

**CLUB DE DEPORTES
VALLE ESCONDIDO S.A.**

Estados Financieros
al 31 de diciembre de 2012 y 2011
e informe de los
auditores independientes

Contenido:

Informe de los auditores independientes
Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales por Función
Estados de Flujo de Efectivo Indirecto
Estados de Cambio en el Patrimonio
Notas a los Estados Financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Santiago, 15 de marzo de 2013

A los señores Accionistas de
Club de Deportes Valle Escondido S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Club de Deportes Valle Escondido S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los correspondientes estados integrales de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Club de Deportes Valle Escondido S.A. al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

PKF Chile Auditores Consultores Ltda.


Patricio Órdenes Cerda

CLUB DE DEPORTES VALLE ESCONDIDO S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011 (Cifras en miles de pesos M\$)

| | Nota Nº | 31.12.2012 M\$ | 31.12.2011 M\$ |
|--|------------|-------------------------|-------------------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE: | | | |
| Propiedades de inversión, contabilizadas por el método del costo | 3 | <u>8.286.654</u> | <u>8.363.904</u> |
| Total de activo no corriente | | <u>8.286.654</u> | <u>8.363.904</u> |
| TOTAL ACTIVO | | <u><u>8.286.654</u></u> | <u><u>8.363.904</u></u> |
| PASIVO NO CORRIENTE: | | | |
| Otras cuentas por pagar, no corriente | | <u>2.814</u> | <u>2.814</u> |
| Total de pasivo no corriente | | <u>2.814</u> | <u>2.814</u> |
| PATRIMONIO: | | | |
| Capital emitido | 4 | 9.203.748 | 9.203.748 |
| Pérdidas acumuladas | | <u>(919.908)</u> | <u>(842.658)</u> |
| Patrimonio total | | <u>8.283.840</u> | <u>8.361.090</u> |
| TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO | | <u><u>8.286.654</u></u> | <u><u>8.363.904</u></u> |

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros.

CLUB DE DEPORTES VALLE ESCONDIDO S.A.

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

| | Nota Nº | 31.12.2012 M\$ | 31.12.2011 M\$ |
|-----------------------------|------------|------------------------|------------------------|
| RESULTADOS OPERACIONALES: | | | |
| Depreciación | 3 | <u>(77.250)</u> | <u>(77.250)</u> |
| Márgen bruto | | <u>(77.250)</u> | <u>(77.250)</u> |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTO | | (77.250) | (77.250) |
| Impuesto a las ganancias | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| PÉRDIDA | | <u><u>(77.250)</u></u> | <u><u>(77.250)</u></u> |

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros.

CLUB DE DEPORTES VALLE ESCONDIDO S.A.

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

| | 31.12.2012 M\$ | 31.12.2011 M\$ |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| FLUJO DE EFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES OPERACIONALES: | | |
| Pérdida | (77.250) | (77.250) |
| Ajustes por conciliación de pérdidas: | | |
| Ajuste por gastos de depreciación | <u>77.250</u> | <u>77.250</u> |
| Total flujo neto operacional | <u>0</u> | <u>0</u> |
| FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | <u>0</u> | <u>0</u> |
| FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | <u>0</u> | <u>0</u> |
| FLUJO NETO TOTAL DEL AÑO | 0 | 0 |
| EFFECTIVO Y EFFECTIVO EQUIVALENTE AL INICIO DEL AÑO | <u> </u> | <u> </u> |
| EFFECTIVO Y EFFECTIVO EQUIVALENTE AL FINAL DEL AÑO | <u>0</u> | <u>0</u> |

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros.

CLUB DE DEPORTES VALLE ESCONDIDO S.A.

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

| | Capital emitido M\$ | Pérdidas acumuladas M\$ | Patrimonio neto total M\$ |
|---|---------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Saldos iniciales al 01 de enero de 2012 | 9.203.748 | (842.658) | 8.361.090 |
| Pérdida | | <u>(77.250)</u> | <u>(77.250)</u> |
| Saldos al 31 de diciembre de 2012 | <u>9.203.748</u> | <u>(919.908)</u> | <u>8.283.840</u> |
| Saldos iniciales al 01 de enero de 2011 | 9.203.748 | (765.408) | 8.438.340 |
| Pérdida | | <u>(77.250)</u> | <u>(77.250)</u> |
| Saldos al 31 de diciembre de 2011 | <u>9.203.748</u> | <u>(842.658)</u> | <u>8.361.090</u> |

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos estados financieros.

CLUB DE DEPORTES VALLE ESCONDIDO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

ÍNDICE

| CONTENIDO | PÁG. |
|--|-------------|
| 1. CONSTITUCIÓN Y OBJETO DE LA SOCIEDAD | 1 |
| 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS | 1 |
| a) Bases de presentación | 1 |
| b) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas | 1 |
| c) Moneda de presentación y moneda funcional | 2 |
| e) Propiedades de inversión | 3 |
| f) Deterioro del valor de los activos | 3 |
| g) Estados de flujos de efectivo - | 4 |
| h) Capital emitido | 4 |
| i) Impuestos e Impuestos diferidos | 4 |
| j) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes | 4 |
| k) Reconocimiento de ingresos y gastos | 4 |
| 3. PROPIEDADES DE INVERSIÓN | 5 |
| 4. PATRIMONIO NETO | 6 |
| 5. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS | 7 |
| 6. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS | 7 |
| 7. REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO | 7 |
| 8. MEDIO AMBIENTE | 7 |
| 9. SANCIONES | 7 |
| 10. HECHOS RELEVANTES | 7 |
| 11. HECHOS POSTERIORES | 7 |

CLUB DE DEPORTES VALLE ESCONDIDO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Cifras en miles de pesos M\$)

1. CONSTITUCIÓN Y OBJETO DE LA SOCIEDAD

Inmobiliaria Club de Golf Valle Escondido S.A. se constituyó por escritura pública del 15 de julio de 1998. El 13 de noviembre de 2000 se procedió a modificar la razón social a Club de Deportes Valle Escondido S.A. Su objeto social es adquirir, poseer y ceder el uso y goce para fines exclusivamente deportivos del Macro Lote Catorce-A-cinco denominado "Parque Privado" y del Macro Lote Uno A-Uno que forma parte de la urbanización "Valle Escondido", de la comuna Lo Barnechea.

El 3 de diciembre de 2003, fue aprobada su inscripción en la Superintendencia de Valores y Seguros bajo el número 814.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

a) **Bases de presentación** - Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB").

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de Club de Deportes Valle Escondido S.A. al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad.

b) **Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas** - La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF para PYMES.

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

Estas estimaciones se refieren básicamente a:

- **Litigios y otras contingencias**

En los casos que la Administración y los abogados de la Sociedad han opinado que las causas tienen un grado de posibilidad de ocurrencia, se ha constituido una provisión al respecto.

- **Uso de estimaciones y juicios**

La preparación de los estados financieros en conformidad con NIIF para las PYMES, requiere que la Administración realice estimaciones y supuestos relacionados con los montos reportados de activos y pasivos y revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos reportados de ingresos y gastos durante el período. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las partidas importantes sujetas a dicha estimación y supuestos incluyen la valuación de la vida útil de las propiedades de inversión.

Las estimaciones y supuestos subyacentes son revisados periódicamente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en los períodos futuros afectados.

c) Moneda de presentación y moneda funcional - Las partidas incluidas en los estados financieros se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de la Sociedad es el peso chileno, que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros.

d) Período contable - Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011.
- Estados de Resultados Integrales por Función por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.
- Estados de Cambios en el Patrimonio por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.
- Estados de Flujos de Efectivo (método indirecto) por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

- e) **Propiedades de inversión** – Bajo propiedades de inversión se incluyen terrenos y construcción mantenidos para fines deportivos.

El valor libro de las propiedades de inversión mantenidas por la Sociedad se encuentran valorizadas a valor de costo, neto de su correspondiente depreciación y de cualquier deterioro.

Las Propiedades de Inversión se deprecian linealmente en base a las vidas útiles estimadas.

- f) **Deterioro del valor de los activos** - A la fecha de cierre de los estados financieros, se revisa el valor libro de los activos para determinar si existen indicios de deterioro de valor.

i. **Activos financieros** - Un activo financiero no registrado a su valor razonable, con cambios en resultados, se evalúa a cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que se haya deteriorado su valor. Un activo financiero está deteriorado si hay evidencia objetiva que indique que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y que dicho evento de pérdida tuvo un efecto negativo sobre las estimaciones de flujo de efectivo futuras del activo respectivo, que puede estimarse con fiabilidad.

ii. **Activos no financieros** - El importe en libros de los activos no financieros, son revisados para determinar si existe algún indicio de deterioro. Se realizan anualmente una revisión interna de los valores de los activos, la cual se utiliza como una fuente de información para evaluar cualquier indicio de deterioro. Los factores externos, tales como cambios en los procesos futuros esperados, el precio de los productos básicos, los costos y otros factores de mercado también son monitoreados para evaluar los indicadores de deterioro. Si existe algún indicador de deterioro se calcula una estimación del valor recuperable del activo. El importe recuperable se determina como el mayor entre el valor razonable menos los costos directos de venta y el valor de uso del activo.

Si el importe en libros del activo excede su valor recuperable, el activo se deteriora y la pérdida por deterioro es reconocido en resultados, a fin de reducir el importe en libros en el estado de situación financiera a su valor recuperable.

El valor recuperable es el mayor valor entre el valor razonable y el valor en uso. El valor razonable se determina como la cantidad que se obtendría de la venta del activo en una transacción de mercado entre partes informadas y dispuestas.

El valor de uso se determina como el valor presente de los flujos de caja futuros estimados que se espera surjan del uso continuo en su forma actual y su eventual eliminación.

- g) Estados de flujos de efectivo** - Para efectos de preparación del Estado de Flujo de Efectivo, la Sociedad ha definido:

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiamiento.

- h) Capital emitido** - Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

- i) Impuestos e Impuestos diferidos** - Los impuestos a la renta se registran de acuerdo a la legislación vigente, aunque la Sociedad no percibe ingresos tributables.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto vigentes en la fecha de cierre del estado de situación financiera y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales compensar las diferencias temporarias. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existen diferencias temporarias que originen impuestos diferidos.

- j) Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes** - En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

- k) Reconocimiento de ingresos y gastos** – No se realizan actividades que generen ingresos ordinarios.

Los gastos de la Sociedad se registran como tal en el momento en que se incurren.

Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad del Directorio de Club de Deportes Valle Escondido S.A., 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 han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

3. PROPIEDADES DE INVERSION

Las propiedades de inversión corresponden a los terrenos e instalaciones que se mantienen con el propósito deportivo. La Sociedad aplica el modelo de costo en la valorización de sus propiedades de inversión. La composición de este rubro al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

| | M\$ |
|--|-------------------------|
| Terreno | 1.565.879 |
| Instalación | 7.722.689 |
| Depreciación acumulada | (847.414) |
| Depreciación vida útil residual 1068 meses | <u>(77.250)</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2011 | <u><u>8.363.904</u></u> |
| Terreno | 1.565.879 |
| Instalación | 7.722.689 |
| Depreciación acumulada | (924.664) |
| Depreciación vida útil residual 1056 meses | <u>(77.250)</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2012 | <u><u>8.286.654</u></u> |

El 8 de junio de 1999 se suscribió un contrato con Club de Golf Valle Escondido en el cual se entregaron en comodato o préstamo de uso gratuito el Macro Lote Catorce-A-Cinco y el Macrolote Uno-A-Uno del loteo privado Valle Escondido indicado en la Nota N°1 y la Cancha de Golf, Club House, Piscina e instalaciones deportivas y sociales construidas en dicho inmueble. Dicho Club de Golf se responsabiliza de los gastos de reparación y conservación de los bienes, quien deberá mantenerlos en perfecto estado. Además se hace cargo de las contribuciones de bienes raíces, de las expensas comunes del loteo privado, de las cuentas de consumo de agua, gas, seguros, electricidad y los gastos y/o aportes que demanden la obtención de los servicios y/o el cumplimiento de las normas municipales, sanitarias del medio ambiente y demás contenida en las leyes y reglamentos que regulen su actividad.

La duración del contrato es indefinida pudiendo cualquiera de las partes ponerle término dando aviso a la otra mediante carta certificada con seis meses de anticipación.

4. PATRIMONIO NETO

a) **Capital social** - Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, asciende a M\$9.203.748 y se encuentra representado por 1.500 acciones, sin valor nominal.

b) **Distribución de Accionistas** - La distribución de accionistas es la siguiente:

| | 31.12.2012 | | 31.12.2011 | |
|---|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | Participación % | Accionistas Nº | Participación % | Accionistas Nº |
| 10% o más de participación | 56,27 | 1 | 56,60 | 1 |
| Menos del 10% de participación con inversión igual o superior a UF200 | 43,73 | 202 | 43,40 | 199 |
| Menos del 10% de participación con inversión inferior a UF200 | | | | |
| Total | <u>100,00</u> | <u>203</u> | <u>100,00</u> | <u>200</u> |

El ente controlador es Valle Escondido S.A.

5. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

En 2012 y 2011 no se efectuaron transacciones con partes relacionadas.

6. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

No existen contingencias y/o compromisos significativos que requieran revelarse.

7. REMUNERACIONES DEL DIRECTORIO

Durante 2012 y 2011, no se efectuaron pagos por concepto de remuneraciones y otros beneficios a los directores.

8. MEDIO AMBIENTE

Dada la naturaleza de las actividades de la Sociedad, no existe un plan de manejo y cuidado del medio ambiente, por cuanto su actividad no ejerce en forma directa efecto sobre éste.

9. SANCIONES

La Sociedad, los Directores y el Gerente General, no han sido objeto de sanciones por parte de la Superintendencia de Valores y Seguros en el período informado.

10. HECHOS RELEVANTES

En el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2012, no ha ocurrido ningún hecho relevante que informar.

11. HECHOS POSTERIORES

Entre el 1 de enero de 2013 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros (15 de marzo de 2013), no han ocurrido hechos significativos que puedan afectar la presentación o interpretación de los mismos.

* * * * *