

POCURO

Miércoles 21 de noviembre de 2012

Señor
Fernando Coloma Correa
Superintendente de Valores y Seguros
Superintendencia de Valores y Seguros
Avenida Libertador Bernardo O'Higgins 144
Santiago
Chile



2012110149138

21/11/2012 - 11:22

Operador: OJORQUE

División Control Financiero Valores



SUPERINTENDENCIA
VALORES Y SEGUROS

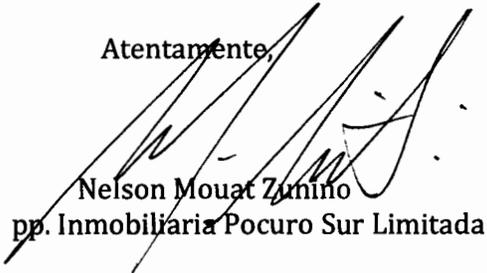
Ref: Antecedentes financieros adicionales
de Inmobiliaria Pocuro Sur Limitada.

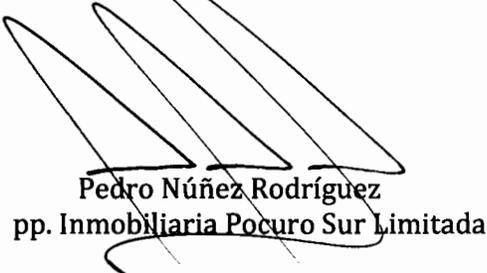
De nuestra consideración,

En relación a lo dispuesto por la Norma de Carácter General Nro. 104 y sin perjuicio de lo informado en el prospecto de la oferta pública de acciones de la sociedad Inmobiliaria Frontera Country Club S.A. hecha por la sociedad Inmobiliaria Pocuro Sur Limitada, que fuera informada a usted mediante carta de esta misma fecha, adjuntamos a esta presentación copia de la siguiente documentación:

- a) Estados financieros consolidados de la sociedad oferente Inmobiliaria Pocuro Sur Limitada, de los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2012 y 2011. Este documento contiene los Balances Generales consolidados, los correspondientes estados consolidados de resultados y de flujos de efectivo de los períodos mencionados, y e respectivo informe de los auditores independientes.
- b) Estados financieros consolidados de la sociedad controladora del oferente Inversiones Pocuro Limitada, de los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2012 y 2011. Este documento contiene los Balances Generales consolidados, los correspondientes estados consolidados de resultados y de flujos de efectivo de los períodos mencionados, además del respectivo informe de los auditores independientes.
- c) Carta de fecha 19 de noviembre de 2012, emitida por el Banco de Chile, mediante la cual dicha institución bancaria compromete con el oferente el financiamiento de la oferta publica de las acciones de Inmobiliaria Frontera Country Club S.A., hasta por la suma correspondiente a UF 250.000, equivalente al 100% del precio de adquisición de la totalidad de las acciones ofertadas comprar.

Atentamente,


Nelson Mouat Zunino
pp. Inmobiliaria Pocuro Sur Limitada


Pedro Núñez Rodríguez
pp. Inmobiliaria Pocuro Sur Limitada

INMOBILIARIA POCURO SUR LTDA.

Estados financieros por los períodos de seis meses
terminados el 30 de junio de 2012 y 2011 e informe
de los auditores independientes



Deloitte
Auditores y Consultores Limitada
RUT: 80.276.200-3
Av. Providencia 1760
Pisos 6, 7, 8, 9, 13 y 18
Providencia, Santiago
Chile
Fono: (56-2) 729 7000
Fax: (56-2) 374 9177
e-mail: deloittechile@deloitte.com
www.deloitte.cl

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los señores Socios de
Inmobiliaria Pocuro Sur Ltda.

Hemos revisado los balances generales de Inmobiliaria Pocuro Sur Ltda. al 30 de junio de 2012 y 2011 y los correspondientes estados de resultados y de flujos de efectivo por los períodos de seis meses terminados en esas fechas. Los estados financieros intermedios y sus correspondientes notas son responsabilidad de la Administración de Inmobiliaria Pocuro Sur Ltda..

Hemos efectuado nuestra revisión de acuerdo con normas de auditoría establecidas en Chile para una revisión de información financiera intermedia. Una revisión de información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos de revisión analítica a los estados financieros y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos financieros y contables. El alcance de esta revisión es significativamente menor que una auditoría efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile, cuyo objetivo es expresar una opinión sobre los estados financieros tomados en su conjunto. En consecuencia, los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2012 y 2011 no han sido auditados y, por lo tanto, no expresamos tal opinión.

Basados en nuestra revisión de los estados financieros intermedios de Inmobiliaria Pocuro Sur Ltda. al 30 de junio de 2012 y 2011, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera efectuarse a los estados financieros mencionados en el primer párrafo, para que éstos estén de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile.

Inmobiliaria Pocuro Sur Ltda., se encuentra integrada operativamente a una entidad mayor. En consecuencia, para una adecuada interpretación, estos estados financieros intermedios deben ser leídos y analizados en conjunto con los estados financieros de su matriz Inversiones Pocuro Ltda..

Septiembre 14, 2012

Robinson Lizana Tapia

INMOBILIARIA POCURO SUR LTDA.**BALANCES GENERALES AL 30 DE JUNIO DE 2012 Y 2011****(En miles de pesos - M\$)**

	2012	2011
	M\$	M\$
ACTIVOS		
CIRCULANTES:		
Disponibles	148.746	-
Deudores por venta	1.459.424	-
Documentos por cobrar	172.919	-
Deudores varios	18.056	-
Existencias	7.316.468	503.943
Impuestos por recuperar	4.301	-
Total activos circulantes	9.119.914	503.943
FIJOS:		
Otros activos	1.474	-
Depreciación acumulada	(18)	-
Total activos fijos	1.456	-
OTROS:		
Existencias	467.522	-
TOTAL ACTIVOS	9.588.892	503.943

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros individuales.

	2012 M\$	2011 M\$
PASIVOS Y PATRIMONIO		
CIRCULANTES:		
Cuentas y documentos por pagar	4.122	-
Documentos y cuentas por pagar a empresa relacionada	4.812.103	-
Retenciones	12.203	-
Acreeedores varios	201	-
Ingresos anticipados	370.387	-
Total pasivos circulantes	5.199.016	-
LARGO PLAZO		
Documentos y cuentas por pagar a empresas relacionadas	3.812.172	505.344
PATRIMONIO:		
Capital suscrito y no pagado	2.000	2.000
Capital por enterar	(2.000)	(2.000)
Resultados acumulados	259.553	-
Utilidad (pérdida) del período	318.151	(1.401)
Total patrimonio - neto	577.704	(1.401)
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	9.588.892	503.943

INMOBILIARIA POCURO SUR LTDA.**ESTADOS DE RESULTADOS****POR LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2012 Y 2011****(En miles de pesos - M\$)**

	2012	2011
	M\$	M\$
INGRESOS DE EXPLOTACION	3.417.976	-
COSTOS DE EXPLOTACION (VIVIENDAS)	(2.862.659)	-
COSTOS DE EXPLOTACION (TERRENOS)	<u>(250.027)</u>	<u>-</u>
MARGEN DE EXPLOTACION	305.290	-
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS	<u>(51.986)</u>	<u>-</u>
RESULTADO OPERACIONAL	<u>253.304</u>	<u>-</u>
RESULTADO NO OPERACIONAL:		
Ingresos financieros	5.656	-
Ingresos fuera de explotación	902	-
Gastos financieros	(5.160)	-
Egresos fuera de explotación	-	(1.401)
Corrección monetaria	<u>134.806</u>	<u>-</u>
Resultado fuera de explotación	<u>136.204</u>	<u>(1.401)</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	389.508	(1.401)
IMPUESTO A LA RENTA	<u>(71.357)</u>	<u>-</u>
UTILIDAD (PERDIDA) DEL PERIODO	<u><u>318.151</u></u>	<u><u>(1.401)</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros individuales.

INMOBILIARIA POCURO SUR LTDA.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2012 Y 2011
(En miles de pesos - M\$)**

	2012	2011
	M\$	M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACION:		
Utilidad del período	318.151	-
Cargos (abonos) a resultado que no afectan el flujo de efectivo:		
Depreciación del período	18	-
Corrección monetaria neta	(134.806)	-
Impuesto a la renta	71.357	-
Otros cargos (abonos) que no representan flujo	322.929	-
(Aumentos) disminuciones de activos que afectan el flujo operacional:		
Deudores por ventas	(1.459.424)	-
Existencias	(7.280.047)	-
Otros activos	(195.276)	-
Aumentos (disminuciones) de pasivos que afectan el flujo operacional:		
Cuentas por pagar a empresas relacionadas	8.118.931	-
Otros pasivos	386.913	-
Flujo neto positivo por actividades de la operación	148.746	-
FLUJO NETO TOTAL POSITIVO DEL PERIODO	148.746	-
EFFECTO DE LA INFLACION SOBRE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	-	-
VARIACION NETA DEL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	148.746	-
SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	-	-
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	148.746	-

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros individuales.

INMOBILIARIA POCURO SUR LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(En miles de pesos - M\$)

1. CONSTITUCION Y ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD

Inmobiliaria Pocuro Sur Ltda. se constituyó como sociedad de responsabilidad limitada mediante escritura pública de fecha 24 de noviembre de 2010 inscrita a fojas 68.083 N° 47.546 en el Registro de Comercio de Santiago, y tiene por objeto social la compra, venta, arriendo, inversión, subdivisión, loteo de toda clase de bienes inmuebles; la construcción, venta y enajenación de toda clase de viviendas, sean casas habitación, departamentos, edificios de estacionamientos, de galpones industriales, de almacenamiento, bodegas, etc.; el desarrollo y ejecución de toda clase de obras de urbanización; la prestación de servicios y consultorías en las actividades antes señaladas; y en general todos aquellos actos, negocios y contratos que los socios de común acuerdo determinen.

El capital de la sociedad es la suma de M\$2.000, el cual se encuentra pendiente de enterar. Los socios limitan su responsabilidad al monto de sus respectivos aportes.

2. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

a. Período contable - Los estados financieros corresponden al período comprendido entre el 1° de enero y el 30 de junio de 2012 y 2011.

b. Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile, emitidos por el Colegio de Contadores de Chile A.G..

c. Bases de presentación - Para fines comparativos, los estados financieros del período anterior han sido actualizados extracontablemente por el porcentaje de variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), que para el período ascendió a un 3,1%.

d. Corrección monetaria - Los estados financieros han sido actualizados mediante la aplicación de las normas de corrección monetaria de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile, con el objeto de reflejar la variación en el poder adquisitivo de la moneda. Para estos efectos se ha utilizado principalmente la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) que para el período es de un 1,3% (3,1% para 2011).

e. Bases de conversión - Los activos y pasivos expresados en unidades de fomento han sido convertidos a pesos de acuerdo a su valor vigente al cierre de cada período, los cuales fueron los siguientes:

	2012	2011
	\$	\$
Unidad de Fomento	22.627,36	21.889,89

f. Existencias - Se presenta en este rubro las existencias del giro de la Sociedad que la Administración estima tendrán una rotación efectiva en los próximos doce meses. Las existencias de terrenos y de viviendas terminadas se valorizan al costo de adquisición corregido monetariamente. Los valores, así determinados, no superan a los valores netos de realización.

g. Estimación deudores incobrables - Se establecen provisiones específicas y globales para las cuentas vigentes, que impliquen algún riesgo de incobrabilidad basados en la antigüedad de sus saldos.

Al 30 de junio 2012 y 2011, la Sociedad no ha registrado provisión de incobrabilidad.

h. Ingresos anticipados - Se consideran ingresos anticipados todos los abonos y/o reservas recibidas de parte de clientes por la futura compra de viviendas terminadas y/o en verde, hasta la fecha en que son escriturados.

i. Reconocimiento de ingresos y costos - Los ingresos y costos por las ventas de viviendas se reconocen en resultados cuando se suscriben las escrituras de compraventa definitivas.

j. Activo fijo - Los bienes del activo fijo han sido valorizados a su costo de adquisición corregido monetariamente.

k. Depreciación activo fijo – Las depreciaciones se determinan según el método lineal, de acuerdo a la vida útil restante de los bienes.

l. Impuesto a la renta e impuestos diferidos - La Sociedad contabiliza el impuesto a la renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada para fines tributarios. Los impuestos diferidos por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos se registran de acuerdo con lo dispuesto en el Boletín Técnico N°60 del Colegio de Contadores de Chile A.G. y sus complementos.

m. Estados de flujo de efectivo - Bajo “flujos originados por actividades de operación” se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro social, incluyendo además, los intereses pagados, los ingresos financieros y, en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado es más amplio que el considerado en el estado de resultado.

3. CAMBIO CONTABLE

Al 30 de junio de 2012 no se han producido cambios contables en relación al período anterior.

4. CORRECCION MONETARIA

El detalle de la corrección monetaria acreditada (debitada) a resultados es el siguiente:

Activos	Indice de reajustabilidad	Abonos a resultados	
		2012 M\$	2011 M\$
Existencias	IPC	46.386	-
Viviendas terminadas	UF	33.218	-
Otros activos no monetarios	UF	64.452	-
Cuentas de resultado	IPC	7.807	-
Total abonos		151.863	-
Pasivos	Indice de reajustabilidad	Cargos a resultados	
		2012 M\$	2011 M\$
Patrimonio	IPC	(3.330)	-
Otros pasivos no monetarios	UF	(8.381)	-
Cuentas de resultado	IPC	(5.346)	-
Total cargos		(17.057)	-
Utilidad por corrección monetaria		134.806	-

5. DEUDORES POR VENTA

El detalle de los deudores por venta al 30 de junio de 2012 y 2011, es el siguiente:

	2012 M\$	2011 M\$
Deudores por ventas	1.459.424	-

6. DOCUMENTOS POR COBRAR

El detalle de los documentos por cobrar al 30 de junio de 2012 y 2011, es el siguiente:

	2012 M\$	2011 M\$
Cheques en cartera	1.925	-
Pagaré por cobrar oficina	170.994	-
Totales	172.919	-

7. SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS RELACIONADAS

Los saldos por cobrar y pagar a empresas relacionadas corresponden principalmente a traspasos de fondos para capital de trabajo, los cuales están expresados en pesos y no devengan interés.

a. Documentos y cuentas por pagar a corto plazo:

Entidad	Tipo de relación	2012 M\$	2011 M\$
Constructora Pocuro Ltda.	Accionistas comunes	<u>4.812.103</u>	<u>-</u>

b. Documentos y cuentas por pagar a largo plazo:

Entidad	Tipo de relación	2012 M\$	2011 M\$
Constructora Pocuro Ltda.	Socios comunes	3.000	-
Inmobiliaria Pocuro Ltda.	Socios comunes	964.073	5.155
Inmobiliaria Petrohue S.A.	Accionistas comunes	<u>2.845.099</u>	<u>500.189</u>
Totales		<u>3.812.172</u>	<u>505.344</u>

c. Transacciones

Al 30 de junio de 2012 y 2011, la Sociedad ha efectuado las siguientes transacciones significativas con empresas relacionadas:

Entidad	Tipo de relación	Naturaleza de la transacción	Monto de la transacción		Efecto en resultados Utilidad (pérdida)	
			2012 M\$	2011 M\$	2012 M\$	2011 M\$
Inmobiliaria Pocuro Ltda.	Socios comunes	Traspaso de fondos	721.562	5.155	-	-
Inmobiliaria Petrohue S.A.	Accionistas comunes	Traspaso de fondos	2.005.518	500.189	-	-
Constructora Pocuro Ltda.	Socios comunes	Traspaso de fondos	218.000	-	-	-

8. EXISTENCIAS DE CORTO Y LARGO PLAZO

Como se explican en la Nota 2 f), el saldo de la cuenta está compuesto por terrenos para la construcción, obras en ejecución y viviendas terminadas. El detalle al 30 de junio de 2012 y 2011, es el siguiente:

	2012 M\$	2011 M\$
Terrenos para construcción		
Concepción	3.837.289	-
Temuco	106.764	-
Pucón	504.058	503.943
Sub total	4.448.111	503.943
Viviendas terminadas	2.868.357	-
Total existencias corto plazo	7.316.468	503.943
Terrenos para construcción		
Temuco	358.752	-
Desarrollo de proyectos	108.770	-
Total existencias largo plazo	467.522	-

9. INGRESOS ANTICIPADOS

El detalle de los ingresos anticipados al 30 de junio de 2012 y 2011, es el siguiente:

	2012 M\$	2011 M\$
Reserva de clientes	292.803	-
Provisión gastos operacionales	77.584	-
Totales	370.387	-

10. IMPUESTO A LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDOS

- a. Impuesto a la renta** - Al 30 de junio de 2012, la Sociedad constituyó provisión por impuesto a la renta de primera categoría por M\$57.709.

El detalle de los impuestos por recuperar es el siguiente:

- b. Impuesto por pagar**

El detalle de los impuestos por pagar al 30 de junio de 2012 y 2011, es el siguiente:

	2012 M\$	2011 M\$
Gasto por impuesto a la renta	<u>(57.709)</u>	<u>-</u>
Pagos provisionales mensuales	50.448	-
Crédito contribuciones	<u>11.562</u>	<u>-</u>
Impuesto por recuperar	<u>4.301</u>	<u>-</u>

- c. Efecto en resultado**

El detalle de cargo a resultados por impuesto al 30 de junio de 2012 y 2011, es el siguiente:

	2012 M\$	2011 M\$
Gasto tributario corriente	(57.709)	-
Impuesto renta AT 2011	<u>(13.648)</u>	<u>-</u>
Total impuesto a la renta	<u>(71.357)</u>	<u>-</u>

Con fecha 29 de julio de 2010 se promulgó la Ley N°20.455, "Modifica diversos cuerpos legales para obtener recursos destinados al financiamiento de la reconstrucción del país", la cual fue publicada en el Diario Oficial con fecha 31 de julio de 2010. Esta ley, entre otros aspectos, establece un aumento transitorio de la tasa de impuesto a la renta para los años comerciales 2011 y 2012 (a un 20% y 18,5%, respectivamente), volviendo nuevamente al 17% el año 2013.

11. PATRIMONIO

Las cuentas de patrimonio tuvieron los siguientes movimientos:

	Capital M\$	Capital por enterar M\$	Resultados acumulados M\$	Utilidad del período M\$	Totales M\$
Saldos a enero 1º, 2011	2.000	(2.000)	-	-	-
Traspaso	-	-	-	-	-
Corrección monetaria	-	-	-	-	-
Utilidad del período	-	-	-	(1.359)	(1.359)
Saldos a junio 30, 2011	2.000	(2.000)	-	(1.359)	(1.359)
Actualización extracontable (3,1%)	-	-	-	(42)	(42)
Saldos al 30 de junio de 2011, actualizados	2.000	(2.000)	-	(1.401)	(1.401)
Saldos a enero 1º, 2012	2.000	(2.000)	-	256.223	256.223
Traspaso	-	-	256.223	(256.223)	-
Corrección monetaria	-	-	3.330	-	3.330
Utilidad del período	-	-	-	318.151	318.151
Saldos a junio 30, 2012	2.000	(2.000)	259.553	318.151	577.704

Capital pagado - El capital pagado al 30 de junio de 2012 y 2011, tiene el siguiente detalle:

Socios	Porcentaje de Participación
Inversiones Sophia Ltda.	10,00%
Inversiones Jardines del Norte Ltda.	10,00%
Inversiones Pocuro Ltda.	80,00%
Total	100,00%

12. COMPROMISOS, CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

Documentos en garantía

Al 30 de junio de 2012, la Sociedad mantiene documentos en garantía por un monto de M\$472.988, con el objeto de garantizar las reservas de viviendas.

Al 30 de junio de 2012 y 2011, la Sociedad no tiene otras garantías que informar.

13. MEDIO AMBIENTE

La Sociedad se encuentra afecta al cumplimiento de la legislación medioambiental que rige en el país y asimismo se somete a los controles de los organismos competentes.

Al 30 de junio de 2012 y 2011, la Sociedad no ha realizado desembolsos por este concepto.

14. SANCIONES

Al 30 de junio de 2012 y 2011 no hubo y no se han aplicado sanciones a la Sociedad, sus directores o su gerente general, por parte de algún organismo regulador u otras autoridades administrativas.

15. HECHOS POSTERIORES

Durante el período comprendido entre el 1º de julio y la fecha de emisión de los presentes estados financieros (septiembre 14, 2012), no han ocurrido hechos que afecten a los mismos.

* * * * *

INVERSIONES POCURO LTDA. Y FILIALES

Estados financieros consolidados por los períodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2012 y 2011 e informe de los auditores independientes



Deloitte
Auditores y Consultores Limitada
RUT: 80.276.200-3
Av. Providencia 1760
Pisos 6, 7, 8, 9, 13 y 18
Providencia, Santiago
Chile
Fono: (56-2) 729 7000
Fax: (56-2) 374 9177
e-mail: deloittechile@deloitte.com
www.deloitte.cl

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

A los señores Socios de
Inversiones Pocuro Ltda.

Hemos revisado los balances generales consolidados de Inversiones Pocuro Ltda. y filiales al 30 de junio de 2012 y 2011 y los correspondientes estados consolidados de resultados y de flujos de efectivo por los períodos de seis meses terminados en esas fechas. Estos estados financieros intermedios y sus correspondientes notas son responsabilidad de la administración de Inversiones Pocuro Ltda..

Hemos efectuado nuestra revisión de acuerdo con normas de auditoría establecidas en Chile para una revisión de información financiera intermedia. Una revisión de información financiera intermedia consiste principalmente en aplicar procedimientos de revisión analítica a los estados financieros y efectuar indagaciones a las personas responsables de los asuntos financieros y contables. El alcance de esta revisión es significativamente menor que una auditoría efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile, cuyo objetivo es expresar una opinión sobre los estados financieros tomados en su conjunto. En consecuencia, los estados financieros intermedios al 30 de junio de 2012 y 2011 no han sido auditados y por lo tanto, no expresamos tal opinión.

Basados en nuestras revisiones de los estados financieros consolidados intermedios de Inversiones Pocuro Ltda. y filiales al 30 de junio de 2012 y 2011, no tenemos conocimiento de cualquier modificación significativa que debiera efectuarse a los estados financieros mencionados en el primer párrafo, para que éstos estén de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile.

Septiembre 14, 2012

Robinson Lizana Tapia

INVERSIONES POCURO LTDA. Y FILIALES

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS AL 30 DE JUNIO DE 2012 Y 2011
(En miles de pesos - M\$)

	2012 M\$	2011 M\$
ACTIVOS		
CIRCULANTES:		
Disponibles	329.437	615.544
Valores negociables	8.589.085	13.063.225
Deudores por venta	9.713.227	1.412.308
Documentos por cobrar	998.413	1.166.308
Deudores varios	2.672.390	3.091.987
Existencias	50.229.262	28.198.648
Documentos y cuentas por cobrar a empresas relacionadas	4.911.028	19.682.731
Gastos pagados por anticipados	44.255	36.344
Impuestos por recuperar	3.300.839	1.920.635
Impuestos diferidos	-	125.641
Total activos circulantes	80.787.936	69.313.371
FIJOS:		
Bienes raíces	2.990.319	717.998
Maquinarias y equipos	3.690.927	3.603.890
Herramientas	47.095	47.101
Muebles y útiles	116.677	93.855
Vehículos	828.462	928.837
Equipos computacionales	379.357	364.895
Activos en leasing	774.487	957.369
Otros activos	467.879	519.958
Depreciación acumulada	(4.847.727)	(4.788.209)
Total activos fijos	4.447.476	2.445.694
OTROS:		
Existencias	86.103.751	75.755.708
Documentos y cuentas por cobrar a empresas relacionadas	3.102.507	6.166.463
Total otros activos	89.206.258	81.922.171
TOTAL ACTIVOS	174.441.670	153.681.236

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

	2012 M\$	2011 M\$
PASIVOS Y PATRIMONIO		
CIRCULANTES:		
Obligaciones con bancos	17.869.154	12.915.495
Obligaciones por leasing	673.496	1.697.190
Cuentas y documentos por pagar	1.835.002	1.428.989
Acreedores varios	125.172	1.399.396
Provisiones	88.426	482.199
Retenciones	635.497	236.041
Ingresos anticipados	2.313.611	2.149.212
Impuestos diferidos	149.843	-
Total pasivos circulantes	<u>23.690.201</u>	<u>20.308.522</u>
LARGO PLAZO		
Obligaciones con bancos	21.056.097	-
Obligaciones por leasing	2.305.528	10.074.688
Acreedores varios	3.113.493	3.539.987
Documentos y cuentas por pagar a empresas relacionadas	7.151.831	8.437.118
Impuestos diferidos	637.002	263.009
Total pasivos largo plazo	<u>34.263.951</u>	<u>22.314.802</u>
INTERES MINORITARIO	<u>1.688.223</u>	<u>1.079.254</u>
PATRIMONIO:		
Capital pagado	1.608.343	1.608.343
Reserva revalorización	5.182.682	5.182.682
Resultados acumulados	101.755.646	99.263.689
Utilidad del período	6.252.624	3.923.944
Total patrimonio	<u>114.799.295</u>	<u>109.978.658</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>174.441.670</u>	<u>153.681.236</u>

INVERSIONES POCURO LTDA. Y FILIALES

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS
POR LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2012 Y 2011
(En miles de pesos - M\$)

	2012 M\$	2011 M\$
INGRESOS DE EXPLOTACION	27.603.114	9.411.826
COSTOS DE EXPLOTACION (VIVIENDAS)	(13.532.517)	(4.891.160)
COSTOS DE EXPLOTACION (TERRENOS)	<u>(2.493.901)</u>	<u>(741.374)</u>
MARGEN DE EXPLOTACION	11.576.696	3.779.292
RESULTADO (NO REALIZADO) REALIZADO, NETO	(500.125)	(172.414)
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS	<u>(2.292.538)</u>	<u>(2.648.817)</u>
UTILIDAD OPERACIONAL	<u>8.784.033</u>	<u>958.061</u>
RESULTADO NO OPERACIONAL:		
Ingresos financieros	382.558	326.696
Ingresos fuera de explotación	168.938	4.470.372
Gastos financieros	(1.265.242)	(722.471)
Egresos fuera de explotación	(24.655)	(106.477)
Corrección monetaria	<u>(103.222)</u>	<u>(425.847)</u>
Resultado fuera de explotación	<u>(841.623)</u>	<u>3.542.273</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	7.942.410	4.500.334
IMPUESTO A LA RENTA	(1.283.185)	(536.334)
INTERES MINORITARIO	<u>(406.601)</u>	<u>(40.056)</u>
UTILIDAD DEL PERIODO	<u><u>6.252.624</u></u>	<u><u>3.923.944</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

INVERSIONES POCURO LTDA. Y FILIALES**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO****POR LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO DE 2012 Y 2011****(En miles de pesos - M\$)**

	2012	2011
	M\$	M\$
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE LA OPERACION		
Utilidad del período	6.252.624	3.923.944
Cargos (abonos) a resultado que no afectan el flujo de efectivo:		
Depreciación del período	229.492	194.051
Corrección monetaria neta	103.222	425.847
Impuesto a la renta	1.283.185	536.333
Intereses minoritarios	406.601	40.056
(Aumentos) disminuciones de activos que afectan el flujo operacional:		
Cuentas por cobrar a empresas relacionadas	23.420.773	(14.829.601)
Deudores por ventas	(8.300.919)	(56.920)
Existencias	(32.378.658)	7.870.558
Otros activos	(674.982)	(995.649)
Aumentos (disminuciones) de pasivos que afectan el flujo operacional		
Cuentas por pagar a empresas relacionadas	(1.285.287)	15.144.601
Cuentas y documentos por pagar	409.826	(2.007.028)
Otros pasivos	(1.006.800)	3.829.896
Flujo neto (negativo) positivo por actividades de la operación	<u>(11.540.923)</u>	<u>14.076.088</u>
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obtención de préstamos empresas relacionadas	-	4.122.517
Obtención (pago) de créditos bancarios	17.216.902	(11.921.525)
Flujo neto positivo (negativo) por actividades de financiamiento	<u>17.216.902</u>	<u>(7.799.008)</u>
FLUJO ORIGINADO POR ACTIVIDADES DE INVERSION		
Adiciones al activo fijo	(2.132.259)	(466.297)
Flujo neto total positivo (negativo) del período	<u>3.543.720</u>	<u>5.810.783</u>
EFFECTO DE LA INFLACION SOBRE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	<u>127.552</u>	<u>(195.482)</u>
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	<u>3.671.272</u>	<u>5.615.301</u>
SALDO INICIAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	<u>5.247.250</u>	<u>8.063.466</u>
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	<u><u>8.918.522</u></u>	<u><u>13.678.767</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros consolidados

INVERSIONES POCURO LTDA. Y FILIALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

(En miles de pesos - M\$)

1. CONSTITUCION Y ACTIVIDADES DE LA SOCIEDAD

Inversiones Pocuro Ltda., se constituyó como Sociedad Anónima Cerrada mediante escritura pública de fecha 6 de noviembre de 1992. Con fecha 19 de agosto de 2002, ante el Notario Público Sr. Félix Jara Cadot, se acuerda cambiar la razón social por la de Inversiones Pocuro Ltda.

Inversiones Pocuro Ltda., tiene por objeto social invertir en toda clase de bienes muebles incorporales como acciones, bonos, debentures y también en bienes inmuebles, ya sea para su explotación y comercialización por cuenta propia o ajena.

2. CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

a. Período contable - Los estados financieros consolidados corresponden al período comprendido entre el 1° de enero y el 30 de junio de 2012 y 2011.

b. Bases de preparación - Los estados financieros consolidados por los períodos terminados al 30 de junio de 2012 y 2011, han sido preparados de acuerdo a las normas contables establecidas en el Boletín Técnico N°72 del Colegio de Contadores de Chile A.G.. Estos incluyen los activos, pasivos y resultados de la sociedad matriz y de las filiales que a continuación se indican:

Entidad	Porcentajes de Participación			
	2012		2011	
	Directa	Indirecta	Directa	Indirecta
Inmobiliaria Pocuro Ltda.	99%	-	99%	-
Constructora Chena Ltda.	1%	99%	1%	99%
Constructora Pocuro Ltda.	1%	99%	1%	99%
Inmobiliaria Los Héroes Ltda.	1%	99%	1%	99%
Constructora Lota Ltda.	1%	99%	1%	99%
Constructora Peteroa Ltda.	1%	99%	1%	99%
Inmobiliaria Pocuro Norte Ltda.	80%	-	-	-
Inmobiliaria Pocuro Centro	80%	-	-	-
Inmobiliaria Pocuro Sur Ltda.	80%	-	-	-
Inmobiliaria Sirnorte Ltda.	99,04%	-	-	-
Inmobiliaria Sirrenta Ltda.	99,04%	-	-	-
Inmobiliaria Sirmercado Ltda.	99,04%	-	-	-

Los saldos y transacciones significativas existentes entre las empresas filiales incluidas en la consolidación han sido eliminados y se ha dado reconocimiento a la participación de los inversionistas minoritarios.

c. Bases de presentación - Para fines comparativos, los estados financieros consolidados del período anterior han sido actualizados extracontablemente por el porcentaje de variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC), que para el período ascendió a un 3,1%.

d. Corrección monetaria - Los estados financieros consolidados han sido actualizados mediante la aplicación de las normas de corrección monetaria de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Chile, con el objeto de reflejar la variación en el poder adquisitivo de la moneda. Para estos efectos se ha utilizado principalmente la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) que para el período es de un 1,3% (3,1% para 2011).

e. Bases de conversión - Los activos y pasivos expresados en unidades de fomento han sido convertidos a pesos de acuerdo a su valor vigente al cierre del período, los cuales fueron los siguientes:

	2012	2011
	\$	\$
Unidad de Fomento	22.627,36	21.889,89

f. Valores negociables – Corresponden a cuotas de fondos mutuos y cuotas de fondos de inversión, las cuales se presentan al valor de rescate y el valor de la cuota de cierre del período, inversiones en acciones, las cuales se valorizan al costo corregido o mercado, el que sea menor y bonos de empresas los cuales se encuentran valorizados a costo corregido más intereses y reajustes devengados.

g. Existencias - Se presentan en este rubro las existencias del giro del Grupo Consolidado que la administración estima tendrán una rotación efectiva en los próximos doce meses. Las existencias de materiales para la construcción, las existencias de terrenos y de viviendas terminadas se valorizan al costo de adquisición corregido monetariamente. Los valores, así determinados, no superan a los valores netos de realización.

El Grupo Consolidado, por otra parte, mantiene obras en ejecución las cuales se presentan al costo corregido monetariamente, montos que no exceden su respectivo valor de reposición o realización.

Los terrenos adquiridos bajo la modalidad de leasing financiero se registran al valor actual del contrato, el cual se establece descontando el valor de las cuotas periódicas y la opción de compra a la tasa de interés implícita en el respectivo contrato. Por otra parte la obligación se presenta en la porción a corto plazo y largo plazo neto de sus intereses diferidos. Dichos bienes no son jurídicamente de propiedad de la Sociedad, por lo tanto no se puede disponer libremente de ellos mientras no se ejerza la opción de compra.

h. Ingresos anticipados - Se consideran ingresos anticipados todos los abonos y/o reservas recibidas de parte de clientes por la futura compra de viviendas terminadas y/o en verde, hasta la fecha en que son escriturados.

i. Reconocimiento de ingresos y costos - Los ingresos y costos por las ventas de viviendas se reconocen en resultados cuando se suscriben las escrituras de compraventa definitivas.

j. Provisión deudores incobrables – Se establecen provisiones específicas y globales para las cuentas vigentes, que impliquen algún riesgo de incobrabilidad basados en la antigüedad de sus saldos.

k. Activo fijo - Los bienes del activo fijo han sido valorizados a su costo de adquisición corregido monetariamente. Las depreciaciones de cada período han sido calculadas sobre los costos actualizados, utilizando el método lineal y de acuerdo a los años de vida útil de los respectivos bienes.

l. Activos en leasing – Los bienes recibidos en arrendamiento, con opción de compra, cuyos contratos reúnen las características de leasing financiero, han sido contabilizados al valor actual de las cuotas periódicas y de la opción de compra descontada a la tasa de interés implícita en el contrato. Los bienes pasaran a ser jurídicamente de propiedad de la Sociedad cuando ejerza la opción de compra.

m. Ventas con pacto de retroarrendamiento financiero – Las ventas con pactos de retroarrendamiento financiero, se registran de acuerdo a lo señalado en el boletín técnico N° 49 del Colegio de Contadores de Chile A.G.

n. Impuesto a la renta e impuestos diferidos - El Grupo Consolidado contabiliza el impuesto a la renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada para fines tributarios. Los impuestos diferidos por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos se registran de acuerdo con lo dispuesto en el Boletín Técnico N°60 del Colegio de Contadores de Chile A.G. y sus complementos.

ñ. Vacaciones - En consideración al Boletín Técnico N°47 del Colegio de Contadores de Chile A.G., la Sociedad ha provisionado el costo de las vacaciones y otros beneficios al personal sobre base devengada al 30 de junio de 2012 y 2011.

o. Estados de flujo de efectivo - Para propósitos del flujo de efectivo se ha considerado como efectivo y efectivo equivalente el disponible, los depósitos a plazo y las cuotas de fondos mutuos de renta fija.

Bajo “flujos originados por actividades de operación” se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro social, incluyendo además, los intereses pagados, los ingresos financieros y, en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado es más amplio que el considerado en el estado de resultado.

3. CAMBIOS CONTABLES

Al 30 de junio de 2012 no se han producido cambios contables en relación al período anterior.

4. CORRECCION MONETARIA

El detalle de la corrección monetaria acreditada (debitada) a resultados es el siguiente:

Activos	Indice de reajustabilidad	Abonos a resultado	
		2012	2011
		M\$	M\$
Existencias	IPC	1.247.389	1.828.411
Interés diferido leasing	UF	7.989	49.033
Viviendas terminadas	UF	223.280	42.444
Activos fijos	IPC	49.484	126.938
Otros activos no monetarios	IPC	130.313	55.255
Otros activos no monetarios	UF	288.013	169.286
Cuentas de resultado	IPC	<u>61.770</u>	<u>94.663</u>
Total abonos		<u>2.008.238</u>	<u>2.366.030</u>

Pasivos	Indice de reajustabilidad	Cargos a resultado	
		2012	2011
		M\$	M\$
Patrimonio	IPC	(1.389.073)	(2.181.341)
Obligaciones por leasing	UF	(56.613)	(291.957)
Otros pasivos no monetarios	IPC	(56.647)	(94.617)
Otros pasivos no monetarios	UF	(523.392)	(76.321)
Cuentas de resultado	IPC	<u>(85.735)</u>	<u>(147.641)</u>
Total cargos		<u>(2.111.460)</u>	<u>(2.791.877)</u>
Pérdida por corrección monetaria		<u>(103.222)</u>	<u>(425.847)</u>

5. VALORES NEGOCIABLES

El detalle de los valores negociables al 30 de junio de 2012 y 2011, es el siguiente:

	2012 M\$	2011 M\$
Inversiones Citibank	142.534	154.285
Inversiones BAM	961.954	1.815.932
Inversiones BICE	5.344.597	11.093.008
Fondo mutuo Banco Estado	1.200.000	
Fondo mutuo Banco Santander	940.000	-
Totales	<u>8.589.085</u>	<u>13.063.225</u>

6. DEUDORES POR VENTA

El detalle de los deudores por venta al 30 de junio de 2012 y 2011, es el siguiente:

	2012 M\$	2011 M\$
Deudores por ventas	9.720.311	1.432.580
Provisión deudores por ventas	(7.084)	(20.272)
Totales	<u>9.713.227</u>	<u>1.412.308</u>

7. DOCUMENTOS POR COBRAR

El detalle de los documentos por cobrar al 30 de junio de 2012 y 2011, es el siguiente:

	2012 M\$	2011 M\$
Cheques en cartera	51.833	8.780
Pagare por cobrar oficina	951.743	1.162.868
Cobranza judicial	-	124.948
Documentos por cobrar varios	6.366	9.844
Provisión documentos por cobrar	(11.529)	(140.132)
Totales	<u>998.413</u>	<u>1.166.308</u>

8. DEUDORES VARIOS

El detalle de los deudores varios al 30 de junio de 2012 y 2011, es el siguiente:

	2012	2011
	M\$	M\$
Pagos de AFR a empresas sanitarias	459.325	435.300
Anticipo proveedores	111.005	163.632
Préstamos a terceros	1.297.171	1.503.432
Deudores varios	845.935	1.189.761
Provisión deudores varios	<u>(41.046)</u>	<u>(200.138)</u>
Totales	<u>2.672.390</u>	<u>3.091.987</u>

9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS RELACIONADAS

Los saldos por cobrar y pagar a empresas relacionadas corresponden principalmente a trasposos de fondos para capital de trabajo, los cuales están expresados en pesos y no devengan interés.

a. Documentos y cuentas por cobrar a corto plazo:

Entidad	Tipo de relación	2012	2011
		M\$	M\$
Inmobiliaria Petrohue S.A.	Accionistas comunes	4.911.028	19.638.375
Sociedad Inmobiliaria San Patricio Ltda.	Accionistas comunes	<u>-</u>	<u>44.356</u>
Totales		<u>4.911.028</u>	<u>19.682.731</u>

b. Documentos y cuentas por cobrar a largo plazo:

Entidad	Tipo de relación	2012 M\$	2011 M\$
Inversiones Entre Ríos Ltda.	Accionistas comunes	48	32
Inversiones Sophia Ltda.	Accionistas comunes	229	197
Inmobiliaria Casa Piloto Ltda.	Accionistas comunes	550	567
Inversiones Los Robles Ltda.	Accionistas comunes	6.548	5.135
Inmobiliaria Pocuro Sur Ltda.	Accionistas comunes	-	5.155
Inversiones Jardines del Norte Ltda.	Accionistas comunes	19.035	19.605
Inversiones Sircorp S.A.	Accionistas comunes	28.417	29.174
Agrícola y Forestal Siragro Ltda.	Accionistas comunes	309.347	54.576
Rahue Ltda.	Accionistas comunes	127.631	103.630
Inmobiliaria Petrohue Ltda.	Accionistas comunes	295.549	298.014
Constructora Oresir Ltda.	Accionistas comunes	652.655	671.300
Inversiones Pehuen Ltda.	Accionistas comunes	686.822	708.073
Inversiones Sirstrip Ltda.	Accionistas comunes	761.117	4.271.005
Inmobiliaria Sirmercado Uno Ltda.	Accionistas comunes	113.014	-
Inmobiliaria Sirmercado Dos Ltda.	Accionistas comunes	10.577	-
Inmobiliaria Petrohue S.A.	Accionistas comunes	90.968	-
Totales		3.102.507	6.166.463

c. Documentos y cuentas por pagar a largo plazo:

Entidad	Tipo de relación	2012 M\$	2011 M\$
Inmobiliaria Petrohue S.A.	Accionistas comunes	7.151.831	8.437.118

d. Transacciones

Al 30 de junio de 2012 y 2011, la Sociedad ha efectuado las siguientes transacciones significativas con empresas relacionadas:

Entidad	Tipo de relación	Naturaleza de la transacción	Monto de la transacción		Efecto en resultados utilidad (pérdida)	
			2012 M\$	2011 M\$	2012 M\$	2011 M\$
Rahue Ltda.	Accionistas comunes	Traspaso de fondos	14.325	22.154	-	-
Agrícola y Forestal Siragro Ltda.	Accionistas comunes	Traspaso de fondos	50.000	54.576	-	-
Inmobiliaria Petrohue Ltda.	Accionistas comunes	Traspaso de fondos	721.562	162.476	-	-
Inversiones Sirstrip Ltda.	Accionistas comunes	Traspaso de fondos	37.391	4.751.447	-	-
Inmobiliaria Petrohue S.A.	Accionistas comunes	Traspaso de fondos	3.301.932	15.171.582	-	-

10. EXISTENCIAS DE CORTO Y LARGO PLAZO

Como se explican en la Nota 2g., el saldo de la cuenta está compuesto por terrenos para la construcción, obras en ejecución y viviendas terminadas. El detalle al 30 de junio de 2012 y 2011, es el siguiente:

	2012 M\$	2011 M\$
Terrenos para construcción		
Santiago	5.192.629	2.192.203
Talca	210.161	-
Concepción	3.837.289	-
Temuco	330.483	-
Pucón	504.058	-
Coquimbo	-	2.471.766
Vivienda Agua del Padre	532.221	528.123
	<hr/>	<hr/>
Sub total	10.606.841	5.192.092
Obras en construcción	32.703.330	21.775.030
Viviendas terminadas	6.919.091	1.231.526
Total existencias corto plazo	<hr/> <u>50.229.262</u>	<hr/> <u>28.198.648</u>
Terrenos para construcción		
Santiago	30.716.677	25.878.335
Rancagua	9.716.578	10.020.665
Temuco	8.156.439	8.200.282
Talca	5.887.999	6.096.914
Coquimbo	5.877.869	3.829.659
Antofagasta	5.336.330	-
Concepción	4.433.038	4.974.566
Los Angeles	4.349.399	-
La Serena	1.529.800	-
Puerto Montt	353.596	353.645
Chillán	307.080	1.814.037
Desarrollo de proyectos	1.730.616	1.078.555
Terrenos en leasing	6.983.270	12.829.643
Terrenos forestales	725.060	679.407
Total existencias largo plazo	<hr/> <u>86.103.751</u>	<hr/> <u>75.755.708</u>

11. OBLIGACIONES CON BANCOS DE CORTO PLAZO

El detalle de las obligaciones con bancos corto plazo al 30 de junio de 2012 y 2011, es el siguiente:

	2012 M\$	2011 M\$
Banco Chile	-	6.801.794
Banco BCI	6.012.424	2.116.432
Banco Santander	3.961.986	2.637.668
Banco BBVA	7.894.744	1.359.601
Totales	<u>17.869.154</u>	<u>12.915.495</u>

12. OBLIGACIONES CON BANCOS DE LARGO PLAZO

El detalle de las obligaciones con bancos largo plazo al 30 de junio de 2012 y 2011, es el siguiente:

	2012 M\$	2011 M\$
Banco Chile	9.127.257	-
Banco Santander	11.928.840	-
Totales	<u>21.056.097</u>	<u>-</u>

13. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El detalle de las cuentas y documentos por pagar al 30 de junio de 2012 y 2011, es el siguiente:

	2012 M\$	2011 M\$
Proveedores nacionales	<u>1.835.002</u>	<u>1.428.989</u>

14. PROVISIONES

El detalle de las provisiones al 30 de junio de 2012 y 2011, es el siguiente:

	2012	2011
	M\$	M\$
Provisión de vacaciones	88.426	172.115
Provisión post-venta	-	309.300
Otras provisiones	-	784
Totales	<u>88.426</u>	<u>482.199</u>

15. OBLIGACIONES POR LEASING

El detalle de las obligaciones por leasing al 30 de junio de 2012 y 2011, es el siguiente:

	Obligaciones por leasing							
	2012				2011			
	Obligaciones por leasing		Intereses diferidos		Obligaciones por leasing		Intereses diferidos	
	corto plazo M\$	largo plazo M\$	corto plazo M\$	largo plazo M\$	corto plazo M\$	largo plazo M\$	corto plazo M\$	largo plazo M\$
Banco Santander	8.967	6.724	(301)	(226)	1.048.962	8.917.095	(225.065)	(1.492.989)
Banco Chile	215.118	108.654	(7.247)	(3.660)	64.047	64.047	(2.341)	(2.341)
Banco BICE	303.815	2.202.659	(55.278)	(400.431)	303.024	2.499.951	(73.494)	(487.527)
Banco Estado	229.739	416.820	(21.317)	(25.012)	590.507	644.876	(12.845)	(68.424)
Banco BBVA	-	-	-	-	4.433	-	(38)	-
Total	<u>757.639</u>	<u>2.734.857</u>	<u>(84.143)</u>	<u>(429.329)</u>	<u>2.010.973</u>	<u>12.125.969</u>	<u>(313.783)</u>	<u>(2.051.281)</u>

16. INGRESOS ANTICIPADOS

El detalle de los ingresos anticipados al 30 de junio de 2012 y 2011, es el siguiente:

	2012	2011
	M\$	M\$
Reservas de clientes	2.230.312	2.142.405
Provisión gastos operacionales	83.299	6.807
Totales	<u>2.313.611</u>	<u>2.149.212</u>

17. ACREEDORES VARIOS CORTO Y LARGO PLAZO

El detalle de los acreedores varios al 30 de junio de 2012 y 2011, es el siguiente:

	2012 M\$	2011 M\$
Préstamo Serviu Proyectos DS4	-	1.288.995
Comité de bienestar	76.183	58.061
Sueldos por pagar	11.538	10.020
Acreedores varios	<u>37.451</u>	<u>42.320</u>
Total acreedores varios corto plazo	<u>125.172</u>	<u>1.399.396</u>
Cuentas por pagar socios	342.473	656.336
Deuda terreno Rancagua	2.770.820	2.856.715
Otros acreedores varios	<u>200</u>	<u>26.936</u>
Total acreedores varios largo plazo	<u>3.113.493</u>	<u>3.539.987</u>

18. IMPUESTO A LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDOS

a. Impuesto a la renta - Al 30 de junio de 2012, el Grupo Consolidado constituyó provisión por impuesto a la renta de primera categoría por M\$1.331.231 (M\$884.004 al 30 de junio de 2011).

b. Impuesto por recuperar

El detalle de los saldos de impuestos por recuperar al 30 de junio de 2012 y 2011, es el siguiente:

	2012 M\$	2011 M\$
Gasto neto por impuesto a la renta	<u>(1.331.231)</u>	<u>(884.004)</u>
Crédito especial empresas constructoras D.L. N° 910	1.199.090	372.542
Crédito fiscal D.L. N° 825	15.805	665.279
Pagos provisionales mensuales	1.007.014	323.330
Crédito Contribuciones	326.004	-
Crédito sistemas solares	73.660	33.538
Crédito activo fijo	106.964	2.594
Gastos por capacitación	2.800	2.407
Devolución pendiente S.I.I.	<u>1.900.733</u>	<u>1.404.949</u>
Impuesto por recuperar	<u>3.300.839</u>	<u>1.920.635</u>

c. **Impuestos diferidos** - El detalle de los saldos acumulados por impuestos diferidos al 30 de junio de 2012 y 2011, es el siguiente:

	Impuestos diferidos							
	2012				2011			
	Activo		Pasivo		Activo		Pasivo	
	corto plazo M\$	largo plazo M\$	corto plazo M\$	largo plazo M\$	corto plazo M\$	largo plazo M\$	corto plazo M\$	largo plazo M\$
Estimacion deudores incobrables	12.524	-	-	-	72.833	-	-	-
Provisión de vacaciones	15.023	-	-	-	16.457	-	-	-
Resultados no realizados	-	-	-	-	34.483	-	-	-
Pérdida diferida leaseback	-	-	-	-	-	-	-	(160.908)
Provisión gastos post-venta	-	-	-	-	61.860	-	-	-
Otros eventos	-	-	-	(19.045)	-	-	-	(24.415)
Activos en leasing	-	-	(177.390)	(617.957)	-	-	(59.992)	(77.686)
Total impuestos diferidos	27.547	-	(177.390)	(637.002)	185.633	-	(59.992)	(263.009)

d. **Efecto en resultado**

El detalle de cargo neto a resultados por impuesto a la renta al 30 de junio de 2012 y 2011, es el siguiente:

	2012 M\$	2011 M\$
Gasto tributario corriente	(1.331.231)	(884.004)
Efecto por activos o pasivos por impuesto diferido del año	13.056	347.670
Otros abonos	34.990	-
Total impuesto a la renta	(1.283.185)	(536.334)

Con fecha 29 de julio de 2010 se promulgó la Ley N°20.455, "Modifica diversos cuerpos legales para obtener recursos destinados al financiamiento de la reconstrucción del país", la cual fue publicada en el Diario Oficial con fecha 31 de julio de 2010. Esta ley, entre otros aspectos, establece un aumento transitorio de la tasa de impuesto a la renta para los años comerciales 2011 y 2012 (a un 20% y 18,5%, respectivamente), volviendo nuevamente al 17% el año 2013.

19. OTROS INGRESOS Y EGRESOS FUERA DE LA EXPLOTACION

a. Otros ingresos fuera de explotación:

	2012	2011
	M\$	M\$
Utilidad en venta de activos fijos	3.750	4.100.414
Arriendos percibidos	20.327	17.094
Otros	<u>144.861</u>	<u>352.864</u>
Totales	<u><u>168.938</u></u>	<u><u>4.470.372</u></u>

b. Otros egresos fuera de explotación:

	2012	2011
	M\$	M\$
Pérdida en venta de activos	-	(106.273)
Pérdida inversión moneda extranjera	(24.102)	-
Otros	<u>(553)</u>	<u>(204)</u>
Totales	<u><u>(24.655)</u></u>	<u><u>(106.477)</u></u>

20. PATRIMONIO

Las cuentas de patrimonio tuvieron los siguientes movimientos:

	Capital pagado M\$	Reserva revalorizacion M\$	Resultados acumulados M\$	Utilidad del período M\$	Totales M\$
Saldos a enero 1°, 2011	1.608.343	4.843.012	91.602.549	5.932.087	103.985.991
Traspaso	-	-	5.932.087	(5.932.087)	-
Ajuste al inicio del año (1)	-	-	(3.235.872)	-	-
Corrección monetaria	-	135.478	1.980.275	-	2.115.753
Utilidad del período	-	-	-	3.805.959	3.805.959
Saldos a junio 30, 2011	1.608.343	4.978.490	96.279.039	3.805.959	106.671.831
Actualización extracontable (3,1%)	-	204.192	2.984.650	117.985	3.306.827
Saldos al 30 de junio de 2011, actualizados	1.608.343	5.182.682	99.263.689	3.923.944	109.978.658
Saldos a enero 1°, 2012	1.608.343	5.094.615	97.954.012	2.194.732	106.851.702
Ajuste al inicio del año (2)	-	-	305.896	-	305.896
Traspaso	-	-	2.194.732	(2.194.732)	-
Corrección monetaria	-	88.067	1.301.006	-	1.389.073
Utilidad del período	-	-	-	6.252.624	6.252.624
Saldos a junio 30, 2012	1.608.343	5.182.682	101.755.646	6.252.624	114.799.295

Capital pagado - El capital pagado al 30 de junio de 2012 y 2011 tiene el siguiente detalle:

Socios	Porcentaje de participación
Inversiones Sophia Ltda.	40,94%
Inversiones Jardines del Norte Ltda.	40,94%
Inversioens Pehuen Ltda.	7,19%
Inversiones Los Robles Ltda.	7,19%
Cristian Sironvalle Cordero	3,75%
Total	100,00%

- (1) **Ajuste al inicio del año** - Al inicio del año 2011, la filial indirecta Constructora de Viviendas Económicas Pocuro Ltda. realizó un ajuste, a razón del análisis de diversas partidas de los estados financieros. Este ajuste corresponde principalmente a la regularización de costos incurridos en obras cuya terminación se llevó a cabo al cierre de los estados financieros del año 2010.
- (2) **Ajuste al inicio del año** – Corresponde al reconocimiento del valor proporcional de las inversiones

21. INTERES MINORITARIO

El detalle del interés minoritario al 30 de junio de 2012 y 2011, es el siguiente:

Entidad	Interés minoritario			
	Pasivo		Resultado	
	2012	2011	2012	2011
	M\$	M\$	M\$	M\$
Inmobiliaria Pocuro Ltda.	1.688.223	1.079.254	(406.601)	(40.056)
Totales	<u>1.688.223</u>	<u>1.079.254</u>	<u>(406.601)</u>	<u>(40.056)</u>

22. COMPROMISOS, CONTINGENCIAS Y RESTRICCIONES

a. Compromisos directos

Corresponden a boletas en garantía por distintos contratos en ejecución, tomados con bancos comerciales. El detalle es el siguiente:

Boletas en garantías	2012	2011
	U.F.	U.F.
Banco Chile	202.626	126.965
Banco Estado	33.228	82.416
Banco BBVA	3.938	4.788
Banco BICE	-	32
Totales	<u>239.792</u>	<u>214.201</u>

b. Terrenos hipotecados

Los siguientes terrenos han sido hipotecados para garantizar líneas de crédito para capital de trabajo, contratos de leasing boletas de garantía. El detalle es el siguiente:

a) Entregados a favor del Banco BBVA:

- Parcelas 21, 22 y 23 Los Héroes, comuna de Maipú

b) Entregados a favor del Banco BICE:

- Avenida Pedro Fontova N° 6739, comuna de Huechuraba

- Terreno Parcela N° 58 El Molino, comuna de Maipú

c) Entregados a favor del Banco BCI:

- José Arrieta N° 9876 (Lote N-1 y A-4), comuna de Peñalolen
- Lote 10, 11 y 12 Sector Delegación de Colín, Talca
- Avenida Lircay N° 3290, Talca
- Lote 1A, 2C y 2D Subdivisión Fundo La Granja, Talca

d) Entregados a favor del Banco Santander:

- Avenida Pedro Fontova N° 6555, comuna de Huechuraba

c. Documentos recibidos en garantía

Al 30 de junio de 2012, el Grupo Consolidado mantiene documentos en garantías por un monto de M\$1.636.852 (M\$1.048.042 al 30 de junio de 2011), con el objeto de garantizar obligaciones de clientes y subcontratistas.

Al 30 de junio de 2012 y 2011, el Grupo Consolidado no tiene otras garantías que informar.

23. MEDIO AMBIENTE

El Grupo Consolidado se encuentra afecto al cumplimiento de la legislación medioambiental que rige en el país y asimismo se somete a los controles de los organismos competentes.

Al 30 de junio de 2012 y 2011, el Grupo Consolidado no ha realizado desembolsos por este concepto.

24. SANCIONES

Al 30 de junio de 2012 y 2011 no hubo y no se han aplicado sanciones a la Sociedad y filiales, sus directores o su gerente general, por parte de algún organismo regulador u otras autoridades administrativas.

25. HECHOS POSTERIORES

Durante el período comprendido entre el 1° de julio y la fecha de emisión de los presentes estados financieros (Septiembre 14, 2012), no han ocurrido hechos que afecten a los mismos.

* * * * *

Banco de Chile

Santiago, 19 de Noviembre de 2012

Señores
Inmobiliaria Pocuro Sur Limitada
Presente

At.: Sr. Cristián Sironvalle Cordero

Estimados señores:

Nos referimos por la presente al financiamiento aprobado por el Banco de Chile para su empresa, por un monto de capital de hasta doscientas cincuenta mil unidades de fomento, el que será destinado a financiar una oferta pública de adquisición de acciones emitidas por la sociedad Frontera Country Club S.A.

El financiamiento será otorgado mediante el curso de un crédito por hasta el monto señalado, en su equivalente en pesos chilenos, pagadero a 180 días plazo y deberá contar con las garantías solicitadas por el Banco.

La tasa de interés, los periodos de intereses y sus vencimientos y las demás condiciones del crédito antes referido, se expresarán en el respectivo pagaré y demás instrumentos que den cuenta de las operaciones.

El otorgamiento del Financiamiento está condicionado a que no existan al momento del cierre del mismo cambios relevantes en las condiciones económicas o financieras del deudor, en la normativa cambiaria o financiera que regula la actividad bancaria, o en los mercados financieros nacionales o internacionales, que impliquen variaciones significativas en el análisis realizado por Banco de Chile para aprobar el Financiamiento o que le impidan, en todo o en parte, cursar el crédito que se pacte conforme al mismo.

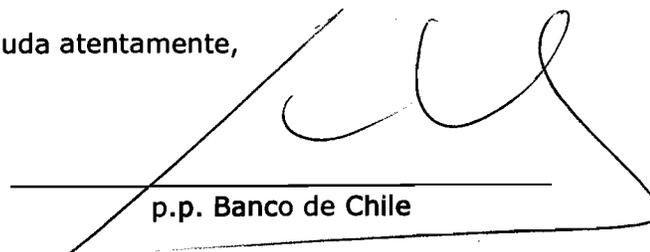
En el evento de variar cualquiera de estas circunstancias o alguna otra que influya en la operación propuesta, el Banco de Chile podrá modificar unilateralmente las condiciones antes mencionadas.

Los gastos e impuestos asociados a las operaciones serán de cargo del Deudor.

La vigencia de esta propuesta se extiende hasta el día 03 de diciembre de 2012.

Se otorga la presente a solicitud del interesado y sin ulterior responsabilidad para esta institución.

Sin otro particular, les saluda atentamente,


p.p. Banco de Chile

