ANALISIS RAZONADO A DICIEMBRE DE 2010

I.- ANÁLISIS DE RESULTADOS

Resumen de Resultados de la Compañía

- Los Ingresos Operacionales acumulados aumentan un 8% respecto al año anterior, alcanzando Ch$ 73.155 millones. Los Ingresos Operacionales del cuarto trimestre aumentaron un 12%.

- El EBITDA a diciembre alcanzó Ch$ 52.062 millones, un 5% sobre el año anterior. El Margen EBITDA alcanzó 71,2% en los doce meses.

- La Utilidad Neta acumulada a diciembre alcanzó Ch$ 47.201 millones, un 28% menor que en el año anterior. Al ajustarla por efectos asociados a la venta de activos, corrección monetaria y ajustes de Fair Value por IFRS, la Utilidad Neta se mantiene constante respecto al año anterior.

El Resultado Operativo aumentó un 5%:

Los Ingresos Operacionales aumentaron un 8%, lo que se explica principalmente por:

- Mayores Ingresos por Ch$ 5.209 producto de la inclusión de cinco centros comerciales (Arauco San Antonio en Chile, Mega Express Villa, Larcomar Fashion Center y Parque Lambramani en Perú, y Parque Arboleda en Colombia).
- Mayores Ingresos Operacionales en Paseo Arauco Estación (Ch$ 669 millones), Megaplaza Norte (Ch$ 418 millones) y Mall Marina Arauco (Ch$ 420 millones), compensado con menores Ingresos Operacionales de Parque Arauco Kennedy (Ch$ 245 millones) y Arauco Maipú (Ch$ 355 millones).

El Costo de Explotación más los Gastos de Administración aumentan un 17% respecto al año anterior, debido principalmente a la inclusión de cinco nuevos centros comerciales. Si se excluyen los gastos asociados a estos cinco nuevos centros comerciales, los gastos operacionales aumentan un 3%.

El **Resultado No Operacional** acumulado a diciembre alcanzó una ganancia de Ch$ 4.637 millones, Ch$ 21.101 millones menos que las ganancias alcanzadas el año pasado, lo que se explica fundamentalmente por:

- Menores ganancias asociadas al FVB de los activos por Ch$ 14.972 millones.
- Menor resultado por Inflación por Ch$ 12.521 millones. La pérdida este año alcanzó Ch$ 7.140 millones, comparado con una utilidad de Ch$ 5.381 millones del año anterior. (IPC 2010 2,5% v/s -2,4% AA).

- Aumento de los Gastos Financieros en Ch$ 3.362 explicados por mayores créditos financieros asociados al plan de inversión anunciado por la compañía.

Lo que es compensado principalmente por:

- Otras Ganancias por Ch$ 6.835 millones, 253% más que las registradas a diciembre de 2009, explicado principalmente por la utilidad reconocida de la venta de las Torres del Parque (Ch$ 5.011) y de la venta de APSA (Ch$ 3.315 millones). Estas ganancias se ven compensadas principalmente por los efectos del terremoto que se materializan en la provisión de deducibles en aquellos centros comerciales con daños (el total estimado para el pago de deducibles es de Ch$ 1.050 millones).
- Mayores Ingresos Financieros por Ch$ 3.860 millones (78% más que el año anterior), explicado principalmente por el aumento en los dividendos recibidos de APSA.

A continuación se presenta un cuadro comparativo del resultado anual consolidado de la compañía:

Ch$ millones	Dic-10	Dic-09	Var%
Ingresos Operacionales	73.155	67.486	8,4%
Gastos Operacionales	-22.628	-19.327	17,1%
Resultado Operacional	**50.528**	**48.159**	**4,9%**
EBITDA	**52.062**	**49.496**	**5,2%**
Margen EBITDA	*71,2%*	*73,3%*	*-2,2 pp*
Resultado No Operacional	**4.637**	**25.738**	**-82,0%**
Ganancia (pérdida)	**47.201**	**65.625**	**-28,1%**

Balance Consolidado de la Compañía

- Activos crecen un 5%.
- Pasivos se incrementan en un 7%.

Ch$ millones	Dic-10	Dic-09	Var%	Ch$ millones	Dic-10	Dic-09	Var%
Activos Corrientes	119.460	142.006	-15,9%	Pasivos Corrientes	58.999	39.397	49,8%
				Pasivos No Corrientes	363.616	356.356	2,0%
Activos No Corrientes	690.590	630.455	9,5%	**Total Pasivos**	**422.615**	**395.753**	**6,8%**
				Patrimonio	387.435	376.708	2,8%
Total Activos	**810.050**	**772.461**	**4,9%**	**Total Pasivos y Patrimonio**	**810.050**	**772.461**	**4,9%**

El **Total de Activos** alcanzó Ch$ 810.050 millones, experimentando un alza de 5% respecto al cierre del año anterior:

Los **Activos Corrientes** disminuyeron en Ch$ 22.546 millones. Los Otros Activos Financieros disminuyeron en Ch$ 61.563 millones debido a la venta de APSA, materializada en septiembre de 2010. Esta disminución se ve compensada por un aumento de Ch$ 38.189 millones en el Efectivo y Equivalentes, producto de la venta de las Torres del Parque y de APSA, compensado con mayores egresos producto de las inversiones que tiene la compañía. Al 31 de diciembre, Parque Arauco tiene una caja disponible de Ch$ 85.296 millones.

Los **Activos No Corrientes** aumentaron en Ch$ 60.135 millones debido principalmente a un aumento de las Propiedades de Inversión de Ch$ 44.416 millones, a mayores anticipos realizados a Perú y Colombia por Ch$ 7.996 millones para ejecutar el plan de inversiones, y a mayores intangibles (Ch$ 6.828 millones) y una mayor plusvalía (Ch$ 6.292 millones) producto de la adquisición del centro comercial Larcomar Fashion Center en Perú. Esto se ve compensado por una disminución de los Impuestos Diferidos por Ch$ 6.210 millones, la que se debe principalmente a la venta de APSA.

Los **Pasivos Corrientes** aumentaron en Ch$ 19.602 millones, debido principalmente a una porción del crédito sindicado por Ch$ 11.127 millones que pasó del largo plazo al corto plazo, a un aumento en las cuentas por pagar a proveedores de Ch$ 3.747 millones, y a un aumento en los dividendos por pagar de Ch$ 2.831 millones.

Los **Pasivos No Corrientes** aumentaron en Ch$ 7.261 millones, lo que se debe principalmente a un nuevo bono emitido en Perú por Ch$ 8.851 millones, la consolidación de la deuda de Larcomar (Perú) por Ch$ 5.793 millones, y a un aumento en los Pasivos por Impuestos Diferidos por Ch$ 6.282 millones. Lo anterior es compensado principalmente por una porción del crédito sindicado por Ch$ 11.127 millones que pasó del largo plazo al corto plazo, y por el pago de amortizaciones en los bonos serie G del Banco de Chile de Ch$ 2.673 millones.

El **Patrimonio** aumentó en Ch$ 10.726 millones, alcanzando Ch$ 387.435 millones, lo que representa un aumento del 3%. Dicho aumento se explica principalmente por un aumento en las Ganancias Acumuladas de Ch$ 27.098 millones, producto de mejores resultados obtenidos por Parque Arauco en este año. Lo anterior es parcialmente compensado por menores reservas de Ch$ 16.008 millones producto de los efectos contables asociados a las variaciones cambiarias.

RESULTADOS POR PAÍS:

CHILE

El EBITDA en Chile aumentó un 4% acumulado a diciembre de 2010, y el Margen EBITDA alcanzó 73,0%.

A continuación se presenta un cuadro comparativo del resultado operacional chileno:

Ch$ millones	Dic-10	Dic-09	Var%
Ingresos Operacionales	60.636	58.809	3,1%
Gastos Operacionales	-15.768	-15.677	0,6%
Resultado Operacional	**44.868**	**43.132**	**4,0%**
EBITDA	**46.008**	**44.192**	**4,1%**
Margen EBITDA	*75,9%*	*75,1%*	*1 pp*

PERÚ Y COLOMBIA

El EBITDA proveniente de Perú y Colombia aumentó un 14%. Esto se debe principalmente a la consolidación de cuatro nuevas operaciones (Mega Express Villa durante el 2010, Larcomar Fashion Center a partir de julio del 2010, y Parque Lambramani y Parque Arboleda a partir de Noviembre del 2010).

A continuación se presenta un resumen comparativo de los estados financieros de las filiales de Parque Arauco en el extranjero:

Ch$ millones	Dic-10	Dic-09	Var%
Ingresos Operacionales	12.519	8.677	44,3%
Gastos Operacionales	-6.860	-3.650	87,9%
Resultado Operacional	**5.659**	**5.027**	**12,6%**
EBITDA	**6.055**	**5.304**	**14,2%**
Margen EBITDA	*48,4%*	*61,1%*	*-13 pp*

II.- PRINCIPALES INDICADORES[1]

Indicador	Unidad	Dic-10	Dic-09
Liquidez Corriente	*veces*	2,025	3,604
Razon Acida	*veces*	2,014	2,025
Razon de Endeudamiento	*veces*	1,091	1,051
Proporción Deuda Corto Plazo	*%*	14,0%	10,0%
Proporción Deuda Largo Plazo	*%*	86,0%	90,0%
Cobertura Gastos Financieros	*veces*	4,770	7,556
Total de Activos	*Ch$ mill.*	810.050	772.461
Ingresos de la Explotación	*Ch$ mill.*	73.155	67.486
Resultados Operacionales	*Ch$ mill.*	50.528	48.159
Gastos Financieros	*Ch$ mill.*	-14.634	-11.272
Utilidad Despues de Impto.	*Ch$ mill.*	47.201	65.625
Utilidad por Acción Básica	*Ch$ miles*	77,443	107,906
Utilidad por Acción Diluida	*Ch$ miles*	77,032	107,906
Rentabilidad del Patrimonio	*%*	12,4%	17,4%
Rentabilidad del Activo	*%*	6,0%	8,5%
Rendimiento Activos Operacionales	*%*	7,8%	11,3%
Retorno de Dividendos	*veces*	2,544	1,638
Resultado No Operacional	*Ch$ mill.*	4.637	25.738
Margen Operacional	*%*	69,1%	71,4%

[1] Los indicadores operacionales y financieros presentados se calculan de acuerdo a las normas impuestas por la Superintendencia de Valores y Seguros, y no necesariamente coinciden con las fórmulas de cálculos usadas para calcular los covenants de la deuda de la Compañía.

III.- ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES COMPONENTES DEL ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Flujo Efectivo (Ch$ millones)	Dic-10	Dic-09	Var%
De la Operación	40.134	41.990	-4%
De la Inversión	13.205	-45.550	-129%
De Financiamiento	-15.815	24.264	-165%
Variación Tasa de Cambio Efectivo y Equivalentes	665	-344	-293%
Flujo del Período	**38.189**	**20.360**	**88%**
Efectivo y Equivalentes al principio del período	47.107	26.747	76%
Efectivo y Equivalentes al final del período	**85.296**	**47.107**	**81%**

La Compañía generó durante el período, un flujo neto negativo de Ch$ 38.189 millones, descomponiéndose de la siguiente manera:

Las actividades de la operación generaron un flujo neto positivo de Ch$ 40.134 millones, lo que implicó una disminución de Ch$ 1.856 millones con respecto al año anterior.

Las actividades de inversión generaron un flujo positivo de Ch$ 13.205 millones acumulado a diciembre de 2010, lo que contrasta al flujo negativo de Ch$ 45.550 millones generados el año anterior. A diciembre de 2010, la compañía invirtió Ch$ 80.775 millones en su plan de inversiones, y recibió Ch$ 93.980 millones por las ventas de las Torres del Parque y de su participación en Alto Palermo.
El plan de inversiones que ha llevado a cabo la compañía en este año es:

- Ampliación Parque Arauco Kennedy
- Ampliación Arauco Maipú
- Construcción de Arauco San Antonio
- Construcción de Parque Arboleda en Pereira, Colombia
- Construcción de Parque Lambramani en Arequipa, Perú
- Adquisición de Larcomar Fashion Center en Lima, Perú.

Las actividades de financiamiento generaron un flujo negativo de Ch$ 15.815 millones, Ch$ 40.079 millones de menor flujo con respecto al mismo período del año anterior. Esto se debe principalmente al pago de deuda que hizo la compañía.

IV.- ANÁLISIS DE RIESGO DE MERCADO

A continuación se presentan una serie de riesgos a los que eventualmente se podría ver enfrentada la Compañía. Sin embargo, estos riesgos no representan necesariamente la condición actual que enfrenta Parque Arauco producto del acontecer económico:

Los niveles de actividad/ventas de nuestros locatarios están vinculados entre otros al crecimiento económico y dinamismo del consumo en cada lugar donde tenemos operaciones. El deterioro de la actividad económica puede afectar negativamente al nivel de ventas de nuestros locatarios y por ende afectar los ingresos de la Compañía, pues un porcentaje de nuestros ingresos depende del nivel de actividad de algunos locatarios. Aproximadamente un 85% de los ingresos de Parque Arauco son fijos y un 15% dependen del volumen de venta de algunos locatarios.

Parque Arauco mantiene en general contratos a medio y largo plazo que le garantizan un arriendo mínimo. La empresa posee además un marco contractual sólido junto con una situación financiera razonable para afrontar un deterioro en la situación económica.

A nivel país y a efectos de flujos, la compañía mantiene en general sus ingresos y gastos operativos y financieros en la misma moneda.

Parque Arauco no mantiene posiciones especulativas en el mercado de derivados, las coberturas que se tomen eventualmente serán para asegurar un determinado retorno.

Otro riesgo a que está sometida la Sociedad, es el riesgo en el retorno de las inversiones en Colombia y Perú, dado por la evolución de variables económicas como el tipo de cambio y tasas de interés entre otras. La sociedades en Colombia y Perú generan hoy flujos de caja que permiten cubrir sus costos operativos y ampliamente sus costos financieros, disminuyendo así sustancialmente el riesgo de las inversiones en dichos países.

Un deterioro general de la economía podría también afectar el nivel de ocupación de nuestros centros comerciales.