



**Inmobiliaria Club Concepción S.A.**

Estados Financieros al 30 de septiembre de 2012 y  
31 de Diciembre de 2011

# Contenido

**Estados Intermedios de Situación Financiera Clasificados**

**Estados Intermedios de Resultados por Función**

**Estados Intermedios de Resultados Integrales**

**Estados Intermedio de Flujo de Efectivo, Método Directo**

**Estados Intermedios de Cambios en el Patrimonio**

**Notas a los Estados Financieros.**

**MS Miles de pesos Chilenos**

**UF Unidad de Fomento**

## ESTADO INTERMEDIO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO

<b>ACTIVOS</b>	<b>Nota</b>	<b>30.09.2012 M\$</b>	<b>31.12.2011 M\$</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Ctas por cobrar a Ent Relacionadas	4	82.068	89.933
<b>ACTIVOS CORRIENTES TOTALES</b>		<b>82.068</b>	<b>89.933</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedades de Inversión	5	463.583	463.583
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES</b>		<b>463.583</b>	<b>463.583</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>545.651</b>	<b>553.516</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Otros pasivos no Financieros	7	82.068	89.933
<b>PASIVOS CORRIENTES TOTALES</b>		<b>82.068</b>	<b>89.933</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital emitido		112.153	112.153
Ganancias (Pérdidas ) acumuladas		2.630	2.630
Otras reservas	8	348.800	348.800
<b>PATRIMONIO TOTAL</b>		<b>463.583</b>	<b>463.583</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS</b>		<b>545.651</b>	<b>553.516</b>

**ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS POR FUNCION**

	<b>01.01.2012</b> <b>30.09.2012</b> <b>M\$</b>	<b>01.01.2011</b> <b>30.09.2011</b> <b>M\$</b>	<b>01.07.2012</b> <b>30.09.2012</b> <b>M\$</b>	<b>01.07.2011</b> <b>30.09.2011</b> <b>M\$</b>
GANANCIA (PÉRDIDA)				
Ingresos de actividades ordinarias	9 44.391	49.039	15.238	15.093
Costo de Ventas	9 -44.391	-49.039	-15.238	-15.093
<b>GANANCIA BRUTA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Gastos de administración				
Resultados por unidad de reajuste				
<b>GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>GANANCIA (PERDIDA )</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**ESTADOS INTERMEDIOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

	<b>01.01.2012</b> <b>30.09.2012</b> <b>M\$</b>	<b>01.01.2011</b> <b>30.09.2011</b> <b>M\$</b>	<b>01.07.2012</b> <b>30.09.2012</b> <b>M\$</b>	<b>01.07.2011</b> <b>30.09.2011</b> <b>M\$</b>
<b>GANANCIA (PERDIDA) DEL PERIODO</b>	0	0	0	0
<b>Componentes de otro resultado integral antes de impuestos</b>				
Otros componentes de otro resultado integral antes de impuestos				
<b>Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral</b>				
Suma de impuestos a las ganancias relacionados con componentes de otro resultado integral				
<b>Otro resultado integral</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## ESTADOS INTERMEDIOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

	Cambios en Capital Emitido <b>M\$</b>	Otras Reservas Varias <b>M\$</b>	Ganancias (pérdidas) acumuladas <b>M\$</b>	Cambios en Patrimonio Neto Total <b>M\$</b>
Saldo inicial al 01.01.2012	112.153	348.800	2.630	463.583
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)				
Otros resultado integral				
Resultado integral				
Saldo Final al 30.09.2012	112.153	348.800	2.630	463.583

	Cambios en Capital Emitido <b>M\$</b>	Otras Reservas Varias <b>M\$</b>	Ganancias (pérdidas) acumuladas <b>M\$</b>	Cambios en Patrimonio Neto Total <b>M\$</b>
Saldo inicial al 01.01.2011	112.153	348.800	2.630	463.583
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)				
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios				
Resultado integral				
Saldo Final al 30.09.2011	112.153	348.800	2.630	463.583

<b>ESTADOS INTERMEDIOS DE FLUJOS DE EFECTIVOS</b>	<b>30.09.2012</b>	<b>30.09.2011</b>
	<b>M\$</b>	<b>M\$</b>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas y prestación de servicios	44.391	49.039
Clases de pagos		
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-33.198	-38.378
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	11.193	10.661
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		
Compra de propiedades planta y equipos	-11.193	-10.661
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	-11.193	-10.661
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	0	0
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	0	0

## INMOBILIARIA CLUB CONCEPCIÓN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
Al 30 de septiembre de 2012 y 31 de Diciembre de 2011

## NOTA 1 - INFORMACIÓN SOBRE LA ENTIDAD.

Inmobiliaria Club Concepción S.A., se constituyó según escritura pública de fecha 18 de diciembre de 1963 y tiene como objeto social poseer, adquirir y comprar toda clase de bienes raíces y muebles, ejecutar en sus inmuebles las construcciones, mejoras y transformaciones que el Directorio estime conveniente, dar en arrendamiento bienes muebles e inmuebles y explotar, por cuenta propia o ajena los bienes que tome o adquiera en arrendamiento.

La Sociedad Inmobiliaria Club Concepción S.A. se encuentra inscrita en el Registro de Valores con el N° 328 y se encuentra bajo la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros, dado su carácter de sociedad anónima abierta.

Sociedad Inmobiliaria Club Concepción S.A. tiene su domicilio legal en Calle Libertador Bernardo O'Higgins N° 544, Concepción, Chile y su identificación tributaria es RUT 92.287.000-4.

La entidad controladora es Corporación Club Concepción, poseedora de 550 acciones, equivalentes al 18,65%, esta es una entidad sin fines de lucro que tiene como objeto social el que sus miembros cultiven sus relaciones sociales, culturales, solaz y sus negocios, se financian por medio de cuotas sociales y sus asociados tienen acciones de la Sociedad Inmobiliaria Club Concepción S.A.

La organización administrativa considera la actuación de un Gerente, un Contador y una secretaria, bajo la dirección del Directorio.

## NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES APLICADAS

## a) Bases de presentación

Los presentes estados financieros de la Inmobiliaria Club Concepción S.A. corresponden al período terminado al 30 de septiembre de 2011 y han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB) las que han sido adoptadas en Chile bajo denominación: Normas de Información Financiera de Chile (NIFCH) e interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información (IFRIC), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

## b) Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, los siguientes pronunciamientos contables habían sido emitidos por el IASB (organismo emisor de las normas internacionales) pero no eran de aplicación obligatoria:

<u>Normas y enmiendas</u>	<u>Fecha de aplicación</u>
IFRS 1 Adopción por primera vez	01 de enero de 2011
IFRS 7 Instrumentos financieros. Revelaciones	01 de enero de 2011
IFRS 9 Instrumentos financieros	01 de enero de 2013
IFRS 10 Estados financieros consolidados	01 de enero de 2013
IFRS 11 Acuerdos conjuntos	01 de enero de 2013
IFRS 12 Información a revelar sobre participaciones en otras Entidades	01 de enero de 2013
IFRS 13 Medición de valor razonable	01 de enero de 2013
IAS 1 Presentación de Estados Financieros	01 de enero de 2011
IAS 1 Presentación de Estados Financieros	01 de julio de 2012
IAS 12 Impuesto a las ganancias	01 de enero de 2013
IAS 19 Beneficios a empleados	01 de enero de 2013
IAS 24 Revelaciones Partes Relacionadas	01 de enero de 2011
IAS 27 Estados financieros separados	01 de enero de 2013
IAS 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	01 de enero de 2013
IAS 32 Instrumentos financieros: Clasificación de derechos de emisión	01 de enero de 2011
IAS 34 Información financiera intermedia	01 de enero de 2011
CINIIF 13 Programa de fidelización de clientes	01 de enero de 2011
CINIIF 14 Pagos anticipados de la obligación de mantener un nivel mínimo de financiación	01 de enero de 2011

La Administración de la Sociedad estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones, antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los Estados Financieros de Inmobiliaria Club Concepción S.A. en el período de su aplicación inicial.

## c) Moneda de presentación y moneda funcional.

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Sociedad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). Los estados financieros de Inmobiliaria Club Concepción S.A. se presentan en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación de los estados financieros aplicables a la naturaleza de las operaciones de la Sociedad.

d) Información financiera por segmentos operativos

La compañía reconoce ingresos sólo de la posesión del inmueble, por lo que tiene un solo segmento sobre el cual debe informar. La totalidad de los ingresos provienen del Usufructo celebrado con Corporación Club Concepción y obviamente se producen localmente, específicamente en la ciudad de Concepción, donde se emplaza el inmueble.

e) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se contabilizan a costo histórico. Su depreciación se calcula usando el método lineal. Las vidas útiles y los valores residuales se han determinado utilizando criterios técnicos.

La vida útil asignada originalmente a las propiedades de inversión consideraba un total de 70 años (840 meses), a la fecha del balance de apertura conforme a Normas Internacionales de Información Financiera, la vida útil de las propiedades de inversión es de 263 meses, situación evaluada por la Administración considerando razonable dicha asignación, dada la antigüedad de la propiedad, al 30 de septiembre de 2012 la vida útil restante es de 231 meses.

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

f) Deterioro de los activos no financieros

La propiedad de inversión al corresponder a un activo sujeto a amortización se somete a pruebas de deterioro cuando ocurren acontecimientos o cambios económicos que indiquen que su valor pueda no ser recuperable. Cuando el valor libro del activo excede su valor recuperable, se reconoce una pérdida por desvalorización en el estado de resultados.

El valor recuperable de un activo se define como el mayor valor entre el precio de venta neto y su valor en uso. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre. El valor en uso es el valor presente de los flujos futuros estimados a ser generados del uso continuo de un activo y de su disposición al final de su vida útil. El valor presente se determina utilizando una tasa de descuento que refleja el valor actual de dichos flujos y los riesgos específicos del activo.

g) Activos financieros (deudores comerciales, otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a entidades relacionadas)

Se registran a su costo amortizado, correspondiendo éste al valor de mercado inicial, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados calculados por el método de la tasa de interés efectiva.

h) Efectivo y efectivo equivalente

La sociedad ha considerado como efectivo y efectivo equivalente el efectivo disponible, depósitos a plazo y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos de tres meses o menos.

## i) Ganancia o pérdida por acción

La ganancia o beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto del período atribuido a la sociedad con el número medio ponderado de acciones emitidas y pagadas.

La Sociedad no ha realizado ningún tipo de operación de potencial efecto dilutivo que suponga una ganancia por acción diluido diferente del beneficio básico por acción.

## j) Capital emitido

El capital social está constituido por acciones de serie única, conformada según el siguiente detalle:

Serie	Nº Acciones Suscritas	Nº Acciones Pagadas	Nº Acciones con Derecho a voto	Capital Suscrito M\$	Capital Pagado M\$
	3.000	3.000	3.000	112.153	112.153

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

## k) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a las ganancias comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido.

El gasto por impuesto a las ganancias se reconoce en el estado de resultados y en el patrimonio cuando se trata de partidas que directamente se registran en el patrimonio.

El impuesto a la renta corriente ha sido determinado sobre la base de las disposiciones legales vigentes, usando tasas impositivas aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha del balance y cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con los años anteriores.

Los impuestos diferidos se obtienen a partir del análisis de las diferencias temporales que surgen por diferencias entre los valores tributarios y contables de los activos y pasivos. Los activos por impuestos diferidos con reconocidos cuando es probable que existan rentas gravables futuras suficientes para que el activo diferido se pueda aplicar.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos no se descuentan a su valor actual y se clasifican como no corriente.

## l) Provisiones

Las provisiones son reconocidas por la sociedad cuando se tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un evento pasado, es probable que sea necesario desembolsar recursos para cancelar una obligación y se puede hacer una estimación confiable del monto de la obligación.

## m) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Sociedad y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el efectivo o financiamiento derivado de ello.

Los ingresos de la sociedad provienen del Contrato de Usufructo celebrado en Corporación Club Concepción.

## NOTA 3 - CAMBIOS CONTABLES

Durante los períodos contables cubiertos por los presentes estados financieros, los principios contables han sido aplicados consistentemente y no han existido cambios en las estimaciones utilizadas.

## NOTA 4 - CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS

Los saldos por cobrar y pagar con entidades relacionadas al 30 de septiembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011, se resumen a continuación:

**Cuentas por cobrar a entidades relacionadas corriente**

<u>Nombre</u>	<u>Rut</u>	<u>País</u> <u>Origen</u>	<u>Naturaleza</u> <u>de</u> <u>la relación</u>	<u>Origen de la</u> <u>Transacción</u>	<u>Moneda</u>	<u>Plazo</u>	<u>Activo</u>	
							<u>30.09.2012</u> <u>M\$</u>	<u>31.12.2011</u> <u>M\$</u>
Corporación				Cuenta Corriente				
Club Concepción	70.341.300-5	Chile	Coligante	Mercantil	\$	180 días	82.068	89.933
							<u>82.068</u>	<u>89.933</u>

Como consecuencia del terremoto del 27 de febrero de 2010 el Edificio sufrió ciertos daños que estaban contemplados en las coberturas de seguros, estableciéndose la indemnización para las reparaciones del edificio en M\$ 166.429. El Directorio acordó que para un proceso más expedito de las reparaciones se traspasaran estos valores a la Corporación Club Concepción para que administre dichos recursos habida consideración del conocimiento que tiene de las instalaciones y del edificio contando para ello con el personal idóneo al respecto. Dicho traspaso de los recursos se realizó bajo la modalidad de un Contrato de Cuenta Corriente Mercantil de Administración conforme a las normas de los Arts. 602 y siguientes del Código de Comercio y amparado, dicho contrato, en el Convenio de Usufructo vigente entre la sociedad y la Corporación Club Concepción, acuerdo que tiene vigencia a contar del 30 de abril de 2010.

**Efectos en resultados**

<u>Nombre</u>	<u>Rut</u>	<u>Naturaleza de la relación</u>	<u>Transacción</u>	30.09.2012		31.12.2011	
				<u>Monto M\$</u>	<u>Efecto en resultados M\$</u>	<u>Monto M\$</u>	<u>Efecto en resultados M\$</u>
Corporación Club Concepción	70.341.300-5	Coligante	Ingresos del Usufructo	44.391	44.4391	66.132	66.132
Corporación Club Concepción	70.341.300-5	Coligante	Cuenta corriente Mercantil de Administración	7.865	-	34.359	-

La Sociedad tiene como política informar todas las transacciones que efectúa con partes relacionadas durante el ejercicio.

**Remuneraciones y beneficios recibidos por el personal clave de la Sociedad**

Durante el periodo 2012 y el ejercicio 2011 no existieron remuneraciones pagadas al personal clave y el Directorio no percibió remuneraciones por sus cargos, ni por otras funciones.

## NOTA 5 - PROPIEDAD DE INVERSIÓN

El detalle de las distintas categorías de propiedades de inversión y su depreciación acumulada se muestra en la tabla siguiente:

	Al 30.09.2012			Al 31.12.2011		
	Activo bruto	Depreciación acumulada	Activo neto	Activo bruto	Depreciación acumulada	Activo neto
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Terrenos	165.099	-	165.099	165.099	-	165.099
Edificios	581.542	(283.058)	298.484	570.349	(271.865)	298.484
<b>Total</b>	<b>746.641</b>	<b>(283.058)</b>	<b>463.583</b>	<b>735.448</b>	<b>(271.865)</b>	<b>463.583</b>

Los movimientos de propiedades de inversión para los períodos 2011 y 2010 es el siguiente:

Al 30.09.2012

<u>Descripción</u>	Terrenos	Construcción	Total
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Importe bruto al 01.01.2012	165.099	570.349	735.448
Adiciones	-	11.193	11.193
Subtotal al 30.09.2012	165.099	581.542	746.641
Depreciación inicial	-	(271.865)	(271.865)
Depreciación del ejercicio	-	(11.193)	(11.193)
Depreciación acumulada	-	(283.058)	(283.058)
Importe neto al 30.09.2012	165.099	298.484	463.583

Al 31.12.2010

<u>Descripción</u>	Terrenos	Construcción	Total
	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Importe bruto al 01.01.2011	165.099	556.136	721.235
Adiciones	-	14.213	14.213
Subtotal al 31.12.2011	165.099	570.349	735.448
Depreciación inicial	-	(257.652)	(257.652)
Depreciación del ejercicio	-	(14.213)	(14.213)
Depreciación acumulada	-	(271.865)	(271.865)
Importe neto al 31.12.2011	165.099	298.484	463.583

#### NOTA 5 - PROPIEDAD DE INVERSIÓN (Continuación)

Conforme a las condiciones implícitas del Contrato de Usufructo, el monto equivalente a la depreciación del período debe ser destinado a realizar adiciones en las propiedades de inversión y cubiertas financieramente por el usufructuario.

Conforme lo requiere la NIC 40, para los efectos de las coberturas de seguro se asigna a la propiedad un valor de mercado de 100.000 UF (M\$ 2.259.105, al 30 de septiembre de 2012 y el avalúo fiscal del segundo semestre del 2011 es de M\$ 2.348.972.-

#### NOTA 6 - IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

Al 30 de septiembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011 la Sociedad Matriz no constituyó provisión por impuesto a la renta de primera categoría, ya que no presenta renta líquida imponible.

Considerando su forma de operación histórica la Sociedad no presenta un Fondo de Utilidades Tributarias retenidas, no existen diferencias y eventos que requieran el reconocimiento de impuestos diferidos. Asimismo, por todas estas razones no se incluye la conciliación entre el gasto por impuesto a la renta considerando el resultado financiero y el gasto por impuesto a la renta efectivo.

#### NOTA 7 - OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS

Bajo este rubro se incluye el saldo de la indemnización percibida de la compañía de seguros, por la valorización de las reparaciones del edificio y que todavía no se han ejecutado y/o rendido, por parte de Corporación Club Concepción, entidad que conforme al Contrato de Cuenta Corriente Mercantil de Administración se encargaría de ejecutar (Ver nota a los estados financieros N°4). Los montos originalmente percibidos alcanzaron a M\$ 166.429, al 30 de septiembre de 2012 el monto ascendió a M\$ 82.068 y al 31 de diciembre de 2011 los montos pendientes de rendición totalizan M\$ 83.933.

Cabe precisar que los montos acordados de la indemnización están destinados sólo a efectuar reparaciones, si bien los montos representan una porción significativa de los valores del libro, éstos representan menos del 10% del valor del avalúo fiscal y comercial del inmueble. Las estimaciones realizadas permiten establecer que no se generó un deterioro del valor del inmueble.

## NOTA 8 - PATRIMONIO

## a) Distribución accionistas

La distribución de los accionistas de la Sociedad matriz al cierre de los estados financieros, de acuerdo con lo establecido en la Circular N°792 de la Superintendencia de Valores y Seguros, es la siguiente:

Tipo de accionista	2011		2010	
	<u>Participación</u>	<u>Accionista</u>	<u>Participación</u>	<u>Accionista</u>
	%	N°	%	N°
10% o más de participación	18.65 %	1	18,92 %	1
Menos del 10% de participación con inversión igual o superior a UF 200	-	-	-	-
Menos del 10% de participación con inversión menor a UF 200	81.35 %	2.399	81,08 %	2.391
	<u>100,00%</u>	<u>2.400</u>	<u>100,00 %</u>	<u>2.390</u>
Controlador de la Sociedad	18.65 %	1	18,92 %	1

## Dividendos

De acuerdo con lo establecido en la ley N°18.046, salvo acuerdo diferente adoptado en la Junta de accionistas por unanimidad de las acciones emitidas, cuando exista utilidad deberá destinarse a lo menos el 30% de la misma al reparto de dividendos.

## Otras reservas

La composición de las reservas al 30 de septiembre de 2012, y al 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

Descripción	<u>Reserva</u>	<u>Reserva del</u>	<u>Total</u>
	<u>Retasación</u>	<u>Capital Pagado</u>	
	M\$	M\$	M\$
Saldos al 01.01.2011	351.379	(2.579)	348.800
Movimiento neto 2011	-	-	-
Total al 31.12.2011	<u>351.379</u>	<u>(2.579)</u>	<u>348.800</u>
Movimiento neto 2012	-	-	-
Total al 30.09.2012	<u>351.379</u>	<u>(2.579)</u>	<u>348.000</u>

## NOTA 8 – PATRIMONIO (Continuación)

Reserva del capital pagado: De acuerdo con lo establecido en la ley N°18.046 de sociedades anónimas, inciso segundo del artículo 10° y en concordancia con el Oficio Circular N°456 de la Superintendencia de Valores y Seguros, la revalorización del capital pagado correspondiente al año 2009, se debe presentar en este rubro.

El rubro otras Reserva Retasación se encuentra exclusivamente conformada por la retasación técnica a los activos fijos efectuada al 31 de diciembre de 1985, autorizada por la Superintendencia de Valores y Seguros y alcanza a M\$ 351.379.

## Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la compañía. Las políticas de administración de capital tienen por objetivo:

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad de la sociedad en el largo plazo.
- Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones a requerimientos de sus accionistas que se vinculan con Corporación Club Concepción.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan a la naturaleza de su actividad.

La sociedad no presenta endeudamiento con terceros, las fuentes de financiamiento son propias y la posesión y disposición del inmueble están claramente vinculadas a las actividades desarrolladas por Corporación Club Concepción.

## NOTA 9 - INGRESOS ORDINARIOS Y COSTOS DE VENTAS

El detalle de estos rubros es el siguiente:

## a) Ingresos actividades ordinarias

	Por los 9 meses terminados al 30 de septiembre de		Por los 3 meses terminados al 30 de septiembre de	
	<u>2012</u> M\$	<u>2011</u> M\$	<u>2012</u> M\$	<u>2011</u> M\$
Ingresos por usufructo	44.391	49.039	15.238	15.093
Total	<u>44.391</u>	<u>49.039</u>	<u>15.238</u>	<u>15.093</u>

## b) Costos de ventas

	Por los 9 meses terminados		Por los 3 meses terminados	
	al 30 de septiembre de		al 30 de septiembre de	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	M\$	M\$	M\$	M\$
Seguros	(2.351)	(5.938)	(1.272)	(2.138)
Auditorías	(1.013)	(1.726)	-	-
Contribuciones	(25.916)	(24.961)	(8.662)	(8.442)
Depreciación	(11.193)	(10.661)	(3.731)	(3.553)
Varios	(3.918)	(5.753)	(1.573)	(960)
Total	<u>(44.391)</u>	<u>(49.039)</u>	<u>(15.238)</u>	<u>(15.093)</u>

## NOTA 10 - CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS

No existen contingencias y compromisos que requieran ser revelados en los estados financieros.

## NOTA 11 - ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO

## a) Riesgo de mercado

La sociedad estima que considerando su forma de operación (ver nota N° 12 a los estados financieros) no presenta riesgos por tasa de interés, de moneda y de precio. Una eventual baja de las actividades de la entidad relacionada Corporación Club Concepción podría afectar las operaciones de la sociedad, sin embargo ello implicaría, según las estimaciones realizadas, un mayor nivel de actividades por la vía de la explotación del inmueble comercialmente.

## b) Riesgo de crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones bajo un instrumento financiero o un contrato con un cliente, lo que conlleve una pérdida financiera.

La sociedad estima que no presenta riesgos de crédito, considerando la existencia del Contrato de Usufructo detallado en Nota N° 12 de los presentes estados financieros. Como se deduce no presenta cuentas por cobrar operacionales y no ha recurrido a fuentes de financiamiento bancarias.

c) Riesgo de liquidez

Considerando la existencia del Contrato de Usufructo con Corporación Club Concepción los compromisos que debe asumir directamente la Sociedad son informados oportunamente para su pago.

La compañía administra la liquidez para realizar una gestión que anticipa las obligaciones de pago para asegurar su cumplimiento dentro de las fechas de vencimiento.

#### NOTA 12 - USUFRUCTO

Con fecha 5 de junio de 1979 se celebró contrato de Usufructo entre Sociedad Inmobiliaria Club Concepción S.A. y Corporación Club Concepción, por medio del cual la sociedad cede el usufructo de la propiedad ubicada en Concepción, en calle O'Higgins N°536, 544 y calle Rengo N°360, la cesión comprende todas sus edificaciones, servicios y servidumbres. El impuesto territorial y todo impuesto que pudiera emerger de la propiedad del inmueble y todos los gastos que origine en el funcionamiento y mantención de las actividades propias de la Inmobiliaria serán de cargo exclusivo de la Corporación, como asimismo los ingresos por arriendo de los departamentos y locales de la Inmobiliaria, agregados a la propiedad, serán percibidos por la Corporación Club Concepción.

Corporación Club Concepción tiene como objeto social que sus miembros cultiven sus relaciones sociales, culturales, solaz y sus negocios, se financia por medio de cuotas sociales y sus asociados tienen acciones de la Sociedad Inmobiliaria Club Concepción S.A.

#### NOTA 13 - HECHOS POSTERIORES

Los presentes estados financieros han sido aprobados y autorizados por el Directorio de la Sociedad en sesión de fecha 27 de noviembre de 2012.

Entre el 30 de septiembre de 2011 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros (27 de noviembre de 2012), no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que pudiera afectar significativamente la interpretación de los mismos.

#### NOTA 14 - MEDIO AMBIENTE

En opinión de la administración y de sus asesores legales y debido a la naturaleza de las operaciones que la empresa desarrolla, no afectan en forma directa o indirecta el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos ni se han efectuado pagos derivados de incumplimientos de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.