



Hay vida en tu plaza

Estados Financieros Consolidados

PLAZA S.A. Y FILIALES

Correspondientes a los ejercicios terminados
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Estados Financieros Consolidados

PLAZA S.A. Y FILIALES

Correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Contenido:

- Informe de los Auditores Independientes
- Estado de Situación Financiera Consolidado
- Estado de Resultados Integrales Consolidado por Función
- Estado de Flujos de Efectivo Consolidado
- Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado
- Notas a los Estados Financieros Consolidados

Plaza S.A. - Sociedad Anónima Cerrada
Inscripción en el Registro de Valores N° 1.028

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores
Plaza S.A. y Filiales:

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Plaza S.A. y Filiales, que comprenden los estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los correspondientes estados consolidados integral de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros consolidados que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros consolidados están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Plaza S.A. y Filiales al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.



Fernando Zavala C.

ERNST & YOUNG LTDA.

Santiago, 27 de febrero de 2013

PLAZA S.A. Y FILIALES

Estado de Situación Financiera Consolidado

Correspondientes a los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

(En miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	Al 31 de diciembre de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	44.151.967	11.335.574
Otros Activos financieros corrientes		330.580	356.721
Otros Activos no financieros corriente	6	22.291.111	11.596.175
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	7	45.669.158	32.663.736
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	8	3.438.835	2.777.528
Activos por impuestos corrientes, corrientes		9.605.120	2.706.849
Total activos corrientes en operación		125.486.771	61.436.583
Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas		4.902.070	-
Total activos corrientes		130.388.841	61.436.583
Activos no corrientes			
Otros Activos no financieros no corrientes		1.678.959	1.667.258
Cuentas por cobrar no corrientes	7	14.741.006	11.077.798
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	11	19.517.850	19.106.778
Activos intangibles distintos de la plusvalía	12	2.200.984	1.800.091
Plusvalía	12	357.778	357.778
Propiedades, planta y equipo	13	2.178.810	253.468
Propiedad de Inversión	14	1.902.105.637	1.741.182.792
Activos por impuestos diferidos	9	3.942.849	3.219.301
Total activos no corrientes		1.946.723.873	1.778.665.264
Total de Activos		2.077.112.714	1.840.101.847
PATRIMONIO Y PASIVOS			
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Otros pasivos financieros corrientes	16	5.049.612	5.920.616
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	18	34.581.535	21.082.785
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	8	34.067	-
Otras provisiones a corto plazo		643.629	-
Pasivos por impuestos corrientes, corrientes		575.342	756.578
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	19	1.600.640	1.243.547
Otros pasivos no financieros corrientes	17	20.186.047	25.149.264
Total pasivos corrientes		62.670.872	54.152.790
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos financieros no corrientes	16	624.811.440	464.036.805
Cuentas por pagar no corrientes	18	1.142.142	4.410.861
Pasivos por impuestos diferidos	9	218.954.459	182.677.572
Provisiones no corrientes por beneficios a los empleados	19	788.713	449.671
Otros pasivos no financieros no corrientes		20.564.326	20.135.742
Total pasivos no corrientes		866.261.080	671.710.651
Total Pasivos		928.931.952	725.863.441
Patrimonio			
Capital Emitido	21	175.122.686	175.122.686
Ganancias (pérdidas) acumuladas		843.665.276	823.878.874
Primas de emisión		123.573.274	123.573.274
Otras participaciones en el patrimonio		(61.091.954)	(61.091.954)
Otras reservas		558.623	793.349
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		1.081.827.905	1.062.276.229
Participaciones no controladoras		66.352.857	51.962.177
Patrimonio total		1.148.180.762	1.114.238.406
Total de patrimonio y pasivos		2.077.112.714	1.840.101.847

Las notas adjuntas números 1 al 29 forman parte integral de estos Estados Financieros Consolidados

PLAZA S.A. Y FILIALES

Estado de Resultados Integrales Consolidado por Función

Correspondientes a los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

(En miles de pesos)

Estado de Resultados	Nota	Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de	
		2012 M\$	2011 M\$
Ingresos de actividades ordinarias	23	165.429.640	146.809.624
Costo de ventas	24.2	(27.960.001)	(21.501.569)
Ganancia bruta		137.469.639	125.308.055
Otros ingresos, por función	24.1	4.824.389	1.832.280
Gasto de administración	24.2	(17.185.648)	(16.826.952)
Otros gastos, por función	24.5	(1.232.952)	(1.007.406)
Ganancias de actividades operacionales		123.875.428	109.305.977
Ingresos financieros	24.3	2.476.925	1.298.400
Costos financieros	24.4	(19.100.174)	(16.883.119)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen utilizando el método de la participación	11	903.660	383.043
Diferencias de Cambio	24.4	(48.216)	384.898
Resultados por Unidades de Reajuste	24.4	(11.008.422)	(15.563.488)
Ganancia antes de impuestos		97.099.201	78.925.711
Gasto por impuestos a las ganancias	9	(47.783.869)	(10.782.396)
Ganancia		49.315.332	68.143.315
Ganancia (pérdida) atribuible a			
Ganancia (pérdida) atribuible a los propietarios de la controladora		48.057.793	66.443.825
Ganancia (pérdida) atribuible a participaciones no controladoras		1.257.539	1.699.490
Ganancia (pérdida)		49.315.332	68.143.315
Ganancias por acción			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		\$ 24,52	\$ 33,90
Ganancia (pérdida) por acción básica		\$ 24,52	\$ 33,90
Ganancia por acción diluida			
Ganancia (pérdida) diluida por acción en operaciones continuadas		\$ 24,52	\$ 33,90
Ganancia (pérdida) diluida por acción		\$ 24,52	\$ 33,90

Las notas adjuntas números 1 al 29 forman parte integral de estos Estados Financieros Consolidados

PLAZA S.A. Y FILIALES

Estado de Resultados Integrales Consolidado por Función

Correspondientes a los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

(En miles de pesos)

Estado de Resultados Integrales	Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de	
	2012 M\$	2011 M\$
Ganancia (pérdida)	49.315.332	68.143.315
Componentes de otro resultado integral, antes de impuesto		
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	(459.772)	2.844.386
Diferencias de cambio por conversión	(459.772)	2.844.386
Ganancias (pérdidas) por coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos	316.238	(173.900)
Coberturas del flujo de efectivo	316.238	(173.900)
Impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujos de efectivo de otro resultado integral	(79.139)	50.671
Impuestos a las ganancias relacionados con componentes de otro resultado integral	(79.139)	50.671
Otro resultado integral	(222.673)	2.721.157
Resultado Integral Total	49.092.659	70.864.472
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	47.823.067	69.164.982
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	1.269.592	1.699.490
Resultado Integral Total	49.092.659	70.864.472

Las notas adjuntas números 1 al 29 forman parte integral de estos Estados Financieros Consolidados

PLAZA S.A. Y FILIALES

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

Correspondientes a los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

(En miles de pesos)

Estado de Flujo de Efectivo Directo	Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de	
	2012 M\$	2011 M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación:		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	196.184.913	184.459.131
Clases de pagos:		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(20.456.932)	(18.071.523)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(14.697.483)	(13.211.477)
Otros pagos por actividades de operación	(21.449.717)	(22.055.766)
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(17.020.218)	(12.716.310)
Otras entradas (salidas) de efectivo	1.245.154	(148.292)
Flujos de Efectivo por (Utilizados en) Operaciones, Total	123.805.717	118.255.763
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	49.267	793.533
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	-	(2.899.920)
Compras de activos intangibles	(594.770)	(93.966)
Compras de propiedades, planta y equipo	(105.000)	-
Compras de otros activos a largo plazo - Propiedades de Inversión	(198.046.397)	(106.866.975)
Intereses recibidos	2.301.310	859.774
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	20.568.368
Flujos de Efectivo Netos de (Utilizados en) Actividades de Inversión	(196.395.590)	(87.639.186)
Flujos de Efectivo Netos de (Utilizados en) Actividades de Financiación		
Importes procedentes de la emisión de acciones	-	-
Importes procedentes de la emisión de acciones	-	-
Importes procedentes de préstamos	68.707.922	55.055.381
Total importes procedentes de préstamos	68.707.922	55.055.381
Pagos de préstamos	(12.945.293)	(137.082.612)
Dividendos pagados	(34.307.839)	(30.212.307)
Intereses pagados	(19.938.876)	(16.949.054)
Otras entradas (salidas) de efectivo	103.954.510	85.306.069
Flujos de Efectivo Netos de (Utilizados en) Actividades de Financiación	105.470.424	(43.882.523)
Incremento (Decremento) Neto en Efectivo y Equivalentes al Efectivo	32.880.551	(13.265.946)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(64.158)	277.714
Efectivo y Equivalentes al Efectivo, Estado de Flujo de Efectivo, Saldo Inicial	11.335.574	24.323.806
Efectivo y Equivalentes al Efectivo, Estado de Flujo de Efectivo, Saldo Final	44.151.967	11.335.574

Las notas adjuntas números 1 al 29 forman parte integral de estos Estados Financieros Consolidados

PLAZA S.A. Y FILIALES

Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado

Correspondientes a los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

(En miles de pesos)

Al 31 de diciembre de 2012	Capital en Acciones	Prima de Emisión	Otras participaciones en el patrimonio	Reservas				Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	Patrimonio Neto Atribuible a los propietarios de la Controladora	Participaciones no controladoras	Cambios en Patrimonio Neto, Total
				Reservas de Conversión	Reservas de cobertura de flujo de caja	Otras reservas varias	Otras Reservas Varias				
Saldo Inicial Período Actual 1/1/2012	175.122.686	123.573.274	(61.091.954)	484.745	439.633	(131.029)	793.349	823.878.874	1.062.276.229	51.962.177	1.114.238.406
Cambios en patrimonio											
Resultado integral											
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	-	-	-	48.057.793	48.057.793	1.257.539	49.315.332
Resultado de Ingresos y Gastos Integrales	-	-	-	(471.825)	237.099	-	(234.726)	-	(234.726)	12.053	(222.673)
Resultado integral	-	-	-	(471.825)	237.099	-	(234.726)	48.057.793	47.823.067	1.269.592	49.092.659
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(28.271.391)	(28.271.391)	(308.765)	(28.580.156)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.429.853	13.429.853
Total cambios en patrimonio	-	-	-	(471.825)	237.099	-	(234.726)	19.786.402	19.551.676	14.390.680	33.942.356
Saldo Final Período Actual	175.122.686	123.573.274	(61.091.954)	12.920	676.732	(131.029)	558.623	843.665.276	1.081.827.905	66.352.857	1.148.180.762
Al 31 de diciembre de 2011											
Saldo Inicial Período Anterior 1/1/2011	175.122.686	123.573.274	(61.091.954)	(2.359.641)	562.862	-	(1.796.779)	789.501.013	1.025.308.240	34.419.453	1.059.727.693
Cambios en patrimonio											
Resultado integral											
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	-	-	-	66.443.825	66.443.825	1.699.490	68.143.315
Resultado de Ingresos y Gastos Integrales	-	-	-	2.844.386	(123.229)	-	2.721.157	-	2.721.157	-	2.721.157
Resultado integral	-	-	-	2.844.386	(123.229)	-	2.721.157	66.443.825	69.164.982	1.699.490	70.864.472
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	(32.979.930)	(32.979.930)	-	(32.979.930)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	(131.029)	(131.029)	913.966	782.937	15.843.234	16.626.171
Total cambios en Patrimonio	-	-	-	2.844.386	(123.229)	(131.029)	2.590.128	34.377.861	36.967.989	17.542.724	54.510.713
Saldo Final Período Anterior	175.122.686	123.573.274	(61.091.954)	484.745	439.633	(131.029)	793.349	823.878.874	1.062.276.229	51.962.177	1.114.238.406

Las notas adjuntas números 1 al 29 forman parte integral de estos Estados Financieros Consolidados

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Página

Contenido

Nota 1 – Actividad y Estados Financieros del Grupo	9
Nota 2 – Principales políticas contables	11
2.1 Bases de preparación y presentación	11
2.2 Base de consolidación	11
2.3 Moneda funcional	12
2.4 Conversión de moneda extranjera.....	12
2.5 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes	13
2.6 Estado de flujos de efectivo	13
2.7 Activos financieros	13
2.8 Pasivos financieros	14
2.9 Contratos derivados	15
2.10 Activos disponibles para la venta y operaciones discontinuas	15
2.11 Propiedades, planta y equipo	16
2.12 Propiedad de inversión	17
2.13 Activos intangibles y plusvalías	17
2.14 Deterioro de los activos	19
2.15 Inversiones en asociadas	20
2.16 Combinaciones de negocios y plusvalía	21
2.17 Ingresos diferidos	21
2.18 Reconocimiento de ingresos y gastos	21
2.19 Ingresos financieros	22
2.20 Provisión de deudores incobrables	22
2.21 Provisiones	22
2.22 Impuesto a las ganancias	22
2.23 Reclasificaciones	23
2.24 Dividendos	23
2.25 Información financiera por segmentos operativos	24
2.26 Nuevos pronunciamientos contables (NIIF e interpretaciones del Comité de Interpretación de NIIF)	24

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Página

Contenido

Nota 3 – Estimaciones y aplicación del criterio profesional	30
Nota 4 – Instrumentos financieros	30
Nota 5 – Efectivo y equivalentes al efectivo	31
Nota 6 – Otros activos no financieros corriente	32
Nota 7 – Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	33
Nota 8 – Revelaciones de partes relacionadas	34
8.1 Documentos y cuentas por cobrar empresas relacionadas	34
8.2 Documentos y cuentas por pagar empresas relacionadas	35
8.3 Transacciones.....	36
8.4 Compensación del personal clave del Grupo.....	37
Nota 9 – Impuestos a las ganancias e impuestos diferidos	37
9.1 Impuestos a las ganancias	37
9.2 Impuestos diferidos	39
Nota 10 – Combinación de negocios	40
Nota 11 – Inversión en asociadas	41
Nota 12 – Activos intangibles y plusvalía.....	42
Nota 13 – Propiedades, planta y equipo.....	43
Nota 14 – Propiedad de inversión	44
Nota 15 – Arrendamientos	45
Nota 16 – Otros pasivos financieros.....	46
Nota 17 – Otros pasivos no financieros corrientes.....	49
Nota 18 – Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.....	50
Nota 19 – Provisión por beneficios a los empleados.....	51
Nota 20 – Ingresos diferidos	52
Nota 21 – Capital emitido	53
Nota 22 – Dividendos pagados y propuestos	53
Nota 23 – Ingresos de actividades ordinarias	54

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Página

Contenido

Nota 24 – Otros ingresos y gastos	54
24.1 Otros ingresos por función	54
24.2 Costos y gastos	54
24.3 Ingresos financieros	55
24.4 Gastos financieros.....	55
24.5 Otros gastos, por función	55
24.6 Costos de investigación y desarrollo	56
Nota 25 – Efectos de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera	56
Nota 26 – Compromisos, restricciones y contingencias	57
Nota 27 – Administración de riesgos financieros	61
Nota 28 – Medio ambiente	67
Nota 29 – Hechos posteriores	67

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

1. ACTIVIDAD Y ESTADOS FINANCIEROS DEL GRUPO

Los estados financieros consolidados de Plaza S.A. por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012 fueron autorizados para su emisión por el directorio de fecha 27 de febrero de 2013.

Plaza S.A. (“Plaza” o “la Compañía” o “el Grupo”) fue constituida en Chile como sociedad anónima el 16 de abril de 2008, se encuentra inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile con fecha 30 de abril de 2009 bajo el N° 1.028 y consecuentemente, está sujeta a su fiscalización.

Plaza S.A. es la sociedad holding que agrupa a todas las sociedades propietarias de los centros comerciales que operan bajo la marca Mall Plaza en Chile y Colombia y los negocios que operan bajo las marcas Autoplaza y Motorplaza, en Chile y Perú, respectivamente. Actualmente opera 17 malls que totalizan una superficie arrendable de 1.238.000 m², (más de 3.000 locales), distribuidos en sus filiales de Chile con 979.000 m² y Colombia con 25.000 m², y con su participación en Perú a través de la sociedad Aventura Plaza S.A. con 234.000 m².

Plaza desarrolla, construye, administra, gestiona, explota, arrienda y subarrienda locales y espacios en centros comerciales del tipo “mall”.

El modelo de negocios de Plaza S.A. se caracteriza por entregar una oferta integral de bienes y servicios, en centros comerciales de clase mundial, diseñados como espacios públicos modernos, acogedores y atractivos, convirtiéndolos en importantes centros de compra y socialización para los habitantes de sus zonas de influencia.

En los centros comerciales Mall Plaza participan los principales operadores comerciales presentes en cada país, líderes en sus categorías, con tamaños y formatos que optimizan su gestión comercial, generando una cartera de renta inmobiliaria altamente diversificada.

El domicilio social y las oficinas principales de la Compañía se encuentran ubicados en la ciudad de Santiago en Avenida Américo Vespucio N° 1737, piso 9, comuna de Huechuraba.

Plaza S.A. es controlada por S.A.C.I. Falabella (Falabella), a través de su filial Desarrollos Inmobiliarios S.A., la cual es propietaria en forma directa e indirecta del 59,28% de las acciones de la Compañía.

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

1. ACTIVIDAD Y ESTADOS FINANCIEROS DEL GRUPO (continuación)

Los estados financieros consolidados incluyen las siguientes subsidiarias:

Subsidiaria	RUT	País	Moneda Funcional	Porcentaje de participación					
				Al 31 de diciembre de 2012			Al 31 de diciembre de 2011		
				Directa %	Indirecta %	Total %	Directa %	Indirecta %	Total %
Plaza SpA	76.034.238-6	Chile	Peso Chileno	100	-	100	100	-	100
Plaza Vespuccio S.A.	96.538.230-5	Chile	Peso Chileno	99,99997	0,00003	100	99,99997	0,00003	100
Administradora Plaza Vespuccio S.A.	79.990.670-8	Chile	Peso Chileno	-	99,95676	99,95676	-	99,95676	99,95676
Plaza La Serena S.A.	96.795.700-3	Chile	Peso Chileno	99,99997	0,00003	100	99,99997	0,00003	100
Plaza Oeste S.A.	96.653.650-0	Chile	Peso Chileno	99,99999	0,00001	100	99,99999	0,00001	100
Plaza Antofagasta S.A.	99.555.550-6	Chile	Peso Chileno	-	100	100	-	100	100
Desarrollos e Inversiones Internacionales S.A.	76.883.720-1	Chile	Peso Chileno	-	100	100	-	100	100
Salón Motorplaza Perú S.A.	0-E	Perú	Nuevo Sol Peruano	-	100	100	-	100	100
Inversiones Plaza Ltda.	76.299.850-5	Chile	Peso Chileno	-	100	100	-	100	100
Autoplaza S.A.	76.044.159-7	Chile	Peso Chileno	-	100	100	-	100	100
Inmobiliaria Mall Calama S.A.	96.951.230-0	Chile	Peso Chileno	-	100	100	-	100	100
Nuevos Desarrollos S.A.	76.882.330-8	Chile	Peso Chileno	-	77,50	77,50	-	77,50	77,50
Plaza Valparaíso S.A.	76.677.940-9	Chile	Peso Chileno	-	77,50	77,50	-	77,50	77,50
Desarrollos Urbanos S.A.	99.564.380-4	Chile	Peso Chileno	-	77,50	77,50	-	77,50	77,50
Plaza San Bernardo S.A.	76.882.200-K	Chile	Peso Chileno	-	77,50	77,50	-	77,50	77,50
Plaza Cordillera S.A.	76.882.090-2	Chile	Peso Chileno	-	77,50	77,50	-	77,50	77,50
Agrícola y Comercial Río Chamiza S.A.	76.020.487-0	Chile	Peso Chileno	-	-	-	-	77,50	77,50
Plaza del Trébol S.A.	96.653.660-8	Chile	Peso Chileno	99,999995	0,000005	100	99,999995	0,000005	100
Plaza Tobalaba S.A.	96.791.560-2	Chile	Peso Chileno	99,999995	0,000005	100	99,999995	0,000005	100
Mall Plaza Colombia S.A.S.	0-E	Colombia	Peso Colombiano	-	100	100	-	100	100
Centro Comercial El Castillo Cartagena S.A.S.	0-E	Colombia	Peso Colombiano	-	70	70	-	70	70
Centro Comercial Manizales S.A.S.	0-E	Colombia	Peso Colombiano	-	80	80	-	-	-
Agrícola y Comercial Río Avellanos S.A.	76.213.895-6	Chile	Peso Chileno	-	77,50	77,50	-	-	-

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el Grupo presenta el siguiente número de empleados:

País	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2011
Chile	384	350
Perú	3	3
Colombia	29	14
Total empleados	416	367
Ejecutivos Principales	24	22

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se presentan las principales políticas contables aplicadas en la elaboración de los presentes Estados Financieros Consolidados. Tal como lo requiere NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF (IFRS por su sigla en inglés) emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante “IASB”) vigentes al 31 de diciembre de 2012 y fueron aplicadas en forma íntegra y sin reservas.

2.1 Bases de preparación y presentación

Los Estados Financieros Consolidados del Grupo, correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012 y 2011, han sido preparados de acuerdo a las NIIF emitidas por el IASB.

Estos Estados Financieros Consolidados reflejan fielmente la situación financiera del grupo al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo del grupo por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Los presentes Estados Financieros Consolidados han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por Plaza S.A. y sus filiales.

La preparación de los Estados Financieros Consolidados conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y también exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables en la Compañía. En nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los Estados Financieros Consolidados.

2.2 Base de consolidación

Los Estados Financieros Consolidados comprenden los estados financieros de Plaza S.A. y sus filiales al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Las filiales son completamente consolidadas desde la fecha de adquisición, que es la fecha en la que el Grupo obtiene el control, y continúan siendo consolidadas hasta la fecha en que dicho control cesa.

Los estados financieros de las filiales son preparados para el mismo período de reporte que la matriz, aplicando consistentemente las políticas contables. Se han eliminado todos los saldos, transacciones, ingresos y gastos, utilidades y pérdidas inter-compañía, resultantes de transacciones intra-grupo.

La participación no controladora representa la porción de utilidades o pérdidas y activos netos que no son propiedad del Grupo y son presentados separadamente en el estado de resultados integrales y dentro del patrimonio en el Estado de Situación Financiera Consolidado, separado del patrimonio de la matriz.

Las adquisiciones de participaciones controladoras son contabilizadas usando el método de adquisición de la entidad matriz, donde el exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la Compañía en los activos netos identificables adquiridos es reconocido como plusvalía.

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

2.3 Moneda Funcional

Los Estados Financieros Consolidados son presentados en miles de pesos chilenos (“M\$”), salvo que se indique lo contrario, que es la moneda funcional del entorno económico primario en el que opera Plaza S.A. y es la moneda de presentación del Grupo. Los pesos chilenos son redondeados a los miles de pesos más cercanos.

Cada entidad del Grupo ha determinado su propia moneda funcional de acuerdo a los requerimientos de la NIC 21 “Efectos de las variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera” y las partidas incluidas en los estados financieros de cada entidad son medidas usando esa moneda funcional. La moneda funcional de cada una de las empresas se describe en Nota 1.

2.4 Conversión de moneda extranjera

Las transacciones en monedas extranjeras son inicialmente registradas al tipo de cambio de la moneda funcional a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera son convertidos al tipo de cambio observado de la moneda funcional a la fecha de cierre del estado de situación financiera. Todas las diferencias son llevadas a utilidades o pérdidas del período. Las partidas no monetarias que son medidas en términos de costo histórico en moneda extranjera, son convertidas usando los tipos de cambio a la fecha cuando se determinó el valor justo.

Cualquier plusvalía que surge de la adquisición de una operación extranjera y cualquier ajuste a valor justo en los valores libro de activos y pasivos que surgen de las adquisiciones, es tratada como activo y pasivo de la operación extranjera y son convertidos a la fecha de cierre.

Para efectos de traducir a moneda de presentación los estados financieros que difieren de la moneda funcional de la matriz, los activos y pasivos son presentados en pesos chilenos transformados al tipo de cambio observado de cierre a la fecha del estado de situación financiera, mientras que el estado de resultados es convertido al tipo de cambio promedio ponderado del período. Las diferencias de tipo de cambio que surgen de la conversión a moneda de presentación son llevadas directamente a un componente separado de patrimonio. Al momento de la disposición de la entidad extranjera, el monto acumulado diferido reconocido en el patrimonio en relación con esa operación extranjera en particular es reconocido en el estado de resultados.

Los tipos de cambio de las monedas extranjeras y la Unidad de Fomento (unidad monetaria chilena indexada al índice de inflación) respecto del peso chileno al 31 de diciembre de 2012 y 2011 son los siguientes:

	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2011
Dólar estadounidense (US\$)	479,96	519,20
Nuevo sol peruano (PEN)	188,15	193,27
Peso Colombiano (COP)	0,27	0,27
Unidad de Fomento (UF)	22.840,75	22.294,03

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

2.5 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera Consolidado, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho plazo.

En caso que existan obligaciones cuyo vencimiento sea inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Sociedad, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, se podrían clasificar como pasivos no corrientes.

2.6 Estado de flujos de efectivo

El Estado de Flujos de Efectivo Consolidado considera los movimientos de caja realizados durante el ejercicio. En estos estados de flujos de efectivo se utilizan los siguientes conceptos en el sentido que figura a continuación:

Flujos de efectivo: entradas y salidas de efectivo o de otros medios equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos y egresos ordinarios del Grupo, así como las actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

Los movimientos de las actividades de operación son determinados por el método directo.

Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios, de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiamiento: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

La Compañía considera efectivo y equivalentes al efectivo los saldos de efectivo mantenidos en caja y en cuentas corrientes bancarias, los depósitos a plazo y otras operaciones financieras que se estipula liquidar a menos de 90 días, más los intereses devengados al cierre de cada ejercicio.

2.7 Activos Financieros

a) Reconocimiento, Medición y Baja de Activos Financieros

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”, son clasificados en su reconocimiento inicial como activos financieros a valor justo a través de resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento o inversiones disponibles para la venta. Donde es permitido y apropiado, se reevalúa esta designación al cierre de cada ejercicio financiero. Cuando los instrumentos financieros son reconocidos inicialmente, son medidos a su valor justo más o menos los costos o ingresos directamente atribuibles a la transacción. Posteriormente, los activos financieros se miden a su valor justo, excepto por los préstamos y cuentas por cobrar y las inversiones clasificadas como mantenidas hasta el vencimiento, las cuales se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa efectiva.

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

2.7 Activos Financieros (continuación)

a) Reconocimiento, Medición y Baja de Activos Financieros

El ajuste de los activos registrados a valor justo se imputa en resultados, excepto por las inversiones disponibles para la venta cuyo ajuste a mercado se reconoce en un componente separado del patrimonio, neto de los impuestos diferidos que le apliquen.

Los activos financieros se dan de baja contablemente cuando los derechos a recibir flujos de efectivo derivados de los mismos han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

b) Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa a cada fecha de cierre de los estados de situación financiera si un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado. Los principales activos financieros sujetos a deterioro producto de incumplimiento contractual de la contraparte son los activos registrados al costo amortizado (deudores comerciales y otras cuentas por cobrar).

Si existe evidencia objetiva que una pérdida por deterioro de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar registradas a costo amortizado ha sido incurrida, el monto de la pérdida es medido como la diferencia entre el valor libro del activo y el valor presente de flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo pérdidas crediticias futuras esperadas que no han sido incurridas) descontados a la tasa efectiva de interés original del activo financiero (es decir la tasa efectiva de interés computada en el reconocimiento inicial). El valor libro del activo es reducido a través del uso de una cuenta de provisión. Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar comienzan a deteriorarse a partir de los 90 días de mora después del vencimiento y son 100% deteriorados al cumplirse 180 días de mora después del vencimiento.

La Compañía evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro para activos financieros que son individualmente significativos o colectivamente para activos financieros que no son individualmente significativos.

Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento que ocurre después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada. Cualquier posterior reverso de una pérdida por deterioro es reconocida en resultado, en la medida que el valor libro del activo no excede su costo amortizado a la fecha de reverso.

2.8 Pasivos Financieros

Reconocimiento, medición y baja de pasivos financieros

Todas las obligaciones y préstamos con el público y con instituciones financieras son inicialmente reconocidos al valor justo, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las obligaciones y préstamos que devengan intereses son posteriormente medidos al costo amortizado, reconociendo

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (*continuación*)

2.8 Pasivos Financieros (*continuación*)

en resultados cualquier mayor o menor valor en la colocación sobre el monto de la respectiva deuda usando el método de tasa efectiva de interés, a menos que sean designados ítems cubiertos en una cobertura de valor justo. Las obligaciones con el público se presentan, a su valor nominal más intereses calculados de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva y los reajustes devengados.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Sociedad Matriz y sus filiales tengan un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del Estado de Situación Financiera Consolidado.

Los pasivos financieros se dan de baja contablemente cuando las obligaciones especificadas en los contratos se cancelan, expiran o son condonadas.

2.9 Contratos derivados

Los instrumentos derivados se registran al valor justo de la fecha en que se ha realizado el contrato y son revaluados posteriormente al valor justo de la fecha de cierre de los estados financieros. Los cambios que se generen en el valor justo son registrados directamente como ganancia o pérdida en el resultado del período, a menos que califiquen como derivados de cobertura.

Si los instrumentos derivados califican como derivados de cobertura, son reconocidos al inicio al valor del contrato y posteriormente, a la fecha de cierre de los estados financieros son revaluados a su valor justo. Las utilidades o pérdidas resultantes de la medición del valor justo son registradas en el resultado integral del Patrimonio como utilidades o pérdidas por cobertura de flujo de caja de instrumentos financieros. Una vez liquidado el contrato derivado, los saldos acumulados en el Patrimonio son reclasificados al estado de resultados del período.

Los instrumentos utilizados actualmente corresponden a cross currency swaps. La compañía posee modelos de valorización los cuales se aplican para determinar el valor de mercado de los derivados. La metodología de valorización utilizada incluye modelos de precios utilizando cálculos de valor presente. Dichos modelos requieren de datos financieros de mercado para su cálculo y son obtenidos a través de plataformas de información de acceso público y privado. La información requerida para el cálculo incluye principalmente tipos de cambio spot y forward y de curvas de tasas de interés.

2.10 Activos disponibles para la venta y operaciones discontinuas

Son clasificados como disponibles para la venta y operaciones discontinuadas los activos no corrientes cuyo valor libros se recuperará a través de una operación de venta y no a través de su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo está disponible para la venta inmediata en su estado actual.

Estos activos son valorizados al menor valor entre su valor libro y el valor razonable de realización.

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

2.11 Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se registran al costo y se presentan netos de su depreciación acumulada y deterioro acumulado de valor, excepto por los terrenos los cuales no están sujetos a depreciación.

El costo incluye el precio de adquisición y todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración, además de la estimación inicial de los costos de desmantelamiento, retiro o remoción parcial o total del activo, así como la rehabilitación del lugar en que se encuentra, que constituyan obligación para la Compañía. Para las obras en construcción, el costo incluye gastos de personal relacionados en forma directa y otros de naturaleza operativa atribuibles a la construcción, así como también los gastos financieros relacionados al financiamiento externo que se devenga en el período de construcción. La tasa de interés utilizada para la activación de los gastos financieros es la correspondiente a la financiación específica o, en su caso, la tasa de financiamiento promedio de la Compañía.

Los costos de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia y por ende una extensión de la vida útil de los bienes se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes. Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados, como costo del ejercicio en que se incurren. Un elemento de Propiedad, Planta y Equipo es dado de baja en el momento de su disposición o cuando no se esperan futuros beneficios económicos de su uso o disposición. Cualquier utilidad o pérdida que surge de la baja del activo (calculada como la diferencia entre el valor neto de disposición y el valor libro del activo) es incluida en el estado de resultados en el ejercicio en el cual el activo es dado de baja.

La depreciación comienza cuando los bienes se encuentran disponibles para ser utilizados, esto es, cuando se encuentran en la ubicación y en las condiciones necesarias para ser capaces de operar de la forma prevista por la Administración. La depreciación es calculada linealmente durante la vida útil económica de los activos, hasta el monto de su valor residual. Las vidas útiles económicas estimadas por categoría son las siguientes:

Categoría	Años
Planta y Equipos	De 3 a 5 años
Instalaciones fijas y accesorios	7
Vehículos de Motor	7

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

2.12 Propiedad de inversión

Propiedad de inversión se valorizan al costo y son aquellos bienes inmuebles mantenidos por el Grupo para obtener beneficios económicos derivados de su arriendo u obtener apreciación de capital por el hecho de mantenerlos, y se presentan netos de su depreciación acumulada y deterioro acumulado de valor, excepto por los terrenos los cuales no están sujetos a depreciación. La propiedad de inversión en etapa de construcción se registra al costo que incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo, como también los intereses por financiamiento directamente relacionados con ciertos activos calificados.

El importe en libros de la propiedad de inversión se da de baja en cuentas cuando éstas han sido enajenadas o cuando son permanentemente retiradas de uso y no se espera ningún beneficio económico futuro debido a su disposición. Cualquier utilidad o pérdida al retirar o disponer de una propiedad de inversión es reconocida en el estado de resultados en el ejercicio en el cual se retira o enajena.

Las vidas útiles económicas estimadas para los principales elementos de la Propiedad de Inversión son las siguientes:

Categoría	Años
Edificios	80 años
Exteriores	30 años
Terminaciones	30 años
Instalaciones	20 años
Maquinarias y equipos	5 a 8 años

2.13 Activos intangibles y plusvalías

Los activos intangibles adquiridos separadamente son medidos al costo en el reconocimiento inicial. El costo de los activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios es su valor justo a la fecha de adquisición.

Después de su reconocimiento inicial, los activos intangibles son registrados al costo, menos cualquier amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. Los activos intangibles generados internamente son capitalizados siempre y cuando cumplan las condiciones de identificabilidad, control sobre el recurso en cuestión y existencia de beneficios económicos futuros establecidos en la NIC 38 “Activos Intangibles”. Si no se cumplen las condiciones mencionadas, el gasto es reflejado en el estado de resultados en el período en el cual el gasto es incurrido.

Las vidas útiles de los activos intangibles son evaluadas como finitas o indefinidas.

Los activos intangibles con vidas útiles finitas son amortizados linealmente durante la vida útil económica y su valor es evaluado cada vez que hay una indicación de que el activo intangible puede estar deteriorado. El período de amortización y el método de amortización de un activo intangible con una vida útil finita son revisados al menos al cierre de cada ejercicio financiero. Los cambios esperados en la vida útil o beneficios económicos

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

2.13 Activos intangibles y plusvalías (continuación)

futuros incluidos en el activo son tratados como cambios en estimaciones contables. El gasto por amortización de activos intangibles con vidas finitas es reconocido en el estado de resultados dentro de gastos de administración.

Los activos intangibles con vidas útiles indefinidas no son amortizados, pero sí se realiza una prueba de deterioro anual, individualmente o por unidad generadora de efectivo. La vida útil de un activo intangible con una vida indefinida es revisada anualmente para determinar si la evaluación de vida indefinida continúa siendo sustentable. Si no es así, el cambio en la evaluación de vida útil de indefinido a definido es realizado en base prospectiva.

Las utilidades o pérdidas que surgen del reconocimiento de un activo intangible son medidas como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor libro del activo y son reconocidas en el estado de resultados cuando el activo es dado de baja en cuentas.

Los intangibles identificados por Plaza S.A. y sus filiales corresponden a plusvalía, marcas comerciales, el diseño e implementación de nuevos procesos y licencias de programas informáticos adquiridas.

a) Plusvalía

La plusvalía representa el exceso del costo de una inversión en una filial o una asociada sobre la participación de la Compañía en el valor justo de los activos netos identificables a la fecha de adquisición. Luego del reconocimiento inicial, la plusvalía es medida al costo menos cualquier pérdida acumulada por deterioro. La plusvalía relacionada con adquisiciones de filiales es sometida a pruebas de deterioro anuales. Para propósitos de las pruebas de deterioro, la plusvalía es asignada a las unidades generadoras de efectivo (o grupos de unidades generadoras de efectivo, o "UGEs") que se espera se beneficiarán de las sinergias de una combinación de negocios.

La Compañía ha efectuado el test anual de deterioro requerido por la normativa contable, no identificando deterioro alguno.

b) Marcas comerciales

Las marcas comerciales de la Compañía corresponden a activos intangibles de vida útil indefinida y se presentan a su costo histórico, menos cualquier pérdida por deterioro. Estos activos se someten a pruebas de deterioro anualmente o cuando existen factores que indiquen una posible pérdida de valor.

c) Diseño e implementación de nuevos procesos

El diseño y la implementación de nuevos procesos operativos son capitalizados al valor de los costos incurridos en su ejecución. Estos costos se amortizan durante el plazo en que se estima producirán beneficios económicos futuros (5 años).

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

2.13 Activos intangibles y plusvalías (continuación)

d) Programas informáticos

Las licencias adquiridas de programas informáticos son capitalizadas al valor de los costos incurridos en adquirirlas y prepararlas para usar los programas específicos. Estos costos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas (3 a 5 años). Los costos de mantenimiento de programas informáticos se reconocen como gasto del período en que se incurren.

Lo siguiente es un resumen de las políticas aplicadas a los activos intangibles del Grupo:

	Plusvalía	Marcas Comerciales	Proyectos de eficiencia administrativa	Programas informáticos
Vidas útiles	Indefinida	Indefinida	5 años	3 a 5 años
Método de amortización	-	-	Lineal	Lineal
Internamente generado o adquirido	Adquirido	Adquirido	Adquirido	Adquirido

2.14 Deterioro de los activos

A lo largo del ejercicio, y fundamentalmente en la fecha de cierre del mismo, se evalúa si existe algún indicio de que un activo hubiera podido sufrir una pérdida por deterioro. En caso que exista algún indicio se realiza una estimación del monto recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del deterioro. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo, entendiendo como tal el menor grupo identificable de activos que genera entradas de efectivo independiente. En el caso de las unidades generadoras de efectivo a las que se han asignado plusvalías compradas o activos intangibles con una vida útil indefinida, el análisis de su recuperabilidad se realiza de forma sistemática al cierre de cada ejercicio.

Las pruebas de deterioro para la plusvalía y los intangibles con vida útiles indefinidas se realizan a través de sus unidades generadoras de efectivo.

El monto recuperable es el mayor entre el valor de mercado menos los costos necesarios para su venta y el valor en uso, entendiendo por éste el valor actual de los flujos de caja futuros estimados. Para el cálculo del valor de recuperación de la propiedad de inversión y del activo intangible, el valor en uso es el criterio utilizado por el Grupo en prácticamente la totalidad de los casos.

La plusvalía es revisada anualmente para determinar deterioro o, más frecuentemente, si existen eventos o cambios en circunstancias que indican que el valor libro puede estar deteriorado.

Para el caso de la inversión, el deterioro es determinado para la plusvalía evaluando el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo (o grupo de unidades generadoras de efectivo) al cual está relacionada la misma. Donde el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo (o grupo de unidades generadoras de efectivo) es

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (*continuación*)

2.14 Deterioro de los activos (*continuación*)

menor que el valor libro de la unidad generadora de efectivo (o grupo de unidades generadoras de efectivo) a las cuales se ha asignado plusvalía, se reconoce una pérdida por deterioro. Una pérdida por deterioro es asignada primero a la plusvalía para reducir su valor libro y luego a los otros activos de la unidad generadora de efectivo.

Las pérdidas por deterioro relacionadas con plusvalías no pueden ser reversadas en períodos futuros. El grupo realizó su prueba anual de deterioro al 31 de diciembre del 2012.

En general no han ocurrido disminuciones significativas en el valor de mercado ni daños físicos en los activos del Grupo.

2.15 Inversiones en asociadas

La inversión del Grupo en sus empresas asociadas es contabilizada usando el método de la participación. Una asociada es una entidad en la cual Plaza S.A. tiene influencia significativa.

El método de participación (VP) consiste en registrar la participación en el estado de situación financiera por la proporción de su patrimonio que representa la participación de Plaza S.A. en su capital, una vez ajustado, en su caso, el efecto de las transacciones realizadas con el Grupo, más la plusvalía que se haya generado en la adquisición de la sociedad.

2.16 Combinaciones de negocios y plusvalía

Los estados financieros de la asociada son preparados para el mismo período de reporte que la matriz. Donde sea necesario, se utilizan ajustes para tener consistencia con las políticas contables utilizadas en el Grupo.

Luego de la aplicación del método VP, el Grupo determina si es necesario reconocer una pérdida de deterioro adicional en la inversión en la asociada del Grupo. El Grupo determina en cada período contable si hay alguna evidencia objetiva de que la inversión en la asociada se ha visto deteriorada. Si este es el caso, el Grupo calcula los montos de deterioro como la diferencia entre el monto recuperable de la asociada y el valor en libros y reconoce el monto en el estado de resultados.

Las combinaciones de negocios son contabilizadas usando el método contable de adquisiciones. El costo de una adquisición es medido como el valor justo de los activos, instrumentos de patrimonio emitido y pasivos incurridos o asumidos en la fecha de cambio. Los activos adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios son medidos inicialmente a valor justo a la fecha de adquisición, independientemente del alcance de cualquier participación no controladora.

La plusvalía es inicialmente medida al costo, siendo ésta el exceso del costo de la combinación de negocio sobre la participación del Grupo en el valor justo neto de los activos, pasivos y pasivos contingentes identificables de la adquisición. Si el costo de adquisición es menor que el valor justo de los activos netos de las filiales adquiridas, la diferencia es reconocida directamente en el estado de resultados.

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES *(continuación)*

2.16 Combinaciones de negocios y plusvalía *(continuación)*

Luego del reconocimiento inicial, la plusvalía es medida al costo menos cualquier pérdida acumulada por deterioro. Para propósitos de pruebas de deterioro, la plusvalía adquirida en una combinación de negocios es asignada desde la fecha de adquisición a cada unidad generadora de efectivo del Grupo (o grupos de unidades generadoras de efectivo) que se espera serán beneficiadas por las sinergias de la combinación, sin perjuicio de si otros activos o pasivos del Grupo son asignados a esas unidades (o grupos de unidades).

Donde la plusvalía forma parte de una unidad generadora de efectivo (grupo de unidades generadoras de efectivo) y parte de la operación dentro de esa unidad es enajenada, la plusvalía asociada con la operación enajenada, es incluida en el valor libro de la operación para determinar las utilidades o pérdidas por disposición de la operación. La plusvalía enajenada en esta circunstancia es medida en base a los valores relativos de la operación enajenada y la porción retenida de la unidad generadora de efectivo.

2.17 Ingresos diferidos

Los ingresos recibidos al inicio de un contrato de arriendo operativo, son diferidos en el plazo del contrato respectivo, de acuerdo a lo establecido en la NIC 17 “Arrendamientos”.

2.18 Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, excepto los ingresos mínimos que surgen del arriendo de propiedad de inversión, los que son reconocidos linealmente durante la vigencia del contrato de arrendamiento, de acuerdo a lo indicado en NIC 17 “Arrendamientos”. Los ingresos de la explotación corresponden principalmente al arrendamiento y administración de los Centros Comerciales y se reconocen siempre que los beneficios provoquen un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con los aportes de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. Sólo se reconocen ingresos derivados de la prestación de servicios cuando pueden ser estimados con fiabilidad en función del grado de realización de la prestación del servicio a la fecha del estado de situación financiera.

Los gastos asociados a la operación de los “malls” son facturados y recuperados de los arrendatarios, principalmente como concepto de otras obligaciones emanadas del contrato (o gasto común), siendo un porcentaje menor de éstos asumidos como costo por la sociedad.

Dado que este concepto no genera margen para la Sociedad, se registra como costo de explotación solamente la parte no recuperada de los gastos. La parte recuperada no se registrará como ingresos, costos de explotación o gastos de administración.

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

2.19 Ingresos financieros

Los ingresos financieros son reconocidos a medida que los intereses son devengados (usando el método de tasa efectiva de interés). El ingreso por intereses es incluido en ingresos financieros en el estado de resultados.

2.20 Provisión de deudores incobrables

Las cuentas por cobrar correspondientes a deudores por venta y documentos por cobrar, se presentan netas de provisiones por deudas incobrables, las que se determinaron en base a los saldos de deudores por venta y documentos por cobrar al cierre de cada período, cuya cobrabilidad se estima improbable.

La Administración estima que dichas provisiones son suficientes y que los saldos netos son recuperables.

La Sociedad tiene como política constituir provisión por aquellos saldos de dudosa recuperabilidad determinada a base de la antigüedad de las cuentas por cobrar y a un análisis individual de los deudores morosos, donde se consideran además, antecedentes financieros, protestos, comportamiento histórico de pago y garantías recibidas. Una vez agotadas todas las instancias extrajudiciales, o declarado el término del juicio, se procede al castigo de la cuenta por cobrar contra la provisión de deudores incobrables constituida.

2.21 Provisiones

Las obligaciones existentes a la fecha de los estados financieros, surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales de probable materialización para el Grupo, cuyo monto o momento de cancelación son inciertos, se registran en el estado de situación financiera como provisiones por el valor actual del monto más probable que se estima que se tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

Las provisiones se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de la emisión de los estados financieros, sobre las consecuencias del suceso y son reestimadas en cada cierre contable posterior.

2.22 Impuesto a las ganancias

Los activos y pasivos tributarios son medidos al monto que se espera recuperar o pagar a las autoridades tributarias de cada país. Las tasas de impuesto y las leyes tributarias usadas para computar el monto son las promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

El impuesto diferido es presentado usando el método del pasivo sobre diferencias temporales a la fecha del estado de situación financiera entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores libro para propósitos de reporte financiero. Los activos por impuesto diferido son reconocidos por todas las diferencias temporales deducibles, incluidas las pérdidas tributarias, en la medida que es probable que existan utilidades imponibles contra las cuales las diferencias temporales deducibles y el arrastre de créditos tributarios no utilizados y pérdidas tributarias no

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (*continuación*)

2.22 Impuesto a las ganancias (*continuación*)

utilizadas puedan ser recuperadas. El impuesto diferido relacionado con partidas reconocidas directamente en patrimonio es reconocido en patrimonio y no en el estado de resultados.

El valor libro de los activos por impuesto diferido es revisado a la fecha del estado de situación financiera y reducido en la medida que ya no es probable que habrá suficientes utilidades imponibles disponibles para permitir que se use todo o parte del activo por impuesto diferido.

2.23 Reclasificaciones

La Sociedad ha efectuado ciertas reclasificaciones sobre algunos ítems en el estado de situación financiera, estado de resultados integrales por función y el estado de flujo de efectivo operacional para efectos comparativos al 31 de diciembre de 2011.

En el estado de situación financiera se han reclasificado Derechos por cobrar por M\$ 10.012.188 desde la línea Otros Activos no financieros no corrientes a la línea Cuentas por cobrar no corrientes. Esta reclasificación fue realizada por considerar dichos derechos como parte de los Activos financieros según NIC 32.

A objeto de reflejar de mejor forma el flujo de las actividades de operación, ingresos y costos, se han realizado reclasificaciones principalmente bajo las líneas Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios y su contrapartida en Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios y Otros pagos por actividades de la operación por concepto de gasto común, de acuerdo a lo descrito en nota 2.18. Estas reclasificaciones no han modificado el flujo de efectivo ni la ganancia bruta de la Sociedad.

2.24 Dividendos

El artículo N° 79 de la ley de Sociedades Anónimas de Chile establece que, salvo que los estatutos determinen otra cosa, las sociedades anónimas cerradas deberán distribuir anualmente como dividendo en dinero a sus accionistas, a prorrata de sus acciones o en la proporción que establezcan los estatutos si hubiere acciones preferidas, a lo menos el 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio, excepto cuando corresponda absorber pérdidas acumuladas provenientes de períodos anteriores. La sociedad registra al cierre de cada ejercicio un pasivo por el 30% de las utilidades líquidas distribuibles, el que se registra contra la cuenta de Ganancias (Pérdidas) Acumuladas en el Estado de Cambios en el Patrimonio.

Los dividendos provisorios y definitivos, se registran como menor Patrimonio en el momento de su aprobación por el órgano competente, que en el primer caso normalmente es el Directorio de la Sociedad, mientras que en el segundo la responsabilidad recae en la Junta General de Accionistas.

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

2.25 Información financiera por segmentos operativos

La información por segmentos se reporta de acuerdo a lo señalado en la NIIF 8 “Segmentos de Operación”, de manera consistente con los informes internos que son regularmente revisados por la administración del Grupo y se han determinado de acuerdo a las principales actividades de negocio que desarrolla el Grupo y que son revisadas regularmente por la administración superior, con el objeto de medir rendimientos, evaluar riesgos y asignar recursos, y para la cual existe información disponible. En el proceso de determinación de segmentos reportables, ciertos segmentos han sido agrupados debido a que poseen características económicas similares.

La Sociedad opera en el segmento inmobiliario a través del arriendo de centros comerciales, lo cual corresponde a un solo segmento. No existen otros segmentos significativos que reportar, consecuente con las definiciones de la normativa.

2.26 Nuevos pronunciamientos contables (NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones de NIIF)

A la fecha de emisión de estos Estados Financieros Consolidados, se han publicado Enmiendas, Mejoras e Interpretaciones a las normas existentes que han entrado en vigencia durante el período 2012, que la Compañía ha adoptado y aplicado cuando corresponde. Estas fueron de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Nuevas normas, mejoras y modificaciones		Fecha de aplicación obligatoria
NIC 12	Impuestos a las ganancias	1 de Enero de 2012
NIC 1	Presentación de estados financieros	1 de Julio de 2012

La adopción de estas normas no tuvo impacto significativo en los Estados Financieros Consolidados.

A la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros Consolidados, se han publicado Nuevas Normas, Enmiendas, Mejoras e Interpretaciones a las normas existentes, que no han entrado en vigencia, éstas se detallan a continuación:

Nuevas Normas		Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9	Instrumentos financieros: Clasificación y medición	1de Enero de 2015
NIIF 10	Estados financieros consolidados	1de Enero de 2013
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	1de Enero de 2013
NIIF 12	Revelaciones de participación en otras entidades	1de Enero de 2013
NIIF 13	Medición del valor justo	1de Enero de 2013
CINIIF 20	Costo de desmonte en la fase de producción de una mina a cielo abierto	1de Enero de 2013

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (*continuación*)

2.26 Nuevos pronunciamientos contables (NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones de NIIF)

NIIF 9 “Instrumentos Financieros”

Esta Norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros, permitiendo su aplicación anticipada. Requiere que todos los activos financieros sean clasificados en su totalidad sobre la base del modelo de negocio de la entidad para la gestión de activos financieros y las características de los flujos de caja contractuales de los activos financieros. Los activos financieros bajo esta norma son medidos ya sea a costo amortizado o valor justo. Solamente los activos financieros que sean clasificados como medidos a costo amortizado deberán ser probados por deterioro. Su aplicación es efectiva para períodos anuales que comiencen el o después del 1 de enero 2015. Se permite su adopción anticipada.

NIIF 10 “Estados financieros consolidados”

Esta Norma reemplaza la porción de NIC 27 “Estados financieros separados y consolidados” que habla sobre la contabilización para estados financieros consolidados. Además incluye los asuntos ocurridos en SIC 12 “Entidades de propósito especial”. NIIF 10 establece un solo modelo de control que aplica a todas las entidades (incluyendo a entidades de propósito especial, o entidades estructuradas). Los cambios introducidos por NIIF 10 exigirá significativamente a la administración ejercer juicio profesional en la determinación de cual entidad es controlada y debe ser consolidada, comparado con los requerimientos de IAS 27.

NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”

NIIF 11 reemplaza NIC 31 “Participación en negocios conjuntos” y SIC 13 “Entidades controladas conjuntamente – aportaciones no monetarias de los participantes”. NIIF 11 utiliza alguno de los términos que fueron usados en NIC 31, pero con diferentes significados. Mientras NIC 31 identifica 3 formas de negocios conjuntos, NIIF 11 habla solo de 2 formas de acuerdos conjuntos (joint ventures y joint operations) cuando hay control conjunto. Porque NIIF 11 usa el principio de control de NIIF 10 para identificar control, la determinación de si existe control conjunto puede cambiar. Además NIIF 11 remueve la opción de contabilizar entidades de control conjunto (JCEs) usando consolidación proporcional. En su lugar, JCEs que cumplan la definición de entidades conjuntas (joint venture) deberán ser contabilizadas usando el método de patrimonio. Para operaciones conjuntas (joint operations), las que incluyen activos controlados de manera conjunta, operaciones conjuntas iniciales (former jointly controlled operations) y entidades de control conjunto (JCEs) iniciales, una entidad reconoce sus activos, pasivos, ingresos y gastos de existir. La emisión de NIIF 11 modificó de forma limitada NIC 28 sobre los temas relacionados a entidades asociadas y entidades de control conjunto disponible para la venta y cambios de interés en entidades asociadas y entidades de control conjunto.

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

2.26 Nuevos pronunciamientos contables (NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones de NIIF) (continuación)

NIIF 12 “Revelaciones de participación en otras entidades”

NIIF 12 incluye todas las revelaciones que estaban previamente en NIC 27 relacionadas a consolidación, así como también todas las revelaciones incluidas previamente en NIC 28 y NIC 31. Estas revelaciones están referidas a la participación en relacionadas de una entidad, acuerdos conjuntos, asociadas y entidades estructuradas. Un número de nuevas revelaciones son también requeridas.

NIIF13 “Medición del valor justo”

NIIF 13 establece una única fuente de guía sobre la forma de medir el valor razonable, cuando éste es requerido o permitido por las NIIF. No cambia cuando una entidad debe usar el valor razonable. La norma cambia la definición del valor razonable - Valor razonable: El precio que podría ser recibido al vender un activo o el precio que podría ser pagado al liquidar un pasivo en una transacción habitual entre participantes del mercado en la fecha de valorización (un precio de salida). Adicionalmente incorpora algunas nuevas revelaciones.

La administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Sociedad en el ejercicio de su primera adopción. La Sociedad no ha aplicado en forma anticipada ninguna de estas normas.

Las mejoras y modificaciones a las NIIF, así como las interpretaciones que han sido publicadas en el período se encuentran detalladas a continuación.

Mejoras y modificaciones		Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 7	Instrumentos financieros.: Información a revelar	1 de Enero de 2013
NIIF 10	Estados financieros consolidados	1 de Enero de 2013
		1 de Enero de 2014
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	1 de Enero de 2013
NIIF 12	Revelaciones de participación en otras entidades	1 de Enero de 2013
		1 de Enero de 2014
NIC 1	Presentación de estados financieros	1 de Enero de 2013
NIC 16	Propiedades, planta y equipo	1 de Enero de 2013
NIC 19	Beneficios a los empleados	1 de Enero de 2013
NIC 27	Estados financieros separados	1 de Enero de 2013
		1 de Enero de 2014
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de Enero de 2013
NIC 32	Instrumentos financieros: Presentación	1 de Enero de 2013
		1 de Enero de 2014
NIC 34	Información financiera intermedia	1 de Enero de 2013

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

2.26 Nuevos pronunciamientos contables (NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones de NIIF) (continuación)

NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”

En diciembre 2011 se emitió la modificación a NIIF 7 que requiere que las entidades revelen en la información financiera los efectos o posibles efectos de los acuerdos de compensación en los instrumentos financieros sobre la posición financiera de la entidad. La norma es aplicable a contar del 1 de enero 2013.

NIIF 10 “Estados financieros consolidados”, NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”, NIIF 12 “Revelaciones de participación en otras entidades”

El 28 de junio de 2012, el NICB publicó modificaciones para aclarar la orientación de la transición de NIIF 10 “Estados financieros consolidados”. Las modificaciones también proporcionan excepciones transitorias adicionales en la aplicación de NIIF 10, NIIF 11 “Acuerdos conjuntos” y NIIF 12 “Revelación de participación en otras entidades”, limitando el requerimiento de proporcionar información comparativa ajustada solo al periodo comparativo anterior. Por otra parte, para las revelaciones relacionadas con entidades estructuradas no consolidadas, se eliminará el requerimiento de presentar información comparativa de períodos antes de aplicar NIIF 12 por primera vez. La fecha de vigencia de las modificaciones son los períodos anuales que comiencen o sean posteriores al 1 de enero de 2013, también alineado con la fecha de vigencia de NIIF 10, 11 y 12.

NIIF 10 “Estados financieros consolidados”, NIIF 12 “Revelaciones de participación en otras entidades”, NIC 27 “Estados financieros separados”

Las modificaciones a NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades” y NIC 27 “Estados Financieros Separados” proceden de propuestas del Proyecto de Norma *Entidades de Inversión* publicado en agosto de 2011. Las modificaciones definen una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Estas modificaciones requieren que una entidad de inversión mida esas subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con la NIIF 9 “Instrumentos Financieros” en sus estados financieros consolidados y separados. Las modificaciones también introducen nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27. Se requiere que las entidades apliquen las modificaciones a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Se permite su aplicación anticipada.

NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”

“Annual Improvements 2009–2011 Cycle”, emitido en Mayo de 2012, modificó los párrafos 10, 38 y 41, eliminó los párrafos 39-40 y añadió los párrafos 38A-38D y 40A-40D, que aclara la diferencia entre información comparativa adicional voluntaria y la información mínima comparativa requerida. Generalmente, el periodo mínimo comparativo requerido es el período anterior. Una entidad debe incluir información comparativa en las notas relacionadas a los estados financieros cuando la entidad voluntariamente proporciona información comparativa más allá del período mínimo comparativo requerido. El período comparativo adicional no necesita contener un juego completo de estados financieros. Además, los saldos iniciales del estado de situación financiera (conocido como el tercer balance) debe ser presentada en las siguientes circunstancias: cuando la entidad cambia sus políticas contables; haga re-expresiones retroactivas o haga reclasificaciones, y este cambio tenga un efecto

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (*continuación*)

2.26 Nuevos pronunciamientos contables (NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones de NIIF) (*continuación*)

NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” (*continuación*)

material sobre el estado de situación financiera. El saldo inicial del estado de situación financiera sería al principio del período anterior. Sin embargo, a diferencia de la información comparativa voluntaria, las notas relacionadas no están obligadas a acompañar el tercer balance. Una entidad aplicará estas modificaciones retrospectivamente de acuerdo con NIC 8 “*Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores*” para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de Enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada, en cuyo caso se deberá revelar.

NIC 16 “Propiedades, Planta y Equipo”

“*Annual Improvements 2009–2011 Cycle*”, emitido en Mayo de 2012, modificó el párrafo 8. La modificación aclara que las piezas de repuesto y el equipo auxiliar que cumplen con la definición de la propiedad, planta y equipo no son inventarios. Una entidad aplicará esta modificación retrospectivamente de acuerdo con NIC 8 “*Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores*” para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de Enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada, en cuyo caso se deberá revelar.

NIC 19 “Beneficios a los empleados”

El 16 de Junio de 2011, el NICB publicó modificaciones a NIC 19, Beneficios a los Empleados, las cuales cambian la contabilización de los planes de beneficios definidos y los beneficios de término. Las modificaciones requieren el reconocimiento de los cambios en la obligación por beneficios definidos y en los activos del plan cuando esos cambios ocurren, eliminando el enfoque del corredor y acelerando el reconocimiento de los costos de servicios pasados. Los cambios en la obligación de beneficios definidos y los activos del plan son desagregados en tres componentes: costos de servicio, interés neto sobre los pasivos (activos) netos por beneficios definidos y remediones de los pasivos (activos) netos por beneficios definidos. El interés neto se calcula usando una tasa de retorno para bonos corporativos de alta calidad. Esto podría ser menor que la tasa actualmente utilizada para calcular el retorno esperado sobre los activos del plan, resultando en una disminución en la utilidad del ejercicio. Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2013. Se permite la aplicación anticipada. Se exige la aplicación retrospectiva con ciertas excepciones.

NIC 27 “Estados financieros separados”

En mayo de 2011 el NICB publicó NIC 27 revisada con el título modificado—*Estados financieros separados*. NIIF 10 “*Estados financieros consolidados*” establece un solo modelo de control que aplica a todas las entidades y los requisitos relativos a la preparación de los estados financieros consolidados.

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

2.26 Nuevos pronunciamientos contables (NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones de NIIF) (continuación)

NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”

Emitida en mayo de 2011, NIC 28 “*Inversiones en asociadas y negocios conjuntos*”, prescribe la contabilidad de inversiones en asociadas y establece los requerimientos para la aplicación del método de la participación al contabilizar las inversiones en asociadas y negocios conjuntos.

NIC 32 “Instrumentos Financieros: Presentación”

“*Annual Improvements 2009–2011 Cycle*”, emitido en Mayo de 2012, modificó los párrafos 35, 37 y 39 y añadió el párrafo 35A, que aclara que el impuesto a las ganancias de las distribuciones a los accionistas de la entidad se contabilizan de acuerdo con NIC 12 “*Impuesto a las Ganancias*”. La modificación elimina los requerimientos existentes de impuesto a las ganancias de NIC 32 y requiere que las entidades apliquen los requerimientos de NIC 12 a cualquier impuesto a las ganancias de las distribuciones a los accionistas de la entidad. Una entidad aplicará estas modificaciones retrospectivamente de acuerdo con NIC 8 “*Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores*” para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de Enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada, en cuyo caso se deberá revelar.

Las modificaciones, emitidas en diciembre 2011, de NIC 32 están destinadas a aclarar diferencias en la aplicación relativa a compensación y reducir el nivel de diversidad en la práctica actual. La norma es aplicable a contar del 1 de enero 2014 y su adopción anticipada es permitida.

NIC 34 “Información financiera intermedia”

“*Annual Improvements 2009–2011 Cycle*”, emitido en Mayo de 2012, modificó el párrafo 16A. La modificación aclara los requerimientos de la NIC 34 relacionados con la información de los segmentos de operación de los activos y pasivos totales para cada uno de los segmentos de operación con el fin de aumentar la coherencia con los requerimientos de NIIF 8 “*Segmentos de Operación*”. El párrafo 16A modificado establece que los activos y pasivos totales para un segmento de operación particular sólo se revelarán cuando las cantidades son medidas por la alta administración con regularidad y hubo un cambio material en la comparación con la información revelada en los estados financieros anteriores para este segmento de operación. Una entidad aplicará esta modificación retrospectivamente de acuerdo con NIC 8 “*Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores*” para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de Enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada, en cuyo caso se deberá revelar.

La administración de la Sociedad estima que la adopción de las mejoras y modificaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados de la Sociedad en el ejercicio de su primera aplicación. La Sociedad no ha aplicado en forma anticipada ninguna de estas normas.

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

3. ESTIMACIONES Y APLICACIÓN DEL CRITERIO PROFESIONAL

En la preparación de los estados financieros consolidados se han utilizado determinadas estimaciones y supuestos realizados por la Administración de Plaza S.A., para cuantificar algunos activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Las Normas también exigen a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad.

A continuación se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros consolidados:

- Vida útil de la propiedad de inversión y valor residual.
- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.
- Estimación de impuestos recuperables.
- Estimación de deterioro de activos no corrientes.
- Cálculo de bonos de ejecutivos.
- Hipótesis utilizadas para el cálculo del valor razonable de los instrumentos financieros y derivados.

Estas estimaciones se sustentan en los respectivos informes técnicos. Estas estimaciones se han realizado en función de la información disponible a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros Consolidados, por lo que es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro, no detectados a esta fecha, obliguen a modificarlas en los próximos períodos, lo que se haría en forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados futuros.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Composición de activos y pasivos financieros

	Al 31 de diciembre de 2012		Al 31 de diciembre de 2011	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Efectivo y equivalentes al efectivo	44.151.967	-	11.335.574	-
Otros Activos financieros corrientes	330.580	-	356.721	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	45.669.158	14.741.006	32.663.736	11.077.798
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	3.438.835	-	2.777.528	-
Total Activos financieros	93.590.540	14.741.006	47.133.559	11.077.798
Préstamos bancarios	2.760.959	233.708.048	3.985.839	172.135.972
Obligaciones con el público	2.288.653	390.249.304	1.934.777	291.877.800
Pasivos de cobertura	-	854.088	-	23.033
Total Otros pasivos financieros	5.049.612	624.811.440	5.920.616	464.036.805
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	34.581.535	1.142.142	21.082.785	4.410.861
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	34.067	-	-	-
Total Pasivos financieros	39.665.214	625.953.582	27.003.401	468.447.666

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS (continuación)

b) Instrumentos financieros por categoría

	Al 31 de diciembre de 2012		Al 31 de diciembre de 2011	
	Efectivo y equivalente de efectivo, Préstamos y cuentas por cobrar	Derivados de cobertura de flujos de efectivo	Efectivo y equivalente de efectivo, Préstamos y cuentas por cobrar	Derivados de cobertura de flujos de efectivo
	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos				
Efectivo y equivalentes al efectivo	44.151.967		11.335.574	
Otros Activos financieros corrientes	-	330.580	-	356.721
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	60.410.164	-	43.741.534	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	3.438.835	-	2.777.528	-
Total	108.000.966	330.580	57.854.636	356.721

	Al 31 de diciembre de 2012		Al 31 de diciembre de 2011	
	Derivados de cobertura de flujos de efectivo	Pasivos financieros medidos al costo amortizado	Derivados de cobertura de flujos de efectivo	Pasivos financieros medidos al costo amortizado
	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivos				
Préstamos bancarios	-	236.469.007	-	176.121.811
Obligaciones con el público	-	392.537.957	-	293.812.577
Instrumentos financieros derivados	854.088	-	23.033	-
Total otros pasivos financieros	854.088	629.006.964	23.033	469.934.388
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	-	35.723.677	-	25.493.646
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	-	34.067	-	-
Total	854.088	664.764.708	23.033	495.428.034

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición de los saldos de efectivo y equivalentes al efectivo es la siguiente:

	Al 31 de diciembre de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
Caja	216.821	22.948
Banco	3.960.316	1.942.668
Depósitos a plazo	31.388.411	-
Inversión en fondos mutuos	8.586.419	9.369.958
Total	44.151.967	11.335.574

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO (continuación)

Efectivo y equivalentes al efectivo por moneda:

	Al 31 de diciembre de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
Pesos no reajustables	43.707.070	11.173.728
Dólares estadounidenses	39.816	106.841
Pesos colombianos	290.493	25.586
Nuevos soles peruanos	114.588	29.419
Total de efectivo y equivalentes al efectivo	44.151.967	11.335.574

Saldos de efectivo significativos no disponibles

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Sociedad no presenta restricciones de efectivo y equivalentes al efectivo.

6. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTE

La composición del saldo es la siguiente:

	Al 31 de diciembre de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
Iva crédito fiscal	21.041.993	10.529.621
Otros	1.249.118	1.066.554
Total	22.291.111	11.596.175

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Estos saldos corresponden principalmente a arriendos y garantías de arriendos por cobrar a locatarios.

a) La composición de los deudores corrientes es la siguiente:

	Al 31 de diciembre de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
Deudores por ventas (Neto)	32.445.356	26.982.982
Documentos por cobrar (Neto)	1.337.927	2.700.071
Deudores varios	11.885.875	2.980.683
Total Neto deudores corrientes	45.669.158	32.663.736

b) La composición de las cuentas por cobrar no corrientes es la siguiente:

	Al 31 de diciembre de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
Derechos por cobrar	12.076.979	10.012.188
Aportes reembolsables	749.153	455.228
Documentos por cobrar	1.914.874	610.382
Total cuentas por cobrar no corrientes	14.741.006	11.077.798

Se incluye en el rubro cuentas por cobrar no corrientes pagarés en unidades de fomento correspondientes a la porción de largo plazo de garantías de arriendo por cobrar a los operadores y otros derechos por cobrar.

Al 31 de diciembre de 2012, el valor bruto de los deudores por ventas corresponde a M\$ 34.870.836 (M\$ 29.951.713 al 31 de diciembre de 2011), y el saldo de estimación de deudores incobrables corresponde a M\$ 2.425.480 (M\$ 2.968.731 al 31 de diciembre de 2011). Asimismo, los documentos por cobrar presentan una estimación de incobrabilidad de M\$ 2.473.022 al 31 de diciembre de 2012 (M\$ 4.042.745 al 31 de diciembre de 2011). No existe riesgo asociado a las cuentas por cobrar distintos de la incobrabilidad (variación UF o tasa de interés).

c) Los movimientos en la provisión de deudores incobrables fueron los siguientes:

	Al 31 de diciembre de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
Saldo inicial	7.011.476	7.532.606
(Disminuciones) incrementos de provisión	(337.865)	1.897.195
Montos castigados	(1.775.109)	(2.418.325)
Subtotal	(2.112.974)	(521.130)
Total Provisión	4.898.502	7.011.476

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR (continuación)

d) Composición de los deudores comerciales que se encuentran con saldos vencidos, no cobrados y no provisionados de acuerdo al plazo de vencimiento:

	Total M\$	No vencido y no deteriorado M\$	Vencidos pero no deteriorados				
			< 30 días	30-60 días	60-90 días	90-120 días	>120 días
			M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
31-12-2012	34.870.836	32.141.814	831.580	308.696	130.010	210.237	1.248.499
31-12-2011	29.951.713	26.393.972	956.268	127.923	65.230	36.220	2.372.100

8. REVELACIONES DE PARTES RELACIONADAS

8.1 Documentos y cuentas por cobrar empresas relacionadas

Los saldos por este concepto al 31 de diciembre de 2012 y 2011, son los siguientes:

Corrientes

Sociedad	RUT	País	Naturaleza de la relación	Tipo de moneda	Al 31 de diciembre de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
Banco Falabella (1)	96.509.660-4	Chile	Matriz común	Peso chileno	330.582	171.205
Sodimac S.A. (1)	96.792.430-K	Chile	Matriz común	Peso chileno	650.679	811.802
Hipermercados Tottus S.A. (1)	78.627.210-6	Chile	Matriz común	Peso chileno	528.850	216.062
Italmod S.A. (1)	96.577.470-K	Chile	Relacionada con la matriz	Peso chileno	76.956	77.510
Aventura Plaza S.A. (2)	0-E	Perú	Coligada	Dólar estadounidense	149.709	125.062
Falabella Retail S.A. (1)	77.261.280-K	Chile	Matriz común	Peso chileno	1.667.857	1.270.809
Promotora Chilena de Café Colombia S.A. (1)	76.000.935-0	Chile	Matriz común	Peso chileno	9.305	8.304
Dercocenter S.A. (1)	82.995.700-0	Chile	Relacionada con la matriz	Peso chileno	-	60.208
Sociedad Hipódromo Chile S.A.(1)	90.256.000-9	Chile	Otras partes relacionadas	Peso chileno	6.750	6.212
Comercial e Inversiones Nevada Ltda. (1)	78.264.630-3	Chile	Otras partes relacionadas	Peso chileno	-	8.488
Servicios Generales el Trébol Ltda. (1)	78.625.160-5	Chile	Otras partes relacionadas	Peso chileno	418	104
Viajes Falabella Ltda. (1)	78.997.060-2	Chile	Matriz común	Peso chileno	-	9.197
Sotraser S.A. (1)	78.057.000-8	Chile	Otras partes relacionadas	Peso chileno	4.327	-
Derco S.A. (1)	94.141.000-6	Chile	Otras partes relacionadas	Peso chileno	13.402	12.565
Total					3.438.835	2.777.528

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

8. REVELACIONES DE PARTES RELACIONADAS (continuación)

8.2 Documentos y cuentas por pagar empresas relacionadas

Corrientes

Sociedad	RUT	País	Naturaleza de la relación	Tipo de moneda	Al 31 de diciembre de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
Agencia de viajes y turismo Falabella S.A.S. (1)	0-E	Colombia	Matriz común	Peso colombiano	16.812	-
S.A.C.I. Falabella (1)	90.749.000-9	Chile	Matriz	Peso chileno	8.617	-
Inversiones Parmin S.P.A	76.020.385-8	Chile	Accionista	Peso chileno	2.668	-
Comercial e Inversiones Nevada Ltda. (1)	78.264.630-3	Chile	Otras partes relacionadas	Peso chileno	5.970	-
Total					34.067	-

Se detallan a continuación las condiciones de los saldos por cobrar y pagar con empresas relacionadas:

- (1) Corresponden a arriendos, gastos comunes, gastos varios y/o asesorías prestadas entre partes relacionadas. Estas operaciones no generan intereses y su condición de pago es generalmente 30 días.
- (2) Corresponden a operaciones del giro social pactadas en moneda extranjera, amparadas en un contrato de servicios. Dichas operaciones se presentan al tipo de cambio de cierre.

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

8. REVELACIONES DE PARTES RELACIONADAS (continuación)

8.3 Transacciones

Las principales transacciones con empresas relacionadas se detallan a continuación:

Sociedad	RUT	País	Naturaleza de la relación	Tipo de Moneda	Descripción de la transacción	Al 31 de diciembre de 2012 M \$	Al 31 de diciembre de 2011 M \$
Banco Falabella	96.509.660-4	Chile	Matriz común	Peso chileno	Arriendos y otros	3.521.916	1.685.467
Falabella Retail S.A.	77.261.280-K	Chile	Matriz común	Peso chileno	Arriendos y otros	22.606.177	20.997.981
Falabella Retail S.A.	77.261.280-K	Chile	Matriz común	Peso chileno	Publicidad	1.817.202	1.315.307
Falabella Retail S.A.	77.261.280-K	Chile	Matriz común	Peso chileno	Gastos varios	16.026	3.917
Falabella Retail S.A.	77.261.280-K	Chile	Matriz común	Peso chileno	Compra Activos	92.857	2.177
Italmód S.A.	96.577.470-K	Chile	Relacionada con la matriz	Peso chileno	Arriendos y otros	646.675	384.254
Italmód S.A.	96.577.470-K	Chile	Relacionada con la matriz	Peso chileno	Compra Activos	-	12.660
Sodimac S.A.	96.792.430-K	Chile	Matriz común	Peso chileno	Arriendos y otros	8.519.988	5.665.320
Sodimac S.A.	96.792.430-K	Chile	Matriz común	Peso chileno	Compra de terreno	-	2.542.791
Sodimac S.A.	96.792.430-K	Chile	Matriz común	Peso chileno	Gastos varios	843	3.037
Sodimac S.A.	96.792.430-K	Chile	Matriz común	Peso chileno	Compra Activos	737.457	-
Promotora Chilena de Café Colombia S.A.	76.000.935-0	Chile	Matriz común	Peso chileno	Arriendos y otros	65.396	65.952
Dercocenter S.A.	82.995.700-0	Chile	Relacionada con la matriz	Peso chileno	Arriendos y otros	971.148	759.547
Agencia de Viajes y Turismo Falabella S.A.S	0-E	Colombia	Relacionada con la matriz	Peso colombiano	Gastos varios	161.021	-
Soluciones Crediticias CMR Falabella Ltda.	76.512.060-8	Chile	Matriz común	Peso chileno	Arriendos y otros	-	141.098
Hipermercados Tottus S.A.	78.627.210-6	Chile	Matriz común	Peso chileno	Arriendos y otros	3.219.088	2.418.115
Hipermercados Tottus S.A.	78.627.210-6	Chile	Matriz común	Peso chileno	Compra Activos	99.306	-
Aventura Plaza S.A.	0-E	Perú	Coligada	Dólar estadounidense	Asesorías técnicas	226.392	132.358
Aventura Plaza S.A.	0-E	Perú	Coligada	Dólar estadounidense	Publicidad	25.080	-
S.A.C.I. Falabella	90.749.000-9	Chile	Matriz	Peso chileno	Publicidad	8.617	-
Sociedad Hipódromo Chile S.A.	90.256.000-9	Chile	Otras partes relacionadas	Peso chileno	Arriendos y otros	52.837	52.490
Comercial e Inversiones Nevada Ltda.	78.264.630-3	Chile	Otras partes relacionadas	Peso chileno	Arriendos y otros	8.133	215.949
Servicios Generales El Trébol Ltda.	78.625.160-5	Chile	Relacionada con la matriz	Peso chileno	Arriendos y otros	1.189	853
Administradora de Servicios Computacionales y de Crédito CMR Falabella Ltda.	79.598.260-4	Chile	Relacionada con la matriz	Peso chileno	Arriendos y otros	4.866	-
Sotraser S.A.	78.057.000-8	Chile	Otras partes relacionadas	Peso chileno	Arriendos y otros	24.510	-
Viajes Falabella Ltda.	78.997.060-2	Chile	Matriz común	Peso chileno	Arriendos y otros	-	9.197
Viajes Falabella Ltda.	78.997.060-2	Chile	Matriz común	Peso chileno	Gastos varios	13.905	20.465
Dercó S.A.	94.141.000-6	Chile	Otras partes relacionadas	Peso chileno	Arriendos y otros	148.670	206.372

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

8. REVELACIONES DE PARTES RELACIONADAS (continuación)

8.4 Compensación del personal clave del Grupo

Personal clave se define como aquellas personas que poseen la autoridad y responsabilidad respecto de la planificación, dirección y control de las actividades del Grupo. La composición de remuneraciones y beneficios recibidos por el personal clave de la compañía, corresponde al siguiente:

	Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de	
	2012 M\$	2011 M\$
Remuneraciones recibidas por la gerencia	4.757.359	3.919.795
Dietas a Directores	298.571	288.869
Compensación total pagada a personal clave	5.055.930	4.208.664

9. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS

9.1 Impuestos a las ganancias

a) Los principales componentes del gasto por impuesto a la renta son los siguientes:

	Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de	
	2012 M\$	2011 M\$
Impuesto a la renta:		
Cargo por impuesto a la renta	12.026.143	12.799.109
Otros cargos o abonos	545.888	(139.161)
Impuesto diferido:		
Relacionado con origen y reverso de diferencias temporales	3.903.909	(898.526)
Beneficio tributario por pérdidas tributarias	(1.156.365)	(979.026)
Gasto diferido (ingreso) por impuestos relativo a cambios de la tasa impositiva o nuevas tasas (*)	32.464.294	-
Total gasto por impuesto a las ganancias	47.783.869	10.782.396

(*) El 27 de septiembre de 2012 se publicó la Ley N°20.630. Esta ley, entre otros, modifica la tasa de Impuesto a la Renta desde un 18,5% al 20% para el ejercicio comercial 2012 y sucesivos. Este cambio de tasa ha sido reconocido en el resultado del período de acuerdo a lo establecido en el párrafo 60 de la NIC 12, de acuerdo a lo siguiente:

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

9. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS *(continuación)*

9.1 Impuestos a las ganancias *(continuación)*

	2012 M\$
Mayor pasivo por impuesto diferido	32.464.294
Mayor impuesto a la renta del período	837.155
Efecto en resultado del período	33.301.449

b) La reconciliación del gasto (beneficio) por impuestos a la renta a la tasa estatutaria respecto de la tasa efectiva al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se compone como sigue:

	Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de	
	2012 M\$	2011 M\$
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto de operaciones continuadas	97.099.201	78.925.711
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto de operaciones discontinuas	-	-
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	97.099.201	78.925.711
A la tasa estatutaria de impuesto a la renta de Plaza S.A. de 20%	19.419.840	15.785.142
Efecto en la tasa impositiva de otras jurisdicciones	(118.573)	(235.093)
Ingresos no tributables	(173.612)	(105.785)
Gastos no deducibles	1.118.211	1.469.876
Gasto tributario ejercicio anterior	545.888	(139.161)
Efecto de cambios en tasas impositivas (*)	32.464.294	-
Contribuciones y otros incrementos (disminuciones)	(5.472.179)	(5.992.583)
A la tasa efectiva de impuesto a las ganancias de 49,21% (13,66% al 31 de diciembre de 2011)	47.783.869	10.782.396
Gasto por impuesto a las ganancias reportado en el estado de resultados consolidado	47.783.869	10.782.396
Impuesto a la renta atribuible a una operación discontinuada	-	-
Impuesto a las ganancias	47.783.869	10.782.396

(*) Ver nota 9.1 a)

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

9. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS *(continuación)*

9.2 Impuestos diferidos

a) Los saldos de impuestos diferidos por categoría se presentan a continuación:

Conceptos - Estado de Situación Financiera	Al 31 de diciembre de 2012		Al 31 de diciembre de 2011	
	Impuesto diferido activo	Impuesto diferido pasivo	Impuesto diferido activo	Impuesto diferido pasivo
	M\$	M\$	M\$	M\$
Intangibles	-	150.341	-	115.540
Valorización y depreciación de propiedades de inversión	-	216.490.552	-	183.150.313
Gastos anticipados	-	416.842	-	44.410
Ingresos diferidos	1.412.863	-	1.274.618	-
Pérdidas tributarias de arrastre	4.659.197	-	3.502.832	-
Provisión de incobrabilidad	979.700	-	1.201.918	-
Vacaciones del personal	134.427	-	97.812	-
Contratos derivados	-	169.183	90.045	-
Ingresos lineales por amortizar	-	2.757.051	-	1.702.072
Siniestros por recuperar	-	1.537.635	-	2.412
Otros	-	676.193	-	610.749
Totales	7.186.187	222.197.797	6.167.225	185.625.496
Saldo neto	215.011.610		179.458.271	

b) Los impuestos diferidos relacionados con partidas cargadas o abonadas directamente a la cuenta otros resultados integrales del patrimonio son los siguientes:

	Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de	
	2012	2011
	M\$	M\$
Resultado fair value cobertura de flujo de caja	(79.139)	50.671
Total (cargo) abono a patrimonio	(79.139)	50.671

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

10. COMBINACIÓN DE NEGOCIOS

Adquisiciones en el año 2012

Con fecha 5 de Junio de 2012, Nuevos Desarrollos S.A. y Desarrollos Urbanos S.A, subsidiaria de Plaza S.A, adquirieron el 100% de las acciones de la Sociedad Comercial y Agrícola Río Avellanos S.A. Por esta combinación de negocios no se reconoció plusvalía.

Con fecha 29 de junio de 2012 Sociedad Comercial y Agrícola Río Avellanos S.A. fusiona por absorción a la Sociedad Camino del Alto al adquirir el 100% de sus acciones.

Con fecha 29 de agosto de 2012 la Sociedad Desarrollos Urbanos S.A. fusiona por absorción a la sociedad Agrícola y Comercial Río Chamiza S.A. al adquirir el 100% de sus acciones.

Adquisiciones en el año 2011

Con fecha 2 de noviembre de 2011, el grupo adquirió indirectamente a través de su filial Nuevos Desarrollos S.A. el 100% de la Sociedad agrícola y comercial Tribeca S.A.

Con fecha 16 de noviembre de 2011 siendo Nuevos Desarrollos S.A. único dueño de la Sociedad Agrícola y Comercial Tribeca S.A., fusionó por absorción a dicha compañía.

11. INVERSIÓN EN ASOCIADA

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, Plaza S.A. mantiene una inversión indirecta en la Sociedad Aventura Plaza S.A., en donde posee un 20% de participación. Aventura Plaza S.A. es una entidad privada, dedicada a la administración de centros comerciales con domicilio en la República del Perú.

La moneda funcional de la inversión es el nuevo sol peruano.

La siguiente tabla ilustra la información financiera resumida de la inversión en Aventura Plaza S.A.

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

11. INVERSIÓN EN ASOCIADA (continuación)

a) Detalle de Inversión en empresas asociadas

	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2011
Información resumida del estado de situación financiera de la empresa asociada:	M\$	M\$
Activos Corrientes	12.876.004	11.690.719
Activos no Corrientes	184.762.163	158.887.438
Pasivos Corrientes	11.819.482	5.718.681
Pasivos no Corrientes	88.229.435	69.325.586
Activos netos	97.589.250	95.533.890

	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2011
Información resumida de los resultado de la empresa asociada:	M\$	M\$
Ingresos ordinarios	17.000.433	15.808.411
Resultado del ejercicio	4.270.192	1.915.215

Valor libro de la inversión	19.517.850	19.106.778
------------------------------------	-------------------	-------------------

b) Movimientos de la participación en inversión

El movimiento de la participación en empresas asociadas durante el período es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2011
Movimientos:	M\$	M\$
Saldo inicial	19.106.778	12.607.209
Aporte de capital	-	2.899.920
Participación en ganancia ordinaria	903.660	383.043
Diferencia de conversión	(492.588)	3.216.606
Movimientos del período	411.072	6.499.569
Saldo al cierre	19.517.850	19.106.778

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

12. ACTIVOS INTANGIBLES Y PLUSVALIA

a) La composición de los activos intangibles y plusvalías, es la siguiente:

	Al 31 de diciembre de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
Marcas comerciales	891.578	891.578
Programas informáticos	661.500	744.140
Proyectos de eficiencia administrativa y Otros	647.906	164.373
Total Intangibles	2.200.984	1.800.091
Plusvalía	357.778	357.778
Total Intangibles y plusvalías	2.558.762	2.157.869

b) Los movimientos del período de los activos intangibles y plusvalías, son los siguientes:

	Marcas Comerciales M\$	Programas Informáticos M\$	Proyectos de eficiencia administrativa y Otros M\$	Total Intangibles M\$	Plusvalía M\$
Al 31 de diciembre de 2012					
Saldo inicial					
Costo	891.578	1.348.589	204.973	2.445.140	357.778
Amortización acumulada	-	(604.449)	(40.600)	(645.049)	-
Total saldo inicial	891.578	744.140	164.373	1.800.091	357.778
Movimientos del período					
Adiciones	-	72.312	505.952	578.264	-
Amortización	-	(154.952)	(22.419)	(177.371)	-
Total movimientos del período	-	(82.640)	483.533	400.893	-
Costo	891.578	1.420.901	710.925	3.023.404	357.778
Amortización acumulada	-	(759.401)	(63.019)	(822.420)	-
Total al 31 de diciembre de 2012	891.578	661.500	647.906	2.200.984	357.778
Al 31 de diciembre de 2011					
Saldo inicial					
Costo	891.578	1.110.294	110.937	2.112.809	357.778
Amortización acumulada	-	(322.919)	(38.263)	(361.182)	-
Total saldo inicial	891.578	787.375	72.674	1.751.627	357.778
Movimientos del período					
Adiciones	-	238.295	94.036	332.331	-
Amortización	-	(281.530)	(2.337)	(283.867)	-
Total movimientos del período	-	(43.235)	91.699	48.464	-
Costo	891.578	1.348.589	204.973	2.445.140	357.778
Amortización acumulada	-	(604.449)	(40.600)	(645.049)	-
Total al 31 de diciembre de 2011	891.578	744.140	164.373	1.800.091	357.778

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

13. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Los movimientos del ejercicio de las propiedades, planta y equipo, son los siguientes:

	Edificios	Planta y Equipos	Instalaciones fijas y accesorios	Vehículos de Motor	Total Propiedad, planta y equipo
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Al 31 de diciembre de 2012					
Saldo inicial					
Costo	-	149.613	300.836	27.499	477.948
Depreciación acumulada	-	(77.954)	(142.271)	(4.255)	(224.480)
Total saldo inicial	-	71.659	158.565	23.244	253.468
Adiciones	1.887.711	57.987	116.382	-	2.062.080
Bajas	-	-	-	-	0
Depreciación	(49.917)	(49.296)	(33.647)	(3.878)	(136.738)
Total movimientos del período	1.837.794	8.691	82.735	(3.878)	1.925.342
Costo	1.887.711	207.600	417.218	27.499	2.540.028
Depreciación acumulada	(49.917)	(127.250)	(175.918)	(8.133)	(361.218)
Total al 31 de diciembre de 2012	1.837.794	80.350	241.300	19.366	2.178.810
Al 31 de diciembre de 2011					
Saldo inicial					
Costo	-	103.420	298.702	27.499	429.621
Depreciación acumulada	-	(36.441)	(101.515)	(326)	(138.282)
Total saldo inicial	-	66.979	197.187	27.173	291.339
Movimientos del período					
Adiciones	-	46.193	2.134	-	48.327
Depreciación	-	(41.513)	(40.756)	(3.929)	(86.198)
Total movimientos del período	-	4.680	(38.622)	(3.929)	(37.871)
Costo	-	149.613	300.836	27.499	477.948
Depreciación acumulada	-	(77.954)	(142.271)	(4.255)	(224.480)
Total al 31 de diciembre de 2011	-	71.659	158.565	23.244	253.468

Las propiedades plantas y equipos se deprecian linealmente en base a las vidas útiles estimadas, definidas en Nota 2.10.

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

14. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

La evolución de las partidas que integran el grupo es la siguiente:

	Al 31 de diciembre de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
Costo		
Saldo inicial	1.785.201.133	1.668.766.891
Movimientos del período		
Adiciones	183.786.696	116.434.242
Retiros y bajas	(5.741.035)	-
Total costo	1.963.246.794	1.785.201.133
Depreciación		
Saldo inicial	(44.018.341)	(28.741.825)
Movimientos del período		
Depreciación	(17.122.816)	(15.276.516)
Total Depreciación	(61.141.157)	(44.018.341)
Saldo final al cierre del período	1.902.105.637	1.741.182.792

En Propiedad de Inversión se incluye los centros comerciales, obras en ejecución y los terrenos disponibles que serán destinados a futuros centros comerciales.

El valor justo aproximado de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2012 es UF 98.108.000 (UF 87.353.000 al 31 de diciembre de 2011).

Las propiedades de inversión se deprecian linealmente en base a las vidas útiles estimadas, definidas en Nota 2.11.

Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía ha efectuado pruebas de deterioro para su propiedad de inversión, no habiendo determinado un deterioro de las mismas.

Los costos por intereses capitalizados en Propiedad de Inversión al 31 de diciembre de 2012 fueron de M\$4.772.867 (M\$ 3.776.695 al 31 de diciembre de 2011), con una tasa promedio de capitalización de 4,0%.

Al 31 de diciembre de 2012 las obligaciones contractuales para comprar, construir, reparar, mantener y desarrollar propiedad de inversión ascienden a M\$112.007.780 (M\$ 99.010.456 al 31 de diciembre de 2011).

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

15. ARRENDAMIENTOS

Grupo como arrendador – Leasing Operacional

Las sociedades filiales de Plaza S.A. dan en arrendamiento a terceros bajo contratos de leasing operacional, locales que forman parte de su Propiedad de Inversión. En los contratos de arrendamiento se establece el plazo de vigencia de los mismos, el canon de arrendamiento y la forma de cálculo, las características de los bienes dados en arrendamiento y otras obligaciones relacionadas con la promoción, los servicios y el correcto funcionamiento de los diversos locales.

Los derechos por cobrar por arriendos mínimos bajo contratos de leasing operacional no cancelables al 31 de diciembre de 2012 y 2011 son los siguientes:

Pagos Mínimos	Al 31 de diciembre de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
Hasta un año	109.068.956	98.728.752
Desde un año hasta cinco años	329.644.909	298.598.309
Más de cinco años	501.519.308	494.004.742
Total	940.233.173	891.331.803

Las rentas variables por arrendamientos operacionales por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, reconocidas como ingresos por actividades ordinarias, fueron M\$ 8.090.341 (M\$ 10.802.397 al 31 de diciembre de 2011). Las rentas variables se relacionan generalmente con porcentajes de ventas de los arrendatarios vinculados con los espacios arrendados.

Grupo como arrendatario – Leasing Operacional

La Compañía arrienda ciertos bienes bajo contratos de leasing operacional en el desarrollo de sus actividades. Las obligaciones de pagos de arriendos mínimos bajo contratos de leasing operacional no cancelables al 31 de diciembre de 2012 y 2011 son las siguientes:

Pagos Mínimos	Al 31 de diciembre de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
Hasta un año	719.484	709.285
Desde un año hasta cinco años	2.877.935	2.837.138
Más de cinco años	19.945.685	20.268.801
Total	23.543.104	23.815.224

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

16. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Los saldos de pasivos financieros corrientes y no corrientes, clasificados por tipo de obligación son los siguientes:

	Al 31 de diciembre de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
Obligaciones con bancos	236.469.007	176.121.811
Obligaciones con el público	392.537.957	293.812.577
Derivado de cobertura	854.088	23.033
Total	629.861.052	469.957.421
Corrientes	5.049.612	5.920.616
No corrientes	624.811.440	464.036.805
Saldo al cierre	629.861.052	469.957.421

A continuación se detallan las Obligaciones con bancos y con el público al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

16. OTROS PASIVOS FINANCIEROS (continuación)

Al 31 de diciembre de 2012

RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País empresa deudora	Rut de la entidad acreedora	Nombre de la entidad acreedora	País entidad acreedora	Tipo de moneda	Tipo de amortización	Tasa nominal	Tasa efectiva	1 a 90 días	Más de 90 días a 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	TOTAL
Obligaciones con bancos															
76.882.330-8	Nuevos Desarrollos S.A.	Chile	97.006.000-6	Banco de Crédito e Inversiones	Chile	UF	Al Vencimiento	3,84%	4,01%	-	43.607	-	-	26.120.289	26.163.896
76.882.330-8	Nuevos Desarrollos S.A.	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al Vencimiento	3,80%	3,80%	496.901	-	-	26.152.659	-	26.649.560
76.882.330-8	Nuevos Desarrollos S.A.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	Chile	UF	Al Vencimiento	3,51%	3,74%	562.053	-	45.494.737	-	-	46.056.790
76.882.330-8	Nuevos Desarrollos S.A.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	Chile	UF	Al Vencimiento	3,73%	3,92%	502.995	-	-	45.328.963	-	45.831.958
96.653.650-0	Plaza Oeste S.A.	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	Chile	\$	Al Vencimiento	6,23%	6,39%	-	177.326	11.216.408	-	-	11.393.734
96.653.660-8	Plaza del Trébol S.A.	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	Chile	\$	Al Vencimiento	6,23%	6,23%	-	166.827	10.831.119	-	-	10.997.946
96.791.560-2	Plaza Tobalaba S.A.	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	Chile	\$	Al Vencimiento	6,23%	6,23%	-	167.960	10.904.636	-	-	11.072.596
96.795.700-3	Plaza La Serena S.A.	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	Chile	\$	Al Vencimiento	6,23%	6,23%	-	169.120	10.979.975	-	-	11.149.095
99.555.550-6	Plaza Antofagasta S.A.	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	Chile	UF	Al Vencimiento	3,60%	3,91%	213.128	-	-	21.552.368	-	21.765.496
900385668-6	Centro Comercial El Castillo S.A.S.	Colombia	0-E	Leasing Bancolombia	Colombia	COP	Al Vencimiento	9,68%	10,16%	-	-	-	-	25.126.894	25.126.894
900381359-7	Mall Plaza Colombia S.A.S.	Colombia	0-E	Banco de Bogotá	Colombia	COP	Al Vencimiento	8,09%	8,09%	-	261.042	-	-	-	261.042
Subtotal										1.775.077	985.882	89.426.875	93.033.990	51.247.183	236.469.007
Obligaciones con el público															
76.017.019-4	Plaza S.A.	Chile	-	Bono - Reg. SVS 583 (Serie A)	Chile	UF	Al Vencimiento	3,00%	3,70%	-	274.057	45.204.949	-	-	45.479.006
76.017.019-4	Plaza S.A.	Chile	-	Bono - Reg. SVS 584 (Serie C)	Chile	UF	Otra	4,50%	4,72%	-	517.222	-	-	66.828.277	67.345.499
76.017.019-4	Plaza S.A.	Chile	-	Bono - Reg. SVS 583 (Serie D)	Chile	UF	Al Vencimiento	3,85%	4,00%	-	497.844	-	-	66.852.843	67.350.687
76.017.019-4	Plaza S.A.	Chile	-	Bono - Reg. SVS 584 (Serie E)	Chile	UF	Al Vencimiento	3,85%	3,99%	-	331.535	-	-	44.621.541	44.953.076
76.017.019-4	Plaza S.A.	Chile	-	Bono - Reg. SVS 669 (Serie G)	Chile	UF	Al Vencimiento	3,00%	3,41%	-	98.188	-	22.515.508	-	22.613.696
76.017.019-4	Plaza S.A.	Chile	-	Bono - Reg. SVS 670 (Serie H)	Chile	UF	Al Vencimiento	3,50%	3,90%	-	267.668	-	-	53.713.045	53.980.713
76.017.019-4	Plaza S.A.	Chile	-	Bono - Reg. SVS 669 (Serie I)	Chile	UF	Otra	3,50%	3,73%	-	72.669	-	15.044.695	7.547.564	22.664.928
76.017.019-4	Plaza S.A.	Chile	-	Bono - Reg. SVS 670 (Serie K)	Chile	UF	Al Vencimiento	3,90%	3,92%	-	229.470	-	-	67.920.882	68.150.352
Subtotal										-	2.288.653	45.204.949	37.560.203	307.484.152	392.537.957
Total										1.775.077	3.274.535	134.631.824	130.594.193	358.731.335	629.006.964

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

16. OTROS PASIVOS FINANCIEROS (continuación)

Al 31 de diciembre de 2011

RUT entidad deudora	Nombre entidad deudora	País empresa deudora	Rut de la entidad acreedora	Nombre de la entidad acreedora	País entidad acreedora	Tipo de moneda	Tipo de amortización	Tasa nominal	Tasa efectiva	1 a 90 días	Más de 90 días a 1 año	De 1 a 3 años	De 3 a 5 años	Más de 5 años	TOTAL
Obligaciones con bancos															
76.882.330-8	Nuevos Desarrollos S.A.	Chile	97.006.000-6	Banco de Crédito e Inversiones	Chile	UF	Al Vencimiento	3,84%	4,01%	-	42.546	-	-	25.474.675	25.517.221
76.882.330-8	Nuevos Desarrollos S.A.	Chile	97.023.000-9	Corpbanca	Chile	UF	Al Vencimiento	3,80%	3,80%	485.007	-	-	25.526.664	-	26.011.671
76.882.330-8	Nuevos Desarrollos S.A.	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	Chile	UF	Al Vencimiento	3,51%	3,74%	547.274	-	-	44.298.431	-	44.845.705
96.653.650-0	Plaza Oeste S.A.	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	Chile	\$	Al Vencimiento	6,39%	6,57%	-	182.366	11.229.991	-	-	11.412.357
96.653.660-8	Plaza del Trébol S.A.	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	Chile	\$	Al Vencimiento	6,39%	6,39%	-	171.192	10.844.403	-	-	11.015.595
96.791.560-2	Plaza Tobalaba S.A.	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	Chile	\$	Al Vencimiento	6,39%	6,39%	-	172.354	10.918.010	-	-	11.090.364
96.795.700-3	Plaza La Serena S.A.	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	Chile	\$	Al Vencimiento	6,39%	6,39%	-	173.545	10.993.441	-	-	11.166.986
99.555.550-6	Plaza Antofagasta S.A.	Chile	97.004.000-5	Banco de Chile	Chile	UF	Al Vencimiento	3,60%	3,91%	209.895	-	-	-	20.994.757	21.204.652
96.951.230-0	Inmobiliaria Mall Calama S.A.	Chile	97.006.000-6	Banco de Crédito e Inversiones	Chile	UF	Semestral	3,60%	5,21%	1.054.666	946.994	4.041.115	-	-	6.042.775
0-E	Mall Plaza Colombia S.A.S.	Colombia	0-E	Bancolombia	Colombia	COP	Al Vencimiento	9,09%	9,09%	-	-	-	-	74.250	74.250
0-E	Mall Plaza Colombia S.A.S.	Colombia	0-E	Bancolombia	Colombia	COP	Al Vencimiento	9,75%	9,75%	-	-	-	-	296.248	296.248
0-E	Mall Plaza Colombia S.A.S.	Colombia	0-E	Bancolombia	Colombia	COP	Al Vencimiento	9,37%	9,37%	-	-	-	-	135.000	135.000
0-E	Mall Plaza Colombia S.A.S.	Colombia	0-E	Bancolombia	Colombia	COP	Al Vencimiento	6,73%	6,73%	-	-	-	-	23.153	23.153
0-E	Mall Plaza Colombia S.A.S.	Colombia	0-E	Bancolombia	Colombia	COP	Al Vencimiento	9,78%	9,78%	-	-	-	-	125.272	125.272
0-E	Mall Plaza Colombia S.A.S.	Colombia	0-E	Bancolombia	Colombia	COP	Al Vencimiento	9,29%	9,29%	-	-	-	-	8.655	8.655
0-E	Mall Plaza Colombia S.A.S.	Colombia	0-E	Bancolombia	Colombia	COP	Al Vencimiento	9,40%	9,40%	-	-	-	-	417.119	417.119
0-E	Mall Plaza Colombia S.A.S.	Colombia	0-E	Bancolombia	Colombia	COP	Al Vencimiento	9,78%	9,78%	-	-	-	-	93.677	93.677
0-E	Mall Plaza Colombia S.A.S.	Colombia	0-E	Bancolombia	Colombia	COP	Al Vencimiento	8,98%	8,98%	-	-	-	-	55.170	55.170
0-E	Mall Plaza Colombia S.A.S.	Colombia	0-E	Bancolombia	Colombia	COP	Al Vencimiento	9,59%	9,72%	-	-	-	-	6.585.941	6.585.941
Subtotal										2.296.842	1.688.997	48.026.960	69.825.095	54.283.917	176.121.811
Obligaciones con el público															
76.017.019-4	Plaza S.A.	Chile	-	Bono - Reg. SVS 583 (Serie A)	Chile	UF	Al Vencimiento	3,00%	3,70%	-	265.701	43.826.728	-	-	44.092.429
76.017.019-4	Plaza S.A.	Chile	-	Bono - Reg. SVS 584 (Serie C)	Chile	UF	Otra	4,50%	4,72%	-	504.066	-	-	65.128.416	65.632.482
76.017.019-4	Plaza S.A.	Chile	-	Bono - Reg. SVS 583 (Serie D)	Chile	UF	Al Vencimiento	3,85%	4,00%	-	485.491	-	-	65.194.068	65.679.559
76.017.019-4	Plaza S.A.	Chile	-	Bono - Reg. SVS 584 (Serie E)	Chile	UF	Al Vencimiento	3,85%	3,99%	-	323.323	-	-	43.516.258	43.839.581
76.017.019-4	Plaza S.A.	Chile	-	Bono - Reg. SVS 669 (Serie G)	Chile	UF	Al Vencimiento	3,00%	3,41%	-	95.471	-	21.892.566	-	21.988.037
76.017.019-4	Plaza S.A.	Chile	-	Bono - Reg. SVS 670 (Serie H)	Chile	UF	Al Vencimiento	3,50%	3,90%	-	260.725	-	-	52.319.764	52.580.489
Subtotal										-	1.934.777	43.826.728	21.892.566	226.158.506	293.812.577
Total										2.296.842	3.623.774	91.853.688	91.717.661	280.442.423	469.934.388

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

16. OTROS PASIVOS FINANCIEROS (continuación)

Detalle de Emisiones de obligaciones con el público vigentes al 31 de diciembre de 2012:

Con Fecha 7 de junio de 2012, la Sociedad colocó en el mercado nacional dos Series de bonos. La Serie I por UF 1.000.000 a una tasa de 3,5% de interés anual a un plazo de 6 años, con tres amortizaciones anuales iguales de capital a partir del año 2016 y la Serie K por UF 3.000.000 a una tasa de 3,9% anual a un plazo de 22 años con una única amortización de capital al vencimiento de dicho plazo.

Con fecha 7 de junio de 2011, la Sociedad colocó en el mercado nacional dos Series de bonos. La Serie G por UF 1.000.000 a una tasa de 3% de interés anual a un plazo de 5 años, con una única amortización de capital al vencimiento del plazo y la Serie H por UF 2.500.000 a una tasa de 3,5% de interés anual y a un plazo de 22 años, con amortizaciones de capital a partir del año 2032.

Con fecha 26 de octubre de 2010, la Sociedad colocó en el mercado nacional dos Series de bonos a un plazo de 21 años. La Serie D por un monto de UF 3.000.000 y la Serie E por un monto de UF 2.000.000, ambas series a una tasa de 3,85% de interés anual, con amortizaciones iguales de capital los años 2030 y 2031.

El 19 de mayo del 2009, la Sociedad colocó en el mercado nacional dos Series de bonos. La Serie A por UF 2.000.000 a una tasa de 3,0% anual a un plazo de 5 años, con una única amortización de capital al vencimiento del plazo y la Serie C por UF 3.000.000 a una tasa de 4,5% anual y a un plazo de 21 años, con amortizaciones de capital a partir del año 2019.

17. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Los saldos que componen otros pasivos no financieros corrientes corresponden a:

	Al 31 de diciembre de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
Dividendos por pagar	14.725.160	20.452.844
IVA débito fiscal y otros impuestos por pagar	4.104.967	3.226.458
Otros	1.355.920	1.469.962
Total	20.186.047	25.149.264

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

18. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El saldo corresponde principalmente a obligaciones con proveedores, producto de la actividad normal de las operaciones de los centros comerciales, la construcción de nuevos centros comerciales y la ampliación de algunos Malls.

a) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes

	Al 31 de diciembre de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
Cuentas por pagar	27.677.483	20.455.764
Documentos por pagar	1.205.834	549.260
Acreedores varios corrientes	5.698.218	77.761
Total	34.581.535	21.082.785

Términos y condiciones de estos pasivos:

- ▶ Las cuentas por pagar no devengan intereses y normalmente son liquidadas en un período de 60 días.
- ▶ Documentos por pagar corresponde principalmente a garantías por pagar a empresas constructoras.
- ▶ Los saldos de acreedores varios corresponden principalmente a cheques caducos entregados a proveedores y no cobrados a la fecha de cierre de los estados de situación financiera.

b) Cuentas por pagar no corrientes

	Al 31 de diciembre de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
Documentos por pagar	239.980	260.880
Acreedores varios	902.162	4.149.981
Total	1.142.142	4.410.861

- ▶ El saldo de acreedores varios no corrientes corresponde principalmente al pago anticipado de derechos de operadores en la filial colombiana.

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

18. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR (continuación)

c) Principales proveedores

A continuación se detallan los 10 principales proveedores en cuanto al monto de compras realizadas durante el ejercicio 2012:

Nombre del Proveedor
Arenas Constructora Ltda.
Besalco Construcciones S.A.
Chilectra S.A.
Constructora Cuevas y Purcell S.A.
Constructora INARCO S.A.
Constructora SIGRO S.A.
Delta Y&V Ingeniería y Construcción S.A.
Empresa de Servicios Energéticos S.A.
G4S Security Services Ltda.
Safa Construcción S.A.

El plazo promedio de pago a proveedores es de 30 días a contar de la fecha de recepción de la factura.

19. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

a) Los saldos que componen la provisión por los Beneficios a Empleados corresponden a:

	Al 31 de diciembre de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
Provisión de Vacaciones	691.904	565.654
Participación Utilidades y Bonos	1.420.588	854.350
Retenciones	276.861	272.054
Remuneraciones	-	1.160
Total	2.389.353	1.693.218
Corrientes	1.600.640	1.243.547
No corrientes	788.713	449.671
Saldo al cierre	2.389.353	1.693.218

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

19. PROVISIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS *(Continuación)*

- b) El siguiente es el detalle de los gastos por beneficios a los empleados incluidos en el estado de resultados integrales:

	Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de	
	2012	2011
	M\$	M\$
Remuneraciones y otros beneficios	9.824.864	9.437.367
Bonos e Incentivos	2.996.680	2.804.700
Indemnizaciones y Desahucios	249.876	113.949
Provisión vacaciones del personal	120.769	100.304
Total gastos beneficios del personal	13.192.189	12.456.320

20. INGRESOS DIFERIDOS

La composición de los saldos por ingresos diferidos es la siguiente:

	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2011
	M\$	M\$
Al inicio del ejercicio	7.322.707	7.789.359
Recibido durante el ejercicio	2.417.264	2.600.690
Reconocido en el estado de resultados	(2.658.181)	(3.067.342)
Total	7.081.790	7.322.707

Los ingresos diferidos se presentan dentro del estado de situación financiera formando parte de los otros pasivos no financieros, clasificados de acuerdo a lo siguiente:

	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2011
	M\$	M\$
Corrientes	1.349.925	1.459.502
No corrientes	5.731.865	5.863.205
Total	7.081.790	7.322.707

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

21. CAPITAL EMITIDO

a) Acciones

La Compañía ha emitido una serie única de acciones ordinarias, las cuales gozan de los mismos derechos de voto, sin preferencia alguna.

	Al 31 de diciembre de 2012	Al 31 de diciembre de 2011
Acciones ordinarias sin valor nominal	1.960.000.000	1.960.000.000
Total Acciones	1.960.000.000	1.960.000.000

b) Acciones ordinarias emitidas y completamente pagadas

	Acciones	M\$
Al 1 de enero de 2011	1.960.000.000	175.122.686
Movimientos efectuados entre el 01-01-2011 y el 31-12-2011	-	-
Al 31 de diciembre de 2011	1.960.000.000	175.122.686
Movimientos efectuados entre el 01-01-2012 y el 31-12-2012	-	-
Al 31 de diciembre de 2012	1.960.000.000	175.122.686

Los ingresos básicos por acción son calculados dividiendo las utilidades netas del período atribuible a tenedores patrimoniales ordinarios de la matriz entre el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el período.

22. DIVIDENDOS PAGADOS Y PROPUESTOS

El siguiente es el detalle de dividendos pagados y propuestos al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

	Al 31 de diciembre de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
Provisionados, declarados y pagados durante el período:		
Dividendo Definitivo 2010	-	30.209.564
Dividendo Definitivo 2011	33.787.200	-
Total	33.787.200	30.209.564
Reserva Dividendo Mínimo:	14.417.339	19.933.148

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

23. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

La composición de los ingresos de actividades ordinarias para cada período, es la siguiente:

Estado de Resultados Integrales	Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de	
	2012 M\$	2011 M\$
Ingresos por arriendos (locales, espacios publicitarios)	157.890.109	139.962.753
Otros ingresos (comisiones, multas, indemnizaciones comerciales y otros)	7.539.531	6.846.871
Total	165.429.640	146.809.624

24. OTROS INGRESOS Y GASTOS

24.1 Otros ingresos por función

	Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de	
	2012 M\$	2011 M\$
Indemnizaciones de seguros	2.443.960	1.356.777
Utilidad en venta de derechos sobre terreno	-	454.465
Indemnizaciones por expropiación	1.980.152	-
Otros ingresos	400.277	21.038
Total ingresos por función	4.824.389	1.832.280

24.2 Costos y gastos

Se incluyen a continuación los costos de venta y gastos de administración agrupados de acuerdo a su naturaleza:

	Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de	
	2012 M\$	2011 M\$
Depreciación	(17.259.554)	(15.362.714)
Amortización	(177.371)	(283.867)
Remuneraciones	(13.192.189)	(12.456.320)
Provisión deudores incobrables	337.865	(1.897.195)
Otros (*)	(14.854.400)	(8.328.425)
Total Costo y gastos	(45.145.649)	(38.328.521)

(*) Incluye neteo de ingresos, costos y gastos de acuerdo a lo mencionado en Nota 2.17

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

24. OTROS INGRESOS Y GASTOS *(continuación)*

24.3 Ingresos financieros

	Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de	
	2012 M\$	2011 M\$
Ingresos financieros obtenidos en inversiones financieras	2.295.904	1.116.801
Otros	181.021	181.598
Total ingresos financieros	2.476.925	1.298.399

24.4 Gastos Financieros

	Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de	
	2012 M\$	2011 M\$
Intereses de deudas y préstamos	(18.993.883)	(16.753.854)
Gastos y comisiones bancarias	(106.291)	(129.265)
subtotal	(19.100.174)	(16.883.119)
Resultado por unidades de reajuste	(11.008.422)	(15.563.487)
Diferencias de cambio	(48.216)	384.898
Total costos financieros	(30.156.812)	(32.061.708)

24.5 Otros gastos, por función

	Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de	
	2012 M\$	2011 M\$
Deducible siniestros (1)	(67.389)	-
Liquidación seguros	-	(412.429)
Bajas de propiedades de inversión	(775.064)	(222.261)
Multas e intereses	-	(323.472)
Provisión de juicios	(379.671)	-
Otros	(10.828)	(49.244)
Total gastos por función	(1.232.952)	(1.007.406)

- (1) Este importe refleja el efecto neto de la pérdida por los activos siniestrados en el incendio del Mall Plaza del Trébol, por conceptos de deducibles no cubiertos por las pólizas de seguros contratadas.

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

24. OTROS INGRESOS Y GASTOS (continuación)

24.6 Costos de investigación y desarrollo

La compañía no ha efectuado desembolsos significativos relacionados a actividades de investigación y desarrollo durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

25. EFECTOS DE LAS VARIACIONES EN LAS TASAS DE CAMBIO DE LA MONEDA EXTRANJERA

La composición de los activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

Activos	Moneda Extranjera	Moneda funcional	Al 31 de diciembre de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	Dólar estadounidense	Peso chileno	39.497	66.041
	Dólar estadounidense	Peso colombiano	319	-
	Dólar estadounidense	Nuevo sol peruano	-	40.800
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	Dólar estadounidense	Nuevo sol peruano	-	70.541
	Dólar estadounidense	Peso chileno	-	37.756
Cuentas por cobrar a Entidades Relacionadas	Dólar estadounidense	Peso chileno	149.709	125.062
Total activos corrientes			189.525	340.200
Total activos			189.525	340.200
Pasivos	Moneda Extranjera	Moneda funcional	Al 31 de diciembre de 2012 Hasta 90 días M\$	Al 31 de diciembre de 2011 Hasta 90 días M\$
Pasivos corrientes				
Cuentas por pagar comerciales	Dólar estadounidense	Nuevo sol peruano	-	35.645
Otros pasivos no financieros corrientes	Dólar estadounidense	Nuevo sol peruano	-	18.713
Total pasivos corrientes			-	54.358
Total pasivos			-	54.358

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

26. COMPROMISOS, RESTRICCIONES Y CONTINGENCIAS

a) Garantías Directas:

Al 31 de diciembre de 2012, los activos de la sociedad se encuentran libres de todo tipo de gravamen.

b) Garantías Indirectas:

La sociedad no ha constituido garantías para caucionar obligaciones de terceros.

c) Juicios:

El día 23 de septiembre de 2011, la sociedad Inversiones Accionarias Limitada interpuso una acción reivindicatoria en contra de Plaza Oeste S.A., pidiendo la restitución de una superficie de terreno de aproximadamente 1.005,80 metros cuadrados, ubicados en el deslinde sur poniente del terreno en que está construido Mall Plaza Norte, además de pedir el pago de prestaciones mutuas, deterioros y frutos por un monto indeterminado. La cuantía del pleito es indeterminada. Actualmente el juicio se encuentra en etapa de conciliación, y a juicio de nuestros abogados, no existen antecedentes suficientes para efectuar provisiones por esta demanda.

El Grupo mantiene juicios de diversa naturaleza que registra contablemente según el monto del juicio y su probabilidad de fallo adverso, la que es estimada por los asesores legales como probable, poco probable o remoto. Al 31 de diciembre de 2012 el detalle de juicios es el siguiente:

Naturales de juicios	Número de juicios	Monto del juicio M\$
Civil	5	406.050
Consumidor	132	871.385
Otros	7	114.009

La compañía y sus subsidiarias han constituido provisiones para cubrir los eventuales efectos adversos provenientes de estas contingencias por un Total de M\$ 379.671, los que la Administración estima son suficientes, dado el estado actual de los juicios.

d) Otras Restricciones

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad tiene restricciones financieras establecidas en los contratos de emisión de bonos públicos y/o financiamientos con instituciones financieras. Los principales resguardos respecto de las Series de Bonos A y D, emitidas con cargo a la línea de Bonos N° 583 inscrita en el Registro de Valores con fecha 30 de Abril de 2009, respecto de las Series de Bonos C y E emitidas con cargo a la Línea de Bonos N° 584 inscrita en el Registro de Valores con fecha 30 de Abril de 2009, respecto a las Series de Bonos G e I emitidas con cargo a la Línea de Bonos N° 669 inscrita en el Registro de Valores con fecha 30 de Mayo de 2011, y respecto a las Series de Bonos H y K emitidas con cargo a la

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

26. COMPROMISOS, RESTRICCIONES Y CONTINGENCIAS *(continuación)*

d) Otras Restricciones *(continuación)*

Línea de Bonos N° 670 inscrita en el Registro de Valores con fecha 30 de Mayo de 2011, son los siguientes:

I) Nivel de Endeudamiento

A contar del 31 de marzo de 2010, mantener al cierre de cada trimestre de los Estados Financieros del Emisor, un Nivel de Endeudamiento definido como la suma de las cuentas Otros Pasivos Financieros Corrientes y Otros Pasivos Financieros no Corrientes, dividido por el valor de la UF a la fecha de cierre del Estado de Situación Financiera consolidada del Emisor inferior o igual al valor establecido por fórmula.

Se presenta el detalle de cálculo del Nivel de Endeudamiento Máximo establecido en la Cláusula Décima, número Uno, de los Contratos de Emisión de Bonos por Línea de Títulos de Deuda a 10 años y 30 años, y sus modificaciones.

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

26. COMPROMISOS, RESTRICCIONES Y CONTINGENCIAS (continuación)

d) Otras Restricciones (continuación)

I) Nivel de Endeudamiento (continuación)

Deuda Máxima Según Covenant Bonos Líneas 583, 584, 669 y 670 al 31 de diciembre de 2012.

	Moneda	Al 31 de Diciembre de 2012	Al 30 de Septiembre de 2012	Fuente de Información
Período _i		31-12-2012	30-09-2012	
Período _{i-1}		30-09-2012	30-06-2012	
UF _i	\$/UF	22.840,75	22.591,05	
UF _{i-1}	\$/UF	22.591,05	22.627,36	
Efectivo y Equivalentes al Efectivo del Período _i	Miles \$	44.151.967	64.636.883	Estado Situación Financiera período i
Efectivo y Equivalentes al Efectivo del Período _{i-1}	Miles \$	64.636.883	77.401.673	Estado Situación Financiera período i-1
Variación Efectivo _i	Miles \$	-20.484.916	-12.764.790	
Variación Efectivo _i	Miles UF	- 897	- 565	
Garantías a Terceros _i	No hay	-	-	
Total Patrimonio _i	Miles \$	1.148.180.762	1.137.654.459	Estado Situación Financiera período i
Dividendos por Pagar _i	Miles \$	14.417.338	-	Reserva Dividendo Mínimo - Nota 19 - Estados Financieros período i
Total Patrimonio _{i-1}	Miles \$	1.137.654.459	1.143.546.279	Estado Situación Financiera período i-1
Dividendos por Pagar _{i-1}	Miles \$	-	-	Reserva Dividendo Mínimo - Nota 19 - Estados Financieros período i-1
Variación Patrimonio _i	Miles \$	24.943.641	-5.891.820	
Variación Patrimonio _i	Miles UF	1.092	- 261	
Propiedades de Inversión _{i-1} ^a	Miles \$	1.827.136.966	1.801.130.566	Estado Situación Financiera período i-1
Impuestos Diferidos Propiedades de Inversión ^b	Miles \$	216.490.552	216.090.728	Nota 7.2 - Estados Financieros período i
Ajuste por revalorización inicial de Prop. de Inversión a IFRS ^c	Miles \$	874.483.983	874.483.983	Nota 4 - 4.1 - Estados Financieros al 31.12.2010
Impuestos diferidos por revalorización inicial de Prop de Inv. ^d	Miles \$	148.662.277	148.662.277	
Variación Porcentual UF ^e	Miles \$	1,11%	-0,16%	
Corrección Monetaria Propiedades de Inversión Chile _{i-1}	Miles \$	9.780.012	-1.378.783	
Corrección Monetaria Propiedades de Inversión Chile _{i-1}	Miles UF	428	- 61	
Ajuste Propiedades de Inversión fuera de Chile _{i-1}	Miles UF	1.853	1.523	
Deuda Máxima _{i-1}	Miles UF	63.508	61.671	
Deuda Máxima _i	Miles UF	69.359	63.508	

^a Propiedades de Inversión en Chile Netas de depreciación acumulada

^b Asociados a Propiedades de Inversión en Chile

^c De las Propiedades de Inversión al 31 de diciembre de 2009

^d Asociados al ajuste por revalorización inicial por IFRS de las Propiedades de Inversión al 31 de diciembre de 2009. Representa el 17% del Ajuste por revalorización inicial a IFRS

^e Variación Porcentual entre los valores de UF_i y UF_{i-1}

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

26. COMPROMISOS, RESTRICCIONES Y CONTINGENCIAS (*continuación*)

d) Otras Restricciones (*continuación*)

I) Nivel de Endeudamiento (*continuación*)

Al 31 de diciembre de 2012, la deuda máxima asciende a MUF 69.359. La deuda vigente a la misma fecha es de MUF 27.576.

II) Activos esenciales

Activos correspondientes a quinientos mil metros cuadrados arrendables en Chile que sean de propiedad directa del Emisor o a través de sociedades Filiales o Coligadas, o respecto a los cuales el Emisor o cualquiera de sus Filiales o Coligadas sean concesionarios en virtud de contratos de concesión cuyo plazo de vigencia sea igual o mayor al plazo de vencimiento de los Bonos vigentes emitidos con cargo a las Líneas. A estos efectos, a fin de determinar los metros cuadrados arrendables en Chile que sean de propiedad de Filiales o Coligadas del Emisor, o de los cuales éstas sean concesionarias de acuerdo a lo recién señalado. Sólo se considerará la cantidad que resulte de multiplicar (i) la totalidad de los metros cuadrados arrendables en Chile que sean de propiedad de cada Filial o Coligada o que éstas tengan en concesión; por (ii) el porcentaje de propiedad directa o indirecta del Emisor en la respectiva Filial o Coligada.

A la fecha de estos estados financieros se han cumplido todos los *covenants* establecidos en los contratos de deuda.

e) Efectos del incendio del Centro Comercial Mall Plaza Trébol de febrero de 2012

El 24 de febrero de 2012 se produjo un incendio que afectó al centro comercial Mall Plaza Trébol ubicado en Concepción, VIII Región, y de propiedad de la filial Plaza Del Trébol S.A., afectando principalmente la tienda departamental Ripley y algunos locales del patio de comidas. El protocolo de seguridad fue activado inmediatamente, no registrándose daños personales que lamentar. La filial Plaza Del Trébol S.A. cuenta con seguros que han sido oportunamente activados y que cubren el daño a los activos y perjuicios por paralización que sufra la sociedad por siniestros de esta naturaleza. A la fecha se está trabajando en la reparación de las áreas afectadas a fin de lograr su pronta normalización. A diciembre de 2012, la Sociedad ha registrado las pérdidas no cubiertas por dichos seguros con cargo a resultados bajo la línea Otros gastos, por función.

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

27. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las empresas del Grupo están expuestas a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión.

Entre los principales destacan los siguientes:

a) Ciclo Económico

En general las ventas de los centros comerciales están altamente correlacionadas con la evolución del producto interno bruto. La caída en el ingreso disponible de las personas provocada por la contracción económica afecta los ingresos de los operadores y podría eventualmente afectar la tasa de ocupación de los locales. Sin embargo, la política comercial de Plaza está enfocada en cobros mayoritariamente fijos (alrededor de un 90% de los ingresos están así establecidos), por lo que los ingresos de Plaza S.A. son menos sensibles al ciclo económico que los ingresos obtenidos por los locales comerciales obtenidos en razón de sus ventas. Además, es necesario destacar que parte importante de los ingresos de Plaza S.A. provienen de operadores con negocios menos sensibles a dichos ciclos, como son los supermercados, locales de servicios, edificios médicos y de salud, oficinas y centros de educación, comparado a los operadores de los otros rubros.

b) Restricciones al Crédito a las personas

Relacionado al punto anterior, el menor acceso a los créditos de consumo que otorgan los bancos y las casas comerciales, debido a las mayores restricciones crediticias ocasionadas por los ciclos económicos, podría generar una menor venta de las tiendas, afectando la parte variable de los ingresos que recibe Plaza S.A. de parte de sus arrendatarios.

Mall Plaza mitiga este riesgo con su política comercial cuyo objetivo es maximizar la proporción de ingresos fijos.

c) Competencia

De acuerdo a estudios realizados en hogares y en los distintos centros comerciales, los principales actores que compiten con Plaza S.A., tanto en Santiago como regiones, son los centros comerciales en sus distintos formatos, tales como malls, power centers, strip centers, los centros de cada ciudad y el comercio tradicional ubicados en las áreas de influencia donde están los centros comerciales Mall Plaza. No obstante lo anterior, dado el crecimiento del ingreso per cápita en Chile, la baja penetración de la industria de Malls respecto a la de países con mayor ingreso per cápita (es decir, industria en expansión), el modelo de negocio de Mall Plaza, el buen posicionamiento de marca y la alta eficiencia operacional, se estima que los ingresos de sus centros comerciales no debieran verse perjudicados sustancialmente por un aumento de competencia en el corto plazo.

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

27. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (*continuación*)

d) Disponibilidad de Terrenos

Una variable importante para el crecimiento futuro es la disponibilidad de terrenos adecuados para desarrollar proyectos de centros comerciales. En este aspecto, Plaza S.A. ya es propietaria de un conjunto de terrenos suficientes para garantizar el desarrollo de futuros proyectos comerciales por los próximos diez años, tanto en Santiago como en regiones. El desarrollo obligado de los proyectos asociados a estos terrenos no se encuentra comprometido, y se llevarán a cabo en la medida que la Compañía estime que existe una demanda asociada suficiente y que ellos sean rentables.

Por otro lado, considerando la menor disponibilidad de terrenos aptos en zonas densamente pobladas, la Compañía ha logrado desarrollar proyectos verticales, como Mall Plaza Alameda, que ocupan una menor superficie, optimizando su inversión, rentabilidad y flexibilidad para adaptarse a terrenos de menores tamaños.

e) Objetivos y políticas de Administración de riesgo financiero.

Instrumentos Financieros

Los principales instrumentos financieros de Plaza S.A., surgen ya sea directamente de sus operaciones o de sus actividades de financiamiento, las cuales comprenden, entre otros, créditos bancarios y sobregiros, instrumentos de deuda con el público, deudores comerciales, contratos de arriendo, colocaciones de corto plazo y préstamos otorgados.

El valor contable de los activos y pasivos se aproxima a su valor justo debido a su naturaleza de corto plazo. El valor de mercado de los instrumentos se determina utilizando flujos futuros descontados a tasas de mercado vigentes al cierre de los estados financieros.

Derivados

La Compañía utiliza instrumentos financieros derivados tales como contratos forward, swaps y cross currency swaps con el objetivo de minimizar el riesgo generado por la volatilidad de monedas y tasas distintas a Unidades de Fomento. El rol de estos derivados es que los instrumentos utilizados cubran los flujos comprometidos por la Compañía. Adicionalmente, esta cobertura genera un menor impacto en los resultados de la compañía.

Al 31 de diciembre de 2012 Plaza S.A. y filiales poseen los siguientes contratos de derivados:

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

27. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continuación)

Deudor	RUT	Contraparte	Banco paga CLP	Tasa CLP	Banco recibe UF	Tasa UF	Fecha Inicio	Fecha Término
Plaza Oeste S.A.	96.653.650-0	Banco de Chile	11.266.467.373	TNA +1,17% (6,23%)	512.328,50	3,07%	03-10-2011	03-10-2014
Plaza La Serena S.A.	96.795.700-3	Banco de Chile	10.980.053.641	TNA +1,17% (6,23%)	499.304,19	3,07%	03-10-2011	03-10-2014
Plaza Tobalaba S.A.	96.791.560-2	Banco de Chile	10.904.714.056	TNA +1,17% (6,23%)	495.878,22	3,07%	03-10-2011	03-10-2014
Plaza del Trébol S.A.	96.653.660-8	Banco de Chile	10.831.197.264	TNA +1,17% (6,23%)	492.535,13	3,07%	03-10-2011	03-10-2014
Totales			43.982.432.334		2.000.046,04			

Riesgos financieros

Los principales riesgos a los que está sujeta Plaza S.A. son (i) riesgo de mercado, (ii) riesgo de liquidez y (iii) riesgo de crédito.

El directorio de Plaza S.A. ha aprobado políticas y procedimientos centralizados para gestionar y minimizar la exposición a los riesgos que pueden afectar la rentabilidad de la compañía. Asimismo, se han establecido procedimientos para evaluar la evolución de dichos riesgos, de forma que las políticas y procedimientos se revisen continuamente para adaptarse al cambiante escenario de los negocios y mercados donde opera la Compañía. Basado en las políticas mencionadas anteriormente y en las posibilidades que ofrecen los mercados financieros donde opera, el Grupo podrá contratar instrumentos derivados con el único objetivo de mitigar los efectos de estos riesgos y en ningún caso realizará operaciones de derivados con propósitos especulativos.

Riesgo de Mercado

Los principales riesgos de mercado a los que se encuentra expuesto Plaza S.A. son el tipo de cambio, las tasas de interés y la inflación.

Riesgo de tipo de cambio

La Compañía está expuesta a dos fuentes de riesgos de movimientos adversos en el precio de las divisas. La primera corresponde a la deuda financiera emitida en monedas distintas a la moneda funcional del negocio, mientras que la segunda corresponde a las inversiones en el extranjero.

Al 31 de diciembre 2012, el 96,0% de la deuda financiera consolidada después de coberturas estaba expresada en UF. De esta forma, es posible afirmar que el tipo de cambio no implica un riesgo significativo sobre la deuda consolidada de la compañía.

Riesgo de tasa de interés

Plaza S.A. tiene el 96,0% de su deuda financiera después de coberturas de moneda, a tasa de interés fija, de manera de evitar la exposición a fluctuaciones que puedan ocurrir en las tasas de interés variable y que puedan aumentar los gastos financieros. Un incremento en las tasas de interés de un 0,5% podría afectar tanto el refinanciamiento de la deuda financiera corriente, como de aquella porción de deuda sujeta a tasa variable, y su efecto anualizado en los resultados de la Compañía se estima en aproximadamente M\$126.930.

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

27. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continuación)

Riesgo de Mercado (continuación)

Riesgo de inflación

Debido a que la mayoría de los ingresos por arriendos están denominados en Unidades de Fomento y considerando que la mayor parte de la deuda financiera consolidada después de coberturas se encuentra indexada a la misma unidad de reajuste, es posible establecer que la Compañía mantiene una cobertura económica natural que la protege del riesgo de inflación presente en la deuda consolidada después de coberturas (ingresos indexados a la UF).

Por otro lado, producto de que las normas contables no contemplan la contabilización de este tipo de coberturas, es posible prever que un incremento de un 3% en el valor de la UF en el horizonte de un año generaría un impacto negativo en los resultados anuales de la compañía de aproximadamente M\$18.328.591, considerando tanto los reajustes de los instrumentos de deuda como de los ingresos en unidades de fomento.

Riesgo de liquidez

La Compañía no se encuentra expuesta significativamente al riesgo de liquidez, debido al mantenimiento de suficiente efectivo y equivalentes al efectivo para afrontar los desembolsos necesarios en sus operaciones habituales.

Adicionalmente, Plaza S.A. y sus principales filiales cuentan con alternativas de financiamiento disponibles, tales como líneas de sobregiro y préstamos bancarios. El detalle de los pasivos financieros se encuentra desglosado a continuación, así como los vencimientos previstos de dichos pasivos financieros.

Plaza S.A. monitorea su riesgo de liquidez con una adecuada planificación de sus flujos de caja futuros, considerando sus principales compromisos como flujos operacionales, amortizaciones de deuda, pago de intereses, pago de dividendos, pago de impuestos, entre otros, los que son financiados con la debida anticipación y teniendo en consideración potenciales volatilidades en los mercados financieros.

La siguiente tabla resume el perfil de vencimiento de los pasivos financieros de Plaza S.A. y filiales al 31 de diciembre 2012 y 2011 basado en obligaciones financieras contractuales de pago.

Al 31 de diciembre de 2012	Hasta 1 año	Más de 1 año y hasta 2 años	Más de 2 años y hasta 3 años	Más de 3 años y hasta 4 años	Más de 4 años y hasta 5 años	Más de 5 años	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Capital	259.200	88.121.931	45.316.048	56.062.494	74.280.238	357.970.529	622.010.440
Intereses	24.791.600	23.985.884	20.397.865	17.670.195	15.586.930	174.984.858	277.417.332
Totales	25.050.800	112.107.815	65.713.913	73.732.689	89.867.168	532.955.387	899.427.772

Al 31 de diciembre de 2011	Hasta 1 año	Más de 1 año y hasta 2 años	Más de 2 años y hasta 3 años	Más de 3 años y hasta 4 años	Más de 4 años y hasta 5 años	Más de 5 años	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Capital	1.869.952	1.968.620	89.136.692	44.231.356	47.378.281	280.013.263	464.598.164
Intereses	19.434.545	20.091.127	19.200.857	15.471.385	12.937.389	130.447.388	217.582.691
Totales	21.304.497	22.059.747	108.337.549	59.702.741	60.315.670	410.460.651	682.180.855

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

27. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continuación)

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida para Plaza S.A. en el evento que un cliente u otra contraparte no cumplan con sus obligaciones contractuales.

Plaza S.A. no posee concentraciones significativas de riesgo de crédito, al tener una atomización importante de sus clientes y poseer, de acuerdo con los contratos de arriendo vigentes, garantías suficientes para cubrir los riesgos de incobrabilidad.

Los deudores se presentan a valor neto, es decir, rebajados por las estimaciones de deudores incobrables. Estas estimaciones están dadas por un proceso centralizado, a través de un modelo que asocia al cliente por plazo y tipo de morosidad de sus cuentas por cobrar y las garantías constituidas en favor de la Compañía.

La Gerencia de Finanzas, a través de su área de Crédito y Cobranzas, es la responsable de minimizar el riesgo de las cuentas por cobrar, mediante la evaluación de riesgo de los arrendatarios y de la gestión de las cuentas por cobrar.

Plaza S.A. tiene un proceso centralizado para la evaluación de riesgo de sus clientes, determinando una clasificación para cada uno de ellos, la que se rige por las Políticas de Riesgo Comercial y el Procedimiento de Análisis de Riesgo. En este proceso se analiza la situación financiera del cliente, de manera de determinar el nivel de riesgo asociado, estableciendo así la constitución de garantías en el caso de ser necesarias.

La Compañía solicita la constitución de garantías a sus clientes en función de los análisis de riesgo efectuados por la Gerencia de Finanzas. Las garantías recibidas por la Compañía son:

Garantías	Al 31 de diciembre de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
Boletas	15.429.187	11.661.529
Efectivo	11.872.516	11.752.422
Total	27.301.703	23.413.951

Durante el período no se han ejecutado garantías significativas como consecuencia de mora en el pago de los clientes.

La calidad crediticia de los deudores comerciales por cobrar que todavía no han vencido y que tampoco han sufrido pérdidas por deterioro se evalúa en función de la clasificación crediticia otorgada por el área financiera a través de índices internos de la Compañía.

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

27. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continuación)

Riesgo de crédito (continuación)

Clasificación crediticia interna	% Deuda por vencer	Al 31 de diciembre de 2012 M\$	Al 31 de diciembre de 2011 M\$
Grupo A	Mayor o igual a 70%	31.145.522	25.127.479
Grupo B	Menor a 70% y hasta 40%	781.136	905.060
Grupo C	Menor a 40% y hasta 10%	171.991	261.695
Grupo D	Menor a 10%	43.165	99.738
		32.141.814	26.393.972

Los saldos no vencidos y no deteriorados incluyen cuentas cuyas condiciones han sido renegociadas por los siguientes montos y que a la fecha presentan un adecuado cumplimiento de pago:

	M\$
Al 31 de diciembre de 2012	769.000
Al 31 de diciembre de 2011	1.682.368

Asimismo, Plaza S.A. limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo exclusivamente en productos de elevada liquidez y calificación crediticia, para lo cual cuenta con políticas que limitan el tipo de instrumentos de inversión y la calidad crediticia de sus contrapartes.

Plaza S.A. realiza todas las operaciones de derivados de cobertura con contrapartes que poseen un nivel mínimo de clasificación de riesgo de AA-, según clasificación de riesgo local, las que además son sometidas a un análisis crediticio, previo a entrar en cualquier operación.

Gestión del capital

Plaza S.A. mantiene adecuados índices de capital, de manera de apoyar y dar continuidad y estabilidad a su negocio. Adicionalmente, la compañía monitorea continuamente su estructura de capital y las de sus filiales, con el objetivo de mantener una estructura óptima que le permita reducir el costo de capital y maximizar el valor económico de la compañía. Plaza S.A. monitorea el capital usando un índice de deuda financiera neta consolidada sobre patrimonio. Al 31 de diciembre de 2012, el índice antes señalado fue de 0,49 veces.

La Compañía mantiene clasificación crediticia con Humphreys y Fitch Ratings, las que le han otorgado la siguiente clasificación:

	Humphreys	Fitch Ratings
Bonos y Líneas de Bonos	AA	AA
Efectos de Comercio	Nivel 1+ / AA	F1+ / AA

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre de 2012 y 2011

27. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continuación)

Gestión del capital (continuación)

Con fecha 06 de diciembre de 2012, la Superintendencia de Valores y Seguros efectuó la inscripción en el registro de valores de la línea N° 94 de Efectos de Comercio de Plaza S.A., por un monto máximo de UF 1.500.000, la cual no contempla ningún tipo de covenants financieros o garantías. Al 31 de diciembre de 2012 no existen colocaciones vigentes.

28. MEDIO AMBIENTE

En relación a lo establecido en la Circular N° 1.901 de la Superintendencia de Valores y Seguros, los siguientes son los desembolsos que Plaza S.A. y sus filiales han efectuado o esperan efectuar al 31 de diciembre de 2012, vinculados con la protección del medio ambiente:

Identificación de la matriz o subsidiaria	Nombre del proyecto al que está asociado el desembolso	Concepto de desembolso	Activo o Gasto	Descripción del activo o ítem de gasto	Importe del desembolso M\$	Fecha cierta o estimada en que los desembolsos a futuro serán efectuados	El proyecto está en proceso o terminado
Nuevos Desarrollos S.A.	Implementación Eficiencia LEED	Implementación Eficiencia LEED	Activo	Obras en curso	230.852	2012 - 2013	En proceso
	Gestión en Eficiencia energética PSU	Implementación y certificación de sistema de gestión de Energía	Gasto	R.S.E Ambiental	10.278	2012 - 2013	En Proceso
	Medición huella de carbono	Medición huella de carbono	Gasto	R.S.E Ambiental	5.710	2012 - 2014	En proceso
Plaza Vespucio S.A.	Medición huella de carbono	Medición huella de carbono	Gasto	R.S.E Ambiental	7.081	2012	Terminado
	Tratamiento de residuos	Reciclaje residuos	Gasto	R.S.E Ambiental	14.527	2012	En proceso
Administradora Plaza Vespucio S.A.	Gestión de reciclaje	Reciclaje residuos	Activo	R.S.E Ambiental	66.352	2012	En proceso
Plaza Oeste S.A.	Tratamiento de residuos	Reciclaje residuos	Gasto	R.S.E Ambiental	57.102	2012	En proceso

29. HECHOS POSTERIORES

No existen hechos posteriores ocurridos entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros.