

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCION S.A.

Estados financieros

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

CONTENIDO

Estados de situación financiera clasificados  
Estados de resultados por función  
Estados de flujos de efectivo, método directo  
Estados de cambios en el patrimonio neto  
Notas a los estados financieros

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Señores Accionistas y Directores  
Inmobiliaria Club Concepción S.A.

Hemos efectuado una auditoría a los estados de situación financiera de Inmobiliaria Club Concepción S.A. al 31 de diciembre de 2010 y 2009, del estado de situación financiera de apertura al 01 de enero de 2009 y de los correspondientes estados de resultados integrales, el cambio en el patrimonio y flujos de efectivo por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009. La preparación de dichos estados financieros (que incluyen sus correspondientes notas), es responsabilidad de la administración de Inmobiliaria Club Concepción S.A.. Nuestra responsabilidad consiste en emitir una opinión sobre estos estados financieros con base en las auditorías que efectuamos.

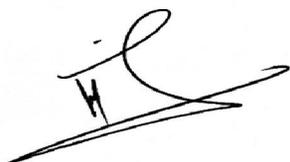
Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo a normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas. Una auditoría comprende el examen, a base de pruebas, de evidencias que respaldan los montos e informaciones revelados en los estados financieros. Una auditoría comprende, también, una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones significativas hechas por la administración de la sociedad, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías constituyen una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Club Concepción S.A. al 31 de diciembre de 2010 y 2009 y al 01 de enero de 2009, los resultados integrales de sus operaciones y los flujos de efectivos por los años terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Inmobiliaria Club Concepción optó por utilizar el modelo del costo que establece la NIC 40, para valorizar las propiedades de inversión, utilizando como costo atribuido la revalorización conforme al costo depreciado del inmueble al 1 de enero de 2009, sin embargo los antecedentes evidencian que el valor de avalúo fiscal es significativamente superior a dicho costo reconocido.

El inmueble de Sociedad Inmobiliaria Club Concepción S. A. esta cedido en Usufructo a Corporación Club Concepción, comprendiendo las edificaciones, servicios y servidumbres, siendo todos los gastos que se originen del funcionamiento y mantención del inmueble de cargo exclusivo de la referida entidad sin fines de lucro. 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.

Con fecha, 22 de febrero de 2010, con excepción de la Nota N° 13, de fecha 16 de marzo de 2010, otro auditor emitió una opinión sin salvedades sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2009 de Inmobiliaria Club Concepción S.A., preparados conforme a principios contables generalmente aceptados en Chile y normas específicas de la Superintendencia de Valores y Seguros.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'W. Morales Jiménez', written over a horizontal line.

Waldo Morales Jiménez  
Socio

Consultora Kennedy  
Auditores & Consultores

Santiago, 15 marzo de 2011.

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCION S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO  
Al 31 de diciembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009

ACTIVOS	Nota	31.12.2010 <u>M\$</u>	31.12.2009 <u>M\$</u>	01.01.2009 <u>M\$</u>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>				
Otros activos no financieros		3.813	-	-
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	( 5)	<u>124.292</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>ACTIVOS CORRIENTES TOTALES</b>		<u>128.105</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>				
Propiedades de inversión	( 6)	<u>463.583</u>	<u>463.583</u>	<u>463.583</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES TOTALES</b>		<u>463.583</u>	<u>463.583</u>	<u>463.583</u>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<u>591.688</u>	<u>463.583</u>	<u>463.583</u>

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCION S.A.  
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	31.12.2010 <u>M\$</u>	31.12.2009 <u>M\$</u>	01.01.2009 <u>M\$</u>
<b>PASIVOS</b>				
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>				
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	( 5)	3.813	-	-
Otros pasivos no financieros	( 8)	<u>124.292</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>PASIVOS CORRIENTES TOTALES</b>		<u>128.105</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital emitido		112.153	112.153	112.153
Ganancias (pérdidas) acumuladas		2.630	2.630	51
Otras reservas	( 9)	<u>348.800</u>	<u>348.800</u>	<u>351.379</u>
<b>PATRIMONIO TOTAL</b>		<u>463.583</u>	<u>463.583</u>	<u>463.583</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS</b>		<u>591.688</u>	<u>463.583</u>	<u>463.583</u>

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCION S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009

		01.01.2010 31.12.2010	01.01.2009 31.12.2009
ESTADOS DE RESULTADOS POR FUNCION	Nota	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
<b>GANANCIA (PÉRDIDA)</b>			
Ingresos de actividades ordinarias	( 10)	52.796	45.588
Costos de ventas	( 10)	<u>( 52.796)</u>	<u>( 45.588)</u>
Ganancia bruta		-	-
Resultado por unidades de reajuste		<u>-</u>	<u>2.579</u>
Ganancia (pérdida), antes de impuesto		-	2.579
Gasto por impuesto a las ganancias		<u>-</u>	<u>-</u>
Ganancia (Pérdida)		<u>-</u>	<u>2.579</u>
<b>Ganancia (Pérdida) por acción</b>			
Número de acciones		3.000	3.000
Ganancia (Pérdida)		\$	\$
por acción básica y diluida		-	859,67

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCION S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES  
 Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL	31.12.2010 <u>M\$</u>	31.12.2009 <u>M\$</u>
GANANCIA (PÉRDIDA) DEL PERIODO	-	2.579
<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	<u>-</u>	<u>-</u>
Otro resultado integral	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultado integral total	<u>-</u>	<u>2.579</u>

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCION S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009

**Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2010**

	Cambios en Capital Emitido <u>M\$</u>	Otras reservas varias <u>M\$</u>	Ganancias (pérdidas) acumuladas <u>M\$</u>	Cambios en Patrimonio neto total <u>M\$</u>
Saldo inicial al 01.01.2010	112.153	348.800	2.630	463.583
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)	-	-	-	-
Otro resultado integral	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	-	-
Saldo final al 31.12.2010	112.153	348.800	2.630	463.583

**Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2009**

	Cambios en Capital Emitido <u>M\$</u>	Otras reservas varias <u>M\$</u>	Ganancias (pérdidas) acumuladas <u>M\$</u>	Cambios en Patrimonio neto total <u>M\$</u>
Saldo inicial al 01.01.2009	112.153	351.379	51	463.583
Resultado integral				
Ganancia (pérdida)	-	-	2.579	2.579
Otro resultado integral	-	-	-	-
Resultado integral	-	-	2.579	2.579
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	-	( 2.579)	-	( 2.579)
Saldo final al 31.12.2009	112.153	348.800	2.630	463.583

INMOBILIARIA CLUB CONCEPCION S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DIRECTO  
 Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO	31.12.2010 M\$	31.12.2009 M\$
<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	52.796	45.588
Clases de pagos		
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios	( 41.119)	( 32.610)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>11.677</u>	<u>12.978</u>
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		
Compras de propiedades planta y equipos	( 11.677)	( 12.978)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	<u>( 11.677)</u>	<u>( 12.978)</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	<u>-</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	<u>-</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	<u>-</u>	<u>-</u>

## INMOBILIARIA CLUB CONCEPCION S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 01 de diciembre 2009

#### 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 568 acciones, equivalentes al 18,93%, 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 financia 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 LA PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES APLICADAS

##### a) Período contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes periodos:

Los Estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2010 se presentan comparados con los correspondientes al 31 de diciembre y 01 de enero de 2009.

Los Estados de Resultados Integrales, por los periodos anuales terminado al 31 de diciembre de 2010 y 2009.

Los Estados de Flujos de Efectivo, reflejan los flujos de los periodos comprendidos entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de los años 2010 y 2009.

Los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto, incluyen la evolución patrimonial en los períodos comprendidos entre el 01 de Enero y el 31 de diciembre de los años 2010 y 2009.

b) Bases de presentación

Los presentes estados financieros de la Inmobiliaria Club Concepción S.A. por el periodo terminado al 31 de diciembre 2010 constituyen los primeros estados financieros de la Sociedad 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), y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales. Anteriormente, los estados financieros de la sociedad se preparaban de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados de Chile (PCGA).

La fecha de transición de la sociedad es el 01 de enero de 2009. La sociedad ha preparado sus estados financieros de situación financiera de apertura bajo NIIF a dicha fecha. La fecha de adopción de las NIIF por la sociedad es el 01 de enero de 2010.

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

c) 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 9 Instrumentos financieros	01 de enero 2013
IFRIC 19 Cancelación de pasivos Financieros con Instrumentos de patrimonio	01 de enero 2011
IFRIC14 Enmienda Pre pago de requisitos mínimos de financiación	01 de enero 2011
IFRS 1 Adopción por primera vez	01 de enero 2011
IFRS 7 Instrumentos financieros. Revelaciones	01 de enero 2011
IAS 1 Presentación de Estados Financieros	01 de enero 2011
IAS 12 Impuesto a las ganancias	01 de enero 2013
IAS 24 Revelaciones Partes Relacionadas	01 de enero 2011
IAS 32 Instrumentos financieros: Clasificación de derechos de emisión	01 de enero 2011
IAS 34 Información financiera intermedia	01 de enero 2011

En mayo de 2010, el IASB emitió la "Mejora de las Normas Internacionales de Información" por la cual enmendó varias normas internacionales de información financiera. La fecha de aplicación de todas las modificaciones es el 1 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 Estado financieros de Inmobiliaria Club Concepción S. A. en el periodo de su aplicación inicial.

d) Moneda de presentación y moneda funcional.

Las partidas incluidas en los estados financieros de la entidad 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.

e) 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.

f) 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.

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.

g) 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.

h) Activos financieros (Deudores comerciales y 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.

i) Efectivo y Efectivo Equivalente

La sociedad ha considera 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.

j) 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.

k) Capital emitido

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

Serie	N° Acciones Suscritas	N° Acciones Pagadas	N° 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.

l) Impuesto a la 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 son 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 corrientes.

#### m) 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.

#### n) 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 con Corporación Club Concepción.

### NOTA 3 TRANSICION A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

#### 3.1. Aplicación de NIIF 1

Inmobiliaria Club Concepción S.A. a partir del 1 de enero de 2010 implementó las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y presenta al 30 de junio de 2010 sus primeros estados financieros de acuerdo con estos estándares de información financiera, siendo la fecha de transición de la Entidad el 1 de enero de 2009. La Entidad ha preparado su balance de apertura bajo NIIF a dicha fecha. La fecha de adopción de las NIIF por la entidad es el 01 de enero de 2010.

A partir del ejercicio 2010, los estados financieros se presentan bajo NIIF, información financiera comparativa con el ejercicio 2009.

#### 3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Inmobiliaria Club Concepción S. A.

De acuerdo con lo anterior, la NIIF 1 ha establecido la aplicación opcional de ciertas exenciones (14) y ha establecido algunas prohibiciones (4) sobre la aplicación retroactiva de algunos aspectos exigidos por otras NIIF, con el ánimo de ayudar a las empresas en el proceso de transición.

Las exenciones señaladas en NIC 1 que la Sociedad ha decidido aplicar en su proceso de adopción es la siguiente:

##### Propiedades de inversión

Considerar como costo atribuido de Propiedades, Plantas y Equipos el costo amortizado al 01 de enero de 2009.

#### 3.3 Conciliaciones entre las NIIF y los principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile (PCGA)

La preparación de los estados financieros bajo NIIF requirió de una serie de modificaciones en la presentación y valorización de las normas aplicadas por la Entidad hasta el 31 de diciembre de

2009, ya que ciertos principios y requerimientos de NIIF difieren de los principios contables locales equivalentes.

### 3.3.1 Conciliación del patrimonio neto al 1 de enero y 31 de diciembre de 2009.

	31-12-2009 M\$	01-01-2009 M\$
Patrimonio de acuerdo a PCGA en Chile	452.920	463.583
Ajustes a NIIF		
Reverso corrección monetaria	<u>10.663</u>	<u>-</u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>463.583</u>	<u>463.583</u>

### 3.3.2 Conciliación del resultado para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2009

	31-12-2009 M\$
Resultado de acuerdo a PCGA en Chile	-
Ajustes a NIIF	
Reverso corrección monetaria	<u>2.579</u>
Resultado de acuerdo a NIIF	<u>463.583</u>

### 3.3.3 Explicación de las principales diferencias

Los principios contables generalmente aceptados, requerían que los estados financieros fueran ajustados para reconocer el efecto de la inflación. El costo histórico de los activos y pasivos no monetarios, cuentas de patrimonio y cuentas de resultados eran corregidos monetariamente por la variación del índice de precios al consumidor (IPC), que refleja la inflación anual.

Las Normas Internacionales de Información Financiera contemplan que la aplicación de la corrección monetaria se realice sólo en aquellos casos en los cuales la entidad se encuentre sujeta a un contexto hiperinflacionario.

## NOTA 4 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 5 CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR A ENTIDADES RELACIONADAS.

Los saldos por cobrar y pagar con entidades relacionadas al 31 de diciembre 2010 y 2009, se resumen a continuación:

							<u>Activo</u>	
							31-12-2010	31-12-2009
<u>Nombre</u>	<u>Rut</u>	<u>País Origen</u>	<u>Naturaleza de la relación</u>	<u>Origen de la transacción</u>	<u>Moneda</u>	<u>Plazo</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Corporación Club Concepción	70.341.300-5	Chile	Coligante	Cuenta corriente Mercantil	\$	180 días	124.292	-
Total							124.292	-

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.

							<u>Pasivo</u>	
							31-12-2010	31-12-2009
<u>Nombre</u>	<u>Rut</u>	<u>País Origen</u>	<u>Naturaleza de la relación</u>	<u>Origen de la transacción</u>	<u>Moneda</u>	<u>Plazo</u>	<u>M\$</u>	<u>M\$</u>
Corporación Club Concepción	70.341.300-5	Chile	Coligante	Pago de facturas	\$	30 días	3.813	-
Total							3.813	-

Al 1 de enero de 2009 no existían saldos por cobrar y por pagar con entidades relacionadas.

**Efectos en resultados**

<u>Nombre</u>	<u>Rut</u>	<u>Naturaleza de la relación</u>	<u>Transacción</u>	31-12-2010		31-12-2009	
				<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	52.796	52.796	45.588	45.588
Corporación Club Concepción	70.341.300-5	Coligante	Cuenta corriente Mercantil de Administración	42.137	-	-	-

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 los ejercicios 2010 y 2009 no existen remuneraciones pagadas al personal clave y el Directorio no percibió remuneraciones por sus cargos, ni por otras funciones.

### NOTA 6 PROPIEDAD DE INVERSION

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

	Al 31.12.2010			Al 31.12.2009		
	Activo fijo Bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Activo fijo neto M\$	Activo Bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Activo neto M\$
Terrenos	165.099	-	165.099	165.099	-	165.099
Edificios	<u>556.136</u>	<u>( 257.652)</u>	<u>298.484</u>	<u>544.459</u>	<u>( 245.975)</u>	<u>298.484</u>
Total	<u>721.235</u>	<u>( 257.652)</u>	<u>463.583</u>	<u>709.558</u>	<u>( 245.975)</u>	<u>463.583</u>

	Al 01.01.2009		
	Activo Bruto M\$	Depreciación acumulada M\$	Activo neto M\$
Terrenos	165.099	-	165.099
Edificios	<u>532.022</u>	<u>( 233.538)</u>	<u>298.484</u>
Total	<u>697.121</u>	<u>( 233.538)</u>	<u>463.583</u>

Los movimientos de propiedades de inversión para los períodos 2010 y 2009 es el siguiente:

<u>Al 31.12.2010</u>			
<u>Descripción</u>	<u>Terrenos M\$</u>	<u>Construcción M\$</u>	<u>Total activo fijo M\$</u>
Importe bruto al 01.01.2010	165.099	544.459	709.558
Adiciones	<u>-</u>	<u>11.677</u>	<u>11.677</u>
Subtotal al 31.12.2010	<u>165.099</u>	<u>556.136</u>	<u>721.235</u>
Depreciación inicial	-	( 245.975)	( 245.975)
Depreciación del ejercicio	<u>-</u>	<u>( 11.677)</u>	<u>( 11.677)</u>
Depreciación acumulada	<u>-</u>	<u>( 257.652)</u>	<u>( 257.652)</u>
Importe neto al 31.12.2010	<u>165.099</u>	<u>174.781</u>	<u>463.583</u>

Al 31.12.2009

<u>Descripción</u>	<u>Terrenos</u> <u>M\$</u>	<u>Construcción</u> <u>M\$</u>	<u>Total</u> <u>activo fijo</u> <u>M\$</u>
Importe bruto al 01.01.2009	165.099	531.481	696.580
Adiciones	<u>-</u>	<u>12.978</u>	<u>12.978</u>
Subtotal al 31.12.2009	<u>165.099</u>	<u>544.459</u>	<u>709.558</u>
Depreciación inicial	-	( 232.997)	( 232.997)
Depreciación del ejercicio	<u>-</u>	<u>( 12.978)</u>	<u>( 12.978)</u>
Depreciación acumulada	<u>-</u>	<u>( 245.975)</u>	<u>( 245.975)</u>
Importe neto al 31.12.2009	<u>165.099</u>	<u>298.484</u>	<u>463.583</u>

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\$ 2.145.555, al 31 de diciembre de 2010 y el avalúo fiscal del segundo semestre del 2010 es de M\$ 2.213.408.

#### NOTA 7 IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 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 8 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 encargará de ejecutar (Ver nota a los estados financieros N° 5). Los montos originalmente percibidos alcanzaron a M\$ 166.429 y al 31 de diciembre de 2010 los montos pendientes de rendición totalizan M\$ 124.292.

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 de 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 9 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:

<u>Tipo de accionista</u>	2010		2009	
	Participación %	Accionista N°	Participación %	Accionista N°
10% o más de participación	18,93 %	1	19,57 %	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	<u>81,07 %</u>	<u>2.377</u>	<u>79,43 %</u>	<u>2.358</u>
	<u>100,00 %</u>	<u>2.378</u>	<u>100,00 %</u>	<u>2.359</u>
Controlador de la Sociedad	18,93 %	1	19,57 %	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 31 de diciembre de 2010 y 2009, es la siguiente:

<u>Descripción</u>	Reserva Retasación <u>M\$</u>	Reserva del Capital pagado <u>M\$</u>	Total <u>M\$</u>
Saldos al 01.01.2009	351.379	-	351.379
Movimiento neto 2009	<u>-</u>	<u>( 2.579)</u>	<u>( 2.579)</u>
Total al 31.12.2009	<u>351.379</u>	<u>( 2.579)</u>	<u>348.800</u>
Movimiento neto 2010	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total al 31.12.2010	<u>351.379</u>	<u>( 2.579)</u>	<u>348.800</u>

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 sociales desarrolladas por Corporación Club Concepción.

#### NOTA 10 INGRESOS ORDINARIOS Y COSTOS DE VENTAS

El detalle de estos rubros es el siguiente:

##### a) Ingresos actividades ordinarias

	31-12-2010 M\$	31-12-2009 M\$
Ingresos por usufructo	<u>52.796</u>	<u>45.588</u>
Total	<u>52.796</u>	<u>45.588</u>

##### b) Costos de ventas

	31-12-2010 M\$	31-12-2009 M\$
Seguros	5.461	3.060
Auditoría	629	888
Contribuciones	26.888	26.930
Depreciación	11.677	12.978
Varios	<u>8.141</u>	<u>1.732</u>
Total	<u>52.796</u>	<u>45.588</u>

## NOTA 11 CONTINGENCIAS, COMPROMISOS Y GARANTIAS

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

## NOTA 12 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° 13 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 13 USUFRUCTO

Con fecha 05 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 la 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 14 HECHOS POSTERIORES

Los presentes estados financieros han sido aprobados y autorizados a ser emitidos por el Directorio de la Sociedad en sesión de fecha 18 de marzo de 2011.

Entre el 31 de diciembre de 2010 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que pudieran afectar significativamente la interpretación de los mismos.

#### NOTA 15 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.