

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

Estados financieros intermedios

Correspondientes al período terminado al 30 de septiembre de 2012

## CONTENIDO

Estado intermedio de situación financiera clasificado  
Estado intermedio de resultados integrales por función  
Estado intermedio de flujos de efectivo – método indirecto  
Estado de cambios en el patrimonio neto  
Notas a los estados financieros intermedios

\$ - 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                                 | 8             |
| 3            | Estados de flujos de efectivo                              | 9             |
| 4            | Efectivo y equivalentes al efectivo                        | 10            |
| 5            | Estado de flujos de efectivo Pro- Forma                    | 10            |
| 6            | Inventarios  | 11            |
| 7            | Políticas contables, cambios en las estimaciones contables | 11            |
| 8            | Impuestos  | 11            |
| 9            | Propiedades, planta y equipos                              | 12            |
| 10           | Intangibles  | 13            |
| 11           | Cuentas comerciales y otras por pagar                      | 14            |
| 13           | Moneda nacional y extranjera y efecto                      | 15            |
| 13           | Beneficios a los empleados                                 | 16            |
| 14           | Partes relacionadas  | 16            |
| 15           | Deterioro de valor de los activos                          | 18            |
| 16           | Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes   | 18            |
| 17           | Medio ambiente   | 18            |
| 18           | Hechos ocurridos después de la fecha de balance            | 18            |

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

ESTADO INTERMEDIO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO

| <u>ACTIVOS</u>   | <u>Notas</u> | <u>30-09-2012</u> | <u>31-12-2011</u> | <u>30-09-2012</u> | <u>31-12-2011</u> |
|--|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|  |              | M\$               | M\$               | M\$               | M\$               |
| <u>PATRIMONIO Y PASIVOS</u>                                |              |                   |                   |                   |                   |
| <b>ACTIVOS CORRIENTES</b>                                  |              |                   |                   |                   |                   |
| Efectivo y equivalentes al efectivo                        | 4            | 252.207           | 419.573           |                   |                   |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes    | 14           | 668.825           | 699.703           | 480.032           | 619.872           |
| Inventarios  | 5            | 21.017            | 21.017            | -                 | 33                |
|  |              | <u>942.049</u>    | <u>1.140.293</u>  | <u>484.646</u>    | <u>633.568</u>    |
| Total activos corrientes                                   |              |                   |                   |                   |                   |
| <b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>                               |              |                   |                   |                   |                   |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes | 14           | 48.425            | 47.610            |                   |                   |
| Propiedades, planta y equipo                               | 9            | 461               | 792               | 513.260           | (30.851)          |
| Activos intangibles distintos de la plusvalía              | 10           | <u>1.154</u>      | <u>1.450</u>      | <u>21.211</u>     | <u>67.665</u>     |
| Total activos no corrientes                                |              | 50.040            | 49.852            | 503.620           | 550.074           |
| Total de activos   |              | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              | =====             | =====             | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | 503.620           | 550.074           |
|  |              |                   |                   | <u>992.089</u>    | <u>1.190.145</u>  |
|  |              |                   |                   | =====             | =====             |
|  |              |                   |                   | 503               |                   |

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

ESTADO INTERMEDIO DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCION

| Estado de resultados por función  | Notas | ACUMULADO       |                 | TRIMESTRE       |                 |
|---|-------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|   |       | 01-01-2012      | 01-01-2011      | 01-07-2012      | 01-07-2011      |
|   |       | 30-09-2012      | 30-09-2011      | 30-09-2012      | 30-09-2011      |
|   |       | M\$             | M\$             | M\$             | M\$             |
| Ingresos de actividades ordinarias  |       | -               | -               | -               | -               |
| Costo de ventas   |       | -               | -               | -               | -               |
| Ganancia bruta  |       | -               | -               | -               | -               |
| Otros gastos, por función   | 2     | (13.495)        | (14.591)        | (3.178)         | (5.591)         |
| Ingresos financieros  |       | 55.043          | 80.398          | 15.762          | 27.595          |
| Costos financieros  |       | (3.371)         | (45)            | (8)             | 38              |
| Resultado por unidades de reajuste  |       | <u>(5.942)</u>  | <u>26.845</u>   | <u>(1.415)</u>  | <u>4.321</u>    |
| Ganancia (pérdida), antes de impuesto   |       | 32.235          | 92.607          | 11.161          | 26.363          |
| Gasto por impuesto a las ganancias  | 7     | <u>(1.934)</u>  | <u>(8.907)</u>  | -               | <u>(3.000)</u>  |
| Ganancia procedente de operaciones continuadas                                      |       | 30.301          | 83.700          | 11.161          | 23.363          |
| Ganancia (pérdida) procedente de operaciones discontinuadas                         |       | -               | -               | -               | -               |
| Ganancia  |       | <u>30.301</u>   | <u>83.700</u>   | <u>11.161</u>   | <u>21.027</u>   |
| <b>GANANCIA (PERDIDA), ATRIBUIBLE A:</b>  |       |                 |                 |                 |                 |
| Ganancia (pérdida), atribuible a propietarios de la controladora                    |       | <u>30.301</u>   | <u>83.700</u>   | <u>11.161</u>   | <u>21.027</u>   |
| Ganancia (pérdida), atribuible a participaciones no controladoras                   |       | -               | -               | -               | -               |
| Ganancia (pérdida)  |       | <u>30.301</u>   | <u>83.700</u>   | <u>11.161</u>   | <u>21.027</u>   |
| <b>GANANCIA POR ACCION</b>  |       |                 |                 |                 |                 |
| Ganancia por acción básica  |       |                 |                 |                 |                 |
| Ganancias (pérdidas) por acción básica en operaciones continuadas                   |       | 0,233268        | 0,644353        | 0,085921        | 0,161873        |
| Ganancias (pérdidas) por acción básica en operaciones discontinuadas                |       | -               | -               | -               | -               |
| Ganancias (pérdidas) por acción básica  |       | <u>0,233268</u> | <u>0,644353</u> | <u>0,085921</u> | <u>0,161873</u> |
| Estado de otros estados integrales  |       |                 |                 |                 |                 |
| Ganancia (pérdida)  |       | 30.301          | 83.700          | 11.161          | 21.027          |
| Otros ingresos y gastos con cargo a abono en el patrimonio neto:                    |       |                 |                 |                 |                 |
| Ajustes por conversión  |       | -               | -               | -               | -               |
| Otros ingresos y gastos con cargo o abono en el patrimonio neto, total              |       | -               | -               | -               | -               |
| Resultado de ingresos y gastos integrales, total                                    |       | <u>30.301</u>   | <u>83.700</u>   | <u>11.161</u>   | <u>21.027</u>   |
| Resultado de ingresos y gastos integrales atribuibles a:                            |       |                 |                 |                 |                 |
| Resultado de ingresos y gastos integrales atribuible a los accionistas mayoritarios |       | 30.301          | 83.700          | 11.161          | 21.027          |
| Resultado de ingresos y gastos integrales atribuible a participaciones minoritarias |       | -               | -               | -               | -               |
| Resultado de ingresos y gastos integrales, total                                    |       | <u>30.301</u>   | <u>83.700</u>   | <u>11.161</u>   | <u>21.027</u>   |

Las Notas adjuntas N°s 1 a 18 forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

ESTADO INTERMEDIO DE FLUJOS DE EFECTIVO, METODO INDIRECTO

|   | <u>01-01-2012</u> | <u>01-01-2011</u> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <u>30-09-2012</u> | <u>30-09-2011</u> |
|   | M\$               | M\$               |
| FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN)   |                   |                   |
| ACTIVIDADES DE OPERACION  |                   |                   |
| Ganancia  | 30.301            | 83.700            |
| Ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas):   |                   |                   |
| Ajustes por gasto por impuestos a las ganancias   | (11.730)          | (8.154)           |
| Ajustes por disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación | (35.575)          | (45.859)          |
| Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas por pagar de origen comercial                              | (332)             | 948               |
| Ajustes por gastos de depreciación y amortización   | 628               | 523               |
| Ajustes por pérdidas (ganancias) de moneda extranjera no realizadas   | <u>(10.629)</u>   | <u>(26.865)</u>   |
| Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación   | <u>(27.337)</u>   | <u>4.293</u>      |
|   |                   |                   |
| FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN)   |                   |                   |
| ACTIVIDADES DE INVERSIÓN  |                   |                   |
| Préstamos a entidades relacionadas  | (23.269)          | (20.000)          |
| Cobros de préstamos a entidades relacionadas  | <u>99.535</u>     | <u>513.888</u>    |
| Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión  | <u>76.266</u>     | <u>493.888</u>    |
|   |                   |                   |
| FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN)   |                   |                   |
| ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN   |                   |                   |
| Dividendos pagados  | <u>(216.295)</u>  | <u>(492.598)</u>  |
| Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación  | <u>(216.295)</u>  | <u>(492.598)</u>  |
| (Disminución) incremento neto en el efectivo y equivalentes al efectivo                                       | (167.366)         | 5.583             |
| Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo                     | -                 | -                 |
| Efectivo y equivalente al efectivo a principio del período  | <u>419.573</u>    | <u>535.963</u>    |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período  | <u>252.207</u>    | <u>541.546</u>    |
|   | =====             | =====             |

Las Notas adjuntas N°s 1 a 18 forman parte integral de estos estados financieros intermedios.

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

| <u>Descripción</u>  | <u>Capital emitido</u><br>M\$ | <u>Otras reservas</u><br>M\$ | <u>Ganancias (pérdidas) acumuladas</u><br>M\$ | <u>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</u><br>M\$ | <u>Participaciones minoritarias</u><br>M\$ | <u>Patrimonio total</u><br>M\$ |
|---|-------------------------------|------------------------------|---|---|--|--------------------------------|
| Saldo inicial periodo actual 1 de enero de 2012             | 513.260                       | (30.851)                     | 67.665  | 550.074   | -  | 550.074                        |
| Incremento (disminución) por cambios en políticas contables | -                             | -                            | -   | -   | -  | -                              |
| Incremento (disminución) por correcciones de errores        | -                             | -                            | -   | -   | -  | -                              |
| Saldo inicial reexpresado                                   | <u>513.260</u>                | <u>(30.851)</u>              | <u>67.665</u>                                 | <u>550.074</u>  | <u>-</u>                                   | <u>550.074</u>                 |
| Cambios en patrimonio:                                      |                               |                              |   |   |  |                                |
| Resultado integral  |                               |                              |   |   |  |                                |
| Ganancia (pérdida)  | -                             | -                            | 30.301  | 30.301  | -  | 30.301                         |
| Resultado integral  | -                             | -                            | (76.755)                                      | (76.755)  | -  | (76.755)                       |
| Dividendos  | -                             | -                            | (46.454)                                      | (46.454)  | -  | (46.454)                       |
| Total de cambios en el patrimonio                           | -                             | -                            | (62.808)                                      | (62.808)  | -  | (62.808)                       |
| Saldo final periodo actual al 30 de septiembre de 2012      | 513.260                       | (30.851)                     | 21.211  | 503.620   | -  | 503.620                        |

| <u>Descripción</u>  | <u>Capital emitido</u><br>M\$ | <u>Otras reservas</u><br>M\$ | <u>Ganancias (pérdidas) acumuladas</u><br>M\$ | <u>Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora</u><br>M\$ | <u>Participaciones minoritarias</u><br>M\$ | <u>Patrimonio total</u><br>M\$ |
|---|-------------------------------|------------------------------|---|---|--|--------------------------------|
| Saldo inicial periodo anterior 1 de enero de 2011           | 513.260                       | (30.851)                     | 512.635                                       | 995.044   | -  | 995.044                        |
| Incremento (disminución) por cambios en políticas contables | -                             | -                            | -   | -   | -  | -                              |
| Incremento (disminución) por correcciones de errores        | -                             | -                            | -   | -   | -  | -                              |
| Saldo inicial reexpresado                                   | <u>513.260</u>                | <u>(30.851)</u>              | <u>512.635</u>                                | <u>995.044</u>  | <u>-</u>                                   | <u>995.044</u>                 |
| Cambios en patrimonio:                                      |                               |                              |   |   |  |                                |
| Resultado integral  |                               |                              |   |   |  |                                |
| Ganancia (pérdida)  | -                             | -                            | 83.700  | 83.700  | -  | 83.700                         |
| Resultado integral  | -                             | -                            | (537.745)                                     | (537.745)   | -  | (537.745)                      |
| Dividendos  | -                             | -                            | (454.045)                                     | (454.045)   | -  | (454.045)                      |
| Total de cambios en el patrimonio                           | -                             | -                            | (908.090)                                     | (908.090)   | -  | (908.090)                      |
| Saldo final periodo anterior al 30 de septiembre de 2011    | 513.260                       | (30.851)                     | 58.590  | 540.999   | -  | 540.999                        |

SOCIEDAD INMOBILIARIA BELLAVISTA S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS  
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2012 Y 2011

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 30 de junio de 2012, son:

- Estado Intermedio de Situación Financiera
- Estado Intermedio de Resultados Integrales por Función
- Estado Intermedio de Flujos de Efectivo - método indirecto
- Estado de Cambio en el Patrimonio Neto
- Notas a los Estados Financieros Intermedios

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

Del 1 de enero al 30 de septiembre de 2012 (comparados con el mismo período del año anterior).

### **Naturaleza de los estados financieros**

Estados financieros intermedios.

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

La emisión y publicación de los presentes estados financieros, correspondientes al período terminado al 30 de septiembre de 2012, fue aprobada por el Directorio en Sesión Extraordinaria N° 85 con fecha 5 de noviembre 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 nacional, fijando los precios de transferencia en pesos chilenos, estando los costos asociados también expresados en la misma moneda.
- Al 30 de septiembre 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

### **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 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 30 de septiembre de 2012 y 2011, es de M\$ 503.620 y M\$ 540.999, respectivamente.

#### **Políticas contables**

Los presentes estados financieros intermedios al 30 de septiembre de 2012, fueron preparados de acuerdo a las políticas contables diseñadas en función a las NIIF vigentes y aplicadas de manera uniforme a los periodos que se presentan en estos estados financieros individuales intermedios.

## Resumen de las principales políticas contables

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

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 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 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 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 revisan 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 valorizados al valor de aporte.

Los valores así determinados no exceden los valores probables de realización, ya que al final del periodo 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

- Las siguientes normas, interpretaciones y enmiendas son obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2012:

| Enmiendas y mejoras   | Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de |
|---|---|
| NIC 12 "Impuesto a las Ganancias"   | 01/01/2012  |
| IFRS 1 "Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera" | 01/07/2011  |
| IFRS 7 "Instrumentos Financieros: Revelaciones"   | 01/07/2011  |

La adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tienen un impacto significativo en los estados financieros de la Sociedad.

- Las nuevas normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, no vigentes para el ejercicio 2012, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada de las mismas, son las siguientes.

| Normas e interpretaciones  | Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de |
|--|---|
| NIC 19 Revisada "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  |

| Enmiendas y mejoras   | Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de |
|---|---|
| NIC 1 "Presentación de Estados Financieros"   | 01/07/2012  |
| NIIF 7 "Instrumentos Financieros: Información a Revelar"                                  | 01/01/2013  |
| NIC 32 "Instrumentos Financieros: Presentación"   | 01/01/2014  |
| NIIF 1 "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera" | 01/01/2013  |

## Enmiendas y mejoras

Obligatoria para  
ejercicios iniciados a  
partir de  
01/01/2013

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera  
Emitidas en mayo 2012.

IFRS 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”

NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” NIC 16 “Propiedad, Planta y Equipos”

NIC 32 “Presentación de Instrumentos Financieros”

NIC 34 “Información Financiera Intermedia”

NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 11 “Acuerdos Conjuntos” y

NIIF 12 “Revelaciones de participaciones en otras entidades”.

La administración de la 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.

|  | 30-09-2012   | 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><br><b>No existen restricciones financieras que la Sociedad deba cumplir.</b> |  |            |
|  | 30-09-2012   | 31-12-2011 |
| 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 27 de abril de 2012, se acordó repartir como dividendo definitivo el 100% de las utilidades líquidas del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011. Dicho dividendo asciende a \$ 0,7442 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 30 de septiembre de 2012, el que asciende a M\$ 486.026, monto que se presenta bajo el rubro Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar detalladas en Nota 11.

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Detalle de Dividendos Pagados, Acciones Ordinarias  | Dividendo definitivo          |
| Descripción de Dividendo Pagado, Acciones Ordinarias  | Dividendo definitivo N° 6     |
| Descripción de clase de acciones para las cuales existe dividendo pagado, acciones ordinarias | Acciones ordinarias sin serie |
| Fecha del dividendo pagado, acciones ordinarias   | 25-05-2012                    |
| Importe de dividendo, acciones ordinarias   | M\$ 96.665                    |
| Número de acciones sobre las que se paga dividendo, acciones ordinarias                       | 129.897.804                   |
| Dividendo por acción, acciones ordinarias   | M\$ 0,7442                    |

### 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.

#### c) Otros del estado de resultados por función

A continuación se presentan los saldos de Otros gastos por función, al 30 de junio de 2012 y 2011:

| Ítem                           | Saldos al         |                   |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                | 30-09-2012<br>M\$ | 30-09-2011<br>M\$ |
| Asesorías a la administración  | 9.000             | 9.000             |
| Otros servicios a la operación | 4.495             | 5.591             |
| <b>Totales</b>                 | <b>13.495</b>     | <b>14.591</b>     |

#### d) Ingresos financieros

A continuación se presentan los saldos de ingresos financieros, al 30 de septiembre de 2012 y 2011:

| Ítem                                      | Saldos al         |                   |
|---|-------------------|-------------------|
|   | 30-09-2012<br>M\$ | 30-09-2011<br>M\$ |
| Ingreso financiero entidades relacionadas | 40.249            | 52.734            |
| Fondos mutuos                             | 14.794            | 27.664            |
| <b>Totales</b>                            | <b>55.043</b>     | <b>80.398</b>     |

### NOTA 3 - ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. al cierre del estado de situación financiera al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

| Efectivo y equivalentes al efectivo      | Saldos al         |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | 30-09-2012<br>M\$ | 31-12-2011<br>M\$ |
| Cuenta corriente                         | -                 | 11.140            |
| Valores negociables de fácil liquidación | 252.207           | 408.433           |
| <b>Total</b>                             | <b>252.207</b>    | <b>419.573</b>    |

Los valores negociables de fácil liquidación, corresponden a cuotas de fondos mutuos a menos de 90 días. El detalle de estas inversiones se presenta a continuación:

| 30 de septiembre 2012 |              |                       |              | 31 de diciembre 2011 |                       |              |
|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|----------------------|-----------------------|--------------|
|                       | Nº cuotas    | Valor<br>cuotas<br>\$ | Total<br>M\$ | Nº cuotas            | Valor<br>cuotas<br>\$ | Total<br>M\$ |
| Corpbanca             | 151.811,5918 | 1.661,3174            | 252.207      | 256.276,0517         | 1.593,7203            | 408.433      |

## NOTA 5 – ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO PRO - FORMA

Conforme a lo requerido por la Circular N° 2058 de la Superintendencia de Valores y Seguros, a continuación se presenta el Estado de Flujos de Efectivo al 30 de septiembre de 2012, bajo el Método Directo, en modalidad Pro-Forma. A contar de los estados financieros del 31 de marzo de 2013, la Sociedad presentará su Estado de Flujos de Efectivo utilizando éste método.

|   | 01-01-2012        |
|---|-------------------|
|   | <u>30-09-2012</u> |
|   | M\$               |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE OPERACION</b>  |                   |
| Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios   | (13.200)          |
| Interés pagados   | (3.371)           |
| Interés recibidos   | 19.468            |
| Impuesto a las ganancias pagados (reembolso)  | <u>(13.664)</u>   |
| Flujos de efectivo netos utilizados en la operación   | (10.767)          |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>   |                   |
| Préstamos a entidades relacionadas  | (23.269)          |
| Cobros a entidades relacionadas   | <u>99.535</u>     |
| Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de inversión  | 76.266            |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO NETOS UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>   |                   |
| Dividendos pagados  | <u>(232.865)</u>  |
| Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de financiación  | <u>(232.865)</u>  |
| Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo antes del efecto en los cambios en la tasa de cambio | (167.366)         |
| Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y efectivo equivalente                                     | -                 |
| Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivos   | (167.366)         |
| Efectivo y equivalente al efectivo a principio del ejercicio  | <u>419.573</u>    |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al final de ejercicio   | 252.207           |
|   | =====             |

## 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         |                   |
|----------------|-------------------|-------------------|
|                | 30-09-2012<br>M\$ | 31-12-2011<br>M\$ |
| Terrenos       | 10.442            | 10.442            |
| Construcciones | 10.575            | 10.575            |
| <b>Total</b>   | <b>21.017</b>     | <b>21.017</b>     |

## NOTA 7 - POLÍTICAS CONTABLES, CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES

Los presentes estados financieros de Sociedad Inmobiliaria Bellavista S.A. al 30 de septiembre de 2012 se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

La Sociedad ha adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del 1 de enero de 2010, por lo cual, la fecha de transición a estas normas es el 1 de enero de 2009.

## NOTA 8 – IMPUESTO A LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDOS

## 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 (incluidas en 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.

## 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.

| Pasivos por impuestos diferidos               | 30-09-2012<br>M\$ | 31-12-2011<br>M\$ |
|---|-------------------|-------------------|
| Diferencias por valorización de intangible    | 288               | 286               |
| Diferencias por valorización de fondos mutuos | 3.535             | 6.217             |
| <b>Total pasivos por impuestos diferidos</b>  | <b>3.823</b>      | <b>6.503</b>      |

## 8.3 Gasto por impuesto a las ganancias

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

|                            | Acumulado al<br>30 septiembre<br>2012<br>M\$ | Acumulado al<br>30 septiembre<br>2011<br>M\$ | Trimestre julio-<br>sept. 2012<br>M\$ | Trimestre julio-<br>sept. 2011<br>M\$ |
|----------------------------|--|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Gasto tributario corriente | (4.614)                                      | (11.016)                                     | -                                     | (3.000)                               |
| Efecto impuestos diferidos | 2.680  | 2.109  | -                                     | -                                     |
| <b>Total</b>               | <b>(1.934)</b>                               | <b>(8.907)</b>                               | <b>-</b>                              | <b>(3.000)</b>                        |

## 8.4 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:

|   | <b>Acumulado al<br/>30 sept. de 2012<br/>M\$</b> | <b>Acumulado al<br/>30 sept. de 2011<br/>M\$</b> | <b>Trimestre<br/>julio-sept. 2012<br/>M\$</b> | <b>Trimestre<br/>julio-sept. 2011<br/>M\$</b> |
|---|--|--|---|---|
| Gasto por impuestos utilizando tasa legal | (3.899)  | (16.249)   | -   | (3.000)                                       |
| Efecto impositivo por cambio de tasas     | 566  | -  | -   | -   |
| Efecto impositivo por gastos deducibles   | 1.416  | 3.905  | -   | -   |
| Otros                                     | (17)   | 3.437  | -   | -   |
| <b>Total</b>                              | <b>(1.934)</b>                                   | <b>(8.907)</b>                                   | <b>-</b>                                      | <b>(3.000)</b>                                |

## NOTA 9 - 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 30 de septiembre de 2012 es de M\$ 331 (M\$ 227 al 30 de septiembre de 2011).

## 9.1 Propiedades, plantas y equipos

La composición del rubro corresponde al siguiente detalle:

| <b>Item</b>                   | <b><u>30-09-2012</u><br/>M\$</b> | <b><u>31-12-2011</u><br/>M\$</b> |
|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 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 | (1.398)                          | (1.060)                          |
| <b>Total activo fijo neto</b> | <b>461</b>                       | <b>792</b>                       |

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

En los siguientes cuadros se presenta el movimiento de Propiedades, planta y equipo al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011:

| <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        | (331)                        | (331)        |
| Total cambios                 | (331)                        | (331)        |
| Saldo final 30-09-2012        | 461                          | 461          |

### 9.3 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 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 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 10 – INTANGIBLES

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>30-09-2012</b> | <b>31-12-2011</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Activos Intangibles Neto</b>                                      | <b>M\$</b>        | <b>M\$</b>        |
| Total Activos Intangibles  | 1.154             | 1.450             |
| Software   | 1.154             | 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                   | (824)             | (528)             |
| Software   |                   |                   |
| Amortización Acumulada y Deterioro del Valor, Activos Identificables | (824)             | (528)             |
| Software   | (824)             | (528)             |

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

|   | <b>30-09-2012</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  | (296)             | (396)             |
| Pérdida por deterioro reconocida en el estado de resultados | -                 | -                 |
| Cambios, Total  | (296)             | (396)             |
| <b>Saldo Final</b>  | <b>1.154</b>      | <b>1.450</b>      |

## NOTA 11 – CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Los conceptos que componen este rubro son los siguientes:

|   | <u>30/09/2012</u> | <u>31/12/2011</u> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | M\$               | M\$               |
| Proveedores   | 1.599             | 1.900             |
| Dividendos por pagar  | 478.433           | 617.972           |
|   | <u>          </u> | <u>          </u> |
| Total ajustes al gasto por impuestos utilizando la tasa legal | 480.032           | 619.872           |
|   | =====             | =====             |

## NOTA 12 – MONEDA NACIONAL Y EXTRANJERA Y EFECTO

## Moneda nacional y extranjera

Al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, los activos y pasivos por tipo de moneda son los siguientes:

| Activos moneda nacional y extranjera                            | 30/09/2012<br>M\$ | 31/12/2011<br>M\$ |
|---|-------------------|-------------------|
| Activos Líquidos  | 252.207           | 419.573           |
| <b>\$ no reajustables</b>                                       | <b>252.207</b>    | <b>419.573</b>    |
| U.F   | -                 | -                 |
| Efectivo y Equivalentes al efectivo                             | 252.207           | 419.573           |
| \$ no reajustables  | 252.207           | 419.573           |
| <b>Cuentas por cobrar de corto y largo plazo (Presentación)</b> |                   |                   |
| <b>Cuentas por cobrar de corto y largo plazo (Presentación)</b> | <b>739.882</b>    | <b>770.572</b>    |
| <b>\$ no reajustables</b>                                       | <b>22.632</b>     | <b>23.259</b>     |
| <b>U.F</b>  | <b>717.250</b>    | <b>747.313</b>    |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corrientes          | 668.825           | 699.703           |
| \$ no reajustables  |                   |                   |
| U.F   | 668.825           | 699.703           |
| Cuentas por cobrar a entidades relacionadas no corrientes       | 48.425            | 47.610            |
| U.F   | 48.425            | 47.610            |
| Resto activo (Presentación)                                     | 22.632            | 23.259            |
| \$ no reajustables  | 22.632            | 23.259            |
| <b>Total activos</b>  |                   |                   |
| <b>Total activos (Presentación)</b>                             | <b>992.089</b>    | <b>1.190.145</b>  |
| <b>\$ no reajustables</b>                                       | <b>274.839</b>    | <b>419.573</b>    |
| <b>U.F</b>  | <b>717.250</b>    | <b>770.572</b>    |

|                                  | 30-09-2012     |                     | 31-12-2011     |                     |
|----------------------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|
|                                  | Hasta 90 días  | De 91 días a un año | Hasta 90 días  | De 91 días a un año |
|                                  | M\$            | M\$                 | M\$            | M\$                 |
| <b>Pasivos corrientes</b>        |                |                     |                |                     |
| <b>Pasivos corrientes, Total</b> | <b>480.032</b> | <b>4.614</b>        | <b>619.905</b> | <b>13.663</b>       |
| <b>Dólares</b>                   | -              | -                   | -              | -                   |
| <b>Euros</b>                     | -              | -                   | -              | -                   |
| <b>Otras monedas</b>             | -              | -                   | -              | -                   |
| <b>\$ no reajustables</b>        | <b>480.032</b> | <b>4.614</b>        | <b>619.905</b> | <b>13.663</b>       |
| <b>U.F</b>                       | -              | -                   | -              | -                   |
| Otros pasivos corrientes         | 480.032        | 4.614               | 619.905        | 13.663              |
| <b>Dólares</b>                   | -              | -                   | -              | -                   |
| <b>Euros</b>                     | -              | -                   | -              | -                   |
| <b>Otras monedas</b>             | -              | -                   | -              | -                   |
| <b>\$ no reajustables</b>        | <b>480.032</b> | <b>4.614</b>        | <b>619.905</b> | <b>13.663</b>       |
| <b>U.F</b>                       | -              | -                   | -              | -                   |

|                                     | 30-09-2012           |               | 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>3.823</b>         | -             | <b>6.503</b>         | -             |
| Dólares                             | -                    | -             | -                    | -             |
| Euros                               | -                    | -             | -                    | -             |
| Otras monedas                       | -                    | -             | -                    | -             |
| <b>\$ no reajustables</b>           | <b>3.823</b>         | -             | <b>6.503</b>         | -             |
| U.F                                 | -                    | -             | -                    | -             |
| Otros pasivos no corrientes         | 3.823                | -             | 6.503                | -             |
| Dólares                             | -                    | -             | -                    | -             |
| Euros                               | -                    | -             | -                    | -             |
| Otras monedas                       | -                    | -             | -                    | -             |
| <b>\$ no reajustables</b>           | <b>3.823</b>         | -             | <b>6.503</b>         | -             |
| U.F                                 | -                    | -             | -                    | -             |

#### NOTA 13 – 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 los presentes estados financieros.

#### NOTA 14- PARTES RELACIONADAS

##### 14.1 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 2012, 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 2013.

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

##### 14.2 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.

##### 14.3 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.

##### 14.4 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.

## 14.5 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   |                |
|              |  |                               |                         |                             |        | 30/09/2012 M\$ | 31/12/2011 M\$ | 30/09/2012 M\$ | 31/12/2011 M\$ |
| 81.494.400-K | Lotería de Concepción  | Préstamo                      | Menos de 1 año          | Repartición del controlador | UF     | 619.365        | 667.539        | -              | -              |
| 95.276.000-9 | Sociedad Recreativa y Deportiva Universidad de Concepción S.A. | Préstamo                      | Más de 1 año            | Accionistas comunes         | UF     | 49.460         | 32.164         | 48.425         | 47.610         |
|              | TOTAL  |                               |                         |                             |        | 668.825        | 699.703        | 48.425         | 47.610         |

## 14.6 Transacciones entre partes relacionadas

| Rut          | Sociedad   | Descripción de la transacción | Naturaleza de la relación   | Moneda | Efecto en resultado |                |                |                |
|--------------|--|-------------------------------|-----------------------------|--------|---------------------|----------------|----------------|----------------|
|              |  |                               |                             |        | 30/09/2012 M\$      | 30/09/2011 M\$ | 30/09/2012 M\$ | 30/09/2011 M\$ |
| 81.494.400-K | Lotería de Concepción  | Recaudación de préstamos      | Repartición del controlador | UF     | 92.900              | 512.634        | -              | -              |
|              |  | Intereses devengados          |                             | UF     | 38.667              | 51.303         | 38.667         | 51.303         |
|              |  | Intereses cobrados            |                             | UF     | 3.765               | 5.923          | -              | -              |
| 71.436.500-2 | Corporación Recreativa y deportiva Bellavista S.A.             | Servicios administrativos     | Administración común        | \$     | 9.000               | 9.000          | (9.000)        | (9.000)        |
| 76.782.110-7 | Inversiones Bellavista Ltda.                                   | Pago de dividendos            | Matriz                      | \$     | 65.613              | 347.943        | -              | -              |
|              |  | Préstamos otorgados           |                             | UF     | 23.269              | 20.000         | -              | -              |
| 95.276.000-9 | Sociedad Recreativa y Deportiva Universidad de Concepción S.A. | Recaudación de préstamos      | Accionistas comunes         | UF     | 6.634               | -              | -              | -              |
|              |  | Intereses devengados          |                             | \$     | 1.582               | 1.431          | 1.582          | 1.431          |
| 76.018.824-7 | Empresa Periodística Diario de Concepción S.A.                 | Servicios Publicitarios       | Coligada del controlador    | \$     | 407                 | 569            | (407)          | (569)          |

NOTA 15 – 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 16 - 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 17 - MEDIO AMBIENTE

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

NOTA 18 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DE LA FECHA DE BALANCE

La emisión y publicación de los presentes estados financieros correspondientes al período terminado al 30 de septiembre de 2012, fue aprobada por el Directorio en Sesión Ordinaria N° 85 del 5 de noviembre de 2012.

Con posterioridad al 30 de septiembre 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