

SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA SPORT FRANCAIS

Estados financieros por los años terminados
el 31 de diciembre de 2013 y 2012 e informe
de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Presidente, Directores y Accionistas de
Sociedad Anónima Inmobiliaria Sport Francais

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros de Sociedad Anónima Inmobiliaria Sport Francais, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración respecto a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). 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

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.

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 sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la Sociedad Anónima Inmobiliaria Sport Francais al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Deloitte

Marzo 24, 2014
Santiago, Chile


Luis Velásquez Molina
RUT: 9.485.567-1

SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA SPORT FRANCAIS

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota	2013 M\$	2012 M\$
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalente al efectivo	5	<u>30.684</u>	<u>31.876</u>
Total activos corrientes		<u>30.684</u>	<u>31.876</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades, planta y equipos	7	<u>6.093.425</u>	<u>6.165.762</u>
Total activos no corrientes		<u>6.093.425</u>	<u>6.165.762</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>6.124.109</u></u>	<u><u>6.197.638</u></u>
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Otros pasivos no financieros	8	<u>115.637</u>	<u>118.315</u>
Total pasivos corrientes		<u>115.637</u>	<u>118.315</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corriente	6	<u>2.954.426</u>	<u>2.934.902</u>
Total pasivos no corrientes		<u>2.954.426</u>	<u>2.934.902</u>
PATRIMONIO NETO:			
Capital emitido	9	328.841	328.841
Ganancias acumuladas	9	2.668.378	2.758.753
Otras reservas	9	<u>56.827</u>	<u>56.827</u>
TOTAL PATRIMONIO NETO		<u>3.054.046</u>	<u>3.144.421</u>
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		<u><u>6.124.109</u></u>	<u><u>6.197.638</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA SPORT FRANCAIS

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Notas	2013 M\$	2012 M\$
Ingresos de actividades ordinarias			-
Costo de ventas		<u>-</u>	<u>-</u>
Ganancia bruta		<u>-</u>	<u>-</u>
Gastos de administración	10	(21.748)	(21.195)
Otras ganancias	11	1.811	1.164
Resultado por unidades de reajuste	12	<u>(70.438)</u>	<u>(61.424)</u>
Pérdida antes de impuestos		(90.375)	(81.455)
Gasto por impuesto a las ganancias		<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida procedente de operaciones continuadas		(90.375)	(81.455)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida atribuible a los propietarios de la controladoras		(90.375)	(81.455)
Pérdida atribuible a participaciones no controladoras		<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida del ejercicio		<u>(90.375)</u>	<u>(81.455)</u>
Pérdida por acción básica de operaciones continuas		(17)	(15)
Pérdida por acción básica de operaciones discontinuadas		<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida por acción básica		<u>(17)</u>	<u>(15)</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA SPORT FRANCAIS

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO, DIRECTO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 y 2012
(En miles de pesos - M\$)

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
	M\$	M\$
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO DIRECTO		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación:		
Clases de cobros por actividades de operación		
Otros cobros por actividades de operación	772	9.678
Otros pagos por actividades de operación	<u>(18.405)</u>	<u>(18.180)</u>
Flujos de efectivo netos utilizados en de actividades de operación:	<u>(17.633)</u>	<u>(8.502)</u>
Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión:		
Compras de propiedades, plantas y equipo	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de inversión	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación:		
Préstamos de entidades relacionadas	18.405	18.180
Dividendos pagados	<u>(2.139)</u>	<u>(1.284)</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación:	<u>16.266</u>	<u>16.896</u>
(Disminución) Incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(1.367)	8.394
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	<u>175</u>	<u>167</u>
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(1.192)	8.561
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año	<u>31.876</u>	<u>23.315</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	<u><u>30.684</u></u>	<u><u>31.876</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA SPORT FRANCAIS

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio Total M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2013	<u>328.841</u>	<u>56.827</u>	<u>2.758.753</u>	<u>3.144.421</u>	<u>3.144.421</u>
Cambios en patrimonio					
Pérdida del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(90.375)</u>	<u>(90.375)</u>	<u>(90.375)</u>
Total de cambios en patrimonio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(90.375)</u>	<u>(90.375)</u>	<u>(90.375)</u>
Saldo final período al 31/12/2013	<u>328.841</u>	<u>56.827</u>	<u>2.668.378</u>	<u>3.054.046</u>	<u>3.054.046</u>
Saldo inicial período actual 01/01/2012	328.841	56.827	2.840.208	3.225.876	3.225.876
Cambios en patrimonio					
Pérdida del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(81.455)</u>	<u>(81.455)</u>	<u>(81.455)</u>
Total de cambios en patrimonio	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(81.455)</u>	<u>(81.455)</u>	<u>(81.455)</u>
Saldo final período al 31/12/2012	<u>328.841</u>	<u>56.827</u>	<u>2.758.753</u>	<u>3.144.421</u>	<u>3.144.421</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA SPORT FRANCAIS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(En miles de pesos - M\$)

1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD

La Sociedad es fiscalizada por la Superintendencia de Valores y Seguros. El Rol de su inscripción es el N° 2.067 de fecha 14 de Enero de 1985 y su inscripción en el Registro de Valores es el N° 0178, del 2 de febrero de 1983.

La Sociedad se constituyó por escritura pública de fecha 30 de diciembre de 1957, otorgada en la Notaría de Santiago de don Roberto Arriagada Bruce. Su extracto de constitución y la autorización de su existencia legal fueron publicados en el Diario Oficial con fecha 03 de marzo de 1959, publicada en Diario Oficial N° 24.284. Fue inscrita en el Registro del Conservador de Bienes Raíces de Santiago con fecha 3 de marzo de 1959 a fojas 1.036, numero 563.

La Sociedad tiene por objeto la explotación por cuenta propia o ajena de bienes raíces para construir e instalar en ellos campos deportivos y establecimientos de instrucción y educación física, especialmente a los señalados fines que se destina el bien raíz de dominio de la Sociedad, ubicado en Santiago, calle Lo Beltrán N° 2500, Comuna de Vitacura.

La distribución de los accionistas durante los ejercicios 2013 y 2012 ha sido la siguiente:

Tipo de Accionistas	Porcentaje de participación total	
	2013	2012
	%	%
Menos del 10% de participación con Inversiones iguales o superiores a 200 UF	11,20	13,76
Menos del 10% de participación con Inversiones inferiores a 200 UF	<u>88,80</u>	<u>86,24</u>
Total	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>

La Sociedad con fecha 4 de abril de 1989 y ante el Notario de Santiago René Benavente Cash, redujo a escritura pública el convenio con el Club de Golf Sport Francés, según acuerdo de Directorio de fecha 6 de diciembre de 1988 y mediante el cual la Sociedad Anónima cedió el uso y goce gratuito de las instalaciones y parte del terreno, en favor del Club de Golf Sport Francés, obligándose éste a destinar dichas instalaciones y terreno exclusivamente a campos deportivos, cuyo vencimiento será el año 2019. Con fecha 15 de noviembre de 2012, se renueva el contrato por 30 años más.

La dirección comercial de la Sociedad Anónima Inmobiliaria Sport Francais es, Lo Beltrán N°2.500 comuna de Vitacura, Santiago.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 la Sociedad no cuenta con trabajadores y la operación es realizada por el Club de Golf Sport Francés.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1 Bases de preparación

Los presentes Estados Financieros de Sociedad Anónima Inmobiliaria Sport Francais (en adelante, “la Sociedad”) han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones del Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (“IASB”, International Accounting Standards Board) compuestas por las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS” en inglés), las Normas Internacionales de Contabilidad (“NIC” o “IAS” en inglés) y las interpretaciones desarrolladas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (“CINIIF” o “IFRIC” en inglés, antes “SIC”).

Estos Estados de Situación Financiera reflejan fielmente la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2013 y 2012 y de Estados de Resultados, Patrimonio Neto y Flujos de Efectivo por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012.

2.2 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos Estados Financieros, es de responsabilidad de la administración de Sociedad Anónima Inmobiliaria Sport Francais, quien se declara responsable respecto de la veracidad incorporada en los mismos y que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF, normas emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

Adicionalmente el Directorio de Sociedad Anónima Inmobiliaria Sport Francais, ha tomado conocimiento de la información contenida en estos estados financieros y se declara responsable respecto de la veracidad de la información incorporada en el presente informe al 31 de diciembre de 2013 y 2012, que ha aplicado los principios y criterios incluidos en las NIIF, normas emitidas por la Junta Internacional de Normas Contables (IASB). Los presentes estados financieros fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su sesión de fecha 24 de marzo de 2013.

En la preparación de los presentes Estados Financieros, se han utilizado estimaciones realizadas por la Alta Administración de la Sociedad para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos. Las estimaciones están basadas en el mejor saber y entender de la Administración sobre los montos reportados.

En esta nota se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros.

a. Bases de presentación

Tal como lo requieren las NIIF, estas políticas contables han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2013 y son aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan en estos estados financieros.

Los estados financieros de la Sociedad por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), adoptadas para su utilización en Chile y requeridas por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS).

En la preparación de estos estados financieros la Administración ha aplicado su mejor entendimiento de las NIIF, sus interpretaciones y de los hechos y circunstancias que están vigentes a la fecha de su preparación, lo que representa la adopción integral explícita y sin restricciones de las normas internacionales por parte de la Sociedad.

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 Sociedad que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables. En nota sobre “Responsabilidad de la información y estimaciones y criterios contables” se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las estimaciones son significativas para las cuentas reveladas.

Los presentes estados financieros se han preparado, en general, bajo el criterio del costo.

En el estado de situación financiera adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y como no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.

El estado de resultados integrales se presentan clasificados por función y el estado de flujo de efectivo, por el método directo.

b. Moneda Funcional y de presentación - Los importes incluidos en los estados financieros de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (su moneda funcional).

Para propósitos de los estados financieros, los resultados y la posición financiera de la Sociedad son expresados en pesos chilenos, que es la moneda funcional de la Sociedad.

Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de pesos chilenos.

c. Valores para la conversión - Las transacciones en otras monedas y en unidades reajustables se convierten al valor de las correspondientes monedas y unidades reajustables vigentes en las fechas de las transacciones, según corresponda.

Las pérdidas y ganancias que resultan de la liquidación de estas transacciones se muestran en el estado de resultados bajo el ítem diferencias de cambio o resultados por unidades reajustables, según sean generadas por diferencias de monedas o de unidades reajustables.

A las fechas que se indican, los valores relevantes para las conversiones son:

Conversiones a pesos chilenos	2013	2012
	\$	\$
Unidad de Fomento	23.309,56	22.840,75

d. Efectivo y equivalentes al efectivo - Las inversiones consideradas como efectivo y equivalente a efectivo son todas aquellas que se generan de excedentes de caja que son utilizadas en el corto plazo.

En particular, el efectivo y equivalentes consideran los saldos en caja, bancos y Fondos Mutuos.

e. Propiedades, planta y equipos (PPE) - La Sociedad optó por la exención opcional de valorizar los elementos de propiedad, planta y equipos a su valor neto actualizado hasta el 31 de diciembre de 2011, considerando este valor como su costo atribuido a la fecha de transición.

Para la valorización de todas sus clases de propiedad, planta y equipos, la Sociedad optó por el costo, en el marco de NIC 16.

El costo inicial de los elementos de propiedad, planta y equipos 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 Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable.

Las reparaciones y mantenciones a los activos fijos, se cargan en el resultado del ejercicio en el momento en que se incurren.

La depreciación de los activos fijos, se calculan usando el método lineal, en base a sus vidas útiles determinadas.

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

Clase de activos	Vidas útiles (en años)	
	Desde	Hasta
Construcciones y obras de infraestructura	10	50
Otros activos fijos	5	10

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

Cuando el costo de un elemento de propiedad, planta y equipo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable, con cargo a los resultados del período (a menos que pueda ser compensada con una revaluación positiva anterior, con cargo a patrimonio).

Las pérdidas y ganancias por la venta de un elemento de propiedad, planta y equipos, se calcula comparando los ingresos obtenidos de la venta con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

f. Deterioro de valor de activos no corrientes - Los activos no corrientes sujetos a amortización se someten a test deterioro cuando algún suceso o cambio interno o externo en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable.

Se reconoce una pérdida por deterioro de valor por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable.

El importe recuperable, es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos no corrientes se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

Los activos no corrientes que hubieran sufrido una pérdida por deterioro anterior se someten a revisiones a cada fecha del estado de situación por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

g. Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar - Los proveedores o acreedores comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valorizan por su costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

h. Otros pasivos - Los recursos ajenos se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, los recursos ajenos se valorizan por su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método de tasa de interés efectivo.

Los recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

i. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos - Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 no se ha constituido provisión de impuesto a la renta, ya que presenta pérdidas tributarias la Sociedad.

La Sociedad, no calcula impuestos diferidos, ya que no espera beneficios fiscales futuros con los cuales pueda compensar las diferencias temporarias.

j. Dividendos - La Sociedad durante el año 2007, distribuyó dividendos en forma extraordinaria, dado la utilidad generada durante el año 2006, por la venta de una franja de terreno ubicada en Juan XXIII, al 31 de diciembre de 2013 aun hay dividendos por pagar por la suma de M\$96.339, los cuales se registran como otros pasivos no financieros. La política de dividendos de la Sociedad corresponde al mínimo legal y estatutario del 30% de las utilidades que arroje cada estado de situación financiera.

Dado que al cierre del ejercicio 2013 y 2012, la sociedad presenta pérdidas, no procede en consecuencia la distribución de dividendos.

k. Reconocimiento de ingresos - La Sociedad no percibe ingresos ordinarios.

l. Medio Ambiente - Los desembolsos relacionados con el medio ambiente, de producirse, son reconocidos en resultados en la medida que se incurren.

Nuevos pronunciamientos contables:

a) Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros.

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 10, <i>Estados Financieros Consolidado</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 11, <i>Acuerdos Conjuntos</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 12, <i>Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIC 27 (2011), <i>Estados Financieros Separados</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIC 28 (2011), <i>Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 13, <i>Mediciones de Valor Razonable</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIC 19, <i>Beneficios a los empleados (2011)</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1, <i>Presentación de Estados Financieros – Presentación de Componentes de Otros Resultados Integrales</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2012

NIIF 1, <i>Adopción por Primera Vez de IFRS – Préstamos gubernamentales</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 7, <i>Instrumentos Financieros: Revelaciones – Modificaciones a revelaciones acerca de neteo de activos y pasivos financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
Mejoras Anuales Ciclo 2009 – 2011 – Modificaciones a cinco NIIFs	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 – Estados Financieros Consolidados, Acuerdos Conjuntos y Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades – Guías para la transición	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013

Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 20, <i>Costos de Desbroce en la Fase de Producción de una Mina de Superficie</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Enero de 2013

La aplicación de estas normas no ha tenido un impacto significativo en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

b) Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	El IASB no ha establecido fecha de aplicación obligatoria

Enmiendas a NIIFs	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 19, <i>Beneficios a los empleados – Planes de beneficio definido: Contribuciones de Empleados</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014
NIC 32, <i>Instrumentos Financieros: Presentación – Aclaración de requerimientos para el neteo de activos y pasivos financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
<i>Entidades de Inversión</i> – Modificaciones a NIIF 10, Estados Financieros Consolidados; NIIF 12 Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades y NIC 27 Estados Financieros Separados	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
NIC 36, <i>Deterioro de Activos- Revelaciones del importe recuperable para activos no financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
NIC 39, <i>Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición – Novación de derivados y continuación de contabilidad de cobertura</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
Mejoras Anuales Ciclo 2010 – 2012 mejoras a seis NIIF	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014
Mejoras Anuales Ciclo 2011 – 2013 mejoras a cuatro NIIF	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2014

Nuevas Interpretaciones	
CINIIF 21, <i>Gravámenes</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014

La Administración de la Sociedad, estima que la futura adopción de las Normas e Interpretaciones antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

3. GESTION DEL RIESGO FINANCIERO

- a. **Riesgo de tipo de cambio** - La Sociedad no posee activos ni pasivos de ninguna naturaleza asociados a monedas extranjeras al 31 de diciembre de 2013 y 2012.
- b. **Riesgo de tasa de interés** - La Sociedad no posee ningún tipo de obligaciones que estén asociadas a tasa de interés al 31 de diciembre de 2013 y 2012.
- c. **Riesgo de inflación** - La Sociedad no posee ningún tipo de obligaciones relacionadas con deudas denominadas en unidades de fomento al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

La Sociedad posee una deuda con su empresa relacionada Club de Golf Sport Francés la cual se actualiza año a año según contrato entre las partes, el monto de esta deuda al 31 de diciembre de 2013 y 2012 asciende a M\$2.954.426 y M\$2.934.902, respectivamente, la cual se clasifica en el Largo Plazo.

- d. **Riesgo de Crédito** - La Sociedad no posee cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2013.

4. RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACION, ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES

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 contables incluidos en las NIIF.

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

Las principales estimaciones se refieren básicamente a la vida útil de Propiedad, Planta y Equipos.

5. EFECTIVOS Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El detalle es el siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	Moneda	2013 M\$	2012 M\$
Disponible	\$	281	1.250
Fondos Mutuos	\$	<u>30.403</u>	<u>30.626</u>
Totales		<u><u>30.684</u></u>	<u><u>31.876</u></u>

No existen restricciones de ningún tipo sobre las partidas incluidas en efectivo y equivalentes al efectivo.

6. SALDOS Y TRANSACCIONES ENTRE PARTES RELACIONADAS

Los saldos de cuentas por pagar entre empresas relacionadas son las siguientes:

a. Cuentas por pagar a entidades relacionada, no corriente

Nombre parte relacionada	RUT	Naturaleza de la relación	País origen	Detalle cuenta por pagar	Saldos		Tipo moneda reajuste	Plazos de transacción
					2013 M\$	2012 M\$		
Pasivo No Corriente								
Club de Golf Sport Francés	70.017.350-K	Parte Relacionada	Chile	Cuenta Corriente	2.954.426	2.934.902	Pesos	Más de 3 años
Total pasivo no corriente					<u>2.954.426</u>	<u>2.934.902</u>		

Las cuentas por pagar a empresas relacionadas, corresponden a mejoras realizadas por el Club de Golf Sport Francés en los bienes cedidos en uso, los cuales quedarán a beneficio inmediato de la Sociedad Anónima Inmobiliaria Sport Francais, de acuerdo al convenio suscrito entre ambas partes, con fecha 4 de abril de 1989. Dichas inversiones, deberán ser restituidas por la Sociedad Anónima Inmobiliaria Sport Francais al término del convenio (vencimiento año 2049).

b. Las transacciones entre empresas relacionadas y mas significativas, fueron las siguientes:

Sociedad	RUT	Tipo de relación	Transacción	31.12.2013		31.12.2012	
				Monto M\$	Efecto en resultados cargos M\$	Monto M\$	Efecto en resultados cargos M\$
Club de Golf Sport Francés	70.017.350-K	Empresa Relacionada	Préstamo	18.405		18.136	-
			Reajustabilidad	70.438	70.438	61.424	61.424
			Depreciación	(69.318)		(69.631)	-

7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

	Propiedades, Planta y Equipos Bruto		Depreciación acumulada		Propiedades, Planta y Equipos neto	
	2013 M\$	2012 M\$	2013 M\$	2012 M\$	2013 M\$	2012 M\$
Terrenos	3.145.707	3.145.707		-	3.145.707	3.145.707
Edificios y Construcciones	4.529.431	4.529.431	1.581.713	1.509.376	2.947.718	3.020.055
Totales	<u>7.675.138</u>	<u>7.675.138</u>	<u>1.581.713</u>	<u>1.509.376</u>	<u>6.093.425</u>	<u>6.165.762</u>

a. Movimiento Propiedades, Planta y Equipos

2013	Terrenos Neto M\$	Edificios y	Total Neto M\$
		Construcciones Neto M\$	
Saldo Inicial	3.145.707	3.020.055	6.165.762
Depreciación	-	(72.337)	(72.337)
Saldo Final	<u>3.145.707</u>	<u>2.947.718</u>	<u>6.093.425</u>

2012	Terrenos Neto M\$	Edificios y	Total Neto M\$
		Construcciones Neto M\$	
Saldo Inicial	3.145.707	3.092.697	6.238.404
Depreciación	-	(72.642)	(72.642)
Saldo Final	<u>3.145.707</u>	<u>3.020.055</u>	<u>6.165.762</u>

- b. Seguros sobre activos fijos** – La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros para cubrir riesgos a los que están expuestos los elementos del activo fijo.
- c. Pérdida por deterioro del valor de los activos fijos** – Para el presente ejercicio, ningún elemento de propiedades, planta y equipo, ha presentado deterioro de su valor.
- d. Compromisos de adquisición de propiedades, planta y equipo** - Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad no tiene comprometido adquirir bienes.
- e. Costos por interés** – Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad no mantiene obras en construcción, que hayan generado una capitalización de intereses en el rubro de propiedades, planta y equipo.
- f. Costo de desmantelamiento, retiro o rehabilitación** – Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad no tiene la obligación contractual de retiro, desmantelamiento y rehabilitación por lo que no se han constituido provisiones por estos costos.
- g. Restricciones de titularidad** – Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad no tiene restricción de titularidad ni garantías para el cumplimiento de obligaciones que afecten a los bienes de propiedades, planta y equipo.
- h. Bienes temporalmente fuera de servicio** – La Sociedad al 31 de diciembre de 2013, no mantiene bienes de propiedades, planta y equipo significativos que se encuentren temporalmente fuera de servicio.

8. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

Detalle	2013	2012
	M\$	M\$
Dividendos por pagar (a)	96.339	98.481
Ingresos anticipados (b)	<u>19.298</u>	<u>19.834</u>
Total	<u><u>115.637</u></u>	<u><u>118.315</u></u>

(a) La Sociedad presenta en esta cuenta dividendos por pagar, los cuales fueron acordados durante el año 2007 y que no han sido pagados a los accionistas por no estar ubicables.

(b) Corresponde a Derechos cancelados en forma anticipada por tener vista a la cancha de Golf y se están amortizando anualmente.

9. PATRIMONIO

Otra información relevante - El capital pagado de la Sociedad, se encuentra distribuido en 5.400 acciones sin valor nominal. Las acciones se clasifican en series A y B. Pertenecen a la primera, las acciones emitidas en conformidad a la escritura del 30 de diciembre de 1957, por la cual se formó la Sociedad, y a la segunda, Serie B, todas las demás acciones.

Las acciones de la Serie A, gozarán de la preferencia para pagarse su capital en caso de liquidación de la Sociedad. Esta preferencia regirá hasta el 30 de diciembre de 2027.

No han existido aumentos y disminuciones del número de acciones durante los ejercicios reportados.

Según lo requiere la Ley de Sociedades Anónimas, a menos que, de otro modo, lo decida un voto unánime de los tenedores de las acciones emitidas y suscritas, debe distribuir un dividendo mínimo de un 30% de su utilidad neta del ejercicio, excepto en el caso que la sociedad posea pérdidas no absorbidas de años anteriores.

10. GASTOS DE ADMINISTRACION

Los gastos de administración al 31 de diciembre de 2013 y 2012, son las siguientes:

Detalle	2013 M\$	2012 M\$
Patentes comerciales	(18.405)	(18.137)
Depreciación	(3.015)	(3.015)
Gastos generales	<u>(328)</u>	<u>(43)</u>
Total	<u><u>(21.748)</u></u>	<u><u>(21.195)</u></u>

11. OTRAS GANANCIAS

Las partidas incorporadas al 31 de diciembre de 2013 y 2012, son las siguientes:

Detalle	2013 M\$	2012 M\$
Amortización de derechos de vista	535	535
Intereses fondos mutuos	<u>1.276</u>	<u>629</u>
Total	<u><u>1.811</u></u>	<u><u>1.164</u></u>

12. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

Las partidas incorporadas al 31 de diciembre de 2013 y 2012, son los siguientes:

Detalle	2013 M\$	2012 M\$
Actualización cuenta por pagar a empresas relacionadas	<u>(70.438)</u>	<u>(61.424)</u>
Total	<u><u>(70.438)</u></u>	<u><u>(61.424)</u></u>

La actualización por reajuste está basada en la variación del I.P.C. que se ha establecido por el Instituto Nacional de Estadísticas.

13. REMUNERACIONES

En los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad no ha cancelado remuneraciones al Directorio.

14. CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

- a. **Contrato servidumbre de vista de fecha 30 de enero de 1987** - De acuerdo con el contrato de servidumbre de vista señalado y firmado el 30 de enero de 1987, entre la Sociedad y los propietarios de terrenos colindantes al predio de la Sociedad Anónima Inmobiliaria Sport Francais, señores Sturms Forestier Jorge y Otros, si este terreno perdiese su actual condición de parque y/o cancha de golf, solamente por un hecho imputable a la Sociedad, los propietarios podrán poner término a la servidumbre de vista en cualquier momento a partir del 30 de enero de 1993 o sea, seis años después de la fecha de la escritura. Si lo anterior, acontece la Sociedad deberá restituir a los propietarios la parte proporcional de la suma pagada por ellos.

La eventual restitución se efectuaría conforme a una escala descendente a razón de M\$500 (valor histórico a la fecha del contrato), por cada año o fracción superior a seis meses después del sexto año. Las sumas indicadas se devolverán reajustadas de acuerdo a la variación que experimente el IPC a contar de abril de 1987.

- b. **Contrato servidumbre de vista de fecha 11 de mayo de 1999** - De acuerdo con el contrato de servidumbre de vista, firmado el 11 de mayo de 1999, entre la Sociedad y los propietarios de terrenos colindantes al predio de la Sociedad Anónima Inmobiliaria Sport Francais, señores Kühn Beisser, Günther y Otros, si este terreno perdiese su actual condición de parque y/o cancha de golf solamente por un hecho imputable a la Sociedad, los propietarios podrán poner término a la servidumbre de vista en cualquier momento a partir del 11 de mayo del 2005 o sea, seis años después de la fecha de la escritura. Si lo anterior acontece, la Sociedad deberá restituir a los propietarios la parte proporcional de la suma pagada por ellos.

La eventual restitución se efectuaría conforme a una escala descendente a razón de M\$500 (valor histórico a la fecha de contrato) por cada año o fracción superior a seis meses después del sexto año. Las sumas indicadas se devolverán reajustadas de acuerdo a la variación que experimente el IPC a contar de mayo de 1999.

- c. **Contrato de servidumbre gratuita de tránsito de fecha 16 de agosto de 2004** - Con fecha 19 de mayo de 2005 según consta en la 46ª Junta Ordinaria de Accionistas se da a conocer el convenio suscrito con la Municipalidad de Vitacura de fecha 16 de agosto de 2004, por medio del cual la Sociedad Anónima Inmobiliaria Sport Francais, cede, en calidad de comodato, a la Municipalidad de Vitacura, una franja de 15 metros de terreno a lo largo de todo el límite norte del inmueble de propiedad de la Inmobiliaria. Dicho contrato de servidumbre gratuita, de duración de 30 años, tiene por único y exclusivo objeto la construcción de dos pistas de circulación para dar continuidad al tránsito público de Avenida José María Escrivá de Balaguer, no pudiendo destinar la faja de terreno afecta a otros fines distintos o construir la calle en una forma distinta a la convenida.

- d. Contrato servidumbre de vista de fecha 20 de diciembre de 2011** - De acuerdo con el contrato de servidumbre de vista, firmado el 20 de diciembre de 2011, entre la Sociedad y los propietarios de terrenos colindantes al predio de la Sociedad Anónima Inmobiliaria Sport Francais, señores Felipe Navarro y Otros, si este terreno perdiese su actual condición de parque y/o cancha de golf solamente por un hecho imputable a la Sociedad, los propietarios podrán poner término a la servidumbre de vista en cualquier momento a partir del 20 de diciembre del 2017 o sea, seis años después de la fecha de la escritura. Si lo anterior acontece, la Sociedad deberá restituir a los propietarios la parte proporcional de la suma pagada por ellos.

La eventual restitución se efectuaría conforme a una escala descendente a razón de M\$500 (valor histórico a la fecha de contrato) por cada año o fracción superior a seis meses después del sexto año. Las sumas indicadas se devolverán reajustadas de acuerdo a la variación que experimente el IPC a contar de diciembre de 2011.

- e. Contrato servidumbre de vista de fecha 4 de julio de 2012** - De acuerdo con el contrato de servidumbre de vista, firmado el 4 de julio del 2012, entre la Sociedad y el propietario de terrenos colindantes al predio de la Sociedad Anónima Inmobiliaria Sport Francais, señor José del Real Larraín, si este terreno perdiese su actual condición de parque y/o cancha de golf solamente por un hecho imputable a la Sociedad, los propietarios podrán poner término a la servidumbre de vista en cualquier momento a partir del 4 de julio del 2018 o sea, seis años después de la fecha de la escritura. Si lo anterior acontece, la Sociedad deberá restituir a los propietarios la parte proporcional de la suma pagada por ellos.

La eventual restitución se efectuaría conforme a una escala descendente a razón de M\$500 (valor histórico a la fecha de contrato) por cada año o fracción superior a seis meses después del sexto año. Las sumas indicadas se devolverán reajustadas de acuerdo a la variación que experimente el IPC a contar de julio de 2012.

- f. Gravámenes** – Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad no se encuentra expuesta a gravámenes que no se encuentren provisionados.
- g. Contingencias** – Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad no se encuentra expuesta a contingencias que no se encuentren provisionadas.
- h. Juicios** – Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad no tiene juicios o litigios pendientes en su contra por demandas relacionadas con el giro normal de sus operaciones o de otra índole.
- i. Restricciones** - Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Sociedad no está afectada a restricciones de ningún tipo.
- j. Sanciones** - Durante los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad no ha sido objeto de ningún tipo de sanción por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros.

15. HECHOS RELEVANTES

Durante el transcurso de este año 2013, no hubo hechos relevantes que informar.

16. HECHOS POSTERIORES

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2014 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores que afecten significativamente a los mismos.

* * * * *