

INMOBILIARIA APOQUINDO S.A. Y FILIALES

Estados financieros consolidados por los años
terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011
e informe de los auditores independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

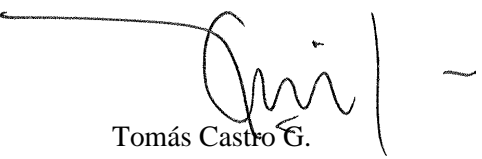
A los señores Accionistas y Directores de
Inmobiliaria Apoquindo S.A.

Como auditores externos de Banmédica S.A. (en adelante “la Sociedad”), hemos examinado los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2012, sobre el que emitimos nuestra opinión, sin salvedades, con fecha 7 de marzo de 2013. Los estados financieros consolidados de Banmédica S.A. al 31 de diciembre de 2011 fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades sobre los mismos, con fecha 7 de marzo de 2012. Los estados financieros básicos de la filial Inmobiliaria Apoquindo S.A. y filiales, y su “nota de criterios contables aplicados”, adjuntos, son consistentes, en todos sus aspectos significativos, con la información contenida en los estados financieros consolidados que hemos examinado.

De acuerdo con lo requerido por el Oficio Circular N° 555 de la Superintendencia de Valores y Seguros, informamos que los estados financieros básicos y su “nota de criterios contables aplicados” de Inmobiliaria Apoquindo S.A. y filiales adjuntos, auditados por nuestra firma y por otros auditores en 2011, corresponden a aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Banmédica S.A. al 31 de diciembre de 2012 y 2011. La preparación de dichos estados financieros (que incluye los criterios contables aplicados), es responsabilidad de la Administración Banmédica S.A.

Este informe se relaciona exclusivamente con los estados financieros consolidados de Banmédica S.A. y es emitido solamente para información y uso de la Administración de la Sociedad y de la Superintendencia de Valores y Seguros, por lo que no ha sido preparado para ser usado, ni debe ser usado, por ningún usuario distinto a los señalados.


Marzo 7, 2013


Tomás Castro G.
RUT: 12.628.754-2

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS INMOBILIARIA APOQUINDO S.A. Y FILIALES

**Correspondientes a los ejercicios terminados
al 31 de diciembre de 2012 y 2011**

El presente documento consta de 7 secciones:

- Informe de los auditores independientes
- Estado de Situación Financiera Clasificado
- Estado de Resultados Integrales por Función
- Estado de Resultados Integrales
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
- Estado de Flujo de Efectivo
- Resumen de las Principales Políticas Contables

INMOBILIARIA APOQUINDO S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO (Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

Estado de Situación Financiera Clasificado Consolidado	31-12-2012	31-12-2011
Estado de Situación Financiera Clasificado		
Activos		
Activos, Corrientes		
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	13.424	21.424
Otros Activos Financieros, Corriente	3.550	3.899
Otros Activos No Financieros, Corriente	2.357	3.293
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Corriente	-	-
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente	581.486	444.338
Inventarios	-	-
Activos Biológicos, Corriente	-	-
Activos por Impuestos Corrientes	7.735	2.880
Total de activos corrientes distintos de los activos o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	608.552	475.834
Activos No Corrientes o Grupos de Activos para su Disposición Clasificados como Mantenidos para la Venta	-	-
Activos No Corrientes o Grupos de Activos para su Disposición Clasificados como Mantenidos para Distribuir a los Propietarios	-	-
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios	-	-
Activos Corrientes, Totales	608.552	475.834
Activos, No Corrientes		
Otros Activos Financieros, No Corrientes	-	-
Otros Activos No Financieros, No Corrientes	-	-
Derechos por Cobrar, No Corrientes	-	-
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, No Corriente	-	-
Inversiones Contabilizadas Utilizando el Método de la Participación	4.951	5.024
Activos Intangibles distintos de la Plusvalía	-	-
Plusvalía	-	-
Propiedades, Planta y Equipo	2.590.209	2.614.392
Activos Biológicos, No Corrientes	-	-
Propiedades de Inversión	-	-
Activos por Impuestos Diferidos	606.091	553.071
Activos No Corrientes, Totales	3.201.251	3.172.487
Total de Activos	3.809.803	3.648.321

INMOBILIARIA APOQUINDO S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACION FINANCIERA CLASIFICADO (Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

Estado de Situación Financiera Clasificado Consolidado	31-12-2012	31-12-2011
Patrimonio y Pasivos		
Pasivos, Corrientes		
Otros Pasivos Financieros, Corriente	-	-
Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar, Corriente	1.980	1.381
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente	2.214.749	2.263.440
Otras Provisiones, Corriente	-	-
Pasivos por Impuestos Corrientes	1.079	-
Provisiones por Beneficios a los Empleados, Corriente	-	-
Otros Pasivos No Financieros, Corriente	-	-
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	2.217.808	2.264.821
Pasivos Incluidos en Grupos de Activos para su Disposición Clasificados como Mantenidos para la Venta	-	-
Pasivos Corrientes, Totales	2.217.808	2.264.821
Pasivos, No Corrientes		
Otros Pasivos Financieros, No Corrientes	-	-
Pasivos, No Corrientes	-	-
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, No Corriente	3.046.880	2.845.421
Otras Provisiones, No Corriente	-	-
Pasivos por Impuestos Diferidos	-	-
Provisiones por Beneficios a los Empleados, No Corriente	-	-
Otros Pasivos No Financieros, No Corrientes	-	-
Pasivos No Corrientes, Totales	3.046.880	2.845.421
Total de Pasivos	5.264.688	5.110.242
Patrimonio		
Capital Emitido	259.018	259.018
Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	(2.050.313)	(2.057.699)
Primas de Emisión	-	-
Acciones Propias en Cartera	-	-
Otras Participaciones en Patrimonio	-	-
Otras Reservas	336.370	336.719
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	(1.454.925)	(1.461.962)
Participaciones No Controladoras	40	41
Patrimonio Total	(1.454.885)	(1.461.921)
Total de Patrimonio y Pasivos	3.809.803	3.648.321

INMOBILIARIA APOQUINDO S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN (Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

Estado de Resultados Por Función Consolidado	01-01-2012 31-12-2012	01-01-2011 31-12-2011
Estado de Resultados		
Ganancia (Pérdida)		
Ingresos de Actividades Ordinarias	-	-
Costo de Ventas	-	-
Ganancia Bruta	-	-
Ganancias que surgen de la baja en cuentas de Activos Financieros medidos al Costo Amortizado	-	-
Pérdidas que surgen de la baja en cuentas de Activos Financieros medidos al Costo Amortizado	-	-
Otros Ingresos, por Función	257.675	249.413
Costos de Distribución	-	-
Gastos de Administración	(68.008)	(99.054)
Otros Gastos, Por Función	-	-
Otras Ganancias (Pérdidas)	-	-
Ingresos Financieros	-	-
Costos Financieros	(154.162)	(98.317)
Participación en las Ganancias (Pérdidas) de Asociadas y Negocios Conjuntos Contabilizadas utilizando el Método de la Participación	(74)	(27)
Diferencias de cambio	-	-
Resultados por Unidades de Reajuste	(79.986)	(110.816)
Ganancias (Pérdidas) que surgen de la diferencia entre el Valor Libro anterior y el Valor Justo de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable	-	-
Ganancia (Pérdida) antes de Impuesto	(44.555)	(58.801)
(Gasto) Ingreso por Impuesto a las Ganancias	51.941	8.072
Ganancia (Pérdida) Procedente de Operaciones Continuas	7.386	(50.729)
Ganancia (Pérdida) Procedente de Operaciones Discontinuas	-	-
Ganancia (Pérdida)	7.386	(50.729)

INMOBILIARIA APOQUINDO S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

Estado de Resultados Integral	01-01-2012 31-12-2012	01-01-2011 31-12-2011
Estado del resultado integral		
Ganancia (pérdida)	7.386	(50.729)
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		
Diferencias de cambio por conversión		
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	-	-
Ajustes de reclasificación en diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión	-	-
Activos financieros disponibles para la venta		
Ganancias (pérdidas) por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta, antes de impuestos	-	-
Ajustes de reclasificación, activos financieros disponibles para la venta, antes de impuestos	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, activos financieros disponibles para la venta	-	-
Coberturas del flujo de efectivo		
Ganancias (pérdidas) por coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos	-	-
Ajustes de reclasificación en coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos	-	-
Ajustes por importes transferidos al importe inicial en libros de las partidas cubiertas	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, coberturas del flujo de efectivo	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) por revaluación	-	-
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) actuariales por planes de beneficios definidos	-	-
Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación	-	-
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral		
Impuesto a las ganancias relacionado con diferencias de cambio de conversión de otro resultado integral	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con inversiones en instrumentos de patrimonio de otro resultado integral	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con activos financieros disponibles para la venta de otro resultado integral	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujos de efectivo de otro resultado integral	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con cambios en el superávit de revaluación de otro resultado integral	-	-
Impuesto a las ganancias relacionado con planes de beneficios definidos de otro resultado integral	-	-
Ajustes de reclasificación en el impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral	-	-
Suma de impuestos a las ganancias relacionados con componentes de otro resultado integral	-	-
Otro resultado integral	-	-
Resultado integral total	7.386	(50.729)
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	7.385	(50.723)
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	1	(6)
Resultado integral total	7.386	(50.729)

INMOBILIARIA APOQUINDO S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

Al 31 de diciembre de 2012:

31-12-2012	Capital emitido	Primas de emisión	Acciones propias en cartera	Otras participaciones en el patrimonio	Superavit de Revaluación	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Reservas de coberturas de flujo de caja	Reservas de ganancias y pérdidas por planes de beneficios definidos	Reservas de ganancias o pérdidas en la remediación de activos financieros disponibles para la venta	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Actual 01-01-2012	259.018	-	-	-	-	-	-	-	-	336.719	336.719	(2.057.699)	(1.461.962)	41	(1.461.921)
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	259.018	-	-	-	-	-	-	-	-	336.719	336.719	(2.057.699)	(1.461.962)	41	(1.461.921)
Cambios en patrimonio															
Resultado Integral															
Ganancia (pérdida)												7.385	7.385	1	7.386
Otro resultado integral															
Resultado integral													7.385	1	7.386
Emisión de patrimonio															
Dividendos															
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios															
Disminución (incremento) por otras distribuciones a los propietarios															
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios										(349)	(349)	1	(348)	(2)	(350)
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera															
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control															
Total de cambios en patrimonio										(349)	(349)	7.386	7.037	(1)	7.036
Saldo Final Período Actual 31-12-2012	259.018	-	-	-	-	-	-	-	-	336.370	336.370	(2.050.313)	(1.454.925)	40	(1.454.885)

INMOBILIARIA APOQUINDO S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

Al 31 de diciembre de 2011:

31-12-2011	Capital emitido	Primas de emisión	Acciones propias en cartera	Otras participaciones en el patrimonio	Superavit de Revaluación	Reservas por diferencias de cambio por conversión	Reservas de coberturas de flujo de caja	Reservas de ganancias y pérdidas por planes de beneficios definidos	Reservas de ganancias o pérdidas en la remediación de activos financieros disponibles para la venta	Otras reservas varias	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo Inicial Periodo Anterior 01-01-2011	259.018	-	-	-	-	-	-	-	-	335.953	335.953	(2.006.976)	(1.412.005)	48	(1.411.957)
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento (disminución) por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Inicial Reexpresado	259.018	-	-	-	-	-	-	-	-	335.953	335.953	(2.006.976)	(1.412.005)	48	(1.411.957)
Cambios en patrimonio															
Resultado Integral															
Ganancia (pérdida)												(50.723)	(50.723)	(6)	(50.729)
Otro resultado integral															
Resultado integral													(50.723)	(6)	(50.729)
Emisión de patrimonio															
Dividendos															
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios															
Disminución (incremento) por otras distribuciones a los propietarios															
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios										766	766		766	(1)	765
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera															
Incremento (disminución) por cambios en la participación de subsidiarias que no impliquen pérdida de control															
Total de cambios en patrimonio										766	766	(50.723)	(49.957)	(7)	(49.964)
Saldo Final Periodo Anterior 31-12-2011	259.018	-	-	-	-	-	-	-	-	336.719	336.719	(2.057.699)	(1.461.962)	41	(1.461.921)

INMOBILIARIA APOQUINDO S.A. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INDIRECTO (Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

Estado de Flujo de Efectivo Indirecto	01-01-2012 31-12-2012	01-01-2011 31-12-2011
Estado de flujos de efectivo		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Ganancia (Pérdida)	7.386	(50.729)
Ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)		
Ajustes por gasto por impuestos a las ganancias	-	-
Ajustes por disminuciones (incrementos) en los inventarios	-	-
Ajustes por disminuciones (incrementos) en cuentas por cobrar de origen comercial	(142.004)	(248.799)
Ajustes por disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(52.084)	(11.365)
Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas por pagar de origen comercial	(50.127)	286.631
Ajustes por incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	204.573	-
Ajustes por gastos de depreciación	24.183	24.229
Ajustes por gastos de amortización	-	-
Ajustes por deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	-	-
Ajustes por provisiones	-	-
Ajustes por pérdidas (ganancias) de moneda extranjera no realizadas	-	-
Ajustes por participaciones no controladoras	(1)	6
Ajustes por pagos basados en acciones	-	-
Ajustes por pérdidas (ganancias) de valor razonable	-	-
Ajustes por ganancias no distribuidas de asociadas	74	27
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-	-
Ajustes por pérdidas (ganancias) por la disposición de activos no corrientes	-	-
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiación.	-	-
Total de ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)	(15.386)	50.729
Dividendos pagados	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Intereses pagados	-	-
Intereses recibidos	-	-
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(8.000)	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	-	-
Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	-	-
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	-	-
Otros cobros por la venta de patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	-	-
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	-	-
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	-	-
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	-	-
Préstamos a entidades relacionadas	-	-
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	-	-
Compras de propiedades, planta y equipo	-	-
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	-	-
Compras de activos intangibles	-	-
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	-	-
Compras de otros activos a largo plazo	-	-
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	-	-
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	-	-
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	-	-
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	-	-
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	-	-
Cobros a entidades relacionadas	-	-
Dividendos recibidos	-	-
Intereses recibidos	-	-
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	-	-
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de acciones	-	-
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio	-	-
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	-	-
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	-	-
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	-	-
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	-	-
Total importes procedentes de préstamos	-	-
Préstamos de entidades relacionadas	-	-
Pagos de préstamos	-	-
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	-	-
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	-	-
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	-	-
Dividendos pagados	-	-
Intereses pagados	-	-
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	-	-
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(8.000)	-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(8.000)	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del ejercicio	21.424	21.424
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	13.424	21.424

INMOBILIARIA APOQUINDO S.A. Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

1. INFORMACION GENERAL

La sociedad fue constituida por escritura pública de fecha 30 de agosto de 1995, inscrita en la notaría del señor Patricio Benavente, repertorio N° 8726.

Su objeto es la compra, venta y alquiler (excepto amoblados) de inmuebles propios o arrendados.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los Estados Financieros Consolidados se detallan a continuación.

2.1.- Período Cubierto

Los **presentes** Estados Financieros Consolidados cubren los siguientes ejercicios:

Estado de Situación Financiera Clasificado: Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2011.

Estado de Resultados por Función: Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Estado de Resultados Integrales, Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Neto por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

Estado de Flujo de Efectivo: Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010.

2.2.- Bases de preparación

Los presentes estados financieros consolidados de Inmobiliaria Apoquindo S.A. al 31 de diciembre de 2012 y 2011, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), las que han sido adoptadas en Chile bajo la denominación de Normas de Información Financiera de Chile (NIFCH) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros consolidados han sido preparados bajo el criterio del costo histórico.

La presentación de los estados financieros consolidados conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables en la Sociedad.

Los presentes estados financieros consolidados de Inmobiliaria Apoquindo S.A., han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad.

2.3.- Nuevos pronunciamientos contables:

a) Las siguientes nuevas enmiendas han sido adoptadas en estos estados financieros.

Enmiendas a NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 12, Impuestos diferidos - Recuperación del Activo Subyacente	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2012
NIIF 1 (Revisada), Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – (i) Eliminación de Fechas Fijadas para Adoptadores por Primera Vez – (ii) Hiperinflación Severa	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2011.
NIIF 7, Instrumentos Financieros: Revelaciones – Revelaciones – Transferencias de Activos Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2011

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido un impacto significativo en los montos reportados en estos estados financieros, sin embargo, podrían afectar la contabilización de futuras transacciones o acuerdos.

b) Las siguientes nuevas enmiendas han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Nuevas NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9, Instrumentos Financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2015
NIIF 10, Estados Financieros Consolidado	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 11, Acuerdos Conjuntos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 12, Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIC 27 (2011), Estados Financieros Separados	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIC 28 (2011), Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 13, Mediciones de Valor Razonable	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013

Enmiendas a NIIFs	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1, Presentación de Estados Financieros – Presentación de Componentes de Otros Resultados Integrales	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de Julio de 2012
NIC 19, Beneficios a los empleados (2011)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIC 32, Instrumentos Financieros: Presentación – Aclaración de requerimientos para el neteo de activos y pasivos financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014
NIIF 7, Instrumentos Financieros: Revelaciones – Modificaciones a revelaciones acerca de neteo de activos y pasivos financieros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
NIIF 10, NIIF 11 y NIIF 12 – Estados Financieros Consolidados, Acuerdos Conjuntos y Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades – Guías para la transición	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2013
Entidades de Inversión – Modificaciones a NIIF 10, Estados Financieros Consolidados; NIIF 12 Revelaciones de Participaciones en Otras Entidades y NIC 27 Estados Financieros Separados	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2014

2.4. Bases de consolidación

a.-Subsidiarias o filiales

Subsidiarias o filiales son todas las entidades (incluidas las entidades de cometido especial) sobre las que Inmobiliaria Apoquindo S.A. tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación, el que generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. A la hora de evaluar si la Sociedad controla otra entidad, se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto que sean actualmente ejercibles o convertibles. Las filiales se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Para contabilizar la adquisición de subsidiarias se utiliza el método de adquisición. El costo de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable a la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los no controladores. El exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la Sociedad en los activos netos identificables adquiridos, se reconoce como menor valor o plusvalía comprada (goodwill). Si el costo de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos de la filial adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados.

Se eliminan las transacciones intercompañías, los saldos y las ganancias no realizadas por transacciones entre entidades relacionadas. Las pérdidas no realizadas también se eliminan, a menos que la transacción proporcione evidencia de una pérdida por deterioro del activo transferido. Cuando es necesario, para asegurar su uniformidad con las políticas adoptadas por Inmobiliaria Apoquindo S.A. y filiales, se modifican las políticas contables de las filiales.

b.-Transacciones e intereses no controladores

Inmobiliaria Apoquindo S.A. aplica la política de considerar las transacciones con minoritarios como transacciones con terceros externos a Inmobiliaria Apoquindo S.A. La enajenación de intereses minoritarios conlleva ganancias y/o pérdidas para la Sociedad que se reconocen en el estado de resultados. La adquisición de no controladores tiene como resultado un goodwill, siendo este la diferencia entre el precio pagado y la correspondiente proporción del importe en libros de los activos netos de la filial.

En el caso de adquisiciones de interés minoritario, la diferencia entre cualquier retribución pagada y la correspondiente participación en el valor en libros de los activos netos adquiridos de la subsidiaria se reconoce bajo Patrimonio. Las ganancias y pérdidas por bajas a favor del interés minoritario, mientras se mantenga el control, también se reconocen bajo Patrimonio.

c.- Las sociedades incluidas en la consolidación son las siguientes:

RUT	Nombre Sociedad	Porcentaje de Participación		
		Directo	Indirecto	Total
		96789290-4	INMOBILIARIA APOQUINDO 3001 S.A.	99,99

d.- Tipos de cambio

Los activos y pasivos pactados en unidades de fomento, se presentan a los siguientes valores de cierre:

Moneda	31/12/2012	31/12/2011
	\$	\$
Unidad de Fomento	22.840,75	22.294,03

2.5. Propiedades, planta y equipos

Estos corresponden principalmente a terrenos, construcciones, obras de infraestructura, vehículos, maquinarias y equipos, y se encuentran registrados a su costo menos la depreciación y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes.

Los costos de ampliación o mejoras que representen un aumento de la capacidad o de la vida útil de los bienes se capitalizarán como mayor costo.

Los gastos periódicos de mantención, conservación y reparación se imputan a resultados en el período en que se incurren.

Las obras en curso durante el período de construcción incluyen los gastos financieros que sean directamente atribuibles a la adquisición o construcción y los gastos de personal relacionados en forma directa y otros de naturaleza operativa, atribuibles a la construcción. Las obras en curso se traspan a activos en explotación una vez finalizado el ejercicio de prueba cuando se encuentran disponibles para su uso, a partir de cuyo momento comienza su depreciación.

La depreciación es calculada linealmente durante los años de vida útil técnica estimada de los activos.

Los valores residuales de los activos, las vidas útiles y los métodos de depreciación se revisan y ajustan si corresponde.

Las vidas útiles estimadas para los bienes del inmovilizado material son:

Edificios	40 a 80 años
Planta y equipos	3 a 10 años
Equipamiento de tecnologías de la información	3 a 5 años
Instalaciones fijas y accesorios	10 a 20 años

Vehículos de motor	5 a 10 años
Mejoras de bienes arrendados	3 a 30 años
Otras propiedades, planta y equipos	3 a 10 años

Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados. Al vender activos que fueron revalorizados de acuerdo a NIIF 1, los valores incluidos en reservas de revalorización se traspasan a resultados acumulados.

2.6.- Costos por intereses

Los costos por intereses incurridos para la construcción de cualquier activo calificado se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Otros costos por intereses se registran bajo resultados (gastos).

2.7.- Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros no corrientes

Los activos que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten anualmente a pruebas de pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. 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. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (Unidades Generadoras de Efectivo). Los activos no financieros, distintos de la Plusvalía Comprada (goodwill), que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

2.8.- Activos financieros corrientes y no corrientes

La Sociedad clasifica sus activos financieros corrientes y no corrientes en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados y préstamos y cuentas a cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

a.- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son activos financieros mantenidos para negociar. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Los derivados también se clasifican como adquiridos para su negociación a menos que sean designados como coberturas. Los activos de esta categoría se clasifican como activos financieros corrientes.

Las inversiones en valores negociables se registran inicialmente al costo y posteriormente su valor se actualiza con base en su valor de mercado (valor justo).

Las inversiones en acciones se encuentran contabilizadas a su valor razonable, los resultados obtenidos se encuentran registrados en otros ingresos (resultados).

b.- Préstamos y cuentas a cobrar

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos financieros corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos financieros no corrientes. Los préstamos y cuentas a cobrar se incluyen en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

c.- Reconocimiento y medición de activos financieros

Las adquisiciones y enajenaciones de inversiones se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que la Sociedad se compromete a adquirir o vender el activo. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costos de la transacción se llevan a resultados.

Las inversiones se dan de baja contablemente cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y la Sociedad ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan posteriormente por su valor razonable con contrapartida en resultados.

Los préstamos, cuentas a cobrar se registran por su costo amortizado de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, con contrapartida en resultados.

Los ingresos por dividendos derivados de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen en el estado de resultados integral bajo “otros ingresos” cuando se establece el derecho de la Sociedad a recibir el pago.

Los valores razonables de las inversiones que cotizan se basan en precios de compra corrientes. Si el mercado para un activo financiero no es activo (y para los títulos que no cotizan), la Sociedad establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de transacciones libres recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, referidas a otros instrumentos sustancialmente iguales, el análisis de flujos de efectivo descontados, y modelos de fijación de precios de opciones haciendo un uso máximo de los inputs del mercado y confiando lo menos posible en los inputs específicos de la entidad. En caso de que ninguna técnica mencionada pueda ser utilizada para fijar el valor razonable, se registran las inversiones a su costo de adquisición neto de la pérdida por deterioro, si fuera el caso.

La Sociedad evalúa en la fecha de cada estado de situación financiera si existe evidencia

objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros puedan haber sufrido pérdidas por deterioro.

2.9.- Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez, con un vencimiento original de nueve meses o menos y los sobregiros bancarios. En el estado de situación financiera, los sobregiros bancarios de existir se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente.

2.10.- Capital Social

El capital social está representado por acciones ordinarias de una sola clase y un voto por acción.

Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

2.11.- Política de dividendos

Conforme a lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas, salvo acuerdo diferente por unanimidad de los accionistas, la Sociedad se encuentra obligada a la distribución de un dividendo mínimo obligatorio equivalente al 30% de las utilidades del ejercicio.

Los dividendos a pagar a los accionistas de la Sociedad se reconocen como un pasivo en los estados financieros en el período en que son declarados y aprobados por los accionistas de la Sociedad o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta de Accionistas.

2.12.- Acreedores Comercial y Otras Cuentas por Pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

2.13.- Impuesto a la Renta e Impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta del período comprende al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso, el impuesto también se reconoce en el patrimonio (a través del Estado de Resultados Integrales).

El impuesto a la renta se registra sobre la base de la renta líquida imponible determinada para fines tributarios.

Los impuestos diferidos se calculan sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales consolidadas. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un

activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza.

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 se pueden compensar las diferencias temporarias.

El impuesto a la renta diferido se provisiona por las diferencias temporales que surgen de las inversiones en subsidiarias y en asociadas, excepto cuando la oportunidad en que se revertirán las diferencias temporales es controlada por la Sociedad y es probable que la diferencia temporal no se revertirá en un momento previsible en el futuro.

Con fecha 24 de Septiembre de 2012 se promulgó la Ley N° 20.630 que modifica diversos cuerpos legales para recursos destinados al financiamiento de la educación del país, la cual fue publicada en el Diario Oficial con fecha 27 de septiembre de 2012. Esta ley, entre otros aspectos, establece un aumento definitivo de la tasa de impuesto a la renta desde el año comercial 2012, ascendiendo ésta a un 20%. Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad ha determinado los respectivos impuestos corrientes y diferidos considerando la tasa anteriormente descrita.

2.14.- Otras Provisiones

Las provisiones para contratos onerosos, litigios y otras contingencias se reconocen cuando:

- La Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las obligaciones existentes a la fecha del balance surgidas como consecuencia de sucesos pasados cuyo importe y momento de cancelación son indeterminadas, se registran en el balance como provisión por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

Las provisiones se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible en la fecha de la formulación.

2.15.- Clasificación de saldos en Corrientes y No Corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes los con vencimiento igual o inferior a doce meses contados desde la fecha de corte de los estados financieros y como no corrientes, los mayores a ese período.

2.16.- Reconocimiento de ingresos

a.- Ingresos de actividades ordinarias

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades de la Sociedad.

b.- Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, la Sociedad reduce el importe en libros a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menor ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

c.- Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibir el pago.

2.17.- Arrendamientos

a.- Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento financiero

Los arrendamientos de propiedades, planta y equipos cuando el Grupo tiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de la propiedad se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se capitalizan al inicio del arrendamiento al valor razonable de la propiedad arrendada o al valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento, el menor de los dos.

Cada pago por arrendamiento se distribuye entre el pasivo y las cargas financieras para conseguir un tipo de interés constante sobre el saldo pendiente de la deuda. Las correspondientes obligaciones por arrendamiento, netas de cargas financieras, se incluyen en otras cuentas a pagar a largo plazo. El elemento de interés del costo financiero se carga en el estado de resultados durante el período de arrendamiento. El inmovilizado adquirido en régimen de arrendamiento financiero se deprecia durante su vida útil o la duración del contrato, el menor de los dos.

b.- Cuando una entidad del Grupo es el arrendatario – Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en el estado de resultados sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

c.- Cuando una entidad del Grupo es el arrendador - Arrendamiento operativo

Los activos arrendados a terceros bajo contratos de arrendamiento operativo se incluyen dentro de Propiedades, Planta y Equipo o en Propiedad de Inversión, según corresponda.

Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

2.18.- Medio ambiente

Los desembolsos relacionados con el medio ambiente que no correspondan a adiciones al activo fijo, se reconocen en resultados en el período en que se incurren.

* * * * *