consolidados de Plaza S.A.

b) Pasivos

Pasivos (en millones de \$)	dic-10	dic-09	Var Dic 10 - Dic 09
Pasivos Corrientes	147.402	149.234	-1,23%
Pasivos No Corrientes	550.121	519.620	5,87%
Patrimonio Neto	1.059.728	1.025.088	3,38%
Patrimonio Neto y Pasivos Total	1.757.251	1.693.942	3,74%

Pasivos Corrientes

La disminución del 1,2% de los Pasivos Corrientes, equivalente a MM\$ 1.832 se genera principalmente por menores Otros Pasivos Financieros MM\$ 5.866, asociado a la mantención de una menor proporción de deuda de C/P, este efecto es parcialmente compensado con mayor Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar por MM\$ 3.238 asociadas principalmente a compra de activos. La relación Pasivo Corriente/Pasivo Total al 31 de Diciembre 2010 es de 21,1%.

Pasivos No Corriente

El aumento de 5,9% de los Pasivos no Corrientes por un total de MM\$ 30.502, se explica por mayores Otros Pasivos Financieros por MM\$ 26.790 asociado a la emisión de bonos realizada el cuarto trimestre 2010 para el pre-pago de deudas con mayores tasas. Además de mayores Otros Pasivos no Financieros MM\$ 2.352, debido principalmente a ingresos diferidos por cuotas de incorporación de nuevos clientes.

Patrimonio

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

Patrimonio (en millones de \$)	dic-10	dic-09
Capital Emitido	175.123	175.123
Ganancias (Pérdidas) Aumuladas	789.501	755.716
Primas de Emisión	123.573	123.573
Otras participaciones el el patrimonio	(61.092)	(61.092)
Otras reservas	(1.796)	(2.324)
Participaciones no controladas	34.419	34.092
Total Patrimonio Neto	1.059.728	1.025.088

El Patrimonio presenta un aumento de MM\$ 34.640, debido principalmente al mayor Resultado Integral del período enero a diciembre 2010, explicado por MM\$ 57.702 de ganancia a diciembre 2010, parcialmente compensado con el reparto de dividendos efectuado en mayo de 2010. Además, mayores Otras Reservas por MM\$ 528, asociado principalmente al Fair Value de los derivados de cobertura, además del ajuste de conversión de las filiales con monedas funcionales distintas a la matriz.

Indicadores de Endeudamiento

	dic-10	dic-09	Var Dic 10 - Dic 09
Razón de Liquidez	0,62	0,40	0,22
Razón de Endeudamiento	0,66	0,65	0,01
Deuda Financiera Neta / Patrimonio Neto	0,40	0,42	(0,02)
Pasivo Corriente / Pasivo Total	21,13%	22,31%	-1,18%

La razón de liquidez (Activos Corrientes / Pasivos Corrientes) alcanzó a 0,62 situándose 0,21 puntos mayor a diciembre 2009. La variación está asociada principalmente al aumento de Efectivo y Equivalentes al Efectivo por MM\$ 17.650 asociado a emisión de bonos en Octubre 2010 para pre-pagar deuda, además de la disminución de Otros Pasivos Financieros Corrientes de MM\$ 5.866, asociado a la mantención de una menor proporción de deuda de C/P.

La razón de endeudamiento $([\text{Pasivo Corriente} + \text{Pasivo no Corriente}] / \text{Total Patrimonio})$ aumentó levemente desde 0,65 veces a 0,66 veces. Asimismo, la relación Deuda Financiera Neta (otros pasivos financieros menos efectivo y equivalentes al efectivo) sobre Patrimonio disminuyó respecto al mismo periodo del año anterior, siendo 0,40 veces en diciembre 2010.

El Pasivo Corriente sobre Total Pasivos disminuyó desde 22,3% en diciembre 2009 a 21,1% en diciembre 2010, manteniéndose un nivel de Pasivos Corrientes dentro de los rangos mostrados los últimos años. Esta disminución se debe principalmente a los menores Otros Pasivos Financieros Corrientes de MM\$ 5.866, asociado a la mantención de una menor proporción de deuda de C/P. Además de mayores Pasivos Totales debido a mayor Otros Pasivos Financieros no Corrientes asociados a la emisión de bonos de Octubre 2010.



MALLPLAZA

Hay vida en tu plaza