

SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA CIRCULO ESPAÑOL

ÍNDICE

I ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA	4 y 5
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES	6 y 7
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	8
ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO	9

II NOTAS

01. INFORMACION SOBRE LA ENTIDAD	10
02. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS	10
02.1 Período contable	10
02.2 Bases de preparación	10
02.3 Bases de presentación	10
02.4 Corrección monetaria	10
02.5 Activo fijo	10
02.6 Depreciaciones	10
02.7 Ingresos por actividades ordinarias	10
02.8 Efectivo y equivalentes al efectivo	10
02.9 Adopción Normas NIIF	11 y 12
03. CAMBIOS CONTABLES	12
04. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES	12
05. SALDOS CON EMPRESA RELACIONADA	12
5.1 Cuentas por cobrar empresa relacionada. Corrientes	12 Y 13
5.2 Cuentas por pagar empresa relacionada. Corrientes	13
06. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	13
06.1 Impuesto al valor agregado	13
06.2 Pagos provisionales mensuales	13
07. ACTIVOS FIJOS	14
07.1 Inmuebles	14
07.2 Tasación	14
08. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	14
08.1 Cuentas por Pagar	14
08.2 Ingresos percibidos por adelantado	14
09. OTRAS PROVISIONES DE CORTO PLAZO	14

10. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	14
10.1 Retenciones	14
11. CAPITAL	15
12. OTRAS RESERVAS	15
13. IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO A LA RENTA	15
14. OTROS INGRESOS FINANCIEROS	15
15. OTRAS GANANCIAS (PERDIDAS)	15
16. DIFERENCIAS DE CAMBIO	15
17. ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	16
18. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES	16
19. MONEDA NACIONAL Y EXTRANJERA	16
20. SANCIONES	16
21. INFORAMCION POR SEGMENTO	17
22. MEDIO AMBIENTE	17
23. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DE LA FECHA DEL BALANCE	17

SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA CIRCULO ESPAÑOL

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2010, 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009 Y 01 DE ENERO DE 2009

(Cifras en miles de pesos -M\$)

	Nota	30.09.2010 M\$	30.09.2009 M\$	01.01.2009 M\$
ACTIVO				
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes de efectivo	2.8	81.807	119.291	118.924
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	4	2.001	1.151	1.151
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, corriente	5.1		129.508	9.653
Activos por impuestos corrientes	6.2	605	552	359
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES		84.413	250.502	130.087
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Propiedades, Planta y Equipo	7	3.285.570	3.285.570	3.285.678
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES		3.285.570	3.285.570	3.285.678
TOTAL DE ACTIVOS		3.369.983	3.536.072	3.415.765

SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA CIRCULO ESPAÑOL

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2010, 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009 Y 01 DE ENERO DE 2009

(Cifras en miles de pesos -M\$)

	Nota	30.09.2010 M\$	30.09.2009 M\$	01.01.2009 M\$
PATRIMONIO NETO Y PASIVOS				
PASIVOS CORRIENTES.				
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	8	1.415	3.920	3.801
Cuentas por pagar a Entidades Relacionadas, corriente	5.2	76.562	103.036	87.222
Otras provisiones a corto plazo	9.1	52	79	26
Pasivos por impuestos corrientes	10.1	68	29	29
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES		78.097	107.064	91.078
PASIVOS NO CORRIENTES				
Otros pasivos no financieros no corrientes				
Depreciación Muebles y Útiles	2.6.2	0	0	0
TOTAL DE PASIVOS NO CORRIENTES		0	0	0
TOTAL DE PASIVOS		78.097	107.064	91.078
PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LOS CONTROLADORES				
Capital emitido	11	88.814	88.814	88.814
Ganancias (pérdidas) acumuladas		-2.018.415	-1.881.293	-1.985.614
Otras reservas	12	5.221.487	5.221.487	5.221.487
TOTAL PATRIMONIO NETO ATRIBUIBLE A LOS CONTROLADORES		3.291.886	3.429.008	3.324.687
TOTAL PATRIMONIO NETO		3.291.886	3.429.008	3.324.687
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVOS		3.369.983	3.536.072	3.415.765

SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA CIRCULO ESPAÑOL

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2010, 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009 Y 01 DE ENERO DE 2009

(Cifras en miles de pesos -M\$)

	Nota	A C U M U L A D O		T R I M E S T R E	
		Del 01-01-2010	Del 01-01-2009	Del 01-07-2010	Del 01-07-2009
		al 30-09-2010	al 30-09-2009	al 30-09-2010	al 30-09-2009
		M\$	M\$	M\$	M\$
ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCION					
Ingresos por actividades ordinarias	2.7	52.244	131.439	15.604	23.810
Costo de ventas		-182.155	-32.635	-154.875	-13.461
Ganancia Bruta		-129.911	98.804	-139.271	10.349
OTRAS PARTIDAS DE OPERACIÓN					
Gastos de administración		-7.697	-5.453	-3.132	-1.520
Otras ganancias (pérdidas)	15.2.1	-900	0	-3	1.092
Ingresos financieros	14	486	1.028	330	123
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libros anterior y el valor		0	0		0
Total otras partidas de la operación		-8.111	-4.425	-2.805	-305
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO		-138.022	94.379	-142.076	10.044
Gasto por impuesto a las Ganancias		0	0	0	0
UTILIDAD (PERDIDA) DE ACTIVIDADES CONTINUADAS DESPUES DE IMPUESTO		-138.022	94.379	-142.076	10.044
UTILIDAD (PERDIDA) DEL AÑO		-138.022	94.379	-142.076	10.044
GANANCIA POR ACCION					
Ganancia (pérdida) por acción básica en operaciones continuadas		0,04267	0,03146	-0,04736	0,00335
Ganancia (pérdida) por acción básica		0,04267	0,03146	-0,04736	0,00335

SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA CIRCULO ESPAÑOL

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2010, 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009 Y 01 DE ENERO DE 2009

(Cifras en miles de pesos -M\$)

	A C U M U L A D O		T R I M E S T R E	
	Del 01-01-2010	Del 01-01-2009	Del 01-07-2010	Del 01-07-2009
	al 30-09-2010	al 30-09-2009	al 30-09-2010	al 30-09-2009
Nota	M\$	M\$	M\$	M\$
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL				
Ganancia (pérdida)	-138.022	94.379	-142.075	10.043
COMPONENTE DE OTRO RESULTADO INTEGRAL, ANTES DE IMPUESTOS				
Diferencias de cambio por conversión	0	0	0	0
Activos disponibles para la venta	0	0	0	0
Coberturas de flujo de efectivo	0	0	0	0
Impuesto a las ganancias relacionado con otro resultado integral	0	0	0	0
Resultado Integral total	-138.022	94.379	-142.075	10.043
RESULTADO INTEGRAL ATRIBUIBLE A				
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	-116.141	69.979	-105.344	7.447
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	-21.881	24.400	-36.731	2.596
Resultado integral total	-138.022	94.379	-142.075	10.043

SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA CIRCULO ESPAÑOL

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2010, 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009 Y 01 DE ENERO DE 2009

(Cifras en miles de pesos -M\$) Método Directo

	01/01/2010 30/09/2010	01/01/2009 30/09/2009
	M\$	M\$
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO		
Clase de Cobros por actividades de operación		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	180.901	24.569
Otros cobros por actividades de operación	558	359
Clase de Pagos		
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-166.522	-15.097
Pagos a y por cuenta de los empleados	-6.592	-5.623
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	-820	-835
Otras pagos por actividades de operación	-19.016	-18.792
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	-11.491	-15.419
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Intereses recibidos	481	1.028
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	481	1.028
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Préstamos de entidades relacionadas	61.149	90.987
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-87.623	-93.812
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	-26.474	-2.825
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalente al efectivo, antes del efecto de los cambios de la tasa de cambio	-37.484	-17.216
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalente al efectivo		
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	-37.484	-17.216
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	119.291	118.924
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período	81.807	101.708

SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA CIRCULO ESPAÑOL

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2010, 30 DE SEPTIEMBRE DE 2009 Y 01 DE ENERO DE 2009

2010-09	PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA						
	Capital emitido	OTRAS RESERVAS			Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		Ganancias o pérdidas en la remediación de activos financieros disponibles para la venta	Otras reservas varias	Otras reservas			
Saldo inicial período actual							
01/01/2010	88.814	3.285.570	1.935.917	5.221.487	-1.881.293	3.429.008	3.429.008
Incremento (disminución) por						0	0
cambios en políticas	0		0			0	0
Incremento (disminución) por						0	0
otras distrib, a los		0	0			0	0
Saldo inicial Reexpresado	88.814	3.285.570	1.935.917	5.221.487	-1.881.293	3.429.008	3.429.008
Ganancia (pérdida)					-138.022	-138.022	-138.022
Otro resultado integral			0			0	0
Incremento (disminución) por						0	0
transf. y otros cambios					900	900	900
Resultado Integral						0	0
Total de cambios en		0	0		-137.122	-137.122	-137.122
Saldo final período actual							
30/06/2010	88.814	3.285.570	1.935.917	5.221.487	-2.018.415	3.291.886	3.291.886

2009-09	PATRIMONIO ATRIBUIBLE A LOS PROPIETARIOS DE LA CONTROLADORA						
	Capital emitido	OTRAS RESERVAS			Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Patrimonio total
		Ganancias o pérdidas en la remediación de activos financieros disponibles para la venta	Otras reservas varias	Otras reservas			
Saldo inicial período anterior							
01/01/2009	88.814		1.935.917	1.935.917	-1.985.614	39.117	39.117
Incremento (disminución) por							
cambios en políticas	0	3.285.570	0	3.285.570		3.285.570	3.285.570
Incremento (disminución) por							
corrección de errores			0	0		0	0
Saldo inicial Reexpresado	88.814	3.285.570	1.935.917	5.221.487	-1.985.614	3.324.687	3.324.687
Ganancia (pérdida)					94.379	94.379	94.379
Otro resultado integral			0			0	0
Incremento (disminución) por							
transf. v otros cambios							
Resultado Integral						0	0
Total de cambios en		0	0		94.379	94.379	94.379
Saldo final período actual							
30/06/2010	88.814	3.285.570	1.935.917	5.221.487	-1.891.235	3.419.066	3.419.066

NOTAS EXPLICATIVAS

01. INFORMACION SOBRE LA ENTIDAD.

NIC 1.126

La Sociedad Anónima Inmobiliaria Círculo Español, es una sociedad anónima abierta, constituida en Chile, cuyo domicilio legal está en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins N° 1550, de la ciudad de Santiago de Chile.

Su

matriz es la Corporación Círculo Español cuyo capital aportado son 2.524.411 acciones equivalentes al 84,147% del capital suscrito, emitido y pagado.

El objetivo principal de la Sociedad Anónima Inmobiliaria Círculo Español es participar en el negocio inmobiliario, para cuyos efectos podrá adquirir, administrar, explotar, comercializar, arrendar, subarrendar, comprar y vender toda clase de bienes inmuebles; subdividir, lotear y urbanizar toda clase de predios para fines, comerciales y eventos sociales y/o culturales y en especial, proporcionar un hogar a la Corporación Círculo Español.

No obstante a que sus acciones o instrumentos patrimoniales no tienen presencia bursátil y a que sus transacciones tienen el carácter de privadas, por tener la sociedad mas de quinientos accionistas y porque mas de un 10% del capital pertenece a mas de cien accionistas, la sociedad se inscribió con el número 133 en el Registro Nacional de Valores que, de conformidad al artículo segundo de la ley número 18.046, de 1981, es llevado por la Superintendencia de Valores y Seguros.

02. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS.

NIC 1.117

02.1. Período Contable

NIC 1.46 - 49

Los estados financieros se refieren a los siguientes períodos:

Estados de situación financiera al 30 de Septiembre de 2010, al 30 de Septiembre de 2009 y al 01 de enero de 2009.

Estados de cambio en el patrimonio neto por los períodos terminados el 30 de Septiembre de 2010 y 30 de Septiembre de 2009.

Estados de resultados integrales por los semestres terminados el 30 de Septiembre de 2010 y el 30 de Septiembre de 2009 y los trimestres Julio a Septiembre del 2010 y del 2009

Estados de flujo de efectivo directo por los semestres terminados el 30 de Septiembre de 2010 y 30 de Septiembre de 2009.

02.2. Bases de Preparación

Hasta el 31 de Diciembre de 2009 los estados financieros han sido preparados de acuerdo con principios contables generalmente aceptados emitidos por el Colegio de Contadores de Chile A.G. y con normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros en Circular Nro. 1501 del 4 de Octubre del año 2000, las que, habiendo discrepancias entre ellas, primarán las últimas respecto de las primeras.

Estos Estados Financieros reflejan fielmente la situación financiera de la Sociedad Anónima Inmobiliaria Círculo Español, al 30 de Septiembre de 2010, y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, los cuales fueron aprobados por el Directorio en sesión celebrada con fecha 25 de Noviembre de 2010.

Los Estados Financieros de la Sociedad correspondientes al período terminado al 30 de junio de 2010, han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

02.3. Bases de Presentación

02.3.1 Moneda funcional

NIC 1.46.d

Los estados financieros se presentan en pesos chilenos (CLP)

02.3.2 Reclasificaciones

No hay reclasificaciones.

02.4. Corrección Monetaria

Con la aplicación de NIIF, no hay corrección monetaria y el activo fijo se actualiza conforme a la variación de la unidad de fomento. Los pagos provisionales mensuales se actualizan conforme a tablas elaboradas por el Servicio de Impuestos Internos. En este último caso se abonará a una contracuenta de resultados.

02.5. Activo Fijo

02.5.1 Muebles y útiles.

Computador y accesorios a su valor residual por haber consumido su vida útil.

02.6. Depreciaciones

02.6.1. Bienes Raíces

Se actualizó el terreno a su valor justo, no tiene depreciación. Las edificaciones están a su valor residual.

2.6.2. Muebles y Útiles

Equipo de computación a valor residual por término de su vida útil en Noviembre de 2009.

02.7. Ingresos por actividades ordinarias

NIC 18

Los ingresos de explotación están constituidos por los arriendos de locales y recintos mencionados en la nota 7.

02.8. Efectivo y equivalentes al efectivo

NIC 7

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias, los depósitos a plazo en entidades de crédito.

Partidas que se consideran:

Caja Banco Santander

Depósitos a Plazo Banco Santander

Total

	30/09/2010	30/09/2009
	M\$	M\$
	5.585	26019
	76.222	75.689
	81.807	101.708

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

10

02.9. Adopción Normas NIIF.

Las siguientes NIIF e Interpretaciones del CINIIF publicadas han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no están vigentes:

- NIIF 9, Instrumentos Financieros

El 12 de noviembre de 2009, el International Accounting Standard Board (IASB) emitió NIIF 9, Instrumentos Financieros. Esta Norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros y es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2013, permitiendo su aplicación anticipada. NIIF 9 especifica como una entidad debería clasificar y medir sus activos financieros. Requiere que todos los activos financieros sean clasificados en su totalidad sobre la base del modelo de negocio de la entidad para la gestión de activos financieros y las características de los flujos de caja contractuales de los activos financieros. Los activos financieros son medidos ya sea a costo amortizado o valor razonable. Solamente los activos financieros que sean clasificados como medidos a costo amortizado serán probados por deterioro.

- Enmienda a NIIF 1 (Revisada 2008) Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

El International Accounting Standards Board (IASB) emitió NIIF 1 en Junio de 2003. NIIF 1 reemplazó la SIC-8 Aplicación por Primera Vez de Normas Internacionales de Contabilidad como Base Primaria de Contabilización. El IASB desarrolló NIIF 1 para tratar las preocupaciones relativas a la aplicación retrospectiva de las NIIF exigida por SIC-8. NIIF 1 fue modificada en diversas ocasiones para acomodar los requerimientos de la adopción por primera vez como consecuencia de normas internacionales de información financiera nuevas o modificadas. Como resultado, NIIF 1 se hizo más compleja y menos clara. En 2007, por lo tanto, el IASB propuso, como parte del proyecto de mejoras anuales, cambiar NIIF 1 para hacerla más clara de entender a los lectores y para diseñarla de mejor manera para acomodarla a cambios futuros. La versión de NIIF 1 emitida en 2008 mantiene la sustancia de la versión anterior, pero de una estructura diferente. Reemplaza la versión previa y es efectiva para las entidades que aplican IFRS por primera vez para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de Julio 2009, aun cuando su aplicación anticipada fue permitida.

- Enmiendas a NIIF 3 (Revisada 2008), Combinaciones de Negocios y NIC 27 (Revisada 2008), Estados Financieros Individuales

El 10 de enero de 2008, el International Accounting Standards Board (IASB) emitió NIIF 3 (Revisada 2008), Combinaciones de Negocios y NIC 27 (Revisada 2008), Estados Financieros

Individuales. Estas Normas revisadas son obligatorias para combinaciones de negocios en estados financieros anuales que comienzan en o después del 1 de julio de 2009, aunque limitada, la aplicación anticipada es permitida.

- Enmienda a NIC 24, Revelaciones de Partes Relacionadas.

El 4 de Noviembre de 2009, el IASB emitió modificaciones a NIC 24, Revelaciones de Partes Relacionadas. La Norma revisada simplifica los requerimientos de revelación para entidades que sean, controladas, controladas conjuntamente o significativamente influenciadas por una entidad gubernamental (denominada como entidades relacionadas-gubernamentales) y aclara la definición de entidad relacionada. La Norma revisada es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2011. Se requiere aplicación retrospectiva. Por lo tanto, en el año de aplicación inicial, las revelaciones para los períodos comparativos necesitan ser restateadas. La aplicación anticipada es permitida, ya sea de la totalidad de la Norma revisada o de la exención parcial para entidades relacionadas-gubernamentales. Si una entidad aplica ya sea la totalidad de la Norma o la exención parcial para un período que comience antes del 1 de enero de 2011, se exige que se revele ese hecho.

- Enmienda a NIC 39, Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

El 31 de julio de 2008, el IASB publicó modificaciones a NIC 39, Instrumento Financiero: Reconocimiento y Medición las cuales proporcionan una aclaración sobre dos temas relacionados a la contabilidad de cobertura: (i) identificación de la inflación como un riesgo cubierto; dejando establecido que la inflación podría solamente ser cubierta en el caso cuando cambios en la inflación son una parte contractualmente especificada de los flujos de caja de un instrumento financiero reconocido, y (ii) cobertura con opciones; estableciendo que el valor intrínseco, no el valor del tiempo, de una opción refleja un riesgo y por lo tanto una opción diseñada en su totalidad no puede ser perfectamente efectiva. Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de julio de 2009.

- Mejoras a Normas Internacionales de Información Financiera – 2009.

El 16 de abril de 2009, el IASB emitió Mejoras a NIIF 2009, incorporando modificaciones a 12 Normas Internacionales de Información Financiera. Esta es la segunda colección de modificaciones emitidas bajo el proceso de mejoras anuales, las cuales se diseñaron para hacer necesarias, pero no urgentes, modificaciones a las NIIF. Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de julio de 2009 y para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2010.

02.10. Primera aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera. Como parte del proceso de adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la Superintendencia de Valores y Seguros de Chile requirió, en su oficio Circular N°457 de fecha 20 de junio de 2008, a las Sociedades Anónimas inscritas en dicha entidad fiscalizadora, que adopten NIIF a partir del 1 de enero de 2009 (que han sido adoptadas en Chile bajo denominación: Normas de Información Financiera de Chile (NIFCH)), incluyendo a aquellas que se acogerán a la alternativa planteada en el Oficio Circular 427 letra b), esto es, adoptar NIIF a partir del ejercicio 2010, comparativo con el ejercicio 2009, de manera voluntaria. Estos Estados Financieros han sido preparados bajo las NIIF emitidas hasta la fecha y bajo la premisa de que dichas normas, serán las mismas a aplicar para adoptar NIIF a partir del ejercicio 2010, comparativo con el ejercicio 2009. Por lo tanto, la emisión de nuevas normas puede afectar las conclusiones del presente documento. En la letra a), b) y c) de este título se presentan las conciliaciones exigidas por la NIIF N°1 entre los saldos de inicio y cierre del año terminado el 31 de diciembre de 2009 y los saldos iniciales al 01 de enero de 2009, resultantes de aplicar esta normativa. Las exenciones señaladas en la NIIF 1 que la Sociedad ha decidido aplicar en su proceso de adopción de NIIF son las siguientes: i) Costo revaluado como costo atribuido: se ha considerado como costo atribuido de su activo fijo el costo a la fecha de transición incluyendo su revalorización. Los efectos de adopción por primera vez de NIIF son reconocidos en cuentas de resultados acumulados u otras reservas en el patrimonio de la Sociedad, según corresponda

a) Reconciliación del Patrimonio Neto desde principios contables generalmente aceptados en Chile a Normas Internacionales de Información Financiera al 01 de enero de 2009:

	Patrimonio accionistas mayoritarios
Patrimonio de PCGA Chile 01-01-2009	M\$ 39.117
Ajustes de Convergencia:	
Valor justo como costo atribuido para el terreno de las propiedades	3.285.570
Patrimonio Neto de acuerdo a NIIF 01-01-2009	<u>3.324.687</u>

b) Reconciliación del Patrimonio Neto desde principios contables generalmente aceptados en Chile a Normas Internacionales de Información Financiera al 31 de diciembre de 2009:

	Patrimonio accionistas mayoritarios
Patrimonio de PCGA Chile al 31-12-2009	M\$ 143.438
Retasación de activos fijos	3.285.570
Patrimonio Neto de acuerdo a NIFF 31-12-2009	<u>3.429.008</u>

c) Reconciliación de la Ganancia del año 2009 desde principios contables generalmente aceptados en Chile a Normas Internacionales de Información Financiera:

	Patrimonio accionistas mayoritarios
Utilidad(Pérdida) Neta PCGA Chile	M\$ 105.221
Ajuste a corrección monetaria (ingresos y egresos) por reverso de índices positivos y/o negativos	-897
Cambios en depreciación acumulada por reajuste negativo	<u>-3</u>
Total resultado de ingresos y gastos integrales	<u>104.321</u>

02.11. Responsabilidad de la información.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF. En la preparación de los estados financieros se ha utilizado una tasación para valorizar los inmuebles.

02.12. Comparación de la información Las fechas asociadas del proceso convergencia a las Normas Internacionales de la Información Financiera que afectan a la Sociedad, son: el ejercicio comenzado el 1 de enero de 2009, es la fecha de transición y el 1 de enero de 2010 es la fecha de convergencia a las Normas Internacionales de Información Financiera, lo anterior producto de que la Sociedad ha optado por la alternativa planteada en la circular N°427, letra b) de la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), lo que se traduce en presentar los Estados Financieros en forma comparativa bajo los principios previos trimestralmente en el año 2009 y adicionalmente, deberán proporcionar un Informe Financiero bajo normas IFRS referido al ejercicio 2009 en forma no comparativa. A partir del 1 de enero de 2010, se presentará la información financiera bajo NIIF comparativa con el ejercicio 2009 incluyendo una declaración explícita y sin reservas de cumplimiento con las normas NIIF.

03. CAMBIOS CONTABLES.

En relación a estados financieros anteriores en que hubo coeficientes negativos de corrección monetaria los que no fueron reconocidos, igualándose a cero, a contar de diciembre de 2009, con la única excepción de los pagos provisionales mensuales, los activos y pasivos reajustables fueron presentados disminuidos cuando se produjo corrección negativa.

En la especie, se observó lo instruido por la S.V.S. en su oficio Ord. 18172, del 16 de Septiembre de 2009.

A contar del 30 de junio de 2010 los estados financieros se presentan de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera las cuales, en lo sucesivo, serán aplicadas de manera uniforme.

Ello, implica una nueva valoración de los Bienes Raíces según tasación actualizada en la que se ha separado el valor del terreno del valor de los edificios.

Además, el valor de los terrenos no será depreciado.

04. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR. CORRIENTES

Son ingresos por arriendos comerciales del palacio Ochagavía y corresponden a:

Fernando Flores.- Marzo, Abril, Mayo y Junio	M\$ 1.101
Humberto León.- Saldo de Abril, Mayo y Junio de 2010	<u>900</u>
Total	<u>2.001</u>

05. SALDOS CON EMPRESA RELACIONADA.

NIC 24

Los saldos de las transacciones entre las empresas relacionadas Corporación Círculo Español que tiene el 84,15% de las acciones de la Sociedad Anónima Inmobiliaria Círculo Español, no están sujetas a plazos de vencimientos, intereses y/o reajustabilidad.

05.1. Cuentas por cobrar empresa relacionada. Corrientes

En Abril de 2009 concluyó una negociación iniciada en el año 2008, entre la Sociedad Anónima Círculo Español y su ente matriz, la Corporación Círculo Español, en orden a fijar un nuevo canon de arriendo por los recintos e instalaciones que explota este último en los palacios Irarrázaval y Ochagavía.

Al efecto, se consideró que desde el año 1989 se había mantenido invariable un canon mensual de M\$ 250.

Por tal circunstancia y considerando la necesidad de solucionar eventuales perjuicios, se pactó aumentar el arriendo al valor mensual de M\$ 5.250 a contar desde el 01 de Enero de 2008.

Una rebaja en el canon de arriendo se revela en Nota 23

El Directorio de la Sociedad Anónima Círculo Español, en sesión celebrada el 6 de Julio de 2010, acordó que a contar del mes de marzo de 2010 se rebaja de M\$ 5.250 a M\$ 2.500 el arriendo mensual que paga la Corporación Círculo Español por el arriendo de salones, oficinas y otras dependencias de los inmuebles sociales.

Esta disminución tendrá vigencia mientras no estén habilitados los recintos e instalaciones afectados por el terremoto de febrero de 2010, los que deberán quedar en perfectas condiciones para su uso.

El saldo deudor de Cuentas por cobrar a empresa relacionada, se compone como sigue:

Arriendos:

Saldo Octubre 2006	M\$	8
Noviembre y Diciembre 2006		500
Enero a Diciembre de 2007		3.000
Enero a Diciembre de 2008		63.000
Enero a Diciembre de 2009		63.000
Enero y Febrero 2010		10.500
Marzo a Septiembre de 2010		<u>17.500</u>
SUBTOTAL		157.508
Reparación balcón 04/2010 y 07/2010	M\$	-10.143
Gastos generales 04/2010		-3
Gastos generales 09/2010		-5
Reparaciones terremoto 07/2010		-145.769
Gastos generales colación maestros 07/2010		-1.393
Mantención edificio 07/2010		<u>-195</u>
Saldo a Septiembre de 2010		<u>0</u>

05.2. Cuentas por Pagar empresa relacionada. Corrientes

La Corporación Círculo Español facilitó a la Sociedad Anónima Inmobiliaria Círculo Español los siguientes préstamos:

Cuentas por Pagar:

Mayo de 2009	Saldo préstamo neto	2.513
Julio de 2009	préstamo neto	16.094
Agosto de 2009	préstamo neto	16.710
Septiembre de 2009	préstamo neto	13.081
Octubre de 2009	préstamo neto	18.586
Noviembre de 2009	préstamo neto	15.565
Diciembre de 2009	préstamo neto	20.487
Enero de 2010	abono a préstamo	-25.000
Enero de 2010	préstamo neto	11.277
Marzo de 2010	préstamo neto	39.486
Marzo de 2010	abono a préstamo	-16.623
Marzo de 2010	préstamo neto	683
Abril de 2010	abono a préstamo	-12.000
Abril de 2010	préstamo neto	244
Mayo de 2010	abono a préstamo	-34.000
Mayo de 2010	préstamo neto	1.879
Junio de 2010	préstamo neto	3.111
Julio de 2010	préstamo neto	553
Agosto de 2010	préstamo neto	1.349
Septiembre de 2010	préstamo neto	<u>2.567</u>
TOTAL		<u>76.562</u>

06. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

06.1. Impuesto al valor agregado.

No hay acumulación de crédito fiscal IVA.

06.2. Pagos provisionales mensuales.

En atención al monto de las pérdidas acumuladas el pago provisional mensual que se entera en arcas fiscales por concepto de ingresos por arriendos percibidos, en liquidación del Impuesto Anual a la Renta, este valor, debidamente reajustado, se recupera en su totalidad.

Pagos Provisionales Mensuales

		30-09-2010	30-09-2009
Enero	pagado en Febrero	80	29
Febrero	pagado en Marzo	80	29
Marzo	pagado en Abril	79	29
Abril	pagado en Mayo	79	29
Mayo	pagado en Junio	79	30
Junio	pagado en Julio	52	30
Julio	pagado en Agosto	52	30
Agosto	pagado en Agosto	52	79
Septiembre	provisionado	<u>52</u>	<u>79</u>
TOTAL		<u>605</u>	<u>364</u>

07. ACTIVOS FIJOS.

07.1. Inmuebles.
Corresponde exclusivamente al terreno y edificaciones ubicados en Avenida Libertador Bernardo O'Higgins 1550, comuna de Santiago y está constituido por el palacio Irrarrázaval construido por el arquitecto don Alberto Cruz Montt en el año 1906 y el palacio Ochagavía con data del año 1913 y con diseño de creación del arquitecto don Eugenio Joannon C., en cuyo piso superior funcionan las sedes de la Sociedad Anónima Inmobiliaria Círculo Español y su principal accionista, la Corporación Círculo Español.
Los locales comerciales del primer piso de este palacio y que tienen acceso a la Avenida Libertador Bernardo O'Higgins y a la calle San Ignacio de Loyola, son arrendados a terceros para actividades comerciales.
Los salones principales del palacio Irrarrázaval, cuyo alhajamiento, pinacoteca e instalaciones son de propiedad de la Corporación Círculo Español, se utilizan para eventos sociales de autoridades públicas y privadas.

07.2. Tasación.
Practicada con el arquitecto señor Sebastián Squella Correa
Palacio Irrarrázaval
Ubicación: Av. Libertador Bernardo O'Higgins Nº 1550
Comuna: Santiago
Propietario: S.A. Inmobiliaria Círculo Español Rut: 90.972.000-1
Rol: 0391-047
Arquitecto: Alberto Cruz Montt
Año de construcción: 1906
Superficie terreno 2522 m2 aproximadamente
Superficie construida piso 1= 2257 m2
 piso 2=1012 m2
 piso 3 = 324 m2
Total 3.593,0

Palacio Ochagavía
Ubicación: Av. Libertador Bernardo O'Higgins Nº 1516
Comuna: Santiago
Propietario: S.A. Inmobiliaria Círculo Español Rut: 90.972.000-1
Rol: 0391-046
Arquitecto: Eugenio Joannon
Año de construcción: 1913
Superficie terreno: 1307 m2 aproximadamente
Superficie construida piso 1= 1307 m2
 piso 2= 947 m2
Total 2.254,0 m2

Resumen:
Superficie terreno total ambos edificios = 33829 m2
Superficie construida total ambos edificios= 5847 m2
Se estimó un valor de terreno de 40 Uf el metro cuadrado conforme a la importancia de su ubicación en el eje principal de la ciudad de Santiago y su cercanía con el palacio de gobierno.
También se estimó un costo promedio de construcción de 13 UF el metro cuadrado considerando que independiente del año de construcción, éstos edificios tienen un valor de mucha importancia para la imagen urbana de la ciudad de Santiago.
En consecuencia, su tasación es:
Costo terreno 40 Uf m2 x 3829 m2 = 153.160 Uf
Costo promedio construcción 13 Uf m2 x 5.847 m2 = 76.011 Uf
Total Tasación 229.171 Uf

08 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	30-09-2010	30-09-2009
08.1 Cuentas por pagar		
Honorarios Septiembre	0	0
08.2 Ingresos percibidos por adelantado		
Garantías de arriendos	1.415	1.415
	1.415	1.415

09. OTRAS PROVISIONES DE CORTO PLAZO

09.1 Provisiones
Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación. En la especie, sólo se provisiona el pago provisional mensual que se pagará en el mes siguiente al del cierre del respectivo estado financiero.

	30-09-2010	30-09-2009
Provisión PPM Septiembre	52	79

10 PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

	30-09-2010	30-09-2009
10.1 Retenciones		
Retención impuesto 2ª categoría	68	29

11. CAPITAL

NIC 1

11.1 Número de Acciones

Serie	Nº accs suscritas	Nº accs pagadas	Nº accs con derecho a voto
Única	3.000.000	3.000.000	3.000.000

11.1 Monto M\$

Serie	Capital suscrito	Capital pagado
Única	88.814	88.814

Las transacciones de acciones, generalmente originadas por el fallecimiento de algún accionista, se efectúan por traspasos de directos entre cedente y cesionario.

En el período cerrado el 30 de Septiembre de 2010 no hubo traspaso de acciones.

12. OTRAS RESERVAS

30-09-2010 30-09-2009

Conforme a las Circulares Nro. 1529 de 10 de Octubre de 1979 y Nro. 878 de 16 de Agosto de 1989, hasta el 31 de diciembre de 2008 el mayor valor asignado a los inmuebles sociales se representó en el activo en una cuenta denominada Mayor valor del activo fijo por Retasación Técnica teniendo como contracuenta en el patrimonio la reserva Ajuste al mayor valor del activo fijo.

La depreciación periódica de dicho mayor valor retasado originó la doble contabilización que se indica:

1) Depreciación a Depreciación Acumulada y,

2) Reserva por mayor valor del activo fijo por Retasación Técnica a Revalorización acumulada del capital. Al término del ejercicio 2004 quedaron a su valor residual la cuenta de activo y su contracuenta reserva por mayor valor del activo fijo.

En consecuencia solamente ha quedado la reserva capitalizable Revalorización acumulada del capital, la que es revelada en el rubro de Otras reservas.

12.2. Reservas de revalorización del Activo Fijo.

Representa el valor justo de los terrenos determinados por tasación y que se ajusta a lo normado por NIC 16.

12.1 Revalorización acumulada del capital	1.935.917	1.935.917
12.2 Revalorización por valor justo de Bienes Raíces	3.285.570	3.285.570
Total otras reservas	<u>5.221.487</u>	<u>5.221.487</u>

13. IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO A LA RENTA.**13.1. Impuesto a la Renta**

El impuesto a la renta se calcula sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta. En Al presentar los bienes raíces en su valor justo, la depreciación volverá a ser el principal factor generador de pérdidas.

13.2. Impuestos Diferidos

No hay impuestos diferidos y, de haberlos, serían reconocidos en base a la normativa vigente

14. INGRESOS FINANCIEROS

30-09-2010 30-09-2009

14.1 Ingresos		
14.2 Intereses Depósitos a Plazo	481	1.028
14.3 Reajuste devolución excedente PPM	5	0
	<u>486</u>	<u>1.028</u>

15. OTRAS GANANCIAS (PERDIDAS)**15.1 Otras ganancias**

No hay

15.2 Otras Pérdidas

La Norma Internacional de Contabilidad (NIC) Nº 29 referida a lo información financiera en economías hiperinflacionarias, señala que los estados financieros de una entidad cuya moneda funcional sea la de una economía hiperinflacionaria (de acuerdo a la definición establecida en la misma norma), se presentarán corregidos monetariamente en términos de la unidad de medida corriente (IPC en Chile) en la fecha del balance.

La economía chilena no está considerada como una economía hiperinflacionaria y por lo que, en consecuencia, no es aplicable la corrección monetaria.

Durante este ejercicio de ajuste, fuera de la actualización de los pagos provisionales, los cargos y abonos por corrección monetaria corresponderán a reversos de revalorizaciones negativas producidas en el ejercicio anterior y que han debido ser normalizadas en éste ejercicio

	01/01/2010	01/04/2010
	al	al
15.2.1 Corrección monetaria	<u>30/09/2010</u>	<u>30/09/2010</u>
Reverso corrección negativa Muebles y Útiles balance 31-12-2009	13	23.930
Reverso corrección negativa del Patrimonio balance 31-12-2009	46.569	-56.692
Reverso corrección negativa Depreciación acumulada Muebles y Útiles balance 31-12-2009	-13	-23.927
Reverso corrección negativa Pérdidas acumuladas balance 31-12-2009	<u>-45.669</u>	<u>55.597</u>
Subtotal	900	-1.092
Saldo en estado financiero por PCGA	<u>0</u>	<u>1.092</u>
Pérdida por corrección monetaria	<u>900</u>	<u>0</u>

16. DIFERENCIAS DE CAMBIO

Al no haber transacciones en moneda extranjera, no existen diferencias de cambio.

17. ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

En Depósitos a Plazo hay una inversión de M\$ 76,222 que incluye un incremento de M\$ 481 El detalle de estas operaciones se revela en Nota 5 "Saldos y Transacciones con Empresa Relacionada" y se presenta como Flujo originado por Actividades de Financiamiento

18. CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

18.1. Seguros

Con fecha 1 de febrero de 2010, venció el seguro por el edificio contratado con MAPFRE Seguros Generales por UF 57.550, según póliza Nro. 1010100020914. Dicho seguro se renovó por UF 57.550 hasta el 1 de febrero de 2011, según póliza Nro. 1010100020914.

Comprende una cobertura de UF 55.000 por cualquiera de los siguientes riesgos:

- Incendio
- Otros adicionales
- Rotura de cañerías
- Riesgos políticos
- Riesgos de la Naturaleza
- Colapso incendio
- Además contempla una cobertura de UF 1.000 por remoción de escombros, UF 1.000 por honorarios profesionales inherentes al siniestro y UF 550 por inhabilitabilidad.

- Además de lo anterior, se contrató con Alarmas de Pacífico S. A. la instalación de un sistema de seguridad electrónica aplicada que considera los siguientes elementos:

- Sensores de movimiento o intrusión tipo cortina, con doble camper anti sabotaje y desplazamiento, cableados e inalámbricos.

- Sistema de detección de humo e incendios.

-Cabe

destacar que la póliza no incluyó cobertura por terremoto. En consecuencia, los gastos por reparaciones que ocasionó el sismo de Febrero último han sido de cargo exclusivo de la S.A.I. Círculo Español.

18.2. Dividendos

No existe otra restricción que la emanada del inciso segundo del artículo 78 de la ley número 18046, de 1981, en orden a que previo a reparto de cualquier utilidad, deben ser absorbidas las pérdidas que hubiere. Cuando esto ocurra la distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconocerá como un

18.3. Garantía

La Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el 11 Junio de 2010 ante la notario doña Nancy De La Fuente Hernández, titular de la 37ª Notaría de Santiago cuya acta consta de la escritura pública de fecha 16 de junio de 2010, acordó autorizar a la Sociedad Anónima Inmobiliaria Círculo Español para que avale a su matriz la Corporación Círculo Español por los créditos necesarios a contratar en el Banco Santander Chile hasta por un monto de M\$200.000, más intereses, reajustes, costas judiciales y extrajudiciales, comisiones y demás prestaciones accesorias que procedan. El tipo de garantía a constituir es aval, fianza y codeada solidaria.

El aval acordado por la Junta Extraordinaria de Accionistas se ha cumplido con los siguientes préstamos:

31/05/2010	M\$	50.000
09/07/2010		20.000
04/08/2010		39.000
16/09/2010		<u>37.500</u>
		<u>146.500</u>

18.4. Juicios pendientes

La Sociedad no presenta juicios pendientes que puedan significar una eventual pérdida o ganancia para ella.

18.5. Asuntos de carácter tributario

Al respecto no hay contingencias que informar.

19. MONEDA NACIONAL Y EXTRANJERA

Conforme al artículo 18 del código tributario, la sociedad mantiene llevar su contabilidad, presentar sus declaraciones y pagar los impuestos que correspondan en moneda nacional.

No hay inversiones ni valores en moneda extranjera.

Las notas explicativas que contemplan valores en unidades de fomento, presentan su equivalencia en moneda nacional al cierre del período.

Los estados financieros se presentan en pesos chilenos, que es la moneda funcional de la empresa.

20. SANCIONES

En los últimos ejercicios, la Sociedad Anónima Inmobiliaria Círculo Español no ha sido objeto de sanciones por ente fiscalizador alguno.

21. INFORMACION POR SEGMENTO

NIC 14 y NIIF 8

La NIIF 8 es aplicable a los estados financieros de entidades cuyos instrumentos de deuda o instrumentos patrimoniales (acciones) cotizan en mercado público o que presentan o están en proceso de presentar sus estados financieros ante una comisión de valores u otra organización reguladora, con el propósito de emitir cualquier tipo de instrumento en un mercado público.

Un segmento operativo es definido como un "componente" de una entidad que participa en actividades de negocio de las cuales puede obtener ingresos e incurrir en gastos y cuyos resultados operacionales son regularmente revisados por el ejecutivo principal que toma las decisiones respecto de los recursos que serán asignado al segmento y que evalúa su desempeño.

Conforme a la estructura, a la naturaleza de sus negocios, a que no hay segmentos geográficos y a que sus acciones no se transan en el mercado de valores, la Sociedad Anónima Inmobiliaria Círculo Español no tiene información por segmentos que revelar, por cuanto opera un único negocio que es el arriendo de cuatro locales comerciales del palacio Ochagavía y recintos del palacio Irrarrázaval cuyo arriendo a la matriz Corporación Círculo Español se revela en nota 5.

22. MEDIO AMBIENTE

Por la naturaleza de su actividad inmobiliaria urbana que se desarrolla en pleno centro cívico de la ciudad de Santiago, la sociedad no está afectada a desembolsos relacionados con el mejoramiento y/o inversión de procesos productivos, verificación y control del cumplimiento de ordenanzas, leyes relativas y cualquier otra normativa que pudiera afectar de alguna forma directa o indirecta a la protección del medio ambiente.

De manera tangencial, en años anteriores, se habilitó rampas de acceso a los salones y dependencias del bien raíz, a fin de facilitar el tránsito de personas con problemas motrices.

23. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DE LA FECHA DEL BALANCE

NIC 10

23.1 Auditores externos

Como consecuencia de la norma de carácter general N° 275 que establece que este servicio debe ser prestado por un ente inscrito en el nuevo registro de empresas de auditoría externa, con fecha 06 de Octubre de 2010 se celebró una Junta General de Accionistas que aprobó la contratación de AGN ABATAS Auditores Consultores Limitada para auditar los estados financieros a contar del semestre finalizado el 30 de julio de 2010. Por diferencias entre el precio pactado y alcances del informe interino solicitado, se dejó sin efecto este contrato y se celebrará una nueva Junta de Accionistas para pactar las auditorías que procedan

23.2. Designación de Gerente General

Con fecha 16 de Noviembre de 2010 se acordó la designación de don Jesús Margolles Ruíz como Gerente General de la Sociedad Anónima Inmobiliaria Círculo Español