



El efecto contable que multiplicó por ocho las utilidades de Mallplaza y qué significa para los inversionistas

■ La acción llegó a escalar 2,5% en la mañana de este miércoles, aun tras subir 14,4% en solo cuatro sesiones. Al final bajó 1,1%, pero es la segunda con mejor desempeño del IPSA este año.

POR BENJAMÍN PESCIO

Mallplaza se ha convertido en un activo cada vez más valioso para Falabella, no solamente por sus crecientes flujos operacionales, sino también por métodos que elevaron considerablemente en el papel sus ganancias de 2025.

El operador de centros comerciales registró una utilidad neta

de casi \$ 857.600 millones en el cuarto trimestre de 2025, cifra que es 10,5 veces la del trimestre anterior y 8,5 veces la del mismo trimestre de 2024. Sin embargo, al excluir el ajuste a valor razonable (*fair value*), la ganancia se reduce a un poco más de \$ 138 mil millones.

“La revalorización a valor razonable de un centro comercial significa actualizar su valor en



JULIO CASTRO

libros para reflejar cuánto vale hoy en el mercado, no cuánto costó construirlo o comprarlo. El efecto que tiene potencialmente para los inversionistas es la actualización del NAV (*net asset value*), que es el valor de los activos de una compañía menos sus deudas. En simple, es lo que quedaría para los accionistas si se vendiera todo hoy y se pagaran todas las obligaciones de manera teórica”, explicó el analista de Itaú BBA, Joel Lederman.

El analista sénior de BICE Inversiones, Eduardo Ramírez, hizo hincapié en que “el revalúo es un efecto contable que no implica movimiento de caja y no tiene un impacto en el valor de la compañía. Si bien puede introducir mayor volatilidad en la última línea de resultados, esta metodología permite reflejar de mejor forma el valor económico del portafolio y patrimonio”.

Un año estelar

La utilidad del trimestre, aun sin el efecto *fair value*, superó los

86%

SUBIÓ LA UTILIDAD DEL CUARTO TRIMESTRE, SIN FAIR VALUE

pronósticos de los departamentos de estudios, con un alza de 86% interanual.

En la mañana de este miércoles la acción de Mallplaza llegó a escalar 2,5%, incluso después de cuatro sesiones que la hicieron subir 14,4%, anticipándose a los resultados. Al final, cerró con una baja de 1,1%, pero es el segundo papel con mejor desempeño del S&P IPSA en el año.

La cifra extraordinaria nace en la partida “otros ingresos” del estado de resultados de la compañía, donde se informaron unos \$ 980 mil millones en el tramo septiembre-diciembre, 25 veces más que lo reportado hace un año.

“Ahora los tres principales operadores de *malls* están tomando la decisión de actualizar por lo menos una vez al año el valor de sus propiedades de inversión. En ocasiones, puede ser un poco engañoso porque la utilidad ‘se infla’, ya que el *fair value* no sería en rigor parte del resultado operacional, pero como esto es una práctica ya usual en la industria, el mercado se centra en la utilidad que excluye el efecto”, apuntó la analista sénior de renta variable research en Credicorp Capital, Macarena Gutiérrez.

La utilidad completa de 2025 fue de \$ 1,43 billón (millón de millones), y si se le resta el efecto *fair value*, se cifra en \$ 370 mil millones. Esta última corresponde a un alza de 53% respecto del año anterior. Falabella desglosó el impacto en sus resultados.