

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

Estados financieros individuales

Correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2010

## CONTENIDO

Informe de los auditores independientes  
Estado de situación financiera  
Estado de resultados integrales por función  
Estado de flujo de efectivo  
Estado de cambios en el patrimonio neto  
Notas a los estados financieros

\$ - Pesos chilenos  
M\$ - Miles de pesos chilenos  
UF - Unidades de fomento



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Concepción, 29 de marzo de 2011

Señores Accionistas y Directores  
Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados de situación financiera de Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. al 31 de diciembre de 2010 y 2009, del estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2009 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 2010 y 2009. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen sus correspondientes notas) es responsabilidad de la administración de Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos 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 Inmobiliaria Bellavista S.A. al 31 de diciembre de 2010 y 2009 y al 1 de enero de 2009, los resultados integrales de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.



Pedro Pelen De G.  
RUT.: 7.137.062-3



SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

Índice de notas

| <u>Notas</u> |                                                                                             | <u>Pág.</u> |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1            | Presentación de estados financieros (NIC 1)                                                 | 1           |
| 2            | Adopción por primera vez de las normas internacionales<br>de información financiera (NIIF1) | 8           |
| 3            | Otra información a revelar                                                                  | 10          |
| 4            | Estados de flujos de efectivo (NIC 7)                                                       | 11          |
| 5            | Efectivo y equivalentes al efectivo                                                         | 12          |
| 6            | Inventarios                                                                                 | 12          |
| 7            | Políticas contables, cambios en las estimaciones contables (NIC 8)                          | 12          |
| 8            | Impuestos (NIC 12)                                                                          | 13          |
| 9            | Propiedades, Plantas y Equipos (NIC 16)                                                     | 14          |
| 10           | Intangibles (NIC 38)                                                                        | 16          |
| 11           | Moneda nacional y extranjera                                                                | 17          |
| 12           | Beneficios a los empleados (NIC 19)                                                         | 18          |
| 13           | Partes relacionadas (NIC 24)                                                                | 18          |
| 14           | Deterioro de valor de los activos (NIC 36)                                                  | 21          |
| 15           | Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes (NIC 37)                           | 21          |
| 16           | Medio ambiente                                                                              | 21          |
| 17           | Hechos ocurridos después de la fecha de balance (NIC 10)                                    | 21          |

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

| <u>ACTIVOS</u>                                             | <u>Notas</u> | <u>31-12-2010</u> | <u>31-12-2009</u> | <u>01-01-2009</u> | <u>PATRIMONIO Y PASIVOS</u>                                  | <u>Notas</u> | <u>31-12-2010</u> | <u>31-12-2009</u> | <u>01-01-2009</u> |
|------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                                            |              | M\$               | M\$               | MS                |                                                              |              | M\$               | M\$               | M\$               |
| ACTIVOS CORRIENTES                                         |              |                   |                   |                   | PASIVOS CORRIENTES                                           |              |                   |                   |                   |
| Efectivo y equivalentes al efectivo                        | 5            | 435.963           | 391.979           | 331.892           | Otros pasivos financieros, corrientes                        |              | -                 | -                 | 8.838             |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes    | 13           | 1.107.230         | 2.181.768         | 3.349.270         | Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar      |              | -                 | 95                | 97                |
| Inventarios                                                | 6            | 21.017            | 21.017            | 21.017            | Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes       | 13           | 70                | 3.291             | 3.291             |
|                                                            |              |                   |                   |                   | Otras provisiones corrientes                                 |              | -                 | 10                | 11                |
|                                                            |              |                   |                   |                   | Pasivos por impuestos corrientes                             | 8            | 17.060            | 15.431            | 55.876            |
|                                                            |              |                   |                   |                   | Otros pasivos no financieros, corrientes                     | 11           | <u>589.075</u>    | <u>471.583</u>    | <u>413.317</u>    |
| Total activos corrientes                                   |              | <u>1.564.210</u>  | <u>2.594.764</u>  | <u>3.702.179</u>  | Total pasivos corrientes                                     |              | <u>606.205</u>    | <u>490.410</u>    | <u>481.430</u>    |
| ACTIVOS NO CORRIENTES                                      |              |                   |                   |                   | PASIVOS NO CORRIENTES                                        |              |                   |                   |                   |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes |              | 38.732            | -                 | -                 | Pasivo por impuestos diferidos                               | 8            | <u>3.895</u>      | -                 | -                 |
| Propiedades, plantas y equipos                             | 9            | 356               | 577               | 787               | Total pasivos no corrientes                                  |              | <u>3.895</u>      | -                 | -                 |
| Activos intangibles distintos de la plusvalía              | 10           | <u>1.846</u>      | -                 | -                 | PATRIMONIO                                                   |              |                   |                   |                   |
| Total activos no corrientes                                |              | <u>40.934</u>     | <u>577</u>        | <u>787</u>        | Capital emitido                                              |              | 513.260           | 513.260           | 525.343           |
|                                                            |              |                   |                   |                   | Otras reservas                                               |              | (30.851)          | (30.851)          | (42.934)          |
|                                                            |              |                   |                   |                   | Ganancias acumuladas                                         |              | <u>512.635</u>    | <u>1.622.522</u>  | <u>2.739.127</u>  |
|                                                            |              |                   |                   |                   | Patrimonio atribuibles a los propietarios de la controladora |              | <u>995.044</u>    | <u>2.104.931</u>  | <u>3.221.536</u>  |
|                                                            |              |                   |                   |                   | Patrimonio total                                             |              | <u>995.044</u>    | <u>2.104.931</u>  | <u>3.221.536</u>  |
| Total de activos                                           |              | <u>1.605.144</u>  | <u>2.595.341</u>  | <u>3.702.966</u>  | Total de patrimonio y pasivos                                |              | <u>1.605.144</u>  | <u>2.595.341</u>  | <u>3.702.966</u>  |
|                                                            |              | =====             | =====             | =====             |                                                              |              | =====             | =====             | =====             |

Las Notas adjuntas N°s 1 a 17 forman parte integral de estos estados financieros.

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION

| Estado de resultados por función                                                    | Notas | ACUMULADO                |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                                     |       | 01-01-2010<br>31-12-2010 | 01-01-2009<br>31-12-2009 |
|                                                                                     |       | M\$                      | M\$                      |
| Ingresos de actividades ordinarias                                                  |       | -                        | -                        |
| Costo de ventas                                                                     |       | -                        | -                        |
| Ganancia bruta                                                                      |       | -                        | -                        |
| Otros gastos, por función                                                           | 3     | (21.673)                 | (16.571)                 |
| Ingresos financieros                                                                |       | 138.724                  | 191.418                  |
| Costos financieros                                                                  |       | (184)                    | (65)                     |
| Resultado por unidades de reajuste                                                  |       | <u>37.545</u>            | <u>(79.024)</u>          |
| Ganancia antes de impuestos                                                         |       | 154.412                  | 95.758                   |
| Gasto por impuestos a las ganancias                                                 | 8     | <u>(22.387)</u>          | <u>(14.573)</u>          |
| Ganancia procedente de operaciones continuadas                                      |       | 132.025                  | 81.185                   |
| Ganancia procedente de operaciones discontinuadas                                   |       | -                        | -                        |
| Ganancia                                                                            |       | <u>132.025</u>           | <u>81.185</u>            |
| GANANCIA (PERDIDA), ATRIBUIBLE A:                                                   |       |                          |                          |
| Ganancia, atribuible a propietarios de la controladora                              |       | 132.025                  | 81.185                   |
| Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras                   |       | -                        | -                        |
| Ganancia (pérdida)                                                                  |       | <u>132.025</u>           | <u>81.185</u>            |
| GANANCIA POR ACCION                                                                 |       |                          |                          |
| Ganancia por acción básica                                                          |       |                          |                          |
| Ganancias (pérdidas) por acción básica en operaciones continuadas                   |       | 1,046361                 | 0,624991                 |
| Ganancias (pérdidas) por acción básica en operaciones discontinuadas                |       | -                        | -                        |
| Ganancias por acción básica                                                         |       | <u>1,046361</u>          | <u>0,624991</u>          |
| Estado de otros resultados integrales                                               |       |                          |                          |
| Ganancia                                                                            |       | 132.025                  | 81.185                   |
| Otros ingresos y gastos con cargo a abono en el patrimonio neto:                    |       | -                        | -                        |
| Resultado de ingresos y gastos integrales, total                                    |       | <u>132.025</u>           | <u>81.185</u>            |
| Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a:                            |       |                          |                          |
| Resultado de ingresos y gastos integrales atribuible a los accionistas mayoritarios |       | 132.025                  | 81.185                   |
| Resultado de ingresos y gastos integrales atribuible a participaciones minoritarias |       | -                        | -                        |
| Resultado de ingresos y gastos integrales, total                                    |       | <u>132.025</u>           | <u>81.185</u>            |
|                                                                                     |       | =====                    | =====                    |

Las Notas adjuntas N°s 1 a 17 forman parte integral de estos estados financieros

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO, METODO INDIRECTO

|                                                                                                               | <u>Notas</u> | <u>01-01-2010<br/>31-12-2010</u> | <u>01-01-2009<br/>31-12-2009</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                                                                               |              | M\$                              | M\$                              |
| FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN)                                                             |              |                                  |                                  |
| ACTIVIDADES DE OPERACION                                                                                      |              |                                  |                                  |
| Ganancia                                                                                                      |              | 132.025                          | 81.185                           |
| Ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas):                                                             |              |                                  |                                  |
| Ajustes por gasto por impuestos a las ganancias                                                               |              | 5.524                            | (40.445)                         |
| Ajustes por disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación |              | (101.055)                        | (112.391)                        |
| Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas por pagar de origen comercial                              |              | (2.459)                          | -                                |
| Ajustes por gastos de depreciación y amortización                                                             | 9            | 353                              | 210                              |
| Ajustes por pérdidas (ganancias) de moneda extranjera no realizadas                                           |              | <u>(37.545)</u>                  | <u>79.024</u>                    |
| Flujos de efectivo netos (utilizados en) procedentes de actividades de operación                              |              | <u>(3.157)</u>                   | <u>7.583</u>                     |
| FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN)                                                       |              |                                  |                                  |
| ACTIVIDADES DE INVERSIÓN                                                                                      |              |                                  |                                  |
| Préstamos a entidades relacionadas                                                                            |              | (50.000)                         | (15.000)                         |
| Compra de propiedades, plantas y equipo                                                                       |              | (1.978)                          | -                                |
| Cobros a entidades relacionadas                                                                               |              | <u>1.222.532</u>                 | <u>1.215.908</u>                 |
| Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión                                              |              | <u>1.170.554</u>                 | <u>1.200.908</u>                 |
| FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN)                                                       |              |                                  |                                  |
| ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN                                                                                   |              |                                  |                                  |
| Dividendos pagados                                                                                            |              | <u>(1.123.413)</u>               | <u>(1.148.404)</u>               |
| Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación                                            |              | <u>(1.123.413)</u>               | <u>(1.148.404)</u>               |
| Incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo                                                     |              | 43.984                           | 60.087                           |
| Efectivo y equivalente al efectivo a principio del ejercicio                                                  |              | <u>391.979</u>                   | <u>331.892</u>                   |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al final de ejercicio                                                     |              | <u>435.963</u><br>=====          | <u>391.979</u><br>=====          |

Las Notas adjuntas N°s 1 a 17 forman parte integral de estos estados financieros.

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

| <u>Descripción</u>                                    | <u>Cambios<br/>en el capital<br/>emitido</u> | <u>Otras<br/>reservas</u> | <u>Ganancias<br/>acumuladas</u> | <u>Patrimonio<br/>atribuible<br/>a los propietarios<br/>de la controladora</u> | <u>Cambios en<br/>participaciones<br/>Minoritarias</u> | <u>Patrimonio<br/>total</u> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------|
|                                                       | M\$                                          | M\$                       | M\$                             | M\$                                                                            | M\$                                                    | M\$                         |
| Saldo inicial periodo actual 1 de enero de 2010       | 513.260                                      | (30.851)                  | 1.622.522                       | 2.104.931                                                                      | -                                                      | 2.104.931                   |
| Cambios en patrimonio:                                |                                              |                           |                                 |                                                                                |                                                        |                             |
| Ganancia                                              | -                                            | -                         | 132.025                         | 132.025                                                                        | -                                                      | 132.025                     |
| Otros incrementos (disminuciones) patrimoniales       | -                                            | -                         | (7)                             | (7)                                                                            | -                                                      | (7)                         |
| Dividendos                                            | -                                            | -                         | (1.241.905)                     | (1.241.905)                                                                    | -                                                      | (1.241.905)                 |
| Total de cambios en patrimonio                        | -                                            | -                         | (1.109.887)                     | (1.109.887)                                                                    | -                                                      | (1.109.887)                 |
| Saldo final período actual al 31 de diciembre de 2010 | 513.260                                      | (30.851)                  | 512.635                         | 995.044                                                                        | -                                                      | 995.044                     |
|                                                       | =====                                        | =====                     | =====                           | =====                                                                          | =====                                                  | =====                       |
|                                                       |                                              |                           |                                 |                                                                                |                                                        |                             |
|                                                       | <u>Cambios<br/>en el capital<br/>emitido</u> | <u>Otras<br/>reservas</u> | <u>Ganancias<br/>acumuladas</u> | <u>Patrimonio<br/>atribuible<br/>a los propietarios<br/>de la controladora</u> | <u>Cambios en<br/>participaciones<br/>Minoritarias</u> | <u>Patrimonio<br/>total</u> |
|                                                       | M\$                                          | M\$                       | M\$                             | M\$                                                                            |                                                        | M\$                         |
| Saldo inicial periodo actual 1 de enero de 2009       | 525.343                                      | (42.934)                  | 2.739.127                       | 3.221.536                                                                      | -                                                      | 3.221.536                   |
| Cambios en patrimonio:                                |                                              |                           |                                 |                                                                                |                                                        |                             |
| Ganancia                                              | -                                            | -                         | 81.185                          | 81.185                                                                         | -                                                      | 81.185                      |
| Otros incrementos (disminuciones) patrimoniales       | (12.083)                                     | 12.083                    | -                               | -                                                                              | -                                                      | -                           |
| Dividendos                                            | -                                            | -                         | (1.197.790)                     | (1.197.790)                                                                    | -                                                      | (1.197.790)                 |
| Total de cambios en patrimonio                        | (12.083)                                     | 12.083                    | (1.116.605)                     | (1.116.605)                                                                    | -                                                      | (1.116.605)                 |
| Saldo final período actual al 31 de diciembre de 2009 | 513.260                                      | (30.851)                  | 1.622.522                       | 2.104.931                                                                      | -                                                      | 2.104.931                   |
|                                                       | =====                                        | =====                     | =====                           | =====                                                                          | =====                                                  | =====                       |

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

NOTA 1 – PRESENTACION DE ESTADOS FINANCIEROS (NIC 1)

**Información sobre la entidad**

Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. es una Sociedad Anónima Abierta, inscrita en el Registro de Valores bajo el número 928, de fecha 24 de enero de 2006.

La Sociedad fue constituida mediante escritura pública de fecha 18 de noviembre de 2005, a partir de la división de Sociedad Recreativa y Deportiva Universidad de Concepción S.A., la cual fue debidamente aprobada en Segunda Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada con fecha 4 de noviembre de 2005.

**Nombre de la entidad que informa**

Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A.

**RUT de la entidad que informa**

76.406.900-5

**Número del Registro de Valores**

Nº 928

**Domicilio de la entidad que informa**

Avenida Campos Deportivos Nro. 640, sector Chillancito, Concepción.

**Descripción de operaciones y actividades principales**

Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. durante los últimos ejercicios no ha desarrollado actividades propias de su negocio principal.

**Forma legal de la entidad que informa**

Sociedad Anónima Abierta.

**Nombre de la entidad controladora**

Inversiones Bellavista Ltda.

**Nombre de la entidad controladora principal**

Universidad de Concepción.

## **Presentación de estados financieros**

Los estados financieros presentados por Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A., al 31 de diciembre de 2010, son:

- Estado de Situación Financiera Clasificado
- Estado de Resultados Integrales por Función
- Estado de Flujos de Efectivo, método indirecto
- Estado de Cambio en el Patrimonio Neto
- Informaciones explicativas a revelar (Notas)

## **Periodo cubierto por los estados financieros**

Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2010.

## **Naturaleza de los estados financieros**

Estados financieros individuales.

## **Fecha de aprobación de los estados financieros**

La autorización para la emisión y publicación de los presentes estados financieros individuales, correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2010, fue aprobada por el Directorio en Sesión Extraordinaria N° 15 del 29 de marzo de 2011.

## **Moneda funcional**

Se ha definido como moneda funcional el peso chileno, considerando los siguientes factores:

- Si bien la Sociedad no ha efectuado transacciones que generen flujos durante los dos últimos años (2010 y 2009), todas las actividades operacionales pasadas, correspondientes a la venta de terrenos, fueron efectuadas en el territorio chileno, fijando los precios de transferencia en pesos chilenos, estando los costos asociados también expresados en la misma moneda.
- Al 31 de diciembre de 2010, el principal activo de la Sociedad es una cuenta por cobrar a empresas relacionadas, la cual está expresada en pesos chilenos reajustables mediante la variación que experimenta la Unidad de Fomento.
- La política de la Sociedad es invertir los excedentes en instrumentos financieros del mercado local, preferentemente expresados en pesos chilenos.
- El principal pasivo son los dividendos por pagar los cuales están expresados en pesos chilenos.

## **Moneda de presentación**

Peso chileno

### **Información que siendo requerida por NIIF no fue presentado en los estados financieros.**

En los presentes estados financieros se ha presentado toda la información significativa requerida por la NIIF.

### **Nivel de precisión en las cifras de los estados financieros**

Los estados financieros se presentan en miles de pesos chilenos, sin decimales.

### **Cumplimiento y adopción de NIIF**

Los estados financieros de Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. presentan en todos sus aspectos significativos, la situación financiera, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Esta presentación exige proporcionar la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como los otros hechos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en el marco conceptual de las NIIF.

### **Declaración de Cumplimiento con NIIF**

Los presentes estados financieros individuales han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB"), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

### **Información a revelar sobre capital**

#### **Información de los objetivos, políticas y los procesos que la Entidad aplica para gestionar capital**

La gestión de capital de Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A., es administrada por la entidad controladora del Grupo, Universidad de Concepción, y esta tiene por objetivo:

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y su financiamiento.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio.
- Maximizar el valor de la compañía, proveyendo un retorno adecuado para los accionistas.

#### **Información cualitativa sobre objetivos, políticas y los procesos que la entidad aplica para gestionar capital.**

Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A administra como capital el patrimonio a valor libro.

### **Información cuantitativa sobre cómo se gestiona el capital**

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de la Sociedad, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado. La Sociedad, a través de la entidad controladora del Grupo, maneja su estructura de capital y realiza ajustes en base a las condiciones económicas predominantes de manera de mitigar los riesgos asociados a condiciones de mercado adversas y en base a oportunidades que se puedan generar para mejorar la posición de liquidez de la Sociedad.

El patrimonio al 31 de diciembre de 2010 y al 31 de diciembre de 2009 es de M\$ 998.939 y M\$ 2.104.931, respectivamente.

### **Políticas contables**

Los presentes estados financieros individuales al 31 de diciembre de 2010, fueron preparados de acuerdo a las políticas contables diseñadas en función a las NIIF vigentes y aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en estos estados financieros individuales.

### **Resumen de las principales políticas contables**

#### **a) Bases de preparación de los estados financieros individuales**

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB"), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros individuales han sido preparados de acuerdo con el principio de costo histórico. El capital de la Sociedad se administra en función del valor libros.

#### **b) Estimaciones y juicios críticos de la gerencia**

La preparación de los estados financieros, de acuerdo con las NIIF, requieren que la Administración realice estimaciones y supuestos subjetivos que afectan los montos reportados. Las estimaciones se basan en la experiencia histórica y otros supuestos 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**

Los importes de las propiedades, planta y equipo se revisan en cada fecha de balance o 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 importe recuperable. El valor de uso se calcula utilizando un modelo de flujo de caja descontado, que es más sensible a la tasa de descuento, así como los flujos de efectivo futuros esperados.

c) Segmentos

Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. realiza todas sus operaciones como una sola unidad de negocios.

d) Moneda funcional

- Las partidas incluidas en los estados financieros de Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A., se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). Los estados financieros individuales se presentan en pesos chilenos, que es la moneda funcional con la que ha operado la Sociedad al llevar a cabo sus transacciones.
- La variación de las cuentas expresadas en unidades reajustables en UF, se valorizan a la tasa de cambio vigente a la fecha de balance. Los efectos se imputan al estado de resultados integrales.

e) Efectivo y efectivo equivalente

La política es considerar como efectivo y equivalentes al efectivo los saldos en caja, en bancos, los depósitos a plazo en entidades financieras, fondos mutuos y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez, con un vencimiento original de tres meses o menos.

f) Inventario

Se incluyen en este rubro terrenos destinados para la venta y se encuentran valorizadas al valor de aporte.

Los valores así determinados no exceden los valores probables de realización, ya que al final del ejercicio se realiza una evaluación del valor neto realizable, realizando una provisión cuando estas se encuentren sobrevaloradas, así mismo revirtiendo dicha provisión cuando las circunstancias sean distintas.

g) Propiedades, plantas y equipos

Las propiedades, plantas y equipos están expuestos a su costo histórico menos su depreciación y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de las partidas.

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.

La depreciación se calcula usando el método lineal, considerando cualquier ajuste por deterioro. Lo presentado en balance representa el valor de costo menos la depreciación acumulada y cualquier cargo por deterioro.

La determinación de la vida útil de las propiedades, plantas y equipos, se efectúa en base a las expectativas en que se espera utilizar el activo.

El valor residual y la vida útil de los activos son revisados y ajustados, si corresponde, en forma anual.

h) Dividendos mínimos

El artículo N° 79 de la Ley de Sociedades Anónimas de Chile establece que, salvo acuerdo diferente adoptado en la Junta respectiva, por la unanimidad de las acciones emitidas, las sociedades anónimas abiertas deberán distribuir anualmente como dividendo en dinero a sus accionistas, a prorrata de sus acciones o en la proporción que establezcan los estatutos si hubiere acciones preferidas, a lo menos el 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio, excepto cuando corresponda absorber pérdidas acumuladas provenientes de ejercicios anteriores.

i) Provisiones

La Sociedad reconoce provisiones cuando:

- (i) La Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;
- (ii) Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y
- (iii) El valor se ha estimado de forma fiable.

j) Instrumentos financieros

(i) Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

(ii) Acreedores 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) Deterioro

Activos no financieros

Los importes de propiedades, planta y equipo, se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias del negocio indique que el valor libros de los activos puede no ser recuperable.

El valor recuperable de un activo se estima como el mayor valor entre el precio de venta neto y el valor de uso. Una pérdida por deterioro se reconoce cuando el importe supere el importe recuperable.

Una pérdida por deterioro previamente reconocida se puede revertir si se ha producido un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el importe recuperable, sin embargo, no en un monto mayor que el importe determinado y reconocido en años anteriores.

A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado para cada unidad generadora de efectivo.

Se consideran "unidades generadoras de efectivo" a los grupos identificables más pequeños de activos cuyo uso continuo genera entradas de fondos mayormente independientes de las producidas por el uso de otros activos o grupos de activos.

Activos financieros

Al final de cada período se evalúa si hay evidencia objetiva de que los activos o grupo de activos financieros han sufrido deterioro. Se reconocerán efectos de deterioro en el resultado sólo si existe evidencia objetiva de que uno o más eventos ocurran después del reconocimiento inicial del activo financiero y además este deterioro tenga efectos futuros en los flujos de caja asociados.

## l) Política de gestión de riesgos

Dentro de la ejecución de sus operaciones diarias, Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. no se ve enfrentada a factores que podrían impactar la consecución de los objetivos de rentabilidad y sustentabilidad financiera.

### Riesgo de crédito

El riesgo de crédito hace referencia a la incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con un cumplimiento de obligaciones suscritas con contraparte. A la fecha de presentación de los estados financieros la Sociedad no presenta riesgos de este tipo.

### Riesgo de liquidez

El concepto de riesgo de liquidez es empleado por Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A., para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo, relacionada con su capacidad de responder a aquellos requerimientos de efectivo que sustentan sus operaciones, tanto bajo condiciones normales como también excepcionales.

Como política de gestión de riesgo de liquidez, la Sociedad mantiene una liquidez adecuada a través de la cuenta por cobrar a Lotería de Concepción, con montos suficientes para soportar los pagos de dividendos a sus accionistas.

### Riesgo de mercado

El concepto de riesgo de mercado es empleado por Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. para referirse a aquella incertidumbre financiera, a distintos horizontes de tiempo.

Este riesgo surge de la probabilidad de sufrir pérdidas por fluctuaciones en la variación de la UF puesto que su principal activo se encuentra denominado en esta unidad de medida. Además, la Sociedad identifica como riesgo de mercado el valor de los terrenos que mantiene para la venta, debido a que su valor neto realizable podría ser inferior a su valor contable.

## m) Recientes pronunciamientos contables

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

- i. Nuevas normativas, modificaciones e interpretaciones obligatorias desde el 1 de enero de 2010 pero que actualmente no son relevantes para la Sociedad (podrán serlo en transacciones futuras).

| <b>Normas y modificaciones</b> | <b>Contenido</b>                                          |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| IFRIC 17                       | Distribución de activos no efectivos a los accionistas    |
| IFRIC 18                       | Transferencia de activos desde los clientes               |
| IFRIC 9                        | Revalorización de derivados implícitos                    |
| IFRS 16                        | Cobertura en inversiones netas en operaciones extranjeras |
| IAS 1 (modificada)             | Presentación de estados financieros                       |
| IAS 36 (modificada)            | Deterioro de activos                                      |
| IFRS 2 (modificada)            | Pagos basados en acciones                                 |
| IFRS 5 (modificada)            | Activos no corrientes disponibles para la venta           |

- ii. Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, no vigentes para el ejercicio 2010, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada de las mismas.

| <b>Normas y modificaciones</b> | <b>Contenido</b>                                                             | <b>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de</b> |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| IFRS 9                         | Instrumentos financieros                                                     | 1º de enero de 2013                                                 |
| IAS 24 (revisada)              | Revelación de partes relacionadas                                            | 1º de enero de 2011                                                 |
| IFRIC 19                       | Extinción de obligaciones financieras con instrumentos de capital            | 1º de julio de 2010                                                 |
| IAS 32                         | Clasificación de derechos de emisión                                         | 1º de febrero de 2010                                               |
| IFRIC14                        | Pagos anticipados de obligaciones de tener un nivel de financiamiento mínimo | 1º de enero de 2011                                                 |
| IFRS 7                         | Revelaciones de Instrumentos financieros                                     | 1º de julio de 2011                                                 |
| IAS 12                         | Impuesto a las ganancias                                                     | 1º de enero de 2012                                                 |

Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones, antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad en el período de su aplicación inicial.

#### **NOTA 2 - ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF 1)**

Informaciones a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF.

Los estados financieros individuales del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2010 serán los primeros estados financieros anuales de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A ha aplicado NIIF 1 al preparar sus estados financieros individuales.

La fecha de transición es el 1 de enero de 2009. Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. ha preparado su balance de apertura bajo NIIF a dicha fecha. La fecha de adopción de las NIIF es el 1 de enero de 2010.

De acuerdo a NIIF 1, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

#### **Exención a la aplicación retroactiva elegida por Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A.**

Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. utilizó como costo atribuido de maquinarias y equipos el costo histórico al 1 de enero de 2009.

#### **Fecha de vigencia de los primeros estados financieros según las NIIF**

La fecha de adopción a las NIIF es el 1 de enero 2010.

#### **Fecha de transición a las NIIF estados financieros**

La fecha de transición a las NIIF es el 1 de enero 2009.

#### **Información comparativa para adoptante por primera vez**

Se considera el año 2009 para efectos comparativos en la aplicación de la normativa NIIF.

#### **Explicación de la transición a las NIIF**

Las conciliaciones presentadas a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF en Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A.

Conciliación patrimonio según PCGA anteriores y patrimonio según NIIF.

1. Resumen de la conciliación del patrimonio neto al:

|                                                           | <b>31-12-2009<br/>M\$</b> | <b>01-01-2009<br/>M\$</b> | <b>Nota</b> |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------|
| Total patrimonio neto según principios contables chilenos | 2.150.320                 | 3.303.664                 |             |
| Ajuste dividendo mínimo                                   | (45.890)                  | (82.128)                  | a)          |
| Ajuste corrección monetaria                               | 501                       | -                         | b)          |
| <b>Total patrimonio neto según NIIF</b>                   | <b>2.104.931</b>          | <b>3.221.536</b>          |             |

2. Resumen de la conciliación de resultado neto al:

|                                                     | <b>31-12-2009<br/>M\$</b> |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|
| Total resultado según principios contables chilenos | 152.967                   |
| Ajuste corrección monetaria                         | (71.782)                  |
| <b>Saldo IFRS</b>                                   | <b>81.185</b>             |

a) Dividendo mínimo

Registro dividendo mínimo

La Administración de la Sociedad tiene como política de dividendos distribuir anualmente a lo menos el 30% de las utilidades líquidas de cada ejercicio, excepto cuando corresponda absorber pérdidas acumuladas provenientes de ejercicios anteriores.

b) Corrección monetaria

Corresponde a los ajustes de corrección monetaria determinada de acuerdo a los valores de patrimonio, inventarios y propiedades, plantas y equipos para efectos de la aplicación de las NIIF.

### NOTA 3 - OTRA INFORMACIÓN A REVELAR

#### a) Capital emitido

Capital suscrito y pagado por M\$ 513.260.

#### b) Detalle de clases de capital en acciones ordinarias

El 100% del capital corresponde a acciones ordinarias sin serie.

|                                                                                                                                                                 | 31-12-2010                                                      | 31-12-2009 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------|
| Descripción de Clase de Capital en Acciones Ordinarias                                                                                                          | El 100% del capital corresponde a acciones ordinarias sin serie |            |
| Número de Acciones Autorizadas por Clase de Capital en Acciones Ordinarias                                                                                      | 129.897.804                                                     |            |
| Valor Nominal de las Acciones por Clase de Capital en Acciones Ordinarias                                                                                       | \$3,9513 por acción                                             |            |
| Importe del Capital en Acciones por Clase de Acciones Ordinarias que Constituyen el Capital                                                                     | M\$ 513.260                                                     |            |
| Importe de la Prima de Emisión por Clase de Acciones Ordinarias que Constituyen el Capital                                                                      | No aplica                                                       |            |
| Importe de las Reservas por Clase de Acciones Ordinarias que Constituyen el Capital                                                                             | No aplica                                                       |            |
| <b>Derechos, Privilegios y Restricciones para Clase de Capital en Acciones Ordinarias</b><br>No existen restricciones financieras que la Sociedad deba cumplir. |                                                                 |            |
|                                                                                                                                                                 | 31-12-2010                                                      | 31-12-2009 |
| Número de Acciones Emitidas y Totalmente Pagadas por Clase de Capital en Acciones Ordinarias                                                                    | 129.897.804                                                     |            |

#### Dividendos a las Acciones Ordinarias

En Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 25 de abril de 2010, se acordó repartir como dividendo definitivo el 100% de las utilidades líquidas del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2009, más un 73,7186% de las utilidades acumuladas a la misma fecha. Dicho dividendo asciende a \$ 9,6 por acción, el que quedará a disposición de los accionistas transcurrido el plazo de 30 días contados desde la fecha de esta junta.

| Detalle de Dividendos Pagados, Acciones Ordinarias                                            | Dividendo definitivo          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Descripción de Dividendo Pagado, Acciones Ordinarias                                          | Dividendo definitivo N° 4     |
| Descripción de clase de acciones para las cuales existe dividendo pagado, acciones ordinarias | Acciones ordinarias sin serie |
| Fecha del dividendo pagado, acciones ordinarias                                               | 29-5-2010                     |
| Importe de dividendo, acciones ordinarias                                                     | M\$1.247.020                  |
| Número de acciones sobre las que se paga dividendo, acciones ordinarias                       | 129.897.804                   |
| Dividendo por acción, acciones ordinarias                                                     | M\$ 9,6000                    |

## c) Descripción de los componentes de reservas

## Reservas

El ítem patrimonial de otras reservas está conformado por actualización del capital suscrito de los ejercicios 2008 y 2009.

## d) Otros del estado de resultados por función

A continuación se presentan los saldos de Otros gastos por función, al 31 de diciembre de 2010 y 2009:

|                                | <b>Saldos al</b>          |                           |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Ítem</b>                    | <b>31-12-2010<br/>M\$</b> | <b>31-12-2009<br/>M\$</b> |
| Asesorías a la administración  | 12.000                    | 12.000                    |
| Otros servicios a la operación | 9.673                     | 4.571                     |
| <b>Totales</b>                 | <b>21.673</b>             | <b>16.571</b>             |

## e) Ingresos financieros

A continuación se presentan los saldos de ingresos financieros, al 31 de diciembre de 2010 y 2009:

|                                           | <b>Saldos al</b>          |                           |
|-------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Ítem</b>                               | <b>31-12-2010<br/>M\$</b> | <b>31-12-2009<br/>M\$</b> |
| Ingreso financiero entidades relacionadas | 113.223                   | 186.483                   |
| Fondos mutuos                             | 25.501                    | 4.935                     |
| <b>Totales</b>                            | <b>138.724</b>            | <b>191.418</b>            |

## NOTA 4 - ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO (NIC 7)

Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. al cierre de balance al 31 de diciembre de 2010, tiene como criterio, considerar como efectivo equivalente todas las inversiones financieras de corto plazo, y que se tiene la intención de liquidar en un plazo no superior a noventa días, incluyendo instrumentos adquiridos bajo pactos y las cuotas de fondos mutuos.

Bajo flujo originado por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro social, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y, en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

## NOTA 5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009 es el siguiente:

| Efectivo y equivalentes al efectivo      | Saldos al         |                   |                   |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                          | 31-12-2010<br>M\$ | 31-12-2009<br>M\$ | 01-01-2009<br>M\$ |
| Fondo fijo                               | 46                | 26                | 33                |
| Cuenta corriente                         | 7.122             | 13.660            | -                 |
| Valores negociables de fácil liquidación | 428.795           | 378.293           | 75.961            |
| Depósitos a plazo                        | -                 | -                 | 255.898           |
| <b>Total</b>                             | <b>435.963</b>    | <b>391.979</b>    | <b>331.892</b>    |

Los valores negociables de fácil liquidación corresponden a cuotas de fondos mutuos a menos de 30 días.

Los depósitos a plazo vencen en un plazo inferior a tres meses desde su fecha de adquisición y devengan un interés de mercado para este tipo de inversiones a corto plazo.

## NOTA 6 - INVENTARIOS

Los saldos de inventarios se presentan valorizados de acuerdo a lo descrito en Nota 1, letra f) y corresponden a bienes inmuebles destinados para la venta. Su detalle es el siguiente.

| Inventarios    | Saldos al         |                   |                   |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                | 31-12-2010<br>M\$ | 31-12-2009<br>M\$ | 01-01-2009<br>M\$ |
| Terrenos       | 10.442            | 10.442            | 10.442            |
| Construcciones | 10.575            | 10.575            | 10.575            |
| <b>Total</b>   | <b>21.017</b>     | <b>21.017</b>     | <b>21.017</b>     |

## NOTA 7 - POLÍTICAS CONTABLES, CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES (NIC 8)

### 7.1 Cambios en políticas contables

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros están preparadas tal como lo requiere NIIF 1. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2010, y aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios y períodos que se presentan en estos estados financieros.

### 7.2 Cambios en tratamiento de política contable

Los estados financieros de Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A., al 31 de diciembre de 2010, serán los primeros estados financieros anuales preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Anteriormente, los estados financieros se preparaban de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile.

## NOTA 8 - IMPUESTOS (NIC 12)

### 8.1 Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

A la fecha de los presentes estados financieros la Sociedad presenta una Renta líquida imponible de M\$ 100.354.

### 8.2 Pasivos por impuestos diferidos

Corresponden a los montos de impuestos a la renta por pagar en periodos futuros respecto de diferencias temporarias tributables.

| <b>Pasivos por impuestos diferidos</b>       | <b>31-12-2010<br/>M\$</b> | <b>31-12-2009<br/>M\$</b> | <b>1-1-2009<br/>M\$</b> |
|----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Diferencias por valorización de intangible   | 369                       | -                         | -                       |
| Diferencia por valorización de fondos mutuos | 3.526                     | -                         | -                       |
| <b>Total pasivos por impuestos diferidos</b> | <b>3.895</b>              | <b>-</b>                  | <b>-</b>                |

### 8.3 Gasto por impuesto a las ganancias

La composición del gasto por impuesto a las ganancias es como sigue:

|                                                           | <b>ACUMULADO</b>                 |                                  |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                           | <b>01-01-2010<br/>31-12-2010</b> | <b>01-01-2009<br/>31-12-2009</b> |
| Gasto por impuestos utilizando la tasa legal              | (17.060)                         | (15.431)                         |
| Efecto impuestos diferidos                                | (3.311)                          | -                                |
| Efecto cambio de tasa                                     | (584)                            | -                                |
| Ajuste al impuesto corriente del periodo anterior         | (1.432)                          | 858                              |
| <b>Total ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias</b> | <b>(22.387)</b>                  | <b>(14.573)</b>                  |

El gasto por impuesto a las ganancias de la Sociedad proviene sólo de rentas nacionales.

| <b>Conciliación del gasto por impuesto a las ganancias utilizando método de la tasa efectiva</b> | <b>Saldos al</b>      |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                                  | <b>31/12/2010 M\$</b> | <b>31/12/2009 M\$</b> |
| Resultado antes impuestos                                                                        | 154.412               | 81.185                |
| Gasto por impuesto utilizando la tasa legal (17%)                                                | 26.250                | 13.801                |
| Diferencia capital financiero tributario                                                         | (5.967)               | -                     |
| Diferencia activo fijo financiero y tributario                                                   | 20                    | 86                    |
| Efecto impositivo de impuesto provisto en años anteriores                                        | 1.432                 | (146)                 |
| Efecto cambio tasa                                                                               | 584                   | -                     |
| Otros                                                                                            | 68                    | 832                   |
| Resultado tributario conciliado                                                                  | 22.387                | 14.573                |

## NOTA 9 - PROPIEDADES PLANTAS Y EQUIPOS (NIC 16)

Las propiedades, plantas y equipos están expuestos a su costo histórico menos su depreciación y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de las partidas.

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.

La depreciación se calcula usando el método lineal, considerando cualquier ajuste por deterioro. Lo presentado en el balance representa el valor de costo menos la depreciación acumulada y cualquier cargo por deterioro.

La determinación de la vida útil de las propiedades, plantas y equipos, se efectúa en base a las expectativas en que se espera utilizar el activo.

El valor residual y la vida útil de los activos son revisados y ajustados, si corresponde, en forma anual. La depreciación cargada a resultados al 31 de diciembre de 2010 es de M\$221 (M\$ 210 al 31 de diciembre de 2009).

### 9.1 Propiedades, planta y equipo

La composición del rubro corresponde al siguiente detalle:

| Item                           | 31-12-2010 M\$ | 31-12-2009 M\$ | 01-01-2009 M\$ |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Maquinarias y equipos          | 1.077          | 1.077          | 1.077          |
| Total maquinarias y equipos    | 1.077          | 1.077          | 1.077          |
| <b>Total activo fijo bruto</b> | <b>1.077</b>   | <b>1.077</b>   | <b>1.077</b>   |
| Menos: Depreciación acumulada  | (721)          | (500)          | (290)          |
| <b>Total activo fijo neto</b>  | <b>356</b>     | <b>577</b>     | <b>787</b>     |

### 9.2 Movimiento en propiedades, planta y equipos.

En los siguientes cuadros se presenta y el movimiento de Propiedades, Planta y Equipos al 31 de diciembre 2010 y 2009.

| <b>Movimiento activo fijo</b> | <b>Maquinarias y equipos</b> | <b>Total</b> |
|-------------------------------|------------------------------|--------------|
|                               | <b>M\$</b>                   | <b>M\$</b>   |
| Saldo inicial 01-01-09        | 787                          | 787          |
| Cambios:                      |                              |              |
| Adiciones                     | -                            | -            |
| Desapropiaciones              | -                            | -            |
| Retiros                       | -                            | -            |
| Gasto por depreciación        | (210)                        | (210)        |
| Total cambios                 | (210)                        | (210)        |
| <b>Saldo Final 31-12-2009</b> | <b>577</b>                   | <b>577</b>   |

| <b>Movimiento activo fijo</b> | <b>Maquinarias y equipos</b> | <b>Total</b> |
|-------------------------------|------------------------------|--------------|
|                               | <b>M\$</b>                   | <b>M\$</b>   |
| Saldo inicial 01-01-2010      | 577                          | 577          |
| Cambios:                      |                              |              |
| Adiciones                     | -                            | -            |
| Otros                         | -                            | -            |
| Retiros                       | -                            | -            |
| Gasto por depreciación        | (221)                        | (221)        |
| Total cambios                 | (221)                        | (221)        |
| <b>Saldo final 31-12-2010</b> | <b>356</b>                   | <b>356</b>   |

### 9.3 Vidas útiles estimadas o tasa de depreciación para propiedades, plantas y equipos

La determinación de la vida útil de las Propiedades, Plantas y Equipos, se efectúa en base a las expectativas en que se espera utilizar el activo, y éstas son para los rubros Maquinarias y equipo una vida útil máxima de 5 años y una mínima de 3 años, al cierre de ambos ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2010 y 31 de diciembre de 2009.

Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. a la fecha de cierre de balance no registra propiedades, planta y equipo entregados en garantía que informar.

## NOTA 10 – INTANGIBLES (NIC 38)

La Sociedad mantiene como único intangible un software computacional

10.1 Bases de reconocimiento y medición de activos intangibles, el cual se amortiza en el plazo de uso del mismo.

### Modelo del costo

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible se contabilizará a su costo menos cualquier amortización acumulada y de pérdidas por deterioro del valor acumuladas.

### Método de amortización para software computacional

El monto a amortizar de un activo intangible con una vida útil finita, será asignado sobre la base sistemática a lo largo de su vida útil. La amortización comenzará cuando el activo esté disponible para su utilización, es decir, cuando se encuentre en la localización y condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

### Informaciones a Revelar sobre Activos Intangibles Identificables

| <b>Activos Intangibles Neto</b>                                                    | <b>31-12-2010<br/>M\$</b> | <b>31-12-2009<br/>M\$</b> | <b>1-1-2009<br/>M\$</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|
| <b>Total Activos Intangibles</b>                                                   | <b>1.846</b>              | -                         | -                       |
| Software                                                                           | 1.846                     | -                         | -                       |
| <b>Clases de Activos Intangibles Bruto</b>                                         | <b>1.978</b>              | -                         | -                       |
| Activos Intangibles, Bruto                                                         |                           |                           |                         |
| Software                                                                           | 1.978                     | -                         | -                       |
| <b>Clases de Amortización Acumulada y Deterioro del Valor</b>                      |                           |                           |                         |
| <b>Total Amortización Acumulada y Deterioro del Valor</b>                          | <b>(132)</b>              | -                         | -                       |
| Software                                                                           |                           |                           |                         |
| <b>Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Identificables</b>        | <b>(132)</b>              | -                         | -                       |
| Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Patentes, Marcas Registradas y Otros |                           |                           |                         |
| Derechos                                                                           | -                         | -                         | -                       |
| Software                                                                           | (132)                     | -                         | -                       |

### Conciliación entre los valores libros al principio y al final del periodo

| <b>Movimiento Intangibles</b>                               | <b>31-12-2010</b>       | <b>31-12-2009</b>       | <b>1-1-2009</b>         |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                             | <b>Software<br/>M\$</b> | <b>Software<br/>M\$</b> | <b>Software<br/>M\$</b> |
| <b>Saldo Inicial</b>                                        | -                       | -                       | -                       |
| Adiciones                                                   | 1.978                   | -                       | -                       |
| Amortización                                                | (132)                   | -                       | -                       |
| Pérdida por Deterioro Reconocida en el Estado de Resultados | -                       | -                       | -                       |
| <b>Cambios, Total</b>                                       | <b>1.846</b>            | -                       | -                       |
|                                                             |                         | -                       | -                       |
| <b>Saldo Final</b>                                          | <b>1.846</b>            | -                       | -                       |

## NOTA 11 – MONEDA NACIONAL Y EXTRANJERA Y EFECTO (NIC 21)

## Moneda nacional y extranjera

Al 31 de diciembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009 los activos y pasivos por tipo de moneda son los siguientes:

| Activos moneda nacional y extranjera                            | 31/12/2010<br>M\$ | 31/12/2009<br>M\$ | 1/1/2009<br>M\$  |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| <b>Activos Líquidos</b>                                         | <b>435.963</b>    | <b>391.979</b>    | <b>331.892</b>   |
| <b>\$ no reajustables</b>                                       | <b>435.963</b>    | <b>391.979</b>    | <b>331.892</b>   |
| <b>U.F</b>                                                      | <b>-</b>          | <b>-</b>          |                  |
| Efectivo y Equivalentes al efectivo                             | 435.963           | 391.979           | 331.892          |
| \$ no reajustables                                              | 435.963           | 391.979           | 331.892          |
| <b>Cuentas por cobrar de corto y largo plazo (Presentación)</b> |                   |                   |                  |
| <b>Cuentas por cobrar de corto y largo plazo (Presentación)</b> | <b>1.169.181</b>  | <b>2.203.362</b>  | <b>3.371.074</b> |
| <b>\$ no reajustables</b>                                       | <b>23.219</b>     | <b>21.594</b>     | <b>22.577</b>    |
| <b>U.F</b>                                                      | <b>1.145.962</b>  | <b>2.181.768</b>  | <b>3.348.497</b> |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes          | 1.107.230         | 2.181.768         | 3.349.270        |
| \$ no reajustables                                              |                   |                   | 773              |
| U.F                                                             | 1.107.230         | 2.181.768         | 3.348.497        |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas no corrientes       | 38.732            | -                 |                  |
| U.F                                                             | 38.732            | -                 |                  |
| Resto activo (Presentación)                                     | 23.219            | 21.594            | 21.804           |
| \$ no reajustables                                              | 23.219            | 21.594            | 21.804           |
| <b>Total activos</b>                                            |                   |                   |                  |
| <b>Total activos (Presentación)</b>                             | <b>1.605.144</b>  | <b>2.595.341</b>  | <b>3.702.966</b> |
| <b>\$ no reajustables</b>                                       | <b>459.182</b>    | <b>413.573</b>    | <b>354.469</b>   |
| <b>U.F</b>                                                      | <b>1.145.962</b>  | <b>2.181.768</b>  | <b>3.348.497</b> |

|                                  | 31-12-2010     |                     | 31-12-2009     |                     | 1-1-2009       |                     |
|----------------------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|
|                                  | Hasta 90 días  | De 91 días a un año | Hasta 90 días  | De 91 días a un año | Hasta 90 días  | De 91 días a un año |
|                                  | M\$            | M\$                 | M\$            | M\$                 | M\$            | M\$                 |
| <b>Pasivos corrientes</b>        |                |                     |                |                     |                |                     |
| <b>Pasivos corrientes, Total</b> | <b>589.145</b> | <b>17.060</b>       | <b>474.979</b> | <b>15.431</b>       | <b>425.554</b> | <b>55.876</b>       |
|                                  |                |                     |                |                     |                |                     |
| <b>Dólares</b>                   | -              | -                   | -              | -                   |                |                     |
| <b>Euros</b>                     | -              | -                   | -              | -                   |                |                     |
| <b>Otras monedas</b>             | -              | -                   | -              | -                   |                |                     |
| <b>\$ no reajustables</b>        | <b>589.145</b> | <b>17.060</b>       | <b>474.979</b> | <b>15.431</b>       | <b>425.554</b> | <b>55.876</b>       |
| <b>U.F</b>                       | -              | -                   | -              | -                   |                |                     |
| Otros pasivos corrientes         | 589.145        | 17.060              | 474.979        | 15.431              | 425.554        | 55.876              |
|                                  |                |                     |                |                     |                |                     |
| <b>Dólares</b>                   | -              | -                   | -              | -                   |                |                     |
| <b>Euros</b>                     | -              | -                   | -              | -                   |                |                     |
| <b>Otras monedas</b>             | -              | -                   | -              | -                   |                |                     |
| <b>\$ no reajustables</b>        | <b>589.145</b> | <b>17.060</b>       | <b>474.979</b> | <b>15.431</b>       | <b>425.554</b> | <b>55.876</b>       |
| <b>U.F</b>                       | -              | -                   | -              | -                   |                |                     |

|                                     | 31-12-2010           |               | 31-12-2009           |               | 1-1-2009             |               |
|-------------------------------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
|                                     | De 13 meses a 5 años | Más de 5 años | De 13 meses a 5 años | Más de 5 años | De 13 meses a 5 años | Más de 5 años |
|                                     | M\$                  | M\$           | M\$                  | M\$           | M\$                  | M\$           |
| <b>Pasivos no corrientes</b>        |                      |               |                      |               |                      |               |
| <b>Pasivos no corrientes, Total</b> | <b>3.895</b>         | -             | -                    | -             | -                    | -             |
|                                     |                      |               |                      |               |                      |               |
| <b>Dólares</b>                      | -                    | -             | -                    | -             |                      |               |
| <b>Euros</b>                        | -                    | -             | -                    | -             |                      |               |
| <b>Otras monedas</b>                | -                    | -             | -                    | -             |                      |               |
| <b>\$ no reajustables</b>           | <b>3.895</b>         | -             | -                    | -             | -                    | -             |
| <b>U.F</b>                          | -                    | -             | -                    | -             |                      |               |
| Otros pasivos no corrientes         | 3.895                | -             | -                    | -             | -                    | -             |
|                                     |                      |               |                      |               |                      |               |
| Dólares                             | -                    | -             | -                    | -             |                      |               |
| Euros                               | -                    | -             | -                    | -             |                      |               |
| Otras monedas                       | -                    | -             | -                    | -             |                      |               |
| \$ no reajustables                  | 3.895                | -             | -                    | -             | -                    | -             |
| U.F                                 | -                    | -             | -                    | -             |                      |               |

#### NOTA 12 – BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS (NIC 19)

Desde su creación, la Administración de la Sociedad se realiza a través de Universidad de Concepción, por lo tanto la Sociedad no cuenta con personal al cierre de balance.

#### NOTA 13- PARTES RELACIONADAS (NIC 24)

##### 13.1 Información a revelar sobre partes relacionadas

Los saldos por cobrar y pagar a empresas relacionadas están expresados en pesos y en UF (Unidades de Fomento) y comprenden transacciones comerciales y de financiamiento.

El saldo por cobrar a Lotería de Concepción, repartición de la Universidad de Concepción, tiene incorporado reajuste por la variación de UF e intereses considerando una tasa de un 0,6% mensual. La fecha de vencimiento de esta deuda fue el 25 de mayo de 2010, a partir de esta fecha se renovó en forma automática, bajo las mismas condiciones de reajustabilidad, considerando la capitalización de intereses cada 30 días. Además, el nuevo vencimiento fue fijado para el día 25 de mayo de 2011.

La Administración de la Sociedad ha estimado revelar transacciones cuyo monto superan los M\$ 200.

##### 13.2 Nombre de Controladora Principal del Grupo

La relación controlador que se señala en el cuadro transacciones, se refiere a Universidad de Concepción, que es matriz de Serpel S.A., quien a su vez es matriz de Inversiones Bellavista Ltda., accionista mayoritario de Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A.

##### 13.3 Explicación de los términos de la fijación de precios de las transacciones con partes relacionadas

Las transacciones realizadas con entidades relacionadas guardan relación de equidad con otras operaciones que se efectúan regularmente en el mercado.

##### 13.4 Provisiones dudoso cobro con empresas relacionadas

En la Sociedad no se registran provisiones de dudoso cobro por transacciones con empresas relacionadas en los presentes estados financieros.

## 13.5 Detalle de Partes Relacionadas por Cobrar

| Rut          | Sociedad                                                       | Descripción de la transacción | Plazo de la transacción | Naturaleza de la relación   | Moneda | Saldos al         |                   |                   |                   |                   |                   |
|--------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|              |                                                                |                               |                         |                             |        | corriente         |                   |                   | No corriente      |                   |                   |
|              |                                                                |                               |                         |                             |        | 31/12/2010<br>M\$ | 31/12/2009<br>M\$ | 01/01/2009<br>M\$ | 30/12/2010<br>M\$ | 31/12/2009<br>M\$ | 01/01/2009<br>M\$ |
| 81.494.400-K | Lotería de Concepción                                          | Préstamo                      | menos de 1 año          | Repartición del controlador | UF     | 1.081.558         | 2.166.688         | 3.348.497         | -                 | -                 | -                 |
| 95.276.000-9 | Sociedad Recreativa y Deportiva Universidad de Concepción S.A. | Préstamo                      | más de 1 año            | Accionistas comunes         | UF     | 25.672            | 15.080            | 773               | 38.732            | -                 | -                 |
|              | <b>TOTAL</b>                                                   |                               |                         |                             |        | <b>1.107.230</b>  | <b>2.181.768</b>  | <b>3.349.270</b>  | <b>38.732</b>     | <b>-</b>          | <b>-</b>          |

## 13.6 Detalle de Partes Relacionadas por Pagar

| Rut          | Sociedad                                      | Descripción de la transacción | Plazo de la transacción | Naturaleza de la relación | Moneda | Saldos al         |                   |                   |                   |                   |                   |
|--------------|-----------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------------|--------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|              |                                               |                               |                         |                           |        | corriente         |                   |                   | No corriente      |                   |                   |
|              |                                               |                               |                         |                           |        | 31/12/2010<br>M\$ | 31/12/2009<br>M\$ | 01/01/2009<br>M\$ | 30/12/2010<br>M\$ | 31/12/2009<br>M\$ | 01/01/2009<br>M\$ |
| 81.494.400-K | Universidad de Concepción                     | Refacturación gastos          | menos de 1 año          | Controlador               | \$     | -                 | 3.037             | 3.037             | -                 | -                 | -                 |
| 71.436.500-2 | Corporación Recreativa y Deportiva Bellavista | Servicios recibidos           | menos de 1 año          | Administración común      | \$     | -                 | 82                | 82                | -                 | -                 | -                 |
| 96.782.040-7 | Casinos Bellavista S.A.                       | Servicios recibidos           | menos de 1 año          | Accionistas comunes       | \$     | 70                | 172               | 172               | -                 | -                 | -                 |
|              | <b>TOTAL</b>                                  |                               |                         |                           |        | <b>70</b>         | <b>3.291</b>      | <b>3.291</b>      | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>-</b>          |

## 13.7 Transacciones entre partes relacionadas

|              |                                                                |                               |                             |        |                   |                   | <u>Efecto en resultado</u> |                   |
|--------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--------|-------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|
| Rut          | Sociedad                                                       | Descripción de la transacción | Naturaleza de la relación   | Moneda | 31/12/2010<br>M\$ | 31/12/2009<br>M\$ | 31/12/2010<br>M\$          | 31/12/2009<br>M\$ |
| 81.494.400-K | Lotería de Concepción                                          | Recaudación de préstamos      | Repartición del controlador | UF     | 1.222.532         | 1.215.908         | -                          | -                 |
|              |                                                                | Intereses devengados          |                             | UF     | 112.599           | 186.483           | 112.599                    | 186.483           |
|              |                                                                | Intereses cobrados            |                             | UF     | 11.666            | 73.978            | -                          | -                 |
| 71.436.500-2 | Corporación Recreativa y deportiva Bellavista S.A.             | Servicios administrativos     | Administración común        | \$     | 12.000            | 12.000            | (12.000)                   | (12.000)          |
|              |                                                                | Préstamos efectuados          |                             | \$     | 10.000            | -                 | -                          | -                 |
|              |                                                                | Recaudación de préstamos      |                             | \$     | 10.000            | -                 | -                          | -                 |
| 76.782.110-7 | Inversiones Bellavista Ltda.                                   | Pago de dividendos            | Matriz                      | \$     | 846.395           | 837.579           | -                          | -                 |
| 95.276.000-9 | Sociedad Recreativa y Deportiva Universidad de Concepción S.A. | Préstamos otorgados           | Accionistas comunes         | UF     | 50.000            | 15.000            | -                          | -                 |
|              |                                                                | Refacturación de gastos       |                             | \$     | 561               | 1.211             | (561)                      | (1.211)           |
|              |                                                                | Intereses cobrados            |                             | \$     | 624               | 115               | 624                        | 115               |
| 76.018.824-7 | Empresa Periodística Diario de Concepción S.A.                 | Servicios Publicitarios       | Coligada del controlador    | \$     | 721               | 430               | (721)                      | (430)             |

**NOTA 14 – DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS (NIC 36)**

La sociedad no ha realizado provisión por deterioro de valor de activos al cierre de los estados financieros.

**NOTA 15 - PROVISIONES, ACTIVOS CONTINGENTES Y PASIVOS CONTINGENTES (NIC 37)**

Las provisiones son reconocidas cuando se tiene una obligación jurídica actual o constructiva como consecuencia de hechos pasados, que es probable que un pago será necesario para liquidar la obligación y que se pueda estimar en forma fiable el importe de la misma.

Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. no registra información que revelar sobre provisiones al cierre de los presentes estados financieros.

Juicios u otras acciones legales

A la fecha de cierre, no existen contingencias en que se encuentre la Sociedad que puedan afectar significativamente sus condiciones financieras, económicas u operacionales.

**NOTA 16 - MEDIO AMBIENTE**

Considerando la naturaleza de la Sociedad, durante el transcurso de los ejercicios 2010 y 2009, no se han efectuado, ni se han comprometido a futuro, desembolsos por este concepto.

**NOTA 17 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DE LA FECHA DE BALANCE (NIC 10)**

La autorización para la emisión y publicación de los presentes estados financieros individuales correspondientes al período terminado al 31 de diciembre de 2010 fue aprobada por el Directorio en Sesión Extraordinaria N° 15 del 29 de marzo de 2011.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2010 y hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no se han producido hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

Claudia Rodríguez  
Gerente General

Iván Contreras  
Contador General