



Grant Thornton

INMOBILIARIA CONCEPCION S.A

Estados financieros e informe de los auditores independientes
al 31 de diciembre de 2012 y 2011

Contenido

Informe de los auditores independientes
Estados de situación financiera clasificados
Estados de resultados integrales por función
Estados de cambios en el patrimonio neto
Estados de flujos de efectivo, método directo
Notas a los estados financieros

M\$ - Miles pesos chilenos

UF - Unidad de fomento

Informe de los auditores independientes

Surlatina Auditores Ltda.
National Office
A.Barros Errázuriz 1954, Piso 18
Santiago
Chile

A los señores
Presidente, Directores y Accionistas de:
INMOBILIARIA CONCEPCION S.A.

T + 56 2 651 3000
F + 56 2 651 3003
E gtchile@gtchile.cl
www.gtchile.cl

Informe sobre los estados financieros.

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

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros.

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

Responsabilidad del auditor.

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.
4. Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión.

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

Énfasis en un asunto.

7. El Inmueble de Sociedad Inmobiliaria Club Concepción S.A. esta cedido en Usufructo a Corporación Club Concepción, comprendiendo las edificaciones, servicios y servidumbres, siendo todos los gastos que se originen del funcionamiento y mantención del inmueble de cargo exclusivo de la referida entidad sin fines de lucro. Corporación Club Concepción tiene como objeto social que sus miembros cultiven sus relaciones sociales, culturales, solaz y sus negocios, se financia por medio de cuotas sociales y sus asociados tienen acciones de la Sociedad Inmobiliaria Club Concepción S.A.



Orlando Marambio Vinagre, Socio

Surlatina Auditores Limitada – GRANT THORNON

Superintendencia de Valores y Seguros

Registro de Empresas de Auditoría Externa, Inscripción N° 5.

Concepcion, 19 de febrero de 2013

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

<u>ACTIVOS</u>	Nota	Al 31 de diciembre de	
		2012	2011
		<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
ACTIVOS CORRIENTES			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	4	80.710	89.933
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES		<u>80.710</u>	<u>89.933</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad de inversión	5	463.583	463.583
ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES		<u>463.583</u>	<u>463.583</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>544.293</u>	<u>553.516</u>

Las Notas adjuntas números 1 a 14 forman parte integral de estos estados financieros

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	Nota	Al 31 de diciembre de <u>2012</u> <u>M\$</u>	<u>2011</u> <u>M\$</u>
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos no financieros	7	80.710	89.933
PASIVOS CORRIENTES TOTALES		<u>80.710</u>	<u>89.933</u>
PATRIMONIO			
Capital emitido		112.153	112.153
Ganancias acumuladas		2.630	2.630
Otras reservas	8	348.800	348.800
PATRIMONIO TOTAL		<u>463.583</u>	<u>463.583</u>
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		<u>544.293</u>	<u>553.516</u>

Las Notas adjuntas números 1 a 14 forman parte integral de estos estados financieros

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCION

	Nota	Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de	
		2012	2011
		<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN			
GANANCIA (PÉRDIDA)			
Ingresos de actividades ordinarias	9	60.055	66.132
Costos de ventas	9	(60.055)	(66.132)
		<hr/>	<hr/>
Ganancia bruta		-	-
Gastos de administración		-	-
Diferencias de cambio		-	-
Resultado por unidades de reajuste		-	-
		<hr/>	<hr/>
Ganancia (pérdida), antes de impuesto		-	-
Gasto por impuesto a las ganancias		-	-
		<hr/>	<hr/>
Ganancia (Pérdida)		-	-
		<hr/>	<hr/>
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		-	-
		<hr/>	<hr/>
Ganancia (Pérdida)		-	-
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Ganancia (pérdida) por acción			
Número de acciones	2	3.000	3.000
Ganancia (Pérdida) por acción básica y diluida		\$ -	\$ -

Las Notas adjuntas números 1 a 14 forman parte integral de estos estados financieros

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL	Nota	Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de	
		2012	2011
		<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
GANANCIA (PÉRDIDA) DEL PERÍODO		-	-
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos			
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral			
Suma de impuestos a las ganancias relacionadas con componentes de otro resultado integral		-	-
Otro resultado integral		<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado integral total		<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>
Resultado integral atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado integral total		<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

Las Notas adjuntas números 1 a 14 forman parte integral de estos estados financieros

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012

	Cambios en Capital Emitido	Otras reservas varias	Ganancias Acumuladas	Cambios en el Patrimonio neto total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldos al 01.01.2012	112.153	348.800	2.630	463.583
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-
Otros resultados integrales	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	-
Saldo final al 31.12.2012	112.153	348.800	2.630	463.583

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011

	Cambios en Capital Emitido	Otras reservas varias	Ganacias Acumuladas	Cambios en el Patrimonio neto total
	M\$	M\$	M\$	M\$
Saldos al 01.01.2011	112.153	348.800	2.630	463.583
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-
Otros resultados integrales	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	-
Saldo final al 31.12.2011	112.153	348.800	2.630	463.583

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO	Nota	Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de	
		2012	2011
		<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación			
Clases de cobros por actividades de operación			
Cobros precedentes de las ventas y prestación de servicios		60.055	66.132
Clases de pagos			
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(45.131)	(51.919)
		<hr/>	<hr/>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		14.924	14.213
		<hr/>	<hr/>
Compras de propiedades planta y equipos		(14.924)	(14.213)
		<hr/>	<hr/>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(14.924)	(14.213)
		<hr/>	<hr/>
Incremento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalentes al efectivo		-	-
		<hr/>	<hr/>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período		-	-
		<hr/>	<hr/>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		-	-
		<hr/>	<hr/>

Las Notas adjuntas números 1 a 14 forman parte integral de estos estados financieros

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

NOTA 1 - INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD

Inmobiliaria Club Concepción S.A., se constituyó según escritura pública de fecha 18 de diciembre de 1963 y tiene como objeto social poseer, adquirir y comprar toda clase de bienes raíces y muebles, ejecutar en sus inmuebles las construcciones, mejoras y transformaciones que el Directorio estime conveniente, dar en arrendamiento bienes muebles e inmuebles y explotar, por cuenta propia o ajena los bienes que tome o adquiera en arrendamiento.

La Sociedad Inmobiliaria Club Concepción S.A. se encuentra inscrita en el Registro de Valores con el N° 328 y se encuentra bajo la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros, dado su carácter de sociedad anónima abierta.

Sociedad Inmobiliaria Club Concepción S.A. tiene su domicilio legal en Calle Libertador Bernardo O'Higgins N° 544, Concepción, Chile y su identificación tributaria es RUT 92.287.000-4.

La entidad controladora es Corporación Club Concepción, poseedora de 549 acciones, equivalentes al 18.62 %, esta es una entidad sin fines de lucro que tiene como objeto social el que sus miembros cultiven sus relaciones sociales, culturales, solaz y sus negocios, se financian por medio de cuotas sociales y sus asociados tienen acciones de la Sociedad Inmobiliaria Club Concepción S.A.

La organización administrativa considera la actuación de un Gerente, un Contador y una Secretaria, bajo la dirección del Directorio.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES APLICADAS

a) Bases de presentación

Los presentes estados financieros de la Inmobiliaria Club Concepción S.A. corresponden al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB) las que han sido adoptadas en Chile bajo denominación: Normas de Información Financiera de Chile (NIFCH) e interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información (IFRIC), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

b) Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, los siguientes pronunciamientos contables habían sido emitidos por el IASB (organismo emisor de las normas internacionales) pero no eran de aplicación obligatoria:

<u>Normas y enmiendas</u>	<u>Fecha de aplicación</u>
IFRS 7 Enmienda: Instrumentos financieros. Revelaciones	01 de enero de 2013
IFRS 9 Instrumentos financieros	01 de enero de 2015
IFRS 10 Estados financieros consolidados	01 de enero de 2013
IFRS 11 Acuerdos conjuntos	01 de enero de 2013
IFRS 12 Información a revelar sobre participaciones en otras Entidades	01 de enero de 2013
IFRS 13 Medición de valor razonable	01 de enero de 2013
IAS 1 Enmienda: Presentación de Estados Financieros	01 de enero de 2013
IAS 19 Enmienda: Beneficios a empleados	01 de enero de 2013
IAS 27 Estados financieros separados	01 de enero de 2013
IAS 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	01 de enero de 2013
IAS 32 Enmienda: Instrumentos financieros. Presentación	01 de enero de 2014
IAS 34 Enmienda: Información financiera intermedia	01 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 de Inmobiliaria Club Concepción S.A. en el período de su aplicación inicial.

c) Moneda de presentación y moneda funcional.

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). Los estados financieros de Inmobiliaria Club Concepción S.A. se presentan en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación de los estados financieros aplicables a la naturaleza de las operaciones de la Sociedad.

d) Información financiera por segmentos operativos

La compañía reconoce ingresos sólo de la posesión del inmueble, por lo que tiene un solo segmento sobre el cual debe informar. La totalidad de los ingresos provienen del Usufructo celebrado con Corporación Club Concepción y obviamente se producen localmente, específicamente en la ciudad de Concepción, donde se emplaza el inmueble.

e) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se contabilizan a costo histórico. Su depreciación se calcula usando el método lineal. Las vidas útiles y los valores residuales se han determinado utilizando criterios técnicos.

La vida útil asignada originalmente a las propiedades de inversión consideraba un total de 70 años (840 meses), a la fecha del balance de apertura conforme a Normas Internacionales de Información Financiera, la vida útil de las propiedades de inversión es de 252 meses, situación evaluada por la Administración considerando razonable dicha asignación, dada la antigüedad de la propiedad, al 31 de diciembre de 2012 la vida útil restante es de 228 meses.

El valor residual y la vida útil restante de los activos fijos se revisan, y se ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

f) Deterioro de los activos no financieros

La propiedad de inversión al corresponder a un activo sujeto a amortización se somete a pruebas de deterioro cuando ocurren acontecimientos o cambios económicos que indiquen que su valor pueda no ser recuperable. Cuando el valor libro del activo excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por desvalorización en el estado de resultados.

El valor recuperable de un activo se define como el mayor valor entre el precio de venta neto y su valor en uso. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre. El valor en uso es el valor presente de los flujos futuros estimados a ser generados del uso continuo de un activo y de su disposición al final de su vida útil. El valor presente se determina utilizando una tasa de descuento que refleja el valor actual de dichos flujos y los riesgos específicos del activo.

g) Activos financieros (deudores comerciales, otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a entidades relacionadas)

Se registran a su costo amortizado, correspondiendo éste al valor de mercado inicial, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados calculados por el método de la tasa de interés efectiva.

h) Efectivo y efectivo equivalente

La sociedad ha considerado como efectivo y efectivo equivalente el efectivo disponible, depósitos a plazo y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos de tres meses o menos.

i) Ganancia o pérdida por acción

La ganancia o beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto del período atribuido a la sociedad con el número medio ponderado de acciones emitidas y pagadas.

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

j) Capital emitido

El capital social está constituido por acciones de serie única, conformada según el siguiente detalle:

Serie	Nº Acciones Suscritas	Nº Acciones Pagadas	Nº Acciones con Derecho a voto	Capital Suscrito M\$	Capital Pagado M\$
	3.000	3.000	3.000	112.153	112.153

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

k) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a las ganancias comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido.

El gasto por impuesto a las ganancias se reconoce en el estado de resultados y en el patrimonio cuando se trata de partidas que directamente se registran en el patrimonio.

El impuesto a la renta corriente ha sido determinado sobre la base de las disposiciones legales vigentes, usando tasas impositivas aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha del balance y cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con los años anteriores.

Los impuestos diferidos se obtienen a partir del análisis de las diferencias temporales que surgen por diferencias entre los valores tributarios y contables de los activos y pasivos. Los activos por impuestos diferidos con reconocidos cuando es probable que existan rentas gravables futuras suficientes para que el activo diferido se pueda aplicar.

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

l) Provisiones

Las provisiones son reconocidas por la sociedad cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un evento pasado, es probable que sea necesario desembolsar recursos para cancelar una obligación y se puede hacer una estimación confiable del monto de la obligación.

m) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Sociedad y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el efectivo o financiamiento derivado de ello.

Los ingresos de la sociedad provienen del Contrato de Usufructo celebrado en Corporación Club Concepción.

NOTA 3 - CAMBIOS CONTABLES

Durante los períodos contables cubiertos por los presentes estados financieros, los principios contables han sido aplicados consistentemente y no han existido cambios en las estimaciones utilizadas.

NOTA 4 - CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS

Los saldos por cobrar y pagar con entidades relacionadas al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se resumen a continuación:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corriente

<u>Nombre</u>	<u>Rut</u>	<u>País</u> <u>Origen</u>	<u>Naturaleza</u> <u>de</u> <u>la relación</u>	<u>Origen de la</u> <u>Transacción</u>	<u>Moneda</u>	<u>Plazo</u>	<u>Activo</u>	
							<u>31.12.2012</u> <u>M\$</u>	<u>31.12.2011</u> <u>M\$</u>
Corporación				Cuenta Corriente				
Club Concepción	70.341.300-5	Chile	Coligante	Mercantil	\$	180 días	80.710	89.933
							<u>80.710</u>	<u>89.933</u>

Como consecuencia del terremoto del 27 de febrero de 2010 el Edificio sufrió ciertos daños que estaban contemplados en las coberturas de seguros, estableciéndose la indemnización para las reparaciones del edificio en M\$ 166.429. El Directorio acordó que para un proceso más expedito de las reparaciones se traspasaran estos valores a la Corporación Club Concepción para que administre dichos recursos habida consideración del conocimiento que tiene de las instalaciones y del edificio contando para ello con el personal idóneo al respecto. Dicho traspaso de los recursos se realizó bajo la modalidad de un Contrato de Cuenta Corriente Mercantil de Administración conforme a las normas de los Arts. 602 y siguientes del Código de Comercio y amparado, dicho contrato, en el Convenio de Usufructo vigente entre la sociedad y la Corporación Club Concepción, acuerdo que tiene vigencia a contar del 30 de abril de 2010.

NOTA 4 - CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS
(Continuación)

Efectos en resultados

<u>Nombre</u>	<u>Rut</u>	<u>Naturaleza de la relación</u>	<u>Transacción</u>	31.12.2012		31.12.2011	
				<u>Monto</u> <u>M\$</u>	<u>Efecto en resultados</u> <u>M\$</u>	<u>Monto</u> <u>M\$</u>	<u>Efecto en resultados</u> <u>M\$</u>
Corporación Club Concepción	70.341.300-5	Coligante	Ingresos del Usufructo	60.055	60.055	66.132	66.132
Corporación Club Concepción	70.341.300-5	Coligante	Cuenta corriente Mercantil de Administración	9.023	-	34.359	-

La Sociedad tiene como política informar todas las transacciones que efectúa con partes relacionadas durante el ejercicio.

Remuneraciones y beneficios recibidos por el personal clave de la Sociedad

Durante los ejercicios 2012 y 2011, no existieron remuneraciones pagadas al personal clave y el Directorio no percibió remuneraciones por sus cargos, ni por otras funciones.

NOTA 5 - PROPIEDAD DE INVERSIÓN

El detalle de las distintas categorías de propiedades de inversión y su depreciación acumulada se muestra en la tabla siguiente:

	Al 31.12.2012			Al 31.12.2011		
	Activo bruto	Depreciación acumulada	Activo neto	Activo bruto	Depreciación acumulada	Activo neto
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Terrenos	165.099	-	165.099	165.099	-	165.099
Edificios	585.273	(286.789)	298.484	570.349	(271.865)	298.484
Total	<u>750.372</u>	<u>(286.789)</u>	<u>463.583</u>	<u>735.448</u>	<u>(271.865)</u>	<u>463.583</u>

Los movimientos de propiedades de inversión para los ejercicios 2012 y 2011 es el siguiente:

Al 31.12.2012

<u>Descripción</u>	Terrenos	Construcción	Total activo
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Importe bruto al 01.01.2012	165.099	570.349	735.448
Adiciones	-	14.924	14.924
Subtotal al 31.12.2012	<u>165.099</u>	<u>585.273</u>	<u>750.372</u>
Depreciación inicial	-	(271.865)	(271.865)
Depreciación del ejercicio	-	(14.924)	(14.924)
Depreciación acumulada	-	(286.789)	(286.789)
Importe neto al 31.12.2012	<u>165.099</u>	<u>298.484</u>	<u>463.583</u>

Al 31.12.2011

<u>Descripción</u>	Terrenos	Construcción	Total activo
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Importe bruto al 01.01.2011	165.099	556.136	721.235
Adiciones	-	14.213	14.213
Subtotal al 31.12.2011	<u>165.099</u>	<u>570.349</u>	<u>735.448</u>
Depreciación inicial	-	(257.652)	(257.652)
Depreciación del ejercicio	-	(14.213)	(14.213)
Depreciación acumulada	-	(271.865)	(271.865)
Importe neto al 31.12.2011	<u>165.099</u>	<u>298.484</u>	<u>463.583</u>

NOTA 5 - PROPIEDAD DE INVERSIÓN (Continuación)

Conforme a las condiciones implícitas del Contrato de Usufructo, el monto equivalente a la depreciación del período debe ser destinado a realizar adiciones en las propiedades de inversión y cubiertas financieramente por el usufructuario.

Conforme lo requiere la NIC 40, para los efectos de las coberturas de seguro se asigna a la propiedad un valor de mercado de 100.000 UF (M\$ 2.284.075, al 31 de diciembre de 2012 y el avalúo fiscal al 31 de diciembre de 2011 es de M\$ 2.229.403.-

NOTA 6 - IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Sociedad Matriz no constituyó provisión por impuesto a la renta de primera categoría, ya que no presenta renta líquida imponible.

Considerando su forma de operación histórica la Sociedad no presenta un Fondo de Utilidades Tributarias retenidas, no existen diferencias y eventos que requieran el reconocimiento de impuestos diferidos. Asimismo, por todas estas razones no se incluye la conciliación entre el gasto por impuesto a la renta considerando el resultado financiero y el gasto por impuesto a la renta efectivo.

NOTA 7 - OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

Bajo este rubro se incluye el saldo de la indemnización percibida de la compañía de seguros, por la valorización de las reparaciones del edificio y que todavía no se han ejecutado y/o rendido, por parte de Corporación Club Concepción, entidad que conforme al Contrato de Cuenta Corriente Mercantil de Administración se encargaría de ejecutar (Ver nota a los estados financieros N°4). Los montos originalmente percibidos alcanzaron a M\$ 166.429, al 31 de diciembre de 2012 el monto ascendió a M\$ 80.710 y al 31 de diciembre de 2011 los montos pendientes de rendición totalizan M\$ 89.933

Cabe precisar que los montos acordados de la indemnización están destinados sólo a efectuar reparaciones, si bien los montos representan una porción significativa de los valores del libro, éstos representan menos del 10% del valor del avalúo fiscal y comercial del inmueble. Las estimaciones realizadas permiten establecer que no se generó un deterioro del valor del inmueble.

NOTA 8 - PATRIMONIO

a) 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	2012		2011	
	<u>Participación</u>	<u>Accionista</u>	<u>Participación</u>	<u>Accionista</u>
	%	N°	%	N°
10% o más de participación	18,62%	1	18,56 %	1
Menos del 10% de participación con inversión igual o superior a UF 200	-	-	-	-
Menos del 10% de participación con inversión menor a UF 200	81,38%	2.400	81,44 %	2.392
	<u>100,00%</u>	<u>2.401</u>	<u>100,00%</u>	<u>2.393</u>
Controlador de la Sociedad	18,62%	1	18,56 %	1

Dividendos

De acuerdo con lo establecido en la ley N°18.046, salvo acuerdo diferente adoptado en la Junta de Accionistas por unanimidad de las acciones emitidas, cuando exista utilidad deberá destinarse a lo menos el 30% de la misma al reparto de dividendos.

Otras reservas

La composición de las reservas al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

Descripción	<u>Reserva</u>	<u>Reserva del</u>	<u>Total</u>
	<u>Retasación</u>	<u>Capital Pagado</u>	
	M\$	M\$	M\$
Saldos al 01.01.2011	351.379	(2.579)	348.800
Movimiento neto 2011	-	-	-
Total al 31.12.2011	<u>351.379</u>	<u>(2.579)</u>	<u>348.800</u>
Movimiento neto 2012	-	-	-
Total al 31.12.2012	<u>351.379</u>	<u>(2.579)</u>	<u>348.800</u>

NOTA 8 – PATRIMONIO (Continuación)

Reserva del capital pagado: De acuerdo con lo establecido en la ley N°18.046 de sociedades anónimas, inciso segundo del artículo 10° y en concordancia con el Oficio Circular N°456 de la Superintendencia de Valores y Seguros, la revalorización del capital pagado correspondiente al año 2009, se debe presentar en este rubro.

El rubro otras Reserva Retasación se encuentra exclusivamente conformada por la retasación técnica a los activos fijos efectuada al 31 de diciembre de 1985, autorizada por la Superintendencia de Valores y Seguros y alcanza a M\$ 351.379.

Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la compañía. Las políticas de administración de capital tienen por objetivo:

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad de la sociedad en el largo plazo.
- Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones a requerimientos de sus accionistas que se vinculan con Corporación Club Concepción.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan a la naturaleza de su actividad.

La sociedad no presenta endeudamiento con terceros, las fuentes de financiamiento son propias y la posesión y disposición del inmueble están claramente vinculadas a las actividades desarrolladas por Corporación Club Concepción.

NOTA 9 - INGRESOS ORDINARIOS Y COSTOS DE VENTAS

El detalle de estos rubros es el siguiente:

a) Ingresos actividades ordinarias

	Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	M\$	M\$
Ingresos por usufructo	60.055	66.132
Total	<u>60.055</u>	<u>66.132</u>

NOTA 9 - INGRESOS ORDINARIOS Y COSTOS DE VENTAS (Continuación)

b) Costos de ventas

	Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	M\$	M\$
Seguros	(3.632)	(9.151)
Auditorías	(2.036)	(2.722)
Contribuciones	(34.578)	(33.403)
Depreciación	(14.924)	(14.214)
Varios	(4.885)	(6.642)
Total	<u>(60.055)</u>	<u>(66.132)</u>

NOTA 10 - CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS

No existen contingencias y compromisos que requieran ser revelados en los estados financieros.

NOTA 11 - ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO

a) Riesgo de mercado

La sociedad estima que considerando su forma de operación (ver nota N° 12 a los estados financieros) no presenta riesgos por tasa de interés, de moneda y de precio. Una eventual baja de las actividades de la entidad relacionada Corporación club Concepción podría afectar las operaciones de la sociedad, sin embargo ello implicaría, según las estimaciones realizadas, un mayor nivel de actividades por la vía de la explotación del inmueble comercialmente.

b) Riesgo de crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones bajo un instrumento financiero o un contrato con un cliente, lo que conlleve una pérdida financiera.

La sociedad estima que no presenta riesgos de crédito, considerando la existencia del Contrato de Usufructo detallado en Nota N° 12 de los presentes estados financieros. Como se deduce no presenta cuentas por cobrar operacionales y no ha recurrido a fuentes de financiamiento bancarias.

NOTA 11 - ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO (Continuación)

c) Riesgo de liquidez

Considerando la existencia del Contrato de Usufructo con Corporación Club Concepción los compromisos que debe asumir directamente la Sociedad son informados oportunamente para su pago.

La compañía administra la liquidez para realizar una gestión que anticipa las obligaciones de pago para asegurar su cumplimiento dentro de las fechas de vencimiento.

NOTA 12 - USUFRUCTO

Con fecha 5 de junio de 1979 se celebró contrato de Usufructo entre Sociedad Inmobiliaria Club Concepción S.A. y Corporación Club Concepción, por medio del cual la sociedad cede el usufructo de la propiedad ubicada en Concepción, en calle O'Higgins N°536, 544 y calle Rengo N°360, la cesión comprende todas sus edificaciones, servicios y servidumbres. El impuesto territorial y todo impuesto que pudiera emerger de la propiedad del inmueble y todos los gastos que origine en el funcionamiento y mantención de las actividades propias de la Inmobiliaria serán de cargo exclusivo de la Corporación, como asimismo los ingresos por arriendo de los departamentos y locales de la Inmobiliaria, agregados a la propiedad, serán percibidos por la Corporación Club Concepción.

Corporación Club Concepción tiene como objeto social que sus miembros cultiven sus relaciones sociales, culturales, solaz y sus negocios, se financia por medio de cuotas sociales y sus asociados tienen acciones de la Sociedad Inmobiliaria Club Concepción S.A.

NOTA 13 - HECHOS POSTERIORES

Los presentes estados financieros han sido aprobados y autorizados por el Directorio de la Sociedad en sesión de fecha 15 de febrero de 2013.

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros (19 de febrero de 2013), no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que pudiera afectar significativamente la interpretación de los mismos.

NOTA 14 - MEDIO AMBIENTE

En opinión de la administración y de sus asesores legales y debido a la naturaleza de las operaciones que la empresa desarrolla, no afectan en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos ni se han efectuado pagos derivados de incumplimientos de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.