

Estados Financieros Consolidados

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Santiago, Chile

*31 de diciembre 2011, 31 de diciembre de 2010 y
1 de enero de 2010*

Estados Financieros Consolidados

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

31 de diciembre de 2011,
31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010

Indice

Informe de los Auditores Independientes.....	1
Estados Financieros Consolidados	
Estados de Situación Financiera Consolidados.....	3
Estados de Resultados Integrales Consolidados.....	5
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto	7
Estados de Flujo de Efectivo Consolidados	8
Notas a los Estados Financieros Consolidados	10

M\$: Miles de Pesos Chilenos
U.F : Unidades de Fomento
US\$: Dólares Estadounidenses



Ernst & Young Chile
Presidencia Banco 9435, piso 4
Las Condes
Santiago
Tel: 56 2 676 1000
Fax: 56 2 676 1010
www.eychile.cl

Informe de los Auditores Independientes

Señores
Accionistas y Directores de
Costanera S.A.C.I.:

1. Hemos efectuado una auditoría a los estados de situación financiera consolidados de Costanera S.A.C.I. y afiliadas al 31 de diciembre de 2011 y 2010, del estado de situación financiera consolidado de apertura al 1 de enero de 2010, y a los correspondientes estados consolidados integrales de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010. La preparación de dichos estados financieros, (que incluyen sus correspondientes notas), es responsabilidad de la administración de Costanera S.A.C.I. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre dichos estados financieros consolidados, con base en las auditorías que efectuamos. No hemos auditado los estados financieros de la filial consolidada Inmobiliaria Costanera S.A. y filiales, los cuales muestran activos totales de M\$ 19.234.513 y M\$ 26.464.613 al 31 de diciembre de 2011 y 2010, respectivamente, e ingresos totales de M\$ 5.328.374 y M\$ 617.331 por los años terminados en esas fechas. Tampoco hemos auditado los estados financieros de las coligadas Quemchi S.A., Elecmetal S.A., Cristalerías de Chile S.A. y Hortifrut S.A., los cuales producto de la aplicación del método del valor patrimonial representan una inversión total de M\$ 51.937.848 y M\$ 45.798.683 al 31 de diciembre de 2011 y 2010, respectivamente, y una pérdida por inversión de M\$ 138.525 por el año terminado al 31 de diciembre de 2011 y una utilidad de M\$ 10.005.356 por el año terminado al 31 de diciembre de 2010. Aquellos estados financieros fueron examinados por otros auditores, cuyos informes nos han sido proporcionados, y nuestra opinión aquí expresada, en lo que se refiere a los importes incluidos de dichas sociedades, se basa únicamente en los informes emitidos por esos auditores.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas 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 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. Una auditoría comprende, también, una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la administración de la Sociedad, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías y los informes de otros auditores constituyen una base razonable para fundamentar nuestra opinión.



3. En nuestra opinión, basados en nuestra auditoría y en los informes de otros auditores, los mencionados estados financieros consolidados presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Costanera S.A.C.L. y afiliadas al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y al 1 de enero de 2010 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.


Eduardo Rodríguez B.

Santiago, 30 de marzo de 2012

ERNST & YOUNG LTDA.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Estados de Situación Financiera Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 01 de enero de 2010

	Nota	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
ACTIVOS				
Activos Corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	(5)	33.599.311	15.611.827	11.521.386
Otros activos financieros corrientes	(6)	18.686.806	34.836.609	26.750.181
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	(7)	18.644.261	16.876.767	15.876.670
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes	(16)	4.589.889	6.209.952	4.259.617
Activos biológicos corrientes	(12)	810.180	763.258	607.765
Inventarios	(17)	40.250.973	33.747.168	34.906.775
Otros activos no financieros corrientes	(17)	2.185.925	2.678.215	1.075.820
Activos por impuestos corrientes	(13)	834.400	1.176.041	1.447.108
Activos corrientes totales		<u>119.601.745</u>	<u>111.899.837</u>	<u>96.445.322</u>
Activos No Corrientes				
Otros activos financieros no corrientes	(14)	29.443.715	342.097	4.571
Otros activos no financieros no corrientes	(18)	6.851.333	10.398.818	8.720.355
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas no corrientes	(16)	303.141	1.293.720	1.907.537
Derechos por cobrar no corrientes		153.156	146.830	-
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	(8)	56.033.539	49.897.097	41.108.366
Activos intangibles distintos de la plusvalía	(9)	3.171.339	3.444.665	3.556.156
Plusvalía	(10)	5.100.253	1.313.532	1.545.105
Propiedades, plantas y equipos	(11)	36.647.512	32.653.803	27.347.458
Activos biológicos no corrientes	(12)	8.914.725	7.500.935	7.231.798
Activos por impuestos diferidos	(13)	3.031.455	1.776.035	1.908.303
Total de activos no corrientes		<u>149.650.168</u>	<u>108.767.532</u>	<u>93.329.649</u>
Total de Activos		<u>269.251.913</u>	<u>220.667.369</u>	<u>189.774.971</u>

Las notas adjuntas números 1 al 37 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Estados de Situación Financiera Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 01 de enero de 2010

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Pasivos Corrientes				
Otros pasivos financieros corrientes	(20)	18.093.427	15.244.944	8.970.609
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar corrientes	(22)	10.477.425	7.748.819	4.960.354
Cuentas por pagar a entidades relacionadas corrientes	(16)	402.007	402.007	402.005
Pasivos por impuestos corrientes	(13)	3.172.965	1.224.970	-
Otras provisiones corrientes	(24)	1.175.429	2.282.426	1.596.858
Provisión por beneficios a los empleados no corrientes	(25)	2.654.136	2.147.750	1.857.554
Otros pasivos no financieros corrientes	(23)	3.147.552	1.791.608	1.227.442
Pasivos corrientes totales		<u>39.122.941</u>	<u>30.842.524</u>	<u>19.014.822</u>
Pasivos No Corrientes				
Otros pasivos financieros no corrientes	(20)	42.810.731	16.761.033	18.875.070
Otras cuentas por pagar no corrientes	(30)	5.209.108	5.160.825	5.148.411
Cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes	(16)	254.282	253.790	974.177
Otras provisiones no corrientes	(24)	294.791	382.942	570.982
Pasivo por impuesto diferidos	(13)	1.626.669	1.305.434	1.752.829
Otros pasivos no financieros no corrientes	(23)	295.198	11.800	118.734
Total de pasivos no corrientes		<u>50.490.779</u>	<u>23.875.824</u>	<u>27.440.203</u>
Patrimonio				
Capital emitido	(19)	6.470.824	6.471.824	6.313.975
Otras reservas		(13.719.822)	(1.840.407)	(1.250.748)
Ganancias (pérdidas) acumuladas		<u>132.458.776</u>	<u>123.479.736</u>	<u>104.386.352</u>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		125.209.778	128.111.153	109.449.579
Participaciones no controladoras	(21)	54.428.415	37.837.868	33.870.367
Patrimonio total		<u>179.638.193</u>	<u>165.949.021</u>	<u>143.319.946</u>
Total de Patrimonio y Pasivos		<u><u>269.251.913</u></u>	<u><u>220.667.369</u></u>	<u><u>189.774.971</u></u>

Las notas adjuntas números 1 al 37 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Estados de Resultados Integrales Consolidados

Por el período comprendido entre el

	Nota	01.01.2011 31.12.2011 M\$	01.01.2010 31.12.2010 M\$
Estados de Resultados Integrales			
Ingresos de actividades ordinarias		151.444.306	123.458.508
Costos de ventas (menos)		<u>(68.398.546)</u>	<u>(54.826.530)</u>
Ganancia bruta		<u>83.045.760</u>	<u>68.631.978</u>
Otros ingresos por función		1.512.174	1.354.859
Costos de distribución		(1.252.026)	(1.173.137)
Otros gastos por función		(106.662)	(338.074)
Gasto de administración	(26)	(53.846.478)	(47.463.843)
Ingresos financieros		2.101.984	1.012.700
Costos financieros		(3.689.434)	(2.222.947)
Participación en las ganancias (pérdidas) de asociadas y negocios conjuntos que se contabilizan utilizando el método de la participación	(8)	(259.826)	10.147.040
Diferencias de cambio	(27)	557.242	(936.344)
Resultados por unidades de reajuste	(28)	(153.246)	173.660
Otras ganancias (pérdidas)		<u>211.461</u>	<u>885.098</u>
Ganancia (pérdida) antes de impuesto		<u>28.120.949</u>	<u>30.070.990</u>
Gasto por impuesto a las ganancias	(13)	<u>(6.512.703)</u>	<u>(3.431.563)</u>
Ganancia (pérdida)		<u>21.608.246</u>	<u>26.639.427</u>
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		8.979.039	19.093.384
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras	(21)	<u>12.629.207</u>	<u>7.546.043</u>
Ganancia (pérdida)		<u>21.608.246</u>	<u>26.639.427</u>
Ganancia (pérdida) por acción básica			
Ganancias (pérdida) por acción básica		1.648,00	2.176,00

Las notas adjuntas números 1 al 37 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Estados de Resultados Integrales Consolidados

Por el período comprendido entre el

	01.01.2011 31.12.2011	01.01.2010 31.12.2010
	Nota	M\$
Estado de Resultado Integral		
Ganancia (pérdida)		21.608.246 26.639.427
Componentes de otro resultado integral antes de impuestos		
Diferencias de cambio por conversión		
Otros resultados integrales		
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión antes de impuestos		696.440 (318.577)
Resultados integral total		<u>22.304.686</u> <u>26.320.850</u>
Resultado Integral Atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora		9.675.479 18.774.807
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras		<u>12.629.207</u> <u>7.546.043</u>
Resultado integral total		<u>27.304.686</u> <u>26.320.850</u>

Las notas adjuntas números 1 al 37 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre 2010 y 1 de enero de 2010

	Capital emitido M\$	Reservas por diferencias de cambio por conversión M\$	Otras reservas varias M\$	Otras reservas M\$	Ganancia (pérdida) acumulada M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio Total M\$
Saldo inicial período actual 01.01.2011	6.471.824	(318.577)	-	(1.521.830)	123.479.736	128.111.153	37.837.868	165.949.021
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	8.979.040	8.979.040	12.531.165	21.510.205
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendo mínimo	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencia y otros cambios	(1.000)	696.440	-	(12.575.855)	-	(11.880.415)	4.059.382	(7.820.033)
Saldo Final al 31.12.2011	6.470.824	377.863	-	(14.097.685)	132.458.776	125.078.482	54.428.415	179.638.193
Saldo inicial período anterior 01.01.2010	6.313.975	-	(1.250.748)	(1.250.748)	104.386.352	109.449.579	33.870.367	143.319.946
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-	19.093.384	19.093.384	7.546.043	26.639.427
Otro resultado integral	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencia y otros cambios	157.849	(318.577)	(271.082)	(589.659)	-	(431.810)	(3.578.542)	(4.010.352)
Saldo Final al 31.12.2010	6.471.824	(318.577)	(1.521.830)	(1.840.407)	123.479.736	128.111.153	37.837.868	165.949.021

Las notas adjuntas números 1 al 37 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Estados de Flujo de Efectivo Consolidado

Por el período comprendido entre

	Nota	01.01.2011 31.12.2011	01.01.2010 31.12.2010 M\$
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO INDIRECTO			
Estado de Flujos de Efectivo			
Flujos de Efectivo Procedentes de (Utilizados en) Actividades de Operación			
Ganancia (pérdida)		21.608.246	19.093.384
Ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)			
Ajustes por gasto por impuestos a las ganancias	(13)	6.699.838	3.431.563
Ajustes por disminuciones (incrementos) en los inventarios		(6.799.883)	1.159.607
Ajustes por disminuciones (incrementos) en cuentas por cobrar de origen comercial		(4.269.523)	(1.000.665)
Ajustes por disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación		(206.687)	(3.638.622)
Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas por pagar de origen comercial		3.619.102	2.788.465
Ajustes por gastos de depreciación y amortización		4.503.171	2.895.335
Ajustes por provisiones		3.420.631	427.315
Ajustes por pérdidas (ganancias) de moneda extranjera no realizadas		(457)	(7.158)
Ajustes por ganancias no distribuidas de asociadas		259.826	(10.147.040)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo		(626.024)	(9.346.733)
Ajustes por pérdidas (ganancias) por la disposición de activos no corrientes		91.897	142.471
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiación		(285.177)	44.690
Total Ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)		<u>6.406.714</u>	<u>5.130.4351</u>
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)		(2.352.106)	(1.785.116)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		<u>25.662.854</u>	<u>26.469.612</u>

Las notas adjuntas números 1 al 37 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Estados de Flujo de Efectivo Consolidado

Por el período comprendido entre

Nota	01.01.2011 31.12.2011 M\$	01.01.2010 31.12.2010 M\$
Estado de flujo de efectivo (presentación)		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	12.510	7.077
Compras de propiedades, planta y equipo	(10.393.637)	(8.908.649)
Compras de activos financieros	(28.641.523)	(389.594)
Cobros a entidades relacionadas	1.216	-
Dividendos percibidos	3.102.131	7.274.240
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-	(69.163)
Otras entradas (salidas) de efectivo	4.917.287	(25.007.935)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	<u>(31.002.016)</u>	<u>(27.094.024)</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	53.330.240	28.481.897
Importes procedentes de préstamos, clasificados como actividades de financiación	53.330.240	28.481.897
Pago de préstamos	(22.938.241)	(24.747.197)
Pagos de pasivos por arrendamiento financiero	(783.649)	(190.623)
Dividendos pagados	(6.383.146)	(5.004.083)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(961)	6.338.503
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	<u>23.224.243</u>	<u>4.878.497</u>
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	17.885.081	4.254.085
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	102.403	(163.644)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	17.987.484	4.090.441
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	15.611.827	11.521.386
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	<u>33.599.311</u>	<u>15.611.827</u>

Las notas adjuntas números 1 al 37 forman parte integral de estos estados financieros consolidados

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 1 - Información Corporativa

Costanera Sociedad Anónima Comercial e Industrial (Costanera S.A.C.I.) es una sociedad con domicilio en Chile, que inició sus operaciones el 10 de agosto de 1984. Se constituyó bajo la razón social A. Swett Sociedad Anónima, Industrial y Comercial, según escritura pública de fecha 10 de agosto de 1984, en la Notaría Hugo Figueroa Figueroa. El extracto de su constitución se inscribió a Fs. 14.502 N°7867 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 1984 y se publicó en el Diario Oficial N°31.992 de fecha 9 de octubre de 1984.

Con fecha 14 de agosto de 1985 en la Notaría de Santiago de Sergio Rodríguez Garcés, se acordó modificar su razón social a Costanera Sociedad Anónima Comercial e Industrial. Su extracto se inscribió a Fs. 15.281 N°7953 en el Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1985 y se publicó en el Diario Oficial de fecha 30 de septiembre de 1985.

El objeto de la Sociedad es la realización de inversiones en general y la comercialización de toda clase de bienes muebles e inmuebles, dentro del territorio nacional desde y hacia el extranjero, sin perjuicio de otros actos de comercio que los socios acuerden celebrar o ejecutar.

La Sociedad se dedica principalmente a la realización de inversiones en cuatro áreas de negocios: Retail, Agrícola y Alimentos, Inmobiliario y de Inversiones.

Retail: El negocio de retail se encuentra focalizado en su filial Forus S.A., la cual se dedica principalmente a la fabricación, importación y comercialización de calzado, artículos de vestuario y accesorios, en Chile, Perú, Colombia y Uruguay. Entre las marcas que opera se destacan: Hush Puppies, Caterpillar, Rockford, Merrell, Nine West, Women Secret, Cushe, Brooks, Columbia, Azaleia, Pasqualini, Calpany, Norseg, entre otras.

Agrícola y Alimentos: En el caso de los negocios agrícolas y de alimentos, éstos principalmente a través de la sociedad filial indirecta Olivos del Sur S.A. dedicada a la producción y exportación de aceite de oliva, y en la coligada Hortifrut S.A. (empresa líder en la producción de arándanos y frambuesas).

Inmobiliario: Los negocios relacionados con el sector inmobiliario, son controlados a través de la filial Inmobiliaria Costanera S.A., que mantiene inversiones y proyectos principalmente en Inmobiliaria Parque del Sol S.A., Inmobiliaria Santo Domingo, Marbella Chile S.A., Arteco S.A., en las cuales participa activamente como socio.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 1 - Información Corporativa (continuación)

Inversiones: La Sociedad mantiene participaciones relevantes en algunas de las sociedades del grupo Claro como son Elecmetal S.A., Cristalerías Chile S.A. y Quemchi S.A, y de un paquete accionario ascendente al 14% aproximado del capital de la empresa Tresmontes Lucchetti S.A. las cuales son gestionadas por terceros recibiendo como resultado de ellas dividendos.

Adicionalmente la Sociedad y principalmente su filial Forus S.A. realizan diversas inversiones financieras en diferentes tipos de instrumentos (bonos, acciones, letras hipotecarias, fondos mutuos nacionales y extranjeros, etc.), optimizando recursos y obteniendo rentabilidad de ellos.

La Sociedad se encuentra inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con fecha 27 de enero de 2010 bajo el Nro. 1054, en consecuencia su fiscalización y control depende del citado organismo.

La Sociedad Matriz tiene sus oficinas centrales y domicilio legal en Av. Santa María N° 2880, 4to piso, Comuna de Providencia, en la ciudad de Santiago de Chile.

La Sociedad es la Matriz final de la familia Swett, siendo sus accionistas Don Alfonso Swett Saavedra y Doña María Opazo Herreros.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados

a) Periodo cubierto por los estados financieros

Los presentes estados financieros consolidados comprenden:

- Estados de situación financiera consolidados al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1° de enero 2010
- Estados de resultados integrales consolidados, por los períodos de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010.
- Estados de cambios en el patrimonio neto por los períodos de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010.
- Estados de flujos de efectivo consolidados por los períodos de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010

Cabe señalar que la Filial indirecta Forus S.A. ha efectuado su proceso de convergencia a NIIF durante el año 2010, situación que se repite en sus coligadas Elecmetal S.A., Quemchi S.A. y Cristalerías de Chile S.A., en consideración a los requerimientos de la Superintendencia de Valores y Seguros.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

b) Bases de preparación

Los presentes estados financieros consolidados de Costanera S.A.C.I. y filiales, han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2011, las cuales se han aplicado en forma íntegra y sin reservas.

Estos estados financieros consolidados reflejan fielmente la situación financiera de Costanera S.A.C.I. y filiales al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010, y los resultados de las operaciones por los períodos de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010, y los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por períodos de doce meses terminados en esas fechas, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 30 de marzo de 2012.

Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Matriz y por las otras entidades que forman parte del Grupo. Cada entidad prepara sus estados financieros siguiendo los principios y criterios contables en vigor en cada país, por lo que en el proceso de consolidación se han incorporado los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogenizar entre sí tales principios y criterios para adecuarlos a las NIIF.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

c) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados comprenden los estados financieros de la Sociedad Matriz y sus filiales, incluyendo todos sus activos, pasivos, ingresos, gastos y flujos de efectivo después de efectuar los ajustes y eliminaciones relacionadas con las transacciones entre las compañías que forman parte de la consolidación.

Filiales son todas las compañías sobre las cuales la Sociedad Matriz posee control, ya sea directa o indirectamente, sobre sus políticas financieras y operacionales, de acuerdo a lo indicado en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 27 “Estados Financieros Consolidados y Separados”. De acuerdo a esta norma, se presume control cuando se posee más de un 50% de los derechos a voto de los organismos de decisión de una entidad o cuando existe control de facto. El interés no controlador representa la porción de activos netos y de utilidades o pérdidas que no son de propiedad del Grupo, el cual se presenta separadamente en el estado de resultados integrales y dentro del patrimonio en el estado de situación financiera consolidado.

La adquisición de filiales se registra de acuerdo a la NIIF 3 “Combinaciones de Negocios” utilizando el método de la adquisición. Este método requiere el reconocimiento de los activos identificables (incluyendo activos intangibles anteriormente no reconocidos y la plusvalía comprada) y pasivos del negocio adquirido al valor justo en la fecha de adquisición. El interés no controlador se reconoce por la proporción que poseen los accionistas no controladores de los valores justos de los activos y pasivos reconocidos.

El exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la Sociedad en los activos netos identificables adquiridos, se reconoce como “Menor Valor de Inversiones (Goodwill o Plusvalía Comprada)”. Si el costo de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la filial adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados integral.

Los estados financieros de las filiales han sido preparados en la misma fecha de la Sociedad Matriz y se han aplicado políticas contables uniformes, considerando la naturaleza específica de cada línea de negocios.

Todas las transacciones y saldos intercompañías han sido eliminados en la consolidación

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

c) Bases de consolidación (continuación)

Los estados financieros consolidados, incluyen las siguientes empresas filiales:

Rut	Nombre Sociedad	País	Moneda Funcional	Porcentaje de participación			
				31.12.2011		2010	
				Directo	Indirecto	Total	Total
96.684.830-8	Inmobiliaria Costanera S.A.	Chile	Pesos	99,55%	-	99,55%	99,55%
86.475.500-3	Inversiones Costanera Ltda.	Chile	Pesos	75,16%	-	75,16%	91,35%
99.562.450-8	Agrícola Costanera S.A. (1)	Chile	Pesos	59,61%	-	59,61%	60,00%
76.726.430-5	Inversiones Agrícolas S.A. (1)	Chile	Pesos	-	-	-	99,92%
76.624.880-6	Inversiones Accionarias Ltda. (2) y (3)	Chile	Pesos	97,61%	2,39%	100,00%	99,92%

El valor de la participación de accionistas no controladores en el patrimonio y en los resultados de las sociedades consolidadas se presentan en los rubros “Participaciones no controladoras” y “Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras”, respectivamente.

- (1) Durante el año 2010 esta sociedad fue fusionada con Agrícola Costanera S.A., siendo ésta última la continuadora legal de las operaciones y negocios de las entidades fusionadas.
- (2) Con fecha 26 de diciembre de 2010 en Junta General Extraordinaria de accionistas, se acordó transformar la Sociedad en una responsabilidad limitada, cambiando la razón social por la de Inversiones Accionarias Ltda.
- (3) Según escritura de fecha 25 de julio de 2011 ante el Notario de Santiago don Ivan Torrealba, la Sociedad disminuye su capital de M\$ 12.368.664 a M\$ 6.809.587 con el retiro de los socios : Alfonso Swett S., Trends S.A. , Asesorías e Inversiones Santa Francisca Ltda., Comercial Spac Ltda. e Inversiones Costanera Ltda..

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

d) Método de conversión

Los activos y pasivos en US\$ (Dólares estadounidenses) y en U.F. (Unidades de Fomento), han sido convertidos a Pesos chilenos a los tipos de cambio observados a la fecha de cierre de cada uno de los períodos como sigue:

Fecha	US\$	U.F.
31 de diciembre de 2011	519,20	22.294,03
31 de diciembre 2010	468,01	21.455,55
01 de enero 2010	505,70	20.939,49

Las diferencias resultantes por tipo de cambio en la aplicación de esta norma son reconocidas en los resultados del ejercicio a través de la cuenta “Diferencias de cambio” y “Resultado por unidades de reajuste” por la variación de la unidad de fomento (U.F.).

En la conversión de los estados financieros de las filiales indirectas en el exterior se han utilizado los tipos de cambio de cierre del ejercicio, a excepción de i) Capital y reservas, que se han convertido al tipo de cambio histórico y ii) Estado integral de resultados que se ha convertido al tipo de cambio promedio mensual.

La diferencia de tipo de cambio originada como consecuencia de la aplicación de estos criterios se incluye en la cuenta “Otras Reservas”, bajo el concepto reservas de conversión en el rubro “Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora”, deducida la parte que corresponde a los socios minoritarios, que se representa en el rubro “Participaciones no controladoras”.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Propiedades, plantas y equipos

Los activos de propiedades, plantas y equipos se encuentran valorizados a costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y si aplica, menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor. Los saldos de apertura al 1 de enero de 2010 han sido determinados utilizando las opciones incluidas en la NIIF 1, tal como se explica en Nota 3 más adelante.

El costo de adquisición incluye los costos externos más los costos internos formados por consumos de materiales en bodega, costos de mano de obra directa empleada en la instalación y una imputación de costos indirectos necesarios para llevar a cabo la inversión si es que corresponde.

La Sociedad y sus filiales deprecia los activos de propiedades, plantas y equipos, excepto terrenos, desde el momento que estos bienes se encuentran en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los mismos entre los años de vida útil estimados.

La filial indirecta Forus S.A. reconoció el deterioro de valor de algunos activos de propiedades, plantas y equipos utilizados en su proceso de producción, por cuanto la administración ha considerado que éstos no serán utilizados en el corto y mediano plazo y que en consecuencia no cumplirán con los flujos asignados para su producción.

Los años de vida útiles estimados, se resumen de la siguiente manera:

Activos	Rango de años
Edificios	10-60
Plantas y equipos	3-34
Instalaciones fijas y accesorios:	
Instalaciones fijas	3-10
Otros accesorios	3-10
Vehículos de motor	3
Otras propiedades, plantas y equipos	3-24

Los activos ubicados en propiedades arrendadas se deprecian en el plazo menor entre el contrato de arrendamiento y la vida útil económica estimada.

Los valores residuales estimados junto con los métodos y plazos de amortización utilizados, son revisados al cierre de cada ejercicio y, si corresponde, se ajustan de manera prospectiva.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

e) Propiedades, plantas y equipos (continuación)

Cabe señalar que no han sido capitalizados intereses en este rubro, ya que el activo fijo no ha sido adquirido a través de financiamiento externo.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados, como costo del ejercicio en que se incurren. Un elemento de propiedad, planta y equipos es dado de baja en el momento de su disposición o cuando no se esperan futuros beneficios económicos de su uso o disposición. Cualquier utilidad o pérdida que surja de la baja del activo, es incluido en el estado de resultados en el ejercicio en el cual el activo es dado de baja

f) Deterioro del valor de activos no corrientes

En cada cierre anual se evalúa la existencia de indicios de posible deterioro del valor de los activos no corrientes. Si existen tales indicios, la Sociedad y sus filiales estiman el valor recuperable del activo, siendo éste el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta, y el valor en uso. Dicho valor en uso se determina mediante el descuento de los flujos de caja futuros estimados. Cuando el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro de valor.

Para determinar los cálculos de deterioro, la Sociedad y sus filiales realiza una estimación de la rentabilidad de los activos asignados a distintas unidades generadoras de efectivo sobre la base de los flujos de caja esperados.

g) Inversiones en asociadas

Las inversiones en que la Sociedad y sus filiales pueden ejercer influencia significativa pero sin tener el control, se registran por el método de la participación. Las inversiones son registradas inicialmente al costo y su valor libro es modificado de acuerdo a la participación en los resultados de la asociada al cierre de cada periodo. Si ésta registra utilidades o pérdidas directamente en su patrimonio neto, la Sociedad también reconoce la participación que le corresponde en tales resultados.

Si el monto resultante fuera negativo, se deja la participación a cero en el estado de situación financiera, a no ser que exista el compromiso por parte de la Sociedad Matriz de reponer la situación patrimonial de la sociedad, en cuyo caso, se registra la provisión correspondiente.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

h) Intangibles y Plusvalía

Los intangibles de la Sociedad Matriz y sus filiales, se componen de los siguientes conceptos:

i) Plusvalía

La plusvalía representa el exceso del costo de una inversión en una filial o una asociada sobre la participación de la sociedad 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 las unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficiarán de las sinergias de una combinación de negocios.

Los saldos de plusvalía generados en combinaciones de negocios antes del 1 de enero de 2010 (fecha de transición a las NIIF) se mantuvieron desde los PCGA Chilenos, luego de ser sometidos a pruebas de deterioro iniciales a esa fecha. La Sociedad ha efectuado el test anual de deterioro de plusvalía requerido por la normativa contable.

ii) Marcas comerciales

Las marcas comerciales adquiridas, han sido designadas como activos intangibles con vidas útiles indefinidas, las cuales no se amortizan y se evalúa anualmente su deterioro. La vida útil de un activo intangible con una vida indefinida es revisada anualmente. Si fuera procedente, el cambio en la evaluación de vida útil de indefinido a definido es realizado en base prospectiva. Activos intangibles con vida útil indefinida fueron identificados como parte de la transición a NIIF, para los cuales se ajustaron los valores en PCGA Chilenos al 1 de enero de 2010 hasta el costo histórico a la fecha de adquisición y se realizaron pruebas de deterioro a la misma fecha.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

h) Intangibles y plusvalía (continuación)

iii) Derechos de agua:

Los derechos de agua se presentan a costo histórico. Los saldos de apertura al 1 de enero de 2010 han sido determinados utilizando las opciones incluidas en la NIIF 1, tal como se explica en Nota 3, más adelante. El período de explotación de dichos derechos no tiene límite por lo que son considerados activos con una vida útil indefinida y en consecuencia no estarán afectos a amortización. Sin embargo, la vida útil indefinida deberá ser objeto de revisión en cada ejercicio para el que se presente información, para determinar si la consideración de vida útil indefinida sigue siendo aplicable.

Estos activos se someten a pruebas de deterioro de valor anualmente.

iv) Otros intangibles:

Corresponden a softwares, licencias y otros los cuales han sido designados como intangibles de vida útil definida, en consideración a la duración de los respectivos contratos asociados, los que también han servido de base para definir el período de amortización de los mismos.

Las vidas útiles estimadas para cada categoría de activo intangible son las siguientes:

Categoría	Rango
Menor valor de inversiones (plusvalía comprada)	Indefinida
Marcas comerciales	Indefinida
Programas informáticos (licencias)	3 años
Software	3 años

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

i) Impuesto a las utilidades

Los gastos por impuestos a las utilidades, incluyen el impuesto a la renta y los impuestos diferidos, los cuales han sido determinados según las disposiciones tributarias y lo establecido en la NIIF 12.

Los activos y pasivos tributarios para el período actual y para períodos anteriores son medidos según el monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo un 20% en Chile (17% año 2010).

En el caso de las filiales en el extranjero de la filial indirecta Forus S.A. las tasas impositivas son de: 30% en Perú, 33% en Colombia y 25 % en Uruguay .

El importe de los impuestos diferidos se obtiene a partir del análisis de las diferencias temporales que surgen entre los valores tributarios y contables de los activos y pasivos.

Las diferencias temporales generalmente se tornan tributarias o deducibles cuando el activo relacionado es recuperado o el pasivo relacionado es liquidado. Un pasivo o activo por impuesto diferido representa el monto de impuesto pagadero o reembolsable en ejercicios futuros bajo tasas tributarias actualmente promulgadas como resultado de diferencias temporales a fines del ejercicio anual.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos no se descuentan a su valor actual y se clasifican como no corrientes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se presentan en forma neta en el estado de situación financiera si existe un derecho legalmente exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios y el impuesto diferido está relacionado con la misma entidad tributaria y la misma autoridad tributaria.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Activos y pasivos financieros

Todos los instrumentos financieros que den lugar a un activo o pasivo financiero, son reconocidos a valor razonable, en la fecha de la negociación, que es la fecha en la que se adquiere el compromiso.

i) Inversiones financieras

Los depósitos a plazo se presentan a sus valores de inversión más los intereses devengados al cierre de cada periodo, los cuales han sido abonados a resultados.

Las otras inversiones financieras correspondientes a inversiones en acciones, bonos, cuotas de fondos mutuos, cuotas de fondos de inversión y letras hipotecarias, se presentan a su valor justo al cierre de cada ejercicio, dado que la administración las ha definido como activos financieros mantenidos para negociar dado que son adquiridos con el propósito de venderlos en el corto plazo (Trading) por lo que son valorizados al valor justo con efecto en resultados.

El valor justo de instrumentos que son cotizados activamente en mercados formales está determinado por los precios de cotización en la fecha de cierre de los estados financieros. Para inversiones donde no existe un mercado activo, el valor justo es determinado utilizando técnicas de valorización, entre las que se incluyen (i) el uso de transacciones de mercado recientes, (ii) referencias al valor actual de mercado de otro instrumento financiero de características similares, (iii) descuento de flujos de efectivo y (iv) otros modelos de valuación para aquellos casos excepcionales donde no se puedan aplicar los criterios mencionados anteriormente.

Dichas inversiones son administradas y custodiadas por entidades contratadas para estos fines como son: Celfin Capital, Banchile Inversiones, IMTrust y Banco Itaú, las cuales gestionan el portfolio de inversiones bajo las definiciones y parámetros definidos por la Sociedad y sus filiales.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Activos y pasivos financieros

ii) Cuentas por cobrar

Corresponde a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen por el importe de la factura, registrando provisiones en caso de existir evidencia objetiva de riesgo de no pago por parte del cliente.

La Sociedad y sus filiales han constituido provisión de riesgo crédito en base al análisis de riesgo de incobrabilidad de las cuentas y documentos por cobrar.

En el caso de la filial Forus SA, el cálculo de la estimación de pérdida por deterioro se determina teniendo en consideración factores de antigüedad, el que alcanza a un 100% en las deudas superiores a 360 días. No obstante, se estiman pérdidas por deterioro con anterioridad (antes de los 360 días), a clientes que, atendida la información financiera de los mismos o las regularizaciones de los mercados en que actúan o cualquier otro antecedente, evidencien alguna señal de deterioro. A todos éstos se efectúa un análisis individual y seguimiento caso a caso.

Los créditos y cuentas por cobrar comerciales no se descuentan. La Sociedad y sus filiales han determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias significativas con respecto al monto facturado, en consideración a que los saldos de créditos y cuentas por cobrar son en su totalidad clasificadas como corrientes.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Activos y pasivos financieros (continuación)

iii) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo indicado en los estados financieros consolidados, comprende el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias más otras inversiones de alta liquidez o con vencimientos iguales o menores a 90 días. Las partidas de efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias se registran a costo histórico y las inversiones de gran liquidez a costo histórico más interés devengados a la fecha de cierre de los estados financieros.

iv) Préstamos que devengan intereses

Los pasivos financieros se valorizan al costo amortizado utilizando la tasa de interés efectiva. Las diferencias originadas entre el efectivo recibido y los valores reembolsados se imputan directamente a resultado en los plazos convenidos. Las obligaciones financieras se presentan como pasivos no corrientes cuando su plazo de vencimiento es superior a doce meses, excepto cuando la Sociedad no cumple covenants financieros.

v) Instrumentos financieros derivados

La Sociedad y sus filiales usan instrumentos derivados para administrar la exposición al riesgo de tipo de cambio. El objetivo de la Sociedad y sus filiales respecto de la mantención de derivados es minimizar estos riesgos utilizando el método más efectivo para eliminar o reducir el impacto de estas exposiciones.

Todos los instrumentos financieros derivados son reconocidos a la fecha de suscripción del contrato y revaluados posteriormente a su valor justo a la fecha de los estados financieros. Las utilidades y pérdidas resultantes de la medición a valor justo son registradas en el Estado de Resultados Consolidado Integral como utilidades o pérdidas por valor justo de instrumentos financieros, a menos que el instrumento derivado califique, esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura.

Los contratos derivados mantenidos por la Sociedad y sus filiales, corresponden en su totalidad a contratos forward, los que han sido contraídos para proteger la exposición al riesgo de tipo de cambio, y para los cuales la Sociedad no cumple con los requerimientos formales de documentación para ser clasificados como instrumentos de coberturas según NIC 39, y en consecuencia los efectos de dichos contratos son registrados directamente en cuentas de resultados.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Activos y pasivos financieros (continuación)

v) Instrumentos financieros derivados (continuación)

Los instrumentos financieros derivados se clasifican como corrientes o no corrientes en función si su vencimiento es inferior o superior a doce meses.

La cobertura de riesgo asociado a la variación de los tipos de cambio en una transacción comprometida a firme puede recibir el tratamiento de una cobertura de valor razonable o bien el de una cobertura de flujos efectivos, indistintamente.

Las variaciones en el valor razonable de aquellos derivados que han sido asignados y reúnen los requisitos para ser tratados como instrumento de cobertura de valor razonable, se reconocen en resultados.

El valor razonable de la cartera de derivados refleja estimaciones que se basan en cálculos realizados a partir de datos observables en el mercado, utilizando herramientas específicas para la valoración y gestión de riesgos de los derivados, de uso extendido entre diversas entidades financieras.

vi) Activos medidos a valor razonable

Se entiende por valor razonable de un activo o pasivo en una fecha dada, al monto por el cual dicho activo podría ser intercambiado y dicho pasivo liquidado, en esa fecha entre dos partes, independientes y con toda la información disponible, que actuaran libre y voluntariamente. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un activo o pasivo es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado y transparente ("Precio de cotización" o "Precio de mercado").

Los instrumentos financieros registrados a valor justo en el estado de situación financiera consolidado, se clasifican de la siguiente manera, basado en la forma de obtención de su valor justo:

Nivel 1 : Valor justo obtenido mediante referencia directa a precios cotizados, sin ajuste alguno.

Nivel 2 : Valor justo obtenido mediante la utilización de modelos de valorización aceptados en el mercado y basados en precios, distintos a los indicados en el nivel 1, que son observables directa o indirectamente a la fecha de medición (Precios ajustados).

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

j) Activos y pasivos financieros (continuación)

vi) Activos medidos a valor razonable (continuación)

Nivel 3: Valor justo obtenido mediante modelos desarrollados internamente o metodologías que utilizan información que no son observables o muy poco líquidas.

En los casos en que no es posible determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero, éste se valoriza a su costo amortizado.

La Sociedad y las entidades especializadas que administran la cartera de inversiones, han optado por la utilización correspondiente a Nivel 1 para la obtención de valor justo.

k) Inventarios

La filial indirecta Forus S.A., presenta sus inventarios valorizados al menor valor entre su costo o valor neto realizable (productos en proceso y productos terminados), que incluyen materias primas, mano de obra y gastos de fabricación. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el transcurso ordinario del negocio, menos los costos estimados para realizar la venta. El valor neto realizable también es medido en términos de obsolescencia basado en las características particulares de cada ítem de inventario. La sociedad ha constituido provisión sobre los inventarios de menor rotación.

El costo se determina utilizando el método promedio ponderado.

Los inventarios registrados en las sociedades relacionadas con los negocios inmobiliarios controlados a través de la filial Inmobiliaria Costanera S.A., se presentan clasificadas en el rubro Inventarios. Al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1° de enero de 2010, los inventarios incluyen los costos de adquisición de terrenos urbanizados, edificios y desarrollo de proyectos de urbanización.

La valorización de los inventarios al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011, 2010 y 1 de enero de 2010, no exceden de su valor neto de realización.

Las provisiones constituidas por las sociedades inmobiliarias, corresponden a obras de urbanización por ejecutar, las cuales se encuentran garantizadas con póliza de seguro ante la Municipalidad de Lo Barnechea.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

k) Inventarios (continuación)

La filial indirecta Olivos del Sur S.A. y filiales presenta en el rubro inventarios lo siguiente:

- a) Aceite de oliva, el cual se presenta valorizado al costo de producción que considera los costos agrícolas y de elaboración fabril del producto terminado “aceite de oliva”. Adicionalmente presenta productos para la comercialización de su filial Distribuidora Bética S.A., los que corresponden a artículos de charcutería, tocinos y otros. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el transcurso ordinario del negocio, menos los costos estimados para realizar la venta.
- b) Productos para la comercialización a través de su filial Distribuidora Bética S.A. los que corresponden a Charenterie, tocinos y otros
- c) Los insumos y materiales de envasado se presentan a su costo de adquisición.

El costo de las partidas transferidas desde activos biológicos es a su valor razonable menos los costos estándares en el punto de venta a la fecha de cosecha.

Olivos del Sur S.A. a través de su filial Distribuidora Bética S.A. registra provisión por obsolescencia ascendente a M\$ 4.140 para productos de comercialización. EN cuanto a los inventarios de aceite no se han constituido provisiones de obsolescencia dado que los programas de venta están proyectando que toda la producción sea vendida antes de 12 meses, siendo la vida útil del aceite mayor a 2 años.

l) Activos biológicos

Los activos biológicos de la filial indirecta Olivos del Sur S.A., están compuestos por las aceitunas, las cuales se encuentran en proceso de formación o producción y que son la materia prima para la producción de aceite de oliva. Las aceitunas en formación y/o producción se valorizan al costo amortizado menos cualquier pérdida por deterioro, dado que a la fecha no se puede estimar fiablemente un valor razonable para el activo biológico, dado que no es posible determinar un modelo que satisfaga el concepto de valor justo, de acuerdo a NIC 41, y que refleje de mejor manera dicho valor que el costo histórico.

Se clasifican como aceitunas en formación desde su nacimiento hasta el momento de ser cosechadas cada año. A partir de esta fecha se comienza a obtener producción por lo que se produce el traspaso a la categoría de materias primas.

La amortización del activo biológico es lineal y la vida útil estimada de los olivos en producción es de 20 años.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

m) Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Sociedad o sus filiales tienen una obligación presente (legal o constructiva) como resultado de un evento pasado, es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación y se puede hacer una estimación confiable del monto de la obligación.

n) Dividendo mínimo

La Ley N° 18.046 de Sociedades Anónimas establece en su artículo N° 79 que las sociedades anónimas deberán distribuir como dividendos a sus accionistas, al menos el 30% de las utilidades líquidas del ejercicio, a menos que la Junta de Accionistas disponga por unanimidad de las acciones emitidas con derecho a voto lo contrario. Sin embargo, dado que los estatutos de la Sociedad establecen que en cada Junta Anual de accionistas se determinará el reparto de dividendos no se han reconocido pasivo por la obligación de distribución de dividendos, contra los resultados retenidos.

ñ) Planes de beneficios definidos a empleados

La Sociedad y sus filiales entregan ciertos beneficios de corto plazo a sus empleados en forma adicional a las remuneraciones, tales como bonos, vacaciones y aguinaldos.

La Sociedad y sus filiales no poseen otros planes de beneficios para sus empleados de acuerdo a lo señalado en NIC 19 “Beneficios a los empleados”.

o) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Sociedad y puedan ser medidos con fiabilidad. Los ingresos son medidos al valor justo de los beneficios económicos recibidos o por recibir y se presentan netos de impuestos al valor agregado, devoluciones y descuentos.

Los ingresos de la Sociedad Matriz son producto principalmente de las inversiones en sociedades. Estos son cuantificados y reconocidos contablemente sobre base devengada, en función de los porcentajes de participación de los cuales es propietaria.

Los ingresos por ventas de las filiales se reconocen después que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantiene el derecho de disponer de ellos, ni a mantener un control eficaz; por lo general, esto significa que las ventas se registran al momento del traspaso de riesgos y beneficios a los clientes en conformidad a los términos convenidos en los acuerdos comerciales.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

p) Costos de venta

Los costos de venta incluyen el costo de adquisición de los productos vendidos y otros costos incurridos para dejar las existencias en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta. Estos costos incluyen principalmente los costos de adquisición netos de descuentos obtenidos, los gastos e impuestos de internación no recuperables, los seguros y el transporte de los productos hasta los centros de distribución.

Para el caso de las filiales inmobiliarias, los costos de ventas incluyen el valor de terrenos urbanizados, edificios y desarrollo de proyectos de urbanización.

q) Ganancia (pérdida) por acción

La ganancia básica por acción se calcula como el cociente entre la ganancia (pérdida) neta del período atribuible a la Sociedad Matriz y el número medio ponderado de acciones de la misma en circulación durante dicho período, sin incluir el número medio de acciones de la Sociedad Matriz en poder del Grupo, si en alguna ocasión fuera el caso.

El Grupo no ha realizado ningún tipo de operación de potencial efecto dilutivo que suponga una ganancia por acción diluido diferente del beneficio básico por acción.

r) Arrendamientos

Los arrendamientos financieros, que transfieren a la Sociedad y sus filiales sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de la partida arrendada, son capitalizados al comienzo del leasing al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos de arriendo. Los activos en arrendamiento financiero son depreciados en la vida útil económica estimada del activo o el plazo de vigencia del leasing si este fuera menor y no existe una certeza razonable que la Sociedad obtendrá la propiedad al final de la vigencia del leasing.

Los arrendamientos operativos son aquellos en los cuales el arrendador retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien arrendado. Los pagos de leasing operacionales son reconocidos linealmente como gastos en los estados de resultados integrales durante la vigencia del leasing.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

s) Uso de estimaciones

A continuación se muestran las principales hipótesis de futuro asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de cierre, que podrían tener efecto sobre los estados financieros consolidados en el futuro.

i) Vida útil y valores residuales de intangibles y propiedades, plantas y equipos

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de intangibles de vida útil definida y propiedades, plantas y equipos, involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

ii) Deterioro de plusvalía e intangibles con vida útil indefinida

La Sociedad y sus filiales determinan si las plusvalías y los activos intangibles de vida útil indefinida están deteriorados en forma anual. Esta prueba requiere una estimación del “valor en uso” de las unidades generadoras de efectivo a las cuales la plusvalía y los activos intangibles de vida útil indefinida están asociados. La estimación del valor en uso requiere que la administración realice una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de la unidad generadora de efectivo y que elija una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente de esos flujos de efectivo.

iii) Valor neto de realización de inventarios

Las variables consideradas para el cálculo del valor neto de realización son principalmente los precios de venta estimados y costos adicionales de distribución.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

u) Uso de estimaciones (continuación)

iv) Impuestos diferidos

La Sociedad Matriz y sus filiales evalúan la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros. Dicha recuperabilidad depende en última instancia de la capacidad de la Sociedad y sus filiales para generar beneficios imponibles a lo largo del período en que son deducibles los activos por impuestos diferidos. En el análisis se toma en consideración el calendario previsto de reversión de pasivos por impuestos diferidos, así como las estimaciones de beneficios tributables, sobre la base de proyecciones internas que son actualizadas para reflejar las tendencias más recientes.

La determinación de la adecuada clasificación de las partidas tributarias depende de varios factores, incluida la estimación del momento y realización de los activos por impuestos diferidos y del momento esperado de los pagos de impuestos. Los flujos reales de cobros y pagos por impuestos sobre beneficios podrían diferir en las estimaciones realizadas por la Sociedad y sus filiales, como consecuencia de cambios en la legislación fiscal, o de transacciones futuras no previstas que pudieran afectar los saldos tributarios.

v) Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de dichas estimaciones.

vi) Valor justo de activos y pasivos

En ciertos casos las NIIF requieren que activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases para la medición de activos y pasivos a su valor justo son los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la Sociedad y sus filiales estiman dichos valores basadas en la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 2 - Resumen de los Principales Criterios Contables Aplicados (continuación)

Nuevas NIIF e interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF)

A la fecha de los presentes estados financieros consolidados, los siguientes pronunciamientos contables habían sido emitidos o modificados por el IASB, pero no eran de aplicación obligatoria. Las mejoras y modificaciones a las NIIF, así como las interpretaciones que han sido publicadas en el ejercicio, se encuentran detalladas a continuación. A la fecha de cierre, estas normas aún no se encuentran en vigencia y la Sociedad no ha aplicado ninguna en forma anticipada:

2.21 Nuevas NIIF e interpretaciones del Comité de Interpretación NIIF (CINNIF)

Las siguientes NIIF e Interpretaciones del CINIIF publicadas han sido emitidas:

Nuevas Normativas	Fecha de Aplicación Obligatoria
NIIF 7 Instrumentos Financieros : Información a revelar	1 de enero de 2013
NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y medición	1 de enero de 2013
NIIF 10 Estados financieros consolidados	1 de enero de 2013
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2013
NIIF 12 Revelaciones de intereses en otras entidades	1 de enero de 2013
NIIF 13 Medición del valor razonable	1 de enero de 2013
IFRIC20 Costos de desmonte en la fase de producción de una mina a cielo abierto	1 de enero de 2013
Mejoras y modificaciones	Fecha de Aplicación Obligatoria
NIC 1 Presentación de Estados Financieros - Presentación de Componentes de Otros Resultados Integrales	1 de julio de 2012
NIC 12 Impuestos diferidos: Recuperación del activo subyacente	1 de enero de 2012
NIC 19 Beneficios a los empleados (2011)	1 de enero de 2013
NIC 27 Estados Financieros Consolidados y Separados	1 de enero de 2013
NIC 28 Inversiones en asociadas	1 de enero de 2013
NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación	1 de enero de 2014
CIFNIIF 17 Distribución de activos no monetarios a los propietarios	1 de enero de 2013
CIFNIIF 19 Extinción de obligaciones financieras con instrumentos de capital	1 de enero de 2013

La Administración de la Sociedad, estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones, antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los Estados Financieros.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 3 - Primera Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera

Hasta el 31 de diciembre de 2010, el Grupo ha preparado sus estados financieros consolidados de acuerdo a PCGA chilenos. La Compañía adoptó NIIF en forma integral a partir del ejercicio 2011, para lo cual se ha aplicado la NIIF 1 “Adopción por primera vez de las normas de información financiera” en la determinación de los balances de apertura al 1° de enero de 2010, fecha de transición de las NIIF.

La aplicación de la NIIF 1 implica la aplicación retroactiva de todas las normas NIIF a contar del 1° de enero de 2010, incluyendo ciertas excepciones obligatorias y exenciones opcionales definidas por la norma. Adicionalmente la norma requiere la presentación de conciliaciones del patrimonio y los resultados entre PCGA chilenos reportados públicamente y las NIIF de la apertura y ejercicio de transición.

NIIF 1 permite a los adoptantes por primera vez ciertas exenciones de los requerimientos generales. Las principales exenciones que se aplicaron en Costanera S.A.C.I. y sus filiales son las siguientes:

- **NIIF 3:** Combinaciones de negocios no han sido aplicadas a la adquisición de filiales o de intereses en asociadas que ocurrieron con anterioridad al 1 de enero de 2010.
- **NIC 16:** No se revalorizaron todos los bienes de Propiedades, plantas y equipos a su valor justo, sino que se consideró el costo histórico como costo inicial estimado, excepto por las revalorización efectuadas por la filial indirecta Forus S.A., la cual revalorizó el terreno ubicado en Av. Departamental N°01053, Comuna de La Florida, que fue retasado con fecha 1 de enero de 2009, dado que dicha filial comenzó la aplicación de NIIF a partir de ese año, y la revalorización efectuada por la filial indirecta Olivos del Sur S.A., la cual revalorizó el terreno ubicado en la comuna de Marchigue, con fecha 1 de enero de 2010.
- **NIC 21:** Las diferencias acumulativas de conversión de moneda en las operaciones extranjeras, son consideradas nulas o valor cero al 1 de enero de 2010.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 3 - Primera Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (continuación)

La siguiente es una descripción detallada de las principales diferencias entre los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Chile (PCGA en Chile) y Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aplicadas por la Sociedad y sus filiales.

a) Reconciliación del patrimonio bajo normativa anterior y bajo IFRS al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2010

	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$
Patrimonio de acuerdo normas contables chilenas	127.985.630	107.745.512
Ajustes a NIIF		
Revalorización intangibles (iii)	583.300	583.300
Efecto aplicación IFRS en coligadas (iv)	1.467.917	638.391
Otros activos circulantes	(442.549)	(3.398)
Inventarios, neto (x)	(2.162.152)	(278.260)
Impuestos diferidos (viii)	(478.201)	(370.653)
Revalorización terreno (iii)	1.680.344	1.684.801
Reverso corrección monetaria activo fijo (i)	(353.918)	222.707
Recálculo depreciación	1.657.168	(224.879)
Menor valor de inversiones (ii)	(72.986)	(168.037)
Mayor valor de inversiones (ix)	61.443	69.355
Intangibles (neto de amortización) (vi)	101.430	264.721
Diferencia de conversión filiales (v)	(318.577)	(200.425)
Otras reservas	(933.660)	(187.182)
Participaciones no controladoras (vii)	(664.036)	(326.374)
Patrimonio de acuerdo a IFRS	128.111.153	109.449.579

- Los efectos de la aplicación de las normas IFRS, se presentan netos de sus respectivos impuestos diferidos en los casos que aplica.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 3 - Primera Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (continuación)

b) Reconciliación entre utilidad del ejercicio bajo normativa anterior y bajo IFRS al 31 de diciembre de 2010

	31.12.2010
	M\$
Conciliación de ganancias y pérdidas, normas contables chilenas	
Ajustes a NIIF	17.209.939
Eliminación corrección monetaria (i)	901.096
Reverso amortización menor valor de inversiones, neto (ii)	130.372
Efecto aplicación IFRS en coligadas (iv)	1.423.923
Reverso amortización mayor valor de inversiones (ix)	(9.646)
Conversión resultados filiales del exterior (v)	-
Variaciones de impuestos diferidos (viii)	227.120
Reverso amortización de intangibles (vi)	370.852
Efecto participaciones no controlador (vii)	(1.256.310)
Recálculo depreciación	(378.381)
Otros	474.419
Total ajustes al 31 de diciembre de 2010	<u>1.883.445</u>
Estado de resultados de acuerdo a IFRS	<u><u>19.093.384</u></u>

c) Explicación de las principales diferencias

i) Corrección monetaria

Los principios contables anteriores, requerían que los estados financieros fueran ajustados para reconocer el efecto de la pérdida de poder adquisitivo del peso chileno en la posición financiera y los resultados operacionales de las entidades informantes. Los costos históricos de los activos y pasivos no monetarios, cuentas de patrimonio y cuentas de resultados eran corregidos monetariamente por la variación del índice de precios al consumidor (IPC), que refleja la inflación anual.

NIIF no considera indexación por inflación en países que no son definidos como hiperinflacionarios, como es el caso de Chile. Por lo tanto, las cuentas de resultados y de balance no se reajustan por inflación y las variaciones son nominales. Los efectos de la no aplicación de corrección monetaria descrita, están incluidos en la reconciliación.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 3 - Primera Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (continuación)

c) Explicación de las principales diferencias (continuación)

ii) Menor valor de inversiones

Los activos adquiridos y los pasivos asumidos en combinaciones de negocios, son registrados al valor justo y el excedente del precio de compra de la inversión sobre el valor justo de los activos adquiridos y pasivos asumidos es registrado como menor valor de inversión. El ajuste presentado en la reconciliación, reversa los efectos de la amortización del menor valor de inversiones realizada bajo normativa anterior.

A la fecha de transición se han efectuado pruebas de deterioro sobre los menores valores de inversión y se han ajustado a su importe recuperable cuando corresponda, de acuerdo a lo señalado en la NIC 36 “Deterioro del valor de los activos”.

Por otra parte, de acuerdo con la NIC 12 de Impuesto a las ganancias, no se reconoce pasivo alguno por impuestos diferidos para diferencias temporales que surjan del reconocimiento inicial del menor valor de inversiones. Dicho efecto, está incluido en la reconciliación.

iii) Revaluación de propiedad, plantas y equipos e intangibles a valor razonable como costo atribuido

Las filiales indirectas Forus S.A. y Olivos del Sur S.A. han optado por revalorizar ciertos ítems de Propiedad, plantas y equipos e intangibles a su valor justo y usar estos montos como saldos de apertura de acuerdo a lo señalado en NIIF 1, tal como se muestra en el punto 3 a). Para los activos de la Sociedad Matriz y sus filiales que no han sido revalorizados, se consideró como saldos de apertura el costo depreciado y corregido monetariamente de acuerdo a PCGA Chilenos.

iv) Efecto aplicación IFRS en coligadas

Corresponde a las diferencias de valor entre los patrimonios y resultados determinados de acuerdo a PCGA Chilenos versus NIIF, en las inversiones en coligadas registradas bajo el método de la participación.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 3 - Primera Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (continuación)

c) Explicación de las principales diferencias (continuación)

v) Aplicación IAS 21

a) Moneda funcional

De acuerdo con la anterior normativa , cuando las inversiones en operaciones en el extranjero se consideran como una extensión de las operaciones locales, la moneda de control era la moneda del país de la Sociedad Matriz. Conforme con NIIF, se debe identificar la moneda funcional de cada entidad y esa será la moneda bajo la cual se controlarán las inversiones en operaciones en el extranjero, sin considerar si se encuentra o no en un país inestable. Los efectos del cambio de moneda de control, han sido reconocidos por la filial indirecta Forus S.A. la cual mantiene filiales en Colombia, Perú y Uruguay, las cuales han cambiado su la moneda funcional, a partir de la aplicación de NIIF.

Los efectos del cambio de moneda de control se encuentran incluidos en la conciliación.

b) Conversión de estados financieros

Las diferencias de cambio que se producen en la conversión de los estados financieros de las filiales del exterior a la moneda de presentación, se encuentran registrados en la cuenta Otras reservas dentro del patrimonio neto y están incluidos en la conciliación.

Las diferencias de conversión generadas hasta 1 de enero de 2009 (fecha en que la filial indirecta Forus S.A. efectuó la transición a las Normas Internacionales de Información Financiera), han sido consideradas nulas y traspasadas a reservas, en consideración a la exención prevista para tal efecto en la NIIF 1, adopción por primera vez.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 3 - Primera Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (continuación)

c) Explicación de las principales diferencias (continuación)

vi) Activos intangibles de vida útil indefinida

De acuerdo a la NIC 38 “Activos Intangibles”, las entidades deben identificar la existencia de activos intangibles cuya vida útil no es determinable. Estos activos deben controlarse al costo histórico y ser sujetos a pruebas de deterioro anuales obligatorias. Las filiales indirectas Forus S.A. y Olivos del Sur S.A. mantienen registrados en sus libros ciertas marcas comerciales adquiridas, las cuales de acuerdo a los PCGA Chilenos eran corregidas monetariamente y sujetas a amortización en el plazo de 20 años.

A la fecha de transición, éstas filiales han determinado que las marcas comerciales adquiridas en combinaciones de negocios califican como activos intangibles de vida útil indefinida de acuerdo a la NIC 38, por lo que se ha revertido el total de la corrección monetaria y amortización acumulada desde la fecha de adquisición, de tal forma de ajustar el valor en libros hasta el valor de costo de adquisición. A la fecha de transición se han efectuado pruebas de deterioro sobre los valores así determinados y se han ajustado a su importe recuperable cuando corresponda, de acuerdo a lo señalado en la NIC 36 “Deterioro del valor de los activos”.

De igual modo, la filial Olivos del Sur S.A. mantiene registrado en sus libros ciertos derechos de agua adquiridos, los cuales de acuerdo a los PCGA Chilenos eran corregidos monetariamente y sujetos a amortización en el plazo de 40 años. A la fecha de transición, ésta filial ha determinado que los derechos de agua adquiridos califican como activos intangibles de vida útil indefinida de acuerdo a la NIC 38. A la fecha de transición se han efectuado pruebas de deterioro sobre los valores así determinados y no se han ajustado a su importe recuperable, de acuerdo a lo señalado en la NIC 36 “Deterioro del valor de los activos”, por no corresponder dicho ajuste. Al 1 de enero de 2010, la Sociedad revalorizó los derechos de agua, los que fueron tasados con fecha 1 de enero de 2010, de acuerdo a las exenciones de NIIF1.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 3 - Primera Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (continuación)

c) Explicación de las principales diferencias (continuación)

vii) Participaciones no controladoras

Los PCGA Chilenos aplicados en la preparación de los estados financieros, reconocían la participación de accionistas minoritarios en el patrimonio de las filiales como una cuenta separada entre el pasivo y el patrimonio neto de los estados financieros consolidados de las sociedades. Asimismo, el estado de resultados consolidado del ejercicio bajo PCGA Chilenos, excluía mediante una línea específica la participación de los minoritarios en los resultados de las filiales. Bajo NIIF las participaciones no controladoras constituyen parte del Grupo y por lo tanto sus participaciones se consideran parte del patrimonio. Adicionalmente, la Sociedad ha considerado los efectos sobre las participaciones no controladoras generado por los ajustes de transición a NIIF en filiales con participación minoritaria.

viii) Impuestos diferidos

El método establecido en la NIC 12 “Impuesto a las Ganancias” es similar al requerido por los PCGA Chilenos, excepto por el registro de las cuentas complementarias de impuestos diferidos utilizadas para diferir los efectos sobre el patrimonio de la aplicación inicial del Boletín Técnico N° 60 del Colegio de Contadores de Chile A.G..

La Sociedad y sus filiales han registrado los efectos tributarios relacionados con las diferencias temporales que generan los ajustes de transición a NIIF.

Bajo PCGA Chilenos los impuestos diferidos se presentaban en el corto o largo plazo en el estado de situación financiera, tomando en consideración los plazos relacionados de las partidas que generaban las respectivas diferencias temporales. Bajo NIIF, todos los saldos de impuestos diferidos se presentan como una partida “No corriente”, cuya presentación neta es permitida solamente a nivel de sociedad individual.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 3 - Primera Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (continuación)

c) Explicación de las principales diferencias (continuación)

ix) Mayor valor de inversiones

A la fecha de transición de los estados financieros según PCGA Chilenos a NIIF, los valores consignados como “Mayor valor de inversiones” en el estado de situación financiera consolidado, fueron reversados y ajustados contra el patrimonio de la Sociedad en el rubro de “Otras reservas”.

x) Inventarios

La Sociedad y sus filiales bajo PCGA chilenos valorizaba sus inventarios al precio de la última compra o en su defecto, se actualizaban por los efectos de la inflación. Bajo NIIF, la política del Grupo es valorizar sus inventarios al costo promedio lo cual ha originado diferencias en los inventarios que se presentan en el estado de situación financiera consolidado y el costo de ventas de los productos presentados en el estado consolidado de resultados integrales.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 4 - Información Financiera por Segmentos

Costanera S.A.C.I. y sus filiales revelan información por segmento de acuerdo a lo indicado en NIIF 8 “Segmentos Operativos” que establece las normas para informar respecto de los segmentos operativos y revelaciones relacionadas para productos, servicios y áreas geográficas. Los segmentos operativos son definidos como componentes de una entidad para los cuales existe información financiera separada que es regularmente utilizada por el principal tomador de decisiones para decidir como asignar recursos y para evaluar desempeño. La Sociedad Matriz presenta información por segmento que es utilizada por la administración para propósitos de información interna de toma de decisiones.

Los factores utilizados para identificar los segmentos operativos informados, son las áreas de negocio en las que opera o invierte y la preparación de información que se entrega mensualmente al Directorio de la Sociedad. Los ingresos de las actividades ordinarias de cada segmento corresponden a los negocios de Retail, Agrícola y Alimentos, Inmobiliaria e Inversiones.

Cabe señalar que un 80 % de los ingresos de la Sociedad provienen del segmento retail donde opera su filial indirecta Forus S.A.

Costanera S.A.C.I. gestiona y mide el desempeño de sus operaciones por segmento de negocio los cuales se detallan a continuación.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 4 - Información Financiera por Segmentos (continuación)

a.4) Resultado Negocio al 31 de diciembre de 2011

	Retail M\$	Inmobiliario M\$	Agrícola y alimentos M\$	Inversiones M\$	Total M\$	Eliminaciones M\$	Total M\$
Ingresos ordinarios, total	142.351.349	5.328.374	3.764.583	-	151.444.306	-	151.444.306
Costo de ventas	(57.654.078)	(8.549.012)	(2.195.456)	-	(68.398.546)	-	(68.398.546)
Margen bruto	84.697.271	(3.220.638)	1.569.127	-	83.045.760	-	83.045.760
Gastos de administración y ventas	(50.648.124)	(606.866)	(1.956.970)	215.440	(52.996.520)	-	(52.996.520)
Otros ingresos de operación, total	1.512.174	-	-	-	1.512.174	-	1.512.174
Costos financieros [de actividades no financieras]	(442.836)	(97.816)	(220.353)	(2.928.429)	(3.689.434)	-	(3.689.434)
Participación en ganancia (pérdida) de asociadas contabilizadas por el método de la participación	1.228.347	(121.301)	1.037.425	9.571.982	11.716.453	(11.976.279)	(259.826)
Diferencias de cambio	581.715	233.724	(9.572)	(248.625)	557.242	-	557.242
Resultados por unidades de reajuste	(18.279)	(31.218)	-	(103.749)	(153.246)	-	(153.246)
Otras ganancias (pérdidas)	(191.289)	70.649	44.152	181.287	104.799	-	104.799
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	36.718.979	(3.773.466)	463.809	6.687.906	40.097.228	(11.976.279)	28.120.949
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	(6.699.838)	-	-	187.135	(6.512.703)	-	(6.512.703)
Ganancia (pérdida) neta	30.019.141	(3.773.466)	463.809	6.875.041	33.584.525	(11.976.279)	21.608.246

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 4 - Información Financiera por Segmentos (continuación)

a.4) Resultado Negocio al 31 de diciembre de 2010

	Retail M\$	Inmobiliario M\$	Agrícola y alimentos M\$	Inversiones M\$	Total M\$	Eliminaciones M\$	Total M\$
Ingresos ordinarios, total	120.836.777	617.331	2.004.400	-	123.458.508	-	123.458.508
Costo de ventas	(53.188.655)	(439.701)	(1.198.174)	-	(54.826.530)	-	(54.826.530)
Margen bruto	67.648.122	177.630	806.226	-	68.631.978	-	68.631.978
Gastos de administración y ventas	(45.153.972)	(500.750)	(1.480.932)	(488.626)	(47.624.280)	-	(47.624.280)
Otros ingresos de operación, total	1.354.859	-	-	-	1.354.859	-	1.354.859
Costos financieros [de actividades no financieras]	(638.259)	(121.847)	(129.794)	(1.333.047)	(2.222.947)	-	(2.222.947)
Participación en ganancia (pérdida) de asociadas contabilizadas por el método de la participación	512.209	141.685	295.810	21.093.578	22.043.282	(11.896.242)	10.147.040
Diferencias de cambio	(590.639)	(204.738)	(80.456)	(60.511)	(936.344)	-	(936.344)
Resultados por unidades de reajuste	(12.642)	(15.484)	15.546	186.240	173.660	-	173.660
Otras ganancias (pérdidas)	(146.583)	176.612	292.468	224.527	547.024	-	547.024
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	22.973.095	(346.892)	(281.132)	19.622.161	41.967.232	(11.896.242)	30.070.990
Gasto (ingreso) por impuesto a las ganancias	(3.428.128)	(3.435)	-	-	(3.431.563)	-	(3.431.563)
Ganancia (pérdida) neta	19.544.967	(350.327)	(281.132)	19.622.161	38.535.669	(11.896.242)	26.639.427

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 4 - Información Financiera por Segmentos (continuación)

b.1) Activos y pasivos al 31 de diciembre de 2011

	Retail	Inmobiliario	Agrícola y alimentos	Inversiones	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	93.040.532	8.130.133	4.551.133	13.961.366	119.683.164	(81.419)	119.601.745
Activos no corrientes	54.968.102	11.749.145	23.729.693	176.078.698	266.525.638	(116.875.470)	149.650.168
Total Activos	148.008.634	19.879.278	28.280.826	190.040.064	386.208.802	(116.956.889)	269.251.913
Pasivos corrientes	25.983.278	1.047.795	4.405.665	8.026.936	39.463.674	(340.733)	39.122.941
Pasivos no corrientes	3.106.820	18.487.029	19.724.136	54.714.073	96.032.058	(45.541.279)	50.490.779
Total Pasivos	29.090.098	19.534.824	24.129.801	62.741.009	135.495.732	(45.882.012)	89.613.720

b.2) Activos y pasivos al 31 de diciembre de 2010

	Retail	Inmobiliario	Agrícola y alimentos	Inversiones	Total	Eliminaciones	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Activos corrientes	79.890.867	10.730.517	3.339.096	23.498.026	117.458.506	(5.558.669)	111.899.837
Activos no corrientes	51.996.300	15.734.096	21.684.845	166.364.110	255.779.351	(147.011.819)	108.767.532
Total Activos	131.887.167	26.464.613	25.023.941	189.862.136	373.237.857	(152.570.488)	220.667.369
Pasivos corrientes	17.823.190	1.985.712	3.815.663	7.579.564	31.204.129	(361.605)	30.842.524
Pasivos no corrientes	3.806.026	20.330.203	17.805.968	44.732.969	86.675.166	(62.799.342)	23.875.824
Total Pasivos	21.629.216	22.315.915	21.621.631	52.312.533	117.879.295	(63.160.947)	54.718.349

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 5 - Efectivo y Equivalentes al Efectivo

La composición del efectivo y equivalentes al efectivo al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010 es la siguiente :

Conceptos	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Disponible y bancos	8.847.161	2.926.652	11.521.386
Depósitos a plazo	<u>24.752.150</u>	<u>12.685.175</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>33.599.311</u></u>	<u><u>15.611.827</u></u>	<u><u>11.521.386</u></u>

a) Disponible y bancos

Los saldos de disponible y bancos corresponden a los dineros mantenidos en caja y las cuentas bancarias, y el valor registrado es igual a su valor razonable.

El efectivo y equivalentes al efectivo no tienen restricciones asociadas.

b) Depósitos a plazo

Los depósitos a plazo, con vencimientos originales menores de tres meses, se encuentran registrados al valor de la inversión más los intereses devengados al cierre.

Tipos de depósitos	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Depósitos en pesos	17.262.372	5.228.372	7.572.849
Depósitos en US\$	<u>7.489.778</u>	<u>7.456.803</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>24.752.150</u></u>	<u><u>12.685.175</u></u>	<u><u>7.572.849</u></u>

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 6 - Otros Activos Financieros corrientes

Los otros activos financieros corrientes corresponden principalmente a diversas inversiones que mantiene la filial Forus S.A. en acciones, bonos, fondos mutuos locales e internacionales, letras hipotecarias, etc., las cuales son gestionadas por un grupo de administradores especializados, como son:

- Celfin Capital
- IM Trust
- Banchile Inversiones
- Banco Itaú Chile

Cada uno de estos administradores gestiona las diferentes inversiones bajo los parámetros definidos por el Comité Ejecutivo de la Sociedad.

Dentro de los parámetros definidos por la administración y que permiten acotar los riesgos de valorización de dichos activos financieros están:

- Cero exposición en mercados o instrumentos de alta volatilidad,
- Inversión en instrumentos de renta fija mayoritariamente, y
- Rentabilidad deseada de los fondos no superior al 4%.

Cuando alguna inversión se materializa en moneda extranjera el administrador en ocasiones gestiona la respectiva cobertura con el propósito de acotar las pérdidas que podría tener la cartera por la variación de estos instrumentos.

Finalmente, se ha definido como política revisar semanalmente con cada operador la evolución del riesgo de mercado y de exposición de la cartera, como consecuencia de ello se ajustan los instrumentos en que se invierte y se mantienen bajos los riesgos de volatilidad de valor.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 6 - Otros Activos Financieros corrientes (continuación)

El detalle de los activos financieros a valor razonable según los criterios descritos en Notas 2j), se detallan a continuación:

Instrumentos	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Acciones (a)	7.723	2.422.080	1.179.476
Bonos (b)	3.513.207	10.993.409	5.204.866
Cuotas de fondos mutuos locales (c)	15.048.467	16.416.514	20.261.802
Cuotas de fondos internacionales (c)	111.825	4.991.664	-
Letras hipotecarias (d)	5.584	12.942	104.037
Total	18.686.806	34.836.609	26.750.181

a) Detalle de acciones al 31.12.2011

Rut	Nombre Sociedad	Nº de acciones	Porcentaje de participación %	Valor bursátil unitario \$	Valor bursátil inversión M\$
76072469-6	Cruzados S.A.D.P.	18.447	0,0001	310	5.719
96524320-8	Chilectra S.A.	1.134	0,0000	1.395	1.582
96542120-3	Emelari S.A.	186	0,0000	180	33
96541920-9	Elecda S.A.	186	0,0000	430	80
96541870-9	Eliqsa S.A.	186	0,0000	280	52
88006900-4	Edelnor S.A.	186	0,0000	1.381	257
Total					7.723

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 6 - Otros Activos Financieros Corrientes (continuación)

b) Detalle de bonos al 31 de diciembre de 2011:

Instrumento	Fecha compra	Fecha vencimiento	Valor par	Valor contable M\$	Tasa %	Valor de mercado M\$
BBCIS-P23A	01-07-2011	01-04-2016	20.000.000,00	19.494	8,48%	19.494
BBCIS-P24A	03-11-2010	01-03-2016	100.000.000,00	94.668	8,71%	94.668
BFLIN-B	20-07-2010	01-03-2014	40.000.000,00	40.584	7,47%	40.584
BFLIN-E	25-08-2010	15-08-2015	20.000.000,00	20.335	7,31%	20.335
BLAPO-B	03-02-2011	10-10-2017	2.000,00	13.502	32,68%	13.502
BSWTR-C	29-06-2010	08-09-2014	2.000,00	26.485	4,10%	26.485
COR39M1 107	05-08-2010	01-11-2022	1.000,00	17.827	3,70%	17.827
DES5080108	06-08-2010	01-01-2016	420,00	5.625	3,69%	5.625
EST0380101	06-08-2010	01-01-2013	300,00	997	4,17%	997
FNBCI090112	18-11-2011	09-01-2012	600.000.000,00	599.137	0,48%	599.137
FNBNS040112	18-11-2011	04-01-2012	400.000.000,00	399.803	0,37%	399.803
FNEST180112	21-11-2011	18-01-2012	500.000.000,00	498.594	0,47%	498.594
FUEST121112	16-11-2011	12-11-2012	1.800,00	38.929	3,50%	38.929
FUEST230113	16-11-2011	23-01-2013	2.000,00	42.901	3,64%	42.901
UDES10497	25-06-2010	01-04-2012	3.000,00	4.229	4,98%	4.229
Compra con Pacto Fue	30-12-2011	02-01-2012	14.262.458,00	14.262	0,42%	14.262
PAGARE NR	22-08-2011	28-05-2012	48.788.421,00	48.788	0,50%	48.788
PAGARE NR	22-08-2011	28-05-2012	48.788.421,00	48.788	0,50%	48.788
PAGARE NR	12-09-2011	06-09-2012	96.230.954,00	96.231	0,47%	96.231
PAGARE NR	13-10-2011	02-08-2012	48.303.734,00	48.304	0,49%	48.304
PAGARE NR	05-12-2011	09-01-2012	99.853.216,00	99.853	0,49%	99.853
PAGARE NR	05-12-2011	09-01-2012	99.853.216,00	99.853	0,49%	99.853
PAGARE NR	05-12-2011	09-01-2012	249.640.518,00	249.641	0,48%	249.641
PAGARE NR	05-12-2011	02-01-2012	24.991.836,00	24.992	0,49%	24.992
PAGARE NR	05-12-2011	02-01-2012	24.991.836,00	24.992	0,49%	24.992
PAGARE NR	14-12-2011	03-01-2012	99.951.024,00	99.951	0,49%	99.951
PAGARE NR	14-12-2011	12-01-2012	100.876.248,00	100.876	0,50%	100.876
PAGARE NR	15-12-2011	09-01-2012	99.847.234,00	99.847	0,51%	99.847
PAGARE NR	15-12-2011	09-01-2012	51.920.562,00	51.921	0,51%	51.921
PAGARE NR	16-12-2011	10-01-2012	99.833.611,00	99.834	0,50%	99.834
PAGARE NR	22-12-2011	02-02-2012	19.860.184,00	19.860	0,64%	19.860
PAGARE NR	22-12-2011	23-01-2012	24.879.830,00	24.880	0,63%	24.880
PAGARE NR	26-12-2011	31-01-2012	99.879.830,00	99.486	0,50%	99.486
BBCI-V0607	25-05-2011	01-06-2012	10.000,00	221.458	5,00%	221.458
BAGUA-I	13-01-2010	01-12-2015	500,00	9.413	3,60%	9.413
BSOQU-G	13-01-2010	05-01-2014	60.000.000,00	62.569	6,47%	62.569
BFORU-F	13-01-2010	15-07-2012	60.000.000,00	37.221	7,47%	37.221
UDES10497	13-01-2010	01-04-2012	5.000,00	7.075	3,35%	7.077
Total						3.513.207

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 6 - Otros Activos Financieros Corrientes (continuación)

c) Detalle de fondos mutuos al 31 de diciembre de 2011:

c.1) Fondos mutuos locales

Fondo	N° Cuotas	Precio mercado M\$
Fm Money Market I	365.864,5271	532.362
Fm Money Market Seria A	91.744,3309	159.696
Disponible A	122,2755	4.166
Liquidez Full	4.044.609,1108	4.962.108
Im Trust Liquidez	7.188,9100	9.063
Im Trust Renta Est-B	85.554,4100	109.866
F.M. ScotiabankProximidad	3.149.418,7677	4.502.409
F.M. Scotiabank Valoriza	1.109.814,6215	2.530.685
F.M. BBVA Money market- B	1.629.169,655	2.238.112
Total		15.048.467

c.2) Fondos mutuos internacionales

Fondo	N° Cuotas	Moneda	Precio mercado \$	Valor contable M\$
Money Market	-	USD	-	111.498
Fm Money Market Dolar	323,3966	USD	314.635,20	315
Fm Corporate Dollar	0,0192	USD	12.035,05	12
Total				111.825

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 6 - Otros Activos Financieros Corrientes (continuación)

d) Detalle de letras hipotecarias al 31 de diciembre de 2011:

Instrumento	Cantidad	Tasa %	Fecha de vencimiento	Valor contable M\$	Moneda
BHIFM20197	171.984,2561	3,28%	01-01-2012	151	UF
BCIN651097	171.984,2561	3,41%	01-10-2012	756	UF
EST0190197	171.984,2561	2,96%	01-01-2012	374	UF
BCIN650197	171.984,2561	6,88%	01-01-2012	210	UF
EST0600100	171.984,2561	1,63%	01-01-2012	150	UF
EST0300102	171.984,2561	4,19%	01-01-2014	3.943	UF
Total				5.584	

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 7 - Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

a) El detalle de los deudores corrientes, es el siguiente

Rubro	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
Deudores comerciales	6.624.474	8.160.305	8.321.975
Documentos por cobrar	10.348.629	7.554.511	6.842.551
Deudores varios	1.671.158	1.161.951	712.144
Total	<u>18.644.261</u>	<u>16.876.767</u>	<u>15.876.670</u>

Al 31 de diciembre de 2011 , 31 de diciembre de 2010 y 1° de enero de 2010, la Sociedad Matriz y sus filiales mantenía provisiones sobre deudores comerciales y documentos por cobrar ascendentes a M\$ 1.367.969, M\$ 1.075.205 y M\$ 925.895 respectivamente, equivalentes al 7,39%, 6,37% y 5,83% respecto del total de la cartera bruta.

La Sociedad y sus filiales permanentemente evalúan la calidad crediticia de los activos que no se encuentran en mora ni deteriorados.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 7 - Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar (continuación)

b) Al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010 , el análisis por antigüedad de los deudores comerciales y documentos por cobrar es el siguiente:

Años	Total M\$	Ni vencidos ni deteriorados M\$	Vencidos pero no deteriorados				
			< 30 días M\$	30 - 60 días M\$	60 - 90 días M\$	90 - 120 días M\$	> 120 días M\$
31.12.11	18.644.261	15.920.100	1.340.424	418.996	63.034	139.941	761.766
31.12.10	16.876.767	12.702.436	2.549.344	399.599	573.670	125.552	526.166
01.01.10	15.876.670	12.206.516	1.472.856	785.323	604.230	158.433	649.312

Al 31 de diciembre de 2011, la Sociedad y sus filiales mantiene un 85,39 % del total de su cartera, en categoría de “Ni vencidos ni deteriorados”.

Los clientes para los cuales se determina un deterioro por separado o individual, son principalmente clientes pequeños, para los cuales la Sociedad y sus filiales evalúa su recuperabilidad caso a caso, analizando la información financiera disponible, el comportamiento histórico de los créditos otorgados a dichos clientes, el que incluye la morosidad interna vigente, comportamiento externo y antigüedad como cliente.

b) Los movimientos de la provisión de incobrable son los siguientes:

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Saldo inicial 1 enero	1.075.205	925.895	1.274.785
Incrementos	292.764	271.999	232.494
Bajas / aplicaciones	-	(122.689)	(581.384)
Sub total movimientos	292.764	149.310	(348.890)
Saldo final	1.367.969	1.075.205	925.895

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 8 - Inversiones en Asociadas y Otras Provisiones a Largo Plazo

Las Inversiones en asociadas valorizadas según lo descrito en Nota 2 g), son las siguientes:

31 de diciembre de 2011

Rut	Sociedad	País de origen	Participación %	Costo de inversión M\$	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Ingresos ordinarios M\$	Gastos ordinarios M\$	Resultado M\$	Participación en resultado M\$
90.320.000-6	Elecmetal S.A.	Chile	15,04690%	41.424.879	441.705.032	320.579.121	112.793.469	193.891.830	410.010.912	(299.338.528)	31.007.609	4.529.349
96.640.360-8	Quemchi S.A.	Chile	9,73197%	7.338.432	821.318.036	1.073.821.201	560.146.470	526.556.630	3.096.951.267	2.828.772.779	(57.692.848)	(5.708.585)
90.331.000-6	Cristalerías de Chile S.A.	Chile	0,01200%	37.841	281.721.204	328.450.151	81.739.027	147.145.189	195.463.622	171.870.316	22.750.408	3.286
96.778.370-6	Inmob. Santo Domingo S.A.	Chile	44,75000%	1.931.989	350	4.708.894	378.569	-	-	10.857	(12.364)	(5.333)
76.037.063-0	FIP Florida Plaza	Chile	40,00000%	530.031	3.980.737	-	2.569.939	-	1.904.677	(1.720.235)	(121.927)	(48.771)
76.037.026-6	FIP Alto Alameda	Chile	40,00000%	378.103	1.835.995	-	843.476	-	893.123	(763.467)	(210.042)	(84.017)
96.845.110-3	Inmob. Valle del Sol S.A.	Chile	33,33000%	346.944	-	-	-	-	-	-	-	-
96.896.990-0	Hortifrut S.A.	Chile	18,22677%	3.136.696	65.591.275	53.268.806	56.723.443	28.708.847	93.487.570	(145.941)	9.021.086	1.037.425
76.036.865-2	FIP Marbella	Chile	11,50000%	941.819	6.821.100	19.510.402	2.348.362	24.548.948	-	(717.259)	-	-
76.142.743-1	Distribuidora Betica S.A.	Chile	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Utilidad no realizada	Chile	-	(33.195)	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversión				56.033.539								

Inversiones en asociadas con patrimonio negativo

Rut	Sociedad	País de origen	Participación %	Costo de inversión M\$	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Ingresos ordinarios M\$	Gastos ordinarios M\$	Resultado M\$	Participación en resultado M\$
76.896.290-1	Arteco S.A.	Chile	50,00000%	294.791	2.573	4.592.926	63.993	5.194.526	-	149.836	21.878	10.939
76.838.060-0	Inmob. San Pedro S.A.	Chile	10,00000%	-	12.250	-	39.152	-	524	1.517	993	-
76.919.650-1	Marbella Chile S.A.	Chile	11,50000%	-	13.298	320.429	114.755	199.904	74.472	14.201	51.136	5.881
Provisiones				294.791	28.121	4.913.355	217.900	5.394.430	74.996	165.554	74.007	16.820

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 8 - Inversiones en Asociadas y Otras Provisiones a Largo Plazo (continuación)

31 de diciembre de 2010

Rut	Sociedad	País de origen	Participación %	Costo de inversión M\$	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Ingresos ordinarios M\$	Gastos ordinarios M\$	Resultado M\$	Participación en resultado M\$
90.320.000-6	Elecmetal S.A.	Chile	11,00327%	31.236.084	415.243.615	314.291.857	106.568.485	190.527.732	410.931.725	288.886.000	50.476.568	7.930.401
96.640.360-8	Quemchi S.A.	Chile	10,43430%	12.285.889	821.318.036	1.073.821.201	560.146.470	526.556.630	3.096.951.267	2.828.772.779	110.584.731	1.767.179
90.331.000-6	Cristalerías de Chile S.A.	Chile	0,01200%	36.650	327.606.351	275.634.146	82.976.846	147.738.626	251.465.446	160.387.102	99.923.752	11.966
96.778.370-6	Inmob. Santo Domingo S.A.	Chile	44,75000%	1.936.655	350	4.708.894	378.569	-	-	10.857	(10.857)	(4.858)
76.037.063-0	FIP Florida Plaza	Chile	40,00000%	578.802	477.138	3.578.368	2.522.780	-	115.534	249.192	(131.782)	(52.713)
76.037.026-6	FIP Alto Alameda	Chile	40,00000%	462.120	990.522	1.937.692	1.725.653	-	102.447	245.821	(144.451)	(57.781)
96.845.110-3	Inmob. Valle del Sol S.A.	Chile	33,33000%	346.944	1.090.846	-	49.910	-	-	-	-	-
96.896.990-0	Hortifrut S.A.	Chile	18,25180%	2.240.060	36.204.318	32.741.980	34.236.336	17.917.295	66.090.032	54.279.332	1.620.719	295.810
76.036.865-2	FIP Marbella	Chile	11,50000%	807.088	2.999.025	16.903.285	1.461.085	1.837.371	9.372	192.138	(686.327)	-
-	Utilidad no realizada	Chile	-	(33.195)	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversión				49.897.097								9.890.004

Inversiones en asociadas con patrimonio negativo

Rut	Sociedad	País de origen	Participación %	Costo de inversión M\$	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Ingresos ordinarios M\$	Gastos ordinarios M\$	Resultado M\$	Participación en resultado M\$
76.896.290-1	Arteco S.A.	Chile	50,00000%	(307.318)	304.403	3.512.434	5.914	4.460.907	-	-	513.332	256.666
76.838.060-0	Inmob. San Pedro S.A.	Chile	10,00000%	(2.511)	11.999	-	-	37.876	-	-	-	-
76.919.650-1	Marbella Chile S.A.	Chile	11,50000%	(3.597)	8.238	315.045	148.308	205.839	24.074	11.435	3.217	370
Provisiones				(313.426)								257.036

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 8 - Inversiones en Asociadas y Otras Provisiones a Largo Plazo (continuación)

1 de enero de 2010

Rut	Sociedad	País de origen	Participación %	Costo de inversión M\$	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Ingresos ordinarios M\$	Gastos ordinarios M\$	Resultado M\$	Participación en resultado M\$
90.320.000-6	Eleccmetal S.A.	Chile	11,00327%	28.193.256	373.049.659	324.957.055	72.675.627	184.772.217	340.495.122	244.979.927	27.903.586	3.070.307
96.640.360-8	Quemchi S.A.	Chile	10,43430%	6.480.625	483.918.938	667.005.871	534.892.630	284.869.510	1.538.471.927	1.768.116.219	(59.695.305)	(6.228.785)
90.331.000-6	Cristalerías de Chile S.A	Chile	0,01200%	37.766	293.581.368	286.808.311	53.386.281	143.440.187	280.288.631	152.002.295	26.910.000	3.229
96.778.370-6	Inmob. Santo Domingo S.A.	Chile	44,75000%	1.941.513	350	4.708.895	370.668	-	-	-	(36.690)	(16.419)
76.037.063-0	FIP Florida Plaza	Chile	40,00000%	631.515	4.867.914	4.127	3.292.605	-	-	16.399	(24.627)	(9.851)
76.037.026-6	FIP Alto Alameda	Chile	40,00000%	519.901	3.953.982	-	2.651.241	-	1.151.459	1.156.799	(137.056)	(54.822)
96.845.110-3	Inmob. Valle del Sol S.A.	Chile	33,33000%	346.944	1.090.846	-	49.910	-	-	-	-	-
96.896.990-0	Hortifrut S.A.	Chile	18,25180%	2.209.131	33.678.032	33.802.779	31.898.111	19.302.761	57.546.215	45.736.363	3.144.020	-
76.036.865-2	FIP Marbella	Chile	11,50000%	780.910	2.742.801	17.394.138	1.091.298	1.832.502	661.245	536.106	-	-
-	Utilidad no realizada	Chile	-	(33.195)	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversión				41.108.366								(3.236.341)

Inversiones en asociadas con patrimonio negativo

Rut	Sociedad	País de origen	Participación %	Costo de Inversión M\$	Activos corrientes M\$	Activos no corrientes M\$	Pasivos corrientes M\$	Pasivos no corrientes M\$	Ingresos ordinarios M\$	Gastos ordinarios M\$	Resultado M\$	Participación en resultado M\$
76.896.290-1	Arteco S.A.	Chile	50,00000%	(564.786)	3.583	2.067.620	316.608	3.314.477	-	-	(1.344.580)	(672.290)
76.838.060-0	Inmob. San Pedro S.A.	Chile	10,00000%	(2.510)	11.874	-	36.971	-	-	-	1.179	118
76.919.650-1	Marbella Chile S.A.	Chile	11,50000%	(3.686)	6.103	313.844	140.634	213.392	4.944	-	2.025	233
Provisiones				(570.982)								(671.939)

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 8 - Inversiones en Asociadas y Otras Provisiones a Largo Plazo (continuación)

El movimiento de las participaciones en Inversiones en asociadas durante el período terminado el 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010 es el siguiente:

Inversión Sociedades	Saldo al 01.01.2011 M\$	Participación en ganancia o perdida M\$	Otros movimientos M\$	Aportes M\$	Dividendos M\$	Saldo al 31.12.2011 M\$
Elecmetal S.A.	31.236.084	4.529.349	(83.829)	8.232.158	(2.488.883)	41.424.879
Quemchi S.A.	12.285.889	(5.708.585)	761.131	-	-	7.338.874
Cristalerías de Chile S.A	36.650	3.286	(198)	-	(1.897)	37.841
Inmob. Santo domingo S.A.	1.936.655	(5.333)	667	-	-	1.931.989
FIP Florida Plaza	578.802	(48.771)	-	-	-	530.031
FIP Alto Alameda	462.120	(84.017)	-	-	-	378.101
Inmob. Valle del sol S.A.	346.944	-	-	-	-	346.944
Hortifrut S.A.	2.240.060	1.037.425	388.165	-	(528.956)	3.136.695
FIP Marbella	807.088	-	-	134.731	-	941.819
Distribuidora Betica S.A.	-	-	-	-	-	-
UNR	(33.195)	-	-	-	-	(33.195)
Total	49.897.097	(276.646)	(1.065.936)	8.366.889	(3.019.736)	56.033.539

Inversión Sociedades

Arteco S.A.	(307.600)	10.939
Inmob. San Pedro S.A.	(2.510)	-
Marbella Chile S.A.	(3.316)	5.881
Total	(313.426)	16.820

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 8 - Inversiones en Asociadas y Otras Provisiones a Largo Plazo (continuación)

Inversión Sociedades	Saldo al 01.01.2010 M\$	Participación en ganancia o perdida M\$	Otros movimientos M\$	Aportes M\$	Dividendos M\$	Saldo al 31.12.2010 M\$
Elecmetal S.A.	28.193.256	7.930.401	(604.576)	2.743.588	(7.026.585)	31.236.084
Quemchi S.A.	6.480.625	1.767.179	1.276.140	3.286.286	(524.341)	12.285.889
Cristalerías de Chile S.A	37.766	11.966	(13.082)	-	-	36.650
Inmob. Santo domingo S.A.	1.941.513	(4.858)	-	-	-	1.936.655
FIP Florida Plaza	631.515	(52.713)	-	-	-	578.802
FIP Alto Alameda	519.901	(57.781)	-	-	-	462.120
Inmob. Valle del sol S.A.	346.944	-	-	-	-	346.944
Hortifrut S.A.	2.209.131	295.810	(92.636)	-	(172.245)	2.240.060
FIP Marbella	780.910	-	-	26.178	-	807.088
UNR	(33.195)	-	-	-	-	(33.195)
Total	41.108.366	9.890.004	565.846	6.056.052	(7.723.171)	49.897.097
Inversión Sociedades						
Arteco S.A.	(564.786)	256.666	520	-	-	(307.600)
Inmob. San Pedro S.A.	(2.510)	-	-	-	-	(2.510)
Marbella Chile S.A.	(3.686)	370	-	-	-	(3.316)
Total	(570.982)	257.036	520	-	-	(313.426)

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 9 - Activos Intangibles Distintos de la Plusvalia

Dentro de este rubro, se clasifican los siguientes conceptos:

Concepto	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
Marcas comerciales (a)	1.166.229	1.046.229	1.046.229
Derechos de agua (b)	1.064.120	1.064.120	1.064.120
Otros intangibles (c)	940.990	1.334.316	1.445.807
Total	3.171.339	3.444.665	3.556.156

a) Marcas comerciales

Al 31.12.2011

Marca comercial	01.01.2011	Adiciones	Deterioro	31.12.2011
	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasqualini	706.568	-	-	706.568
Gaudi	-	120.000	-	120.000
Santiago y Olive & Cgo.	94.451	-	-	94.451
Norseg	172.500	-	-	172.500
Calpany	72.710	-	-	72.710
Total	1.046.229	120.000	-	1.166.229

Al 31.12.2010

Marca comercial	01.01.2010	Adiciones	Deterioro	31.12.2010
	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasqualini	706.568	-	-	706.568
Norseg	172.500	-	-	172.500
Calpany	72.710	-	-	72.710
Santiago y Olive & Cgo.	94.451	-	-	94.451
Total	1.046.229	-	-	1.046.229

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 9 - Activos Intangibles Distintos de la Plusvalía (continuación)

De acuerdo con las estimaciones de deterioro realizados por la administración, al cierre del periodo terminado el 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010 no se han identificados indicios de deterioro sobre las marcas comerciales.

b) Derechos de agua

31.12.2011

Descripción / Has	Sociedad	01.01.2011 M\$	Adiciones M\$	Deterioro M\$	31.12.2011 M\$
Las Cadenas (207,8 Hs/Seg)	Olivos del Sur S.A.	83.120	-	-	83.120
Canal San José (654 Lts/Seg)	Olivos del Sur S.A.	981.000	-	-	981.000
Total		1.064.120	-	-	1.064.120

31.12.2010

Descripción / Has	Sociedad	01.01.2010 M\$	Adiciones M\$	Deterioro M\$	31.12.2010 M\$
Las Cadenas (207,8 Hs/Seg)	Olivos del Sur S.A.	83.120	-	-	83.120
Canal San José (654 Lts/Seg)	Olivos del Sur S.A.	981.000	-	-	981.000
Total		1.064.120	-	-	1.064.120

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 9 - Activos Intangibles Distintos de la Plusvalía (continuación)

c) Otros intangibles

Los Intangibles se valorizan según lo descrito en Nota 2 h iv), y su detalle es el siguiente:

Concepto	Al 31 de diciembre de 2011			
	Intangible bruto	Amortización acumulada	Diferencia de conversión	Intangible neto
	M\$	M\$	M\$	M\$
Licencias	1.417.633	(764.935)	(52.359)	600.339
Software	1.692.179	(1.350.427)	(1.101)	340.651
Total	3.109.812	(2.115.362)	(53.460)	940.990

Concepto	Al 31 de diciembre de 2010			
	Intangible bruto	Amortización acumulada	Diferencia de conversión	Intangible neto
	M\$	M\$	M\$	M\$
Gastos pagados por anticipado	1.619.952	(1.098.942)	(79.215)	441.795
Licencias	1.417.633	(645.905)	(164.561)	607.167
Software	1.445.988	(1.152.834)	(7.800)	285.354
Total	4.483.573	(2.897.681)	(251.576)	1.334.316

Concepto	Al 01 de enero del 2010			
	Intangible bruto	Amortización acumulada	Diferencia de conversión	Intangible Neto
	M\$	M\$	M\$	M\$
Gastos pagados por anticipado	1.366.681	(925.216)	(36.821)	404.644
Licencias	1.417.633	(572.752)	(88.621)	756.260
Software	1.308.146	(1.021.833)	(1.410)	284.903
Total	4.092.460	(2.519.801)	(126.852)	1.445.807

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 9 - Activos Intangibles Distintos de la Plusvalía (continuación)

Los movimientos de activos intangibles para el período terminado el 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero de 2010 son los siguientes:

Al 31 de diciembre de 2011

Activo	Saldo Inicial 01.01.2011	Adiciones	Amortización	Otros incrementos (decrementos)	Subtotal Movimientos	Saldo final 31.12.2011
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Gastos pagados por anticipado	441.795	-	-	(441.795)	-	-
Marcas Comerciales	1.046.229	120.000	-	-	-	1.166.229
Derechos de agua	1.064.120	-	-	-	-	1.064.120
Licencias	607.167	-	-	-	-	600.339
Software	285.354	-	-	-	-	340.651
	3.444.665	120.000	-	(441.795)	-	3.171.339

Al 31 de diciembre de 2010

Activo	Saldo Inicial 01.01.2010	Adiciones	Amortización	Otros incrementos (decrementos)	Subtotal Movimientos	Saldo final 31.12.2010
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Gastos pagados por anticipado	404.644	253.272	(173.726)	(42.395)	37.151	441.795
Marcas Comerciales	1.046.229	-	-	-	-	1.046.229
Derechos de agua	1.064.120	-	-	-	-	1.064.120
Licencias	756.260	-	(73.154)	(75.939)	(149.093)	607.167
Software	284.903	137.842	(131.002)	(6.389)	451	285.354
	3.556.156	391.114	(377.882)	(124.723)	(111.491)	3.444.665

- La amortización del ejercicio de estos ítems, se presenta en el rubro “Gastos de administración” en el Estado de resultados integrales por función.
- La columna otros incrementos (decrementos) incluye las variaciones por conversión de las partidas de las filiales del exterior.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 10 - Plusvalía

La plusvalía al 31 de diciembre de 2011, ascendente a M\$ 5.100.253 determinado de acuerdo a los criterios descritos en Nota 2 j i), fue generado principalmente en la adquisición por parte de la filial Forus S.A. del 100% de las operaciones de Azacalzados S.A. y Azaleia, durante enero del año 2007.

El movimiento de plusvalía para el período terminado el 31 de diciembre de 2011 y diciembre de 2010 es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2011

Rut	Sociedad	01.01.2011 M\$	Deterioro M\$	Otros M\$	31.12.2011 M\$
90.320.000-6	Elecmetal S.A.	-	-	3.788.116	3.788.116
Extranjero	Azacalzados S.A.	1.034.939	-	-	1.034.939
Extranjero	Uruforus S.A.	28.809	-	-	28.809
Extranjero	Almacenes Pucón S.A.	249.784	(36.627)	35.232	248.389
Total		1.313.532	(36.627)	3.823.348	5.100.253

Al 31 de diciembre de 2010

Rut	Sociedad	01.01.2010 M\$	Deterioro M\$	Otros M\$	31.12.2010 M\$
Extranjero	Azacalzados S.A.	1.216.529	(181.590)	-	1.034.939
Extranjero	Uruforus S.A.	28.809	-	-	28.809
Extranjero	Almacenes Pucón S.A.	299.767	(37.578)	(12.405)	249.784
Total		1.545.105	(219.168)	(12.405)	1.313.532

Al 01 de enero de 2010

Rut	Sociedad	01.01.2009 M\$	Deterioro M\$	Otros M\$	31.12.2009 M\$
Extranjero	Azacalzados S.A.	1.418.061	(201.532)	-	1.216.529
Extranjero	Uruforus S.A.	28.809	-	-	28.809
Extranjero	Almacenes Pucón S.A.	388.796	-	(89.029)	299.767
Total		1.835.666	(201.532)	(89.029)	1.545.105

Al 31 de diciembre de 2010, la filial indirecta Forus S.A. ha reconocido pérdidas por deterioro en plusvalía de Azacalzados S.A. y Almacenes Pucón S.A., como resultados de los test de deterioro efectuados por la Administración, los cuales se basan en estimaciones de flujos de caja y proyecciones futuras de crecimiento y ventas. Estas pérdidas por concepto de deterioro han sido presentadas en el rubro “Gastos de administración” en el estado de resultados integrales.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 11 - Propiedades, Plantas y Equipos

- a) La composición para los períodos terminados el 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1° de enero de 2010 de las partidas que integran este rubro y su correspondiente depreciación acumulada es la siguiente:

Concepto	31.12.2011			31.12.2010			01.01.2010
	Activo fijo bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Activo fijo neto M\$	Activo fijo bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Activo fijo neto M\$	Activo fijo neto M\$
Construcción en curso	115.504	-	115.504	4.768.453	-	4.768.453	1.300.497
Terrenos	9.144.665	-	9.144.665	8.518.894	-	8.518.894	7.807.330
Edificios	13.250.641	(1.827.404)	11.423.237	5.928.460	(1.118.943)	4.809.517	5.054.767
Planta y equipos	1.473.220	(112.752)	1.360.468	5.957.612	(4.420.058)	1.537.554	1.415.857
Obras de riego	4.795.130	(3.501.103)	1.294.027	1.434.696	(92.259)	1.342.437	972.681
Equipamiento de tecnología de la información	2.127.960	(1.648.396)	479.564	1.863.255	(1.472.106)	391.149	356.078
Activos en Leasing	2.594.995	(71.550)	2.523.445	2.594.995	(45.575)	2.549.420	4.071.252
Instalaciones fijas y accesorios	1.612.999	(972.916)	640.083	1.359.728	(725.924)	633.804	811.333
Vehículos de motor	215.469	(98.079)	117.390	171.948	(80.853)	91.095	84.664
Mejoras de bienes arrendados (*)	18.484.231	(9.821.274)	8.662.957	14.249.720	(7.288.414)	6.961.306	5.113.113
Muebles y otros	2.670.196	(1.784.024)	886.172	2.773.864	(1.723.690)	1.050.174	359.886
Total	56.485.010	(19.837.498)	36.647.512	49.621.625	(16.967.822)	32.653.803	27.347.458

- (*) Bajo este ítem se incluyen las mejoras o remodelaciones efectuadas por la filial indirecta Forus S.A. en los locales arrendados (tiendas) como parte habitual de sus negocios y operaciones.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 11 - Propiedades, Planta y Equipo (continuación)

b) Los movimientos para el período terminado el 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010 de las partidas que integran el rubro son los siguientes:

Movimientos	Construcciones en curso M\$	Terrenos M\$	Edificios M\$	Obras de riego M\$	Planta y equipos M\$	Equipamientos de TI M\$	Activos en leasing M\$	Instalaciones fijas y accesorios M\$	Vehículos de motor M\$	Mejoras de bienes arrendados M\$	Muebles y otros M\$
Saldo al 01.01.2011	4.768.453	8.518.894	4.809.517	1.342.437	1.537.554	391.149	2.549.420	633.804	91.095	6.961.306	1.050.174
Adiciones	2.166.986	561.312	314.141	38.524	370.795	252.027		259.567	69.899	4.451.630	420.214
Retiros						(9.166)		(17.717)	(28.630)	(48.213)	(6.690)
Gastos por depreciación	-	-	(708.461)	(20.493)	(570.119)	(176.290)	(25.975)	(246.992)	(17.226)	(2.532.860)	(286.980)
Pérdida por deterioro reconocida en el estado de resultados	-	-				(563)				(145.294)	(15.951)
Otros incrementos (decrementos) por cambios de moneda extranjera	(16.749)	64.459	430.953	-	-	5.376		12.859	2.252	85.619	(342.787)
Otros incrementos (decrementos)	(6.803.186)		6.577.087		(44.203)	17.031	-	(1.438)	-	(109.231)	68.192
Cambios totales	(4.652.949)	625.771	6.613.720	18.031	(243.527)	88.415	(25.975)	6.279	26.295	1.701.651	(164.002)
Saldo al 31.12.2011	115.504	9.144.665	11.423.237	1.360.468	1.294.027	479.564	2.523.445	640.083	117.390	8.662.957	886.172

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 11 - Propiedades, Planta y Equipo (continuación)

b) Los movimientos para el período terminado el 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010 de las partidas que integran el rubro son los siguientes:

Movimientos	Construcciones en curso M\$	Terrenos M\$	Edificios M\$	Obras de riego M\$	Planta y equipos M\$	Equipamientos de TI M\$	Activos en leasing M\$	Instalaciones fijas y accesorios M\$	Vehículos de motor M\$	Mejoras de bienes arrendados M\$	Muebles y otros M\$
Saldo al 01.01.2010	1.300.497	7.807.330	5.054.767	972.681	1.415.857	356.078	4.071.252	811.333	84.664	5.113.113	359.886
Adiciones	3.583.278	648.520	225.341	397.738	621.060	264.734		768.235	28.508	3.459.666	354.833
Retiros	-		(3.008)		(12.902)	(8.063)		2.779		(275.162)	(55.807)
Gastos por depreciación	-	-	(341.354)	(27.982)	(146.461)	(220.596)	(21.981)	(340.628)	(22.077)	(1.290.287)	(211.931)
Pérdida por deterioro reconocida en el estado de resultados	-	-	(184.688)	-	(340.000)	-	-	(56.450)	-	(46.024)	-
Otros incrementos (decrementos) por cambios de moneda extranjera	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
Otros incrementos (decrementos)	(115.322)	31.044	58.459	-	-	(1.004)	(1.499.852)	(551.465)	-	-	603.193
Cambios totales	3.467.956	779.564	(245.250)	369.756	121.697	35.071	(1.521.833)	(177.529)	6.431	1.848.193	690.288
Saldos al 31.12.2010	4.768.453	8.486.894	4.809.517	1.342.437	1.537.554	391.149	2.549.419	633.804	91.095	6.961.306	1.050.174

(*) Cifras se presentan netas de su depreciación acumulada.

Al 31 de diciembre de 2010, la filial indirecta Forus S.A. ha reconocido pérdidas por deterioro en propiedades, plantas y equipos, debido al cierre de las instalaciones del centro de distribución “Huechuraba”, con motivo de la apertura del nuevo centro de distribución ubicado en la comuna de Maipú, además de la disminución del uso de maquinarias utilizadas en el proceso productivo, debido al incremento en los volúmenes de importación. Estas pérdidas por concepto de deterioro han sido presentadas en el rubro “Gastos de administración” en el estado de resultados integrales.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 12 - Activos Biológicos

La composición de los activos biológicos al 31 diciembre de 2011 y 31 de diciembre y el 1 de enero de 2010 es la siguiente:

31 de diciembre de 2011

Cuadro activos biológicos	Producto agrícola M\$	Olivos en formación M\$	Olivos en producción M\$	Total M\$
Saldo al 01.01.2011	763.258	1.141.646	6.359.289	8.264.193
Aumento por adquisiciones	1.557.958	880.825	811.093	3.249.876
Productos agrícolas pasados a producción	(1.511.036)			(1.511.036)
Depreciaciones	-	(11.697)	(266.431)	(278.128)
Saldo final 31.12.2011	810.180	2.010.774	6.903.951	9.724.905
Corrientes	810.180			810.180
No corrientes		2.010.774	6.903.951	8.914.725

31 de diciembre de 2010

Cuadro activos biológicos	Producto agrícola M\$	Olivos en formación M\$	Olivos en producción M\$	Total M\$
Saldo al 01.01.2010	607.765	776.608	6.455.190	7.839.563
Aumento por adquisiciones	1.246.845	365.038	214.318	1.826.201
Productos agrícolas pasados a producción	(1.091.352)	-	-	(1.091.352)
Depreciaciones	-	-	(310.219)	(310.219)
Saldo final 31.12.2010	763.258	1.141.646	6.359.289	8.264.193
Corrientes	763.258	-	-	763.258
No corrientes	-	1.141.646	6.359.289	7.500.935

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 13 - Impuestos a las Ganancias

a) Provisión impuesto renta

La presentación en el estado de situación financiera se ha efectuado considerando la posición activa o pasiva de los impuestos por recuperar o pagar de acuerdo a la jurisdicción de cada sociedad, según se muestra a continuación:

a.1) Impuestos por recuperar

	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
Provisión impuesto primera categoría	(591.918)	(183.211)	(1.391.561)
Menos:			
Pagos provisionales mensuales (P.P.M.)	875.709	732.198	2.904.187
Gastos de capacitación	-	-	85.165
Crédito activo fijo	-	-	9.372
Otros créditos/(débitos)	550.609	627.054	(160.055)
Impuesto por recuperar	<u>834.400</u>	<u>1.176.041</u>	<u>1.447.108</u>

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 13 - Impuestos a las Ganancias (continuación)

a) Provisión impuesto renta (continuación)

a.2) Impuestos por pagar

	31.12.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Provisión impuesto Filiales	(7.285.985)	(3.157.141)
Menos:		
Pagos provisionales mensuales (P.P.M.)	3.926.725	1.807.043
Gastos de Capacitación	107.954	95.100
Crédito Activo fijo	11.349	17.995
Otros Créditos	66.992	12.033
Impuesto por pagar	<u>(3.172.965)</u>	<u>(1.224.970)</u>

Costanera S.A.C.I. no ha efectuado provisión para impuesto a las ganancias, por presentar renta líquida negativa al 31 de diciembre de 2011 de (M\$ 2.889.486), con excepción de la filial Forus S.A. que ha constituido el importe de impuesto sobre las ganancias a pagar, conforme a las disposiciones legales vigentes.

- a.1) Al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, la filial Inversiones Costanera Ltda. no constituyó provisión por concepto de impuesto a la renta por presentar una renta líquida negativa de M\$ 168.666 (M\$ 810.944 al 31 de diciembre de 2010).
- a.2) Al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, la filial Inmobiliaria Costanera S.A. no constituyó provisión por concepto de impuesto a la renta por presentar una renta líquida negativa de M\$ 107.670 (M\$ 709 al 31 de diciembre de 2010).
- a.3) Al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, la filial Agrícola Costanera S.A. no constituyó provisión por concepto de impuesto a la renta por presentar una renta líquida negativa de M\$ xx66.578 (M\$ 27.777 al 31 de diciembre de 2010).
- a.4) Al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, la filial Inversiones Accionarias Ltda. no constituyó provisión por concepto de impuesto a la renta por presentar renta líquida negativa de M\$ xx11.701 (M\$ 51.345 al 31 diciembre de 2010).

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 13 - Impuestos a las ganancias (continuación)

b) Fondo utilidades tributarias

La Sociedad Matriz presenta un fondo de utilidades tributarias susceptibles de distribuir al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 01 de enero de 2010, según el siguiente detalle:

	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
Crédito 20,0%	111.702	-	-
Crédito 17,0%	6.625.629	6.009.996	2.178.693
Crédito 16,5%	1.310.942	1.249.619	1.096.037
Crédito 16,0%	1.632.178	1.550.055	1.272.699
Crédito 15,0%	32.003.268	29.596.552	28.252.799
Crédito 10,0%	1.268.187	1.215.019	1.025.265
Sin crédito	3.526.552	2.777.803	1.687.458
Total	<u>46.478.458</u>	<u>42.399.044</u>	<u>35.512.951</u>

c) Conciliación impuesto renta

Al 31 de diciembre de 2011 la conciliación del gasto por impuestos a partir del resultado financiero antes de impuestos es la siguiente:

	2011	
	Monto	Tasa de impuesto
	M\$	%
Chile:		
Resultado antes de impuesto por la tasa impositiva legal de Chile	5.624.190	20,00%
Revalorización capital propio	(534.944)	(1,90%)
Utilidad neta en inversión en asociadas	(138.713)	(0,49%)
Otras diferencias permanentes	22.484	0,08%
Otros incrementos (decrementos)	1.539.686	5,48%
Total ajuste a la tasa impositiva legal	<u>6.512.703</u>	
Tasa efectiva	<u>23,16%</u>	

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 13 - Impuestos a las Ganancias (continuación)

c) Impuestos diferidos

Al 31 de diciembre 2011 ,diciembre de 2010 y al 1 de enero de 2010, el detalle de los saldos de impuestos diferidos, son los siguientes:

Concepto	31.12.2011		31.12.2010		01.01.2010	
	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo	Activo	Pasivo
	diferido	diferido	diferido	diferido	diferido	diferido
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
Diferencias temporarias						
Provisión vacaciones	219.176	-	196.468	-	137.810	-
Provisión finiquitos	22.966	-	24.945	-	7.797	-
Provisión incobrables	253.458	-	214.007	-	150.953	-
Provisión obsolescencia	167.236	-	67.447	-	97.705	-
Valorización de acciones	108.210	-	113.997	-	99.730	-
Gratificaciones	376	-	1.947	-	702	-
Utilidades no realizadas	-	-	-	-	521	-
Activos fijos	93.832	19.825	10.656	17.879	78.383	168.852
Intangibles	314.804	93.821	-	93.821	-	146.675
Obligaciones por leasing	344.593	-	343.946	-	341.932	-
Derechos de llave	-	-	-	-	16.256	-
Deterioro financiero activos fijos	336.580	-	286.514	-	49.231	-
Gastos activados	139.659	-	51.117	-	4.581	-
Diferencia valorización terrenos	-	280.089	-	153.802	-	423.885
Diferencia revalorización derechos de agua	-	-	-	-	-	99.161
Activos en leasing	-	408.563	-	398.890	-	446.407
Derechos de marcas	-	310.726	-	315.711	-	374.193
Diferencia valor existencias	585.281	513.645	19.667	325.331	-	93.656
Pérdida tributaria de arrastre	445.284	-	445.324	-	922.702	-
Total	3.031.455	1.626.669	1.776.035	1.305.434	1.908.303	1.752.829

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 14 - Otros activos financieros no corrientes

Al 31 de diciembre 2011, diciembre de 2010 y al 1 de enero de 2010, el detalle de los saldos son los siguientes:

Concepto	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
Compra Corpora Tres Montes	29.098.958	-	-
Otros	344.757	342.097	4.571
Total	<u>29.443.715</u>	<u>342.097</u>	<u>4.571</u>

Con fecha 12 de abril de 2011 La Sociedad se acordó aprobar la contratación de un crédito bancario a tres años plazo, en el Banco Security, destinado a financiar la compra, por parte de la filial, Inversiones Costanera Limitada, de un paquete accionario ascendente al 13,79% del capital de la empresa Tresmontes Lucchetti S.A.,

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 15 - Instrumentos Financieros Derivados

Al 31 de diciembre de 2011 , 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010, la Sociedad y sus filiales han suscrito contratos de cobertura de riesgo financiero por tipo de cambio, para cubrir su exposición a las variaciones de tipo de cambio dólar norteamericano (US\$), originadas en sus operaciones de importación de mercaderías y obligaciones bancarias.

El detalle de las operaciones de derivados vigentes es el siguiente:

31.12.2011

Descripción de los contratos								Efecto en resultado
Tipo de derivado	Tipo de contrato	Valor del Contrato US\$	Plazo de vencimiento	Ítem específico	Posición compra/ venta	Partida o transacción protegida Nombre	Monto M\$	Realizado (cargo) /abono M\$
FR	CI	1.000.000	28-02-2012	Dólar	C	Obligaciones con bancos	519.200	(13.142)
FR	CI	2.000.000	15-02-2012	Dólar	C	Obligaciones con bancos	1.038.400	(26.238)
FR	CI	1.000.000	28-02-2012	Dólar	C	Obligaciones con bancos	519.200	(13.010)
FR	CI	2.000.000	15-02-2012	Dólar	C	Obligaciones con bancos	1.038.400	(38.362)
FR	CI	2.000.000	15-02-2012	Dólar	C	Obligaciones con bancos	1.038.400	(38.573)
FR	CI	2.000.000	30-01-2012	Dólar	C	Obligaciones con bancos	1.038.400	(39.567)
FR	CI	1.000.000	28-02-2012	Dólar	C	Obligaciones con bancos	519.200	(19.951)

31.12.2010

Descripción de los contratos								Efecto en resultado
Tipo de derivado	Tipo de contrato	Valor del contrato US\$	Plazo de vencimiento	Ítem específico	Posición compra/ venta	Partida o transacción protegida Nombre	Monto M\$	realizado (cargo) /abono M\$
FR	CI	6.145.293	07-01-2011	UF	V	Depositos a plazo en UF	6.145.293	87.360
FR	CI	1.872.010	07-01-2011	Dolar	C	Obligaciones con bancos	5.797.373	(264.964)
FR	CI	4.157.697	26-08-2011	Dolar	C	Obligaciones con bancos	2.116.268	(170.424)
FR	CI	1.021.900	11-02-2011	Dólar	C	Obligaciones con bancos	1.021.900	(85.420)
FR	CI	1.019.600	13-01-2011	Dólar	C	Obligaciones con bancos	1.019.600	(83.609)

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 15 - Instrumentos Financieros Derivados (continuación)

01.01.2010

Tipo de derivado	Tipo de contrato	Descripción de los contratos						Valor de la partida M\$	Efecto en resultado Realizado (cargo) /abono M\$
		Valor del contrato US\$	Plazo de vencimiento	Ítem específico	Posición compra/ venta	Partida o transacción protegida Nombre	Monto M\$		
FR	CCPE	2.000.000	28-Ene-10	Dólar	C	Pasivos Bancarios	1.256.500	1.256.500	(239.790)
FR	CCPE	(2.000.000)	28-Ene-10	Dólar	V	Pasivos Bancarios	(1.196.800)	1.196.800	186.412
FR	CCPE	2.000.000	04-Ene-10	Dólar	C	Pasivos Bancarios	1.268.700	1.268.700	(254.392)
FR	CCPE	2.000.000	04-Feb-10	Dólar	C	Pasivos Bancarios	1.242.600	1.242.600	(227.334)
FR	CCPE	2.000.000	10-Feb-10	Dólar	C	Pasivos Bancarios	1.222.540	1.222.540	(207.085)
FR	CCPE	2.000.000	11-Feb-10	Dólar	C	Pasivos Bancarios	1.205.940	1.205.940	(191.544)
FR	CCPE	2.000.000	11-Feb-10	Dólar	C	Pasivos Bancarios	1.178.740	1.178.740	(165.385)
FR	CCPE	1.000.000	15-Feb-10	Dólar	C	Pasivos Bancarios	594.270	594.270	(85.786)
FR	CCPE	1.000.000	16-Feb-10	Dólar	C	Pasivos Bancarios	598.770	598.770	(89.808)
FR	CCPE	2.000.000	21-Ene-10	Dólar	C	Pasivos Bancarios	1.057.000	1.057.000	(43.633)
FR	CCPE	(2.000.000)	04-Ene-10	Dólar	V	Pasivos Bancarios	(1.085.700)	1.085.700	71.400
FR	CCPE	(2.000.000)	04-Feb-10	Dólar	V	Pasivos Bancarios	(1.095.220)	1.095.220	80.115
FR	CCPE	(2.000.000)	10-Feb-10	Dólar	V	Pasivos Bancarios	(1.110.220)	1.110.220	94.676
FR	CCPE	(2.000.000)	11-Feb-10	Dólar	V	Pasivos Bancarios	(1.108.740)	1.108.740	95.017
FR	CCPE	(2.000.000)	12-Feb-10	Dólar	V	Pasivos Bancarios	(1.108.740)	1.108.740	95.700
FR	CCPE	(720.000)	04-Ene-10	Dólar	V	Inversión	(720.000)	720.000	72
FR	CCPE	(350.000)	05-Ene-10	Dólar	V	Inversión	(172.708)	172.708	(4.778)
FR	CCPE	(1.000.000)	05-Ene-10	Dólar	V	Inversión	(496.630)	496.630	(10.470)
FR	CCPE	(2.500.110)	05-Ene-10	Dólar	V	Inversión	(1.243.929)	1.243.929	(23.876)
FR	CCPE	(4.350.110)	05-Mar-10	Dólar	V	Inversión	2.196.371	2.196.371	(9.570)
FR	CCPE	(500.000)	07-Ene-10	Dólar	V	Inversión	276.150	276.150	22.600
FR	CCPE	500.000	07-Ene-10	Dólar	C	Inversión	253.550	253.550	-
FR	CCPE	3.850.110	05-Ene-10	Dólar	C	Inversión	1.952.390	1.952.390	-

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 16 - Cuentas por Cobrar y Pagar a Entidades Relacionadas

Los saldos por cobrar y pagar a entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010, se resumen a continuación:

a) Documentos y cuentas por cobrar

Rut	Sociedad	País	Moneda	Naturaleza de la relación	Corrientes			No Corrientes		
					31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
76.919.650-1	Marbella Chile S.A.	Chile	Pesos	Accionista filial	125.225	344.004	-	-	-	-
96.640.360-8	Quemchi S.A.	Chile	Pesos	Director común	-	524.341	-	-	-	-
78.627.460-5	Ase. Inv. Santa Francisca Ltda.	Chile	Pesos	Director común	-	-	-	200.920	620.248	896.497
96.975.470-3	Trends S.A.	Chile	Pesos	Director común	-	-	-	102.221	673.472	1.011.040
	Inversions Birmingham	Chile	Pesos	Accionista filial	84.051			-	-	
	Hortifrut S.A.	Chile	Pesos	Director común	176.563			-	-	
90.320.000-6	Elecmetal S.A.	Chile	Pesos	Director común	1.042.922	111.135	93.027	-	-	-
96.943.310-9	Vistas de Idahue S.A.	Chile	Pesos	Accionista común	-	-	67.437	-	-	-
79.598.270-1	Soc. Agr. Inv. Otoñal Ltda.	Chile	Pesos	Director común	-	2.577.988	1.969.969	-	-	-
96.966.360-0	Inmobiliaria Cinco S.A.	Chile	Pesos	Accionista común	-	-	10.106	-	-	-
99.579.700-3	Marina Sporting S.A.	Chile	Pesos	Accionista común	-	-	56.708	-	-	-
96.778.370-6	Inmob. Santo Domingo S.A.	Chile	Pesos	Accionista común	215.478	204.223	191.949	-	-	-
76.838.060-0	Inmob. San Pedro S.A.	Chile	Pesos	Accionista común	18.486	18.486	18.426	-	-	-
76.896.290-1	Arteco S.A.	Chile	Pesos	Director común	2.514.329	2.013.098	1.196.936	-	-	-
99.586.500-9	ECSA Viviendas Económicas	Chile	Pesos	Director común	412.835	412.835	412.824	-	-	-
76.852.480-7	Inmob. Costa Golf S.A.	Chile	Pesos	Director común	-	3.842	52.730	-	-	-
76.032.882-0	Vicsa Safety S.A.	Chile	Pesos	Accionista filial	-	-	189.505	-	-	-
Total					4.589.889	6.209.952	4.259.617	303.141	1.293.720	1.907.537

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 16 - Cuentas por Cobrar y Pagar a Entidades Relacionadas (continuación)

b) Documentos y cuentas por pagar

Rut	Sociedad	Pais	Moneda	Naturaleza de la relación	Corrientes			No Corrientes		
					31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
79.724.490-2	Comercial Antilhue Ltda.	Chile	Pesos	Director común	19.151	19.151	19.149	-	-	-
78.627.460-5	Ases.e Inv.Sta Francisca Ltda.	Chile	Pesos	Director común	-	-	-	254.282	253.790	-
96.845.110-3	Inmob. Valle del Sol S.A.	Chile	Pesos	Director común	382.856	382.856	382.856	-	-	-
79.598.270-1	Soc. Agr. Inv. Otoñal Ltda.	Chile	Pesos	Director común	-	-	-	-	-	974.177
Total					402.007	402.007	402.005	254.282	253.790	974.177

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 16 - Cuentas por Cobrar y Pagar a Entidades Relacionadas (continuación)

c) Remuneraciones y beneficios recibidos por el personal clave de la Sociedad

El número de ejecutivos considerados como personal clave de la Sociedad Matriz es de 10 personas, y se componen de la siguiente forma:

Cargo	Nº de ejecutivos		
	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
Directores Sociedad Matriz	6	6	6
Alta administración	4	4	4
Total	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>10</u>

A continuación se presenta la compensación percibida por personal definido como clave al 31 de diciembre de 2011 y 2010.

	31.12.2011	31.12.2010
	M\$	M\$
Directorio	19.445	18.122
Ejecutivos	198.778	160.188
Total	<u>218.223</u>	<u>178.310</u>

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 16 - Cuentas por Cobrar y Pagar a Entidades Relacionadas (continuación)

d) Remuneraciones y beneficios recibidos por el Directorio de la Sociedad

Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2011 la Sociedad Matriz no ha efectuado pagos a los Directores por concepto de dietas y remuneraciones.

i) Gastos del Directorio

El Directorio de Costanera S.A.C.I. no incurrió en gastos en asesorías de ningún tipo durante el período terminado el 31 de diciembre de 2011.

ii) Plan de incentivo para gerentes y principales ejecutivos

Costanera S.A.C.I. mantiene para sus gerentes y principales ejecutivos un plan de bonos anuales, que se estructura por cumplimiento de objetivos generales de acuerdo a los resultados de la Sociedad y aprobación individual por aporte a los resultados de la Sociedad. Los montos de los bonos se definen en un determinado número de salarios líquidos mensuales.

iii) Indemnización por años de servicio

Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2011, no hubo desembolsos relacionados con indemnización por años de servicio a ejecutivos.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 16 - Cuentas por Cobrar y Pagar a Entidades Relacionadas (continuación)

e) Transacciones

Las principales transacciones con partes relacionadas efectuadas durante el período terminado el 31 de diciembre de 2011 y ejercicio 2010 son las siguientes:

Sociedad	Rut	Naturaleza de la relación	País	Moneda	Descripción de la Transacción	31.12.2011	
						Monto M\$	Efecto en Resultados (cargo)/Abono M\$
Ase. e Inv.Sta Fca Ltda.	78.627.460-5	Director Común	Chile	Pesos	Devolucion Cuenta Corriente	-	
Soc. Agr.Otoñal Ltda.	79.598.270-1	Director Común	Chile	Pesos	Traspaso de Fondos	55.358	
Marina Sporting S.A.	99.579.700-3	Accionista Común	Chile	Pesos	Traspaso de Fondos	-	
Inm.Sto Domingo S.A.	96.778.370-6	Accionista Común	Chile	Pesos	Traspaso de Fondos	17.054	
Arteco S.A.	76.896.290-1	Coligada	Chile	Pesos	Traspaso de Fondos	169.750	
Marbella Chile S.A.	76.919.650-1	Coligada	Chile	Pesos	Prestamo Otorgado	-	
Cía. Sudamericana Vapores S.A.	90.160.000-7	Directores comunes	Chile	Pesos	Compra de fletes marítimo	743.827	(743.827)
Cía. Sudamericana Vapores S.A.	90.160.000-7	Directores comunes	Chile	Pesos	Pago cuenta corriente	535.479	
Sud Am.Ag.Aéreas Marítima S.A.	92.048.000-4	Directores comunes	Chile	Pesos	Agenciamiento y serv.de cargas	36.092	(36.092)
Sud Am.Ag.Aéreas Marítima S.A.	92.048.000-4	Directores comunes	Chile	Pesos	Pago cuenta corriente	32.057	
Vicsa Safety S.A.	76.032.882-0	Directores comunes	Chile	Pesos	Venta de mercaderías y otros	-	
Vicsa Safety S.A.	76.032.882-0	Directores comunes	Chile	Pesos	Venta de mercaderías y otros	-	
Norgistics Chile S.A.	76.028.758-K	Directores comunes	Chile	Pesos	Compra de fletes terrestres	273.976	(273.976)
Norgistics Chile S.A.	76.028.758-K	Directores comunes	Chile	Pesos	Pago cuenta corriente	200.233	
Empresas La Polar S.A.	96.874.030-K	Directores comunes	Chile	Pesos	Venta de mercaderías	2.715.929	2.715.929
Empresas La Polar S.A.	96.874.030-K	Directores comunes	Chile	Pesos	Letras por Cobrar	149.858	
Empresas La Polar S.A.	96.874.030-K	Directores comunes	Chile	Pesos	Recepción de fondos	3.401.492	
Empresas La Polar S.A.	96.874.030-K	Directores comunes	Chile	Pesos	Compra de gastos y servicios	5.963	(5.963)
Empresas La Polar S.A.	96.874.030-K	Directores comunes	Chile	Pesos	Pago cuenta corriente	5.963	
Empresa Constr. Tecs S.A.	91.300.000-5	Directores comunes	Chile	Pesos	Compra construcción CD Maipú	1.008.556	
Empresa Constr. Tecs S.A.	91.300.000-5	Directores comunes	Chile	Pesos	Pago cuenta corriente	939.873	
Empresa Constr. Tecs S.A.	91.300.000-5	Directores comunes	Chile	Pesos	Facturas por pagar	660	
Unión Soc. de Empres. Cristianos	70.053.000-0	Directores comunes	Chile	Pesos	Compra de Servicios	4.729	(4.729)

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 16 - Cuentas por Cobrar y Pagar a Entidades Relacionadas (continuación)

f) Términos y condiciones de transacciones con partes relacionadas

- Las transacciones con entidades relacionadas se encuentran efectuadas en condiciones normales de negocio.
- Al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2010, la Sociedad no ha registrado deterioros de cuentas por cobrar con partes relacionadas. Esta evaluación es efectuada al cierre de cada ejercicio, a través de la revisión de la posición financiera de las partes relacionadas, y del mercado en el cual opera ésta. Al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de , la Sociedad no tiene garantías entregadas o recibidas con partes relacionadas.

FORUS S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Proforma

31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009

Nota 17 - Inventarios

Al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010, los inventarios netos, valorizados según lo descrito en Nota 2 m), son los siguientes:

a) Corrientes

	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
Forus S.A. y sus filiales	M\$	M\$	M\$
Materias primas y accesorios	551.872	443.760	436.665
Productos terminados	11.943.907	18.052.423	21.258.807
Productos en proceso	75.190	104.532	66.449
Mercadería en tránsito	24.075.293	8.064.400	4.975.650
Otros inventarios	73.249	85.243	-
Provisión obsolescencia	(979.736)	(716.195)	(763.375)

Agrícola Costanera S.A.

Materias primas	660.731	598.553	73.633
Productos terminados	399.103	93.785	333.697

Inmobiliaria Parque del Sol S.A.

Sector antiguo		-	255.325
Sector intermedio	2.144.863	2.859.064	2.859.064
Lengüeta	-	1.628.700	1.628.700
Derechos Sitio 4 Loteo	293.200	293.200	293.200
Provisión lote 16 Sector intermedio	(1.210.699)	-	-

Parque Costanera S.A.

Locales comerciales y estacionamientos	-	15.703	154.612
--	---	--------	---------

Inmobiliaria Laguna Chica S.A.

Lote A y B	343.263	343.263	343.263
Lote C y Lote N	1.880.737	1.880.737	2.991.085
Total	<u>40.250.973</u>	<u>33.747.168</u>	<u>34.906.775</u>

Las notas adjuntas números 1 al 30 forman parte integral de estos estados financieros consolidados proforma

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 17 - Inventarios (continuación)

b) No corrientes

Al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010, los inventarios netos, valorizados según lo descrito en Nota 2 m), son los siguientes:

Inversiones efectuadas en proyectos inmobiliarios y futuras etapas de Inmobiliaria Parque del Sol S.A. e Inmobiliaria Laguna Chica S.A.:

Concepto	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Parque del Sol S.A., sector intermedio	-	341.302	341.302
Sub-total	-	341.302	341.302
Terrenos y sitios urbanizados	253.789	1.356.517	1.102.727
Urbanización	1.074.150	2.053.915	1.845.131
Electrificación	10.306	193.856	190.605
Agua potable	1.632	136.627	104.251
Gastos financieros – inversión	1.469.935	2.474.680	2.474.680
Contribuciones – inversión	354.908	898.735	779.291
Arquitectura - ingeniería - jardines – otros	321.931	509.748	480.790
Honorarios desarrollo del proyecto	131.658	477.155	477.155
Proyecto loteo	3.236.159	3.391.938	2.360.078
Provisión obras por ejecutar	(158.914)	(1.591.434)	(1.591.434)
Sub-total	6.695.554	9.901.737	8.223.274
Total	6.695.554	10.243.039	8.564.576

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 17 - Inventarios (continuación)

b) No corrientes

Los movimientos de inventarios para el período terminado el 31 de diciembre de 2011 son los siguientes:

Movimientos	Forus S.A. M\$	Olivos del Sur S.A. M\$	Inmobiliaria Costanera S.A. M\$	Total M\$
Saldo inicial al 01.01.2011	26.034.163	692.338	17.263.706	43.990.207
Compras	65.375.423	1.949.465	1.432.224	68.757.112
Ventas	(57.654.078)	(3.093.005)	(8.549.012)	(69.296.095)
Otros incrementos (decrementos)	1.984.267	1.511.036	-	3.495.303
Movimientos, subtotal	9.705.612	367.496	(7.116.788)	2.956.320
Saldo final 31.12.2011	35.739.775	1.059.834	10.146.918	46.946.527

Movimientos	Forus S.A. M\$	Olivos del Sur S.A. M\$	Inmobiliaria Costanera S.A. M\$	Total M\$
Saldo inicial al 01.01.2010	25.974.196	407.330	17.245.604	43.627.130
Compras	54.239.916	345.804	457.803	55.043.523
Ventas	(53.188.655)	(1.048.448)	(439.701)	(54.676.804)
Otros incrementos (decrementos)	(991.294)	987.652	-	(3.642)
Movimientos, subtotal	59.967	285.008	18.102	363.077
Saldo final 31.12.2010	26.034.163	692.338	17.263.706	43.990.207

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 18 - Otros Activos No Financieros No corrientes

El saldo del efectivo de utilización restringida o pignorado al 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010, es el siguiente:

Concepto	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Inventarios no Corrientes (Nota 17 b))	6.695.554	10.243.039	8.564.576
Garantías de arriendo	155.779	155.779	155.779
Total	6.851.333	10.398.818	8.720.355

Nota 19 - Patrimonio

Las variaciones experimentadas por el Patrimonio durante el período terminado el 31 de diciembre 2011 y 31 diciembre de 2010, se detallan en el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto.

Al 31 de diciembre de 2011, el capital pagado de la Sociedad se compone de la siguiente manera:

a) Número de acciones

Serie	Nº acciones suscritas	Nº acciones pagadas	Nº acciones con derecho a voto
Unica	8.775.000	8.775.000	8.775.000
Total	8.775.000	8.775.000	8.775.000

b) Capital

Serie	Capital suscrito M\$	Capital pagado M\$
Unica	6.470.824	6.470.824
Total	6.470.824	6.470.824

Al 31 de diciembre de 2011 no se han producido variaciones en el número de acciones emitidas.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 19 - Patrimonio (continuación)

c) Distribución accionistas

La distribución de los accionistas de la Sociedad Matriz al cierre de los estados financieros, de acuerdo con lo establecido en la Circular N° 792 de la Superintendencia de Valores y Seguros, es la siguiente:

Tipo de accionista	31.12.2011	
	Porcentaje de participación	Número de accionistas
10% o más de participación	92,64%	1
Menos de 10% de participación con inversión igual o superior a U.F. 200	7,36%	1
Total	100,00%	2
Controlador de la Sociedad	92,64%	1

Al 31 de diciembre de 2011, la propiedad de la Sociedad Matriz se distribuye como sigue:

	31.12.2011	
	Porcentaje de participación	Número de acciones
Alfonso Omar Swett Saavedra	92,64%	8.129.000
María Isabel Opazo Herreros	7,36%	646.000
Total	100,00%	8.775.000

d) Dividendos

i) Política de dividendos

Costanera S.A.C.I. no ha establecido una política formal de distribución de dividendos por las utilidades generadas en el ejercicio, quedando esto sujeto a la aprobación de la respectiva Junta Ordinaria de Accionistas.

ii) Dividendos distribuidos

La Sociedad Matriz no ha distribuido dividendos asociados a las utilidades generales durante los años anteriores.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 19 - Patrimonio (continuación)

e) Otras reservas

La composición de las otras reservas al 31 de diciembre de 2011 , 31 de diciembre de 2010 y al 1 de enero de 2010, es la siguiente:

	Saldo al 01.01.2011 M\$	Movimiento neto M\$	Saldo al 31.12.2011 M\$
Otras reservas varias	(308.388)	(18.187.507)	(18.495.895)
Primera adopción IFRS	(1.213.442)	-	(1.213.442)
Reserva de conversión (*)	(318.577)	696.440	377.863
Total	(1.840.407)	(17.491.067)	(19.331.474)

	Saldo al 01.01.2010 M\$	Movimiento neto M\$	Saldo al 31.12.2010 M\$
Otras reservas varias	(37.306)	(271.082)	(308.388)
Primera adopción IFRS	(1.213.442)	-	(1.213.442)
Reserva de conversión (*)	-	(318.577)	(318.577)
Total	(1.250.748)	(589.659)	(1.840.407)

(*) **Reserva de conversión:** Este saldo refleja los resultados acumulados por fluctuaciones de cambio, al convertir los estados financieros de las Filiales en el exterior desde su moneda funcional a la moneda de presentación (pesos chilenos). Estos montos serán traspasados a resultados cuando la filial se venda o se disponga de ella de otro modo.

f) Ganancia (pérdida) por acción

La ganancia básica por acción se determina de acuerdo con lo señalado en Nota 2 q).

La ganancia por acción es de \$1.648,00 al 31 de diciembre de 2011.

El Grupo no ha realizado ningún tipo de operación de potencial efecto dilutivo que suponga una ganancia por acción diluido diferente del beneficio básico por acción.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 19 - Patrimonio (continuación)

g) Gestión de Capital

La Sociedad mantiene adecuados índices de capital, de manera de apoyar y dar continuidad y estabilidad a su negocio. Adicionalmente, la Sociedad monitorea continuamente su estructura de capital y las de sus filiales, con el objetivo de mantener una estructura óptima que permita reducir el costo de capital.

La Sociedad mantiene clasificación crediticia con Fitch Ratings, la que le ha otorgado la siguiente Clasificación:

Fitch Ratings

Línea de bonos N° 627

Solvencia: A-

Perspectivas: Estable

Informe de Clasificación: Octubre de 2010

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 20 - Otros Pasivos Financieros corrientes y no corrientes

La composición de los préstamos que devengan intereses corrientes y no corrientes es la siguiente:

a) Corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2011

Rut empresa deudora	Empresa Deudora	País	Rut empresa acreedora	Banco o Institución financiera	Moneda	Hasta 90 días MS	Más de 90 días hasta 1 año MS	Más de 1 año hasta 3 años MS	Más de 3 año hasta 5 años MS	Total	
										MS	Tasa de Interés %
95.819.000-k	Costanera S.A.C.I.	USA	0-E	Banco JP Morgan	Dólar	-	1.818.478			1.818.478	1,51%
95.819.000-k	Costanera S.A.C.I.	Chile	97.004.000-5	Banco Chile	Pésos	-	-	13.661.381	-	13.661.381	7,20%
95.819.000-k	Costanera S.A.C.I.	USA	0-E	Banco Itaú	Dólar	-	5.620.491	-	-	5.620.491	2,21%
99.573.760-4	Olisur S.A.	Chile	97.041.000-7	Banco Itaú	Dólar	-	3.427.514	-	-	3.427.514	3,08%
95.819.000-k	Costanera S.A.C.I.	Chile	97.053.000-2	Banco Security	Pesos	-	-	29.149.350	-	29.149.350	6,95%
96.623.680-9	Inmob.Parque del Sol	Chile	97.053.000-2	Banco Security	Pesos	410.000	-	-	-	410.000	1,15%
96.609.100-2	Inmob.Laguna Chica	Chile	97.030.000-7	Banco Estado	UF	-	198.556	-	-	198.556	2,88%
86.963.200-7	Forus S.A.	Chile	97.041.000-7	Banco Itaú	Dólar	56	-	-	-	56	(*)
86.963.200-7	Forus S.A.	Chile	97.053.000-2	Banco Security	Dólar	1.558.357	-	-	-	1.558.357	(*)
86.963.200-7	Forus S.A.	Chile	97.032.000-8	Banco BBVV Chile	Dólar	567.325	-	-	-	567.325	(*)
86.963.200-7	Forus S.A.	Chile	97.041.000-5	Banco de Chile	Dólar	1.994.788	-	-	-	1.994.788	(*)
86.963.200-7	Forus S.A.	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	Dólar	141.143	-	-	-	141.143	(*)
96.583.940-2	TopSafety S.A.	Chile	97.041.000-7	Banco Itaú	Dólar	7.122	-	-	-	7.122	(*)
0-E	Uruforus S.A.	Uruguay	0-E	Banco Itaú	Dólar	948.848	-	-	-	948.848	(*)
0-E	Pasqualini S.A.	Uruguay	0-E	Banco Itaú	Dólar	339.450	-	-	-	339.450	(*)
0-E	Perú Forus S.A. (**)	Perú	0-E	Banco Continental de Perú	Nuevo Sol	267.382	793.917	-	-	1.061.299	6,10%
Total						6.234.471	11.858.956	42.810.731	-	60.904.158	

FORUS S.A. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados Proforma

31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009

a) Corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2010

Rut empresa deudora	Empresa Deudora	País	Rut empresa acreedora	Banco o Institución financiera	Moneda	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	Más de 1 año hasta 3 años M\$	Más de 3 año hasta 5 años M\$	Total	
										M\$	Tasa de Interés %
95.819.000-k	Costanera S.A.C.I.	Chile	97.004.000-5	Banco Chile	Pésos	2.243.349	-	15.940.736	-	18.184.085	5,59%
95.819.000-k	Costanera S.A.C.I.	USA	0-E	Banco Itaú	Dólar	5.148.110	-	-	-	5.148.110	2,21%
99.573.760-4	Olisur S.A.	Chile	97.041.000-7	Banco Itaú	Dólar	-	3.059.084	-	-	3.059.084	3,08%
96.623.680-9	In.Parque del Sol S.A.	Chile	97.053.000-2	Banco Security	Pesos	400.000	-	-	-	400.000	1,15%
96.623.680-9	In.Parque del Sol S.A.	Chile	97.053.000-2	Banco CorpBanca	Pesos	-	82.036	-	-	82.036	0,56%
96.609.100-2	In.Laguna Chica S.A.	Chile	97.000.153-0	Banco Estado	UF	394.570	-	178.392	-	572.962	2,88%
86.963.200-7	Forus S.A.	Chile	97.036.000-K	Banco Santander-Santiago	Dólar	25.638	-	-	-	25.638	(*)
86.963.200-7	Forus S.A.	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	Dólar	78.896	-	-	-	78.896	(*)
86.963.200-7	Forus S.A.	Chile	97.004.000-5	Banco Chile	Dólar	789.895	-	-	-	789.895	(*)
86.963.200-7	Forus S.A.	Chile	97.053.000-2	Banco Security	Dólar	4.151	-	-	-	4.151	(*)
86.963.200-7	Forus S.A.	Chile	97.041.000-7	Banco Itaú	Dólar	1.407.184	-	-	-	1.407.184	(*)
0-E	Uruforus S.A.	Uruguay	0-E	Banco Itaú	Dólar	356.751	-	-	-	356.751	(*)
0-E	Pasqualini S.A.	Uruguay	0-E	Banco Itaú	Dólar	114.115	-	-	-	114.115	(*)
0-E	Perú Forus S.A. (**)	Perú	0-E	Banco Continental de Perú	Nuevo Sol	1.141.165	-	-	641.905	1.783.070	6,10%
Total						12.103.824	3.141.120	16.119.128	641.905	32.005.977	

Las notas adjuntas números 1 al 30 forman parte integral de estos estados financieros consolidados proforma

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 20 - Otros Pasivos Financieros corrientes y no corrientes (continuación)

b) Corrientes y no corrientes al 01 de enero de 2010

Rut empresa deudora	Empresa Deudora	País	Rut empresa acreedora	Banco o Institución financiera	Moneda	Hasta 90 días M\$	Más de 90 días hasta 1 año M\$	Más de 1 año hasta 3 años M\$	Más de 3 año hasta 5 años M\$	Total	
										M\$	Tasa de Interés %
95.819.000-k	Costanera S.A.C.I.	Chile	97.004.000-5	Banco Chile	Pesos	4.274.583	-	15.763.133	-	20.037.716	3,00%
99.573.760-4	Olisur S.A.	Chile	97.041.000-7	Banco Itaú	Dólar	2.018.360	-	-	-	2.018.360	3,08%
96.623.680-9	In.Parque del Sol S.A.	Chile	97.053.000-2	Banco Security	Pesos	408.675	-	-	-	408.675	1,15%
96.623.680-9	In.Parque del Sol S.A.	Chile	97.053.000-2	Banco CorpBanca	Pesos	-	-	341.987	-	341.987	0,45%
96.609.100-2	In.Laguna Chica S.A.	Chile	97.000.153-0	Banco Estado	UF	-	-	556.997	-	556.997	4,90%
86.963.200-7	Forus S.A. (*)	Chile	97.036.000-K	Banco Crédito e Inversiones	Dólar	105.004	-	-	-	105.004	(*)
86.963.200-7	Forus S.A. (*)	Chile	97.018.000-1	Banco Scotiabank	Dólar	119.193	-	-	-	119.193	(*)
86.963.200-7	Forus S.A. (*)	Chile	97.004.000-5	Banco Chile	Dólar	583.820	-	-	-	583.820	(*)
0-E	Uruforus S.A.	Uruguay	0-E	Banco Itaú	Dólar	-	484.944	-	-	484.944	(*)
0-E	Pasqualini S.A.	Uruguay	0-E	Banco Itaú	Dólar	-	55.170	-	-	55.170	(*)
0-E	Perúforus (**)	Perú	0-E	Banco Continental de Perú	Nuevo Sol	-	920.860	-	2.212.953	3.133.813	6,10%
Total						7.509.635	1.460.974	16.662.117	2.212.953	27.845.679	

(*) Estas obligaciones corresponden en su totalidad a operaciones relacionadas con contratos de crédito para la realización de sus importaciones de mercadería (cartas de crédito).

(**) Corresponde a crédito suscrito por la filial indirecta Perú Forus S.A. en octubre del año 2009, por un monto original de S/14.225.000 Nuevos Soles (M\$ 2.723.898) con vencimiento en el año 2013 y una tasa de interés fija del 6,1%.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 21 - Participaciones no Controladoras

El detalle del efecto de las participaciones no controladoras sobre el patrimonio y resultados al 31 de diciembre de 2011 ,31 de diciembre 2010 y 1 de enero de 2010 es el siguiente:

31 de diciembre de 2011

Rut	Sociedad	Participación minoritaria %	Patrimonio Sociedad M\$	Resultado del ejercicio M\$	Interés no controlador M\$	Interés no controlador resultado M\$
96.963.200-7	Forus S.A.	33,95%	91.433.699	30.064.020	31.010.272	9.750.381
86.475.500-3	Inversiones Costanera Ltda.	24,83%	118.914.069	118.914.069	23.399.248	3.091.468
96.684.830-8	Inmobiliaria Costanera S.A.	0,45%	344.454	(3.773.466)	(43.642)	(186.513)
99.562.450-8	Agrícola Costanera S.A.	40,00%	4.281.873	489.938	62.537	(26.129)
Total					54.428.415	12.629.207

31 de diciembre de 2010

Rut	Sociedad	Participación minoritaria %	Patrimonio Sociedad M\$	Resultado del ejercicio M\$	Interés no controlador M\$	Interés no controlador resultado M\$
96.963.200-7	Forus S.A.	33,95%	82.424.091	19.393.462	29.269.685	6.584.080
86.475.500-3	Inversiones Costanera Ltda.	8,75%	82.164.238	13.005.375	7.189.371	1.046.690
96.684.830-8	Inmobiliaria Costanera S.A.	0,45%	3.975.050	(330.169)	17.888	(1.485)
99.562.450-8	Agrícola Costanera S.A.	40,00%	3.402.310	(253.105)	1.360.924	(101.242)
Total					37.837.868	7.546.043

1 de enero de 2010

Rut	Sociedad	Participación minoritaria %	Patrimonio sociedad M\$	Resultado del ejercicio M\$	Interés no controlador M\$
96.963.200-7	Forus S.A.	33,95%	78.884.140	1.287.649	26.777.753
86.475.500-3	Inversiones Costanera Ltda.	8,75%	69.572.808	7.123.662	6.567.393
96.684.830-8	Inmobiliaria Costanera S.A.	0,45%	4.089.231	(1.210.943)	160.651
99.562.450-8	Agrícola Costanera S.A.	40,00%	1.059.801	(1.539.667)	364.570
Total					33.870.367

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 22 - Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2011 , 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010, es el siguiente

	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Cuentas por pagar	6.246.326	4.108.732	3.792.127
Retenciones	1.449.808	721.824	328.823
Documentos por pagar	-	-	154.966
Remuneraciones por pagar	-	-	397.024
Fondo garantías jefes de tiendas	559.336	462.102	-
Royalties por pagar	568.878	929.899	-
Arriendo de tiendas	483.634	272.249	-
Fletes	296.687	79.708	-
Proveedores extranjeros	132.554	142.962	-
Gastos de publicidad	184.331	102.825	-
Otros	555.871	928.518	287.414
Total	<u>10.477.425</u>	<u>7.748.819</u>	<u>4.960.354</u>

31.12.2011

Clase de Pasivo	Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	Más de 3 meses a 12 meses M\$	Total corriente M\$
Acreedores comerciales	4.150.341	2.090.139	629.216	6.869.696
Acreedores varios	642.262	-	1.479.137	2.121.399
Otras cuentas por pagar	585.369	185.155	715.806	1.486.330
Total Acreedores y otras cuentas por pagar	<u>5.377.972</u>	<u>2.275.294</u>	<u>2.824.159</u>	<u>10.477.425</u>

31.12.2010

Clase de Pasivo	Hasta 1 mes M\$	1 a 3 meses M\$	Más de 3 meses a 12 meses M\$	Total corriente M\$
Acreedores comerciales	2.509.585	1.451.919	515.087	4.476.591
Acreedores varios	412.874	17.560	778.088	1.208.522
Otras cuentas por pagar	640.245	378.598	1.044.863	2.063.706
Total Acreedores y otras cuentas por pagar	<u>3.562.704</u>	<u>1.848.077</u>	<u>2.338.038</u>	<u>7.748.819</u>

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 22 - Cuentas Comerciales y Otras Cuentas por Pagar(continuación)

01.01.2010

Clase de Pasivo	Hasta 1 mes	1 a 3 meses	Más de 3 meses a 12 meses	Total corriente
	M\$	M\$	M\$	M\$
Acreedores comerciales	1.828.446	773.334	714.644	3.316.424
Acreedores varios	287.566	18.631	258.327	564.524
Otras cuentas por pagar	673.984	7.274	398.148	1.079.406
Total Acreedores y otras cuentas por pagar	2.789.996	799.239	1.371.119	4.960.354

Nota 23 - Otros Pasivos No Financieros

a) Otros pasivos corrientes

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero 2010, es el siguiente

	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
Dividendos por pagar	1.700.117	957.452	829.526
Ingresos por adelantado venta terrenos	-	421.168	397.916
Iva por pagar	1.398.451	189.574	-
Otros	48.984	223.414	-
Total	3.147.552	1.791.608	1.227.442

b) Otros pasivos no corrientes

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero 2010, es el siguiente

	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
Garantías por arriendos	294.198	-	107.199
Otros	-	11.800	11.535
Total	294.198	11.800	118.734

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 24 - Otras Provisiones Corrientes y no Corrientes

El detalle de provisiones corrientes y no corriente al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010 es el siguiente:

	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
Provisión para eventos regalías y otros	110.065	475.653	200.630
Provisión gastos generales	227.573	609.626	179.711
Provisión gastos por importaciones	38.842	138.741	121.149
Provisión servicios profesionales	69.433	490.463	404.127
Otros	729.516	567.943	691.241
Total corriente	<u>1.175.429</u>	<u>2.282.426</u>	<u>1.596.858</u>
	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
Provisión patrimonio negativo inversiones	294.791	313.426	570.982
Otras provisiones	80.658	69.516	-
Total no corriente	<u>375.449</u>	<u>382.942</u>	<u>570.982</u>

El detalle de los movimientos de las provisiones al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010 es el siguiente:

a) Movimientos provisiones eventos, regalías y otros	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial 1° de enero	475.653	200.630	151.923
Incremento en provisiones existentes	203.490	1.848.583	278.796
Provisiones utilizadas	(257.741)	(2.331.865)	(230.089)
Otro incremento (decremento)	(311.337)	(193.001)	-
Saldo final	<u>110.065</u>	<u>475.653</u>	<u>200.630</u>
b) Movimientos provisión gastos generales	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial 1° de enero	609.626	179.711	293.928
Incremento en provisiones existentes	1.741.354	1.104.201	69.401
Provisiones utilizadas	(1.843.573)	(790.004)	(183.618)
Otro incremento (decremento)	(279.834)	115.718	-
Saldo final	<u>227.573</u>	<u>609.626</u>	<u>179.711</u>

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 24 - Otras Provisiones Corrientes y no Corrientes (continuación)

c) Movimientos provisión servicios profesionales	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial 1° de enero	490.463	404.127	478.678
Incremento en provisiones existentes	187.703	698.168	106.586
Provisiones utilizadas	(351.942)	(657.467)	(170.640)
Otro incremento (decremento)	(256.791)	45.635	(10.497)
Saldo final	<u>69.433</u>	<u>490.463</u>	<u>404.127</u>

d) Movimientos provisión por importaciones	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
Saldo inicial 1° de enero	138.741	121.149	87.360
Incremento en provisiones existentes	375.088	207.144	143.850
Provisiones utilizadas	(390.314)	(189.552)	(105.787)
Otro incremento (decremento)	(85.173)	-	(4.274)
Saldo final	<u>38.342</u>	<u>138.741</u>	<u>121.149</u>

Nota 25 - Provisiones por Beneficios a los Empleados Corrientes

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2011, 31diciembre de 2010 y 01 de enero de 2010, es el siguiente

Conceptos	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	M\$	M\$	M\$
Provisión remuneraciones y bonos	1.010.426	1.086.796	778.537
Provisión vacaciones	1.250.770	917.235	794.149
Provisión finiquitos	124.138	124.724	45.864
Provisión otros beneficios	188.144	18.995	239.004
Total	<u>2.573.478</u>	<u>2.147.750</u>	<u>1.857.554</u>

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 25 - Provisiones por Beneficios a los Empleados Corrientes (continuación)

Los movimientos de las provisiones por beneficios a los empleados durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010 son los siguientes:

a) Movimientos provisión remuneraciones y bonos	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Saldo inicial 1° de enero	1.086.796	778.537	677.893
Incremento en provisiones existentes	624.641	954.672	645.208
Provisiones utilizadas	(701.011)	(646.413)	(544.564)
Saldo final	<u>1.010.426</u>	<u>1.086.796</u>	<u>778.537</u>

b) Movimientos provisión vacaciones	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Saldo inicial 1° de enero	917.235	794.149	725.026
Incremento en provisiones existentes	1.318.175	884.041	587.491
Provisiones utilizadas	(984.640)	(760.955)	(518.368)
Saldo final	<u>1.250.770</u>	<u>917.235</u>	<u>794.149</u>

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 26 - Gastos de administración

El detalle de los gastos de administración al 31 de diciembre de 2011 y 31 diciembre 2010, son los siguientes:

Conceptos	01.01.2011 31.12.2011 M\$	01.01.2010 31.12.2010 M\$
Remuneraciones	19.163.391	16.705.822
Arriendos y gastos comunes	10.159.723	8.649.441
Depreciaciones y amortizaciones	4.595.068	3.428.689
Asesorías y servicios profesionales	1.080.729	-
Servicios básicos	1.180.114	1.121.439
Gastos computacionales	886.909	685.276
Materiales e insumos	977.115	697.257
Comisión por venta con tarjetas	1.566.207	1.356.729
Publicidad	5.022.849	4.916.072
Royalty	3.211.432	4.254.878
Otros	6.002.941	5.648.240
Total	<u>53.846.478</u>	<u>47.463.843</u>

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 27 - Diferencias de Cambio

Las diferencias de cambio al 31 de diciembre de 2011 y 2010 es la siguiente:

		01.01.2011	01.01.2010
		31.12.2011	31.12.2010
Activos (cargos) / abonos	Moneda	M\$	M\$
Disponible	Dólar	9.905	(100.506)
Valores negociables	Dólar	423.026	(485.805)
Deudores por venta (neto)	Dólar	(13.064)	(132.832)
Deudores varios (neto)	Dólar	148.178	-
Cuenta por cobrar empresas relacionadas	Dólar	239.455	(204.738)
Existencias (neto)	Dólar	3.303	-
Impuestos por recuperar	Dólar	14.119	(33.052)
Gastos pagados por anticipado	Dólar	7.838	-
Otros activos circulantes	Dólar	(8)	-
Otros activos largo plazo	Dólar		(15.740)
Total (cargos) abonos		832.752	(972.673)
		01.01.2011	01.01.2010
		31.12.2011	31.12.2010
Pasivos (cargos) / abonos	Moneda	M\$	M\$
Obligaciones con bancos e instituciones financieras corto plazo	Dólar	119.401	(219.964)
Cuentas por pagar	Dólar	(385.805)	86.237
Cuentas por pagar empresas relacionadas	Dólar	58.367	83.681
Impuesto a la renta	Dólar	(8.390)	19.824
Provisiones	Dólar	(10.903)	16.355
Retenciones	Dólar	(2.403)	-
Otros pasivos circulantes	Dólar	(24.075)	11.140
Ingresos percibidos por adelantado	Dólar	8.247	-
Impuestos diferidos	Dólar	2.408	-
Diferencias por conversión	Dólar	(32.357)	39.056
Total (cargos) / abonos		(275.510)	36.329
Pérdida por diferencias de cambio		557.242	(936.344)

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 28 - Resultado por Unidades de Reajuste

El detalle del resultado por unidades de reajuste es el siguiente:

Concepto	Indice de reajustabilidad	01.01.2011 31.12.2011 M\$	01.01.2010 31.12.2010 M\$
Activos no monetarios	U.F.	42.979	240.370
Pasivos no monetarios	U.F.	(196.225)	(66.710)
Total		(153.246)	173.660

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 29- Arriendos

a) Arriendos financieros

A continuación se señalan los principales términos de los contrato de leasing mantenidos por la Sociedad y sus Filiales al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1° enero de 2010.

Al 31.12.2011

Fecha contrato	Moneda origen	Institución	Monto original UF	Monto cuota UF	N° cuotas pagadas	N° cuotas impagas	Saldo contrato M\$	Propiedad asociada
Septiembre 2009	UF	Principal Cia. de Seguros S.A.	123.800,00	803,6800	28	199	4.909.331	Huechuraba
Junio 2001	UF	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	42.190,00	351,1638	123	117	853.345	Edif. Santa María
Septiembre 2009	UF	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	95.942,55	749,8200	21	280	3.125.987	Cerrillos (Maipú)
							8.888.663	
							(3.679.555)	Intereses Diferidos
Total							5.209.108	

Al 31.12.2010

Fecha contrato	Moneda origen	Institución	Monto original UF	Monto cuota UF	N° cuotas pagadas	N° cuotas impagas	Saldo contrato M\$	Propiedad asociada
Septiembre 2009	UF	Principal Cia. de Seguros S.A.	123.800,00	803,6800	16	285	4.914.368	Huechuraba
Junio 2001	UF	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	42.190,00	351,1638	120	121	911.664	Edif. Santa María
Septiembre 2009	UF	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	95.942,55	749,8200	12	211	3.394.526	Cerrillos (Maipú)
							(4.059.733)	Intereses Diferidos
Total							5.160.825	

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 29 - Arriendos (continuación)

a) Arriendos financieros

Al 01.01.2010

Fecha contrato	Moneda origen	Institución	Monto original UF	Monto cuota UF	N° cuotas pagadas	N° cuotas impagas	Saldo contrato M\$	Propiedad asociada
Septiembre 2001	UF	Principal Cia. de Seguros S.A.	100.000	832,3389	96	145	4.998.918	Huechuraba
Junio 2001	UF	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	42.190	351,1638	96	145	978.132	Edif. Santa María
Septiembre 2009	UF	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.	101.000	749,8200	12	235	3.501.856	Cerrillos (Maipú)
							(4.330.495)	Intereses Diferidos
Total							5.148.411	

- a) La filial Inversiones Accionarias S.A. celebró con fecha 10 de septiembre de 2009 un contrato de leasing con Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A. por la propiedad de Avenida Vespucio Norte N°1789, Comuna de Huechuraba, por un período de 25 años y una cuota mensual de UF 803,68
- b) La filial Inmobiliaria Costanera S.A. celebró con fecha 23 de junio de 2009 la novación de contrato de leasing con Metlife Chile Seguros de Vida S.A. por la propiedad de Oficinas 201, 202, 301 y 401 de Edificio Santa María, ubicado en Avenida Santa María N°2880 Comuna de Providencia, con una cuota mensual de UF 351,1638.
- c) La filial indirecta Forus S.A. mantiene un contrato de fecha 29 de septiembre de 2009, por un total de UF 95.942,55, con Metlife Chile Seguros de Vida S.A., referido a la propiedad ubicada en Camino a Melipilla N° 9400, en la comuna de Cerrillos, de la ciudad de Santiago.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 29 - Arriendos (continuación)

El detalle del vencimiento de los arriendos financieros al 30 de septiembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero de 2010 es el siguiente:

31.12.2011

	Total deuda vigente	Porción de corto plazo	Al 31 de diciembre de 2011							Monto original de capital prestado	Tasa de interés	Vencimiento
			Porción de largo plazo									
			Largo plazo	2012	2013	2014	2015	2016	2017 y más			
Huechuraba	4.909.331	215.007	4.694.324	215.007	215.007	215.007	215.007	215.007	3.619.289	123.800	6,23%	Septiembre 2034
Edificio Santa María	853.345	93.946	759.399	93.946	93.946	93.946	93.946	93.946	289.669	42.190	7,92%	Diciembre 2020
Cerrillos (Forus)	3.125.987	200.398	2.925.589	200.398	200.398	200.398	200.398	200.398	1.923.599	95.942,55	6,9%	Julio 2028
Total	8.888.663	509.351	8.379.312	509.351	509.351	509.351	509.351	509.351	5.832.557	261.932,55		

31.12.2010

	Total deuda vigente	Porción de corto plazo	Al 31 de diciembre de 2010							Monto original de capital prestado	Tasa de interés	Vencimiento
			Porción de largo plazo									
			Largo plazo	2011	2012	2013	2014	2015	2016 y más	UF		
Huechuraba	4.914.668	198.400	4.716.268	198.400	198.400	198.400	198.400	198.400	3.724.268	123.800	6,23%	Septiembre 2034
Edificio Santa María	911.363	88.487	822.876	88.487	88.487	88.487	88.487	88.487	380.441	42.190	7,92%	Diciembre 2020
Cerrillos	3.394.527	193.054	3.201.473	193.054	193.054	193.054	193.054	193.054	2.236.203	95.943	7,92%	Julio 2028
Total	9.220.558	479.941	8.740.617	479.941	479.941	479.941	479.941	479.941	6.340.912	261.933		

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 29 - Arriendos (continuación)

Los saldos correspondientes a las obligaciones por arriendos financieros, se presentan en el rubro cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar o pasivos no corrientes, dependiendo del plazo de pago.

01.01.2010

	Total deuda vigente	Porción de corto plazo	Al 01 de enero de 2010							Monto original de capital prestado	Tasa de interés	Vencimiento
			Porción de largo plazo									
			Largo plazo	2010	2011	2012	2013	2014	2015 y más			
Huechuraba	5.058.372	202.513	4.855.859	202.513	202.513	202.513	202.513	202.513	3.843.294	123.800	6,23%	Septiembre 2034
Edificio Santa María	958.610	81.487	870.123	88.487	88.487	88.487	88.487	88.487	427.688	42.190	7,92%	Diciembre 2020
Cerrillos	3.461.924	181.941	3.274.983	188.941	188.941	188.941	188.941	188.941	2.330.278	95.943	7,92%	Julio 2028
Total	9.478.906	465.941	9.000.965	479.941	479.941	479.941	479.941	479.941	6.601.260	261.933		

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 29 - Arriendos (continuación)

b) Arriendos operativos

La filial indirecta Forus S.A. mantiene contratos vigentes por los arriendos de locales comerciales para el desarrollo de sus actividades de negocio. El detalle de las obligaciones vigentes bajo el concepto de pagos mínimos por arriendos es el siguiente:

	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
	Pagos	Pagos	Pagos
	mínimos	mínimos	mínimos
	M\$	M\$	M\$
Hasta un año	1.227.857	948.685	1.106.181
Desde un año hasta cinco años	2.506.020	1.769.402	2.314.158
Más de cinco años	3.845.554	3.118.170	2.271.964
Total	<u>7.579.431</u>	<u>5.836.257</u>	<u>5.692.303</u>

La filial indirecta Forus S.A. no posee contratos de arrendamientos individualmente significativos que impongan restricciones a la distribución de dividendos, incurrir en otros contratos de arrendamiento o incurrir en deuda.

Los pagos variables incluidos en los arriendos de tiendas y locales se relacionan generalmente con volumen de ventas que éstas tengan.

Cabe señalar que la política de la Sociedad implica la renovación automática de sus contratos de arrendamiento.

Nota 30 - Contingencias y Restricciones

La Sociedad Matriz mantiene en prenda un total de 28.864.893 acciones de Forus S.A. de propiedad de la filial Inversiones Costanera Ltda. para garantizar deuda con el Banco de Chile.

Relacionado con la obligación con Banco de Chile, se ha establecido la restricción de mantener al menos el 50% de los activos de Costanera S.A.C.I., libres de todo gravamen, como así también los accionistas se comprometen a conservar la propiedad de la Sociedad.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 30 - Contingencias y Restricciones (continuación)

La filial Inmobiliaria Parque del Sol S.A. tiene gravado sus inmuebles ubicados en la Comuna de Lo Barnechea, con hipotecas a favor de Corpbanca, inscritas a fs. 26.056 N° 15.463, a fs. 26.057 N° 15.464, a fs. N° 15.465, a fs. 76.644 N° 45.557, a fs. 32.848 N° 24.517 a fs. 32.876, N° 24.534 y a fs. 26.564 N° 20.598, todas del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, de los años 1991 las tres primeras, del año 1995 la cuarta, del año 1997 la quinta y sexta, y del año 1998 la última, respectivamente.

La filial Inmobiliaria Laguna Chica S.A., ha constituido hipoteca y ampliación sobre los inmuebles que posee a orillas de la Laguna Chica de San Pedro a favor del Banco del Estado, las cuales están inscritas a Fs. 73 vta. N° 33 y a fojas 80 vta. N° 34, ambas del Registro de Hipotecas del año 1999 del Conservador de Bienes Raíces de San Pedro de la Paz, y una prohibición de gravar y enajenar los mismos sin consentimiento previo de dicho Banco, inscritas a fojas 50 vta. N° 32 del Registro de Prohibiciones del mismo año y Conservador antes citado.

a) Compromisos directos

La filial indirecta Forus S.A. al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 de enero de 2010 mantiene garantías con distintas entidades por conceptos de:

- Garantías de arriendo, correspondientes principalmente a boletas de garantía.
- Cartas de crédito Stand By, a favor de proveedores extranjeros y garantía bancarias por operaciones de sus filiales extranjeras, las cuales han sido tomadas con diferentes instituciones bancarias.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 30 - Contingencias y Restricciones (continuación)

a) Compromisos directos (continuación)

Acreeedor de la garantía	Nombre deudor	Tipo de garantía	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Banco Crédito e Inversiones	Forus S.A.	C. Crédito Stand By	336.485	234.005
Banco Crédito e Inversiones	Forus S.A.	C. Crédito Stand By	10.296	7.161
Banco Crédito e Inversiones	Forus S.A.	C. Crédito Stand By	-	7.694
Banco Crédito e Inversiones	Forus S.A.	C. Crédito Stand By	11.010	7.657
Banco Crédito e Inversiones	Forus S.A.	C. Crédito Stand By	9.021	6.274
Banco Crédito e Inversiones	Forus S.A.	C. Crédito Stand By	11.163	7.763
Banco Crédito e Inversiones	Forus S.A.	C. Crédito Stand By	-	9.067
Banco Crédito e Inversiones	Forus S.A.	C. Crédito Stand By	-	4.002
Banco Crédito e Inversiones	Forus S.A.	C. Crédito Stand By	3.902	-
Banco Crédito e Inversiones	Forus S.A.	C. Crédito Stand By	20.189	-
Banco Crédito e Inversiones	Forus S.A.	C. Crédito Stand By	3.533	-
Banco Crédito e Inversiones	Forus S.A.	C. Crédito Stand By	3.155	-
Banco Crédito e Inversiones	Forus S.A.	C. Crédito Stand By	90.447	-
Banco Crédito e Inversiones	Forus S.A.	C. Crédito Stand By	4.476	-
Banco Crédito e Inversiones	Forus S.A.	C. Crédito Stand By	5.788	-
Banco Itaú(Euros)	Forus S.A.	C. Crédito Stand By	-	341.842
Banco Itaú	Forus S.A.	C. Crédito Stand By	336.485	280.806
Banco Itaú	Forus S.A.	C. Crédito Stand By	740.267	614.656
Banco Itaú	Forus S.A.	C. Crédito Stand By	1.749.722	421.209
Banco Itaú	Forus S.A.	C. Crédito Stand By	1.137.535	585.013
BBVA	Forus S.A.	C. Crédito Stand By	3.364.850	2.340.050

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 30 - Contingencias y Restricciones (continuación)

a) Compromisos directos (continuación)

Acreeedor de la garantía	Nombre deudor	Tipo de garantía	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Banco de Chile	Forus S.A.	Boleta de Garantía	-	7.724
Banco de Chile	Forus S.A.	Boleta de Garantía	24.078	-
Banco de Chile	Forus S.A.	Boleta de Garantía	8.918	-
Banco de Chile	Forus S.A.	Boleta de Garantía	6.688	-
Cencosud Shopping Centers S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	34.377	33.084
Inmobiliaria Mall Calama S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	6.925	6.665
Inmobiliaria Mall Calama S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	4.676	4.500
Inmobiliaria Mall Calama S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	4.570	-
Parque Arauco S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	26.541	25.543
Parque Arauco S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	50.318	48.425
Parque Arauco S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	71.163	68.486
Parque Arauco S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	56.588	54.459
Parque Arauco S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	37.454	36.045
Parque Arauco S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	12.869	-
Parque Arauco S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	17.169	-
Parque Arauco S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	17.957	-
Plaza Alameda S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	3.590	3.455
Plaza Alameda S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	3.310	3.185
Plaza Alameda S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	12.346	11.881
Plaza Antofagasta S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	4.012	3.861
Plaza Antofagasta S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	5.529	-
Plaza del Trébol S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	8.293	-
Plaza del Trébol S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	8.047	7.744
Plaza del Trébol S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	8.720	8.392
Plaza del Trébol S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	6.242	-
Plaza del Trébol S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	3.366	-
Plaza La Serena S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	8.137	7.831
Plaza La Serena S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	3.617	3.481
Plaza Oeste S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	187.270	180.227
Plaza Los Angeles S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	2.256	-
Plaza Los Angeles S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	3.836	-
Plaza Los Angeles S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	3.836	-
Plaza Oeste S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	5.528	5.320

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 30 - Contingencias y Restricciones (continuación)

a) Compromisos directos (continuación)

Acreeedor de la garantía	Nombre deudor	Tipo de garantía	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Plaza Oeste S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	5.814	5.595
Plaza Oeste S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	5.302	5.103
Plaza Oeste S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	4.241	4.082
Plaza Oeste S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	4.508	4.339
Plaza Tobalaba S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	2.899	2.790
Plaza Tobalaba S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	5.701	5.486
Plaza Tobalaba S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	5.281	5.082
Plaza Vespucio S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	11.001	10.587
Plaza Vespucio S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	7.843	-
Rentas e Inversiones Punta Arenas	Forus S.A.	Boleta de Garantía	7.491	7.209
Rentas e Inversiones Punta Arenas	Forus S.A.	Boleta de Garantía	7.959	-
Saitec S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	3.988	3.838
Saitec S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	4.973	4.786
Saitec S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	6.082	5.853
Investigaciones y Cobranzas el Libertador	Forus Colombia S.A.	CDT-Country	4.142	4.215
Investigaciones y Cobranzas el Libertador	Forus Colombia S.A.	CDT-Andino	26.993	27.466
Fideicomiso Sudamericana	Forus Colombia S.A.	Fideicomiso-Titan Plaza	16.035	-
Adm. Plaza Vespucio S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	8.828	-
Adm. Plaza Vespucio S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	5.752	-
Nuevos Desarrollos S.A.	Forus S.A.	Boleta de Garantía	3.121	-
Banco Itaú Pesos Uruguayos	Uruforus S.A.	Vale	10.956	-
Banco Itaú Dólares	Uruforus S.A.	Vale	12.980	-
Banco Itaú Dólares	Uruforus S.A.	Vale	15.576	-
Banco Itaú Pesos Uruguayos	Uruforus S.A.	Vale	21.020	-
Banco Itaú Dólares	Uruforus S.A.	Vale	5.192	-

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

b) Compromisos indirectos

Al 31 de diciembre de 2011, existen compromisos indirectos con el Banco Security como aval de préstamos a plazo fijo por M\$400.000.

c) Juicios u otras acciones legales en que se encuentre involucrada la Sociedad

Al 31 de diciembre de 2011 no existen juicios o acciones legales contra la Sociedad y sus Filiales que pudieran afectar en forma significativa los estados financieros consolidados proforma.

d) Restricciones

La Sociedad Matriz y sus Filiales han cumplido con las limitaciones y prohibiciones a que está sujeta, y en opinión de la administración, en base a sus proyecciones futuras, ésta situación se mantendrá en los próximos períodos.

Nota 31 - Administración de Riesgo

Objetivos y políticas de gestión del riesgo financiero

Costanera S.A. y sus filiales se enfrentan a diferentes elementos de riesgo. La alta Administración se asegura que las actividades con riesgo en las que se involucra la Matriz y sus filiales estén controladas por políticas y procedimientos adecuados y que los riesgos financieros estén identificados, medidos y controlados de acuerdo con las normas internas.

Dentro de los principales riesgos para el grupo destacan los siguientes:

a) Tasa de interés

El Grupo busca mantener la mayor parte de su deuda a tasa de interés fija de tal manera que pueda evitar la exposición a fluctuaciones que puedan ocurrir en las tasas de interés variables y que puedan aumentar los gastos financieros. La variabilidad de la tasa de interés constituye adicionalmente un factor de riesgo en el área inmobiliaria, afectando además en forma directa las ventas inmobiliarias, y el costo de financiamiento de la construcción.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 31 - Administración de Riesgo (continuación)

b) Tipo de cambio

La Sociedad Matriz y sus filiales están expuestos al riesgo de variabilidad del tipo de cambio, que surgen de las cuentas por pagar en moneda extranjera, producto principalmente de la importación de productos comercializados a través del segmento del retail. Periódicamente y si la situación lo amerita, las distintas filiales del grupo, siguiendo políticas centralizadas, contratan derivados para cubrir un porcentaje de las compras comprometidas en moneda extranjera.

La variación del tipo de cambio también afecta las deudas financieras en moneda distinta a la moneda funcional de cada sociedad. Al 30 de septiembre de 2011 aproximadamente e 5% de la deuda financiera total de la Sociedad, está expresada en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

La filial indirecta Olivos del Sur S.A. y la coligada Hortifrut S.A. están expuestas al riesgo en variaciones del tipo de cambio del dólar sobre las ventas y cuentas por cobrar por las exportaciones de su productos. Estas sociedades, si las circunstancias lo ameritan contratan derivados para cubrir dicho riesgo.

Con el objeto de minimizar la exposición a fluctuaciones en el tipo de cambio, es política del grupo mantener una cobertura estructural entre los ingresos y egresos de caja en cada uno de los negocios.

La Sociedad a través del área inmobiliaria tiene inversiones en negocios en Perú. Estas inversiones se manejan en la moneda funcional de dicho país, y exponen a la Sociedad a un riesgo de devaluación. Actualmente la Sociedad considera que esta exposición no representa una porción significativa del total de los activos totales.

c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo que la Sociedad no pueda cumplir con sus obligaciones financieras a medida que vencen. La política para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la seguridad del Grupo.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 31 - Administración de Riesgo (continuación)

c) Riesgo de liquidez (continuación)

Costanera S.A.C.I. financia sus actividades y nuevas inversiones con los dividendos y distribuciones de utilidades de las empresas en la cual participa, principalmente de su filial indirecta Forus S.A., y las sociedades coligadas del grupo Claro (Quemchi S.A. y Elecmetal S.A.), con la venta de activos inmobiliarios de dicho segmento, y/o con la suscripción de financiamiento de largo plazo.

Costanera S.A.C.I. para sus proyectos del segmento Inmobiliario y Agrícola entrega garantías y préstamos a sus filiales y coligadas (en proporción a su participación).

La Sociedad mantiene una política de liquidez consistente con una adecuada gestión de los activos y pasivos, buscando el cumplimiento puntual de sus compromisos de pago financiero y aportes de financiamiento en proyectos inmobiliarios.

d) Riesgo de crédito

Costanera S.A.C.I. maneja las inversiones de excedentes de caja en entidades financieras nacionales e internacionales de primera línea con límites establecidos para cada entidad. La Administración no espera que ninguna de sus contra partes deje de cumplir sus obligaciones.

El riesgo asociado a los clientes de los segmentos distintos del retail es muy reducido, por el bajo volumen de ellos. El mayor riesgo crediticio esta dado por su filial indirecta Forus S.A. En dicha filial el riesgo crediticio relacionado al cliente es controlado por la gerencia de finanzas local y por los encargados de crédito y cobranzas sujetas a la política establecida por la Sociedad, a los procedimientos y a los controles relacionados con la gestión del riesgo crediticio del cliente. Los límites crediticios están establecidos para todos los clientes basados en criterios internos de clasificación.

e) Administración de capital

La Sociedad y sus filiales administran sus excedentes de caja tomando inversiones e alta calidad y de fácil liquidación, por ejemplo: depósitos a plazo, fondos mutuos e instrumentos financieros. Dichas inversiones son administradas por instituciones especializadas como Celfin Capital, Banchile e IM Trust e Itaú International.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 31 - Administración de Riesgo (continuación)

f) Riesgo agrícola

La producción de aceite de oliva de su filial indirecta Olivos del Sur depende en forma importante de la cantidad y calidad de la aceituna cosechada. Al ser ésta una actividad agrícola, se encuentra influenciada por factores climáticos y fitosanitarios. Con el objeto de protegerse de factores adversos, esta sociedad cuenta con exigentes estándares de calidad en la administración de sus activos agrícolas, que incluyen, entre otras, plantaciones resistentes a plagas, suficientes derechos de agua que aseguran una mayor disponibilidad de la misma y sistemas de control de factores ambientales. Adicionalmente, la Sociedad ha efectuado inversiones para incrementar sus superficies plantadas y tiene pleno autoabastecimiento de materia prima en la producción de aceite de oliva.

g) Riesgo de barreras comerciales

Se entiende por este riesgo, cualquier restricción que afecte y/o altere la comercialización del aceite de oliva y berries chilenos en el extranjero, principalmente en el mercado de Estados Unidos y Europa, donde existen actualmente para el aceite de oliva sobre tasas arancelarias, lo que podría afectar negativamente los resultados de las filiales indirecta Olivos del Sur S.A. y la sociedad coligada Hortifrut S.A..

Este riesgo se reduce en la medida que se diversifiquen los mercados de exportación.

h) Regulaciones de la construcción y el medio ambiente

Las sociedades inmobiliarias y agrícolas están sujetas a numerosas leyes, planos reguladores, decretos y ordenanzas municipales relacionadas con, entre otras cosas, la construcción, responsabilidades civiles, el manejo y desecho de desperdicios sólidos y dañinos y descargas al aire o agua. La protección del consumidor y del medio ambiente es una materia en desarrollo y es muy probable que estas regulaciones sean crecientes en el tiempo.

Costanera S.A.C.I. a través de sus filiales Inmobiliaria Costanera S.A. y Olivos del Sur S.A. han hecho y continuarán haciendo todas las inversiones necesarias para cumplir con las normas presentes y futuras que establezca la autoridad competente.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 32 - Cauciones Obtenidas de Terceros

La Sociedad Matriz y sus filiales al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1° de enero de 2010 no han obtenido cauciones de terceros para garantizar obligaciones contraídas por la compra de activos y operaciones de crédito de dinero, a excepción de la filial Forus S.A. que mantiene garantías por arriendos de locales comerciales por M\$ 294.198 (M\$ 11.801 31 de diciembre de 2010 y M\$ 11.225 al 1° enero de 2010)

Nota 33 - Sanciones

Durante el período terminado al 31 de diciembre de 2011, no existen sanciones por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros u otras autoridades administrativas que hayan sido aplicadas a la Sociedad Matriz y sus Filiales, ni a sus directores o administradores.

Nota 34 - Gastos de Investigación y Desarrollo

La Sociedad Matriz y sus Filiales no han efectuado desembolsos por conceptos de gastos de investigación y desarrollo definidos en la Circular N° 981 de la Superintendencia de Valores y Seguros.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 35 - Hechos Relevantes

Costanera S.A.C.I.:

- En sesión de Directorio celebrada con fecha 10 de marzo 2011 se acordó aceptar la renuncia de don Juan Enrique Allard Serrano al cargo de Director de la sociedad, presentada con esta misma fecha.

- Con fecha 12 de Abril de 2011, el Directorio de la Sociedad tomó el acuerdo de citar a los accionistas a la Junta General Ordinaria de Accionistas, para el próximo 26 de Abril de 2011.

Dicha asamblea tendrá por objeto pronunciarse respecto de las siguientes materias:

- a) Aprobación de la Memoria, Balance General y el Informe de los Auditores Externos, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2010.
- b) Distribución de las utilidades correspondientes al ejercicio comercial 2010.
- c) Elección de Directorio por el período 2011 – 2014, y fijación de sus remuneraciones.

Nota 35 - Hechos Relevantes (continuación)

Costanera S.A.C.I.:

d) Designación de Auditores Externos para el ejercicio que finaliza el 31 de Diciembre de 2011.

e) La designación del periódico donde deberá efectuarse la publicación de los avisos de citación a Junta de Accionistas y demás publicaciones sociales que procedan.

f) Dar a conocer los acuerdos de Directorio adoptados sobre aquellas materias a que se refiere el artículo 44 de la Ley de Sociedades Anónimas.

- En la Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada con fecha 26 de Abril de 2011, se acordó lo siguiente:

- a) Aprobar la Memoria, el balance y los estados financieros de la sociedad, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2010;
- b) Designar a los señores Alfonso Swett Saavedra, María Isabel Opazo Herreros, Ricardo Swett Saavedra, Macarena Swett Opazo, Sebastián Swett Opazo y José Pablo Lafuente Domínguez, como miembros del Directorio para el período 2011 – 2014;

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

c) Delegar en el Directorio la designación de auditores externos entre las las firmas Ernst & Young, PricewaterhouseCoopers, KPMG auditores y Deloitte, así como la designación de las empresas clasificadores de riesgo, entre las firmas Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Ltda., Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Ltda., International Credit Rating Compañía Clasificadora de Riesgo Ltda. y Clasificadora de Riesgo Humphreys Ltda, y

d) Efectuar la publicación de los avisos de citación a las Juntas de Accionistas de la sociedad durante el año 2011 en el periódico Diario El Mostrador.

- En sesión de Directorio celebrada con fecha 12 de abril de 2011 se acordó aprobar la contratación de un crédito bancario a tres años plazo, en el Banco Security, destinado a financiar la compra, por parte de la filial, Inversiones Costanera Limitada, de un paquete accionario ascendente al 6% aproximado del capital de la empresa Tresmontes Lucchetti S.A., y a suscribir un posterior aumento capital en dicha sociedad, por un 7,17% aproximado del capital social de dicha empresa.

Dicho crédito sería avalado por la propia filial antes mencionada, a la cual se le cederá el crédito en el futuro.

Nota 35 - Hechos Relevantes (continuación)

Costanera S.A.C.I.:

Año 2010:

- Con fecha 23 de marzo de 2010, se llevó a cabo la Vigésimo Sexta Junta General Ordinaria de Accionista, en la cual se tomaron los siguientes acuerdos:

a) Aprobación de la Memoria, Balance General y el Informe de los Auditores Externos, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009.

b) Distribución de las utilidades correspondientes al ejercicio comercial 2009.

c) Fijación de remuneraciones del Directorio.

d) Designación de auditores externos para el ejercicio 2010.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 35 - Hechos Relevantes (continuación)

Filial Inversiones Accionarias Ltda.:

- Con fecha 27 de febrero de 2010 la zona centro sur de Chile sufrió un fuerte terremoto, el cual afectó de manera significativa la propiedad ubicada en Av. Américo Vespucio N° 1789 de la comuna de Huechuraba, la cual es arrendada bajo la modalidad de leasing financiero por la Sociedad.

Con fecha 31 de mayo de 2010 se emitió el informe final de liquidación N° 30.297 correspondiente a indemnización con el fin de reparar y reconstruir dicha propiedad, por el cual Principal Compañía de Seguros de Vida Chile hizo entrega de la suma de UF 62.768,09 (MM\$ 1.332) a Inversiones Accionarias S.A., de acuerdo a los seguros contratados y establecidos en el contrato de arriendo de dicha propiedad celebrado con fecha 10 de septiembre del año 2009.

Filial Forus S.A.:

- Con fecha 23 de marzo de 2011, el Directorio de la Sociedad tomó el acuerdo de citar a la Vigésima Junta General Ordinaria de Accionistas a celebrarse el próximo 21 de Abril de 2011, a las 09:00 horas, en oficinas de la sociedad ubicadas en Avda. Departamental N° 01053, en la comuna de La Florida.

Dicha asamblea tendrá por objeto pronunciarse respecto de las siguientes materias:

- a) Aprobación de la Memoria, Balance General y el Informe de los Auditores Externos, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2010.
- b) Distribución de las utilidades correspondientes al ejercicio comercial 2010.
- c) Fijación de remuneraciones del Directorio y del Comité de Directores.
- d) Designación de Auditores Externos para el ejercicio que finaliza el 31 de Diciembre de 2011.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 35 - Hechos Relevantes (continuación)

Año 2011 (continuación):

- e) La designación del periódico donde deberá efectuarse la publicación de los avisos de citación a Junta de Accionistas y demás publicaciones sociales que procedan.
- f) Dar a conocer los acuerdos de Directorio adoptados sobre aquellas materias a que se refiere el artículo 44 de la Ley de Sociedades Anónimas.
- g) Cualquier otra materia de interés social que no sea propia de una Junta General Extraordinaria de Accionistas.

- En la Vigésima Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada con fecha 21 de Abril de 2011, se acordó lo siguiente:

- a) Aprobar la Memoria, el balance y los estados financieros de la sociedad, correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de Diciembre de 2010.
- b) Pagar un dividendo definitivo por la suma total de \$ 4.759.144.290.- con cargo a las utilidades líquidas del ejercicio 2010, a razón de \$ 18,41282.- por acción, en dinero efectivo, a partir del 06 de Mayo de 2011, a aquellos accionistas que aparezcan inscritos en los registros de la sociedad al quinto día hábil anterior a la fecha de su pago.
- c) Delegar en el Directorio la designación de auditores externos entre las las firmas Ernst & Young, PricewaterhouseCoopers, KPMG auditores y Deloitte, así como la designación de las empresas clasificadores de riesgo, entre las firmas Feller-Rate Clasificadora de Riesgo Ltda., Fitch Chile Clasificadora de Riesgo Ltda., International Credit Rating Compañía Clasificadora de Riesgo Ltda. y Clasificadora de Riesgo Humphreys Ltda.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 35 - Hechos Relevantes (continuación)

Año 2011 (continuación):

- a) Efectuar la publicación de los avisos de citación a las Juntas de Accionistas de la sociedad durante el año 2011 en el periódico Diario Financiero.

-Con fecha 25 de mayo de 2011, se celebró la Décimo Cuarta Junta General Extraordinaria de Accionistas, en la que se tomaron los siguientes acuerdos:

- a) Modificar el objeto social, ampliándolo a la fabricación, importación, distribución y comercialización, en cualquiera de sus formas, por sí o por cuenta de terceros, sea a través de tiendas operadas directamente o a través de terceros, de toda clase de bienes muebles, sean materias primas o bienes elaborados, cualquiera sea el rubro, incluyendo, pero no exclusivamente, la comercialización de productos que digan relación con alimentos y bebidas, música, libros, electrónica, artículos para el hogar, accesorios y otros, relacionados o no con lo anterior, y precisando el objeto inmobiliario de la Compañía.
- b) Distribuir un dividendo, con cargo a las utilidades acumuladas de ejercicios anteriores de la empresa, por la cantidad de \$38,68936 por acción, totalizando la suma de \$10.000.000.190.-, pagadero en dinero efectivo, a partir del 3 de junio.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 35 - Hechos Relevantes (continuación)

Año 2010:

- El Directorio de Forus S.A. en sesión celebrada el día 19 de enero de 2010 acordó, de acuerdo a lo establecido en el Oficio Circular N° 560, del 22 de diciembre de 2009, de la Superintendencia de Valores y Seguros, dejar constancia que el señor director, don Eduardo Aninat Ureta, quien cumple con los requisitos legales para ser designado director independiente y quien actualmente preside el Comité de Directores de Forus S.A., hizo entrega, con anterioridad a dicha sesión de directorio, de una declaración jurada en los términos señalados en el inciso 5° del artículo 50 Bis de la ley 18.046. Asimismo, se informa, que en cumplimiento de lo señalado en el mismo oficio circular antes citado, procedió a nombrar a los otros integrantes del Comité de Directores, ratificando a los directores señores Pedro Jullian Sánchez y don Alfonso Andrés Swett Opazo.

- En Décima Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada con fecha 14 de abril de 2010, se acordó lo siguiente:

- a) Aprobar la Memoria, el balance y los estados financieros de la sociedad, correspondiente al ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2009.
- b) Designar a los señores Alfonso Swett Saavedra, Eduardo Aninat Ureta (en calidad de independiente), Ricardo Swett Saavedra, Alfonso Andrés Swett Opazo, Francisco Gutiérrez Philippi, John P. Stevenson y Heriberto Urzúa Sánchez, como miembros del Directorio para el período 2010 - 2013.
- c) Pagar un dividendo definitivo por la suma total de \$ 2.433.783.384 con cargo a las utilidades líquidas del ejercicio 2009, a razón de \$ 9,41615 por acción, en dinero efectivo, a partir del 13 de mayo de 2010, a aquellos accionistas que aparezcan inscritos en los registros de la Sociedad al quinto día hábil anterior a la fecha de su pago.
- d) Delegar en el Directorio la designación de auditores externos, así como la designación de las empresas clasificadoras de riesgo.
- e) Efectuar la publicación de los avisos de citación a las juntas de Accionistas de la Sociedad durante el año 2010 en el periódico Diario Financiero

- En sesión de Directorio celebrada con fecha 22 de abril de 2010, se acordó designar como presidente del mismo y de la Sociedad a don Alfonso Swett Saavedra

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

Nota 35 - Hechos Relevantes (continuación)

Año 2010 (Continuación):

Asimismo, en esa sesión, don Eduardo Aninat Ureta, único Director independiente de la Sociedad, designó a los señores Alfonso Andrés Swett Opazo y Heriberto Urzúa Sánchez, como miembros del Comité de Directores para el período 2010 - 2013.

- Con fecha 15 de julio de 2010 la Asociación Nacional de Fútbol Profesional de Chile nos informó su decisión de poner término anticipado al contrato de implementación de la selección nacional de fútbol profesional. Asimismo, con fecha 6 de agosto del 2010 y luego de un llamado a licitación, la Asociación Nacional de Fútbol Profesional (ANFP) adjudicó a la empresa Puma el contrato de auspicio de la implementación deportiva de las selecciones nacionales de fútbol por el período del 7 de octubre del año 2010 al 31 de julio de año 2015. Como consecuencia de ello y de acuerdo a los términos de la transacción judicial entre la ANFP y Forus S.A., en el juicio que sostuvieron ambas partes, la primera debe pagar a la segunda la indemnización que se estableció por el término del contrato de la marca Brooks, que asciende al equivalente a 54.000 Unidades de Fomento, pagadera dentro de los primeros 15 días de enero del año 2011.

- En sesión de Directorio de fecha 29 de septiembre de 2010, se acordó pagar un dividendo provisorio, con cargo a las utilidades del ejercicio 2010, por la suma de \$2.998.240.400, a razón de \$ 11,60 por acción.

- Con fecha 15 de diciembre de 2010, se celebró la Décimo Tercera Junta General Extraordinaria de Accionistas Forus S.A., en la que se tomó el acuerdo de pagar un dividendo por la suma total de \$9.692.587.500, a razón de \$ 3,75 por acción, con cargo a las utilidades acumuladas de ejercicios anteriores

Nota 36 - Hechos Posteriores

Entre el 31.12.2011 y la fecha de emisión de los estados financieros consolidados no han ocurrido hechos posteriores que pudieran tener un efecto significativo en ellos, ni en la situación económica y financiera de la sociedad.

Nota 37 - Medio Ambiente

La Sociedad en los ejercicios 2011 y 2010 no ha realizado desembolsos relacionados con el mejoramiento a la protección del medio ambiente, ya que su principal actividad no afecta a éste.

COSTANERA S.A.C.I. Y FILIALES

Notas a los Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 1 enero 2010

La filial indirecta Olivos del Sur S.A. como parte de su política de medio ambiente ha efectuado diversas inversiones y desembolsos de gastos para dar cumplimiento con las ordenanzas y leyes relativas al proceso industrial que realiza, según el siguiente detalle:

Nombre proyecto	Activo/Gasto	Descripción	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$
Tratamiento de riles	Inversión en Activo Fijo	Mantenición y seevicios de riles	829	829
Tratamiento alperujo agua	Inversión en Activo Fijo	Tratamiento de residuos y agua	18.562	18.562
Tratamiento de riles	Gatos	Limpieza y mantención de riles	1.740	1.740