Estados Financieros
Consolidados Anuales Proforma

PLAZA S.A.

Correspondiente al ejercicio terminado
al 31 de diciembre de 2009

Estados Financieros Consolidados Proforma NIIF

PLAZA S.A.

Correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2009

Contenido:

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

Plaza S.A. - Sociedad Anónima Cerrada
Inscripción en el Registro de Valores N° 1028

Informe de los Auditores Independientes

1. Hemos efectuado una auditoría al estado consolidado de situación financiera preliminar de Plaza S.A. y afiliadas al 31 de diciembre de 2009, al estado consolidado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2009 y a los correspondientes estados consolidados integral de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2009 (en adelante "estados financieros consolidados preliminares"). La preparación de dichos estados financieros consolidados preliminares, denominados estados financieros "pro-forma" (que incluyen sus correspondientes notas), es responsabilidad de la Administración de Plaza S.A. Los mismos han sido preparados como parte del proceso de convergencia de la Compañía a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de acuerdo con lo establecido en el Oficio Circular N°485 emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre dichos estados financieros consolidados preliminares, con base en la auditoría que efectuamos.

2. Nuestra auditoría fue efectuada 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 preliminares están exentos de representaciones incorrectas significativas. Una auditoría comprende el examen, a base de pruebas, de evidencias que respaldan los montos e informaciones revelados en los estados financieros consolidados preliminares. Una auditoría comprende, también, una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la Administración de la Compañía, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados preliminares. Consideramos que nuestra auditoría constituye una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

3. En nuestra opinión, los mencionados estados financieros consolidados preliminares, denominados estados financieros "pro-forma", al 31 de diciembre de 2009 han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con las bases de preparación descritas en la Nota 2, las cuales describen la manera en que las NIIF han sido aplicadas de acuerdo con la NIIF 1, incluyendo los supuestos utilizados por la Administración en relación con tales normas y sus interpretaciones que se espera estarán vigentes, además de las políticas que se espera serán adoptadas, cuando la Administración prepare su primer juego completo de estados financieros de acuerdo con NIIF al 31 de diciembre de 2010.

4. Enfatizamos que la Nota 2 explica la razón por la cual existe una posibilidad que los estados financieros consolidados preliminares pudiesen requerir de ajustes antes de emitirse como definitivos. Asimismo, enfatizamos que de acuerdo con NIIF, únicamente un juego completo de estados financieros que incluyan el estado de situación financiera y a los correspondientes estados integral de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, conjuntamente con información financiera comparativa, notas y otra información explicativa, puede proporcionar una presentación razonable de la situación financiera de la Sociedad, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

5. Con fecha 10 de febrero de 2010, hemos emitido una opinión sobre los estados financieros consolidados oficiales de Plaza S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2009 y 2008, preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile.

6. Este informe está destinado únicamente para la información y uso por los Directores y Administración de la Compañía y Superintendencia de Valores y Seguros, en relación con el proceso de convergencia de la base de preparación de los estados financieros a las NIIF. Consecuentemente no tiene por objeto y no debiera ser utilizado para ningún otro fin ni ser divulgado a terceros.

Fernando Zavala C. ERNST & YOUNG LTDA.

Santiago, 12 de abril de 2010

PLAZA S.A. Y FILIALES

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

Al 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009

(En miles de pesos)

ACTIVOS	Nota	31 de Diciembre de 2009 M$	1 de Enero de 2009 M$
Activos Corrientes			
Activos Corrientes en Operación			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	14	6.673.367	19.298.174
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Neto, Corrientes	13	44.494.027	48.295.116
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corrientes	19	4.107.209	4.956.765
Pagos Anticipados, Corrientes		735.092	1.247.142
Cuentas por Cobrar por Impuestos Corrientes		4.237.830	11.161.327
Total Activos Corrientes		**60.247.525**	**84.958.524**
Activos No Corrientes			
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Neto, No Corrientes	13	2.653.573	1.846.785
Inversiones en Asociadas Contabilizadas por el Método de la Participación	6	12.110.423	13.996.552
Activos Intangibles, Neto	11	1.502.809	1.212.927
Propiedades de Inversión	9	1.615.217.929	1.555.881.773
Otros Activos, No Corrientes		2.209.754	2.086.592
Total Activos No Corrientes		**1.633.694.488**	**1.575.024.629**
Total Activos		**1.693.942.013**	**1.659.983.153**

Las notas adjuntas números 1 al 24 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

PLAZA S.A. Y FILIALES

Estado de Situación Financiera Consolidado Proforma

Al 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009

(En miles de pesos)

PATRIMONIO NETO Y PASIVOS	Nota	31 de Diciembre de 2009 M$	1 de Enero de 2009 M$
Pasivos, Corrientes			
Pasivos Corrientes en Operación			
Préstamos que Devengan Intereses, Corrientes	12	118.140.492	140.648.251
Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar, Corrientes	18	11.932.550	34.459.718
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corrientes		-	20.222
Cuentas por Pagar por Impuestos Corrientes		1.120.466	1.311.768
Otros Pasivos, Corrientes		16.775.489	2.951.038
Ingresos Diferidos, Corrientes	17	1.265.142	1.293.925
Total Pasivos Corrientes		**149.234.139**	**180.684.922**
Pasivos No Corrientes			
Préstamos que Devengan Intereses, No Corrientes	12	320.729.956	302.306.440
Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar, No Corrientes	18	578.378	672.173
Pasivos por Impuestos Diferidos	8.2	179.551.347	173.476.327
Otros Pasivos, No Corrientes		14.145.386	14.003.591
Ingresos Diferidos, No Corrientes	17	4.615.223	4.892.089
Total Pasivos No Corrientes		**519.620.290**	**495.350.620**
Total Pasivos		**668.854.429**	**676.035.542**
Patrimonio Neto			
Patrimonio Neto Atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Patrimonio Neto de Controladora			
Capital Emitido	15	298.695.960	296.591.418
Otras Reservas		(80.191.987)	(74.329.101)
Resultados Retenidos (Pérdidas Acumuladas)		772.491.724	761.609.053
Patrimonio Neto Atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Patrimonio Neto de Controladora		**990.995.697**	**983.871.370**
Participaciones Minoritarias		34.091.887	76.241
Total Patrimonio Neto		**1.025.087.584**	**983.947.611**
Total Patrimonio Neto y Pasivos		**1.693.942.013**	**1.659.983.153**

Las notas adjuntas números 1 al 24 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

PLAZA S.A. Y FILIALES

Estado de Resultado Integral Consolidado Proforma

Correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2009

(En miles de pesos)

Estado de Resultados Integrales	Nota	1 de Enero al 31 de Diciembre de 2009 M$
Ingresos Ordinarios, Total	20	113.802.593
Costo de Ventas	7.1	(15.874.770)
Margen bruto		**97.927.823**
Otros Ingresos de Operación, Total	7.2	1.568.429
Gastos de Mercadotecnia	7.3	(6.287.441)
Gastos de Administración	7.4	(12.659.933)
Otros Gastos Varios de Operación		(148.824)
Costos Financieros [de Actividades No Financieras]	7.5	(25.574.351)
Participación en Ganancia (Pérdida) de Asociadas Contabilizadas por el Método de la Participación		438.415
Diferencias de Cambio	7.5	1.332.012
Resultados por Unidades de Reajuste	7.5	9.456.353
Otras Ganancias (Pérdidas)		
Ganancia (Pérdida) antes de Impuesto		**66.052.483**
Gasto (Ingreso) por Impuesto a las Ganancias		(8.914.314)
Ganancia (Pérdida)		**57.138.169**

Ganancia (Pérdida) Atribuible a Tenedores de Instrumentos de Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora y Participación Minoritaria

Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Participación en el Patrimonio Neto de la Controladora	56.482.564
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participación Minoritaria	655.605
Ganancia (Pérdida)	**57.138.169**

Ganancias por Acción - Acciones comunes	
Ganancias (Pérdidas) Básicas por Acción	**3,24**
Ganancias (Pérdidas) Básicas por Acción de Operaciones Discontinuadas	**-**
Ganancias (Pérdidas) Básicas por Acción de Operaciones Continuadas	**3,24**

Las notas adjuntas números 1 al 24 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

PLAZA S.A. Y FILIALES

Estado de Resultado Integral Consolidado Proforma

Correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2009

(En miles de pesos)

Estado Consolidado - Otros Resultados Integrales	Nota	1 de Enero al 31 de Diciembre de 2009 M$
Ganancia (Pérdida) del ejercicio		**57.138.169**
Otros Ingresos y Gastos con Cargo o Abono en el Patrimonio Neto		
Ajuste por Conversión		(2.324.544)
Otros Ingresos y Gastos con Cargo o Abono en el Patrimonio Neto, Total		**(2.324.544)**
Resultado de Ingresos y Gastos Integrales, Total		**54.813.625**
Resultado de Ingresos y Gastos Integrales Atribuibles a		
Resultado de Ingresos y Gastos Integrales Atribuible a los Accionistas Mayoritarios		54.158.020
Resultado de Ingresos y Gastos Integrales Atribuible a Participaciones Minoritarias		655.605
Resultado de Ingresos y Gastos Integrales, Total		**54.813.625**

Las notas adjuntas números 1 al 24 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

PLAZA S.A. Y FILIALES

Estado de Flujo de Efectivo Consolidado Proforma

Correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2009

(En miles de pesos)

Estado de Flujo de Efectivo - Método Directo	1 de Enero al 31 de Diciembre de 2009 M$
Flujos de Efectivo Netos de (Utilizados en) Actividades de Operación, Flujos de Efectivo por (Utilizados en) Operaciones, Método Directo	
Flujos de Efectivo por (Utilizados en) Operaciones, Flujos de Efectivo por (Utilizados en) Operaciones, Método Directo	
Importes Cobrados de Clientes	132.698.967
Pagos a Proveedores	(86.933.754)
Remuneraciones Pagadas	(8.961.736)
Pagos Recibidos y Remitidos por Impuesto sobre el Valor Añadido	(15.599.461)
Flujos de Efectivo por (Utilizados en) Operaciones, Total	**21.204.016**
Flujos de Efectivo por (Utilizados en) Otras Actividades de Operación	
Importes Recibidos por Dividendos Clasificados como de Operación	512.108
Pagos por Intereses Clasificados como de Operaciones	(14.085.102)
Pagos por Impuestos a las Ganancias	(3.728.986)
Otras Entradas (Salidas) Procedentes de Otras Actividades de Operación	49.511.434
Flujos de Efectivo Netos de (Utilizados en) Actividades de Operación	**32.209.454**
Flujos de Efectivo por (Utilizados en) Otras Actividades de Operación	**53.413.470**
Flujos de Efectivo Netos de (Utilizados en) Actividades de Inversión	
Importes Recibidos por Desapropiación de Subsidiarias, Neto del Efectivo Desapropiado	18.217.135
Pagos para Adquirir Propiedades de Inversión	(17.680.397)
Pagos para Adquirir Subsidiarias, Neto del Efectivo Adquirido	(26.339.745)
Otros desembolsos de inversión	(1.722.810)
Flujos de Efectivo Netos de (Utilizados en) Actividades de Inversión	**(27.525.817)**
Flujos de Efectivo Netos de (Utilizados en) Actividades de Financiación	
Importes Recibidos por Emisión de Instrumentos de Patrimonio Neto	5.107.885
Obtención de Préstamos	170.868.283
Importes Recibidos por Emisión de Otros Pasivos Financieros	101.701.139
Pagos de Préstamos	(291.850.035)
Pagos de Dividendos por la Entidad que Informa	(36.260.781)
Otros Flujos de Efectivo de (Utilizados en) Actividades de Financiación	11.921.049
Flujos de Efectivo Netos de (Utilizados en) Actividades de Financiación	**(38.512.460)**
Incremento (Decremento) Neto en Efectivo y Equivalentes al Efectivo	**(12.624.807)**
Efectivo y Equivalentes al Efectivo, Estado de Flujo de Efectivo, Saldo Inicial	19.298.174
Efectivo y Equivalentes al Efectivo, Estado de Flujo de Efectivo, Saldo Final	**6.673.367**

Las notas adjuntas números 1 al 24 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

PLAZA S.A. Y FILIALES

Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado Proforma

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2009

(En miles de pesos)

Período	Cambios en Capital Emitido		Cambios en Otras Reservas			Cambios en Resultados Retenidos (Pérdidas Acumuladas)	Cambios en Patrimonio Neto Atribuible a los Tenedores de Instrumentos de Patrimonio Neto de Controladora, Total	Cambios en Participaciones Minoritarias	Cambios en Patrimonio Neto, Total
	Acciones Ordinarias		Reservas de Dividendos Propuestos	Reservas de Conversión	Otras Reservas Varias				
Al 31 de Diciembre de 2009	Capital en Acciones	Prima de Emisión							
Saldo Inicial Periodo Actual	**173.018.144**	**123.573.274**	**(2.951.038)**	**0**	**(71.378.063)**	**761.609.053**	**983.871.370**	**76.241**	**983.947.611**
Ajustes de Periodos Anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	**173.018.144**	**123.573.274**	**(2.951.038)**	**0**	**(71.378.063)**	**761.609.053**	**983.871.370**	**76.241**	**983.947.611**
Cambios									
Incremento (Decremento) en Patrimonio Neto Resultante de Combinaciones de Negocios	975.099		-	-	6.312.770	-	**7.287.869**	-	**7.287.869**
Emision de Acciones Ordinarias	5.102.782	-				-	**5.102.782**		**5.102.782**
Resultado de Ingresos y Gastos Integrales				(2.324.544)	-	56.482.564	**54.158.020**	655.605	**54.813.625**
Dividendos en Efectivo Declarados			2.951.038		-	(36.260.781)	**(33.309.743)**		**(33.309.743)**
Otro Incremento (Decremento) en Patrimonio Neto	(3.973.339)	-	(16.775.489)	-	3.973.339	(9.339.112)	**(26.114.601)**	33.360.041	**7.245.440**
Cambios en Patrimonio	**2.104.542**	**0**	**(13.824.451)**	**(2.324.544)**	**10.286.109**	**10.882.671**	**7.124.327**	**34.015.646**	**41.139.973**
Saldo Final Periodo Actual	**175.122.686**	**123.573.274**	**(16.775.489)**	**(2.324.544)**	**(61.091.954)**	**772.491.724**	**990.995.697**	**34.091.887**	**1.025.087.584**

Las notas adjuntas números 1 al 24 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Proforma

Página

Contenido

Nota 1 – Actividad y Estados Financieros del Grupo 10

Nota 2 – Bases de Presentación de los Estados Financieros Consolidados Anuales 12

2.1 Bases de Preparación y Presentación 12

2.2 Base de Consolidación 12

2.3 Nuevas NIIF e interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF 13

2.4 Información y estimaciones realizadas 14

2.5 Moneda Funcional 14

2.6 Conversión de moneda extranjera 15

Nota 3 – Políticas Contables Aplicadas 15

3.1 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes 15

3.2 Estado de flujos de efectivo 16

3.3 Activos Financieros 16

3.4 Pasivos Financieros 18

3.5 Propiedades de inversión 18

3.6 Activos Intangibles 19

3.7 Deterioro de los Activos 21

3.8 Inversiones en Asociadas 21

3.9 Combinaciones de Negocios y menor valor de Inversión 22

3.10 Ingresos diferidos 23

3.11 Reconocimiento de Ingresos y Gastos 23

3.12 Ingresos Financieros 23

3.13 Provisión de deudores incobrables 23

3.14 Provisiones 24

3.15 Impuesto a la Renta 24

3.16 Dividendos 24

3.17 Información financiera por segmentos operativos 25

Nota 4 – Adopción por Primera Vez 25

Página

Contenido

Nota 5 – Combinación de Negocios y Adquisición de Participaciones minoritarias 30
Nota 6 – Inversión en Asociada 31
Nota 7 – Otros Ingresos y Gastos 32
7.1 Costos de ventas 32
7.2 Otros Ingresos de Operación 32
7.3 Gastos de Mercadotecnia 32
7.4 Gastos de Administración 33
7.5 Gastos financieros 33
7.6 Gastos de beneficios del personal 33
7.7 Costos de investigación y desarrollo 34
Nota 8 – Impuestos a la Renta e Impuestos Diferidos 34
8.1 Impuesto a la Renta 34
8.2 Impuesto Diferido 35
Nota 9 – Propiedades de Inversión 35
Nota 10 – Arrendamientos 36
Nota 11 – Activos Intangibles 36
Nota 12 – Préstamos que Devengan Intereses 37
12.1 Créditos y Préstamos que Devengan Intereses 37
Nota 13 – Deudores por Ventas y Otras Cuentas por Cobrar 40
Nota 14 – Efectivo y Efectivo Equivalente 41
Nota 15 – Capital Emitido 42
Nota 16 – Dividendos Pagados y Propuestos 43
Nota 17 –Ingresos Diferidos 43
Nota 18 – Acreedores Comerciales y Cuentas por Pagar 44
Nota 19 – Revelaciones de Partes Relacionadas 45
19.1 Documentos y Cuentas por Cobrar Empresas Relacionadas 45
19.2 Documentos y Cuentas por Pagar Empresas Relacionadas 45
19.3 Transacciones 46
19.4 Compensación del Personal Clave del Grupo 47
Nota 20 – Ingresos Ordinarios 47

Página

Contenido

Nota 21 – Compromisos, Restricciones y Contingencias 47
Nota 22 – Administración de Riesgos Financieros 51
Nota 23 – Medio Ambiente 55
Nota 24 – Hechos Posteriores 56

PLAZA S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Proforma C al 31 de diciembre de 2009

1. ACTIVIDAD Y ESTADOS FINANCIEROS DEL GRUPO

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 Nº 1.028 y consecuentemente, está sujeta a su fiscalización.

Plaza S.A. es la sociedad holding que agrupa todas las sociedades propietarias de los centros comerciales que operan bajo la marca Mall Plaza, Autoplaza y Motorplaza. A través de sus filiales posee más de 830.000 m^2 arrendables en sus 11 centros comerciales distribuidos a lo largo de Chile habiéndose inaugurado el primero de ellos hace 20 años; y está presente en 2 centros comerciales en el Perú.

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 el 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 Nº 1737, comuna de Huechuraba.

Plaza es controlada por SACI 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.

Estos estados financieros consolidados proforma han sido aprobados por el Directorio el 12 de abril de 2010.

1. ACTIVIDAD Y ESTADOS FINANCIEROS DEL GRUPO (continuación)

Los estados financieros consolidados incluyen las siguientes subsidiarias:

Subsidiaria	RUT	Porcentaje de participación directa e indirecta	
		31 de diciembre de 2009 %	1 de enero de 2009 %
Plaza SpA	76.034.238-6	100,00	100,00
Plaza Vespucio S.A.	96.538.230-5	100,00	100,00
Administradora Plaza Vespucio S.A.	79.990.670-8	99,96	99,96
Plaza Viña del Mar S.A.	96.872.960-8	100,00	100,00
Plaza La Serena S.A.	96.795.700-3	100,00	100,00
Plaza Oeste S.A.	96.653.650-0	100,00	100,00
Plaza Antofagasta S.A.	99.555.550-6	100,00	100,00
Desarrollos e Inversiones Internacionales S.A.	76.883.720-1	100,00	100,00
Salón Motorplaza Perú S.A.	0-E	100,00	-
Inversiones Plaza Ltda.	76.299.850-5	100,00	100,00
Autoplaza S.A.	76.044.159-7	100,00	100,00
Inmobiliaria Mall Calama S.A.	96.951.230-0	100,00	-
Nuevos Desarrollos S.A.	76.882.330-8	77,50	100,00
Plaza Valparaíso S.A.	76.677.940-9	77,50	100,00
Desarrollos Urbanos S.A.	99.564.380-4	77,50	100,00
Plaza San Bernardo S.A.	76.882.200-K	77,50	100,00
Plaza Cordillera S.A.	76.882.090-2	77,50	100,00
Agrícola y Comercial Río Chamiza S.A.	76.020.487-0	77,50	100,00
Plaza del Trébol S.A.	96.653.660-8	100,00	100,00
Plaza Tobalaba S.A.	96.791.560-2	100,00	100,00

1. ACTIVIDAD Y ESTADOS FINANCIEROS DEL GRUPO (continuación)

Al 1 de enero y 31 de diciembre de 2009, el Grupo presenta el siguiente número de empleados:

País	31-12-2009	01-01-2009
Chile	272	311
Perú	1	-
Total	**273**	**311**
Ejecutivos Principales	15	15

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS ANUALES

2.1 Bases de preparación y presentación

Los estados financieros consolidados anuales proforma del Grupo correspondientes al ejercicio 2009, han sido preparados de acuerdo a las NIIF, (IFRS por su sigla en inglés) emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante "IASB"), excepto por la información financiera comparativa según lo requieren dichas normas, y han sido aprobados por el Directorio en sesión celebrada el 12 de abril de 2010.

Los presentes estados financieros corresponden a un proforma del primer año de transición, según los requerimientos y opciones informados por la SVS como parte del proceso de adopción de las NIIF, las cuales serán adoptadas íntegramente por el Grupo en el año 2010. Estos estados financieros proforma servirán de base comparativa para los primeros estados financieros bajo NIIF que se presenten durante el año 2010 de no existir cambios en las actuales bases contables.

Estos estados financieros consolidados proforma reflejan fielmente la situación financiera del grupo al 31 de diciembre del 2009, y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo del grupo por el ejercicio terminado en esa fecha.

Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la 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 2.4 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 afiliadas al 31 de diciembre de 2009.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS ANUALES (continuación)

Las afiliadas 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 afiliadas 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 reconocidas en activos.

La participación minoritaria 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 de patrimonio en el estado de situación financiera consolidado, separado del patrimonio de la matriz. Las adquisiciones de participaciones minoritarias 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 menor valor de inversión.

2.3 Nuevas NIIF e interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF

Las mejoras y enmiendas a las NIIF, así como las interpretaciones, que han sido publicadas en el período se encuentran detalladas a continuación. A la fecha de cierre de los presentes estados financieros estas normas aún no se encuentran en vigencia por lo que la Compañía no ha aplicado ninguna en forma anticipada:

Normativa		**Fecha de aplicación obligatoria**
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero del 2013
NIC 24 Revisada	Partes vinculadas	1 de enero de 2011
Enmienda de NIC 32	Clasificación de emisiones de derechos en acciones	1 de febrero de 2010
IFRIC 19	Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio	1 de julio de 2010
Enmienda IFRIC 14	Prepago de requisitos mínimos de financiación	1 de enero de 2011

La Administración estima que la adopción de estas normas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados en el período de su aplicación inicial.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS ANUALES (continuación)

2.4 Información y estimaciones realizadas

Para confeccionar la información contenida en estos estados financieros consolidados anuales, se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

Asimismo, en la preparación de los estados financieros consolidados anuales proforma 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. También exige 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 proforma:

- La vida útil de las propiedades de inversión y valor residual
- Estimación de impuestos recuperables
- Cálculos de bonos de ejecutivos
- Estimaciones de deterioro de activos no corrientes

Estas estimaciones se sustentan en los respectivos informes técnicos. Estas estimaciones se han realizado en función de la información disponible en 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.

2.5 Moneda Funcional

Los estados financieros consolidados Proforma son presentados en Pesos Chilenos, que es la moneda funcional de la matriz Plaza S.A. y la moneda de presentación del Grupo. Los Pesos Chilenos son redondeados a los miles de Pesos más cercanos.

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 2009 y 1 de enero de 2009 son los siguientes:

	31-12-2009	01-01-2009
UF	20.942,88	21.452,57
Dólar estadounidense	507,10	636,45
Nuevo Sol Peruano	175,41	202,56

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.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS ANUALES (continuación)

2.6 Conversión de moneda extranjera

Los estados financieros son presentados en Miles de Pesos Chilenos. El Peso Chileno es la moneda funcional y de presentación de la Empresa. Es la moneda del ambiente económico primario con la que opera Plaza S.A.

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 de la moneda funcional a la fecha del balance general. Todas las diferencias son llevadas a utilidades o pérdidas con la excepción de diferencia en créditos en moneda extranjera que proveen una cobertura a la inversión neta en una entidad extranjera. Estas son llevadas directamente al patrimonio hasta la disposición de la inversión neta, momento en el cual son reconocidas en utilidades o pérdidas.

Las partidas no monetarias que son medidas en términos de costo histórico en una moneda extranjera, son convertidas usando los tipos de cambio a la fecha cuando se determinó el valor justo. Cualquier menor valor de inversión 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 tratado como activos y pasivos de la operación extranjera y son convertidos a la fecha de cierre.

Los activos y pasivos de operaciones extranjeras son presentados en Pesos Chilenos trasformados al tipo de cambio a la fecha del balance general, mientras que el estado de resultados está convertido al tipo de cambio promedio ponderado del período. Las diferencias de tipo de cambio que surgen de la conversión 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 integrales.

3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

A continuación se presentan las principales políticas contables aplicadas en la elaboración de los presentes estados financieros consolidados proforma. Tal como lo requiere NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2009 y fueron aplicadas en forma íntegra y sin reservas, excepto por la información financiera comparativa según lo requieren dichas normas.

3.1 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera consolidado adjunto, 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 período.

3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS (continuación)

3.1 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes (continuación)

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.

3.2 Estado de flujos de efectivo

El estado de flujo de efectivo considera los movimientos de caja realizados durante el ejercicio. En estos estados de flujo de efectivo se utilizan los siguientes conceptos en el sentido que figura a continuación:

Flujo 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 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. Todos los gastos por intereses financieros son clasificados dentro de la actividad de operación.

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.

3.3 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.

3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS (continuación)

3.3 Activos Financieros (continuación)

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) Efectivo y Equivalentes al Efectivo

El efectivo equivalente comprende disponible en efectivo, bancos, depósitos de corto plazo con un vencimiento original de tres meses o menor y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

c) Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa a cada fecha de balance 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 son 100% deteriorados al cumplirse 180 días de mora después del vencimiento.

La Compañía evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro individualmente 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.

3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS (continuación)

3.4 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 en resultados cualquier mayor o menor valor en la colocación sobre el plazo 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 consolidado de situación financiera.
Los pasivos financieros se dan de baja contablemente cuando las obligaciones especificadas en los contratos se cancelan, expiran o son condonadas.

3.5 Propiedades de inversión

Propiedades de inversión son aquellos bienes inmuebles (terrenos y edificios) mantenidos por el Grupo para obtener beneficios económicos derivados de su arriendo u obtener apreciación de capital por el hecho de mantenerlos. Las propiedades de inversión y las propiedades de inversión en etapa de construcción 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. Los saldos de apertura al 1 de enero de 2009 han sido determinados utilizando las opciones incluidas en la NIIF 1, tal como se explica en Nota 4 más adelante.

Las propiedades de inversión son desreconocidas cuando han sido enajenadas o cuando la propiedad de inversión es permanentemente retirada 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 las Propiedades de Inversión son las siguientes:

Categoría	Rango
Terrenos	-
Edificios	80 años
Exteriores	30 años
Terminaciones	30 años
Instalaciones	20 años
Maquinarias y equipos	5 a 8 años

3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS (continuación)

3.6 Activos intangibles

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, excluyendo costos de desarrollo capitalizados, no son capitalizados y 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 definidas son amortizados durante la vida útil económica y su deterioro 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 período financiero. Los cambios esperados en la vida útil o beneficios económicos futuros incluidos en el activo son tratados como cambios en estimaciones contables. El gasto por amortización de activos intangibles con vidas definidas es reconocido en el estado de resultados en 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 desreconocido.

Los intangibles identificados por Plaza S.A. corresponden a menor valor de inversión, marcas comerciales y licencias de programas informáticos adquiridas.

i) Menor valor de inversión

El Menor Valor de Inversión 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, el menor valor de inversión es medido al costo menos cualquier pérdida acumulada por deterioro.

El Menor Valor relacionado con adquisiciones de filiales se incluye en activos intangibles y es sometido a pruebas de deterioro anuales. Para propósitos de las pruebas de deterioro, el Menor Valor es asignado a

3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS (continuación)

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.

El Menor Valor relacionado con adquisiciones de participaciones en Asociadas, se presenta junto con la inversión respectiva en el rubro "Inversiones en Asociadas Contabilizadas por el Método de la Participación" en el estado de situación financiera, y se somete a pruebas por deterioro en conjunto con el valor de la inversión en la Asociada en el caso que existan indicadores de una potencial pérdida de valor.

Los saldos de Menor Valor generados en combinaciones de negocios y adquisiciones de Asociadas antes del 01 de enero de 2009 (fecha de transición a las NIIF) se mantuvieron desde los PCGA Chilenos, luego de ser sometidos a pruebas de deterioro a esa fecha. La Compañía ha efectuado el test anual de deterioro de Menor Valor requerido por la normativa contable, no identificando deterioro alguno.

ii) Marcas comerciales

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

iii) 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:

	Marcas Comerciales	Programas informáticos	Menor Valor
Vidas útiles	Indefinida	3 a 5 años	Indefinida
Método de amortización	-	Lineal	-
Internamente generado o adquirido	Adquirido	Adquirido	Adquirido

Gastos de investigación y desarrollo

Los gastos de investigación y desarrollo se reconocen como un gasto cuando se incurre en ellos.

3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS (continuación)

3.7 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 indiciose 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 Generadora 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 el menor valor de inversión 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 las inversiones de propiedad y del activo intangible, el valor en uso es el criterio utilizado por el Grupo en prácticamente la totalidad de los casos.

El menor valor es revisado anualmente para determinar deterioro o, más frecuentemente, si 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 el menor valor evaluando el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo (o grupo de unidades generadoras de efectivo) al cual está relacionado el menor valor. Donde el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo (o grupo de unidades generadoras de efectivo) es menos que el valor libro de la unidad generadora de efectivo (grupo de unidades generadoras de efectivo) a las cuales se ha asignado menor valor de inversión, se reconoce una pérdida por deterioro. Una pérdida por deterioro es asignada primero al menor valor de inversiones para reducir su valor libro y luego a los otros activos de la unidad generadora de efectivo. Las pérdidas por deterioro relacionadas con menor valor no pueden ser reversadas en períodos futuros. El grupo realizó su prueba anual de deterioro al 31 de diciembre del 2009.

En general no han ocurrido disminuciones significativas en el valor de mercado de los activos del Grupo, no se ha reducido en forma considerable el uso de la capacidad instalada, ni han ocurrido daños físicos en los activos. (Ver Nota 24 - Hechos posteriores).

El menor valor es revisado anualmente para determinar deterioro o, más frecuentemente, si eventos o cambios en circunstancias que indican que el valor libro puede estar deteriorado

3.8 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.

3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS (continuación)

3.8 Inversiones en asociadas (continuación)

El método de participación consiste en registrar la participación en el estado de situación financiera por la proporción de su patrimonio neto 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 el menor valor que se hayan generado en la adquisición de la sociedad.

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 fecha de balance general 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.

3.9 Combinaciones de negocios y menor valor de inversión

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 minoritaria.

El menor valor de inversión es inicialmente medido al costo siendo 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 resultado.

Luego del reconocimiento inicial, el menor valor de inversión es medido al costo menos cualquier pérdida acumulada por deterioro. Para los propósitos de pruebas de deterioro, el menor valor adquirido en una combinación de negocios es asignado 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 el menor valor de inversión 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, el menor valor de inversión asociado con la operación enajenada, es incluido en el valor libro de la operación para determinar las utilidades o pérdidas por disposición de la operación. El menor valor de inversión enajenado en esta circunstancia es medido en base a los valores relativos de la operación enajenada y la porción retenida de la unidad generadora de efectivo.

3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS (continuación)

3.10 Ingresos diferidos

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

3.11 Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo. Los ingresos por arriendo que surgen de Propiedades de Inversión son reconocidos linealmente durante la vigencia del contrato de arrendamiento. Los ingresos 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 ingresos de la explotación corresponden principalmente al arrendamiento y administración de los Centros Comerciales, por lo cual los ingresos se reconocen sobre base devengada al momento de prestar el servicio.

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, lo que implica que la parte recuperada no se registrará como ingresos y costos de explotación o gastos de administración.

3.12 Ingresos financieros

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

3.13 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 ejercicio, cuya cobrabilidad se estima improbable.

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

3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS (continuación)

3.13 Provisión de deudores incobrables (continuación)

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.

3.14 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 y 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 en el que traen su causa y son reestimadas en cada cierre contable posterior.

3.15 Impuesto a la renta

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 que son promulgadas a la fecha del estado de situación financiera. El impuesto a la renta relacionado con partidas reconocidas directamente en patrimonio es reconocido en patrimonio y no en el estado de resultados.

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 utilizadas pueden ser recuperadas.

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. El impuesto diferido relacionado con partidas registradas directamente en patrimonio es reconocido en patrimonio y no en el estado de resultados.

3.16 Dividendos

El articulo 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

3. POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS (continuación)

3.16 Dividendos (continuación)

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 liquidas distribuibles, los que se registran como Otros decrementos en el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto.

Los dividendos provisorios y definitivos, se registran como menor "Patrimonio Neto" 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.

En relación a la Circular N° 1945 de la SVS, el Directorio de la Compañía acordó que la utilidad líquida distribuible será lo que se refleja en los estados financieros como Utilidad del Ejercicio atribuible a los tenedores de acciones, sin efectuar ajustes sobre la misma.

3.17 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.

4. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ

Para los ejercicios hasta, e incluyendo, el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009, el Grupo preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptadas en Chile (PCGA local). Los presentes estados financieros, para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009, son los primeros que el Grupo ha preparado de acuerdo con NIIF, excepto por la información financiera comparativa requerida en dichas normas.

Por lo tanto, el Grupo ha preparado, estados financieros que cumplen con NIIF aplicable para ejercicios que comienzan a partir del 1 de enero de 2009 de acuerdo a lo descrito en las políticas contables. El estado financiero inicial del Grupo fue preparado al 1 de enero de 2009, fecha de transición del Grupo a NIIF. Esta nota explica los ajustes principales realizados por el Grupo en la corrección de su balance general bajo PCGA local al 1 de enero de 2009 y sus estados financieros publicados bajo PCGA local para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009.

4. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ (continuación)

Exenciones aplicadas

NIIF 1 *Adopción Inicial de Normas Internacionales de Información Financiera* permite a las sociedades que adoptan las NIIF, ciertas exenciones de los requerimientos generales para aplicar NIIF, para el ejercicio terminado en diciembre de 2008 retroactivamente. El Grupo ha aplicado las siguientes exenciones:

- NIIF 3 *Combinaciones de Negocios* no ha sido aplicado retrospectivamente para la adquisición de subsidiarias o de intereses en asociadas que ocurrieron antes del 1 de enero de 2009.

- Las propiedades de inversión a la fecha de transición fueron valorizadas de acuerdo a la excepción establecida en la NIIF 1.18, es decir a su valor razonable, el cuál fue reconocido como costo atribuido a tal fecha, registrando las diferencias de valorización a la cuenta de resultados retenidos del Patrimonio Neto.

- Las diferencias de conversión de moneda de todas las operaciones extranjeras son consideradas como cero al 1 de enero de 2009.

- El Grupo no ha determinado leasings implícitos en sus contratos, evaluándose todos los contratos existentes.

Conciliación de patrimonio del Grupo al 1 de enero de 2009 (fecha de transición a NIIF):

	Notas	31 de diciembre de 2009	1 de enero de 2009
		M$	M$
Patrimonio, PCGA anterior		**346.194.804**	**326.099.642**
Propiedades de inversión por valor justo	4.1	874.483.982	845.224.998
Inversión en empresas relacionadas	4.2	1.111.038	4.577.024
Menor valor	4.3	(1.397.423)	(1.575.452)
Intangibles	4.4	(56.613.172)	(51.922.867)
Impuestos diferidos	4.5	(136.520.960)	(135.520.988)
Dividendo mínimo	4.6	(16.775.489)	(2.951.038)
Acreedores varios	4.7	61.452	34.683
Ingresos diferidos	4.8	(4.892.089)	(5.168.955)
Método de tasa efectiva	4.9	1.668.539	5.140.240
Interés minoritario	4.10	(19.944.791)	(65.917)
Patrimonio, NIIF		**987.375.891**	**983.871.370**

4. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ (continuación)

Ajuste de PCGA local a NIIF (continuación)

Notas a la conciliación de patrimonio al 1 de enero de 2009 y 31 de diciembre de 2009:

4.1 Propiedades de Inversión por Valor Justo

De acuerdo a lo señalado en la IFRS 1, Grupo Plaza optó por valorizar las Propiedades de Inversión a la fecha de transición a su valor justo y utilizar ese valor como su costo atribuido a esa fecha. Desde esa fecha en adelante el valor justo determinado es utilizado como costo y es este valor el que se deprecia mes a mes, de acuerdo a las vidas útiles estimadas para dichos bienes.

4.2 Inversión empresas relacionadas

Producto de la migración a las NIIF, la sociedad Aventura Plaza S.A. transformó sus estados financieros a dichas normas, lo cual produjo un cambio en la inversión que Plaza tiene sobre esta Sociedad. El efecto incluye el cambio de moneda de control, la que para los anteriores PCGA era el Dólar Estadounidense y para efectos de NIIF es el Nuevo Sol Peruano.

4.3 Menor Valor

El menor valor existente en PCGA Chilenos se generó en una combinación de negocios, producto de la determinación de los patrimonios de las Sociedad adquiridas a valor razonable. Producto que las variables utilizadas en la determinación del menor valor se incluye en la determinación de los valores justos de las propiedades de inversión al inicio, estos valores fueron neteados para no duplicar el efecto.

4.4 Intangibles

Los intangibles existentes en PCGA Chilenos se generaron en combinaciones de negocios, producto de la determinación de los patrimonios de la Sociedad adquiridas a valor razonable. Producto que las variables utilizadas en la determinación de los intangibles se incluyen en la determinación de los valores justos de las propiedades de inversión, al inicio estos valores fueron neteados, para no duplicar el efecto.

4.5 Impuestos Diferidos

El método establecido en la NIC 12 “Impuesto a la Ganancias”, es similar al requerido por los PCGA Chilenos, excepto por el registro de las cuentas complementarias de impuesto diferidos utilizadas para diferir los efectos sobre el patrimonio de la aplicación inicial del Boletín Técnico N° 60 del Colegio de Contadores de Chile AG (BT 60), amortizándose con cargo/abono a resultados, en el plazo previsto de reverso de la diferencia (o consumo de la pérdida tributaria relacionada). Para efectos de la transición a NIIF, la Compañía ha reversado los saldos de cuentas complementarias remanentes en el balance al 1 de enero de 2009. Adicionalmente, la Compañía ha registrado el efecto tributario relacionado con las diferencias temporales que generan los ajustes de transición a NIIF.

4. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ (continuación)

Ajuste de PCGA local a NIIF (continuación)

4.6 Dividendos Mínimos

El artículo 79 de la Ley de Sociedades Anónimas de Chile, establece que salvo que, los estatutos determinen otra cosa o la Junta por la unanimidad de los Accionistas acuerde lo contrario, las Sociedades Anónimas deberán distribuir anualmente un dividendo de al menos un 30% de las utilidades liquidas del ejercicio. Bajo NIIF, considerando el concepto de obligación legal, se registró la obligación mínima a pagar.

4.7 Acreedores Varios

La Sociedad, tiene pactado con sus ejecutivos bonos anuales por cumplimiento de metas. De acuerdo a NIIF, estos pagos son considerados beneficios a los empleados, por lo cual se realizó un cálculo actuarial considerando los montos a pagar, tasa de descuento y permanencia promedio de los ejecutivos.

4.8 Ingresos Diferidos

La Sociedad tiene pactado, en determinadas circunstancias, una cláusula de pago asociada a dicho contrato, la cual se cancela una vez firmado el contrato. De acuerdo a las NIIF, cualquier pago realizado al contratar o adquirir un derecho de arrendamiento que se contabilice como un derecho de arrendamiento operativo, representará un pago anticipado por el arrendamiento, el cual se amortizará a lo largo del plazo del contrato.

4.9 Método de tasa efectiva

De acuerdo a las NIIF los créditos y cuentas por pagar serán medidos al costo amortizado usando el método de tasa efectiva de interés, por lo cual la Sociedad realizó cálculo de tasa efectiva para las obligaciones bancarias y para los bonos de deuda emitidos.

4.10 Interés minoritario

Los diferentes ajustes de transición conllevan a generar un patrimonio bajo NIIF distinto al de PCGA en Chile, producto de ello que se debió recalcular la participación minoritaria para que de esta manera no se vieran afectados sus intereses.

4. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ (continuación)

Ajuste de PCGA local a NIIF (continuación)

Conciliación de resultados del Grupo para el período terminado al 31 de diciembre de 2009:

		2009 M$
Resultados, PCGA anterior		55.918.296
Ajustes a NIIF:		
Ajuste Propiedades Inversión		10.379.990
Ajustes Inversión Empresas relacionadas		680.504
Menor Valor de Inversión		178.029
Intangibles		4.761.846
Cesión de derechos	4.11	(3.736.339)
Acreedores varios		26.769
Ajuste Tasa Efectiva		(3.471.701)
Impuestos Diferidos		(999.979)
Ingresos Diferidos		276.866
Participación Minoritaria		(56.063)
Corrección Monetaria cuentas patrimoniales	4.12	(7.391.545)
Total		**56.566.673**

4.11 Cesión de derechos

Corresponde al resultado generado por la dilución en la participación sobre la filial Nuevos Desarrollos S.A., la que pasó de 100% a 77,5% y que bajo PCGA Chilenos se asimilaba a una venta de derechos por lo cual el efecto se registró en los resultados del ejercicio 2009. De acuerdo a la NIC 27R "Estados Financieros consolidados y separados", este efecto se registra afectando el Patrimonio Neto.

4.12 Corrección monetaria cuentas patrimoniales

Este ajuste no tiene efectos patrimoniales, ya que constituye una reclasificación entre los resultados del año 2009 y las cuentas de patrimonio afectadas. La cuenta capital pagado no ha sido afectada por este ajuste, debido a que el capital se considerará modificado de pleno derecho al momento de la aprobación de los estados financieros bajo PCGA Chilenos. El efecto en resultados del ajuste de la cuenta capital pagado durante el año 2009 se ha reversado contra la cuenta Otras reservas, de acuerdo a lo dispuesto por el Oficio Circular 456 de la SVS.

La transición de PCGA local a NIIF no ha tenido un impacto material en el estado de flujo de efectivo.

5.- COMBINACIÓN DE NEGOCIOS Y ADQUISICIÓN DE PARTICIPACIONES MINORITARIAS

Adquisiciones en el año 2009

El 1 de abril de 2009, el Grupo adquirió el 75% de las acciones con derecho a voto de Inmobiliaria Mall Calama S.A., una Sociedad Anónima cerrada con domicilio en Balmaceda 3.242, Calama.

El valor justo de los activos y pasivos identificables de Inmobiliaria Mall Calama S.A. a la fecha de adquisición y los valores libro correspondientes inmediatamente antes de la adquisición fueron:

	Valor justo reconocido al momento de adquisición	Valor libro
	M$	M$
Activos corrientes	1.134.816	1.134.816
Otros activos no corrientes	50.557.452	25.886.599
	51.692.268	27.021.415
Pasivos corrientes	2.434.507	2.434.507
Pasivos no corrientes	20.106.283	15.912.238
	22.540.790	18.346.745
Activos netos	**29.151.478**	**8.674.670**
Participación minoritaria (25%)	7.287.870	
Total de activos adquiridos	21.863.609	
Precio pagado	22.221.386	
Menor Valor	**(357.777)**	

Desde la fecha de adquisición, Inmobiliaria Mall Calama S.A. ha contribuido con M$2.836.537 a las utilidades netas del Grupo. Si la combinación hubiese ocurrido al comienzo del período las utilidades del grupo habrían sido de M$56.339.931 y los ingresos de operaciones continuas habrían sido de M$115.258.612.

El menor valor de inversión de M$357.777 comprende el valor justo de las sinergias esperadas que surgirán de la adquisición.

Con fecha 23 de junio de 2009, la Sociedad se hizo del 25% restante de Inmobiliaria Mall Calama S.A. a través de un aporte de capital de M$975.099 efectuado por Desarrollos Inmobiliarios S.A. Los efectos que se generaron con esta compra se registraron en el patrimonio neto.

6. INVERSIÓN EN ASOCIADA

Al 31 de diciembre del 2009, 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.

6. INVERSIÓN EN ASOCIADA (continuación)

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

.

a) Detalle de Inversión en empresas asociadas

	2009 M$
- Información resumida del estado de situación financiera de la empresa asociada:	
Activos Corrientes	9.732.338
Activos no Corrientes	98.620.756
Pasivos Corrientes	5.459.157
Pasivos no Corrientes	42.341.824
Activos netos	**60.552.113**
- Información resumida de los resultados de la empresa asociada:	
Ingresos ordinarios	9.611.881
Resultado	2.192.073
- Valor libro de la inversión	**12.110.423**

b) Movimientos de la participación en inversión

El movimiento de la participación en empresas asociadas durante el período 2009 es el siguiente

Movimientos:	2009 M$
Saldo inicial de inversión	13.996.552
Participación en ganancia ordinaria	438.415
Diferencia de conversión	(2.324.544)
sub total	**(1.886.130)**
Saldo al 31.12.2009 de inversión	**12.110.423**

7. OTROS INGRESOS Y GASTOS

7.1 Costos de ventas

	2009 M$
Incluido en el costo de ventas:	
Depreciación	14.110.090
Mantención y Operación	8.147.456
Contribuciones	4.718.638
Seguridad	3.566.025
Seguros	1.169.568
Otros	583.718
Menos:	
Recupero gastos – otras obligaciones emanadas del contrato (*)	(16. 420.725)
Total Costo de ventas	**15.874.770**

(*) Corresponde a neteo de ingresos, costos y gastos de acuerdo a lo mencionado en Nota 3.11

7.2 Otros ingresos de operación

La composición de otros ingresos de operación al 31 de diciembre, es la siguiente:

	2009 M$
Ingresos Financieros	1.457.408
Recuperación de pagos, intereses y reajustes	91.268
Otros	19.753
	1.568.429

7.3 Gastos de Mercadotecnia

	2009 M$
Producción de comerciales	2.314.906
Promociones	912.150
Vía Pública	626.355
Radio	454.116
Prensa y revistas	445.670
Impresiones	284.949
Televisión	249.687
Otros	999.608
	6.287.441

7. OTROS INGRESOS Y GASTOS (continuación)

7.4 Gastos de Administración

	2009 M$
Remuneraciones	9.832.520
Estimación deudores incobrables	2.476.876
Patentes y Derechos	848.237
Servicios de terceros	1.385.135
Movilización y estadías	202.182
Telefonía y Datos	185.420
Otros	516.927
Menos:	
Recupero gastos – otras obligaciones emanadas del contrato (*)	(6.410.132)
	12.659.933

(*) Corresponde a neteo de ingresos, costos y gastos de acuerdo a lo mencionado en Nota 3.11

7.5 Gastos financieros

	2009 M$
Intereses de deudas y Préstamos	(21.642.297)
Ajustes Tasa Efectiva	(3.471.700)
Impuestos de timbres	(215.943)
Gastos y comisiones Bancarias	(217.411)
Sub-total	**(25.547.351)**
Resultado por unidades de reajuste	1.332.012
Diferencias de cambio	9.456.353
Total gastos financieros	**(14.758.986)**

7.6 Gasto de beneficios del personal

	2009 M$
Remuneraciones	6.569.152
Bonos	2.369.704
Beneficios por terminación	304.102
Otros	589.562
	9.832.520

7. OTROS INGRESOS Y GASTOS (continuación)

7.7 Costos de investigación y desarrollo

La compañía no ha efectuado actividades de investigación y desarrollo durante el ejercicio 2009.

8. IMPUESTOS A LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDOS

8.1 Impuestos a la Renta

Los principales componentes del gasto por impuesto a la renta por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009 son:

Estado de resultados consolidado	**2009 M$**
Impuesto a la renta:	
Cargo por impuesto a la renta	6.813.666
Ajuste gasto tributario ejercicio anterior	(56.458)
Beneficio tributario por pérdidas tributarias	(450.319)
Otros cargos o abonos	(312.298)
Impuesto diferido:	
Relacionado con origen y reverso de diferencias temporales	2.919.723
	8.914.314

La reconciliación del gasto / beneficio por impuestos a la renta a la tasa estatutaria respecto de la tasa efectiva al 31 de diciembre de 2009 se compone como sigue:

	2009 M$
Utilidades contables antes de impuesto de operaciones continuas	66.052.483
Utilidad/(pérdida) antes de impuesto de operaciones discontinuas	-
Contabilización de utilidades antes de impuesto a la renta	**66.052.483**
A la tasa estatutaria de impuesto a la renta de Plaza S.A. de 17%	11.228.922
Ajustes respecto de impuesto a la renta de períodos anteriores	(56.458)
Utilización pérdidas tributarias	(355.327)
Gastos no deducibles	586.437
Crédito por Contribuciones	(3.685.740)
Efectos Corrección Monetaria	1.506.618
Otros incrementos (disminuciones)	(310.138)
A la tasa efectiva de impuesto a la renta de 13,5%	**8.914.314**
Gasto por impuesto a la renta reportado en el estado de resultados consolidado	8.914.314
Impuesto a la renta atribuible a una operación descontinuada	-
	8.914.314

8.2 Impuesto diferido

Los saldos de impuestos diferidos por categoría de diferencia con los libros tributarios se presentan a continuación:

Conceptos - Estado de Situación Financiera	31-Dic-09		01-Ene-09	
	Impuesto diferido activo M$	Impuesto diferido pasivo M$	Impuesto diferido activo M$	Impuesto diferido pasivo M$
Intangibles	154.782	-	98.924	-
Depreciación activo fijo	-	160.926.405	-	153.366.991
Gastos anticipados	-	3.711.033	-	2.693.027
Ingresos diferidos	998.354	-	1.033.768	-
Pérdidas tributarias de arrastre	510.556	-	60.237	-
Provisión de incobrabilidad	1.022.289	-	853.266	-
Vacaciones del personal	13.082	-	-	59.166
Otros	-	17.612.972	-	19.403.339
Totales	**2.791.458**	**186.079.144**	**2.046.195**	**175.522.523**
Saldo neto		**179.551.347**		**173.476.327**

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La evolución para el ejercicio 2009 de las partidas que integran el grupo es la siguiente:

	2009 M$
Saldo inicial al 1 de enero	1.555.881.773
Adiciones	17.680.397
Adiciones por combinaciones de negocio	55.765.849
Depreciación	(14.110.090)
Saldo final al 31 de diciembre	**1.615.217.929**

Las Propiedades de Inversión incluyen los centros comerciales, obras en ejecución y los terrenos disponibles que serán destinados a futuros centros comerciales.

El valor justo aproximado de los centros comerciales al 31 de diciembre de 2009 es UF 73.100.000 (UF 68.800.000 en 2008). El aumento por combinación de negocios en propiedades de inversión se realizó con la compra de Inmobiliaria Mall Calama S.A. durante 2009.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (continuación)

Al 31 de diciembre de 2009 la Compañía ha efectuado pruebas de deterioro para sus propiedades de inversión, no habiendo determinado un deterioro de las mismas,

10. ARRENDAMIENTOS

Grupo como arrendador – Leasing Operacional

La Compañía da en arriendo sus Propiedades de Inversión bajo contratos de leasing operacional en el desarrollo de sus operaciones. Los derechos por cobrar arriendos mínimos bajo contratos de leasing operacional no cancelables al 31 de diciembre y 1 de enero de 2009 son los siguientes:

	31-12- 2009 **M$** Pagos Mínimos	**01-01-2009** **M$** Pagos Mínimos
Hasta un año	78.572.801	62.474.800
Desde un año hasta cinco años	295.819.780	294.187.066
Más de cinco años	432.411.900	452.152.742
Total	**806.804.481**	**808.814.608**

Las rentas variables por arrendamientos operacionales por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2009, reconocidas como ingresos operacionales, fueron M$7.396.111. Las rentas variables se relacionan generalmente con porcentajes de ventas relacionados con las tiendas arrendadas.

11. ACTIVOS INTANGIBLES

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

	31-12-2009 **M$**	**01-01-2009** **M$**
Menor valor de inversión	357.778	-
Marcas comerciales	891.578	891.578
Programas informáticos	253.453	321.349
Total Intangibles	**1.502.809**	**1.212.927**

11. ACTIVOS INTANGIBLES (continuación)

	Menor Valor Inversiones M$	Marcas Comerciales M$	Programas Informáticos M$	Total M$
Costo:				
Al 1 de enero de 2009	-	891.578	362.772	1.254.350
Adquisición de una subsidiaria (Nota 5)	357.778	-	-	357.778
Licencias programas informáticos	-	-	63.540	63.540
Al 31 de diciembre de 2009	357.778	891.578	426.312	1.675.668
Amortización y deterioro:				
Al 1 de enero de 2009	-	-	41.423	41.423
Amortización	-	-	131.434	131.434
Al 31 de diciembre de 2009	**-**	**-**	**172.857**	**172.857**
Valor libro neto:				
Al 31 de diciembre de 2009	**357.778**	**891.578**	**253.453**	**1.502.809**
Al 1 de enero de 2009	**-**	**891.578**	**321.349**	**1.212.927**

Los activos intangibles presentan una amortización acumulada en el año 2009 por un monto de M$172.858 y una amortización del ejercicio de M$ 131.434.

12. PRÉSTAMOS QUE DEVENGAN INTERESES

12.1 Créditos y préstamos que devengan intereses

a) Composición de créditos y préstamos que devengan intereses

La composición de los préstamos corrientes y no corrientes que devengan intereses al 31 de Diciembre del 2009, es la siguiente:

	31-12-2009		01-01-2009	
	Corrientes M$	No Corrientes M$	Corriente M$	No Corriente M$
Prestamos bancarias en dólares (US$)	6.252.666	-	7.847.583	-
Prestamos en UF	52.369.498	180.667.609	41.531.422	302.306.440
Bonos en UF	669.300	101.482.180		
Prestamos en pesos ($)	58.849.028	38.580.167	91.269.246	-
Total Saldo	**118.140.492**	**320.729.956**	**140.648.251**	**302.306.440**

12. PRÉSTAMOS QUE DEVENGAN INTERESES (continuación)

12.1 Créditos y préstamos que devengan intereses (continuación)

b) Detalle de créditos y préstamos que devengan intereses

Saldo Corriente al 31 de diciembre del 2009

Banco	Tasa Efectiva	Fecha Vcto. Crédito	Moneda o unidad de reajuste	M$	Tipo de Amortización
BCI	4,30%	30-oct-22	UF	2.216.898	Semestral
BCI	5,21%	30-jul-14	UF	1.718.621	Semestral
Bice	4,97%	27-oct-13	UF	564.544	Semestral
Chile	5,05%	22-jun-21	UF	1.151.588	Trimestral
Chile	5,20%	22-jun-21	UF	735.770	Trimestral
Chile	4,92%	13-jun-22	UF	1.197.691	Mensual
Chile	4,92%	13-jun-22	UF	133.024	Mensual
Corpbanca	4,21%	27-oct-13	UF	644.940	Semestral
Corpbanca	4,15%	5-jul-12	UF	818.197	Trimestral
Corpbanca	4,43%	14-jun-17	UF	1.233.051	Semestral
Corpbanca	4,33%	14-jun-17	UF	1.237.191	Semestral
Corpbanca	4,33%	14-jun-17	UF	1.237.191	Semestral
Estado	6,74%	30-oct-14	UF	555.310	Trimestral
Estado	8,15%	10-jul-11	UF	957.512	Trimestral
Estado	5,90%	15-ene-19	UF	719.215	Mensual
Estado	6,32%	30-oct-14	UF	929.504	Trimestral
Estado	6,48%	30-oct-14	UF	370.963	Trimestral
Estado	5,89%	28-may-11	UF	1.198.363	Trimestral
Estado	6,17%	28-abr-19	UF	741.776	Mensual
Estado	5,09%	2-nov-20	UF	885.854	Semestral
Estado	5,00%	5-oct-21	UF	844.631	Trimestral
Estado	5,16%	2-nov-20	UF	374.426	Semestral
Estado	5,12%	5-oct-21	UF	591.016	Trimestral
Corpbanca	1,59%	30-jul-10	UF	31.312.223	Al Vencimiento
Chile	2,04%	12-nov-10	CLP	42.035.020	Al Vencimiento
Chile	0,31%	8-ene-10	CLP	16.814.008	Al Vencimiento
Chile	2,65%	8-ene-10	USD	1.293.105	Al Vencimiento
Chile	2,98%	13-ene-10	USD	1.459.868	Al Vencimiento
Chile	2,43%	22-ene-10	USD	1.876.972	Al Vencimiento
Chile	2,98%	13-ene-10	USD	1.622.720	Al Vencimiento
Bono – Reg. SVS 583	3,70%	2-may-14	UF	205.938	(1)
Bono – Reg. SVS 584	4,72%	2-may-13	UF	463.362	(1)
Total saldo corriente				**118.140.492**	

12. PRÉSTAMOS QUE DEVENGAN INTERESES (continuación)

12.1 Créditos y préstamos que devengan intereses (continuación)

Saldo No Corriente al 31 de diciembre del 2009

Banco	Tasa efectiva	Fecha Vcto. Crédito	Moneda	M$	Tipo de Amortización
BCI	4,30%	30-oct-22	UF	24.814.907	Semestral
BCI	5,21%	30-jul-14	UF	7.221.400	Semestral
Bice	4,97%	27-oct-13	UF	1.724.215	Semestral
Chile	5,05%	22-jun-21	UF	11.423.325	Trimestral
Chile	5,20%	22-jun-21	UF	7.221.979	Trimestral
Chile	4,92%	13-jun-22	UF	12.847.687	Mensual
Chile	4,92%	13-jun-22	UF	1.426.879	Mensual
Corpbanca	4,21%	27-oct-13	UF	1.721.741	Semestral
Corpbanca	4,15%	5-jul-12	UF	1.514.152	Trimestral
Corpbanca	4,43%	14-jun-17	UF	7.438.990	Semestral
Corpbanca	4,33%	14-jun-17	UF	7.451.709	Semestral
Corpbanca	4,33%	14-jun-17	UF	7.451.709	Semestral
Estado	6,74%	30-oct-14	UF	2.072.138	Trimestral
Estado	8,15%	10-jul-11	UF	666.358	Trimestral
Estado	5,90%	15-ene-19	UF	5.361.473	Mensual
Estado	6,32%	30-oct-14	UF	3.461.387	Trimestral
Estado	6,48%	30-oct-14	UF	1.383.362	Trimestral
Estado	5,89%	28-may-11	UF	554.336	Trimestral
Estado	6,17%	28-abr-19	UF	5.759.790	Mensual
Estado	5,09%	2-nov-20	UF	10.844.052	Semestral
Estado	5,00%	5-oct-21	UF	11.686.596	Trimestral
Estado	5,16%	2-nov-20	UF	4.618.570	Semestral
Estado	5,12%	5-oct-21	UF	8.238.759	Trimestral
Chile	1,24%	29-abr-11	CLP	38.580.168	Mensual
Bice Vida		23-dic-18	UF	6.973.979	Semestral
Bice Vida	5,37%	30-abr-19	UF	11.081.506	Semestral
Bice Vida		23-dic-18	UF	6.794.918	Semestral
Penta Vida	4,96%	31-jul-14	UF	8. 911.691	Semestral
Bono - Reg. SVS 583	3,70%	2-may-14	UF	40.518.001	(1)
Bono - Reg. SVS 584	4,72%	2-may-30	UF	60.964.179	(1)
Total saldo no corriente				**320.729.956**	

12. PRÉSTAMOS QUE DEVENGAN INTERESES (continuación)

12.1 Créditos y préstamos que devengan intereses (continuación)

(1) 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 3.000.000.- a una tasa de 4,5% anual que fue colocada a un plazo de 21 años, con amortizaciones de capital a partir del año 2019.

13. DEUDORES POR VENTAS 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 al cierre del ejercicio es la siguiente:

	31-12-2009 M$	01-01-2009 M$
Deudores por ventas (Neto)	33.159.987	31.743.634
Documentos por cobrar (Neto)	10.275.508	9.743.583
Deudores varios	1.058.532	6.807.899
Total Neto deudores corrientes	**44.494.027**	**48.295.116**

b) La composición de los deudores no corrientes al cierre del ejercicio es el siguiente:

	31-12-2009 M$	01-01-2009 M$
Documentos por cobrar	2.653.573	1.846.785
Total deudores no corrientes	**2.653.573**	**1.846.785**

Se incluye en el rubro deudores no corrientes pagarés en unidades de fomento correspondientes a la porción de largo plazo de garantías de arriendo por cobrar a los arrendatarios.

Al 31 de diciembre de 2009, los deudores por ventas a valor bruto corresponden a M$ 37.810.790, y una estimación de deudores incobrables de M$4.650.803 (M$4.215.268 en 2008). Asimismo, los documentos por cobrar presentan una incobrabilidad de M$1.587.426 (M$1.194.708 en 2008).

Ver el siguiente cuadro con los movimientos en las provisiones de cuentas por cobrar deterioradas.

13. DEUDORES POR VENTA Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR (continuación)

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

	2009 M$
Saldo inicial	5.409.976
Incrementos de provisión	828.253
subtotal	**828.253**
Total Provisión	**6.238.229**

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

Al 31 de diciembre, el análisis de deudores por ventas por vencimiento es el siguiente:

	Total	No vencido y no deteriorado	Vencidos pero no deteriorados				
			< 30 días	30-60 días	60-90 días	90-120 días	>120 días
	M$	M$	M$	M$	M$	M$	M$
2009	37.810.790	26.946.448	5.666.277	2.113.439	513.804	115.706	2.455.116
2008	35.958.902	24.642.636	5.861.301	1.869.863	431.507	100.685	3.052.910

14. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE

La composición de los saldos de efectivo y efectivo equivalente es la siguiente:

	31-12-2009 M$	01-01-2009 M$
Efectivo	1.005.851	5.194.182
Depósitos a plazo	-	14.103.992
Inversión en fondos mutuos	5.667.516	-
Total	**6.673.367**	**19.298.174**

14. EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE (continuación)

El detalle del saldo de los fondos mutuos, es el siguiente:

	31-12-2009 M$	1.01.2009 M$
Fondos Mutuos en pesos no reajustables	4.830.416	-
Fondos Mutuos en dólares	837.100	-
Total	**5.667.516**	**-**

El monto de Fondos Mutuos corresponde a cuotas de fondos mutuos cuyo valor libro corresponde a valor de mercado.

El efectivo y efectivo equivalente comprende lo siguiente al 31 de diciembre:

	31-12-2009 M$
Pesos no reajustables	5.616.361
Dólares Estadounidenses	854.451
Soles Peruanos	202.555
Total de Efectivo y efectivo equivalente	**6.673.367**

Saldos de Efectivo Significativos No Disponibles

La Sociedad al de 31 de diciembre de 2009 y de 1 de enero de 2009 no presenta restricciones de efectivo y de efectivo equivalente.

15. CAPITAL EMITIDO

a) Acciones

	2009 M$
Acciones ordinarias sin valor nominal	1.960.000
Total Acciones	**1.960.000**

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

15. CAPITAL EMITIDO (continuación)

b) Acciones ordinarias emitidas y completamente pagadas

	Miles	M$
Al 1 de enero de 2009	980.000	173.018.144
Emitidas el 22 de junio de 2009 por aporte de capital	399.075	5.102.782
Emitidas el 23 de junio del 2009, cambio del 25% del capital social emitido de la sociedad Inmobiliaria Mall Calama S.A.	580.925	975.099
Otras deducciones de capital	-	(3.973.339)
Al 31 de diciembre de 2009	**1.960.000**	**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 ejercicio.

16. DIVIDENDOS PAGADOS Y PROPUESTOS

La composición de los saldos al 31 de diciembre del 2009, es el siguiente:

	2009 M$
Declarados y pagados durante el período:	
Dividendo Definitivos 2008:	36.067.601
Dividendo Provisorios 2008:	(12.337.601)
Dividendo Adicional pagado en junio de 2009:	12.530.781
	36.260.781
Reserva Dividendo Mínimo:	16.775.489

17. INGRESOS DIFERIDOS

La composición de los saldos al 31 de diciembre del 2009, es el siguiente:

	31-12-2009 M$
Al 1 de enero 2009	6.186.014
Recibido durante el año	14.884
Reconocido en el estado de resultados	(290.765)
Al 31 de diciembre de 2009	**5.880.365**

17. INGRESOS DIFERIDOS (continuación)

	31-12-2009 M$
Corrientes	1.265.142
No corrientes	4.615.223
	5.880.365

18. ACREEDORES COMERCIALES Y CUENTAS POR PAGAR

El saldo corresponde principalmente a obligaciones con proveedores, producto de la actividad normal de las operaciones de los malls.

a) Acreedores comerciales corrientes y otras cuentas por pagar (corrientes)

	31-12-2009 M$	01-01-2009 M$
Cuentas por pagar	7.588.095	30.403.086
Documentos por pagar	1.401.831	1.142.281
Acreedores varios corrientes	757.172	1.344.173
Retenciones	2.185.452	1.570.178
Total	**11.932.550**	**34.459.718**

Términos y condiciones de los pasivos financieros anteriores:

- Las cuentas por pagar no devengan intereses y normalmente son liquidadas en un período de 60 días.

- Los saldos de acreedores varios corresponde a vacaciones devengadas del personal, cheques caducos entregados a proveedores y no cobrados a la fecha de cierre de balance.

b) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (No corrientes)

	31-12-2009 M$	01-01-2009 M$
Documentos por pagar no corriente	253.550	-
Acreedores varios no corriente	324.828	672.173
Total Saldo no corriente	**578.378**	**672.173**

19. REVELACIONES DE PARTES RELACIONADAS

Las transacciones con empresas relacionadas corresponden a arriendos, gastos comunes, gastos varios, asesorías financieras y traspasos de fondos en unidades de fomentos (UF), amparados en contratos mercantiles, sin plazo de cobro estipulado que devengan intereses correspondientes a la TAB promedio del mes a 180 días más un Spread entre el 0,5% y 1,5%.

19.1 Documentos y cuentas por cobrar empresas relacionadas

Los saldos por este concepto al 31 de diciembre 2009 y 1 de enero de 2009, son los siguientes:

Sociedad	RUT	31-12-2009 M$	01-01-2009 M$
Farmacias Ahumada S.A.	93.767.000-1	-	62.503
Banco Falabella	96.509.660-4	142.647	129.893
S.A.C.I. Falabella	90.749.000-9	4.771	1.648.205
Sodimac S.A.	96.792.430-K	411.185	640.198
Tottus S.A.	78.722.910-7	305.352	240.819
Dercocenter S.A.	82.995.700-0	-	7.160
Italmod S.A.	96.577.470-K	52.620	61.127
Banco de Chile	97.004.000-5	-	52.558
Soluciones Crediticias CMR Falabella Ltda.	76.512.060-8	21.432	21.036
Aventura Plaza S.A.	0-E	861.571	1.455.570
Administradora CMR Falabella Ltda.	79.598.260-4	-	11.340
Empresa el Mercurio S.A.P.	90.193.000-7	-	28.516
Falabella Retail S.A.	77.261.280-K	2.295.151	597.840
Promotora Chilena de Café Colombia S.A.	76.000.935-0	12.480	-
Total		**4.107.209**	**4.956.765**

19.2 Documentos y cuentas por pagar empresas relacionadas

Los saldos por este concepto al 31 de diciembre 2009 y 1 de enero de 2009, son los siguientes:

Sociedad	RUT	31-12-2009 M$	01-01-2009 M$
Falabella de Colombia S.A.	0-E	-	20.181
Malls Perú S.A.	0-E	-	41
Total Saldos		**-**	**20.222**

19. REVELACIONES DE PARTES RELACIONADAS (continuación)

19.3 Transacciones

Las transacciones entre empresas relacionadas se detallan a continuación:

Sociedad	RUT	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	2009 Monto M$
Banco de Chile	97004000-5	Director Relacionado	Arriendos	1.259.406
Falabella Retail S.A.	77261280-K	Accionistas Comunes	Compra de productos	702
			Gastos varios	434
			Publicidad	159.637
			Arriendos	17.285.619
Italmod S.A.	96577470-K	Accionistas Comunes	Arriendos	321.559
			Compra de Propiedades de Inversión	2.218
Sodimac S.A.	96792430-K	Accionistas Comunes	Arriendos	5.109.260
			Compra de productos	4.297
			Gastos varios	380
			Prestamos revaluables	31.496
Sodimac Tres S.A.	99556180-8	Accionistas Comunes	Cuenta corriente mercantil	321.789
Soluciones Crediticias CMR Falabella Ltda.	76512060-8	Accionistas Comunes	Arriendos	620
Tottus S.A.	78722910-7	Accionistas Comunes	Arriendos	2.313.987
			Gastos varios	535
Promotora Chilena de Café Colombia S.A.	76000935-0	Accionistas Comunes	Arriendos	60.442

19. REVELACIONES DE PARTES RELACIONADAS (continuación)

19.4 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:

	2009 M$
Sueldos y salarios	3.370.701
Beneficios del personal	11.051
Dietas a Directores	226.657
Compensación total pagada a personal clave	**3.608.409**

20. INGRESOS ORDINARIOS

La composición de los ingresos ordinarios para el período 2009 son los siguientes:

	2009 M$
Ingresos por arriendos (locales, espacios publicitarios)	96.343.303
Otros ingresos (comisiones, multas, indemnizaciones comerciales, otros)	17.459.290
Total ingresos ordinarios	**113.802.593**

21. COMPROMISOS, RESTRICCIONES Y CONTINGENCIAS

a) Garantías Directas:

Plaza Oeste S.A.

No existen hipotecas ni prendas constituidas por la sociedad Plaza Oeste S.A.

Plaza Tobalaba S.A.

Banco Estado limitó las hipotecas constituidas en su favor, correspondientes a los inmuebles de la Sociedad en donde está emplazado el Centro Comercial Mall Plaza Tobalaba, y que se encuentran inscritas a fojas 1.274 vta. número 1.541 de 1998 y a fojas 253 número 337 de 1999, en el sentido de que garantizan únicamente las obligaciones de pago que al 31 de diciembre de 2009 ascienden a M$ 6.095.970 que provienen de la escritura pública de Reprogramación de Deuda otorgada el 15 de enero de

21. COMPROMISOS, RESTRICCIONES Y CONTINGENCIAS (continuación)

2004 en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, modificándose por lo tanto su carácter de hipoteca general.

Plaza del Trébol S.A.

Banco Estado limitó las hipotecas constituidas en su favor, correspondientes a los inmuebles de la Sociedad en donde está emplazado el Centro Comercial Mall Plaza Trébol, y que se encuentran inscritas a fojas 1381 número 489 de 1999, a fojas 4899 número 1937 de 2002 y a fojas 5150 número 1887 de 2004, en el sentido de que garantizan únicamente las obligaciones de pago que al 31 de diciembre de 2009 ascienden a M$ 20.559.081 que provienen de las escrituras públicas de Mutuo, Consolidación y Reprogramación de Deudas de fecha 28 de abril de 2004, 2 de noviembre de 2005 y 5 de octubre de 2006, todas otorgadas en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, modificándose por lo tanto su carácter de hipotecas generales.

Plaza Vespucio S.A.

Banco Estado limitó las hipotecas constituidas en su favor, correspondientes a los inmuebles de Plaza Vespucio S.A. en donde está emplazado el Centro Comercial Mall Plaza Vespucio y que se encuentran inscritas fojas 54180 número 44446 de 1998, a fojas 53188 número 43512 de 1998 y a fojas 54189 número 44450 de 1998, en el sentido que garantizan únicamente las obligaciones de pago que al 31 de diciembre de 2009 ascienden a M$ 11.821.242 que provienen de la escritura pública de Mutuo, Consolidación y Reprogramación de Deuda y Fianzas de fecha 2 de noviembre de 2005, otorgada en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, modificándose por lo tanto su carácter de hipotecas generales.

Administradora Plaza Vespucio S.A.

Banco Estado limitó las hipotecas constituidas en su favor, correspondientes a los inmuebles de Administradora Plaza Vespucio S.A. en donde está emplazado el Centro Comercial Mall Plaza Vespucio, y que se encuentran inscritas fojas 54182 número 44447 de 1998, a fojas 53188 número 43512 de 1998 y a fojas 53189 número 43513 de 1998, en el sentido de que garantizan únicamente las obligaciones de pago que al 31 de diciembre de 2009 ascienden a M$ 12.653.503 que provienen de la escritura pública de Novación, Consolidación y Reprogramación de Deuda y Fianzas de fecha 5 de octubre de 2006, otorgada en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, modificándose por lo tanto su carácter de hipotecas generales.

21. COMPROMISOS, RESTRICCIONES Y CONTINGENCIAS (continuación)

CUADRO RESUMEN DE GARANTIAS

			SALDOS PENDIENTES DE PAGO	
ACREEDOR	**DEUDOR**	**TIPO GARANTIA**	**31-12-2009 M$**	**01-01-2009 M$**
BANCO ESTADO	Plaza Vespucio S.A.	Hipoteca	11.821.242	22.107.411
BANCO ESTADO	Administradora Plaza Vespucio S.A.	Hipoteca	12.653.503	13.821.866
BANCO ESTADO	Plaza Tobalaba S.A.	Hipoteca	6.095.970	9.887.678
BANCO ESTADO	Plaza del Trébol S.A.	Hipoteca	15.492.831	18.380.778
BANCO ESTADO	Plaza del Trébol S.A.	Hipoteca	5.066.250	6.061.626
TOTAL			51.129.796	70.259.359

b) Garantías Indirectas:

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

Juicios

La sociedad Plaza San Bernardo S.A. y Tecsa S.A., de común acuerdo, han constituido un arbitraje para resolver diferencias emanadas de la construcción del Centro Comercial Mall Plaza Sur. Actualmente el juicio se encuentra en etapa de prueba.

Basado en informes legales, la administración considera que de acuerdo al desarrollo de estos juicios a la fecha, no es necesario constituir provisiones que cubran los eventuales efectos adversos que puedan derivarse de los juicios mencionados.

c) Otras Restricciones

Al 31 de diciembre de 2009 la Sociedad tiene la siguiente restricción respecto de la emisión de bonos:

Restricciones Bonos

Nivel de Endeudamiento:

Mantener al cierre de los estados financieros trimestrales, un nivel de endeudamiento no superior a 2,0 veces, medido desde la base de sus estados financieros consolidados. Para estos efectos, el nivel de endeudamiento estará definido como la razón entre la deuda financiera neta sobre el patrimonio total, entendiéndose por patrimonio total a la suma de las cuentas "Total Patrimonio" e "Interes Minoritario" de

21. COMPROMISOS, RESTRICCIONES Y CONTINGENCIAS (continuación)

la consolidada de Plaza S.A. Se entiende por deuda financiera neta, para estos efectos, el resultado de la suma de todos los pasivos financieros del Emisor que paguen intereses, sean

i/ créditos bancarios; más
ii/ bonos; más
iii/ obligaciones con el público de largo plazo /bonos/; más
iv/ efectos de comercio u otros;

menos el resultado de la suma de

i/ disponible; más
ii/ inversiones en depósitos a plazo; más
iii/ valores negociables; más
iv/ pactos de retroventa contabilizados en la cuenta otros activos circulantes

Para determinar el Nivel de Endeudamiento consolidado, se considerará como un pasivo financiero del Emisor el monto de todos los avales, fianzas simples o solidarias, codeudas solidarias u otras garantías, personales o reales, que éste o sus Filiales hubieren otorgado para caucionar obligaciones de terceros, con excepción de: (i) las otorgadas por el Emisor o sus Filiales por obligaciones de otras Filiales del Emisor; y (ii) aquéllas otorgadas por sociedades Filiales por obligaciones del Emisor.

Otorgamiento de garantías reales:

Otorgar la sociedad o cualquiera de sus filiales, garantías reales para caucionar obligaciones existentes a la fecha del contrato de emisión de bonos u otras obligaciones que se contraigan en el futuro, siempre que el monto total acumulado de las garantías exceda al equivalente del 10% del Total de los Activos Consolidados del Emisor, según el valor que unas y otras estuvieren registrados en los últimos Estados Financieros consolidados trimestral. Para determinar el referido monto, no se considerarán las obligaciones que estén garantizadas con:

i) garantías reales existentes a la fecha del contrato de emisión de bonos y las que se constituyan en el futuro para caucionar las renovaciones, prórrogas o refinanciamiento de aquéllas, sea o no con el mismo acreedor, en la medida que las nuevas garantías se constituyan sobre los mismos bienes;

ii) garantías reales constituidas para financiar, refinanciar o amortizar el precio de compra o costos, incluidos los de construcción y operación, de activos adquiridos o construidos con posterioridad a la fecha del contrato de emisión de bonos, siempre que la respectiva garantía recaiga sobre activos adquiridos o construidos con posterioridad a la fecha del contrato de emisión;

iii) garantías reales que se otorguen por parte de la sociedad a favor de sus filiales y viceversa, destinadas a caucionar obligaciones entre ellas;

iv) garantías reales otorgadas por una sociedad que posteriormente se fusione con la sociedad o con una filial o que pase a consolidar con Estados Financieros de la sociedad o de dicha filial;

v) garantías reales sobre activos adquiridos por la sociedad a alguna de sus filiales con posterioridad al contrato de emisión, que se encuentren constituidos antes de su compra;

vi) prórroga o renovación de cualquiera de las garantías mencionadas en los puntos i) a v), ambas inclusive, de este literal.

21. COMPROMISOS, RESTRICCIONES Y CONTINGENCIAS (continuación)

No obstante lo dispuesto, la sociedad o sus filiales siempre podrán otorgar garantías reales para asegurar el cumplimiento de otras obligaciones si, previa o simultáneamente, constituyen garantías al menos proporcionalmente equivalentes a favor de los Tenedores de los Bonos.

La Administración estima que las restricciones antes señaladas no son significativas para el normal desenvolvimiento de sus negocios, habiendo cumplido a la fecha los "covenants" establecidos.

22 ADMINISTRACIÓN DE RIESGO 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 del 90% de sus ingresos es de esa característica), por lo que los ingresos de Plaza son mucho menos sensibles al ciclo económico que los ingresos obtenidos por los locales comerciales obtenidos en razón de sus ventas. Además, es importante destacar que parte importante de los ingresos de Plaza provienen de clientes con negocios que dependen aún menos del ciclo, como son los supermercados, locales de servicios, edificios médicos y de salud, oficinas y centros de educación.

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.

c) Competencia

La industria de los centros comerciales es competitiva y muestra un buen nivel de desarrollo. La fortaleza de la marca Mall Plaza, su posicionamiento, estructura de costos y contratos, modelo de negocios y su posición de liderazgo en la industria deja a la compañía en una muy buena posición para afrontar la competencia. Por otro lado, la penetración de la industria de los malls en el gasto de un consumidor promedio en Chile, es todavía baja en relación a países de ingreso per cápita de niveles similares, por ello es esperable que la industria siga creciendo en el futuro.

22 ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIEROS (continuación)

Respecto a países con ingreso per cápita menor al de Chile, esta industria muestra una sustancial menor penetración como canal de gastos para el consumo, lo que reafirma su potencial de crecimiento.

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, deudas por venta, contratos de arriendo, colocaciones de corto plazo y préstamos otorgados. El detalle de las distintas categorías de activos y pasivos financieros se desglosa en notas 12 y 13. En el ejercicio 2009 no se ha registrado importe alguno por el deterioro de activos financieros.

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.

Al 31 de diciembre 2009 PLAZA S.A. y filiales no poseen contratos de derivados.

Riesgos financieros

Los principales riesgos a los que está sujeta PLAZA S.A. y que surgen de los instrumentos financieros son el riesgo de mercado, el riesgo de liquidez y el riesgo de crédito. Estos riesgos se generan principalmente por la incertidumbre de los mercados financieros.

22 ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIEROS (continuación)

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 divisas; la primera, de la deuda financiera en monedas distintas a la moneda funcional de cada negocio, y, la segunda, de las inversiones en el extranjero.

Con el objetivo de minimizar la exposición a las fluctuaciones en el tipo de cambio, es política mantener una cobertura estructural entre los ingresos y egresos de caja en cada uno de los negocios. Al 31 de diciembre el 98,59% de la deuda financiera consolidada estaba expresada en Pesos Chilenos (incluyendo aquella en UF). A dicha fecha existían además $6.260 millones de deuda financiera expresada en dólares, lo que corresponde a un 1,41% de la deuda financiera consolidada de PLAZA S.A. La existencia de esta deuda en dólares se debe, en parte, a la inversión en Perú.

PLAZA S.A. mantiene inversiones en Perú. Estas inversiones en el extranjero se manejan en la moneda funcional de cada país. Como resultado de lo anterior, Plaza tiene, al 31 de diciembre de 2009, una exposición neta en nuevos soles peruanos equivalente a M$996.249. Cabe señalar que fluctuaciones en los tipos de cambio de las distintas monedas con respecto al Peso Chileno pueden afectar el valor de la inversión neta en el extranjero.

Actualmente la Compañía considera que esta exposición no representa una porción significativa del total de los activos totales.

Riesgo de inflación

Debido a la indexación que tiene el mercado de capitales chileno a la inflación, la mayoría de la deuda del grupo está denominada en UF (índice de indexación a la inflación chilena). Esto produce un riesgo en caso que la inflación sea mayor a la pronosticada. Al 31 de diciembre de 2009, un 76,5% de la deuda financiera consolidada estaba expresada en UF.

22 ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIEROS (continuación)

Asimismo, como naturaleza de negocio inmobiliario, todos los ingresos por arriendos de metros cuadrados están denominados en unidades de fomento (MUF6.630), lo cual hace tener una cobertura natural del negocio operacional ante la fluctuación de la inflación.

Riesgo de tasa de interés

PLAZA S.A. tiene la totalidad de su deuda financiera 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.

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. La cartera de crédito de PLAZA S.A. y filiales se encuentra bastante atomizada sin deudores por grandes montos, lo que mitiga sustancialmente el riesgo de crédito.

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.

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.

Riesgo de liquidez

La Compañía no se encuentra expuesta significativamente al riesgo de liquidez, debido al mantenimiento de suficiente efectivo y equivalentes para afrontar las salidas necesarias 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 de 2009 basado en obligaciones financieras contractuales de pago.

22 ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIEROS (continuación)

Cierre Estado Financiero 31-Dic-09	Exigible M$	Menos de 3 meses M$	3 a 12 meses M$	1 a 5 años M$	Más de 5 años M$	Total M$
Préstamos Bancarios que devengan interés	100.401.299	1.130.916	15.938.977	103.352.861	82.132.821	302.956.874
Bonos Mercado Público	669.300	-	-	40.518.009	60.964.171	102.151.480
Totales	**101.070.599**	**1.130.916**	**15.938.977**	**143.870.870**	**143.096.992**	**405.108.354**

La siguiente tabla resume el perfil de vencimiento de los pasivos financieros de PLAZA S.A. y filiales al 31 de diciembre de 2008 basado en obligaciones financieras contractuales de pago.

Cierre Estado Financiero 01-01-09	Exigible M$	Menos de 3 meses M$	3 a 12 meses M$	1 a 5 años M$	Más de 5 años M$	Total M$
Préstamo. Bancos devengan interés	95.922.370	30.055.097	14.670.784	186.833.377	101.364.977	428.846.605
Bonos Mercado Público	-	-	-	-	-	-
Totales	**95.922.370**	**30.055.097**	**14.670.784**	**186.833.377**	**101.364.977**	**428.846.605**

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. PLAZA S.A. monitorea el capital usando un índice de deuda financiera neta consolidada sobre patrimonio. Al 31 de diciembre de 2009, el índice antes señalado fue de 0,42 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-	A+

23.- MEDIO AMBIENTE

Plaza S.A. no ha realizado operaciones que pudieran afectar en forma directa o indirecta la protección del medio ambiente.

24.- HECHOS POSTERIORES

Con fecha 27 de febrero de 2010, la zona central y sur de Chile fue afectada por un terremoto que impactó las operaciones normales de la Compañía en las zonas afectadas. La Compañía se encuentra en proceso de evaluación de perjuicios y, consecuentemente, ha activado las pólizas de seguro que mantiene, las cuales poseen coberturas adecuadas para cubrir los daños ocasionados en instalaciones y el perjuicio por paralización de operaciones. La Compañía ha comenzado las labores de reparación y reacondicionamiento de los centros comerciales afectados, los cuales a la fecha de estos estados financieros, ya se encuentran en funcionamiento y normalizando sus actividades.