

## **Sociedad Anónima Inmobiliaria Sport Francais**

Estados financieros e informe de los auditores independientes al  
31 de diciembre de 2011 y 2010

# Contenido

**Informe de los auditores independientes**

**Estados de situación financiera clasificado**

**Estados de resultados integrales por función**

**Estados de flujos de efectivo**

**Estados de cambios en el patrimonio**

**Notas a los estados financieros**

Razón Social Auditores Externos : Surlatina Auditores Ltda.  
RUT Auditores : 83.110.800-2  
Member of Grant Thornton International

**Surlatina Auditores Ltda.**  
Nacional office  
A. Barros Errázuriz 1954, Piso 18  
Santiago  
Chile  
T +56 2 651 3000  
F +56 2 651 3033  
E [gtchile@gtchile.cl](mailto:gtchile@gtchile.cl)  
[www.gtchile.cl](http://www.gtchile.cl)

## Informe de los auditores independientes

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

Hemos efectuado una auditoría a los estados de situación financiera de Sociedad Anónima Inmobiliaria Sport Francais al 31 de diciembre de 2011 y 2010, del estado de situación financiera de apertura al 01 de enero de 2010 y de los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen sus correspondientes Notas), es responsabilidad de la administración de Sociedad Anónima Inmobiliaria Sport Francais. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre dichos estados financieros, con base en las auditorías que efectuamos.

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.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Sociedad Anónima Inmobiliaria Sport Francais al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y al 01 de enero de 2010, los resultados integrales de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Santiago, Chile  
27 de marzo de 2012

Marco Opazo Herrera - Socio  
Rut: 9.989.364-8



## Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre 2010, 01 de enero 2010

	Nota	31/12/2011 M\$	31/12/2010 M\$	01/01/2010 M\$
Activos				
<b>Activos corrientes:</b>				
Efectivo y equivalente al efectivo	7	23.315	15.591	255
<b>Total activos corrientes</b>		<b>23.315</b>	<b>15.591</b>	<b>255</b>
<b>Activos no corrientes:</b>				
Propiedades, planta y equipos	9	6.238.404	6.311.191	6.384.149
<b>Total activo no corriente</b>		<b>6.238.404</b>	<b>6.311.191</b>	<b>6.384.149</b>
<b>Total activos</b>		<b>6.261.719</b>	<b>6.326.782</b>	<b>6.384.404</b>

## Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre 2010, 01 de enero 2010

	Notas	31/12/2011 M\$	31/12/2010 M\$	01/01/2010 M\$
Pasivos				
<b>Pasivos corrientes:</b>				
Otros pasivos no financieros corrientes	10	110.871	103.531	116.939
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>110.871</b>	<b>103.531</b>	<b>116.939</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>				
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corriente	8	2.924.972	2.858.840	2.809.098
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>2.924.972</b>	<b>2.858.840</b>	<b>2.809.098</b>
<b>Patrimonio:</b>				
Capital emitido	11	328.841	328.841	242.382
Ganancias ( pérdidas acumuladas)	11	2.840.208	2.978.743	3.072.699
Otras reservas	11	56.827	56.827	143.286
<b>Total patrimonio</b>		<b>3.225.876</b>	<b>3.364.411</b>	<b>3.458.367</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>6.261.719</b>	<b>6.326.782</b>	<b>6.384.404</b>

## Estados de resultados integrales por función

### Al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre 2010

	Nota	31/12/2011 M\$	31/12/2010 M\$
Estado de resultados por función			
Gastos de administración	12	(27.575)	(25.028)
Otras ganancias ( pérdida)	13	535	740
Costos financieros			(12)
Resultado por unidades de reajuste	14	(111.495)	(69.656)
Ganancia o (pérdida) antes de impuestos		(138.535)	(93.956)
<hr/>			
Gasto por impuesto a las ganancias		-	-
<hr/>			
Resultado		(138.535)	(93.956)
<hr/>			
Otros resultados integrales		-	-
Total resultados integrales		(138.535)	(93.956)
<hr/>			
Ganancia por acción básica			
Ganancia (pérdida ) por acción		(25,66)	(17,40)
<hr/>			
Ganancia por acción diluida			
Ganancia ( pérdida ) diluida por acción		(25,66)	(17,40)

## Estados de flujos de efectivo, método indirecto

### Al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre 2010,

	31/12/2011 M\$	31/12/2010 M\$
Flujo de efectivo procedentes de actividades de operación		
Ganancia ( pérdida)	<b>(138.535)</b>	(93.956)
Ajuste por incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación		(9.708)
Ajustes por gastos de depreciación y amortización	<b>3.015</b>	3.015
Ajuste por provisiones	-	(6.581)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	<b>110.961</b>	79.027
<b>Total de ajustes por conciliación de ganancias ( pérdidas)</b>	<b>113.976</b>	65.753
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación</b>	<b>(24.559)</b>	(28.203)
Flujos de efectivo procedentes de actividades de inversión	-	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación		
Prestamos entidades relacionadas	<b>24.559</b>	47.820
Otras entradas ( salidas) de efectivo	<b>8.795</b>	-
Dividendos pagados	<b>(1.071)</b>	(4.281)
	-	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación</b>	<b>32.283</b>	43.539
Incremento neto en el efectivo y efectivo equivalente, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambios	<b>7.724</b>	15.336
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo</b>		
Incremento neto de efectivo y equivalente al efectivo	<b>7.724</b>	15.336
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período</b>	<b>15.591</b>	255
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período</b>	<b>23.315</b>	15.591

## Estados de cambios en el patrimonio

	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
Saldo inicial período actual 01/01/2011	328.841	56.827	2.978.743	3.364.411	3.364.411
Saldo inicial reexpresado	328.841	56.827	2.978.743	3.364.411	3.364.411
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	(138.535)	(138.535)	(138.535)
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	(138.535)	(138.535)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera	-	-	-	-	-
Total de cambios en patrimonio	-	-	(138.535)	(138.535)	(138.535)
Saldo final período actual 31/12/2011	328.841	56.827	2.840.208	3.225.876	3.225.876

	Capital emitido	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
Saldo inicial período anterior 01/01/2010	242.382	143.286	3.072.699	3.458.367	3.458.367
Saldo inicial reexpresado	242.382	143.286	3.072.699	3.458.367	3.458.367
Cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	-	(93.956)	(93.956)	(93.956)
Otro resultado integral	-	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	(93.956)	(93.956)
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	86.459	(86.459)	-	-	-
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera	-	-	-	-	-
Total de cambios en patrimonio	86.459	(86.459)	(93.956)	(93.956)	(93.956)
Saldo final período anterior 31/12/2010	328.841	56.827	2.978.743	3.364.411	3.364.411

## Índice

1. Antecedentes de la compañía.
2. Resumen de las principales políticas contables.
3. Transición a las normas internacionales de información financiera (NIIF).
4. Conciliaciones entre las niif y los principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile (PCGA).
5. Gestión del riesgo financiero.
6. Responsabilidad de la información y estimaciones y criterios contables.
7. Efectivo y equivalentes al efectivo.
8. Transacciones entre partes relacionadas.
9. Propiedades, plantas y equipos
10. Otros pasivos no financieros
11. Capital, resultados acumulados, otras reservas
12. Gastos de administración
13. Otras ganancias (pérdidas)
14. Resultados por unidades de reajuste
15. Remuneraciones del directorio
16. Contingencias y compromisos
17. Hechos relevantes
18. Hechos posteriores
19. Aprobación de los presentes estados financieros

## Notas a los estados financieros

### Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

#### 1 Antecedentes de la compañía

La Sociedad es fiscalizada por la Superintendencia de Valores y Seguros. El Rol de su inscripción es el N° 2067 de fecha 14 de Enero de 1985 y su inscripción en el Registro de Valores es el N° 0178, de 2 de febrero de 1983.

La Sociedad se constituyó por escritura pública de fecha 30 de diciembre de 1957, otorgada en la Notaria 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° 24284 Fue inscrita en el Registro del Conservador de Bienes Raíces de Santiago con fecha 03 de marzo de 1959 a fojas 1036, numero 563, del año 1959.

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 el ejercicio 2011 y 2010 ha sido la siguiente:

Tipo de Accionistas	Porcentaje de participación total		Número de accionistas	
	2011	2010	2011	2010
Menos del 10% de participación con Inversiones iguales o superiores a 200 UF	<b>18.28</b>	24.17	<b>88</b>	145
Menos del 10% de participación con Inversiones inferiores a 200 UF	<b>81.72</b>	75.83	<b>1.536</b>	1.460
<b>Total</b>	<b>100,00</b>	100,00	<b>1.624</b>	1.605

La Sociedad Anónima con fecha 04 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 06 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.

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 2011 la Sociedad no cuenta con trabajadores

#### 2 Resumen de las principales políticas contables

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

Tal como lo requieren las NIIF, estas políticas contables han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2011 y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan en estos estados financieros.

## 2.1. Bases de presentación

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

Tal como lo requieren las NIIF, estas políticas contables han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2011 y son aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan en estos estados financieros.

Los estados financieros de la Sociedad por el período terminado el 31 de diciembre de 2011 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 primera adopción integral explícita y sin restricciones de las normas internacionales por parte de la Sociedad.

Los estados financieros oficiales de la Sociedad del año 2010 se prepararon bajo principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile, siendo aprobados en Junta de Accionistas celebrada el 02 de junio de 2011.

La fecha de transición a NIIF de la Sociedad es el 01 de enero de 2010.

La Sociedad ha aplicado NIIF 1 al determinar sus saldos iniciales bajo NIIF.

De acuerdo a NIIF 1, para preparar los presentes estados financieros se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas acogidas por el Directorio a la aplicación retroactiva de las NIIF.

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 histórico, salvo algunos instrumentos financieros que se registran a valores razonables y a costo amortizado.

Los estados financieros se presentan en miles de pesos chilenos, sin decimales, por ser ésta la moneda de presentación de la Sociedad.

En el Estado de situación financiera adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses. A su vez, en el estado de resultados integral se presentan los gastos clasificados por función y el estado de flujo de efectivo por el método Indirecto.

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 de 2010.

Los Estados de Resultados por Función, Integrales, Cambios en el Patrimonio Neto y de Flujos de Efectivo muestran los movimientos de los años 2011 y 2010.

#### Moneda Funcional y de presentación

Los importes incluidos en el estado financiero de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional).

La moneda funcional de la Sociedad es pesos chilenos, siendo esta moneda no hiper-inflacionaria durante el período reportado, en los términos precisados en la Norma Internacional de Contabilidad N° 29 (NIC 29).

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

#### 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	31.12.2011 \$	31.12.2010 \$	01.01.2010 \$
Dólares estadounidenses	<b>519,2</b>	468,01	507,1
Unidad de Fomento	<b>22.294,03</b>	21.455,55	20.939,49

#### 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 y bajo riesgo con un vencimiento de tres meses o menos.

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

#### Propiedades, planta y equipos (PPE)

La Sociedad opta por la exención opcional de valorizar los elementos de propiedad, planta y equipos a su valor neto actualizado según normas antiguas, equivaliéndolos a sus costos atribuidos a la fecha de transición.

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

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.

La depreciación de los activos fijos se calcula 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 balance.

Cuando el valor 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 calculan comparando los ingresos obtenidos de la venta con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

#### Deterioro de valor de activos no corrientes

Los activos no corrientes sujetos a amortización se someten a test de pérdidas por deterioro de valor siempre que algún suceso o cambio interno o externo en las circunstancias de la Sociedad 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 de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Los proveedores o acreedores comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo. En la aplicación de la tasa efectiva se aplica materialidad.

#### 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 balance.

#### Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

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

#### Dividendos

La Sociedad Durante el año 2007 distribuyo 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 2011 aun hay dividendos por pagar por la suma de M\$ 99.551

La política de dividendos de la Sociedad corresponde al mínimo legal y estatutario del 30% de las utilidades que arroje cada Balance Anual.

Dado que al cierre del ejercicio 2011 y 2010 la sociedad presenta perdida, no procede en consecuencia la distribución de dividendos.

#### Reconocimiento de ingresos

La Sociedad no percibe ingresos

#### Medio Ambiente

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

Pronunciamentos contables con aplicación efectiva a contar del 1 de enero de 2011

Normas, Interpretaciones y Enmiendas	Aplicación obligatoria para
<p><b><u>Enmienda a NIC 32: Clasificación de las emisiones de derechos.</u></b></p> <p>Requiere que los derechos, opciones o certificados de opción de compra de un determinado número de instrumentos de patrimonio propio de la entidad, por un monto fijo en cualquier moneda, constituirán instrumentos de patrimonio si la entidad ofrece dichos derechos a todos los accionistas de manera proporcional.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 01 de febrero de 2010.</p>
<p><b><u>CINIIF 19: Liquidación de pasivos financieros con instrumentos de Patrimonio.</u></b></p> <p>Establece que los instrumentos de patrimonio emitidos por una entidad a favor de un acreedor para cancelar un pasivo financiero, íntegra o parcialmente, constituyen una “contraprestación pagada”. Estos instrumentos de patrimonio serán registrados a su valor razonable en su reconocimiento inicial, salvo que no sea posible determinar este valor con fiabilidad, en cuyo caso se valorarán de forma que reflejen la mejor estimación posible de su valor razonable.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 01 de julio de 2010.</p>
<p><b><u>NIC 24 Revisada: Revelaciones de partes relacionadas.</u></b></p> <p>Clarifica la definición de partes relacionadas y actualiza los requisitos de divulgación. Se incluye una exención para ciertas revelaciones de transacciones entre entidades que están controladas, controladas en forma conjunta o influida significativamente por el Estado.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011.</p>
<p><b><u>Enmienda a CINIIF 14: Pagos anticipados de la obligación de mantener un nivel mínimo de financiación.</u></b></p> <p>Se elimina cierta consecuencia no deseada, derivada del tratamiento de los pagos anticipados de las aportaciones futuras, en algunas circunstancias en que existe la obligación de mantener un nivel mínimo de financiación por prestaciones definidas.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2011.</p>
<p><b><u>Mejoramientos de las NIIF (emitidas en 2010).</u></b></p> <p>Afecta a las normas: NIIF 1, NIIF 3, NIIF 7, NIC 1, NIC 27, NIC 34 y CINIIF 13.</p>	<p>Mayoritariamente a períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2011.</p>

La aplicación de estos pronunciamientos contables no ha tenido efectos significativos para La Sociedad. El resto de criterios contables aplicados en 2011 no han variado respecto a los utilizados en 2010.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, los siguientes pronunciamientos contables habían sido emitidos por el IASB, pero no eran de aplicación obligatoria:

Normas, Interpretaciones y Enmiendas	Aplicación obligatoria para:
<p><b>Enmienda a NIIF 7: <u>Instrumentos financieros: Información a revelar.</u></b></p> <p>Modifica los requisitos de información cuando se transfieren activos financieros, con el fin de promover la transparencia y facilitar el análisis de los efectos de sus riesgos en la situación financiera de la entidad.</p>	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de julio de 2011.
<p><b>Enmienda a NIC 12: <u>Impuestos a las ganancias.</u></b></p> <p>Proporciona una excepción a los principios generales de la NIC 12 para las propiedades de inversión que se midan usando el modelo de valor razonable contenido en la NIC 40 “Propiedades de Inversión”.</p>	Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2012.
<p><b>Enmienda a NIC 1: <u>Presentación de estados financieros.</u></b></p> <p>Modifica aspectos de presentación de los componentes de los “Otros resultados integrales”. Se exige que estos componentes sean agrupados en aquellos que serán y aquellos que no serán posteriormente reclasificados a pérdidas y ganancia.</p>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de julio de 2012.
<p><b>NIIF 10: <u>Estados financieros consolidados.</u></b></p> <p>Establece clarificaciones y nuevos parámetros para la definición de control, así como los principios para la preparación de estados financieros consolidados, que aplica a todas las entidades (incluyendo las entidades de cometido específico o entidades estructuradas).</p>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013.
<p><b>NIIF 11: <u>Acuerdos conjuntos.</u></b></p> <p>Redefine el concepto de control conjunto, alineándose de esta manera con NIIF 10, y requiere que las entidades que son parte de un acuerdo conjunto determinen el tipo de acuerdo (operación conjunta o negocio conjunto) mediante la evaluación de sus derechos y obligaciones. La norma elimina la posibilidad de consolidación proporcional para los negocios conjuntos.</p>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013.
<p><b>NIIF 12: <u>Revelaciones de participaciones en otras entidades.</u></b></p> <p>Requiere ciertas revelaciones que permitan evaluar la naturaleza de las participaciones en otras entidades y los riesgos asociados con éstas, así como también los efectos de esas participaciones en la situación financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo de la entidad.</p>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013.

<p><b>NIIF 13: Medición del valor razonable.</b></p> <p>Establece en una única norma un marco para la medición del valor razonable de activos y pasivos, e incorpora nuevos conceptos y aclaraciones para su medición. Además requiere información a revelar por las entidades, sobre las mediciones del valor razonable de sus activos y pasivos.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013.</p>
--	--

<b>Normas, Interpretaciones y Enmiendas</b>	<b>Aplicación obligatoria para:</b>
<p><b>Nueva NIC 27:</b> <b><u>Estados financieros separados.</u></b></p> <p>Por efecto de la emisión de la NIIF 10, fue eliminado de la NIC 27 todo lo relacionado con estados financieros consolidados, restringiendo su alcance sólo a estados financieros separados.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.</p>
<p><b>Nueva NIC 28:</b> <b><u>Inversiones en asociadas y negocios conjuntos.</u></b></p> <p>Modificada por efecto de la emisión de NIIF 10 y NIIF 11, con el propósito de uniformar las definiciones y otras clarificaciones contenidas en estas nuevas NIIF.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.</p>
<p><b>Enmienda a NIIF 7: <u>Instrumentos financieros: Información a revelar.</u></b></p> <p>Clarifica los requisitos de información a revelar para la compensación de activos financieros y pasivos financieros.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.</p>
<p><b>Enmienda a NIC19:</b> <b><u>Beneficios a los empleados.</u></b></p> <p>Modifica el reconocimiento y revelación de los cambios en la obligación por beneficios de prestación definida y en los activos afectos del plan, eliminando el método del corredor y acelerando el reconocimiento de los costos de servicios pasados.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2013.</p>

<p><b>Enmienda a NIC 32:</b>  <b><u>Instrumentos financieros: Presentación.</u></b></p> <p>Aclara los requisitos para la compensación de activos financieros y pasivos financieros, con el fin de eliminar las inconsistencias de la aplicación del actual criterio de compensaciones de NIC 32.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2014.</p>
<p><b>NIIF 9:</b>  <b><u>Instrumentos Financieros: Clasificación y medición.</u></b></p> <p>Corresponde a la primera etapa del proyecto del IASB de reemplazar a la NIC 39 “Instrumentos financieros: reconocimiento y medición”. Modifica la clasificación y medición de los activos financieros e incluye el tratamiento y clasificación de los pasivos financieros.</p>	<p>Períodos anuales iniciados en o después del 01 de enero de 2015.</p>

La Administración estima que las Normas, Interpretaciones y Enmiendas pendientes de aplicación no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

### 3 Transición a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

#### Bases de la transición a las NIIF

Los estados financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2011, son los primeros estados financieros anuales de acuerdo a las Normas Internaciones de Información Financiera.

La Organización ha aplicado la NIIF 1 al preparar los presentes estados financieros.

- La fecha de transición de la Organización a las NIIF es el 01 de enero de 2010. La organización presenta su balance inicial bajo NIIF a dicha fecha.
- La fecha de adopción de las NIIF por la o es el 01 de enero de 2011.

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 que postula NIIF 1.

Exenciones a la aplicación retroactiva de las NIIF que la Sociedad opta por acoger

- **Valor razonable o revalorización como costo atribuido.**

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

## Apertura de saldos de activos y pasivos a la fecha de transición

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.

#### 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.

Conciliación Patrimonial PCGA - NIIF	31/12/2010	01/01/2010
Total Patrimonio Neto según PCGA Chilenos	3.523.900	3.458.367
Elimina CCMM Activo Fijo (a)	(159.564)	-
Variación Depreciación (b)	75	-
Ajustes Convergencia a NIIF	(159.489)	-
<b>Total Patrimonio Neto Según NIIF</b>	<b>3.364.411</b>	<b>3.458.367</b>

#### **Explicación de los Ajustes:**

- (a) Equivale a la eliminación de la corrección monetaria del Activo
- (b) Equivale a la Variación Depreciación del ejercicio entre PCGA e IFRS

Conciliación Resultado PCGA/NIIF	31/12/2010
Resultado Según PCGA Chilenos	(20.926)
Elimina CCMM Patrimonio (a)	86.459
Elimina CCMM Activo Fijo (b)	(159.564)
Variación Depreciación (c)	75
Ajuste de Primera Adopción NIIF	(73.030)
<b>Resultado según NIIF</b>	<b>(93.956)</b>

#### **Explicación de los ajustes:**

- (a) Equivale a la eliminación de la corrección monetaria del capital
- (b) Equivale a la eliminación de la corrección monetaria del activo fijo.
- (c) Equivale a la variación de la depreciación del ejercicio PCGA e IFRS.

**Conciliación de los flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2010:**

	PCGA M\$	NIIF M\$
Flujos operacionales	(29.017)	(28.203)
Flujos de inversión	-	-
Flujos de Financiamiento	43.539	43.539
Variación del período	14.522	15.336
Efecto inflación	808	-
Saldo inicial	261	255
Saldo final	15.591	15.591

Por lo tanto, no existen diferencias en los flujos de efectivo de la Compañía para el período anual cerrado el 31 de diciembre de 2010.

5 Gestión 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 2011.

b) Riesgo de tasa de interés

La Sociedad no posee ningún tipo obligaciones que estén asociadas a tasa de interés al 31 de Diciembre de 2011

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 2011

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 2011 asciende a \$ 2.924.972 que se clasifica en el Largo Plazo

d) Riesgo de Crédito

La Sociedad no posee cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2011

La compañía no tiene riesgos financieros significativos.

## 6 Responsabilidad de la información 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:

#### 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 como también el conocimiento del uso de los bienes.

## 7 Efectivo y equivalentes al efectivo.

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

Efectivo y equivalentes al efectivo	31.12.2011 M\$	31.12.2010 M\$	01.01.2010 M\$
Disponible	23.315	15.591	255
Depósitos a plazo	-	-	-
Otras inversiones de fácil liquidación	-	-	-
<b>Totales</b>	<b>23.315</b>	<b>15.591</b>	<b>255</b>

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

## 8 Transacciones entre partes relacionadas

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

## a) Cuentas por cobrar a entidades relacionadas

No existen cuentas por cobrar a entidades relacionadas.

## b) Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Nombre parte relacionada	RUT	Naturaleza de la relación	País origen	Detalle cuenta por pagar	31.12.2011	Saldos al		Tipo moneda reajuste	Plazos de transacción
					M\$	31.12.2010	01.01.2010		
					M\$	M\$	M\$		
Pasivo No Corriente									
Club de Golf Sport Francés	70.017.350-K	Parte Relacionada	Chile	Cta. Cte.	<b>2.924.972</b>	2.858.840	2.809.098	Pesos	Más de 3 años
<b>Total pasivo no corriente</b>					<b>2.924.972</b>	2.858.840	2.809.098		

Las cuentas por pagar a empresas relacionadas corresponden a mejoras realizadas por el Club de Golf Sport Frances en los bienes cedidos en uso los cuales quedaran 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 2019) actualizadas.

**De acuerdo al convenio la cantidad a restituir por la Inmobiliaria se determina según el siguiente detalle:**

- Los desembolsos realizados por el Club, se reajustarán de acuerdo con las normas de actualización que para los bienes del activo fijo establezca la legislación impositiva.
- Sobre los valores actualizados se realiza un descuento anual, por concepto de menor valor por uso

## 9 Propiedades, Plantas y Equipos

	31/12/2011	31/12/2010	01/12/2010	31/12/2011	31/12/2010	01/12/2010	31/12/2011	31/12/2010	01/12/2010
	Propiedades, Planta y Equipos Bruto			Depreciación Acumulada			Propiedades, Planta y Equipos neto		
Terrenos	3.145.707	3.145.707	3.145.707	-	-	-	3.145.707	3.145.707	3.145.707
Edificios y Construcciones	4.529.431	4.529.431	4.529.431	1.436.734	1.363.947	1.290.989	3.092.697	3.165.484	3.238.442
<b>Totales</b>	<b>7.675.138</b>	<b>7.675.138</b>	<b>7.675.138</b>	<b>1.436.734</b>	<b>1.363.947</b>	<b>1.290.989</b>	<b>6.238.404</b>	<b>6.311.191</b>	<b>6.384.149</b>

## a) Movimiento Propiedades, Plantas y Equipos

Ejercicio 2011	Terrenos Neto	Edificios y Construcciones Neto	Total Neto
Saldo Inicial	<b>3.145.707</b>	<b>3.165.484</b>	<b>6.311.191</b>
Adiciones	-	-	-
Depreciación	-	<b>(72.787)</b>	<b>(72.787)</b>
Total movimientos	-	<b>(72.787)</b>	<b>(72.787)</b>
<b>Saldo Final</b>	<b>3.145.707</b>	<b>3.092.697</b>	<b>6.238.404</b>

Ejercicio 2010	Terrenos Neto	Edificios y Construcciones Neto	Total Neto
Saldo Inicial	3.145.707	3.238.442	6.384.149
Adiciones	-	-	-
Depreciación	-	(72.958)	(72.958)
Total movimientos	-	(72.958)	(72.958)
<b>Saldo Final</b>	<b>3.145.707</b>	<b>3.165.484</b>	<b>6.311.191</b>

## b) Seguros sobre activos fijos

La Compañía 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 del activo fijo ha presentado deterioro de su valor.

## 10 Otros pasivos no Financieros

Detalle	31/12/2011	31/12/2010
Dividendos x Pagar (a)	99.551	100.621
Derechos de Vista (b)	11.320	2.910
<b>Total</b>	<b>110.871</b>	<b>103.531</b>

a) La sociedad presenta en esta cuenta dividendos por pagar los cuales fueron emitidos durante el año 2007

b) Corresponde a Derechos cancelados por tener vista a la cancha de Golf y se están amortizado anualmente

## 11 Capital, Resultado Acumulado, Otras reservas

**Gestión de Capital**

La Sociedad mantiene adecuados índices de capital, con el objetivo de asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones, dar continuidad y estabilidad a su negocio, en el largo plazo y maximizar el valor de la empresa, de manera de obtener retornos adecuados para sus accionistas. Adicionalmente, la Sociedad monitorea continuamente su estructura de capital, con el objetivo de mantener una estructura óptima que le permita reducir el costo de capital.

**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 períodos 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, una sociedad anónima abierta 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.

Las cuentas del patrimonio al 31 de diciembre de 2011, 31 de diciembre de 2010 y 01 de enero 2010 son las siguientes:

Patrimonio neto	31/12/2011	31/12/2010	01/01/2010
Capital emitido	328.841	328.841	242.382
Ganancia ( Perdas) acumuladas	2.840.208	2.978.743	3.072.699
Otras reservas	56.827	56.827	143.286
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>3.225.876</b>	<b>3.364.411</b>	<b>3.458.367</b>

## 12 Gastos de Administración

Los Gastos de Administración al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre 2010 son los sgtes:

Detalle	Ejercicios	
	2011	2010
Patentes Comerciales	(24.407)	(20.885)
Depreciación	(3.015)	(3.015)
gastos generales	(153)	(1.128)
<b>Total</b>	<b>(27.575)</b>	<b>(25.028)</b>

## 13 Otras Ganancias ( pérdidas)

Las partidas incorporadas al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre 2010 son los sgtes:

Detalle	Ejercicios	
	2011	2010
Amortización derechos de vista	535	740
<b>Total</b>	<b>535</b>	<b>740</b>

## 14 Resultado por unidades de reajuste

Las partidas incorporadas al 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre 2010 son los sgtes

Detalle	Ejercicios	
	2011	2010
Actualización cuenta por pagar eerr	(111.495)	(69.656)
<b>Total</b>	<b>(111.495)</b>	<b>(69.656)</b>

## 15 Remuneraciones del Directorio

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

## 16 Contingencias y compromisos

## a) Contrato servidumbre de vista de fecha 30 de enero de 1987

De acuerdo con el contrato de servidumbre de vista señalado, 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 46° 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 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) Gravámenes

Al 31 de diciembre de 2011, la Sociedad no se encuentra expuesta a gravámenes contingencias que no se encuentren provisionadas.

e) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2011, la Sociedad no se encuentra expuesta a contingencias que no se encuentren provisionadas.

f) Juicios

Al 31 de diciembre de 2011, 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.

g) Restricciones

Al 31 de diciembre de 2011, la Sociedad no está afecta a restricciones de ningún tipo.

h) Sanciones

Durante los ejercicios 2011 y 2010 la Sociedad no ha sido objeto de ningún tipo de sanción por parte de la Superintendencia de Valores Y Seguros.

17 Hechos Relevante

- a) Con fecha 14 de junio 2011, en Junta general Ordinaria de Accionistas se procedió a la renovación del Directorio de la Sociedad, el cual quedó conformado por los Señores: Guillermo Flores Galmez, Sebastian Obach González, Carlos Albers Holzapfel, , Cecilia Daroch Coello, Carlos Philippi Cornejo, Alejandro Pieper Krause, Jorge Montegu Soler , Juan Eduardo Labbe de Larraechea y Sergio Muñoz Muñoz.
- b) Con fecha 20 de Octubre de 2011 en Junta Extraordinaria celebrada en el domicilio de la Sociedad se aprobó la modificación del artículo n° 17 de los Estatutos de esta

18 Hechos posteriores

Con fecha 09 de Marzo de 2012 presento su renuncia al cargo de Gerente General del Club de Golf Sport Frances el señor Patricio Coria Salinas, asumiendo como Gerente General interino el señor Fernando Inzunza Rivera.

19 Aprobación de los presentes estados financieros

Los presentes Estados Financieros han sido aprobados y autorizados a ser emitidos por el Directorio de la Sociedad en sesión de fecha 27 de marzo de 2012.