

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

Estados financieros

Correspondientes al período terminado al 31 de marzo de 2012

## CONTENIDO

Informe de los auditores independientes  
Estado de situación financiera clasificado  
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

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

Índice de notas

<u>Notas</u>		<u>Página</u>
1	Presentación de estados financieros	1
2	Otra información a revelar	9
3	Estados de flujos de efectivo	10
4	Efectivo y equivalentes al efectivo	11
5	Inventarios	11
6	Políticas contables, cambios en las estimaciones contables	11
7	Impuestos	12
8	Propiedades, planta y equipos	13
9	Intangibles	15
10	Moneda nacional y extranjera y efecto	16
11	Beneficios a los empleados	17
12	Partes relacionadas	17
13	Deterioro de valor de los activos	20
14	Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes	20
15	Medio ambiente	20
16	Hechos ocurridos después de la fecha de balance	20

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.  
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA INTERMEDIO CLASIFICADO

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31-03-2012</u>	<u>31-12-2011</u>	<u>PATRIMONIO Y PASIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31-03-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
		M\$	M\$			M\$	M\$
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>				<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	410.777	419.573	Cuentas comerciales y otras		1.904	1.900
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	12	719.989	699.703	Cuentas por pagar a entidades relacionadas, corrientes	12	1.000	-
Inventarios	5	21.017	21.017	Otras provisiones, corrientes		34	33
				Pasivos por impuestos, corrientes	7	18.660	13.663
				Otros pasivos no financieros, corrientes	2	603.974	617.972
<b>Total activos corrientes</b>		<u>1.151.783</u>	<u>1.140.293</u>	<b>Total pasivos corrientes</b>		<u>625.572</u>	<u>633.568</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>				<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes		43.750	47.610	Pasivo por impuestos diferidos	7	6.503	6.503
Activos intangibles distintos de la plusvalía	9	1.352	1.450	<b>Total pasivos no corrientes</b>		<u>6.503</u>	<u>6.503</u>
Propiedades, planta y equipo	8	674	792	<b>PATRIMONIO</b>			
<b>Total activos no corrientes</b>		<u>45.776</u>	<u>49.852</u>	Capital emitido		513.260	513.260
				Otras reservas		(30.851)	(30.851)
				Ganancias acumuladas		83.075	67.665
				Patrimonio atribuibles a los propietarios de la controladora		565.484	550.074
				<b>Patrimonio total</b>		<u>565.484</u>	<u>550.074</u>
<b>Total de activos</b>		<u>1.197.559</u>	<u>1.190.145</u>	<b>Total de patrimonio y pasivos</b>		<u>1.197.559</u>	<u>1.190.145</u>
						=====	=====

Las Notas adjuntas N°s 1 a 16 forman parte integral de estos estados financieros.

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS POR FUNCION

ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCIÓN	Notas	ACUMULADO	
		01-01-2012 31-03-2012	01-01-2011 31-03-2011
		M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias		-	-
Costo de ventas		-	-
Ganancia bruta		-	-
Otros gastos, por función	2	(3.556)	(3.499)
Ingresos financieros		21.631	29.465
Costos financieros		-	(46)
Resultado por unidades de reajuste		<u>8.937</u>	<u>6.928</u>
Ganancia antes de impuesto		27.012	32.848
Gasto por impuesto a las ganancias	7	<u>(4.997)</u>	<u>(1.423)</u>
Ganancia procedente de operaciones continuadas		22.015	31.425
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia		<u>22.015</u>	<u>31.425</u>
<b>GANANCIA (PERDIDA), ATRIBUIBLE A:</b>			
Ganancia, atribuible a propietarios de la controladora		22.015	31.425
Ganancia, atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Ganancia (pérdida)		<u>22.015</u>	<u>31.425</u>
<b>GANANCIA POR ACCION</b>			
Ganancia por acción básica			
Ganancias (pérdidas) por acción básica en operaciones continuadas		0,169479	0,241921
Ganancias (pérdidas) por acción básica en operaciones discontinuadas		-	-
Ganancias (pérdidas) por acción básica		<u>0,169479</u>	<u>0,241921</u>
<b>ESTADO DE OTROS ESTADOS INTEGRALES</b>			
Ganancia		22.015	31.425
Otros ingresos y gastos con cargo a abano en el patrimonio neto:			
Resultado de ingresos y gastos integrales, total		<u>22.015</u>	<u>31.425</u>
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a:			
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuible a los accionistas mayoritarios		22.015	31.425
Resultado de ingresos y gastos integrales atribuible a participaciones minoritarias		-	-
Resultado de ingresos y gastos integrales, total		<u>22.015</u>	<u>31.425</u>
		=====	=====

Las Notas adjuntas N°s 1 a 16 forman parte integral de estos estados financieros

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIOS, METODO INDIRECTO

	<u>Notas</u>	<u>01-01-2011</u> <u>31-03-2012</u>	<u>01-01-2010</u> <u>31-03-2011</u>
		M\$	M\$
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN)</b>			
<b>ACTIVIDADES DE OPERACION</b>			
Ganancia		22.015	31.425
Ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas):			
Ajustes por gasto por impuestos a las ganancias		4.997	1.423
Ajustes por disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación		(13.410)	(20.684)
Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas por pagar de origen comercial		968	(70)
Ajustes por gastos de depreciación y amortización	8	217	153
Ajustes por pérdidas (ganancias) de moneda extranjera no realizadas		(8.937)	(6.928)
Intereses recibidos		<u>-</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		<u>5.850</u>	<u>5.319</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN)</b>			
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Préstamos a entidades relacionadas		-	-
Compra de propiedades, planta y equipo		-	-
Cobros a entidades relacionadas		<u>6.007</u>	<u>591</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión		<u>6.007</u>	<u>591</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN)</b>			
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
Dividendos pagados		<u>(20.653)</u>	<u>(29.265)</u>
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación		<u>(20.653)</u>	<u>(29.265)</u>
Incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo		(8.796)	23.355
Efectivo y equivalente al efectivo a principio del ejercicio		<u>419.573</u>	<u>435.963</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final de ejercicio		<u>410.777</u>	<u>412.608</u>
		=====	=====

Las Notas adjuntas N°s 1 a 16 forman parte integral de estos estados financieros.



SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

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 marzo de 2012, son:

- Estado de Situación Financiera Intermedios Individuales
- Estado de Resultados Integrales Intermedios por Función
- Estado de Flujos de Efectivo Intermedios, 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 marzo de 2012.

### **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, correspondientes al período terminado al 31 de marzo de 2012, fue aprobada por el Directorio en Sesión Extraordinaria N° 19 con fecha 24 de mayo de 2012.

### **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 (2012 y 2011), 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 marzo de 2012, 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:

- a) Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y su financiamiento.
- b) Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio.
- c) 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 marzo de 2012 y 2011, es de M\$ 568.962 y M\$ 550.074, respectivamente.

### **Políticas contables**

Los presentes estados financieros intermedios individuales al 31 de marzo de 2012, fueron preparados de acuerdo a las políticas contables diseñadas en función a las NIIF vigentes y aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en estos estados financieros intermedios 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 libro.

#### 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 presentadas a continuación, representan los aspectos que puedan dar lugar a cambios significativos en los resultados informados.

#### - Deterioro de 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.

#### - Impuestos

Los activos y pasivos por impuestos se revisaron en forma periódica y los saldos se ajustan según corresponda. La Administración considera que se ha hecho una adecuada provisión de los efectos impositivos, basada con hechos, circunstancias y leyes fiscales actuales.

#### 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, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo 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, planta y equipo, 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 libro 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, 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:

A la fecha de emisión de estos estados financieros individuales, se han publicado Enmiendas, Mejoras e Interpretaciones a las normas existentes que han entrado en vigencia durante el período 2012, que la Sociedad ha adoptado y aplicado cuando corresponde. Estas fueron de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<b>Normas y modificaciones</b>	<b>Contenido</b>	<b>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de (*)</b>
NIC 19	Beneficios a los Empleados	01/01/2013
NIC 27	Estados Financieros Separados	01/01/2013
NIIF 9	Instrumentos Financieros	01/01/2015
NIIF 10	Estados Financieros Consolidados	01/01/2013
NIIF 11	Acuerdos Conjuntos	01/01/2013
NIIF 12	Revelaciones de participaciones en otras entidades	01/01/2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	01/01/2013
CINIIF 20	“Stripping Costs” en la fase de producción de minas a cielo abierto	01/01/2013
NIC 1	Presentación de Estados Financieros	01/07/2012
NIC 12	Impuesto a las Ganancias	01/01/2012
NIIF 1	Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera	01/07/2011
NIIF 7	Instrumentos Financieros: Revelaciones	01/07/2011
NIC 28	Inversiones en asociadas y joint ventures	01/01/2013

(\*) Ejercicios iniciados a contar de la fecha indicada.

La administración de la Sociedad estima que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones, antes descritas, no tendrá impacto significativo en los estados financieros de Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. en el periodo de su aplicación.

Asimismo, a la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado Enmiendas, Mejoras e Interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Sociedad no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<b><u>Normas y modificaciones</u></b>	<b><u>Contenido</u></b>
NIC 24 (revisada)	Revelación de parte relacionadas
CINIIF 14 “NIC 19”	El Límite de un Activo por Beneficios Definidos, Obligación de Mantener un Nivel Mínimo de Financiación y su Interacción
NIIF 1 (modificada)	Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera
NIC 1 (modificada)	Presentación de Estados Financieros
NIC 34 (modificada)	Información Intermedia
CINIIF 13	Programas de Fidelización de Clientes

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 - 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.

	31-03-2012	31-12-2011
<b>Descripción de Clase de Capital en Acciones Ordinarias</b>	<b>El 100% del capital corresponde a acciones ordinarias sin serie</b>	
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> <b>No existen restricciones financieras que la Sociedad deba cumplir.</b>		
	31-03-2012	31-12-2011
Número de Acciones Emitidas y Totalmente Pagadas por Clase de Capital en Acciones Ordinarias	<b>129.897.804</b>	

## Dividendos a las Acciones Ordinarias

En Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada con fecha 29 de abril de 2011, se acordó repartir como dividendo definitivo el 100% de las utilidades líquidas del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2010, más el 100% de las utilidades acumuladas a la misma fecha. Dicho dividendo asciende a \$ 3,94644 por acción, el que quedará a disposición de los accionistas transcurrido el plazo de 30 días contados desde la fecha de esta junta, lo anterior sumado al saldo remanente más el 30% de las utilidades del ejercicio, según establece el artículo N° 79 de la Ley de Sociedades Anónimas de Chile, y deduciendo los montos efectivamente pagados, constituye el saldo de dividendos por pagar al 31 de marzo de 2012, el que asciende a M\$ 605.473

Detalle de Dividendos Pagados, Acciones Ordinarias	Dividendo definitivo
Descripción de Dividendo Pagado, Acciones Ordinarias	Dividendo definitivo N° 5
Descripción de clase de acciones para las cuales existe dividendo pagado, acciones ordinarias	Acciones ordinarias sin serie
Fecha del dividendo pagado, acciones ordinarias	29-5-2011
Importe de dividendo, acciones ordinarias	M\$ 512.635
Número de acciones sobre las que se paga dividendo, acciones ordinarias	129.897.804
Dividendo por acción, acciones ordinarias	M\$ 3,94644

## c) Descripción de los componentes de reservas

## Reservas

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

## d) Otros del estado de resultados por función

A continuación se presentan los saldos de Otros gastos por función, al 31 de marzo de 2012 y 2011:

Ítem	Saldos al	
	31-03-2012 M\$	31-03-2011 M\$
Asesorías a la administración	3.000	3.000
Otros servicios a la operación	556	499
<b>Totales</b>	<b>3.556</b>	<b>3.499</b>

## e) Ingresos financieros

A continuación se presentan los saldos de ingresos financieros, al 31 de marzo de 2012 y 2011:

Ítem	Saldos al	
	31-03-2012 M\$	31-03-2011 M\$
Ingreso financiero entidades relacionadas	13.913	21.091
Fondos mutuos	7.718	8.374
<b>Totales</b>	<b>21.631</b>	<b>29.465</b>

## NOTA 3 - ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. al cierre de balance al 31 de marzo de 2012 y 2011, 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 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	Saldos al	
	31-03-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Cuenta corriente	14.627	11.140
Valores negociables de fácil liquidación	396.150	408.433
<b>Total</b>	<b>410.777</b>	<b>419.573</b>

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

## NOTA 5 - 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	
	31-03-2012 M\$	31-12-2011 M\$
Terrenos	10.442	10.442
Construcciones	10.575	10.575
<b>Total</b>	<b>21.017</b>	<b>21.017</b>

## NOTA 6 - POLÍTICAS CONTABLES, CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES

## 6.1 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 marzo de 2012, y aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios y períodos que se presentan en estos estados financieros.

## 6.2 Cambios en tratamiento de política contable

Los estados financieros de Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A., al 31 de diciembre de 2010, fueron 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 7 - IMPUESTOS

## 7.1 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 intermedios, la Sociedad presenta una Renta líquida imponible de M\$ 27.012.

## 7.2 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>31-03-2012 M\$</b>	<b>31-12-2011 M\$</b>
Diferencias por valorización de intangible	286	286
Diferencia por valorización de fondos mutuos	6.217	6.217
<b>Total pasivos por impuestos diferidos</b>	<b>6.503</b>	<b>6.503</b>

## 7.3 Gasto por impuesto a las ganancias

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

	<b>ACUMULADO</b>	
	<b>01-01-2012 31-03-2012</b>	<b>01-01-2011 31-03-2011</b>
Gasto por impuestos utilizando la tasa legal	(4.997)	-
Efecto impuestos diferidos	-	(1.423)
Efecto cambio de tasa	-	-
Ajuste al impuesto corriente del periodo anterior	-	-
<b>Total ingreso (gasto) por impuesto a las ganancias</b>	<b>(4.997)</b>	<b>(1.423)</b>

## 7.4 Conciliación del gasto por impuesto a las ganancias utilizando método de la tasa efectiva

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

	<u>31/03/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
	M\$	M\$
Resultado antes de impuesto	27.012	113.004
Gasto teórico	(4.997)	(22.601)
Impuesto renta	(4.997)	(16.339)
Diferencias permanentes	-	(5.724)
Cambio de tasa	-	(527)
<b>Total ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal</b>	<b>(4.997)</b>	<b>(22.590)</b>
	=====	=====

## NOTA 8 - PROPIEDADES PLANTAS Y EQUIPOS

Las propiedades, plantas y equipos están expuestos a su costo histórico menos su depreciación y las correspondientes pérdidas acumuladas por deterioro. 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, planta y equipo, 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 marzo de 2012 es de M\$ 118 (M\$ 54 al 31 de marzo de 2011).

## 8.1 Propiedades, plantas y equipos

La composición del rubro corresponde al siguiente detalle:

Item	<u>31-03-2012</u> M\$	<u>31-12-2011</u> M\$
Maquinarias y equipos	1.859	1.852
Total maquinarias y equipos	1.859	1.852
Total activo fijo bruto	1.859	1.852
Menos: Depreciación acumulada	(1.185)	(1.060)
<b>Total activo fijo neto</b>	<b>674</b>	<b>792</b>

### 8.2 Movimiento en propiedades, plantas y equipos.

En los siguientes cuadros se presenta el movimiento de Propiedades, planta y equipo al 31 de diciembre 2011 y 2010:

<b>Movimiento activo fijo</b>	<b>Maquinarias y equipos</b>	<b>Total</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Saldo inicial 01-01-11	356	356
Cambios:		
Adiciones	781	781
Desapropiaciones	-	-
Retiros	-	-
Gasto por depreciación	(345)	(345)
Total cambios	436	436
Saldo Final 31-12-2011	792	792
<b>Movimiento activo fijo</b>	<b>Maquinarias y equipos</b>	<b>Total</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Saldo inicial 01-01-2012	792	792
Cambios:		
Adiciones	-	-
Otros	-	-
Retiros	-	-
Gasto por depreciación	(118)	(118)
Total cambios	(118)	(118)
Saldo final 31-03-2012	674	674

### 8.3 Vidas útiles estimadas o tasa de depreciación para propiedades, planta y equipo

La determinación de la vida útil de las Propiedades, planta y equipo, se efectúa en base a las expectativas en que se espera utilizar el activo, los rubros de maquinarias y equipos tienen una vida útil máxima de 5 años y una mínima de 3 años, al cierre de ambos períodos terminados al 31 de marzo de 2012 y 2011.

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

## NOTA 9 – INTANGIBLES

La Sociedad mantiene como único intangible un software computacional

9.1 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>31-03-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
<b>Activos Intangibles Neto</b>	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Total Activos Intangibles	1.352	1.450
Software	1.352	1.450
Clases de Activos Intangibles Bruto	1.978	1.978
Activos Intangibles, Bruto		
Software	1.978	1.978
Clases de Amortización Acumulada y Deterioro del Valor		
Total Amortización Acumulada y Deterioro del Valor	(626)	(528)
Software		
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Identificables	(626)	(528)
Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Patentes, Marcas Registradas y Otros Derechos	-	-
Software	(626)	(528)

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

	<b>31-03-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
<b>Movimiento Intangibles</b>	<b>Software</b>	<b>Software</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
Saldo Inicial	1.450	1.846
Adiciones	-	-
Amortización	(98)	(396)
Pérdida por deterioro reconocida en el estado de resultados	-	-
Cambios, Total	(98)	(396)
		-
<b>Saldo Final</b>	<b>1.352</b>	<b>1.450</b>

## NOTA 10 – MONEDA NACIONAL Y EXTRANJERA Y EFECTO

## Moneda nacional y extranjera

Al 31 de marzo de 2012 y 2011, los activos y pasivos por tipo de moneda son los siguientes:

Activos moneda nacional y extranjera	31/03/2012 M\$	31/12/2011 M\$
Activos Líquidos	410.777	419.573
<b>\$ no reajustables</b>	<b>410.777</b>	<b>419.573</b>
U.F	-	-
Efectivo y Equivalentes al efectivo	410.777	419.573
\$ no reajustables	410.777	419.573
Cuentas por cobrar de corto y largo plazo (Presentación)		
Cuentas por cobrar de corto y largo plazo (Presentación)	743.032	770.572
\$ no reajustables	23.043	23.259
U.F	763.739	747.313
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes	719.989	699.703
\$ no reajustables		
U.F	719.989	699.703
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas no corrientes	43.750	47.610
U.F	43.750	47.610
Resto activo (Presentación)	23.043	23.259
\$ no reajustables	23.043	23.259
<b>Total activos</b>		
<b>Total activos (Presentación)</b>	<b>1.197.559</b>	<b>1.190.145</b>
<b>\$ no reajustables</b>	<b>433.820</b>	<b>442.832</b>
<b>U.F</b>	<b>763.739</b>	<b>747.313</b>

	31-03-2012		31-12-2011	
	Hasta 90 días M\$	De 91 días a un año M\$	Hasta 90 días M\$	De 91 días a un año M\$
<b>Pasivos corrientes</b>				
<b>Pasivos corrientes, Total</b>	<b>625.572</b>	<b>-</b>	<b>619.905</b>	<b>13.663</b>
<b>Dólares</b>	-	-	-	-
<b>Euros</b>	-	-	-	-
<b>Otras monedas</b>	-	-	-	-
<b>\$ no reajustables</b>	<b>625.572</b>	<b>-</b>	<b>619.905</b>	<b>13.663</b>
<b>U.F</b>	-	-	-	-
Otros pasivos corrientes	625.572	-	619.905	13.663
<b>Dólares</b>	-	-	-	-
<b>Euros</b>	-	-	-	-
<b>Otras monedas</b>	-	-	-	-
<b>\$ no reajustables</b>	<b>625.572</b>	<b>-</b>	<b>619.905</b>	<b>13.663</b>
<b>U.F</b>	-	-	-	-

	31-03-2012		31-12-2011	
	De 13 meses a 5 años	Más de 5 años	De 13 meses a 5 años	Más de 5 años
	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>Pasivos no corrientes</b>				
<b>Pasivos no corrientes, Total</b>	<b>6.503</b>	-	<b>6.503</b>	-
Dólares	-	-	-	-
Euros	-	-	-	-
Otras monedas	-	-	-	-
<b>\$ no reajustables</b>	<b>6.503</b>	-	<b>6.503</b>	-
U.F	-	-	-	-
Otros pasivos no corrientes	6.503	-	6.503	-
Dólares	-	-	-	-
Euros	-	-	-	-
Otras monedas	-	-	-	-
<b>\$ no reajustables</b>	<b>6.503</b>	-	<b>6.503</b>	-
U.F	-	-	-	-

#### NOTA 11 – BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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 12- PARTES RELACIONADAS

##### 12.1 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 2011, a partir de esta fecha se renovó en forma automática, bajo las mismas condiciones de reajustabilidad, considerando la capitalización de intereses cada 30 días. El nuevo vencimiento fue fijado para el día 25 de mayo de 2012.

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

##### 12.2 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.

##### 12.3 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.

##### 12.4 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 intermedios.

## 12.5 Detalle de partes relacionadas por cobrar

RUT	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	Saldos al		
						31/03/2012 M\$	31/12/2011 M\$	No corriente 31/12/2011 M\$
81.494.400-K	Lotería de Concepción	Préstamo	Menos de 1 año	Repartición del controlador	UF	688.731	667.539	-
95.276.000-9	Sociedad Recreativa y Deportiva Universidad de Concepción S.A.	Préstamo	Más de 1 año	Accionistas comunes	UF	31.258	32.164	47.610
	TOTAL					719.989	699.703	47.610

## 12.6 Detalle de partes relacionadas por pagar

RUT	Sociedad	Descripción de la transacción	Plazo de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	Saldos al		
						31/03/2012 M\$	31/12/2011 M\$	No corriente 31/12/2011 M\$
71.436.500-2	Corporación Recreativa y Deportiva Bellavista	Servicios recibidos	Menos de 1 año	Accionistas comunes	\$	1.000	-	-
	TOTAL					1.000	-	-

## 12.7 Transacciones entre partes relacionadas

Rut	Sociedad	Descripción de la transacción	Naturaleza de la relación	Moneda	Efecto en resultado			
					31/03/2012 M\$	31/12/2011 M\$	31/03/2012 M\$	31/12/2011 M\$
81.494.400-K	Lotería de Concepción	Recaudación de préstamos		UF	-	512.634	-	-
		Intereses devengados	Repartición del controlador	UF	13.371	64.441	13.371	64.441
		Intereses cobrados		UF	-	5.923	-	-
71.436.500-2	Corporación Recreativa y deportiva Bellavista S.A.	Servicios administrativos	Administración común	\$	3.000	12.000	(3.000)	(12.000)
		Préstamos efectuados		\$	-	-	-	-
		Recaudación de préstamos		\$	6.007	-	-	-
76.782.110-7	Inversiones Bellavista Ltda.	Pago de dividendos	Matriz	\$	-	347.943	-	-
95.276.000-9	Sociedad Recreativa y Deportiva Universidad de Concepción SA.	Préstamos otorgados	Accionistas comunes	UF	-	25.000	-	-
		Intereses devengados		\$	-	1.941	-	1.941
76.018.824-7	Empresa Periodística Diario de Concepción S.A.	Servicios Publicitarios	Coligada del controlador	\$	-	569	-	(569)

NOTA 13 – DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS

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

NOTA 14 - PROVISIONES, ACTIVOS CONTINGENTES Y PASIVOS CONTINGENTES

Las provisiones son reconocidas cuando se tiene una obligación jurídica actual o constructiva como consecuencia de hechos pasados, es probable que sea necesario un pago 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 intermedios.

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 15 - MEDIO AMBIENTE

Considerando la naturaleza de la Sociedad, durante el transcurso de los ejercicios 2012 y 2011, no se han efectuado, ni se han comprometido a futuro, desembolsos por este concepto.

NOTA 16 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DE LA FECHA DE BALANCE

La autorización para la emisión y publicación de los presentes estados financieros individuales correspondientes al período terminado al 31 de marzo de 2012, fue aprobada por el Directorio en Sesión Extraordinaria N° 19 del 24 de mayo de 2012.

Con posterioridad al 31 de marzo de 2012 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.

Alexander Dechent  
Gerente General

Iván Contreras  
Contador General