INMOBILIARIA ESPAÑA DE VALDIVIA S.A.

INFORMACION ENVIADA A LA S.V.S.

POR ESTADOS FINANCIEROS EN IFRS, AL 31.12.2011

RAMON CARNICER Nº 37 PISOS 2º 3º y 6º ☎ MESA CENTRAL (56-2) 222 77 74
FAX (56-2) 222 43 71 - CASILLA Nº 10437 - SANTIAGO - CHILE
E-MAIL: chtyo@ctcinternet.cl

INMOBILIARIA ESPAÑA DE VALDIVIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

CONTENIDO:

- **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**
- **ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA.**
- **ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION**
- **ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**
- **ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**
- **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Presidente y Directores de **INMOBILIARIA ESPAÑA DE VALDIVIA S.A.**

1. Hemos efectuado una auditoría a los estados de situación financiera de **INMOBILIARIA ESPAÑA DE VALDIVIA S.A.** al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, y a los correspondientes estados integrales de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen sus correspondientes veinticuatro notas), es responsabilidad de la Administración de **INMOBILIARIA ESPAÑA DE VALDIVIA S.A**. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estados financieros con base en las auditorías que efectuamos.

2. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas. Una auditoría comprende el examen, a base de pruebas, de evidencias que respaldan los montos e informaciones revelados en los estados financieros. Una auditoría comprende, también, una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la Administración de la Sociedad, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías constituyen una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

3. En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA ESPAÑA DE VALDIVIA S.A.** al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

4. Tal como se menciona en Nota Nº 11.2., la Sociedad se encuentra en proceso de revisión de sus pérdidas acumuladas por parte del Servicio de Impuestos Internos, quedando sujeto al resultado de dicha revisión la vigencia de dicha pérdida tributaria.

SANTIAGO, 28 DE MARZO DE 2012

LUIS REGULAR PUEBLA
C.C. 32207-3 LIC. 212782

CHAU, TAPIA Y ORTEGA, CONTADORES PROFESIONALES AUDITORES LIMITADA

INMOBILIARIA ESPAÑA DE VALDIVIA S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	NOTA Nº	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	**7**	15.572	12.716	9.091
Otros Activos Financieros Corrientes		-	-	-
Otros Activos No Financieros Corrientes	**8**	901	823	636
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar Corrientes	**9**	10.482	9.844	19.563
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente	**10**	838	-	1.484
Inventarios		-		-
Activos Biológicos Corrientes		-	-	-
Activos por Impuestos Corrientes		-	-	-
Total de Activos Corrientes distintos de los Activos o Grupos de Activos para su disposición clasificados como mantenidos la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		27.793	23.383	30.774
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		-	-	-
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios		-	-	-
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los Propietarios		-	-	-
ACTIVOS CORRIENTES TOTALES		**27.793**	**23.383**	**30.774**
ACTIVOS NO CORRIENTES		-	-	-
Otros Activos Financieros no Corrientes		-	-	-
Otros Activos no Financieros no Corrientes		-	-	-
Derechos por Cobrar no Corrientes		-	-	-
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas No corriente	**10**	7.549	10.742	13.359
Inversiones contabilizadas utilizando el Método de la Participación		-	-	-
Activos Intangibles distintos de la plusvalía		-	-	-
Plusvalía		-	-	-
Propiedades, Planta y Equipo	**12**	221.211	224.915	224.395
Activos biológicos, no corrientes		-	-	-
Propiedades de Inversión	**12**	318.327	323.658	322.909
Activos de Impuestos Diferidos		-	-	-
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		**547.087**	**559.315**	**560.663**
TOTAL DE ACTIVOS M$		**574.880**	**582.698**	**591.437**

INMOBILIARIA ESPAÑA DE VALDIVIA S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	NOTA Nº	31.12.2011	31.12.2010	01.01.2010
PATRIMONIO Y PASIVOS				
PASIVOS CORRIENTES				
Otros Pasivos Financieros Corrientes	13	28.566	26.287	24.555
Cuentas por Pagar comerciales y Otras cuentas por Pagar	14	11.483	9.360	8.647
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente		-	-	-
Otras Provisiones a corto plazo		-	-	-
Pasivos por Impuestos Corrientes		-	-	-
Provisiones Corrientes por beneficios a los empleados	15	2.717	2.563	1.988
Otros Pasivos no Financieros Corrientes	16	253	134	289
Total de Pasivos Corrientes distinto de los pasivos incluidos en grupos de Activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		43.019	38.344	35.479
Pasivos incluidos en grupos de Activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta		-	-	-
Pasivos Corrientes Totales		**43.019**	**38.344**	**35.479**
PASIVOS NO CORRIENTES				
Otros Pasivos Financieros no Corriente	13	222.779	241.871	261.751
Pasivos no Corrientes		-	-	-
Cuentas por Pagar e Entidades Relacionadas, no corriente		-	-	-
Otras Provisiones a Largo Plazo		-	-	-
Pasivo por Impuestos Diferidos		-	-	-
Provisiones no Corrientes por beneficios a los empleados		-	-	-
Otros Pasivos No Financieros no Corrientes		-	-	-
Total de Pasivos no Corrientes		**222.779**	**241.871**	**261.751**
TOTAL PASIVOS		**265.798**	**280.215**	**297.230**
		-	-	-
PATRIMONIO		-	-	-
Capital Emitido	17	239.781	239.781	239.781
Ganancias (pérdidas) Acumuladas		(246.105)	(252.704)	(260.980)
Primas de Emisión		-	-	-
Acciones Propias en Cartera		-	-	-
Otras participaciones en Patrimonio		-	-	-
Otras Reservas		315.406	315.406	315.406
Patrimonio Atribuible a los propietarios de la controladora		309.082	302.483	294.207
Participaciones no controladoras		-	-	-
Patrimonio Total		**309.082**	**302.483**	**294.207**
		-	-	-
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS M$		**574.880**	**582.698**	**591.437**

INMOBILIARIA ESPAÑA DE VALDIVIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Por los ejercicios terminados al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

GANANCIA (PERDIDA)	NOTA Nº	01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE	
		2011 M$	2010 M$
Ingresos de actividades ordinarias	**18**	98.128	91.018
Costo de ventas		(42.694)	(39.495)
Ganancia bruta		55.434	51.523
Gasto de administración		(24.605)	(21.980)
Otros gastos, por función		(2.586)	(2.050)
Otras ganancias (pérdidas)		1.073	928
Ingresos financieros		423	224
Costos financieros		(13.018)	(13.701)
Diferencias de cambio		(10.122)	(6.668)
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable		-	-
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		6.599	8.276
Gasto por impuestos a las ganancias		-	-
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones continuadas		-	-
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida)		**6.599**	**8.276**
Ganancia (pérdida), atribuible a		-	-
Ganancia (pérdida), atribuible a los propietarios de la controladora		6.599	8.276
Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Ganancia (pérdida) M$		**6.599**	**8.276**
Ganancias por acción		-	-
Ganancia por acción básica		-	-
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		0,35	0,44
Ganancia (pérdidas por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida) por acción básica		**0,35**	**0,44**

INMOBILIARIA ESPAÑA DE VALDIVIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

POR LOS EJERCICIOS TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

SVS Estado de Resultados Integral	ACUMULADO	
	01-01-2011 31-12-2011	01-01-2010 31-12-2010
Estado del resultado integral		
Ganancia (pérdida)	6.599	8.276
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		
Diferencias de cambio por conversión		
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	0	0
Ajustes de reclasificación en diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	0	0
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión	0	0
Activos financieros disponibles para la venta		
Ganancias (pérdidas) por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta, antes de impuestos	0	0
Ajustes de reclasificación, activos financieros disponibles para la venta, antes de impuestos	0	0
Otro resultado integral. antes de impuestos, activos financieros disponibles para la venta	0	0
Coberturas del flujo de efectivo		
Ganancias (pérdidas) por coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos	0	0
Ajustes de reclasificación en coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos	0	0
Ajustes por importes transferidos al importe inicial en libros de las partidas cubiertas	0	0
Otro resultado integral, antes de impuestos, coberturas del flujo de efectivo	0	0
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio	0	0
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) por revaluación	0	0
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) actuariales por planes de beneficios definidos	0	0
Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación	0	0
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	0	0
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral		
Impuesto a las ganancias relacionado con diferencias de cambio de conversión de otro resultado integral	0	0
Impuesto a las ganancias relacionado con inversiones en instrumentos de patrimonio de otro resultado integral	0	0

Impuesto a las ganancias relacionado con activos financieros disponibles para la venta de otro resultado integral	0	0
Impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujos de efectivo de otro resultado integral	0	0
Impuesto a las ganancias relacionado con cambios en el superávit de revaluación de otro resultado integral	0	0
Impuesto a las ganancias relacionado con planes de beneficios definidos de otro resultado integral	0	0
Ajustes de reclasificación en el impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral	0	0
Suma de impuestos a las ganancias relacionados con componentes de otro resultado integral	0	0
Otro resultado integral	0	0
Resultado integral total	6.599	8.276
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	0	0
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	0	0
Resultado integral total	6.599	8.276

INMOBILIARIA ESPAÑA DE VALDIVIA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS EJERCICIOS TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

SVS Estado de Flujo de Efectivo Directo	01/01/2011 31/12/2011	01/01/2010 31/12/2010
Estado de flujos de efectivo		
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	89.859	86.638
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	0	0
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar	0	0
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas	0	0
Otros cobros por actividades de operación	1.074	929
Clases de pagos		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-16.213	-14.324
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	0	-5.677
Pagos a y por cuenta de los empleados	-13.225	-10.596
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	0	0
Otros pagos por actividades de operación	-14.559	-11.189
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses recibidos	0	0
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	46.936	45.781
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	0	0
Otros cobros por la venta de patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0

Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
Préstamos a entidades relacionadas	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	-9.583	-8.011
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
Compras de activos intangibles	-10.000	0
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	4.101
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros a entidades relacionadas	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses recibidos	0	224
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	15.264	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	-4.319	-3.686
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio	0	0
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	0	0
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	0	0
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	0	0
Total importes procedentes de préstamos	0	0
Préstamos de entidades relacionadas	0	0
Pagos de préstamos	-26.743	-24.769
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Dividendos pagados	0	0
Intereses pagados	-13.018	-13.701
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	-39.761	-38.470
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	2.856	3.625
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	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	2.856	3.625
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	12716	9.091
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	15.572	12.716

INMOBILIARIA ESPAÑA DE VALDIVIA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

2011	CAPITAL EMITIDO	RESERVAS POR DIFERENCIAS DE CAMBIO POR CONVERSIÓN	OTRAS RESERVAS	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACUMULADAS	PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA	PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS	PATRIMONIO TOTAL
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2011	239.781	315.406	315.406	(252.704)	302.483	-	302.483
Ganancia (pérdida)	-	-	-	6.599	6.599	-	6.599
Saldo Inicial Reexpresado	239.781	315.406	315.406	(246.105)	309.082	-	309.082
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL PERÍODO ACTUAL 31/12/2011	**239.781**	**315.406**	**315.406**	**(246.105)**	**309.082**	**-**	**309.082**

2010	CAPITAL EMITIDO	RESERVAS POR DIFERENCIAS DE CAMBIO POR CONVERSIÓN	OTRAS RESERVAS	GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACUMULADAS	PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA	PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS	PATRIMONIO TOTAL
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2010	239.781	315.406	315.406	(260.980)	294.207	-	294.207
Ganancia (pérdida)	-	-	-	8.276	8.276	-	8.276
Saldo Inicial Reexpresado	239.781	315.406	315.406	(252.704)	302.483	-	302.483
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL PERÍODO ACTUAL 31/12/2010	**239.781**	**315.406**	**315.406**	**(252.704)**	**302.483**	**-**	**302.483**

INMOBILIARIA ESPAÑA DE VALDIVIA S.A.

INDICE DE LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

NOTA Nº 1 Información sobre la Entidad

NOTA Nº 2 Principales políticas contables aplicadas

2.1 Bases de presentación

2.2 Bases de preparación

2.3 Información financiera por segmentos operativos

2.4 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

2.5 Moneda funcional y de presentación

2.6 Propiedades, Planta y Equipo y Propiedades de Inversión.

2.6.1. Valorización y actualización

2.6.2. Método de depreciación

2.6.3. Presentación en los Estados Financieros

2.7 Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

2.8 Bases de conversión

2.9 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

2.9.1. Impuesto a la renta

2.9.2. Impuestos diferidos

2.10 Provisiones

2.11 Vacaciones del personal

2.12 Medio ambiente

NOTA Nº 3 Transición a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

3.1. Aplicación de NIIF 1

3.2. Exenciones a la aplicación retroactiva de las NIIF que la Compañía opta por acoger Valor Razonable o revalorización como costo atribuido.

3.3. Apertura de saldos de activos y pasivos a la fecha de transición

NOTA Nº 4 Conciliación entre las NIIF y los Principios de Contabilidad Generalmente aceptados en Chile (PCGA)

4.1. Conciliación del patrimonio

4.2. Conciliación de Ganancia o Pérdida

4.3. Conciliación al Estado de Flujo de Efectivo.

NOTA Nº 5 Gestión del Riesgo Financiero

NOTA Nº 6 Responsabilidad de la Información y Estimaciones y Criterios Contables

NOTA Nº 7 Efectivo y Efectivo Equivalente

NOTA Nº 8 Otros Activos No financieros Corrientes

NOTA Nº 9 **Deudores comerciales y Otras cuentas por cobrar corrientes**

NOTA Nº 10 **Saldos y Transacciones entre partes relacionadas**

NOTA Nº 11 **Impuestos diferidos**

NOTA Nº 12 **Propiedades, Planta y Equipo y Propiedades de Inversión**

NOTA N° 13 **Pasivos Financieros Corrientes y No Corrientes**

NOTA N° 14 **Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar**

NOTA N° 15 **Provisiones Corrientes por Beneficios a Empleados**

NOTA N° 16 **Otros Pasivos No Financieros Corrientes**

NOTA N° 17 **Patrimonio**

NOTA N° 18 **Ingresos Ordinarios**

NOTA N° 19 **Instrumentos Financieros**

NOTA N° 20 **Segmentos de Negocios**

NOTA Nº 21 **Remuneraciones del directorio**

NOTA Nº 22 **Contingencias y Compromisos**

NOTA Nº 23 **Hechos Relevantes**

NOTA Nº 24 **Hechos Posteriores**

INMOBILIARIA ESPAÑA DE VALDIVIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

NOTA N°1 INFORMACION SOBRE LA ENTIDAD

Inmobiliaria España de Valdivia S.A. es una Sociedad Anónima Abierta, inscrita en el Registro de Valores bajo el Nº 266 y, por lo tanto, sujeta a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros.

Esta institución en lo principal fue creada en 1968, para poner en marcha el Centro Español de Valdivia, que había desaparecido después del terremoto de 1960, esta Inmobiliaria adquirió el edificio de calle Camilo Henríquez, en la cual existió el Centro Español de Valdivia en el segundo piso hasta 1997, en la actualidad se encuentra una galería comercial en primer piso y el segundo y tercer piso se encuentra en arrendamiento.

En el año 1993 se adquirió un terreno ubicado en Toro Bayo Valdivia, en el cual se ha materializado la construcción del Club de Campo Español, y que pasará a funcionar como el nuevo CENTRO ESPAÑOL DE VALDIVIA.

La última modificación de los estatutos se encuentra inscrito en el registro de comercio con el Nº 1296 a fojas 99 Nº 87 del 16 de Mayo de 1994.

La propiedad de Toro Bayo se encuentra inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Valdivia, con el Repertorio Nº 2300 a fojas 1055 bajo el Nº 1582 del 18 de Agosto de 1993.

La propiedad de calle Camilo Henríquez Nº 436, se encuentra inscrita a fojas 1053 bajo el Nº 1473 del registro de propiedades del año 1968.

Desde que se construyeron los locales comerciales el año 1980, en el inmueble de la institución, ubicado en calle Camilo Henríquez Nº 436, la única actividad comercial de esta institución ha sido el arrendamiento de estos locales comerciales y oficinas del segundo y tercer piso, lo que es manejado por una oficina independientes de Corredores de Propiedades y cuyos ingresos en la actualidad son en su totalidad para el servicio de la deuda hipotecaria con el Banco de Chile, que se contrajo para la adquisición del terreno de Toro Bayo, y para la implementación de éste, como Centro Español de Valdivia.

En los últimos años se han implementado mejoras sustanciales en la propiedad de Toro Bayo, siendo así como hoy se cuenta con una piscina, juegos infantiles, muelle, club house, una cancha de padle tenis y una cancha de bowling, para el usufructo de los socios del Centro Español de Valdivia.

Inmobiliaria España de Valdivia S.A., es controlada por Centro Español de Valdivia, entidad sin fines de lucro, siendo ésta la controladora última de la Sociedad.

NOTAN° 2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES APLICADAS

2.1. Bases de presentación

Los estados financieros Inmobiliaria España de Valdivia S.A. por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2011 han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas para su utilización en Chile y requerida por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS).

La Compañía ha aplicado NIIF 1 al preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF. La fecha de transición a NIIF de Inmobiliaria España de Valdivia S.A. es el 01 de enero de 2009. De acuerdo a NIIF 1, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

Los presentes estados financieros intermedios se presentan en miles de pesos chilenos por ser ésta la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

Los Estados de Situación Financiera al 31 de Diciembre de 2011 se presentan comparados con los correspondientes al 31 de diciembre y 01 de enero del 2010.

Los Estados de Resultados Integrales, muestran los movimientos de los años 2011 y 2010.

Los Estados de Flujos de Efectivo, reflejan los flujos de los períodos comprendidos entre el 01 de Enero y el 31 de Diciembre de los años 2011 y 2010.

Los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, incluyen la evolución patrimonial en los períodos comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de Diciembre de los años 2011 y 2010.

La preparación de los presentes estados financieros, conforme a las NIIF, exige el uso de ciertas estimaciones y criterios contables. También exige a la administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables. En nota sobre "responsabilidad de la información y estimaciones y criterios contables utilizados" se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las estimaciones son significativas para las cuentas intermedias reveladas.

A la fecha de los presentes estados financieros no se evidencian incertidumbres importantes sobre sucesos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la posibilidad de que la Compañía siga funcionando normalmente como empresa en marcha, tal como lo requiere la aplicación de las NIIF.

2.2. Bases de preparación

2.2.1. Aplicación

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria España de Valdivia S.A. al 31 de Diciembre de 2011 han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la International Accounting Standards Board (IASB).

Anteriormente los estados financieros de la Compañía se preparaban de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile.

2.2.2. Valoración

Los presentes estados financieros se han preparado, en general, bajo el criterio del costo histórico. Con excepción de los Activos Corrientes que componen el Efectivo equivalente los cuales se encuentran valorizados a valor razonable.

2.2.3. Nuevos Pronunciamientos Contables

NORMAS, ENMIENDAS	FECHA DE APLICACIÓN OBLIGATORIA
IFRS 7, Instrumentos Financieros: revelaciones	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de Julio 2011
NIC 12, Impuestos a las Ganancias	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de Enero 2012
NIIF 9, Activos Financieros	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de Enero 2013

NIFF 10, Estados Financieros Consolidados	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de Enero 2013
NIIF 11, Acuerdos Conjuntos	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de Enero 2013
NIIF 12, Revelaciones de participación en otras entidades	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de Enero 2013
NIFF 13, Mediciones de valor razonable	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de Julio 2013
NIC 1, Presentación de Estados Financieros – Presentación de otros resultados integrales	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de Julio 2012
NIC 19, Beneficios a los empleados.	Periodos anuales iniciados en o después del 01 de Julio 2013

La Administración de la Sociedad se encuentra analizando el eventual impacto que tendrán las enmiendas e interpretaciones, antes descritas, en los estados financieros.

2.3. Información financiera por segmentos operativos.

La Compañía dispone de sólo un segmento de negocios, asociado a su giro principal.

2.4. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Directorio de la Sociedad, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

En la preparación de los estados financieros no existen estimaciones significativas realizadas por la Gerencia de la Sociedad.

2.5. Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Sociedad se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). La moneda funcional de Inmobiliaria España de Valdivia S.A es el Peso Chileno.

2.6. Propiedades, Planta y Equipo y Propiedad de Inversión

Los terrenos y edificaciones se emplean en el giro de la Compañía.

2.6.1. Valorización y actualización

Los elementos del activo fijo incluidos en propiedades, planta y equipos y Propiedades de Inversión, salvo terrenos, se reconocen por su costo inicial menos depreciación y pérdidas por deterioro

acumuladas, si las hubiera. Los terrenos se presentan a sus costos iniciales netos de pérdidas por deterioro acumuladas, si las hubiera. El costo inicial de propiedades, planta y equipos y propiedades de inversión incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición del activo fijo.

Los costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la Compañía y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente. Reparaciones y mantenciones a los activos fijos se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurre.

2.6.2. Método de depreciación

La depreciación de los activos fijos depreciables se calcula usando el método lineal.

El siguiente cuadro muestra el rango de vidas útiles estimadas para cada clase relevante incluida en propiedades, planta y equipos depreciables:

CLASES DE ACTIVOS	VIDA UTILES (EN AÑOS)	
	DESDE	HASTA
Construcciones y obras de infraestructura	10	50
Otros Activos Fijos	5	10

La vida útil restante de los activos fijos depreciables se revisa, y ajusta si es necesario, en cada cierre de balance.

Cuando el valor de un activo fijo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, con cargo a los resultados del periodo (a menos que pueda ser compensada con una revaluación positiva anterior, con cargo a patrimonio).

Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos de la venta con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

2.6.3. Presentación en los Estados Financieros

Se hizo reclasificación de algunos bienes del activo fijo debido a que tienen un fin de rentabilidad por arriendo.

Se presentan en dos rubros:

1. **Propiedades, Planta y Equipos**: corresponde a bienes para uso de Club de Campo Centro Español de Valdivia.

2. **Propiedades de Inversión**: terreno y edificación que se emplea en el giro de la Compañía.

2.7. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

Bajo este rubro del estado de situación financiera se registra el saldo en cuenta corriente bancaria, depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y no tienen riesgo de cambios de su valor.

2.8. Bases de conversión

Los activos y pasivos en unidades de fomento, se expresan al valor de equivalencia al cierre de cada ejercicio y que fueron las siguientes:

	31.12.2011 $	31.12.2010 $	01.01.2010 $
Unidad de Fomento	22.294,03	21.455,55	20.939,49

2.9. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

2.9.1. Impuesto a la renta.

El gasto por impuesto a la renta se calcula en función del resultado contable antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias derivadas de los ajustes para dar cumplimiento a las disposiciones tributarias vigentes.

2.9.2. Impuestos diferidos.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método de balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las

bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales se puede compensar las diferencias temporarias, o existan diferencias temporarias imponibles suficientes para absorberlos.

2.10. Provisiones.

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene (a) una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; (b) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación, y (c) el importe se ha estimado de forma fiable.

2.11. Vacaciones del personal

El costo anual de vacaciones del personal es reconocido como gasto en los estados financieros sobre base devengada y se exponen en el Estado de Situación Financiera bajo el rubro Provisiones Corrientes por Beneficios al Personal.

2.12. Medio ambiente

Los desembolsos relacionados con el medio ambiente, de producirse, son reconocidos en resultados en la medida que se incurren. Durante el período reportado no se ha incurrido en desembolsos en esta materia.

NOTA N°3. TRANSICION A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF).

Bases de la transición a las NIIF.

3.1. Aplicación de NIIF 1

Los estados financieros de la Compañía al 31 de Diciembre de 2010, son los primeros estados financieros anuales de acuerdo a las Normas Internaciones de Información Financiera. La Compañía ha aplicado la NIIF 1 al preparar los presentes estados financieros.

- La fecha de transición de la Compañía a las NIIF es el 01 de enero de 2009. La Compañía presenta su balance inicial bajo NIIF a dicha fecha.

- La fecha de adopción de las NIIF por la Compañía es el 01 de enero de 2010.

Para elaborar los estados financieros intermedios antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que postula NIIF 1
.

3.2. <u>Exenciones a la aplicación retroactiva de las NIIF que la Compañía opta por acoger Valor razonable o revalorización como costo atribuido.</u>

Los activos de propiedad, planta y equipos, Propiedades de Inversión y intangibles se miden a su valor de adquisición más revalorizaciones acumuladas a la fecha de la transición a NIIF.

3.3. <u>Apertura de saldos de activos y pasivos a la fecha de transición</u>

Excepto por las exenciones opcionales acogidas y las excepciones obligatorias a la aplicación retroactiva de las NIIF, en la apertura de saldos de activos y pasivos a la fecha de transición:

- Se contabilizan todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento sea requerido por las NIIF.

- No se incluyen los activos y pasivos reconocidos de acuerdo con los principios contables anteriores y que no puedan ser registrados de acuerdo con NIIF.

- Los activos, pasivos y elementos del patrimonio se clasifican de acuerdo con NIIF, independientemente de cómo estuvieran registrados con los principios contables anteriores.

- Todos los activos y pasivos se valorizan en el marco de las NIIF.

Las diferencias resultantes en la valorización neta de activos y pasivos se registran en patrimonio.

NOTA N°4. CONCILIACIONES ENTRE LAS NIIF Y LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD GENERALMENTE ACEPTADOS EN CHILE (PCGA).

Las siguientes conciliaciones ofrecen la cuantificación del impacto patrimonial de la Compañía en la transición.

4.1 Conciliación del patrimonio a las fechas que se indican:

IMPACTO EN EL PATRIMONIO	01/01/2010 (M$)	01/01/2009 (M$)
Patrimonio según PCGA	294.207	272.538
Ajustes por corrección Monetaria	-	6.416
PATRIMONIO SEGÚN NIIF	294.207	278.954

4.2. Conciliación de Ganancia o pérdida a las fechas que se indican

GANANCIA O PÉRDIDA	01.01.2010 (M$)	01.01.2009 (M$)
Ganancia o Pérdida según PCGA	21.668	17.217
Ajuste por Corrección Monetaria	(955)	5.834
GANANCIA O PÉRDIDA SEGÚN NIIF	**20.713**	**23.051**

4.3. Conciliación de Estado de Flujo de Efectivo a las fechas que se indican

DETALLE	01.01.2019 31.12.2009 (M$)	01.01.2009 31.12.2009 (M$)
Estado de Flujo de Efectivo según PCGA	9.091	(4.823)
Ajuste por Corrección Monetaria	-	(328)
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO SEGÚN NIIF	**9.091**	**(5.151)**

NOTA N° 5. GESTION DEL RIESGO FINANCIERO

5.1. Tasa de interés

La sociedad no enfrenta un riesgo significativo frente a las variaciones de la tasa de interés, debido a que sus principales deudas de corto plazo

no están afectas a interés, y las que si lo están, han sido pactadas en tasas fijas por todo el período del pago. Por lo mismo, no existe riesgo por descalce de tasas entre activos y pasivos.

5.2. Riesgo de créditos

La exposición de la sociedad al riesgo de crédito es atribuible a la pérdida financiera originado en el hecho que un cliente no cumpla con sus obligaciones, originada principalmente por los deudores por ventas.

5.3. Riesgo de liquidez

La Sociedad no se encuentra en riesgo de liquidez ya que los ingresos le permiten hacer frente a sus obligaciones financieras en los plazos comprometidos. Al respecto, de manera permanente se efectúan análisis de la situación financiera, del entorno económico y del mercado de la deuda, de manera que en caso de ser necesario, contratar nuevos créditos o reestructurar los existentes a plazos coherentes con la generación de flujos.

5.4. Riesgo de mercado

La empresa no tiene exposición al riesgo de mercado.

5.5. Riesgo de los Activos

Los activos fijos de edificación, infraestructura, instalación y equipamiento, más los riesgos de responsabilidad civil que ellos originan, se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. No obstante ello, cualquier daño en los activos puede causar un efecto negativo en los negocios y resultados operacionales de INMOBILIARIA ESPAÑA DE VALDIVIA S.A.

NOTA N° 6. RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACION Y ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de la Compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios contables incluidos en las NIIF.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones realizadas por la Dirección de la Compañía, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

Las principales estimaciones se refieren básicamente a:

6.1. Vidas útiles estimadas

La valorización de las inversiones en propiedades, planta y equipos considera la realización de estimaciones para determinar las vidas útiles a utilizar para el cálculo de las depreciaciones de cada activo. Estas estimaciones consideran factores de operación, tecnológicos y de usos alternativos de los activos.

NOTA N°7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

A continuación se muestra el efectivo y equivalente al efectivo de la Compañía.

Corresponde a saldo en cuenta corriente e inversiones en Fondos Mutuos tomados en pesos de acuerdo al siguiente detalle:

INSTITUCIÓN	BANCO	MONTO AL 31/12/2011 (M$)	MONTO AL 31/12/2010 (M$)	MONTO AL 01/01/2010 (M$)
Cta. Cte.	Chile	15.572	7.876	4.475
Banchile	Chile	0	4.840	4.616
TOTAL		**15.572**	**12.716**	**9.091**

NOTA N°8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Los saldos registrados corresponden a los seguros vigentes contratados por la Sociedad, para la Sociedad, para la propiedad de Camilo Henríquez, los saldos son los siguientes:

DETALLE	31/12/2011 (M$)	31/12/2010 (M$)	01/01/2010 (M$)
Seguros Vigentes	901	823	636

NOTA N° 9. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES

Los saldos registrados corresponden a cuentas por cobrar por arriendos y otras cuentas por cobrar.

DETALLE	31.12.2011 M$	31.12.2010 M$	01.01.2010 M$
Arriendos por Cobrar	10.482	9.464	8.960
Deudores Varios		380	10.603
TOTALES	**10.482**	**9.844**	**19.563**

NOTA N° 10. SALDOS Y TRANSACCIONES ENTRE PARTES RELACIONADAS.

Las cuentas por cobrar y por pagar entre empresas relacionadas se muestra a continuación:

10.1. Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

Corresponde a valores por cobrar por cuenta corriente mercantil al Centro Español de Valdivia, entidad que posee el 49,64% de las acciones. Los saldos de las entidades relacionadas al cierre del ejercicio se presentan de la siguiente forma.

ENTIDAD	CORTO PLAZO			LARGO PLAZO		
	31/12/2011 (M$)	31/12/2010 (M$)	01/01/2010 (M$)	31/12/2011 (M$)	31/12/2010 (M$)	01/01/2010 (M$)
CENTRO ESPAÑOL DE VALDIVIA RUT. 70.413.800-8 Accionista	838	-	1.484	7.549	10.742	13.359
TOTALES	**838**	**-**	**1.484**	**7.549**	**10.742**	**13.359**

El Centro Español de Valdivia, es una entidad con domicilio en la ciudad de Valdivia, país Chile, el tipo de moneda en que se realizan las transacciones de dicha cuenta corriente es el peso chileno, no existe ningún tipo de garantía o interés por los montos adeudados.

El año 2010 se procedió a traspasar desde el Largo Plazo al Corto Plazo la suma de $ 838.748 equivalente al 10% de amortización del monto total por cobrar de Largo Plazo, dándose cumplimiento al compromiso de extinguir el saldo por cobrar de largo plazo en un período de 10 años.

10.2. La Sociedad mantiene convenio de administración con la Empresa de Corretajes Izquierdo Propiedades Ltda. , Rut.: 79.572.710-8, registrando un pago por concepto de comisiones según detalle.

DETALLE	31.12.2011 M$	31.12.2010 M$
Administración Arriendos	7.173	7.073

NOTA N° 11. IMPUESTOS DIFERIDOS

A partir del año 2000 la Sociedad ha reconocido los efectos de los impuestos diferidos de acuerdo a las normas establecidas en el Boletín Técnico N°60 del Colegio de Contadores de Chile A.G., de acuerdo a lo siguiente:

11.1. El saldo de las pérdidas tributarias acumuladas por la Sociedad es el siguiente:

DETALLE	31/12/2011 (M$)	31/12/2010 (M$)	01/01/2010 (M$)
Pérdidas tributarias	246.105	252.704	260.980

NOTA: La Administración de la Sociedad ha estimado que las pérdidas acumuladas no serán recuperadas dado que no persigue fines de lucro, de acuerdo al artículo cuarto de la respectiva escritura de constitución.

11.2. La Sociedad se encuentra en proceso de revisión de sus pérdidas acumuladas por parte del Servicio de Impuestos Internos, quedando sujeto el resultado de dicha revisión cualquier ajuste posterior a estos saldos.

NOTA N° 12 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO Y PROPIEDADES DE INVERSIÓN

12.1. Los bienes del activo fijo se encuentran valorizados de acuerdo a lo descrito en la nota y su detalle es el siguiente:

Reconciliación de cambios en Propiedades, Plantas y Equipos, por clases

DETALLE			CONSTRUCCIÓN EN CURSO	TERRENOS	EDIFICIOS, NETO	PLANTA Y EQUIPOS, NETO	MAYOR VALOR RETASACION TÉCNICA ACTIVO FIJO	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO
Saldo Inicial 01/01/2011			-	217.808	735.750	36.136	440.148	1.429.842
Cambios	Adiciones		-	-	7.988	1.595	-	9.583
	Adquisiciones Mediante Combinaciones de Negocios		-	-	-	-	-	-
	Transferencias a (desde) Activos No Corrientes y Grupos en Desapropiación Mantenidos para la Venta		-	-	-	-	-	-
	Transferencias a (desde) Propiedades de Inversión		-	-	-	-	-	-
	Desapropiaciones mediante Enajenación de Negocios		-	-	-	-	-	-
	Retiros		-	-	-	-	-	-
	Gasto por Depreciación		-	-	(474.077)	(35.464)	(390.346)	(899.887)
	Incrementos (Decrementos) por Revaluación y por Pérdidas por Deterioro del Valor (Reversiones) Reconocido en el Patrimonio Neto	Incremento (Decremento) por Revaluación Reconocido en Patrimonio Neto	-	-	-	-	-	-
		Pérdida por Deterioro Reconocida en el Patrimonio Neto	-	-	-	-	-	-
		Reversiones de Deterioro de Valor Reconocidas en el Patrimonio Neto	-	-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-	-
	Incremento (Decremento) por Revaluación Reconocido en el Estado de Resultados		-	-	-	-	-	-
	Pérdida por Deterioro Reconocida en el Estado de Resultados		-	-	-	-	-	-
	Reversiones de Deterioro de Valor Reconocidas en el Estado de Resultados		-	-	-	-	-	-
	Incremento (Decremento) en el Cambio de Moneda Extranjera		-	-	-	-	-	-
	Otros Incrementos (Decrementos)		-	-	-	-	-	-
	Cambios, Total		-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL 31/12/2011			**-**	**217.808**	**269.661**	**2.267**	**49.802**	**539.538**

DETALLE			CONSTRUCCIÓN EN CURSO	TERRENOS	EDIFICIOS, NETO	PLANTA Y EQUIPOS, NETO	MAYOR VALOR RETASACION TÉCNICA ACTIVO FIJO	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO
Saldo Inicial 01/01/2010			-	217.808	722.250	35.736	440.148	1.415.942
Cambios	Adiciones		-	-	13.500	400	-	13.900
	Adquisiciones Mediante Combinaciones de Negocios		-	-	-	-	-	-
	Transferencias a (desde) Activos No Corrientes y Grupos en Desapropiación Mantenidos para la Venta		-	-	-	-	-	-
	Transferencias a (d1esde) Propiedades de Inversión		-	-	-	-	-	-
	Desapropiaciones mediante Enajenación de Negocios		-	-	-	-	-	-
	Retiros		-	-	-	-	-	-
	Gasto por Depreciación		-	-	(455.803)	(35.119)	(390.346)	(881.269)
	Incrementos (Decrementos) por Revaluación y por Pérdidas por Deterioro del Valor	Incremento (Decremento) por Revaluación Reconocido en Patrimonio Neto	-	-	-	-	-	-
		Pérdida por Deterioro Reconocida en el Patrimonio Neto	-	-	-	-	-	-
		Reversiones de Deterioro de Valor Reconocidas en el Patrimonio Neto	-	-	-	-	-	-
			-	-	-	-	-	-
	Incremento (Decremento) por Revaluación Reconocido en el Estado de Resultados		-	-				
	Pérdida por Deterioro Reconocida en el Estado de Resultados		-	-	-	-	-	-
	Reversiones de Deterioro de Valor Reconocidas en el Estado de Resultados		-	-	-	-	-	-
	Incremento (Decremento) en el Cambio de Moneda Extranjera		-	-	-	-	-	-
	Otros Incrementos (Decrementos)		-	-	-	-	-	-
	Cambios, Total		-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL 31/12/2010			-	**217.808**	**279.947**	**1.016**	**49.802**	**548.573**

NOTA N° 13. PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

El saldo del pasivo financiero corriente registra la porción de la deuda de corto plazo, correspondiente al Crédito Hipotecario que mantiene la sociedad con Banco Chile. Dentro del rubro no corriente se registra el saldo del largo plazo del mismo crédito, los saldos al cierre del ejercicio son los siguientes:

DETALLE	31/12/2011 M$	31/12/2010 M$	01/01/2010 M$
Pasivo financiero corriente	28.566	26.287	24.555
Pasivo financiero no corriente	222.780	241.871	261.751
TOTALES	**251.346**	**268.158**	**286.306**

NOTA N° 14. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Los saldos registrados corresponden a cuentas por pagar, según el siguiente detalle:

DETALLE	31.12.2011 M$	31.12.2010 M$	01.01.2010 M$
Garantía Arriendos	8.516	8.088	8.533
Facturas por Pagar	1.947	549	114
Honorarios por Pagar	270	20	-
Otras Cuentas por Pagar	750	703	
TOTALES	**11.483**	**9.360**	**8.647**

NOTA N°15. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Los saldos registrados corresponden a Provisión Vacaciones y otros, según el siguiente detalle:

DETALLE	31.12.2011 M$	31.12.2010 M$	01.01.2010 M$
Provisión Vacaciones	392	392	392
Provisión Deuda Incobrable	53	53	-
Provisión Honorarios	2.272	2.118	1.596
TOTALES	**2.717**	**2.563**	**1.988**

NOTA N° 16. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Los saldos registrados corresponden a cotizaciones previsionales y retenciones por pagar, según el siguiente detalle:

DETALLE	31.12.2011 M$	31.12.2010 M$	01.01.2010 M$
Cotizaciones Previsionales	127	133	133
Retenciones	126	1	156
TOTALES	**253**	**134**	**289**

NOTA N° 17. PATRIMONIO

El movimiento de Patrimonio se ha indicado en el Estado de Cambios del Patrimonio

(a) Capital suscrito y pagado

Al 31 de Diciembre de 2011, el capital pagado asciende a M$ 239.781 y se encuentra dividido en 19.024.914 acciones serie única sin valor nominal.

(b) Dividendos

Dividendos distribuidos

El directorio de la sociedad ha acordado que por existir pérdidas tributaria, no habrá reparto de dividendos.

NOTA N°18. INGRESOS ORDINARIOS

18.1. Los ingresos ordinarios corresponden a los derivados de contrato por concepto de arriendo de la propiedad, el cual se refleja directamente en resultado. El siguiente es el detalle de los ingresos ordinarios:

DETALLE	31.12.2011 M$	31.12.2010 M$
Ingresos por Arriendos	98.128	91.018
TOTAL INGRESOS	**98.128**	**91.018**

Los ingresos por arriendos operativos se reconocen en forma lineal a través de un canon mensual de arriendo, en base a los plazos definidos en los respectivos contratos.

En la actualidad, los ingresos por arriendos operativos representan el 99% del total de ingresos percibidos por este concepto.

Los gastos asociados a la mantención y/o modificación de los locales así como las mejoras que puedan efectuarse en las instalaciones arrendadas, son de cargo de los respectivos arrendatarios.

Las instalaciones realizadas como consecuencia del desarrollo de las actividades propias del giro de los arrendatarios, serán de propiedad de éstos, pudiendo retirarlos al momento de terminar el contrato siempre que esto no implique deterioro alguno para los inmuebles.

En caso de término del contrato, los arrendatarios deberán restituir los respectivos inmuebles en perfectas condiciones de conservación y uso, habida consideración del uso y goce legítimo que les hayan correspondido en el ejercicio de los contratos

18.2. Políticas de reconocimiento

El importe de los ingresos ordinarios se valorizan por el valor razonable del monto recibido o por recibir, teniendo en consideración cualquier descuento o rebaja comercial que la entidad otorgue.

En la mayoría de los casos la contrapartida constituye un aumento del efectivo, por lo tanto el ingreso ordinario se mide por la cantidad de efectivo recibidos. Cuando la entrada de dinero se difiere en el tiempo, otorgando un crédito sin interés, la contrapartida se registrará en el rubro deudores comerciales.

NOTA N°19. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los instrumentos financieros de la sociedad están compuestos por:

19.1. Activos financieros valorizados a valor justo: cuotas de fondos mutuos

INSTITUCIÓN	BANCO	31.12.2011 (M$)	31.12.2010 (M$)	01.01.2010 (M$)
BANCHILE	CHILE	0	4.840	4.616
TOTAL		**0**	**4.840**	**4.616**

19.2. **<u>Activos financieros valorizados a valor histórico: seguros vigentes, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.</u>**

a) Los saldos registrados corresponden a los seguros vigentes contratados por la Sociedad, para la propiedad de Camilo Henríquez, los saldos son los siguientes:

DETALLE	31.12.2011 (M$)	31.12.2010 (M$)	01.01.2010 (M$)
Seguros Vigentes	901	823	636

b) Préstamos y cuentas por cobrar

Los saldos registrados corresponden a cuentas por cobrar por arriendos y otras cuentas por cobrar.

DETALLE	31.12.2011 M$	31.12.2010 M$	01.01.2010 M$
Arriendos por Cobrar	10.482	9.464	8.960
Deudores Varios		380	10.603
TOTALES	**10.482**	**9.844**	**19.563**

19.3. Pasivos financieros valorizados al valor histórico: deuda bancos, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

19.3.1. Deudas con bancos

DETALLE	31.12.2011 M$	31.12.2010 M$	01.01.2010 M$
Pasivo financiero corriente	28.566	26.287	24.555

19.3.2. Los saldos registrados corresponden a cuentas por pagar, según el siguiente detalle:

DETALLE	31.12.2011 M$	31.12.2010 M$	01.01.2010 M$
Garantía Arriendos	8.516	8.088	8.533
Facturas por Pagar	1.947	549	114
Honorarios por Pagar	270	20	-
Otras Cuentas por Pagar	750	703	
TOTALES	**11.483**	**9.360**	**8.647**

NOTA N°20. SEGMENTOS DE NEGOCIOS

La Compañía dispone de sólo un segmento de negocios, asociado a su giro principal, el cual comprende los servicios de arriendo de bienes inmuebles, constituyendo éstos los ingresos por actividades ordinarias del periodo, siendo todos los costos operativos del ejercicio asociados a dicho segmento, se detalla a continuación los ingresos de los períodos 2011 y 2010 respectivamente.

DETALLE	31.12.2011 M$	31.12.2010 M$
Ingreso por Arriendos	98.128	91.018

La sociedad posee información clara y detallada de la información asociada a dicho segmento de negocios, y es evaluada periódicamente por la administración, en cuanto a la asignación de los recursos disponibles y la evaluación del desempeño.

NOTA N°21. REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO

En los períodos finalizados al 31 de Diciembre de 2011 y 31 de Diciembre de 2010, la Compañía no ha cancelado remuneraciones al Directorio.

NOTA N° 22. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

La administración manifiesta que la Sociedad no se encuentra expuesta a contingencias y no tiene restricciones que informar, salvo que se encuentre en proceso de revisión de sus pérdidas acumuladas por parte del Servicio de Impuestos Internos.

NOTA N° 23. HECHOS RELEVANTES

Entre la fecha de cierre y la fecha de preparación de los presentes estados financieros, la administración manifiesta que no han ocurrido hechos relevantes de importancia que pudieran afectar su presentación.

NOTA N°24. HECHOS POSTERIORES

Entre la fecha de cierre y la fecha de preparación de los presentes estados financieros, la administración manifiesta que no han ocurrido hechos posteriores de importancia que pudieran afectar la interpretación de los mismos.

Los estados financieros al 31 de Diciembre de 2011, han sido aprobados por el directorio en junta realizada con fecha 20 de Marzo de 2012.