

INMOBILIARIA APOQUINDO 3600 LTDA.

Estados financieros

31 de diciembre de 2010 y 2009

CONTENIDO

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





PricewaterhouseCoopers

RUT: 81.513.400-1

Santiago - Chile

Av. Andrés Bello 2711 - Pisos 2,3,4 y 5

Las Condes

Teléfono: (56) (2) 940 0000

www.pwc.cl

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Santiago, 14 de marzo de 2011

Señores Accionistas y Directores
Banmédica S.A.

Como auditores externos de Banmédica S.A., hemos examinado sus estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2010, sobre los cuales emitimos nuestra opinión, sin salvedades, con fecha 14 de marzo de 2011. Los estados financieros consolidados básicos de la subsidiaria Inmobiliaria 3600 Ltda. y filial 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 consolidados básicos y su nota de criterios contables aplicados de Inmobiliaria 3600 Ltda. y filial, auditados por nuestra firma, adjuntos, corresponden a aquellos que fueron utilizados en el proceso de consolidación llevado a cabo por Banmédica S.A. al 31 de diciembre de 2010 y 2009. La preparación de dichos estados financieros consolidados (que incluye los criterios contables aplicados), es responsabilidad de la Administración.

Este informe se relaciona exclusivamente con Banmédica S.A. y es emitido solamente para información y uso de su Administración Superior 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.

Renzo Corona Spedaliere
RUT: 6.373.028-9

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

Estado de Situación Financiera Clasificado		31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Estado de Situación Financiera Clasificado				
Activos				
Activos, Corrientes	Nota			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo		62.685	22.728	29.095
Otros Activos Financieros, Corriente		266	494	0
Otros Activos No Financieros, Corriente		0	0	0
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Corriente		44	0	0
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente		683	0	0
Inventarios		0	0	0
Activos Biológicos, Corriente		0	0	0
Activos por Impuestos Corrientes		0	0	0
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		63.678	23.222	29.095
Activos No Corrientes o Grupos de Activos para su Disposición Clasificados como Mantenidos para la Venta		0	0	0
Activos No Corrientes o Grupos de Activos para su Disposición Clasificados como Mantenidos para Distribuir a los Propietarios		0	0	0
Activos no corrientes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta o como mantenidos para distribuir a los propietarios		0	0	0
Activos Corrientes, Totales		63.678	23.222	29.095
Activos, No Corrientes				
Otros Activos Financieros, No Corrientes		0	0	0
Otros Activos No Financieros, No Corrientes		0	0	0
Derechos por Cobrar, No Corrientes		0	0	0
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, No Corriente		0	0	0
Inversiones Contabilizadas Utilizando el Método de la Participación		2.055	2.029	1.485.358
Activos Intangibles distintos de la Plusvalía		0	0	0
Plusvalía		0	0	914.198
Propiedades, Planta y Equipo		1.832.520	1.212.085	1.231.599
Activos Biológicos, No Corrientes		0	0	0
Propiedades de Inversión		0	649.222	658.735
Activos por Impuestos Diferidos		68.477	78.932	76.539
Activos No Corrientes, Totales		1.903.052	1.942.268	4.366.429
Total de Activos		1.966.730	1.965.490	4.395.524

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

Estado de Situación Financiera Clasificado	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Patrimonio y Pasivos			
Pasivos, Corrientes			
	Nota		
Otros Pasivos Financieros, Corriente	0	0	0
Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar, Corriente	0	1.257	0
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente	1.705	0	102.304
Otras Provisiones, Corriente	0	0	0
Pasivos por Impuestos Corrientes	7	0	0
Provisiones por Beneficios a los Empleados, Corriente	0	0	0
Otros Pasivos No Financieros, Corriente	3.326	0	0
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	5.038	1.257	102.304
Pasivos Incluidos en Grupos de Activos para su Disposición Clasificados como Mantenidos para la Venta	0	0	0
Pasivos Corrientes, Totales	5.038	1.257	102.304
Pasivos, No Corrientes			
Otros Pasivos Financieros, No Corrientes	0	0	0
Pasivos, No Corrientes	0	3.247	3.325
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, No Corriente	79.982	68.014	0
Otras Provisiones, No Corriente	0	0	0
Pasivos por Impuestos Diferidos	198.027	197.063	197.063
Provisiones por Beneficios a los Empleados, No Corriente	0	0	0
Otros Pasivos No Financieros, No Corrientes	0	0	0
Pasivos No Corrientes, Totales	278.009	268.324	200.388
Total de Pasivos	283.047	269.581	302.692
Patrimonio			
Capital Emitido	2.283.418	2.283.418	6.137.125
Ganancias (Pérdidas) Acumuladas	-540.075	-527.885	-1.777.687
Primas de Emisión	0	0	0
Acciones Propias en Cartera	0	0	0
Otras Participaciones en Patrimonio	0	0	0
Otras Reservas	-59.660	-59.624	-266.606
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora	1.683.683	1.695.909	4.092.832
Participaciones No Controladoras	0	0	0
Patrimonio Total	1.683.683	1.695.909	4.092.832
Total de Patrimonio y Pasivos	1.966.730	1.965.490	4.395.524

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

Estado de Resultados Por Función	01/01/2010	01/01/2009
	31/12/2010	31/12/2009
Estado de Resultados		
Ganancia (Pérdida)		
	Nota	
Ingresos de Actividades Ordinarias	39.338	39.109
Costo de Ventas	0	0
Ganancia Bruta	39.338	39.109
Ganancias que surgen de la baja en cuentas de Activos Financieros medidos al Costo Amortizado	0	0
Pérdidas que surgen de la baja en cuentas de Activos Financieros medidos al Costo Amortizado	0	0
Otros Ingresos, por Función	8.124	8.359
Costos de Distribución	0	0
Gastos de Administración	-44.423	-18.296
Otros Gastos, Por Función	0	-29.109
Otras Ganancias (Pérdidas)	0	0
Ingresos Financieros	0	0
Costos Financieros	-1.964	-4.318
Participación en las Ganancias (Pérdidas) de Asociadas y Negocios Conjuntos Contabilizadas utilizando el Método de la Participación	26	72.660
Diferencias de cambio	0	0
Resultados por Unidades de Reajuste	-1.872	2.451
Ganancias (Pérdidas) que surgen de la diferencia entre el Valor Libro anterior y el Valor Justo de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable	0	0
Ganancia (Pérdida) antes de Impuesto	-771	70.856
(Gasto) Ingreso por Impuesto a las Ganancias	-11.419	2.393
Ganancia (Pérdida) Procedente de Operaciones Continuadas	-12.190	73.249
Ganancia (Pérdida) Procedente de Operaciones Discontinuas	0	0
Ganancia (Pérdida)	-12.190	73.249
Ganancia (Pérdida) Atribuible a		
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	-12.190	73.249
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	0	0
Ganancia (Pérdida)	-12.190	73.249
Ganancias por Acción		
Ganancia (Pérdida) por Acción Básica	0,00	0,00
Ganancia (Pérdida) por Acción Básica en Operaciones Continuadas	0,00	0,00
Ganancia (Pérdida) por Acción Básica en Operaciones Discontinuas	0,00	0,00
Ganancia (Pérdida) por Acción Diluidas	0	0
Ganancia (Pérdida) Diluida por Acción Procedente de Operaciones Continuadas	0	0
Ganancia (Pérdida) Diluida por Acción Procedente de Operaciones Discontinuas	0	0

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
(Expresados en miles de pesos chilenos (M\$))

Estado de Resultados Integral	01/01/2010 31/12/2010	01/01/2009 31/12/2009
Estado del resultado integral		
Ganancia (pérdida)	-12.190	73.249
Componentes de otro resultado integral, antes de impuestos		
Diferencias de cambio por conversión		
Ganancias (pérdidas) por diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	0	0
Ajustes de reclasificación en diferencias de cambio de conversión, antes de impuestos	0	0
Otro resultado integral, antes de impuestos, diferencias de cambio por conversión	0	0
Activos financieros disponibles para la venta		
Ganancias (pérdidas) por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta, antes de impuestos	0	0
Ajustes de reclasificación, activos financieros disponibles para la venta, antes de impuestos	0	0
Otro resultado integral, antes de impuestos, activos financieros disponibles para la venta	0	0
Coberturas del flujo de efectivo		
Ganancias (pérdidas) por coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos	0	0
Ajustes de reclasificación en coberturas de flujos de efectivo, antes de impuestos	0	0
Ajustes por importes transferidos al importe inicial en libros de las partidas cubiertas	0	0
Otro resultado integral, antes de impuestos, coberturas del flujo de efectivo	0	0
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) de inversiones en instrumentos de patrimonio	0	0
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) por revaluación	0	0
Otro resultado integral, antes de impuestos, ganancias (pérdidas) actuariales por planes de beneficios definidos	0	0
Participación en el otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos contabilizados utilizando el método de la participación	0	0
Otros componentes de otro resultado integral, antes de impuestos	0	0
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	0	0
Impuesto a las ganancias relacionado con inversiones en instrumentos de patrimonio de otro resultado integral	0	0
Impuesto a las ganancias relacionado con activos financieros disponibles para la venta de otro resultado integral	0	0
Impuesto a las ganancias relacionado con coberturas de flujos de efectivo de otro resultado integral	0	0
Impuesto a las ganancias relacionado con cambios en el superávit de revaluación de otro resultado integral	0	0
Impuesto a las ganancias relacionado con planes de beneficios definidos de otro resultado integral	0	0
Ajustes de reclasificación en el impuesto a las ganancias relacionado con componentes de otro resultado integral	0	0
Suma de impuestos a las ganancias relacionados con componentes de otro resultado integral	0	0
Otro resultado integral	0	0
Resultado integral total	-12.190	73.249
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	-12.190	73.249
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	0	0
Resultado integral total	-12.190	73.249

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

Al 31 de diciembre de 2010:

	Capital emitido	Primas de emisión	Acciones propias en cartera	Otras participaciones en el patrimonio	Reservas por diferencias de cambio	Reservas de coberturas de flujo de caja	Reservas de ganancias y pérdidas financieras disponibles	Reservas de ganancias y pérdidas	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladoras	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2010	2.283.418	0	0	0	0	0	0	0	-59.624	-527.885	1.695.909	0	1.695.909
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por correcciones de errores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Inicial Reexpresado	2.283.418	0	0	0	0	0	0	0	-59.624	-527.885	1.695.909	0	1.695.909
Cambios en patrimonio													
Resultado Integral													
Ganancia (pérdida)										-12.190	-12.190	0	-12.190
Otro resultado integral										0	0	0	0
Resultado integral										-12.190	-12.190	0	-12.190
Emisión de patrimonio										0	0	0	0
Dividendos										0	0	0	0
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios										0	0	0	0
Disminución (incremento) por otras distribuciones a los propietarios										0	0	0	0
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios										-36	0	0	-36
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera										0	0	0	0
subsidarias que no impliquen pérdida de control										0	0	0	0
Total de cambios en patrimonio										-12.190	-12.190	0	-12.226
Saldo Final Período Actual 31/12/2010	2.283.418	0	0	0	0	0	0	-59.660	-59.660	-540.075	1.683.683	0	1.683.683

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

Al 31 de diciembre de 2009:

	Capital emitido	Primas emision	Acciones en cartera	Participaciones en otras empresas	Otras participaciones	Reservas por diferencias de cambio	Reservas de depreciación de activos financieros	Reservas de ganancias o pérdidas en la remediación de activos financieros	Reservas de ganancias o pérdidas por planes de beneficios definidos	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 01/01/2009	6.137.125	0	0	0	0	0	0	0	0	-266.606	-266.606	-1.777.687	4.092.832	0	4.092.832
Incremento (disminución) por cambios en políticas contables	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incremento (disminución) por correcciones de errores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Inicial Reexpresado	6.137.125	0	0	0	0	0	0	0	0	-266.606	-266.606	-1.777.687	4.092.832	0	4.092.832
Cambios en patrimonio															
Resultado Integral															
Ganancia (pérdida)													73.249	0	73.249
Otro resultado integral													0	0	0
Resultado integral													73.249	0	73.249
Emisión de patrimonio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos													0	0	0
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios													0	0	0
Disminución (incremento) por otras distribuciones a los propietarios													0	0	0
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios													0	0	0
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera	-3.853.707	0	0	0	0	0	0	0	0	206.982	206.982	1.176.553	-2.470.172	0	-2.470.172
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera subsidiarias que no impliquen pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de cambios en patrimonio	-3.853.707	0	0	0	0	0	0	0	0	206.982	206.982	1.176.553	-2.470.172	0	-2.470.172
Saldo Final Periodo Anterior 31/12/2009	2.283.418	0	0	0	0	0	0	0	0	-59.624	-59.624	-527.885	1.695.909	0	1.695.909

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

Estado de Flujo de Efectivo Indirecto	01/01/2010	01/01/2009
	31/12/2010	31/12/2009
Estado de flujos de efectivo		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Ganancia (Pérdida)	-12.190	73.249
Ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)		
Ajustes por gasto por impuestos a las ganancias	0	0
Ajustes por disminuciones (Incrementos) en los inventarios	0	0
Ajustes por disminuciones (Incrementos) en cuentas por cobrar de origen comercial	-727	0
Ajustes por disminuciones (Incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	10.440	-1.694
Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas por pagar de origen comercial	0	0
Ajustes por incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	0	0
Ajustes por gastos de depreciación	28.787	29.028
Ajustes por gastos de amortización	0	0
Ajustes por deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
Ajustes por provisiones	0	0
Ajustes por pérdidas (ganancias) de moneda extranjera no realizadas	0	0
Ajustes por participaciones no controladoras	0	0
Ajustes por pagos basados en acciones	0	0
Ajustes por pérdidas (ganancias) de valor razonable	0	0
Ajustes por ganancias no distribuidas de asociadas	-26	-72.660
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	0	0
Ajustes por pérdidas (ganancias) por la disposición de activos no corrientes	0	0
Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiación.	0	0
Total de ajustes por conciliación de ganancias (pérdidas)	38.474	-45.326
Dividendos pagados	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses pagados	0	0
Intereses recibidos	0	0
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	26.284	27.923
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	0	0
Otros cobros por la venta de patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros pagos para adquirir patrimonio o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
Préstamos a entidades relacionadas	0	0
Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	-649.222	0
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
Compras de activos intangibles	0	0
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	649.222	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	0	0
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
Cobros a entidades relacionadas	0	0
Dividendos recibidos	0	0
Intereses recibidos	0	0
Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	0	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	0	0
Pagos por otras participaciones en el patrimonio	0	0
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	0	0
Importes procedentes de préstamos de corto plazo	0	0
Total importes procedentes de préstamos	0	0
Préstamos de entidades relacionadas	13.673	0
Pagos de préstamos	0	-34.290
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	0	0
Dividendos pagados	0	0
Intereses pagados	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación	13.673	-34.290
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	39.957	-6.367
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	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	39.957	-6.367
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	22.728	29.095
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	62.685	22.728

INMOBILIARIA APOQUINDO 3600 LTDA. Y FILIAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

NOTA 1 - INFORMACION GENERAL

La sociedad se constituyó como sociedad anónima cerrada según consta en la escritura pública de fecha 22 de abril de 1987 bajo la razón social de Inmobiliaria Parque Las Américas S.A.. Posteriormente, modificó su razón social mediante escritura pública de fecha 24 de mayo de 1990 bajo razón social de Inmobiliaria Manquehue Ltda., posteriormente en el mes de mayo 2003 su razón social cambió a la de Inmobiliaria Apoquindo 3600 Ltda.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

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

2.1. Período Cubierto

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes ejercicios:

Estados de Situación Financiera Clasificado: Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2010, 31 de diciembre de 2009 y 1 de enero de 2009.

Estados de Resultados por Función: Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009.

Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto: Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009

Estados de Flujos de Efectivo: Por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009.

2.2. Bases de preparación

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Apoquindo 3600 Ltda. al 31 de diciembre de 2010, 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 han sido preparados bajo el criterio del costo histórico.

La presentación de los estados financieros 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.

La Sociedad Matriz adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del 1 de enero de 2010, por lo cual, la fecha de la transición a estas normas es el 1 de enero de 2009. Los estados financieros preliminares al 31 de diciembre de 2009, también denominados estados pro-forma, han sido preparados para dar cumplimiento a lo requerido por la Superintendencia de Valores y Seguros y para ser utilizados por la Administración, exclusivamente para efectos del proceso de transición.

Los estados financieros de Inmobiliaria Apoquindo 3600 Ltda. al 31 de diciembre de 2009, que han sido emitidos por la sociedad, fueron preparados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile para empresas que aún no han adoptado las normas internacionales y difieren en algunos aspectos significativos de lo reflejado en estos estados financieros preliminares.

Los estados de situación financiera al 1 de enero de 2009, que se incluyen en el presente a efectos comparativos, también han sido preparados de acuerdo a NIIF, siendo los principios y criterios contables aplicados consistentes con los utilizados en 2009.

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Apoquindo 3600 Ltda., han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad.

2.3. Nuevas normas e interpretaciones emitidas y no vigentes

Las siguientes NIIF e Interpretaciones del CINIIF han sido emitidas, las cuales no son de aplicación obligatoria a la fecha de emisión de los presentes estados financieros:

Normas y Enmiendas	Contenido	Periodo de Aplicación Obligatoria
NIIF 3 : Revisada	Combinaciones de Negocio	Ejercicios Anuales iniciados a partir de 01-07-09
NIC 27 : Revisada	Estados Financieros Consolidados y Separados	Ejercicios Anuales iniciados a partir de 01-01-10
Enmienda a NIIF 2	Pagos basados en acciones	Ejercicios Anuales iniciados a partir de 01-01-10
Enmienda a NIC 1	Presentación de estados Financieros	Ejercicios Anuales iniciados a partir de 01-01-10
Enmienda a NIC 36	Deterioro de activos	Ejercicios Anuales iniciados a partir de 01-01-10
Enmienda a NIIF 5	Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas	Ejercicios Anuales iniciados a partir de 01-01-10
CINIIF 16	Cobertura de una inversión neta de operación extranjera	Ejercicios Anuales iniciados a partir de 01-07-09
Interpretaciones CINIIF 17	Distribución a los propietarios de Activos no Monetarios	Ejercicios Anuales iniciados a partir de 01-07-09
Interpretaciones CINIIF 18	Transferencias de activos desde clientes	Ejercicios Anuales iniciados a partir de 01-07-09
CINIIF 9	Revaluación de derivados implícitos	Ejercicios Anuales iniciados a partir de 01-07-09

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

Nuevos estándares, interpretaciones y enmiendas adoptadas por la Sociedad.

Los siguientes estándares, interpretaciones y enmiendas son obligatorios por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2010:

- Excepciones adicionales para los adoptantes por primera vez (enmiendas a la NIIF 1) fue emitida en julio de 2009. La enmienda es aplicable a contar de los ejercicios iniciados el 1 de enero de 2010. La enmienda no es aplicable a Inmobiliaria Apoquindo 3600 Ltda., ya que adoptó las NIIF a contar del 1 de enero de 2009.
- Mejoras a NIIF 2009, fue emitida en abril de 2009. El conjunto de modificaciones menores a las diferentes normas establecen fechas de aplicación que varían de un estándar a otro, pero la mayor parte son exigibles desde el 1 de enero de 2010. La aplicación de dichas mejoras y enmiendas no han tenido efectos significativos sobre los estados financieros de Inmobiliaria Apoquindo 3600 Ltda.

2.4. Conversión de saldos, transacciones y estados financieros en moneda extranjera

a.- Moneda de presentación y moneda funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros de la entidad se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se presentan en pesos chilenos, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Matriz.

b.- Tipos de cambio

Los activos y pasivos en moneda extranjera y aquellos pactados en unidades de fomento, se presentan a los siguientes tipos de cambios y valores de cierre respectivamente:

Moneda	31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
	\$	\$	\$
Unidad de Fomento	21.455,55	20.942,88	21.451.88

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 traspasan 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 60 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. Menor Valor o Plusvalía Comprada (Goodwill)

El menor valor representa el exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la participación de la Sociedad en los activos netos identificables de la filial o coligada adquirida en la fecha de adquisición. El menor valor relacionado con adquisiciones de filiales se incluye en el ítem Plusvalía.

El menor valor relacionado con adquisiciones de coligadas se incluye en inversiones en coligadas, y se somete a pruebas por deterioro de valor justo con el saldo total de la coligada. El menor valor reconocido por separado se somete a pruebas por deterioro de valor anualmente y se valora por su costo menos pérdidas acumuladas por deterioro. Las ganancias y pérdidas por la venta de una entidad incluyen el importe en libros del menor valor relacionado con la entidad vendida.

La Plusvalía Comprada se asigna a Unidades Generadoras de Efectivo para efectos de realizar las pruebas de deterioro. La distribución se efectúa entre aquellas Unidades Generadoras de Efectivo o grupos de Unidades Generadoras de Efectivo que se espera se beneficiaran de la combinación de negocios de la que surgió la plusvalía.

El mayor valor (Goodwill negativo) proveniente de la adquisición de una inversión o combinación de negocios se abona directamente al estado de resultados integrales.

2.7. 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).

2.8. 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 tres meses o menos y los sobregiros bancarios. En el estado de situación financiera, los sobregiros de existir se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente.

2.9. 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.

2.10. 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. 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.

2.11. 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.

2.12. 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.

2.13. Arrendamientos

a.- 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.- 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 la Sociedad es el arrendador

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.

2.14. 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 incurrían.

NOTA 3.- GESTION DEL RIESGO FINANCIERO

La Sociedad no enfrenta riesgos inherentes significativos que pueden afectar la actividad que desarrolla en el mercado.

Las principales situaciones de riesgo a que está expuesta la Sociedad son:

3.1.- Riesgo de Liquidez y Estructura de Pasivos Financieros

El riesgo de liquidez es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando los excedentes de caja diarios y de esa manera asegurar el cumplimiento de los compromisos de deudas en el momento de su vencimiento.

Los indicadores de liquidez al cierre de cada período son los siguientes:

Índice		31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Razón de liquidez	veces	12,64	0,34	0,28
Razón de endeudamiento	veces	0,17	0,16	0,07

La Sociedad diariamente actualiza sus proyecciones de flujos de caja, y recurrentemente efectúa un análisis de la situación financiera, del entorno económico y análisis del mercado de deuda con el objeto de, en caso de requerirlo, contratar nuevos financiamientos o reestructurar créditos existentes a plazos que sean coherentes con la capacidad de generación de flujos de los diversos negocios en que participa la Sociedad. Sin perjuicio de lo anterior, cuenta con líneas bancarias de corto plazo aprobadas, que permiten reducir ostensiblemente el riesgo de liquidez

NOTA 4 - ESTIMACIONES Y JUICIOS DE LA ADMINISTRACION

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

La Sociedad efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

4.1. Estimación del deterioro de la plusvalía comprada (goodwill).

La Sociedad evalúa anualmente si la plusvalía mercantil ha sufrido algún deterioro, de acuerdo con la política contable que se describe en la Nota N° 2.9. Los montos recuperables de las unidades generadoras de efectivo han sido determinados sobre la base de cálculos de sus valores en uso.

4.2. Deterioro de Menor valor de inversiones e Intangibles con vida útil indefinida

La Sociedad determina si el menor valor de inversiones y los activos intangibles de vida útil indefinida están deteriorados en forma anual. Esta prueba requiere una estimación del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo a las cuales el Menor Valor de Inversión y los Intangibles de vida útil indefinida están asociados. La estimación del valor en uso requiere que la administración realice una estimación de los flujos de efectivo futuros esperados de la unidad generadora de efectivo (o grupo de UGES) y además que elija una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente de esos flujos de efectivo.

4.3. Valor Justo de Propiedad, Planta y Equipo y Propiedades de Inversión. Adopción de las NIIF

La Compañía ha determinado el valor justo de sus Propiedades, Plantas y Equipos significativos y sus Propiedades de Inversión como parte del proceso de adopción de las NIIF. Este ejercicio requirió la valorización de estos activos considerando las condiciones de mercado en la fecha de transición (01 de enero de 2009). El valor de mercado de las Propiedades de Inversión usado en la transición refleja, entre otras cosas, el ingreso por rentas que se estimó es posible obtener de arrendamientos en las condiciones a esa fecha, así como los supuestos razonables y defendibles que representen la visión del mercado que partes experimentadas e interesadas pudieran asumir acerca del ingreso que, por arrendamientos futuros, se pudiera conseguir a la luz de las condiciones actuales del mercado. El valor de mercado de la Propiedad, Planta y Equipo se determinó como el costo de reposición de los bienes, rebajando el monto de depreciación estimada basado en la antigüedad de los bienes.