

**SOCIEDAD ANONIMA
INMOBILIARIA SPORT
FRANCAIS**

Estados financieros por los años terminados
el 31 de diciembre de 2012 y 2011 e informe
de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

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

Responsabilidad de la Administración respecto a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

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

Otros asuntos, informe de otros auditores sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2011

Los estados financieros de Sociedad Anónima Inmobiliaria Sport Francais por el año terminado el 31 de diciembre de 2011, fueron auditados por otros auditores, quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre los mismos en su informe de fecha 27 de marzo de 2012.

The logo for Deloitte, written in a stylized, cursive script.

Marzo 27, 2013

Santiago, Chile

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Luis Velásquez Molina'.

Luis Velásquez Molina

RUT: 9.485.067-1

SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA SPORT FRANCAISESTADOS DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Nota	2012 M\$	2011 M\$
ACTIVO			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalente al efectivo	5	<u>31.876</u>	<u>23.315</u>
Total activos corrientes		<u>31.876</u>	<u>23.315</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades, planta y equipos	7	<u>6.165.762</u>	<u>6.238.404</u>
Total activos no corrientes		<u>6.165.762</u>	<u>6.238.404</u>
TOTAL ACTIVO		<u>6.197.638</u>	<u>6.261.719</u>
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Otros pasivos no financieros	8	<u>118.315</u>	<u>110.871</u>
Total pasivos corrientes		<u>118.315</u>	<u>110.871</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corriente	6	<u>2.934.902</u>	<u>2.924.972</u>
Total pasivos no corrientes		<u>2.934.902</u>	<u>2.924.972</u>
PATRIMONIO NETO			
Capital emitido	9	328.841	328.841
Ganancias acumuladas	9	2.758.753	2.840.208
Otras reservas	9	<u>56.827</u>	<u>56.827</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>3.144.421</u>	<u>3.225.876</u>
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		<u>6.197.638</u>	<u>6.261.719</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA SPORT FRANCAIS

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	Notas	2012 M\$	2011 M\$
Ingresos de actividades ordinarias		-	-
Costo de ventas		<u>-</u>	<u>-</u>
Ganancia bruta		<u>-</u>	<u>-</u>
Gastos de administración	10	(21.195)	(27.575)
Otras ganancias	11	1.164	535
Resultado por unidades de reajuste	12	<u>(61.424)</u>	<u>(111.495)</u>
Pérdida antes de impuestos		(81.455)	(138.535)
Gasto por impuesto a las ganancias		<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida procedente de operaciones continuadas		(81.455)	(138.535)
Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida atribuible a los propietarios de la controladoras		(81.455)	(138.535)
Pérdida atribuible a participaciones no controladoras		<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida del ejercicio		<u>(81.455)</u>	<u>(138.535)</u>
Pérdida por acción básica de operaciones continuas		(15)	(26)
Pérdida por acción básica de operaciones discontinuadas		<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida por acción básica		<u>(15)</u>	<u>(26)</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA SPORT FRANCAIS

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO, INDIRECTO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011
(Cifras en miles de pesos - M\$)

	2012 M\$	2011 M\$
Flujo de efectivo procedentes de actividades de operación		
Resultado del ejercicio	(81.455)	(138.535)
Ajuste por incrementos en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación:		
Ajustes por gastos de depreciación y amortización	3.015	3.015
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	61.424	110.961
Total de ajustes por conciliación de ganancias	<u>64.439</u>	<u>113.976</u>
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación	<u>(17.016)</u>	<u>(24.559)</u>
Flujos de efectivo (utilizados en) procedentes de actividades de inversión:	-	-
Flujos de efectivo netos (utilizados en) procedentes de actividades de inversión	<u>-</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación:		
Prestamos entidades relacionadas	18.136	24.559
Otras entradas de efectivo por servidumbres	9.049	8.795
Dividendos pagados	(1.284)	(1.071)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación	<u>25.901</u>	<u>32.283</u>
Incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto del efecto de los cambios	8.885	7.724
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	(324)	-
Incremento neto de efectivo y equivalente al efectivo	<u>8.561</u>	<u>7.724</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	23.315	15.591
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	<u>31.876</u>	<u>23.315</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA SPORT FRANCAIS

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011
 (Cifras en miles de pesos - M\$)

	Capital emitido M\$	Otras reservas M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Patrimonio Total M\$
Saldo inicial período actual 01/01/2012	328.841	56.827	2.840.208	3.225.876	3.225.876
Saldo inicial reexpresado	328.841	56.827	2.840.208	3.225.876	3.225.876
Cambios en patrimonio					
Pérdida	-	-	(81.455)	(81.455)	(81.455)
Total de cambios en patrimonio	-	-	(81.455)	(81.455)	(81.455)
Saldo final período al 31/12/2012	328.841	56.827	2.758.753	3.144.421	3.144.421
Saldo inicial período anterior 01/01/2011	328.841	56.827	2.978.743	3.364.411	3.364.411
Saldo inicial reexpresado	328.841	56.827	2.978.743	3.364.411	3.364.411
Cambios en patrimonio					
Pérdida	-	-	(138.535)	(138.535)	(138.535)
Total de cambios en patrimonio	-	-	(138.535)	(138.535)	(138.535)
Saldo final período al 31/12/2011	328.841	56.827	2.840.208	3.225.876	3.225.876

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA SPORT FRANCAIS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(En miles de pesos - M\$)

1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD

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

La Sociedad se constituyó por escritura pública de fecha 30 de diciembre de 1957, otorgada en la Notaría de Santiago de don Roberto Arriagada Bruce. Su extracto de constitución y la autorización de su existencia legal fueron publicados en el Diario Oficial con fecha 03 de marzo de 1959, publicada en Diario Oficial N° 24284. Fue inscrita en el Registro del Conservador de Bienes Raíces de Santiago con fecha 03 de marzo de 1959 a fojas 1036, numero 563.

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

La distribución de los accionistas durante los ejercicios 2012 y 2011 ha sido la siguiente:

Tipo de Accionistas	Porcentaje de participación total	
	2012 %	2011 %
Menos del 10% de participación con Inversiones iguales o superiores a 200 UF	13,76	18,28
Menos del 10% de participación con Inversiones inferiores a 200 UF	<u>86,24</u>	<u>81,72</u>
Total	<u>100</u>	<u>100</u>

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

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

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Sociedad no cuenta con trabajadores.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1 Bases de preparación

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

Estos Estados de Situación Financiera reflejan fielmente la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y de Estados de Resultados, de Patrimonio Neto y de Flujos de Efectivo por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011.

2.2 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

Adicionalmente el Directorio de Sociedad Anónima Inmobiliaria Sport Francais ha tomado conocimiento de la información contenida en estos estados financieros y se declara responsable respecto de la veracidad de la información incorporada en el presente informe al 31 de diciembre de 2012 y 2011, que ha aplicado los principios y criterios incluidos en las NIIF, normas emitidas por la Junta Internacional de Normas Contables (IASB). Los presentes estados financieros fueron aprobados por el Directorio de la Sociedad en su sesión de fecha 27 de marzo de 2013.

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

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

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

Tal como lo requieren las NIIF, estas políticas contables han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 y son aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan en estos estados financieros.

Los estados financieros de la Sociedad por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011 han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), adoptadas para su utilización en Chile y requeridas por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS).

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

La preparación de los presentes estados financieros, conforme a las NIIF, exige el uso de ciertas estimaciones y criterios contables. También exige a la administración de la Sociedad que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables. En nota sobre “Responsabilidad de la información y estimaciones y criterios contables” se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las estimaciones son significativas para las cuentas reveladas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conversiones a pesos chilenos	2012	2011
	\$	\$
Unidad de Fomento	22.840,75	22.294,03

d. Efectivo y equivalentes al efectivo - Las inversiones consideradas como efectivo y equivalente a efectivo son todas aquellas que se generan de excedentes de caja que son utilizadas en el corto plazo. Valores negociables con un vencimiento máximo de 90 días.

En particular, el efectivo y equivalentes consideran los saldos en caja, bancos e instrumentos de renta variable.

e. Instrumentos de renta variable (Cuotas de fondos mutuos) - Las inversiones en cuotas de fondos mutuos se encuentran valorizadas al valor de rescate de la cuota a la fecha de cierre de los estados financieros.

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

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

El costo inicial de los elementos de propiedad, planta y equipos incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición del activo fijo.

Los costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contablemente.

Reparaciones y mantenciones a los activos fijos se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

j. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos - Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no se ha realizado la provisión de impuesto a la renta ya que se presentan pérdidas tributarias.

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

k. Dividendos - La Sociedad durante el año 2007 distribuyó dividendos en forma extraordinaria, dado la utilidad generada durante el año 2006 por la venta de una franja de terreno ubicada en Juan XXIII, al 31 de diciembre de 2012 aun hay dividendos por pagar por la suma de M\$98.481, los cuales se registran como otros pasivos no financieros. La política de dividendos de la Sociedad corresponde al mínimo legal y estatutario del 30% de las utilidades que arroje cada estado de situación financiera.

Dado que al cierre del ejercicio 2012 y 2011 la sociedad presenta pérdida, no procede en consecuencia la distribución de dividendos.

l. Reconocimiento de ingresos - La Sociedad no percibe ingresos.

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

Nuevos pronunciamientos contables:

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

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 12, <i>Impuestos diferidos - Recuperación del Activo Subyacente</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2012
NIIF 1 (Revisada), <i>Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – (i) Eliminación de Fechas Fijadas para Adoptadores por Primera Vez – (ii) Hiperinflación Severa</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2011.
NIIF 7, <i>Instrumentos Financieros: Revelaciones – Revelaciones – Transferencias de Activos Financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2011

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

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

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, <i>Instrumentos Financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2015
NIIF 10, <i>Estados Financieros Consolidado</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 11, <i>Acuerdos Conjuntos</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 12, <i>Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIC 27 (2011), <i>Estados Financieros Separados</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIC 28 (2011), <i>Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 13, <i>Mediciones de Valor Razonable</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013

Enmiendas a NIIFs	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1, <i>Presentación de Estados Financieros – Presentación de Componentes de Otros Resultados Integrales</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2012
NIC 19, <i>Beneficios a los empleados (2011)</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013

NIC 32, <i>Instrumentos Financieros: Presentación – Aclaración de requerimientos para el neteo de activos y pasivos financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
NIIF 7, <i>Instrumentos Financieros: Revelaciones – Modificaciones a revelaciones acerca de neteo de activos y pasivos financieros</i>	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 – Estados Financieros Consolidados, Acuerdos Conjuntos y Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades – Guías para la transición	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
<i>Entidades de Inversión</i> – Modificaciones a NIIF 10, Estados Financieros Consolidados; NIIF 12 Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades y NIC 27 Estados Financieros Separados	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014

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

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

3. GESTION DEL RIESGO FINANCIERO

- a. **Riesgo de tipo de cambio** - La Sociedad no posee activos ni pasivos de ninguna naturaleza asociados a monedas extranjeras al 31 de diciembre de 2012 y 2011.
- b. **Riesgo de tasa de interés** - La Sociedad no posee ningún tipo de obligaciones que estén asociadas a tasa de interés al 31 de diciembre de 2012 y 2011.
- c. **Riesgo de inflación** - La Sociedad no posee ningún tipo de obligaciones relacionadas con deudas denominadas en unidades de fomento al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

La Sociedad posee una deuda con su empresa relacionada Club de Golf Sport Francés la cual se actualiza año a año según contrato entre las partes, el monto de esta deuda al 31 de diciembre de 2012 y 2011 asciende a M\$2.934.902 y M\$2.924.972 que se clasifican en el Largo Plazo.

- d. **Riesgo de Crédito** - La Sociedad no posee cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2012.

La Sociedad no tiene riesgos financieros significativos.

4. RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACION, ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de la Sociedad, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios contables incluidos en las NIIF.

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

Las principales estimaciones se refieren básicamente a:

Vidas útiles estimadas

La valorización de las inversiones en propiedades, planta y equipos considera la realización de estimaciones para determinar las vidas útiles a utilizar para el cálculo de las depreciaciones de cada activo.

Estas estimaciones consideran factores de operación, tecnológicos y de usos alternativos de los activos como también el conocimiento del uso de los bienes.

5. EFECTIVOS Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

Efectivo y equivalentes al efectivo	Moneda	2012 M\$	2011 M\$
Disponible	\$	1.250	23.315
Fondos Mutuos	\$	<u>30.626</u>	<u>-</u>
Totales		<u>31.876</u>	<u>23.315</u>

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

6. TRANSACCIONES ENTRE PARTES RELACIONADAS

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

a. Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Nombre parte relacionada	RUT	Naturaleza de la relación	País origen	Detalle cuenta por pagar	Saldos		Tipo moneda reajuste	Plazos de transacción
					2012 M\$	2011 M\$		
Pasivo No Corriente								
Club de Golf Sport Francés	70.017.350-K	Parte Relacionada	Chile	Cta. Cte.	2.934.902	2.924.972	Pesos	Más de 3 años
Total pasivo no corriente					2.934.902	2.924.972		

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

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

Sociedad	RUT	Tipo de relación	Transacción	31.12.2012		31.12.2011	
				Monto M\$	Efecto en resultados cargo M\$	Monto M\$	Efecto en resultados cargo M\$
Club de Golf Sport Francés	70.017.350-K	Empresa Relacionada	Préstamo	18.136	-	24.559	-
			Reajustabilidad	61.424	61.424	111.495	111.495
			Depreciación	(69.631)	-	(69.770)	-

7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

	Propiedades, Planta y Equipos				Propiedades, Planta y Equipos	
	Bruto		Depreciación acumulada		neto	
	2012 M\$	2011 M\$	2012 M\$	2011 M\$	2012 M\$	2011 M\$
Terrenos	3.145.707	3.145.707	-	-	3.145.707	3.145.707
Edificios y Construcciones	4.529.431	4.529.431	1.509.376	1.436.734	3.020.055	3.092.697
Totales	<u>7.675.138</u>	<u>7.675.138</u>	<u>1.509.376</u>	<u>1.436.734</u>	<u>6.165.762</u>	<u>6.238.404</u>

a. Movimiento Propiedades, Planta y Equipos

2012	Terrenos Neto M\$	Edificios y Construcciones	Total Neto M\$
		Neto M\$	
Saldo Inicial	3.145.707	3.092.697	6.238.404
Adiciones	-	-	-
Depreciación	-	(72.642)	(72.642)
Saldo Final	<u>3.145.707</u>	<u>3.020.055</u>	<u>6.165.762</u>
2011	Terrenos Neto M\$	Edificios y Construcciones	Total Neto M\$
		Neto M\$	
Saldo Inicial	3.145.707	3.165.484	6.311.191
Adiciones	-	-	-
Depreciación	-	(72.787)	(72.787)
Saldo Final	<u>3.145.707</u>	<u>3.092.697</u>	<u>6.238.404</u>

- b. Seguros sobre activos fijos** – La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros para cubrir riesgos a los que están expuestos los elementos del activo fijo.
- c. Pérdida por deterioro del valor de los activos fijos** - Para el presente ejercicio, ningún elemento de propiedades, planta y equipo, ha presentado deterioro de su valor.
- d. Compromisos de adquisición de propiedades, planta y equipo** - Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad no tiene comprometido adquirir bienes.
- e. Costos por interés** – Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad no mantiene obras en construcción que hayan generado una capitalización de intereses en el rubro de

- propiedades, planta y equipo.
- f. **Costo de desmantelamiento, retiro o rehabilitación** – Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad no tiene la obligación contractual de retiro, desmantelamiento y rehabilitación por lo que no se han constituido provisiones por estos costos.
- g. **Restricciones de titularidad** – Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad no tiene restricción de titularidad ni garantías para el cumplimiento de obligaciones que afecten a los bienes de propiedades, planta y equipo.
- h. **Bienes temporalmente fuera de servicio** – La Sociedad al 31 de diciembre de 2012, no mantiene bienes de propiedades, planta y equipo significativos que se encuentren temporalmente fuera de servicio.

8. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

Detalle	2012	2011
	M\$	M\$
Dividendos por pagar (a)	98.481	99.551
Ingresos anticipados (b)	<u>19.834</u>	<u>11.320</u>
Total	<u><u>118.315</u></u>	<u><u>110.871</u></u>

- (a) La Sociedad presenta en esta cuenta dividendos por pagar los cuales fueron acordados durante el año 2007.
- (b) Corresponde a Derechos cancelados en forma anticipada por tener vista a la cancha de Golf y se están amortizando anualmente.

9. PATRIMONIO

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

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

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

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

Las cuentas del patrimonio al 31 de diciembre de 2012 y 2011 son las siguientes

Patrimonio neto	2012 M\$	2011 M\$
Capital emitido	328.841	328.841
Ganancias acumuladas	2.758.753	2.840.208
Otras reservas	<u>56.827</u>	<u>56.827</u>
Total Patrimonio Neto	<u>3.144.421</u>	<u>3.225.876</u>

10. GASTOS DE ADMINISTRACION

Los gastos de administración al 31 de diciembre de 2012 y 2011 son las siguientes:

Detalle	2012 M\$	2011 M\$
Patentes comerciales	(18.137)	(24.407)
Depreciación	(3.015)	(3.015)
Gastos generales	<u>(43)</u>	<u>(153)</u>
Total	<u>(21.195)</u>	<u>(27.575)</u>

11. OTRAS GANANCIAS

Las partidas incorporadas al 31 de diciembre de 2012 y 2011 son las siguientes:

Detalle	2012 M\$	2011 M\$
Amortización derechos de vista	535	535
Intereses fondos mutuos	<u>629</u>	<u>-</u>
Total	<u>1.164</u>	<u>535</u>

12. RESULTADO POR UNIDADES DE REAJUSTE

Las partidas incorporadas al 31 de diciembre de 2012 y 2011, son los siguientes

Detalle	2012 M\$	2011 M\$
Actualización cuenta por pagar a empresas relacionadas	<u>(61.424)</u>	<u>(111.495)</u>
Total	<u><u>(61.424)</u></u>	<u><u>(111.495)</u></u>

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

13. REMUNERACIONES

En los ejercicios finalizados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad no ha cancelado remuneraciones al Directorio.

14. CONTINGENCIA Y COMPROMISOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- f. **Gravámenes** – Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad no se encuentra expuesta a gravámenes que no se encuentren provisionados.
- g. **Contingencias** - Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad no se encuentra expuesta a contingencias que no se encuentren provisionadas.
- h. **Juicios** - Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad no tiene juicios o litigios pendientes en su contra por demandas relacionadas con el giro normal de sus operaciones o de otra índole.
- i. **Restricciones** - Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Sociedad no está afectada a restricciones de ningún tipo.
- j. **Sanciones** - Durante los ejercicios 2012 y 2011 la Sociedad no ha sido objeto de ningún tipo de sanción por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros.

15. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO PROFORMA, MÉTODO DIRECTO

La Superintendencia de Valores y Seguros a través de la Circular 2058 de fecha 3 de Febrero de 2012 estableció que a partir de los estados financieros al 31 de Marzo de 2013, todas las entidades inscritas en el Registro de Valores y en el Registro Especial de Entidades Informantes, con excepción de las Compañías de Seguros, deberán reportar el Estado de Flujos de Efectivo de las actividades de operación, mediante el método Directo y estableció que las sociedades que hasta la fecha han presentado el estado de flujos mediante el método indirecto, deberán presentar adicionalmente a la presentación de los estados financieros al 30 de Junio de 2012 y hasta la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2012, un estado de Flujos de efectivo usando el método directo, en la modalidad proforma, no comparativo. El mencionado estado de flujo ha sido preparado de acuerdo a la base proforma requerida por la mencionada Circular y considerando lo establecido en la NIC 7 incluida en las Normas Internacionales de Información Financiera.

SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA SPORT FRANCAIS

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

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

16. HECHOS RELEVANTES

Con fecha 15 de noviembre de 2012, la Sociedad acordó renovar el convenio de fecha 4 de abril de 1989 sobre el uso de terrenos, edificios e instalaciones de la sociedad, celebrado con el Club de Golf Sport Francés, renovación que se efectúa en los mismos términos y condiciones que da cuenta el actual convenio y por un nuevo período de 30 años, a contar del 4 de abril de 2019.

17. HECHOS POSTERIORES

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2013 y 27 de marzo de 2013, fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores que afecten significativamente a los mismos.

* * * * *