

INMOBILIARIA APOQUINDO S.A. Y FILIALES

Estados financieros

31 de diciembre de 2010 y 2009

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes
Estados consolidados de Situación Financiera Clasificado
Estados consolidados 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 Apoquindo S.A. 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 Apoquindo S.A. 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 Consolidado		31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Estado de Situación Financiera Clasificado				
Activos				
Activos, Corrientes		Nota		
Efectivo y Equivalentes al Efectivo		21,424	15,731	280,944
Otros Activos Financieros, Corriente		3,133	3,550	0
Otros Activos No Financieros, Corriente		0	193	0
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, Corriente		0	0	0
Cuentas por Cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente		195,538	339,070	27,939
Inventarios		0	0	0
Activos Biológicos, Corriente		0	0	0
Activos por Impuestos Corrientes		2,880	2,880	2,206
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.		222,975	361,424	311,089
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		222,975	361,424	311,089
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		5,051	5,088	12,289
Activos Intangibles distintos de la Plusvalía		0	0	0
Plusvalía		0	0	0
Propiedades, Planta y Equipo		2,638,621	1,121	3,031
Activos Biológicos, No Corrientes		0	0	0
Propiedades de Inversión		0	0	0
Activos por Impuestos Diferidos		544,999	437,693	411,381
Activos No Corrientes, Totales		3,188,671	443,902	426,701
Total de Activos		3,411,646	805,326	737,790

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

Estado de Situación Financiera Clasificado Consolidado		31/12/2010	31/12/2009	01/01/2009
Patrimonio y Pasivos				
Pasivos, Corrientes				
	Nota			
Otros Pasivos Financieros, Corriente		0	1,819,203	1,758,931
Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar, Corriente		376	2,513	858
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, Corriente		2,153,742	446,562	261,502
Otras Provisiones, Corriente		0	0	0
Pasivos por Impuestos Corrientes		0	0	0
Provisiones por Beneficios a los Empleados, Corriente		0	0	0
Otros Pasivos No Financieros, Corriente		0	0	0
Total de pasivos corrientes distintos de los pasivos incluidos en grupos de activos para su disposición, clasificados como mantenidos para la venta		2,154,118	2,268,278	2,021,291
Pasivos Incluidos en Grupos de Activos para su Disposición Clasificados como Mantenidos para la Venta		0	0	0
Pasivos Corrientes, Totales		2,154,118	2,268,278	2,021,291
Pasivos, No Corrientes				
Otros Pasivos Financieros, No Corrientes		0	0	0
Pasivos, No Corrientes		0	0	37,877
Cuentas por Pagar a Entidades Relacionadas, No Corriente		2,669,485	0	0
Otras Provisiones, No Corriente		0	0	0
Pasivos por Impuestos Diferidos		0	0	0
Provisiones por Beneficios a los Empleados, No Corriente		0	0	0
Otros Pasivos No Financieros, No Corrientes		0	0	0
Pasivos No Corrientes, Totales		2,669,485	0	37,877
Total de Pasivos		4,823,603	2,268,278	2,059,168
Patrimonio				
Capital Emitido		259,018	259,018	265,115
Ganancias (Pérdidas) Acumuladas		-2,006,976	-2,042,868	-1,900,476
Primas de Emisión		0	0	0
Acciones Propias en Cartera		0	0	0
Otras Participaciones en Patrimonio		0	0	0
Otras Reservas		335,953	320,849	313,934
Patrimonio Atribuible a los Propietarios de la Controladora		-1,412,005	-1,463,001	-1,321,427
Participaciones No Controladoras		48	49	49
Patrimonio Total		-1,411,957	-1,462,952	-1,321,378
Total de Patrimonio y Pasivos		3,411,646	805,326	737,790

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

Estado de Resultados Por Función Consolidado	01/01/2010	01/01/2009
	31/12/2010	31/12/2009
Estado de Resultados		
Ganancia (Pérdida)		
Ingresos de Actividades Ordinarias	0	225,425
Costo de Ventas	0	-220,678
Ganancia Bruta	0	4,747
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	0	6,021
Costos de Distribución	0	0
Gastos de Administración	-6,421	-21,353
Otros Gastos, Por Función	0	-151,027
Otras Ganancias (Pérdidas)	0	0
Ingresos Financieros	0	0
Costos Financieros	-39,546	-17,074
Participación en las Ganancias (Pérdidas) de Asociadas y Negocios Conjuntos Contabilizadas utilizando el Método de la Participación	-37	221
Diferencias de cambio	0	0
Resultados por Unidades de Reajuste	-9,891	6,881
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	-55,895	-171,584
(Gasto) Ingreso por Impuesto a las Ganancias	107,306	29,192
Ganancia (Pérdida) Procedente de Operaciones Continuas	51,411	-142,392
Ganancia (Pérdida) Procedente de Operaciones Discontinuas	0	0
Ganancia (Pérdida)	51,411	-142,392
Ganancia (Pérdida) Atribuible a		
Ganancia (Pérdida) Atribuible a los Propietarios de la Controladora	51,412	-142,391
Ganancia (Pérdida) Atribuible a Participaciones No Controladoras	-1	-1
Ganancia (Pérdida)	51,411	-142,392
Ganancias por Acción		
Ganancia (Pérdida) por Acción Básica	0,00	0,00
Ganancia (Pérdida) por Acción Básica en Operaciones Continuas	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 Continuas	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 Consolidado	01/01/2010 31/12/2010	01/01/2009 31/12/2009
Estado del resultado integral		
Ganancia (pérdida)	51.411	-142.392
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	51.411	-142.392
Resultado integral atribuible a		
Resultado integral atribuible a los propietarios de la controladora	51.412	-142.391
Resultado integral atribuible a participaciones no controladoras	-1	-1
Resultado integral total	51.411	-142.392

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	Otros patrimonios	Reservas por diferencias de cambio	Reservas de ganancias y pérdidas financieras	Reservas de ganancias o pérdidas en la remediación de actividades financieras	Otras reservas	Otras reservas acumuladas	Ganancias (pérdidas)	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladas	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Actual 01/01/2010	259.018	0	0	0	0	0	0	320.849	320.849	-2.042.868	-1.463.001	49	-1.462.952
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	259.018	0	0	0	0	0	0	320.849	320.849	-2.042.868	-1.463.001	49	-1.462.952
Cambios en patrimonio													
Resultado Integral													
Ganancia (pérdida)									51.412	51.412	51.412	-1	51.411
Otro resultado Integral													
Resultado Integral													
Emisión de patrimonio	0	0											
Dividendos													
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios													
Disminución (incremento) por otras distribuciones a los propietarios													
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios								15.104	15.104	-15.520	-416		-416
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera													
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera subsidiarias que no impliquen pérdida de control													
Total de cambios en patrimonio	0	0	0	0	0	0	0	15.104	15.104	35.892	50.996	-1	50.995
Saldo Final Período Actual 31/12/2010	259.018	0	0	0	0	0	0	335.953	335.953	-2.006.976	-1.412.005	48	-1.411.957

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

Al 31 de diciembre de 2009:

	Capital emitido	Primas de emisión	Acciones propias	Otras participaciones	Reservas por diferencias de cambio	Reservas por depreciación y pérdidas	Reservas de ganancias o pérdidas en la revaluación de activos financieros	Otras reservas	Otras reservas	Ganancias (pérdidas) acumuladas	Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	Participaciones no controladas	Patrimonio total
Saldo Inicial Período Anterior 01/01/2009	265.115	0	0	0	0	0	0	313.934	313.934	-1.900.476	-1.321.427	49	-1.321.378
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	265.115	0	0	0	0	0	0	313.934	313.934	-1.900.476	-1.321.427	49	-1.321.378
Cambios en patrimonio													
Resultado Integral													
Ganancia (pérdida)										-142.391	-142.391	-1	-142.392
Otro resultado integral													
Resultado integral													
Emisión de patrimonio	0	0											
Dividendos													
Incremento (disminución) por otras aportaciones de los propietarios													
Disminución (incremento) por otras distribuciones a los propietarios													
Incremento (disminución) por transacciones y otros cambios	-6.097	0						6.915	6.915	-1	817	1	818
Incremento (disminución) por transacciones de acciones en cartera													
Subsidiarias que no impliquen pérdida de control													
Total de cambios en patrimonio	-6.097	0						6.915	6.915	-142.392	-141.574	0	-141.574
Saldo Final Período Anterior 31/12/2009	259.018	0	0	0	0	0	0	320.849	320.849	-2.042.868	-1.463.001	49	-1.462.952

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

Estado de Flujo de Efectivo Indirecto Consolidado	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)	51,411	-142,392
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	156,295	-303,099
Ajustes por disminuciones (Incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	-97,510	-30,730
Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas por pagar de origen comercial	0	1,654
Ajustes por incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	0	22,604
Ajustes por gastos de depreciación	892	1,910
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	1	1
Ajustes por pagos basados en acciones	0	0
Ajustes por pérdidas (ganancias) de valor razonable	0	0
Ajustes por ganancias no distribuidas de asociadas	37	-221
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)	59,715	-307,881
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	111,126	-450,273
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		
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	-2,638,392	0
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
Compras de activos intangibles	0	0
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	0	0
Compras de otros activos a largo plazo	0	0
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	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	-2,638,392	0
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiación		
Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de patrimonio	0	0
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	4,352,162	185,060
Pagos de préstamos	-1,819,203	0
Pagos de préstamos a entidades relacionadas	0	0
Dividendos pagados	0	0
Intereses pagados	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 financiación	2,532,959	185,060
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	5,693	-265,213
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	5,693	-265,213
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	15,731	280,944
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	21,424	15,731

INMOBILIARIA APOQUINDO S.A. Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

NOTA 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.

NOTA 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:

Estados de Situación Financiera Clasificado: Por los ejercicios terminados 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 Consolidado 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 consolidados de Inmobiliaria Apoquindo S.A. 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 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 .

La Sociedad 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 consolidados de Inmobiliaria Apoquindo S.A. 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 consolidados de Inmobiliaria Apoquindo S.A., 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	Periodos Anuales iniciados en o después del 01-07-09
Enmienda a la NIC 24	Partes Relacionadas. Revelaciones	Periodos Anuales iniciados en o después del 01-01-11
NIIF 9	Instrumentos Financieros Clasificación y Medición	Periodos Anuales iniciados en o después del 01-01-13
Interpretaciones CINIIF 17	Distribución a los propietarios de Activos no Monetarios	Periodos Anuales iniciados en o después del 01-07-09
Interpretaciones CINIIF 18	Transferencias de activos desde clientes	Periodos Anuales iniciados en o después del 01-07-09
Enmienda a la NIC 32	Clasificación de emisiones de derechos de acciones	Periodos Anuales iniciados en o después del 01-02-10
Enmienda a la CINIIF 14	Pagos anticipados de la obligación de mantener un nivel mínimo de financiación	Periodos Anuales iniciados en o después del 01-01-11
Interpretaciones CINIIF 19	Extinción de pasivos financieros utilizando instrumentos de patrimonio	Periodos Anuales iniciados en o después del 01-07-10
Enmienda de IAS 1	Exenciones en la adopción inicial de las NIIF	Periodos Anuales iniciados en o después del 01-01-10
Enmienda IFRS 2	Transacciones con pago basado en la acción y liquidación en caja	Periodos Anuales iniciados en o después del 01-01-10
Mejora a la IFRS 5	Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones	Periodos Anuales iniciados en o después del 01-01-10
Enmienda de IAS 1	Presentación de estados financieros	Periodos Anuales iniciados en o después del 01-01-10
Mejora a la IFRS 8	Segmentos de operación	Periodos Anuales iniciados en o después del 01-01-10
Enmienda de IAS 7	Estado de flujos de efectivo	Periodos Anuales iniciados en o después del 01-01-10
IAS 27 (Revisada)	Estados financieros consolidados y separados	Periodos Anuales iniciados en o después del 01-07-09
Mejora a la IAS 36	Deterioro del valor de los activos	Periodos Anuales iniciados en o después del 01-01-10
Mejora a la IAS 38	Activos intangibles	Periodos Anuales iniciados en o después del 01-01-10
Enmienda de IAS 39	Instrumentos financieros: reconocimiento y medición	Periodos Anuales iniciados en o después del 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 consolidados.

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 S.A., 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 consolidados de Inmobiliaria Apoquindo S.A.

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 intereses minoritarios. 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 Vida Integra S.A., se modifican las políticas contables de las filiales.

b.- Transacciones e intereses minoritarios

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 intereses minoritarios 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
96.789.290-4	INMOBILIARIA APOQUINDO 3001 S.A	99.99		99.9900
				-

d.- 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 ejercicio 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.- 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.

2.7.- 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.

2.8.- 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 bancarios 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.- Distribución de dividendos

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.

2.11.- 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.

2.12.- 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.

2.13.- 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.

2.14.- 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.

2.15.- 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

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.

2.16.- Medio ambiente

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