

COSTANERA CENTER S.A. Y SUBSIDIARIA

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2013

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes
Estado de situación financiera clasificado consolidado
Estado de resultados integrales consolidado por función
Estado de cambios en el patrimonio
Estado de flujos de efectivo consolidado método directo
Nota a los estados financieros consolidados

\$ - Pesos chilenos
M\$ - Miles de pesos chilenos
UF - Unidades de fomento
US\$ - Dólar estadounidense





INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

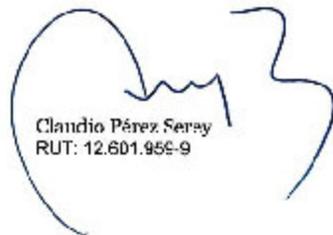
Santiago, 28 de marzo de 2014

Señores Accionistas y Directores
Cencosud S.A.

Como auditores externos de Cencosud S.A., hemos examinado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, sobre los que emitimos nuestra opinión, sin salvedades, con fecha 28 de marzo de 2014. Los estados financieros consolidados básicos de la subsidiaria Costanera Center S.A. y subsidiarias y su nota de criterios contables aplicados, adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros consolidados que hemos examinado.

De acuerdo con lo requerido por el Oficio Circular N° 555 y normas complementarias de la Superintendencia de Valores y Seguros, informamos que los estados financieros consolidados básicos y su nota de criterios contables aplicados de Costanera Center S.A. y subsidiarias adjuntos, corresponden a aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Cencosud S.A. al 31 de diciembre de 2013 y 2012. La preparación de dichos estados financieros (que incluye los criterios contables aplicados), es responsabilidad de la Administración de Costanera Center S.A.

Este informe se relaciona exclusivamente con Cencosud S.A. y es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior y de la Superintendencia de Valores y Seguros; por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.



Claudio Pérez Seray
RUT: 12.601.956-9



INDICE

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS.

- ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO CONSOLIDADO.
- ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES CONSOLIDADO POR FUNCION.
- ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO.
- ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO METODO DIRECTO.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS.

1. INFORMACION GENERAL.
2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.
 - 2.1. Bases de presentación.
 - 2.2. Nuevas normas e interpretaciones adoptadas por la Compañía.
 - 2.3. Bases de consolidación.
 - 2.4. Transacciones en moneda extranjera.
 - 2.5. Propiedades, plantas y equipos.
 - 2.6. Propiedades de inversión.
 - 2.7. Costos por intereses.
 - 2.8. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.
 - 2.9. Efectivo y equivalente de efectivo.
 - 2.10. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.
 - 2.11. Provisiones.
 - 2.12. Vacaciones del personal.
 - 2.13. Reconocimiento de ingresos.
 - 2.14. Impuesto a la renta e impuestos diferidos.
 - 2.15. Capital Social.
 - 2.16. Cambios en políticas contables.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO CONSOLIDADO

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Expresado en miles de pesos chilenos (M\$)

ACTIVOS	31-12-2013	31-12-2012
	M\$	M\$
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	1.532.879	1.553.246
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	10.827.698	13.950.788
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente	2.567.866	5.947.295
Activos por impuestos corrientes	1.685.520	1.914.195
Activos corrientes totales	16.613.963	23.365.524
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Otros activos no financieros no corrientes	901.582	883.449
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, No Corriente	5.943.873	8.323.800
Propiedades, Planta y Equipo	87.732.606	102.767.301
Propiedades de inversión	446.447.659	402.762.383
Activos por impuestos diferidos	27.893.838	22.073.317
Activos por impuestos corrientes, no corrientes	-	
Total de activos no corrientes	568.919.558	536.810.250
TOTAL ACTIVOS	585.533.521	560.175.774

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO CONSOLIDADO

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Expresado en miles de pesos chilenos (M\$)

PATRIMONIO Y PASIVOS	31/12/2013	31/12/2012
	M\$	M\$
PASIVOS CORRIENTES		
Otros pasivos financieros corrientes	-	7.094
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	5.759.081	7.730.406
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente	6.950.649	8.520.593
Otras provisiones a corto plazo	12.284	134.258
Pasivos por Impuestos corrientes	1.912.817	3.906.512
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	254.876	99.299
Otros pasivos no financieros corrientes	150.430	162.903
Total Pasivos Corrientes	15.040.137	20.561.065
PASIVOS NO CORRIENTES		
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, no corriente	537.351.871	502.969.839
Pasivo por impuestos diferidos	20.354.818	20.333.930
Otros pasivos no financieros no corrientes	1.194.801	1.663.728
Total Pasivos No Corrientes	558.901.490	524.967.497
TOTAL PASIVOS	573.941.627	545.528.562
PATRIMONIO		
Capital Emitido	1.208.682	1.208.682
Ganancias (pérdidas) acumuladas	8.221.264	11.354.111
Otras reservas	973.338	973.338
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	10.403.284	13.536.131
Participaciones no controladoras	1.188.610	1.111.081
PATRIMONIO TOTAL	11.591.894	14.647.212
TOTAL DE PATRIMONIO Y PASIVOS	585.533.521	560.175.774

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO METODO DIRECTO

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Expresado en miles de pesos chilenos (M\$)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	31-12-2013	31-12-2012
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	43.459.030	17.048.899
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(16.758.596)	(1.902.081)
Otros pagos por actividades de operación	(772.104)	(159.506)
Intereses pagados	-	(166.262)
Intereses recibidos	-	26.761
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(5.789.647)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	4.923.704	19.467.979
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	25.062.387	34.315.790
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras de propiedades, planta y equipo	(27.912.444)	(101.987.699)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(27.912.444)	(101.987.699)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Préstamos de entidades relacionadas	2.780.700	77.390.634
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-	(8.214.636)
Otras entradas (salidas) de efectivo	8.947	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	2.789.647	69.175.998
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(60.410)	1.504.089
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	40.043	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(20.367)	1.504.089
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	1.553.246	49.157
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	1.532.879	1.553.246

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por el período terminado al 31 de diciembre de 2013
Expresado en miles de pesos chilenos (M\$)

Estado de cambios en el patrimonio	Capital Emitido	Otras reservas		Ganancias (pérdidas acumuladas)	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
		Otras Reservas Varias	Otras Reservas				
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2013	1.208.682	973.338	973.338	11.354.111	13.536.131	1.111.081	14.647.212
Cambios en patrimonio							
Resultado Integral							
Ganancia(pérdida)				(3.132.847)	(3.132.847)	77.529	(3.055.318)
Resultado Integral					-		-
Total de cambios en Patrimonio	-	-	-	(3.132.847)	(3.132.847)	77.529	(3.055.318)
Saldo Final Período Actual 31/12/2013	1.208.682	973.338	973.338	8.221.264	10.403.284	1.188.610	11.591.894

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por el período terminado al 31 de diciembre de 2012
Expresado en miles de pesos chilenos (M\$)

Estado de cambios en el patrimonio	Capital Emitido	Otras reservas		Ganancias (pérdidas acumuladas)	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
		Otras Reservas Varias	Otras Reservas				
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2012	1.208.682	973.338	973.338	15.156.398	17.338.418	1.065.774	18.404.192
Cambios en patrimonio							
Resultado Integral							
Ganancia(pérdida)				(3.802.287)	(3.802.287)	45.307	(3.756.980)
Resultado Integral					-		-
Total de cambios en Patrimonio	-	-	-	(3.802.287)	(3.802.287)	45.307	(3.756.980)
Saldo Final Período Actual 31/12/2012	1.208.682	973.338	973.338	11.354.111	13.536.131	1.111.081	14.647.212

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO METODO DIRECTO
 Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012
 Expresado en miles de pesos chilenos (M\$)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	31-12-2013	31-12-2012
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	43.459.030	17.048.899
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(16.758.596)	(1.902.081)
Otros pagos por actividades de operación	(772.104)	(159.506)
Intereses pagados	-	(166.262)
Intereses recibidos	-	26.761
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	(5.789.647)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	4.923.704	19.467.979
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	25.062.387	34.315.790
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Compras de propiedades, planta y equipo	(27.912.444)	(101.987.699)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(27.912.444)	(101.987.699)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Préstamos de entidades relacionadas	2.780.700	77.390.634
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-	(8.214.636)
Otras entradas (salidas) de efectivo	8.947	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	2.789.647	69.175.998
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(60.410)	1.504.089
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	40.043	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(60.410)	1.504.089
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	1.553.246	49.157
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	1.532.879	1.553.246

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS.

1. INFORMACION GENERAL.

Costanera Center S.A. es una Sociedad anónima cerrada que fue constituida por escritura pública de fecha 31 de octubre de 2005, ante el Notario Público, señor Emilio Pomar Carrasco, Notario suplente del titular de la 48°, Notaría de Santiago.

El objeto de la Sociedad es la construcción de obras, bienes inmuebles y desarrollos inmobiliarios la compra, venta, arrendamiento, loteo, construcción y en general la realización y administración por cuenta propia o ajena de toda clase de inversiones inmobiliarias.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.

2.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros consolidados de Costanera Center S.A. corresponden al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2013 y 2012 han sido preparados a efectos de su utilización por Cencosud S.A. en el proceso de consolidación y preparación de sus estados financieros consolidados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos chilenos, siendo el peso chileno la moneda funcional de la Sociedad. Todos los valores están redondeados a miles de pesos, excepto cuando se indica lo contrario.

2.2. Nuevas normas e interpretaciones adoptadas por la Compañía.

No se espera tener un impacto material en los estados financieros del Grupo por las nuevas normas e interpretaciones (IFRS o IFRIC) vigentes con efecto posterior al 1° de enero de 2013.

- a) Las siguientes normas, interpretaciones y enmiendas son obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2013:

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<i>NIC 19 Revisada “Beneficios a los Empleados”</i>	01/01/2013
Emitida en junio de 2011, reemplaza a NIC 19 (1998). Esta norma revisada modifica el reconocimiento y medición de los gastos por planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación. En esencia, esta modificación elimina el método del corredor o banda de fluctuación y requiere que las fluctuaciones actuariales del período se reconozcan con	

efecto en los Otros Resultados Integrales. Adicionalmente, incluye modificaciones a las revelaciones de todos los beneficios de los empleados.

NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”

01/01/2013

Emitida en mayo de 2011, sustituye a la SIC 12 “Consolidación de entidades de propósito especial” y la orientación sobre el control y la consolidación de NIC 27 “Estados financieros consolidados”. Establece clarificaciones y nuevos parámetros para la definición de control, así como los principios para la preparación de estados financieros consolidados. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 11, NIIF 12 y modificaciones a las NIC 27 y 28.

NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos”

01/01/2013

Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 31 “Participaciones en negocios conjuntos” y SIC 13 “Entidades controladas conjuntamente”. Provee un reflejo más realista de los acuerdos conjuntos enfocándose en los derechos y obligaciones que surgen de los acuerdos más que su forma legal. Dentro de sus modificaciones se incluye la eliminación del concepto de activos controlados conjuntamente y la posibilidad de consolidación proporcional de entidades bajo control conjunto. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 12 y modificaciones a las NIC 27 y 28.

NIIF 12 “Revelaciones de participaciones en otras entidades”

01/01/2013

Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma todos los requerimientos de revelaciones en los estados financieros relacionadas con las participaciones en otras entidades, sean estas calificadas como subsidiarias, asociadas u operaciones conjuntas. Aplica para aquellas entidades que poseen inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y/o asociadas. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y modificaciones a las NIC 27 y 28.

NIIF 13 “Medición del valor razonable”

01/01/2013

Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma la forma de medir el valor razonable de activos y pasivos y las revelaciones necesarias sobre éste, e incorpora nuevos conceptos y aclaraciones para su medición.

Enmiendas y mejoras

Obligatoria para
ejercicios
iniciados a partir
de

NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”

01/07/2012

Emitida en junio de 2011. La principal modificación de esta enmienda

requiere que los ítems de los Otros Resultados Integrales se clasifiquen y agrupen evaluando si serán potencialmente reclasificados a resultados en periodos posteriores. Su adopción anticipada está permitida

NIC 28 “Inversiones en asociadas y jointventures” 01/01/2013
 Emitida en mayo de 2011, regula el tratamiento contable de estas inversiones mediante la aplicación del método de la participación. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 y la modificación a la NIC 27.

NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar” 01/01/2013
 Emitida en diciembre de 2011. Requiere mejorar las revelaciones actuales de compensación de activos y pasivos financieros, con la finalidad de aumentar la convergencia entre IFRS y USGAAP. Estas revelaciones se centran en información cuantitativa sobre los instrumentos financieros reconocidos que se compensan en el Estado de Situación Financiera. Su adopción anticipada es permitida.

NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos” y NIIF 12 “Revelaciones de participaciones en otras entidades”. 01/01/2013
 Emitida en julio de 2012. Clarifica las disposiciones transitorias para NIIF 10, indicando que es necesario aplicarlas el primer día del periodo anual en la que se adopta la norma. Por lo tanto, podría ser necesario realizar modificaciones a la información comparativa presentada en dicho periodo, si es que la evaluación del control sobre inversiones difiere de lo reconocido de acuerdo a NIC 27/SIC 12.

Enmiendas y mejoras

Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2011) 01/01/2013
 Emitidas en mayo de 2012.

NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” – Clarifica requerimientos de información comparativa cuando la entidad presenta una tercera columna de balance.

NIC 16 “Propiedad, Planta y Equipos” – Clarifica que los repuestos y el equipamiento de servicio será clasificado como Propiedad, planta y equipo más que inventarios, cuando cumpla con la definición de Propiedad, planta y equipo.

NIC 32 “Presentación de Instrumentos Financieros” – Clarifica el

tratamiento del impuesto a las ganancias relacionado con las distribuciones y costos de transacción.

La administración ha evaluado las normas que entran en vigencia en 2013, las cuales no tienen impactos significativos en nuestros estados financieros consolidados.

- b) Las nuevas normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, no vigentes para el ejercicio 2013, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada de las mismas son las siguientes.

Normas e interpretaciones	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p><i>NIIF 9 “Instrumentos Financieros”</i> Emitida en diciembre de 2009, modifica la clasificación y medición de activos financieros. Establece dos categorías de medición: costo amortizado y valor razonable. Todos los instrumentos de patrimonio son medidos a valor razonable. Un instrumento de deuda se mide a costo amortizado sólo si la entidad lo mantiene para obtener flujos de efectivo contractuales y los flujos de efectivo representan capital e intereses. Posteriormente esta norma fue modificada en noviembre de 2010 para incluir el tratamiento y clasificación de pasivos financieros. Para los pasivos la norma mantiene la mayor parte de los requisitos de la NIC 39. Estos incluyen la contabilización a costo amortizado para la mayoría de los pasivos financieros, con la bifurcación de derivados implícitos. El principal cambio es que, en los casos en que se toma la opción del valor razonable de los pasivos financieros, la parte del cambio de valor razonable atribuibles a cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad es reconocida en otros resultados integrales en lugar de resultados, a menos que esto cree una asimetría contable. Su adopción anticipada es permitida.</p>	Sin determinar
<p><i>CINIIF 21 “Gravámenes”</i> Emitida en mayo de 2013. Define un gravamen como una salida de recursos que incorpora beneficios económicos que es impuesta por el Gobierno a las entidades de acuerdo con la legislación vigente. Indica el tratamiento contable para un pasivo para pagar un gravamen si ese pasivo esta dentro del alcance de NIC 37. Trata acerca de cuándo se debe reconocer un pasivo por gravámenes impuestos por una autoridad pública para operar en un mercado específico. Propone que el pasivo sea reconocido cuando se produzca el hecho generador de la obligación y el pago no pueda ser evitado. El hecho generador de la obligación puede ocurrir a una fecha</p>	01/01/2014

determinada o progresivamente en el tiempo. Su adopción anticipada es permitida.

Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p><i>NIC 32 “Instrumentos Financieros: Presentación”</i> Emitida en diciembre 2011. Aclara los requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros en el Estado de Situación Financiera. Específicamente, indica que el derecho de compensación debe estar disponible a la fecha del estado financiero y no depender de un acontecimiento futuro. Indica también que debe ser jurídicamente obligante para las contrapartes tanto en el curso normal del negocio, así como también en el caso de impago, insolvencia o quiebra. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01/01/2014
Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<p><i>NIC 27 “Estados Financieros Separados” y NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades”</i> Emitida en Octubre 2012. Las modificaciones incluyen la definición de una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Esta modificación requiere que una entidad de inversión mida esas subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo a la NIIF 9 “Instrumentos Financieros” en sus estados financieros consolidados y separados. La modificación también introduce nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27.</p>	01/01/2014
<p><i>NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”</i> Emitida en Mayo 2013. Modifica la información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros alineándolos con los requerimientos de NIIF 13. Requiere que se revele información adicional sobre el importe recuperable de activos que presentan deterioro de valor si ese importe se basa en el valor razonable menos los costos de venta. Adicionalmente, solicita entre otras cosas, que se revelen las tasas de descuento utilizadas en las mediciones del importe recuperable</p>	01/01/2014

determinado utilizando técnicas del valor presente. Su adopción anticipada está permitida.

NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”

01/01/2014

Emitida en junio 2013. Establece determinadas condiciones que debe cumplir la novación de derivados, para permitir continuar con la contabilidad de cobertura; esto con el fin de evitar que novaciones que son consecuencia de leyes y regulaciones afecten los estados financieros. A tales efectos indica que, las modificaciones no darán lugar a la expiración o terminación del instrumento de cobertura si: (a) como consecuencia de leyes o regulaciones, las partes en el instrumento de cobertura acuerdan que una contraparte central, o una entidad (o entidades) actúen como contraparte a fin de compensar centralmente sustituyendo a la contraparte original; (b) otros cambios, en su caso, a los instrumentos de cobertura, los cuales se limitan a aquellos que son necesarios para llevar a cabo dicha sustitución de la contraparte. Estos cambios incluyen cambios en los requisitos de garantías contractuales, derechos de compensación de cuentas por cobrar y por pagar, impuestos y gravámenes. Su adopción anticipada está permitida.

NIIF 9 “Instrumentos Financieros”

Sin determinar

Emitida en noviembre de 2013, las modificaciones incluyen como elemento principal una revisión sustancial de la contabilidad de coberturas para permitir a las entidades reflejar mejor sus actividades de gestión de riesgos en los estados financieros. Asimismo, y aunque no relacionado con la contabilidad de coberturas, ésta modificación permite a las entidades adoptar anticipadamente el requerimiento de reconocer en otros resultados integrales los cambios en el valor razonable atribuibles a cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad (para pasivos financieros que se designan bajo la opción del valor razonable). Dicha modificación puede aplicarse sin tener que adoptar el resto de la NIIF 9.

NIC 19 “Beneficios a los empleados”

01/07/2014

Emitida en noviembre de 2013, esta modificación se aplica a las contribuciones de los empleados o terceras partes en los planes de beneficios definidos. El objetivo de las modificaciones es simplificar la contabilidad de las contribuciones que son independientes del número de años de servicio de los empleados, por ejemplo, contribuciones de los empleados que se calculan de acuerdo con un porcentaje fijo del salario.

Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de

Enmiendas y mejoras

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012)

01/07/2014

Emitidas en diciembre de 2013.

NIIF 2 “Pagos basados en acciones” – Se clarifican las definiciones de “Condiciones para la consolidación (o irrevocabilidad) de la concesión” (vesting conditions) y “Condiciones de mercado” (market conditions) y se definen separadamente las “Condiciones de rendimiento” (performance conditions) y “Condiciones de servicio” (service conditions). Esta enmienda deberá ser aplicada prospectivamente para las transacciones con pagos basados en acciones para las cuales la fecha de concesión sea el 1 de julio de 2014 o posterior. Su adopción anticipada está permitida.

NIIF 3, "Combinaciones de negocios" - Se modifica la norma para aclarar que la obligación de pagar una contraprestación contingente que cumple con la definición de instrumento financiero se clasifica como pasivo financiero o como patrimonio, sobre la base de las definiciones de la NIC 32, "Instrumentos financieros: Presentación". La norma se modificó adicionalmente para aclarar que toda contraprestación contingente no participativa (non equity), tanto financiera como no financiera, se mide por su valor razonable en cada fecha de presentación, con los cambios en el valor razonable reconocidos en resultados.

Consecuentemente, también se hacen cambios a la NIIF 9, la NIC 37 y la NIC39.

La modificación es aplicable prospectivamente para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición es el 1 de julio de 2014 o posterior. Su adopción anticipada está permitida siempre y cuando se apliquen también anticipadamente las enmiendas a la NIIF 9 y NIC 37 emitidas también como parte del plan de mejoras 2012.

NIIF 8 “Segmentos de operación” - La norma se modifica para incluir el requisito de revelación de los juicios hechos por la administración en la agregación de los segmentos operativos. Esto incluye una descripción de los segmentos que han sido agregados y los indicadores económicos que han sido evaluados en la determinación de que los segmentos agregados comparten características económicas similares.

La norma se modificó adicionalmente para requerir una conciliación de los activos del segmento con los activos de la entidad, cuando se reportan los activos por segmento. Su adopción anticipada está permitida.

NIIF 13 "Medición del valor razonable" - Cuando se publicó la NIIF 13, consecuentemente los párrafos B5.4.12 de la NIIF 9 y GA79 de la NIC 39 fueron eliminados. Esto generó una duda acerca de si las entidades ya no tenían la capacidad de medir las cuentas por cobrar por pagar a corto plazo por los importes nominales si el efecto de no actualizarlos era significativo. El IASB ha modificado la base de las conclusiones de la NIIF 13 para aclarar que no tenía la intención de eliminar la capacidad de medir las cuentas por

cobrar y por pagar a corto plazo a los importes nominales en tales casos.

NIC16, "Propiedad, planta y equipo", y NIC 38, "Activos intangibles" - Ambas normas se modifican para aclarar cómo se trata el valor bruto en libros y la depreciación acumulada cuando la entidad utiliza el modelo de revaluación. En estos casos, el valor en libros del activos y actualiza al importe revaluado y la división de tal revalorización entre el valor bruto en libros y la depreciación acumulada se trata de una de las siguientes formas: 1) o bien se actualiza el importe bruto en libros de una manera consistente con la revalorización del valor en libros y la depreciación acumulada se ajusta para igualar la diferencia entre el valor bruto en libros y el valor en libros después de tomar en cuenta las pérdidas por deterioro acumuladas; 2) o la depreciación acumulada es eliminada contra el importe en libros bruto del activo. Su adopción anticipada está permitida.

Enmiendas y mejoras

Obligatoria para
ejercicios
iniciados a partir
de

NIC 24, "Información a revelar sobre partes relacionadas" - La normas e modifica para incluir, como entidad vinculada, una entidad que presta servicios de personal clave de dirección a la entidad que informa o a la matriz de la entidad que informa ("la entidad gestora"). La entidad que reporta no está obligada a revelar la compensación pagada por la entidad gestora a los trabajadores o administradores de la entidad gestora, pero está obligada a revelar los importes imputados a la entidad que informa por la entidad gestora por los servicios de personal clave de dirección prestados. Su adopción anticipada está permitida.

01/07/2014

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2013)
Emitidas en diciembre de 2013.

01/07/2014

NIIF 3 "Combinaciones de negocios" - Se modifica la norma para aclarar que la NIIF 3 no es aplicable a la contabilización de la formación de un acuerdo conjunto bajo NIIF 11. La enmienda también aclara que sólo se aplica la exención del alcance en los estados financieros del propio acuerdo conjunto.

NIIF 13 "Medición del valor razonable" - Se aclara que la excepción de cartera en la NIIF 13, que permite a una entidad medir el valor razonable de un grupo de activos y pasivos financieros por su importe neto, aplica a todos los contratos (incluyendo contratos no financieros) dentro del

alcance de NIC 39 o NIIF 9.

La enmienda es obligatoria para ejercicios iniciados a partir del 1 de julio de 2014. Una entidad debe aplicar las enmiendas de manera prospectiva desde el comienzo del primer período anual en que se aplique la NIIF 13.

NIC 40 “Propiedades de Inversión” - Se modifica la norma para aclarar que la NIC 40 y la NIIF 3 no son mutuamente excluyentes. La NIC 40 proporciona una guía para distinguir entre propiedades de inversión y propiedades ocupados por sus dueños. Al prepararse la información financiera, también tiene que considerarse la guía de aplicación de NIIF 3 para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión es o no una combinación de negocios. La enmienda es aplicable para ejercicios iniciados a partir del 1 de julio de 2014, pero es posible aplicarla a adquisiciones individuales de propiedad de inversión antes de dicha fecha, si y sólo si la información necesaria para aplicar la enmienda está disponible.

La administración está evaluando la posible implicancia de las referidas normas cuando entren en vigencia a partir del 2014.

2.3. Bases de consolidación.

2.3.1 Subsidiarias.

Subsidiarias son todas las entidades sobre las que el Grupo tiene control.

El control se logra cuando la Sociedad está expuesta, o tiene los derechos, a los rendimientos variables procedentes de su implicación en la sociedad participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre ésta. Específicamente, la Sociedad controla una participada si y sólo si tiene todo lo siguiente:

- (a) poder sobre la participada (es decir derechos existentes que le dan la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada, es decir, las actividades que afectan de forma significativa a los rendimientos de la participada.)
- (b) exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada
- (c) capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en el importe de los rendimientos del inversor.

Cuando la Sociedad tiene menos que la mayoría de los derechos a voto de una sociedad participada, tiene el poder sobre la sociedad participada cuando estos derechos a voto son suficientes para darle en la práctica la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada unilateralmente. La Sociedad considera todos los hechos y circunstancias para evaluar si los derechos a voto en una participada son suficientes para darle el poder, incluyendo:

(a) el número de los derechos de voto que mantiene el inversor en relación con el número y dispersión de los que mantienen otros tenedores de voto; (b) los derechos de voto potenciales mantenidos por el inversor, otros tenedores de voto u otras partes; (c) derechos que surgen de otros acuerdos contractuales; y (d) cualesquiera hechos y circunstancias adicionales que indiquen que el inversor tiene, o no tiene, la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento en que esas decisiones necesiten tomarse, incluyendo los patrones de conducta de voto en reuniones de accionistas anteriores.

La Sociedad reevaluará si tiene o no control en una participada si los hechos y circunstancias indican que ha habido cambios en uno o más de los tres elementos de control mencionados anteriormente.

La consolidación de una subsidiaria comenzará desde la fecha en que el inversor obtenga el control de la participada cesando cuando pierda el control sobre ésta.

2.3.2. Entidades de consolidación directa.

El siguiente es el detalle de la empresa subsidiaria incluida en la consolidación.

País	Rut	Nombre Sociedad	Porcentaje de Participación			
			31-12-2013			31-12-2012
			Directo	Indirecto	Total	Total
Chile	96.732.790-5	Inmobiliaria Santa Isabel S.A.	75,0000%	0,0000%	75,0000%	75,0000%
Chile	76.203.299-6	Comercializadora Costanera Center SPA	100,0000%	0,0000%	100,0000%	0,0000%

2.4. Transacciones en moneda extranjera.

2.4.1 Moneda funcional y de presentación.

Las partidas incluidas en los estados financieros consolidados de cada una de las Sociedades se valorizan utilizando su moneda funcional, es decir, la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera. Los estados financieros consolidados se presentan en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación del Grupo.

Tipos de cambio.

Los activos y pasivos en moneda extranjera y aquellos pactados en unidades de fomento, se presentan a los siguientes tipos de cambios y valores de cierre respectivamente:

Fecha	\$CL/US\$	\$CL/UF
31-12-2013	524,61	23.309,56
31-12-2012	479,96	22.840,75

2.5. Propiedades, plantas y equipos.

Los ítems de propiedades, plantas y equipos se valorizan al costo de adquisición, que incluye los costos adicionales que se producen hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien, menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas.

Las pérdidas por deterioro de valor se registran como gasto en los resultados de la Sociedad.

El importe de la depreciación se registra en los resultados del ejercicio siguiendo un método lineal a partir de la vida útil de los diferentes componentes.

El grupo revisa el valor residual, la vida útil y el método de depreciación de las propiedades, plantas y equipos al cierre de cada ejercicio. Las modificaciones en los criterios inicialmente establecidos se reconocen, en su caso, como un cambio de estimación.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados en el ejercicio en que se incurren.

Los costos posteriores son incluidos en el monto en libros del activo o reconocidos como un activo separado si es apropiado, solamente cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con este ítem fluyan hacia el grupo y los ítems de costos pueden ser medidos en forma confiable. El valor libros de la parte reemplazada es reversado.

2.6. Propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión son activos mantenidos para generar ingresos por arrendamientos y corresponden a terrenos, edificios, proyectos inmobiliarios en curso y otras construcciones que se mantiene para explotarlos en régimen de arriendo o para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Las propiedades de inversión son reconocidas inicialmente a costo de adquisición lo que incluye principalmente su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. El grupo ha elegido como política contable para las valorizaciones subsecuentes de estos activos el modelo del valor justo, por medio de la metodología de descontar los flujos futuros a una tasa de descuento adecuada. La Administración determina las variaciones de este valor, de acuerdo al modelo de flujos descontados. Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen y no son objeto de amortización anual. Los resultados generados por el revalúo, no forman parte de la base imponible del Impuesto a la renta y son excluidos en la determinación del resultado líquido distributable y en la determinación de dividendos provisorios.

2.7. Costos por intereses.

Los costos por intereses incurridos para la construcción de cualquier activo calificado se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Otros costos por intereses se reconocen en utilidad o pérdida en el ejercicio en que se incurren.

2.8. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales corresponden fundamentalmente al remanente de crédito fiscal generado por compras de activo fijo y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable (valor nominal que incluye un interés implícito) y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Sociedad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. Algunos indicadores de posible deterioro de las cuentas por cobrar son dificultades financieras del deudor, la probabilidad de que el deudor vaya a iniciar un proceso de quiebra o de reorganización financiera y el incumplimiento o falta de pago, como así también la experiencia sobre el comportamiento y características de la cartera colectiva.

El interés implícito se desagrega y reconoce como ingreso financiero a medida que se van devengando los intereses.

2.9. Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios. En el estado de situación financiera, los sobregiros, de existir, se clasifican como Préstamos bancarios en otros pasivos financieros corrientes.

2.10. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe una diferencia relevante con su valor razonable.

Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes, si el pago es dentro del plazo de un año o menos (o en el ciclo normal de explotación de la empresa). Si no, se presentan como pasivos no corrientes.

Los acreedores comerciales se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente son valorados a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo

2.11. Provisiones.

Las provisiones se reconocen en el balance cuando:

- a. El Grupo tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado,
- b. Es probable una salida de recursos que incorporan beneficios económicos para cancelar tal obligación, y
- c. Puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación teniendo en consideración la mejor información disponible en la fecha de la formulación de las cuentas anuales y son reestimadas en cada cierre contable. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor actual refleja las evaluaciones actuales del mercado, en la fecha del balance, del valor temporal del dinero, así como el riesgo específico relacionado con el pasivo en particular.

2.12. Beneficio a los empleados.

2.12.1. Vacaciones del personal

La Sociedad reconoce el gasto por vacaciones del personal mediante el método del devengo. Este beneficio corresponde a todo el personal y equivale a un importe fijo según los contratos particulares de cada trabajador. Este beneficio es registrado a su valor nominal.

2.13. Reconocimiento de ingresos.

Corresponde a la entrada bruta de beneficios económicos durante el período, surgidos en el curso de las operaciones de la Sociedad. El monto de los ingresos deberá mostrarse neto de los impuestos que las graven, descuentos de precios y otros que afecten directamente el precio de venta.

Las ventas de existencias se reconocen cuando se transfieren sustancialmente los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad de los bienes, el importe del ingreso se puede determinar con fiabilidad y se considera probable el cobro de las mismas.

2.14. Impuesto a la renta e impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a la renta comprende tanto el corriente como el impuesto diferido. Los impuestos, tanto si son del ejercicio corriente como si son diferidos, deben ser reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio o si surge de una combinación de negocios, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio o al menor valor, respectivamente.

El impuesto corriente es el que se estima pagar o recuperar en el ejercicio, utilizando las tasas impositivas aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance de situación, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste de impuesto a pagar o a recuperar relativo a ejercicios anteriores.

El impuesto diferido se calcula utilizando el método de pasivo del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los usados a efectos fiscales. Los impuestos diferidos pasivos son los importes a pagar en el futuro sobre las diferencias temporarias imponibles, mientras que los impuestos diferidos activos son los importes a recuperar, debido a la existencia de diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas compensables o deducciones pendientes de aplicación.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valoran según las tasas que van a ser de aplicación en los ejercicios en los que se espera realizar los activos o pagar los pasivos a partir de la normativa aplicable aprobada o a punto de aprobar en la fecha del balance y una vez consideradas las consecuencias fiscales que se derivan de la forma en que la Sociedad espera recuperar los activos o liquidar los pasivos.

Se reconoce un activo por impuestos diferidos, sólo en la medida en que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, contra las cuales cargar esas pérdidas o créditos fiscales no utilizados. Los activos por impuestos diferidos reconocidos contablemente, así como los no reconocidos, se someten, en cada fecha de balance, a revisión.

El impuesto a la renta diferido se provisiona por las diferencias temporales que surgen de las inversiones en subsidiarias y en asociadas, excepto cuando la oportunidad en que se revertirán las diferencias temporales es controlada por la Sociedad y es probable que la diferencia temporal no se revertirá en un momento previsible en el futuro.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros consolidados como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

2.15. Capital social.

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

2.16. Cambios en políticas contables.

El grupo no ha adoptado nuevas políticas contables durante el año 2013, aplicando consistentemente las políticas señaladas en notas anteriores en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros consolidados.