ESTADIO ESPAÑOL DE CONCEPCION S.A.

Notas a los Estados Financieros Separados

31 de diciembre de 2012 y 2011

(en miles de pesos chilenos)

Nota 1 - Información Corporativa

Estadio Español de Concepción S.A. se encuentra inscrita en el Registro de Valores de la Superintendencia de Valores y Seguros con el N°270 del 2 de julio de 1985 y se encuentra acogida a las exenciones que se contemplan en la Circular N°198, modificada por la Circular N°498, impartidas por esta Superintendencia, para regular entidades deportivas, de beneficencia y educacionales.

La identificación tributaria de la entidad en el RUT 93.484.000-3 y su domicilio social es O`Higgins 699 en la comuna de Chiguayante.

Estadio Español de Concepción S.A., es una sociedad anónima abierta que tiene como objeto social la práctica, desarrollo y fomento del deporte, actualmente su inmueble e instalaciones deportiva se encuentran entregadas en comodato a Estadio Español Chiguayante, quien sólo debe destinar estos activos al desarrollo de actividades deportivas.

La forma de operación establecida considera una empresa poseedora de los activos fijos necesarios para la práctica deportiva y recreativa, responsabilidad que recae en Estadio Español de Concepción S.A. y una entidad sin fines de lucro que considera el aporte de cuotas sociales necesarias para cubrir los gastos y costos de las actividades deportivas y recreativas, actividad que recae en Estadio Español Chiguayante.

Nota 2 - Bases de Elaboración y Políticas Contables

a) Bases de preparación y presentación

De acuerdo a los antecedentes anteriormente expuestos en Nota 1, se ha definido a Estadio Español Chiguayante como un Sociedad de Propósito Especial, según las definiciones de la Sección 9 de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes). En razón de esto, los estados financieros oficiales son los estados financieros consolidados de Estadio Español de Concepción S.A. y filiales (la Entidad de Propósito Especial Estadio Español Chiguayante y la filial Inmobiliaria Cameros S.A.).

Los presentes estados financieros, corresponden a los estados financieros separados, preparados según las normas contenidas en la Sección 9 de las NIIF para Pymes emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Nota 2 - Bases de Elaboración y Políticas Contables (continuación)

b) Período contable

Los presentes estados financieros separados han sido preparados a las siguientes fechas y/o comprenden los siguientes períodos:

Estados financieros	**Fechas / período**
De situación financiera	*Al 31 de diciembre de 2012 y 2011*
De resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo	*Por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011*

c) Transacciones en moneda extrajera

c.1) Moneda funcional y de presentación o reporte:

Las partidas incluidas en los estados financieros separados de la sociedad se valorizan utilizando su moneda funcional, es decir, la moneda del entorno económico principal en que se opera. Bajo esta definición, la moneda funcional de la sociedad es el peso chileno, que constituye además la moneda de presentación de los estados financieros de la sociedad. Los pesos chilenos son utilizados con un nivel de precisión de las cifras de miles de pesos sin decimales.

c.2) Tipos de cambio:

Los activos y pasivos pactados en Unidades de Fomento (UF), se presentan convertidos a pesos chilenos al valor de cotización a la fecha de cierre de cada uno de los ejercicios como sigue:

	$
31-12-2012	22.840,75
31-12-2011	22.294,03

Las diferencias resultantes por tipo de cambio en la aplicación de esta norma son reconocidas en los resultados del ejercicio a través de la cuenta “Resultados por unidades de reajustes”.

Nota 2 - Bases de Elaboración y Políticas Contables (continuación)

d) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios.

e) Activos financieros

Un activo o pasivo financiero es medido inicialmente en función del precio de la transacción, incluyendo los costos de transacción, excepto en la medición de activos o pasivos financieros que se miden a valor razonable con cambios en resultado.

Si el instrumento constituye, en efecto, una transacción de financiación, se miden al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Los principales activos y pasivos financieros y su valorización, son los siguientes:

- Depósitos a plazo: corresponden a inversiones con vencimiento definido, y se valorizan en función de la inversión inicial más los intereses devengados al cierre del período, los cuales son imputados al resultado del ejercicio.
- Acreedores comerciales: son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.
- Deudas con sociedades relacionadas: se valorizan considerándolas una operación de financiamiento, en función del valor actual de pagos futuros, descontada usando tasas de mercado.

f) Propiedad, planta y equipo

Los terrenos, instalaciones, y otras partidas de Propiedad, planta y equipos, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición subsecuente, se registran a su costo histórico menos la correspondiente depreciación.

Los costos posteriores (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, crecimientos, etc.) 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 sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable.

Nota 2 - Bases de Elaboración y Políticas Contables (continuación)

f) Propiedad, planta y equipo (continuación)

El valor del componente sustituido se da de baja contablemente. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurren.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

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

g) Depreciación de propiedad, planta y equipo

La depreciación de las partidas de Propiedad, planta y equipos se calcula usando el método lineal para asignar sus costos o importes revalorizados a sus valores residuales sobre sus vidas útiles técnicas estimadas.

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

Los terrenos no están sujetos a depreciación.

h) Deterioro del valor de los activos no financieros

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, plantas y equipo y las propiedades de inversión, para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

i) Impuesto a las utilidades

La sociedad no ha reconocido provisión de gasto por impuesto a la renta de primera categoría, ya que estima que le es aplicable la disposición del artículo 40 N°2 de la ley de la Renta, que declara liberadas del impuesto de primera Categoría las rentas percibidas por instituciones exentas por leyes especiales, exención que provendría del carácter de entidad deportiva cuya finalidad es la práctica, fomento y difusión de la cultura física o de los deportes.

Nota 2 - Bases de Elaboración y Políticas Contables (continuación)

i) Impuesto a las utilidades (continuación)

Adicionalmente y debido a lo anterior, en los presentes estados financieros, no hay efectos por impuestos diferidos.

j) Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

k) Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la sociedad tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, y es probable que se requiera una salida de recursos incluyendo beneficios económicos para liquidar la obligación, pudiendo hacer una estimación confiable del monto de la obligación.

Las provisiones se cuantifican teniendo presente la mejor información disponible en la fecha de emisión de los estados financieros, sobre las consecuencias del suceso y son re-estimadas en cada cierre contable posterior de continuar vigentes.

l) Capital social

El capital social está representado por 10.000 acciones de una misma serie sin valor nominal, las que al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se encontraban íntegramente suscritas y pagadas.

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

m) Reconocimiento de ingresos

Estadio Español de Concepción S.A. no genera ingresos ordinarios de manera directa, sino que a través de sus empresas filiales, conforme a la estructura organizacional descrita en Nota 1.

Nota 2 - Bases de Elaboración y Políticas Contables (continuación)

n) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes los con vencimiento igual o inferior a doce meses contados desde la fecha de corte de los estados financieros proforma y como no corrientes, los mayores a ese período. En el caso que existan obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo se encuentre asegurado a discreción de la sociedad.

ñ) Estado de flujos de efectivo

Las Sociedad presenta este estado conforme al método indirecto. Como equivalentes de efectivo se consideran todas aquellas inversiones en instrumento financieros de fácil liquidación.

o) Presentación del estado de resultados

La Sociedad presenta el estado de resultados integrales, siguiendo el criterio de un único estado, incluyendo en él todos los conceptos de ingresos y costos del ejercicio.

Nota 3 - Estimaciones y Juicios o Criterios Críticos de la Administración

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF para Pymes, requiere que la Administración haga estimaciones y supuestos subjetivos que afectan los montos reportados. Las estimaciones se basan en la experiencia histórica y varios otros supuestos que se cree que son razonables, aunque los resultados reales podrían diferir de las estimaciones. La Dirección considera que las políticas contables que se presentan a continuación representan los aspectos que requieren de juicio que pueden dar lugar a los mayores cambios en los resultados informados.

Propiedades, planta y equipo: Un asesor técnico se ha utilizado para realizar una valoración justa de los terrenos a la fecha de convergencia (1 de enero de 2010) la que fue atribuida como costos de los mismos.

Los importes de las propiedades, planta y equipo se revisan cuando los acontecimientos o cambios en las circunstancias indican que el importe en libros de un activo puede verse afectada. El importe recuperable de un activo se estima como el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta y el valor de uso, con un cargo por deterioro a ser reconocido siempre que el importe en libros supere el valor recuperable. El valor de uso se calcula utilizando un modelo de flujo de caja descontado que es sensible a una tasa de descuento, así como los flujos de efectivo futuros esperados.

Nota 4 - Efectivo y Equivalente al Efectivo

El efectivo y efectivo equivalente en el estado de situación financiera comprende a efectivo en caja, saldos bancarios y depósitos a corto plazo de gran liquidez que son disponibles con un vencimiento original de tres meses o menor y que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Las inversiones clasificadas como efectivo equivalente se negocian en el mercado y devengan una tasa de interés fija pactada.

a) La composición del rubro al 31 de diciembre 2012 y 2011es la siguiente:

	Moneda	2012 M$	2011 M$
Saldos en bancos	$	3.360	5.226
Equivalente al efectivo	$	3.920	-
Total		7.280	5.226

b) Al 31 de diciembre de 2012 el equivalente al efectivo está compuesto por cuotas de fondos mutuos.

c) No existe variación entre el efectivo y efectivo equivalente presentados en el estado de situación financiera y el estado de flujo de efectivo al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

d) A la fecha de los presentes estados financieros, no existen partidas con restricción de uso que informar.

Nota 5 - Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Los saldos de cuentas por cobrar y pagar entre la sociedad y sus sociedades relacionadas, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, son las siguientes:

a) Saldos por cobrar corriente:

Empresa	País	Relación	Moneda	2012 M$	2011 M$
Inmobiliaria Cameros S.A.	Chile	Coligada	$	26.007	-
Total				26.007	-

Nota 5 - Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas (continuación)

b) Saldos por cobrar no corriente:

Empresa	País	Relación	Moneda	2012 M$	2011 M$
Centro Español de Concepción	Chile	Accionista	UF	404.411	407.516
Total				404.411	407.516

El saldo por cobrar a Centro Español de Concepción, equivale a UF17.705,68 al 31 de diciembre de 2012 (UF18.279,13 en 2011).

c) Saldos por pagar corriente:

Empresa	País	Relación	Moneda	2012 M$	2011 M$
Inmobiliaria Cameros S.A.	Chile	Filial	$	-	37.739
Estadio Español Chiguayante	Chile	Filial	$	15.000	10.130
Total				15.000	47.869

d) Transacciones con empresas relacionadas:

Entidad / Concepto	Monto 2012 M$	Monto 2011 M$	Efecto en resultado (Cargo) Abono 2012 M$	Efecto en resultado (Cargo) Abono 2011 M$
Inmobiliaria Cameros S.A.				
Traspaso de fondos	72.500	-	-	-
Devolución de fondos	9.000	-	-	-
Estadio Español Chiguayante				
Servicios recibidos	-	15.000	-	(15.000)
Centro Español de Concepción				
Pago de préstamo	12.958	13.606	-	-

Nota 6 - Propiedad, Planta y Equipo

a) La composición de este rubro es la siguiente:

Clases de Propiedad, Planta y Equipos	2012 M$	2011 M$
Terrenos	2.327.308	2.396.508
Construcciones	1.136.973	1.121.973
Obras en ejecución	-	15.000
Subtotal activo bruto	3.464.281	3.533.481
Terrenos	-	-
Construcciones	(282.415)	(262.237)
Obras en ejecución	-	-
Subtotal depreciación acumulada	(282.415)	(262.237)
Total Propiedad, Planta y Equipos, neto	3.181.866	3.271.244

b) El siguiente cuadro muestra las vidas útiles técnicas para los bienes:

Clases de Propiedad, Planta y Equipos	Vida útil asignada Mínima (años)	 Máxima (años)
Construcciones	22	50

c) Los movimientos de las partidas que integran el rubro propiedades, planta y equipo (PPE) a sus valores netos, para cada uno de los ejercicios son los siguientes:

c.1) En el ejercicio 2012:

Movimientos	Terrenos M$	Construcciones M$	Obras en ejecución M$	Total PPE (neto) M$
Saldo inicial al 01.01.2011	2.396.508	859.736	15.000	3.271.244
Adiciones	2.000	-	-	2.000
Venta	(71.201)	-	-	(71.201)
Reclasificaciones	-	15.000	(15.000)	-
Gasto por depreciación	-	(20.177)	-	(20.177)
Total cambios	(69.201)	(5.177)	(15.000)	(89.378)
Saldo final al 2012	2.327.307	854.559	-	3.181.866

Nota 6 - Propiedad, Planta y Equipo (continuación)

c) Los movimientos de las partidas que integran el rubro propiedades, planta y equipo (PPE) a sus valores netos, para cada uno de los ejercicios son los siguientes:

c.2) En el ejercicio 2011:

Movimientos	Terrenos M$	Construcciones M$	Obras en ejecución M$	Total PPE (neto) M$
Saldo inicial al 01.01.2010	2.396.508	879.913	-	3.276.421
Adiciones	-	-	15.000	15.000
Gasto por depreciación	-	(20.177)	-	(20.177)
Total cambios	-	(20.177)	15.000	(5.177)
Saldo final al 2011	2.396.508	859.736	15.000	3.271.244

Nota 7 - Impuesto a las Utilidades

Estadio Español de Concepción S.A., se encuentra acogida a la Ley N°8.834 con lo cual se encuentra exenta del pago de impuestos de primera categoría.

Dado lo anterior no existen diferencias temporales que originen impuestos diferidos.

Nota 8 - Capital y Reservas

a) Capital:

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el capital de la sociedad matriz está representado por 10.000 acciones de una sola serie, íntegramente suscritas y pagadas.

Nota 8 - Capital y Reservas (continuación)

b) Reservas:

El detalle de este rubro al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se indica en el siguiente cuadro:

	2012 M$	2011 M$
Sobreprecio en colocación de acciones propias	82.370	82.370
Revalorización del capital año 2010	(30.191)	(30.191)
Efecto de revalorización de terrenos	2.254.374	2.254.374
Total	2.306.553	2.306.553

Nota 9 - Otros Gastos

El detalle de este rubro en cada uno de los ejercicios es el siguiente:

	2012 M$	2011 M$
Pérdida en venta de propiedades, planta y equipos	19.201	-
Otros	56	189
Total	19.257	189

Nota 10 - Garantías y Avales

Estadio Español de Concepción S.A. tiene hipotecado el inmueble ubicado en Chiguayante, en O´Higgins 699, terrenos y gimnasio A, para garantizar créditos de su empresa relacionada Inmobiliaria Cameros S.A. con el Banco Santander

Nota 11 - Hechos Posteriores

La administración no tiene conocimiento de otros hechos posteriores significativos entre el 31 de diciembre de 2011 y la fecha de emisión de estos estados financieros (8 de marzo de 2013), que puedan afectar significativamente la situación financiera y los resultados de la sociedad.