Inmobiliaria Club Concepción S.A.

Estados financieros e informe de los auditores independientes
al 31 de diciembre de 2014 y 2013

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

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

A los señores
Presidente, Directores y Accionistas de:
Inmobiliaria Club Concepción S.A.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Club Concepción S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013 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 explicativas 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 Club Concepción S.A. al 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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.

Concepción, 3 de marzo de 2015

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

ACTIVOS	Nota	Al 31 de diciembre de 2014 M$	2013 M$
ACTIVOS CORRIENTES			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	4	70.540	76.007
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES		70.540	76.007
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades de inversión	5	463.583	463.583
ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES		463.583	463.583
TOTAL DE ACTIVOS		534.123	539.590

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

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	Al 31 de diciembre de 2014 M$	2013 M$
PASIVOS CORRIENTES			
Otros pasivos no financieros	7	70.540	76.007
PASIVOS CORRIENTES TOTALES		70.540	76.007
PATRIMONIO			
Capital emitido		109.574	109.574
Ganancias acumuladas		51	51
Otras reservas	8	353.958	353.958
PATRIMONIO TOTAL		463.583	463.583
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		534.123	539.590

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 2014 M$	2013 M$
ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN			
GANANCIA (PÉRDIDA)			
Ingresos de actividades ordinarias	9	52.606	63.231
Costos de ventas	9	(52.606)	(63.231)
Ganancia bruta		-	-
Gastos de administración		-	-
Diferencias de cambio		-	-
Resultado por unidades de reajuste		-	-
Ganancia (pérdida), antes de impuesto		-	-
Gasto por impuesto a las ganancias		-	-
Ganancia (Pérdida)		-	-
Ganancia (pérdida), atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		-	-
Ganancia (Pérdida)		-	-
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

	Nota	Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de	
		2014	2013
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL		M$	M$
GANANCIA (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO		-	-
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		-	-
Resultado integral total		-	-
Resultado integral atribuible a			
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		-	-
Resultado integral total		-	-

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 2014

	Cambios en Capital Emitido	Otras reservas varias	Ganancias Acumuladas	Cambios en el Patrimonio neto total
	M$	**M$**	**M$**	**M$**
Saldos al 01.01.2014	109.574	353.958	51	463.583
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-
Otros resultados integrales	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	-
Saldo final al 31.12.2014	**109.574**	**353.958**	**51**	**463.583**

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2013

	Cambios en Capital Emitido	Otras reservas varias	Ganacias Acumuladas	Cambios en el Patrimonio neto total
	M$	**M$**	**M$**	**M$**
Saldos al 01.01.2013	109.574	353.958	51	463.583
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-
Otros resultados integrales	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	-
Saldo final al 31.12.2013	**109.574**	**353.958**	**51**	**463.583**

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

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

	Nota	Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de	
		2014	2013
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO		M$	M$
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		52.606	63.231
Clases de pagos			
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(36.024)	(47.521)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		16.582	15.710
Compras de propiedades planta y equipos		(16.582)	(15.710)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		(16.582)	(15.710)
Incremento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalentes al efectivo		-	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio		-	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio		-	-

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 2014 Y 2013

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 520 acciones, equivalentes al 17.33 %, 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 2014 y 2013 y han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accouting 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, explicita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Según oficio circular N° 856 emitido por la Superintendencia de Valores y Seguros, de fecha 17 de octubre de 2014. se establece una norma de aplicación temporal y de excepción a la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 12), para la actualización de los activos y pasivos por impuestos diferidos que se producen como efecto directo del incremento en la tasa de impuestos de primera categoría introducido en la Ley 20.780 del año 2014, en efecto, la Superintendencia de Valores y Seguros dispuso que las diferencias en los activos y pasivos por impuestos diferidos producidas por la referida actualización, deberán contabilizarse en el ejercicio respectivo contra patrimonio, cambiando, en consecuencia, el marco de preparación y presentación de la información financiera aplicado hasta la fecha anterior de la publicación del oficio circular, dado que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requieren ser adoptadas de forma integral, explicita y sin reservas.

Al 31 de diciembre de 2014 la sociedad no presenta diferencias temporales que originen impuestos diferidos, por lo cual, dicha norma no genera efecto contable en patrimonio.

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 pronunciamientos contables emitidos por el IASB (organismo emisor de las normas internacionales), son los siguientes:

Normas, interpretaciones, mejoras y modificaciones			Fecha de aplicación
NIIF	1	Adopción por primera vez	1 de julio de 2014
NIIF	2	Pagos basados en acciones	1 de julio de 2014
NIIF	3	Combinación de negocios	1 de julio de 2014
NIIF	5	Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas	1 de enero de 2016
NIIF	7	Instrumentos financieros “información a revelar”	1 de enero de 2016
NIIF	8	Segmentos de operación	1 de julio de 2014
NIIF	9	Instrumentos financieros	1 de enero de 2018
NIIF	10	Estados financieros consolidados	1 de enero de 2016
NIIF	11	Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2016
NIIF	12	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades	1 de enero de 2016
NIIF	13	Medición del valor razonable	1 de julio de 2014
NIIF	14	Cuentas regulatorias diferidas	1 de enero de 2016
NIIF	15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2017
CINIIF	21	Gravámenes	1 de enero de 2015
NIC	1	Presentación de estados financieros	1 de enero de 2016
NIC	16	Propiedades, planta y equipos	1 de enero de 2016
NIC	19	Beneficios a los empleados	1 de julio de 2014 y 1 de enero de 2016
NIC	24	Mejora: información a revelar sobre partes relacionadas	1 de julio de 2014
NIC	27	Estados financieros separados	1 de enero de 2016
NIC	28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2016
NIC	32	Instrumentos financieros “presentación”	1 de enero de 2014
NIC	34	Información financiera intermedia	1 de enero de 2016
NIC	36	Deterioro de valor de los activos	1 de enero de 2014
NIC	38	Activos intangibles	1 de enero de 2016
NIC	39	Instrumentos financieros “reconocimiento y medición”	1 de enero de 2014
NIC	40	Propiedades de inversión	1 de julio de 2014
NIC	41	Agricultura	1 de enero de 2016

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 2014 la vida útil restante es de 204 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 ejercicio 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	N° Acciones Suscritas	N° Acciones Pagadas	N° Acciones con Derecho a voto	Capital Suscrito M$	Capital Pagado M$
	3.000	3.000	3.000	109.574	109.574

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 ejercicios 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 2014 y 2013, se resumen a continuación:

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corriente

							Activo	
Nombre	Rut	País Origen	Naturaleza de la relación	Origen de la Transacción	Moneda	Plazo	31.12.2014 M$	31.12.2013 M$
Corporación Club Concepción	70.341.300-5	Chile	Coligante	Cuenta corriente mercantil	$	180 días	70.540	76.007
							70.540	76.007

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

				31.12.2014		31.12.2013	
Nombre	Rut	Naturaleza de la relación	Transacción	Monto M$	Efecto en resultados M$	Monto M$	Efecto en resultados M$
Corporación Club Concepción	70.341.300-5	Coligante	Ingresos del Usufructo	52.606	52.606	63.231	63.231
Corporación Club Concepción	70.341.300-5	Coligante	Cuenta corriente mercantil de administración	5.466	-	4.703	-

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 2014 y 2013, no existieron remuneraciones pagadas al personal clave y el Directorio no percibió remuneraciones por sus cargos, ni por otras funciones.

NOTA 5 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	Al 31.12.2014			Al 31.12.2013		
	Activo bruto	Depreciación Acumulada	Activo neto	Activo bruto	Depreciación acumulada	Activo neto
	M$	M$	M$	M$	M$	M$
Terrenos	165.099	-	165.099	165.099	-	165.099
Edificios	600.983	(302.499)	298.484	600.983	(302.499)	298.484
Total	766.082	(302.499)	463.583	766.082	(302.499)	463.583

Los movimientos de propiedades de inversión para los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

Al 31.12.2014

Descripción	Terrenos M$	Construcción M$	Total activo M$
Importe bruto al 01.01.2014	165.099	600.983	766.082
Adiciones	-	16.582	16.582
Subtotal al 31.12.2014	165.099	617.565	782.664
Depreciación inicial	-	(302.499)	(302.499)
Depreciación del ejercicio	-	(16.582)	(16.582)
Depreciación acumulada	-	(319.081)	(319.081)
Importe neto al 31.12.2014	165.099	298.484	463.583

Al 31.12.2013

Descripción	Terrenos M$	Construcción M$	Total activo M$
Importe bruto al 01.01.2013	165.099	585.273	750.372
Adiciones	-	15.710	15.710
Subtotal al 31.12.2013	165.099	600.983	766.082
Depreciación inicial	-	(286.789)	(286.789)
Depreciación del ejercicio	-	(15.710)	(15.710)
Depreciación acumulada	-	(302.499)	(302.499)
Importe neto al 31.12.2013	165.099	298.484	463.583

NOTA 5 - PROPIEDADES 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.

Al 31 de diciembre de 2014 conforme a lo requerido por NIC 40, para efectos de las coberturas de seguros, se asigna a las propiedades un valor de mercado de 100.000 UF (M$ 2.462.710) y el avalúo fiscal al 31 de diciembre de 2014 asciende a M$ 1.322.895.

NOTA 6 - IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 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 4). Los montos originalmente percibidos alcanzaron a M$ 166.429. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los montos pendientes de rendición ascienden a M$ 70.540 y M$ 76.007, respectivamente.

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) Aumento de capital

Según consta en Junta Extraordinaria de Accionistas de fecha 15 de septiembre de 2014, se acordó aumentar el capital de la sociedad en M$ 219.150, mediante la emisión de 6.000 acciones a un valor de M$ 36,525 cada una a ofrecer preferentemente a los accionistas a prorrata de sus acciones inscritas en el respectivo registro de accionistas. El plazo para suscribir y pagar las acciones correspondientes al aumento de capital, será el máximo legal.

Al 31 de diciembre de 2014, no se han suscrito ni pagado acciones correspondientes al aumento de capital.

b) 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:

	2014		2013	
	Participación	Accionista	Participación	Accionista
Tipo de accionista	%	N°	%	N°
10% o más de participación	17,33%	1	17,67%	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	82,67%	2.480	82,33%	2.470
	100,00%	2.481	100,00%	2.471
Controlador de la Sociedad	17,33%	1	17,67%	1

c) 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.

NOTA 8 - PATRIMONIO (continuación)

d) Otras reservas

La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

Descripción	Reserva de retasación M$	Reserva de capital M$	Total M$
Saldos al 01.01.2013	351.379	2.579	353.958
Movimiento neto 2013	-	-	-
Total al 31.12.2013	351.379	2.579	353.958
Movimiento neto 2014	-	-	-
Total al 31.12.2014	351.379	2.579	353.958

La reserva de 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$ 353.958.

La reserva de capital, incluye la corrección monetaria del capital pagado, correspondiente al año 2009, por un monto de M$ 2.579.

e) 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	
	2014	2013
	M$	M$
Ingresos por usufructo	52.606	63.231
Total	52.606	63.231

b) Costos de ventas

	Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de	
	2014	2013
	M$	M$
Seguros	(3.611)	(6.265)
Auditorías	(2.155)	(1.027)
Contribuciones	(16.008)	(15.408)
Depreciación	(16.582)	(15.710)
Varios	(14.250)	(24.821)
Total	(52.606)	(63.231)

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 12) 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 12. Como se deduce no presenta cuentas por cobrar operacionales y no ha recurrido a fuentes de financiamiento bancarias.

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 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 4 de marzo de 2015.

Entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros (3 de marzo de 2015), 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.