



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Concepción, 20 de marzo de 2013

Señores Socios

Administradora de Activos Inmobiliarios Universidad de Concepción Limitada

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Administradora de Activos Inmobiliarios Universidad de Concepción Limitada, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2011 y los correspondientes estados de resultados, de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011 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 de Información Financiera de Chile y Normas Internacionales de Información Financiera. 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 de 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.



Concepción, 20 de marzo de 2013
Administradora de Activos Inmobiliarios Universidad de Concepción Limitada
2

Opinión

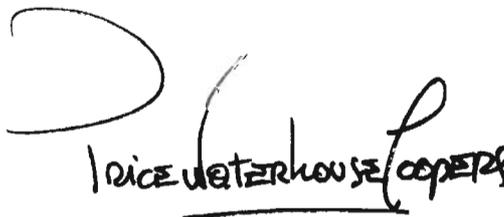
En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Administradora de Activos Inmobiliarios Universidad de Concepción Limitada al 31 de diciembre de 2012 y 2011 y al 1 de enero de 2011 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011 de acuerdo con Normas de Información Financiera de Chile y Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos

Administradora de Activos Inmobiliarios Universidad de Concepción Limitada es subsidiaria de Corporación Universidad de Concepción. Los presentes estados financieros han sido preparados para demostrar la situación financiera de Administradora de Activos Inmobiliarios Universidad de Concepción Limitada, sin embargo, dada la integración existente con la Controladora, para una adecuada comprensión de los presentes estados financieros, éstos deben ser leídos y analizados conjuntamente con los estados financieros consolidados de Corporación Universidad de Concepción.



Claudio Gerdtzen S.



Ivica Wetzehouse Lopez

INDICE DE ESTADOS FINANCIEROS

<u>Notas</u>	<u>Página</u>
Estado de situación financiera clasificado	4
Estado de resultados integrales por función	5
Estado de flujos de efectivo método directo	6
Estado de cambios en el patrimonio neto	7 – 8
<u>Notas a los estados financieros</u>	
1 Presentación Estados Financieros	9
2 Bases de preparación de los estados financieros	10
3 Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera:	16
3.1 Excepciones y exenciones a la aplicación retroactiva de NIIF1	16
3.2 Explicación de los efectos de convergencia a las NIIF	16
4 Efectivo y equivalentes al efectivo	17
5 Políticas y estimaciones contables	17
6 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos	17
7 Propiedades, planta y equipos	18
8 Partes relacionadas	19
9 Provisiones, activos y pasivos contingentes	20
10 Administración de riesgos que surgen de instrumentos financieros	20
11 Otros ingresos	21
12 Hechos ocurridos con posterioridad a la fecha del balance	21

ADMINISTRADORA DE ACTIVOS INMOBILIARIOS UNIVERSIDAD DE CONCEPCION LTDA.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO

	<u>Notas</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>1.1.2011</u>
		M\$	M\$	M\$
Activos				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>100</u>
Activos corrientes totales		100	100	100
Activos no corrientes				
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	8	18.165.257	18.026.356	18.026.886
Propiedades, planta y equipo	7	<u>17.852.974</u>	<u>17.852.974</u>	<u>17.852.974</u>
Total activos no corrientes		<u>36.018.231</u>	<u>35.879.330</u>	<u>35.879.860</u>
Total activos		<u>36.018.331</u>	<u>35.879.430</u>	<u>35.879.960</u>
Pasivo no corriente				
Pasivo por impuesto diferido	6	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>46.069</u>
Total pasivo no corriente		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>46.069</u>
Patrimonio				
Capital emitido		31.546.583	31.546.583	31.546.583
Ganancias acumuladas		<u>4.471.748</u>	<u>4.332.847</u>	<u>4.287.308</u>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		<u>36.018.331</u>	<u>35.879.430</u>	<u>35.833.891</u>
Participaciones no controladoras		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Patrimonio total		<u>36.018.331</u>	<u>35.879.430</u>	<u>35.833.891</u>
Total patrimonio y pasivos		<u>36.018.331</u>	<u>35.879.430</u>	<u>35.879.960</u>

Las Notas adjuntas N°s 1 al 12, forman parte integral de estos estados financieros.

ADMINISTRADORA DE ACTIVOS INMOBILIARIOS UNIVERSIDAD DE CONCEPCION LTDA.

ESTADO DE RESULTADOS POR FUNCION

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		M\$	M\$
Ingresos de actividades ordinarias		-	-
Costo de ventas		-	-
Ganancia bruta		-	-
Otros ingresos, por función	11	139.460	-
Gasto de administración		(559)	(530)
Utilidad antes de impuestos		138.901	(530)
Gasto por impuestos a las ganancias		-	46.069
Utilidad procedente de operaciones continuadas		138.901	45.539
Utilidad procedente de operaciones discontinuadas		-	-
Utilidad		138.901	45.539
Utilidad atribuible a:			
Utilidad atribuible a los propietarios de la controladora		138.901	45.539
Utilidad atribuible a participaciones no controladoras		-	-
Utilidad		<u>138.901</u>	<u>45.539</u>

Las Notas adjuntas N°s 1 al 12, forman parte integral de estos estados financieros.

ADMINISTRADORA DE ACTIVOS INMOBILIARIOS UNIVERSIDAD DE CONCEPCION LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO METODO-DIRECTO

	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
	M\$	M\$
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Otras entradas (salidas) de efectivo	139.460	
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	139.460	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Préstamos a entidades relacionadas	(139.460)	
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(139.460)	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	100	100
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	100	100

Las Notas adjuntas N°s 1 al 12, forman parte integral de estos estados financieros.

ADMINISTRADORA DE ACTIVOS INMOBILIARIOS UNIVERSIDAD DE CONCEPCION LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Movimiento Patrimonio 2012

	Capital emido M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial 1/1/2012	31.546.583	4.332.847	35.879.430	-	35.879.430
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo inicial reexpresado	31.546.583	4.332.847	35.879.430	-	35.879.430
Total cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Resultado integral:					
Ganancia (pérdida)	-	138.901	138.901	-	138.901
Resultado integral total	-	138.901	138.901	-	138.901
Dividendos	-	-	-	-	-
Aumentos capital	-	-	-	-	-
Total cambios en patrimonio	-	138.901	138.901	-	138.901
Saldo final al 31.12.2012	31.546.583	4.471.748	36.018.331	-	36.018.331



Movimiento Patrimonio 2011

	Capital emitido M\$	Ganancias (pérdidas) acumuladas M\$	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora M\$	Participaciones no controladoras M\$	Patrimonio total M\$
Saldo inicial 1/1/2011	31.546.583	4.287.308	35.833.891	-	35.833.891
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-
Saldo inicial reexpresado	31.546.583	4.287.308	35.833.891	-	35.833.891
Total cambios en patrimonio	-	-	-	-	-
Movimiento Patrimonio 2011	-	-	-	-	-
Resultado integral:	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida)	-	45.539	45.539	-	45.539
Resultado integral total	-	45.539	45.539	-	45.539
Dividendos	-	-	-	-	-
Aumentos capital	-	-	-	-	-
Total cambios en patrimonio	-	45.539	45.539	-	45.539
Saldo final al 31.12.2011	31.546.583	4.332.847	35.879.430	-	35.879.430

Las Notas adjuntas N°s 1 al 12, forman parte integral de estos estados financieros.

ADMINISTRADORA DE ACTIVOS INMOBILIARIOS UNIVERSIDAD DE CONCEPCION LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

NOTA 1. PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Información general sobre la entidad

- Nombre de entidad que informa: Administradora de Activos Inmobiliarios Universidad de Concepción Ltda.
- RUT de entidad que informa: 77.908.860-K
- Domicilio de la entidad que informa: Barrio Universitario s/n Edificio VRAEA piso 4
- Forma legal de la entidad que informa: La Sociedad es una Sociedad de responsabilidad limitada, constituida por escritura pública de fecha 27 de enero de 2003.
- País de incorporación: Chile
- Domicilio de la Sede Social o Centro Principal del Negocio: Barrio Universitario s/n Edificio VRAEA piso 4
- Descripción de Operaciones y Actividades Principales: El objeto de la Sociedad es la enajenación de los bienes raíces agrícolas y urbanos que ha adquirido como aportes de capital, y la administración de dichos bienes raíces.
- Nombre de Entidad Controladora y la Controladora Principal: La controladora última del grupo es la Corporación Universidad de Concepción.
- Número de empleados: Al 31 de diciembre de 2012, la dotación de personal asciende a dos personas.
- Los estados financieros, fueron preparados sobre la base de empresa en marcha.

Presentación de estados financieros

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2012, comparados con el año 2011, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Estos son los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las NIIF y se ha aplicado la NIIF 1 "Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera".

Los estados financieros presentados al 31 de diciembre de 2012 son:

- Estado de situación financiera-clasificado
- Estado de resultados integrales por función
- Estado de cambios en el patrimonio neto
- Estado de flujo de efectivo método- directo
- Notas explicativas a los estados financieros

Periodo cubierto por los estados financieros

- Estado de situación: del 1 de enero al 31 de diciembre de 2012 (comparados con igual ejercicio del año 2011 y con los saldos al 1 de enero de 2011).
- Estado de Resultados Integrales por función , Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujo de Efectivo- método-directo : por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2012 comparado con el ejercicio 2011.

Moneda funcional y de presentación.

- Moneda funcional

La moneda funcional de la Sociedad es el peso chileno, lo anterior debido a que la totalidad de sus actividades son desarrolladas en Chile, fijando los ingresos en pesos chilenos, y costos relacionados con compras en el medio local, también denominados mayoritariamente en pesos chilenos.

- Moneda de presentación

La moneda de presentación es el peso chileno.

El nivel de precisión de las cifras es de miles de pesos chilenos sin decimales.

Cumplimiento y adopción de las NIIF

Los estados financieros de la Sociedad presentan en todos sus aspectos significativos, la situación financiera, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, en adelante indistintamente las NIIF, emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").

Esta presentación exige proporcionar la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como los otros hechos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en el marco conceptual de las NIIF.

Aprobación de los estados financieros

Los presentes estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, fueron aprobados por el la alta Administración.

NOTA 2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Bases de preparación de los estados financieros

Hasta el 31 de diciembre de 2011, los estados financieros de la Sociedad se preparaban de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile y con normas impartidas por la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), prevaleciendo las últimas.

La fecha de transición a las NIIF es el 1 de enero de 2011.

La Sociedad ha adoptado anticipada y voluntariamente las Normas Internacionales de Información Financiera, por lo tanto, los presentes estados financieros de la Sociedad corresponden al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, comparados con igual periodo del año anterior, y han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los efectos de la transición se explican detalladamente en Nota 3

En la preparación de los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2012, la Administración ha utilizado su mejor saber y entender con relación a las normas e interpretaciones que serán aplicadas y los hechos y circunstancias actuales.

b) Bases de medición general

Los estados financieros han sido preparados bajo la base del principio de costo histórico, con excepción de las partidas que se reconocen a valor razonable y aquellas para las que se permitía asumir como valor inicial de convergencia, el valor determinado según los criterios contables previos, en conformidad con la NIIF 1.

c) Juicios y estimaciones de carácter críticos

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requiere que la Administración haga estimaciones y supuestos subjetivos que afectan los montos reportados. Las estimaciones se basan en la experiencia histórica y varios otros supuestos que se cree que son razonables, aunque los resultados reales podrían diferir de las estimaciones. La administración considera que las políticas contables que se presentan a continuación representan los aspectos que requieren de juicio que pueden dar lugar a los mayores cambios en los resultados informados.

- Propiedades, planta y equipo

Un asesor técnico se utiliza para realizar una valoración justa de los activos fijos adquiridos y para ayudar a determinar su vida útil restante y su valor residual.

Los importes de las propiedades, planta y equipo se revisan cuando los acontecimientos o cambios en las circunstancias indican que el importe en libros de un activo puede verse afectado. El importe recuperable de un activo se estima como el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta y el valor de uso, con un cargo por deterioro a ser reconocido siempre que el importe supere el valor recuperable. El valor de uso se calcula utilizando un modelo de flujo de caja descontado que es más sensible a la tasa de descuento, así como los flujos de efectivo futuros esperados.

d) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, en bancos, los depósitos a plazo en entidades financieras, fondos mutuos y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

e) Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

Los activos que tienen una vida útil indefinida, es decir, los terrenos, no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del importe en libros del activo sobre su importe recuperable.

El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos.

f) Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se tratan de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso, el impuesto también se reconoce en el patrimonio.

El cargo por impuesto a la renta corriente, se calcula sobre la base de las leyes tributarias vigentes, en la fecha de cierre del estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método de pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance, y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en filiales y asociadas, excepto en aquellos casos en que la Sociedad pueda controlar la fecha en que revertirán las diferencias temporarias y sea probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

g) Propiedades, planta y equipos

Las propiedades comprenden en su totalidad a terrenos

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma hasta su importe recuperable.

h) Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando se tiene una obligación jurídica actual o constructiva, como consecuencia de hechos pasados, que hagan probable que una salida de recursos sea necesario para liquidar la obligación, y que el importe de la misma se pueda estimar en forma fiable. Este importe se determina según la mejor estimación del valor, en base a los antecedentes disponibles al cierre de cada ejercicio.

i) Recientes pronunciamientos contables

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB:

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, no vigentes para el ejercicio 2012, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada de las mismas.

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

Enmiendas y mejoras	Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
<i>NIC 12 "Impuesto a las Ganancias"</i> Esta enmienda, emitida en diciembre de 2010, proporciona una excepción a los principios generales de NIC 12 para propiedades de inversión que se midan usando el modelo del valor razonable contenido en la NIC 40 "Propiedad de inversión". La excepción también aplica a la propiedad de inversión adquirida en una combinación de negocio si luego de la combinación de negocios el adquirente aplica el modelo del valor razonable contenido en la NIC 40. La modificación incorpora la presunción de que las propiedades de inversión valorizadas a valor razonable, se realizan a través de su venta, por lo que requiere aplicar a las diferencias temporales originadas por éstas la tasa de impuesto para operaciones de venta. Su adopción anticipada está permitida.	01/01/2012

IFRS 1 "Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera" 01/07/2011

Emitida en diciembre 2010, trata de los siguientes temas: i) Exención para hiperinflación severa: permite a las empresas cuya fecha de transición sea posterior a la normalización de su moneda funcional, valorizar activos y pasivos a valor razonable como costo atribuido; ii)

Remoción de requerimientos de fechas fijas: adecua la fecha fija incluida en la NIIF 1 a fecha de transición, para aquellas operaciones que involucran baja de activos financieros y activos o pasivos a valor razonable por resultados en su reconocimiento inicial.

IFRS 7 "Instrumentos Financieros: Revelaciones" 01/07/2011

Emitida en octubre 2010, incrementa los requerimientos de revelación para las transacciones que implican transferencias de activos financieros. No requiere información comparativa para el primer año de aplicación.

i.2) Las nuevas normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, no vigentes para el ejercicio 2012, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada de las mismas.

Normas e interpretaciones

Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de

NIC 19 Revisada "Beneficios a los Empleados" 01/01/2013
Emitida en junio de 2011, reemplaza a NIC 19 (1998). Esta norma revisada modifica el reconocimiento y medición de los gastos por planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación. Adicionalmente, incluye modificaciones a las revelaciones de todos los beneficios de los empleados.

NIC 27 "Estados Financieros Separados" 01/01/2013
Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 27 (2008). El alcance de esta norma se restringe a partir de este cambio sólo a estados financieros separados, dado que los aspectos vinculados con la definición de control y consolidación fueron removidos e incluidos en la NIIF 10. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 y la modificación a la NIC 28.

NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" 01/01/2013
Emitida en mayo de 2011, sustituye a la SIC 12 "Consolidación de entidades de propósito especial" y la orientación sobre el control y la consolidación de NIC 27 "Estados financieros consolidados". Establece clarificaciones y nuevos parámetros para la definición de control, así como los principios para la preparación de estados financieros consolidados. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 11, NIIF 12 y modificaciones a las NIC 27 y 28.

NIIF 11 "Acuerdos Conjuntos" 01/01/2013
Emitida en mayo de 2011, reemplaza a NIC 31 "Participaciones en negocios conjuntos" y SIC 13 "Entidades controladas conjuntamente". Provee un reflejo más realista de los acuerdos conjuntos enfocándose en los derechos y obligaciones que surgen de los acuerdos más que su forma legal. Dentro de sus modificaciones se incluye la eliminación del concepto de activos controlados conjuntamente y la posibilidad de consolidación proporcional de entidades bajo control conjunto. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 12 y modificaciones a las NIC 27 y 28.

<p><i>NIIF 12 “Revelaciones de participaciones en otras entidades”</i> Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma todos los requerimientos de revelaciones en los estados financieros relacionadas con las participaciones en otras entidades, sean estas calificadas como subsidiarias, asociadas u operaciones conjuntas. Aplica para aquellas entidades que poseen inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos, asociadas. Su adopción anticipada es permitida en conjunto con las NIIF 10, NIIF 11 y modificaciones a las NIC 27 y 28</p>	01/01/2013
<p><i>NIIF 13 “Medición del valor razonable”</i> Emitida en mayo de 2011, reúne en una sola norma la forma de medir el valor razonable de activos y pasivos y las revelaciones necesarias sobre éste, e incorpora nuevos conceptos y aclaraciones para su medición.</p>	01/01/2013
<p><i>CINIIF 20 “Stripping Costs” en la fase de producción de minas a cielo abierto”</i> Emitida en octubre de 2011, regula el reconocimiento de costos por la remoción de desechos de sobrecarga “Stripping Costs” en la fase de producción de una mina como un activo, la medición inicial y posterior de este activo. Adicionalmente, la interpretación exige que las entidades mineras que presentan estados financieros conforme a las NIIF castiguen los activos de “Stripping Costs” existentes contra las ganancias acumuladas cuando éstos no puedan ser atribuidos a un componente identificable de un yacimiento.</p>	01/01/2013
<p><i>NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”</i> Emitida en junio 2011. La principal modificación de esta enmienda requiere que los ítems de los Otros Resultados Integrales se clasifiquen y agrupen evaluando si serán potencialmente reclasificados a resultados en periodos posteriores. Su adopción anticipada está permitida</p>	01/07/2012
<p><i>NIIF 7 “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”</i> Emitida en diciembre 2011. Requiere mejorar las revelaciones actuales de compensación de activos y pasivos financieros, con la finalidad de aumentar la convergencia entre IFRS y USGAAP. Estas revelaciones se centran en información cuantitativa sobre los instrumentos financieros reconocidos que se compensan en el Estado de Situación Financiera. Su adopción anticipada es permitida.</p>	01/01/2013
<p><i>NIC 32 “Instrumentos Financieros: Presentación”</i> Emitida en diciembre 2011. Aclara los requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros en el Estado de Situación Financiera. Específicamente, indica que el derecho de compensación debe estar disponible a la fecha del estado financiero y no depender de un acontecimiento futuro. Indica también que debe ser jurídicamente obligante para las contrapartes tanto en el curso normal del negocio, así como también en el caso de impago, insolvencia o quiebra. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01/01/2014
<p><i>NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”</i> Emitida en marzo de 2012. Provee una excepción de aplicación retroactiva al reconocimiento y medición de los préstamos recibidos del Gobierno, a la fecha de transición. Su adopción anticipada está permitida.</p>	01/01/2013
<p><i>Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera</i> Emitidas en mayo 2012.</p>	01/01/2013
<p>IFRS 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera” – Aclara que una empresa puede aplicar IFRS 1 más de una vez, bajo ciertas circunstancias.</p>	
<p>NIC 1 “Presentación de Estados Financieros” – Clarifica requerimientos de información comparativa cuando la entidad presenta una 3era columna de balance.</p>	
<p>NIC 16 “Propiedad, Planta y Equipos” – Clarifica que los repuestos y el equipamiento de servicio será clasificado como Propiedad, planta y equipo más que inventarios, cuando cumpla con la definición de Propiedad, planta y equipo.</p>	

NIC 27 "Estados Financieros Separados" y NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" y NIIF 12 "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades" – Emitida en Octubre 2012. Las modificaciones incluyen la definición de una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Esta modificación requiere que una entidad de inversión mida esas subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo a la NIIF 9 "Instrumentos Financieros" en sus estados financieros consolidados y separados. La modificación también introduce nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27.

01/01/2014

NIC 32 "Presentación de Instrumentos Financieros" – Clarifica el tratamiento del impuesto a las ganancias relacionado con las distribuciones y costos de transacción.

01/01/2013

NIC 34 "Información Financiera Intermedia" – Clarifica los requerimientos de exposición de activos y pasivos por segmentos en períodos interinos, ratificando los mismos requerimientos aplicables a los estados financieros anuales.

i.3) Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, no vigentes para el ejercicio 2011, para las cuales se ha efectuado adopción anticipada de las mismas.

NIIF 9 "Instrumentos Financieros" Emitida en Diciembre de 2009, modifica la clasificación y medición de activos financieros Posteriormente esta norma fue modificada en noviembre de 2010 para incluir el tratamiento y clasificación de pasivos financieros. Su adopción anticipada es permitida.

01/01/2015

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

NOTA 3 - ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA - NIIF

3.1 - Excepciones y exenciones a la aplicación retroactiva de NIIF 1

Los estados financieros de Administradora de activos inmobiliarios Universidad de Concepción Ltda. del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, fueron los primeros estados financieros anuales de acuerdo con Normas Internacionales de Información financiera, con la excepción de las normas de comparabilidad. La Sociedad ha aplicado la NIIF 1 al preparar sus primeros estados financieros de acuerdo con dichas normas.

De acuerdo a la NIIF 1, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF, las cuales se mencionan a continuación:

- Valor razonable o revalorización como costo atribuido

La Sociedad optó por la medición a su valor razonable, respecto de sus bienes de propiedades, plantas y equipos, y utilizó dicho valor como el costo atribuido. El valor razonable de las propiedades, plantas y equipos, fue medido mediante una tasación de expertos externos independientes, determinando de esta forma nuevos valores históricos iniciales.

Los bienes sujetos de la medición anteriormente señalada, fueron aquellos que a juicio de la administración no representaban de manera fiel su valorización en función de las NIIF. Para aquellos bienes no tasados, la Sociedad optó como costo atribuido el valor contable de los bienes, determinados según principios de contabilidad utilizados con anterioridad a la convergencia a las NIIF.

3.2 - Explicación de los efectos de convergencia a las NIIF

Conciliación Patrimonio según PCGA anteriores y patrimonio según NIIF

	31.12.2011 M\$	1.1.2011 M\$	Ref
Total patrimonio neto bajo PCGA en Chile	36.294.137	35.608.970	
Propiedades, plantas y equipos, y propiedades de inversión (valor justo)	270.990	270.990	a)
Impuesto diferido		(46.069)	b)
Elimina corrección monetaria	(685.697)	-	c)
Total patrimonio neto según NIIF	35.879.430	35.833.891	

Resumen conciliación resultado neto

	2011 M\$
Total resultado neto bajo PCGA en Chile	(703.581)
Elimina corrección monetaria	703.051
Impuesto a la renta	46.069
Total resultados integrales neto según NIIF	45.539

Descripción de ajustes a patrimonio

a) Ajuste a propiedades, plantas y equipos

La Sociedad ha aplicado el valor justo como exención de costo atribuido, respecto de sus terrenos.

b) Impuestos diferidos

Corresponde a la aplicación de las normas de la NIC 12, aplicable a activos valorizados en función de valores justos.

c) Eliminación de corrección monetaria

Corresponde a la eliminación de la corrección monetaria de activos y pasivos no monetarios.

NOTA 4 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al efectivo comprende tanto la caja como los saldos en cuentas bancarias, depósitos a plazo, pacto de retroventa y fondos mutuos. Estas son inversiones a corto plazo fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, quedando sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

El detalle del saldo de efectivo y equivalentes al efectivo al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y 1 de enero de 2011, es como sigue:

<u>Concepto</u>	<u>31.12.2012</u> M\$	<u>31.12.2011</u> M\$	<u>1.1.2011</u> M\$
Saldos en caja moneda nacional	100	100	100
Total efectivo y equivalentes al efectivo	100	100	100

NOTA 5 – POLÍTICA Y ESTIMACIONES CONTABLES

Cambios en políticas contables

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros están preparadas tal como lo requiere NIIF 1. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en estos estados financieros.

Cambios en tratamiento de política contable

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables, con relación al ejercicio anterior.

NOTA 6 – IMPUESTO A LAS GANANCIAS E IMPUESTOS DIFERIDOS

La tarea impositiva aplicable a la necesidad y a las principales empresas en que se mantiene participación, es de un 20%

Activos y pasivos por impuestos diferidos

Origen	1-1-2011		
	Activo M\$	Pasivo M\$	Neto M\$
Valor justo de propiedades, plantas y equipos	-	46.069	-
Totales	-	46.069	-

NOTA 7 – PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

Detalle por clase de activo

<u>Propiedades, plantas y equipos por clases</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>1.1.2011</u>
	M\$	M\$	M\$
Propiedades, planta y equipo, neto			
Terrenos y plantaciones	17.852.974	17.852.974	17.852.974
Total	17.852.974	17.852.974	17.852.974

Activos entregados en garantía

<u>Clase de activo</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>1.1.2011</u>
	M\$	M\$	M\$
Terrenos	17.549.442	17.549.442	17.549.442
Total	17.549.442	17.549.442	17.549.442

Movimiento de propiedades, planta y equipos

<u>Movimiento neto en propiedades, planta y equipo</u>	<u>Terrenos y plantaciones</u>	<u>TOTAL</u>
	M\$	M\$
Saldo inicial 1.1.2012	17.852.974	17.852.974
Acciones por compras de periodo	-	-
Cambios:		
Saldo final 31.12.2012	17.852.974	17.852.974

<u>Movimiento neto en propiedades, planta y equipo</u>	<u>Terrenos y plantaciones</u>	<u>TOTAL</u>
	M\$	M\$
Saldo inicial 1.1.2011	17.852.974	17.852.974
Acciones por compras del periodo	-	-
Cambios:		
Saldo final 31.12.2011	17.852.974	17.852.974

NOTA 8 – PARTES RELACIONADAS

Información a revelar

Se consideran empresas relacionadas las entidades definidas según lo contemplado en NIC 24.

La controladora del grupo es la Corporación Universidad de Concepción, quien es la que produce estados financieros consolidados del grupo.

Los saldos por cobrar y pagar a empresas relacionadas al cierre de cada ejercicio, corresponden a operaciones comerciales y de financiamiento pactadas en pesos chilenos. En general no tienen plazos de cobros pactados y en general no tienen cláusulas de intereses. La presentación entre activo/pasivo corriente y no corrientes son una estimación de la administración de la Sociedad.

A la fecha de los presentes estados financieros no existen provisiones por deudas de dudoso cobro ni hay garantías otorgadas asociadas a los saldos entre empresas relacionadas.

Saldos con entidades relacionadas

Documentos y cuentas por cobrar:

RUT	Sociedad	Relación	No corriente		
			31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$	1.1.2011 M\$
81.494.400-K	Universidad de Concepción	Matriz	14.238.493	14.099.592	14.100.122
96.544.210-3	Educación Profesional Atenea S.A.	Matriz común	3.926.764	3.926.764	3.926.764
	Total		18.165.257	18.026.356	18.026.886

Los saldos por cobrar y pagar no tienen cláusulas por cobro de intereses y reajustes, así como cláusulas de vencimiento establecidas formalmente, razón por la cual, la clasificación corresponde a estimaciones efectuadas por la administración de la Sociedad, según corresponda.

Transacciones

Sociedad	RUT	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	Efecto en resultados (cargo)/abono			
				31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$
Universidad de Concepción	81.494.400-K	Matriz	Préstamos recibidos	139.460	-	-	-

Los saldos con entidades relacionadas no tienen garantías de ninguna naturaleza, y su liquidación esta acordada en pesos chilenos.

NOTA 9 – PROVISIONES, ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

Juicios y reclamaciones

Las provisiones son reconocidas cuando se tiene una obligación jurídica actual o constructiva como consecuencia de hechos pasados, es probable que sea necesario un pago para liquidar la obligación y que se pueda estimar en forma fiable el importe de la misma.

Administradora de Activos Inmobiliarios no registra información que revelar sobre provisiones al cierre de los presentes estados financieros.

Juicios y otras acciones legales

La Sociedad no mantiene causas judiciales como tampoco reclamaciones en proceso.

NOTA 10 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS QUE SURGEN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Clases de instrumentos financieros

Clase de instrumento financiero	31.12.2012 M\$	31.12.2011 M\$	1.1.2011 M\$
Cuentas por Cobrar			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	18.165.257	18.026.356	18.026.886
Total	18.165.257	18.026.356	18.026.886

Riesgos:

a) Riesgo de liquidez

Este riesgo se generaría en la medida que la Sociedad no pudiese cumplir con sus obligaciones de corto plazo por no contar con la liquidez suficiente. La Sociedad para evitar problemas de liquidez genera anualmente presupuestos de flujos de caja, a objeto de administrar un equilibrio entre ingresos y egresos, principalmente operacionales. La Sociedad mantiene cuentas por cobrar a entidades dentro del grupo, por lo que su riesgo es mínimo.

b) Riesgo de Mercado

La Sociedad no tiene incertidumbre respecto al riesgo de mercado.

a) Riesgos de moneda

La Sociedad no mantiene saldos relevantes en monedas distintas de su moneda funcional. La mayor parte de sus activos y pasivos no monetarios están expresados en pesos chilenos, que es la moneda funcional. En razón de lo anterior, la Sociedad no tiene incertidumbre respecto de los ingresos y desembolsos futuros, permitiendo esto administra los flujos con alto grado de certidumbre.

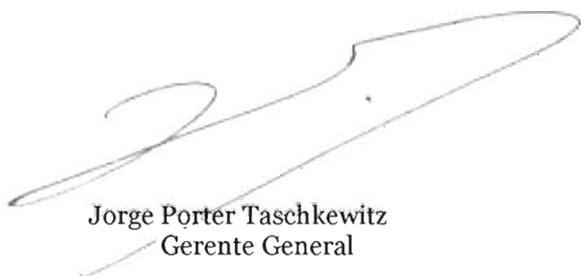
NOTA 11- OTROS INGRESOS

	<u>2012</u> M\$	<u>2011</u> M\$
Otros Ingresos de operación:		
Recuperación pagos de contribuciones en exceso	139.460	-
Total	139.460	-

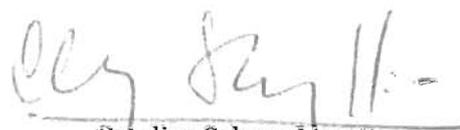
Corresponden a ingresos recibidos por contribuciones

NOTA 12- HECHOS OCURRIDOS CON POSTERIORIDAD A LA FECHA DE BALANCE

No se tiene conocimiento de hechos posteriores al 31 de diciembre de 2012 y hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros, que hagan variar la situación financiera y los resultados de la Sociedad.



Jorge Porter Taschkewitz
Gerente General



Carolina Salazar Llanos
Contador General