

Estados Financieros

INMOBILIARIA CARMEN SpA.

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2016 y 2015

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores de
Inmobiliaria Carmen SpA

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Carmen SpA, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las correspondientes notas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantención de un control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros están exentos de representaciones incorrectas significativas.

Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar estas evaluaciones de los riesgos, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad con el objeto de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero sin el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. En consecuencia, no expresamos tal tipo de opinión. Una auditoría incluye, también, evaluar lo apropiadas que son las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables significativas efectuadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los mencionados estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Carmen SpA al 31 de diciembre de 2016 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos, Fusión de sociedades

Tal como se menciona en Nota N° 1 a los estados financieros, con fecha 30 de junio de 2016 se efectuó la fusión por incorporación de las Sociedades Asset Santa Elena SpA, Asset Balmaceda SpA y Asset Maule SpA, en Inmobiliaria Carmen SpA, quedando ésta última como sucesora legal de dichas sociedades.

Otros asuntos, Estados Financieros al 31 de diciembre de 2015

Los estados financieros de Inmobiliaria Carmen SpA por el año terminado al 31 de diciembre de 2015, fueron auditados por otros auditores, cuyo informe de fecha 24 de febrero de 2016, expresaron una opinión sin modificaciones sobre esos estados financieros.



Juan Francisco Martínez A.

EY Audit SpA.

Santiago, 24 de febrero de 2017

INMOBILIARIA CARMEN SpA.

Estados Financieros
por los ejercicios terminados
al 31 de diciembre de 2016 y 2015

Contenido:

Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
Estados de Flujo de Efectivo
Notas a Los Estados Financieros
\$ - Pesos chilenos
M\$ - Miles de pesos chilenos
U.F. - Unidades de Fomento

Estados Financieros

INMOBILIARIA CARMEN SpA.

31 de diciembre de 2016 y 2015

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
ACTIVOS CORRIENTE:			
Efectivo y efectivo equivalente al efectivo	5	697.594	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	56.695	15.877
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	7	138	-
Total activos corrientes en operación		<u>754.427</u>	<u>15.877</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Otros activos no financieros, no corrientes	8	1.486.855	-
Activos por impuestos diferidos	12	1.579	8.061
Propiedades, plantas y equipos	9	124.881	36.390
Propiedades de inversión	10	<u>16.502.033</u>	<u>10.622.837</u>
Total activos no corrientes		<u>18.115.348</u>	<u>10.667.288</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>18.869.775</u>	<u>10.683.165</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Otros pasivos financieros, corrientes	13	-	1.030.290
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	14	473.716	459
Otras provisiones corrientes	15	64.903	13.066
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	16	4.815	492
Pasivos por impuestos corrientes	12	-	-
Otros pasivos no financieros, corrientes	17	<u>86.541</u>	<u>-</u>
Total pasivos corrientes		<u>629.975</u>	<u>1.044.307</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	18	11.754.141	7.432.436
Cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes	7	4.966.123	2.218.284
Otros pasivos no financieros, no corrientes	17	<u>-</u>	<u>-</u>
Total pasivos no corrientes		<u>16.720.264</u>	<u>9.650.720</u>
PATRIMONIO:			
Capital emitido	19	1.575.000	10.000
Ganancias (pérdidas acumuladas)	19	<u>(55.464)</u>	<u>(21.862)</u>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		1.519.536	(11.862)
Participaciones no controladoras		<u>-</u>	<u>-</u>
Patrimonio total		<u>1.519.536</u>	<u>(11.862)</u>
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		<u>18.869.775</u>	<u>10.683.165</u>

Las Notas adjuntas N°1 a la 25 forman parte integral de estos Estados Financieros.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	01.01.2016 31.12.2016 M\$	01.01.2015 31.12.2015 M\$
Ingresos (Pérdidas) de la operación			
Ingresos por actividades ordinarias	20	1.016.040	-
Costo de venta	20	<u>(341.728)</u>	<u>-</u>
Margen Bruto		<u>674.312</u>	<u>-</u>
Gastos			
Gastos de administración	21	(74.024)	(28.172)
Ingresos financieros		1.048	-
Costos financieros	21	(350.607)	-
Resultado por unidades de reajuste	21	<u>(271.316)</u>	<u>(27)</u>
Total gastos de operación		<u>(694.899)</u>	<u>(28.199)</u>
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto		(20.587)	(28.199)
Gastos por impuestos a las ganancias	12	<u>(6.482)</u>	<u>7.673</u>
Resultado del ejercicio		<u>(27.069)</u>	<u>(20.526)</u>
Total resultado integral		<u>(27.069)</u>	<u>(20.526)</u>

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS EJERCICIOS
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Capital Emitido M\$	Otras Reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Total M\$
Saldo inicio 01.01.2016	10.000	-	(21.862)	(11.862)
Capital pagado	-	-	-	-
Aumento de capital	1.555.000			1.555.000
Resultados del ejercicio	-	-	(27.069)	(27.069)
Repartos de dividendos	-	-	-	-
Incremento (disminución) por transferencia y otros cambios	10.000	-	(6.533)	3.467
Total al 31.12.2016	1.575.000	-	(55.464)	1.519.536
Saldo inicio 01.01.2015	-	-	(1.336)	(1.336)
Capital pagado	10.000	-	-	10.000
Resultados del ejercicio	-	-	(20.526)	(20.526)
Repartos de dividendos	-	-	-	-
Total al 31.12.2015	10.000	-	(21.862)	(11.862)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	01.01.2016 31.12.2016 M\$	01.01.2015 31.12.2015 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:		
Clases de cobros por actividades de operación	768.911	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.229.044)	-
Pagos a y por cuenta de los empleados	(121.065)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	<u>(2.189)</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>(583.387)</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión:		
Intereses recibidos de inversión	-	-
Compras de propiedades, planta y equipo, clasificados como actividades de inversión	<u>(1.044.589)</u>	<u>-</u>
Flujo neto originado por actividades de de inversión	<u>(1.044.589)</u>	<u>-</u>
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento:		
Importes procedentes de la emisión de acciones	1.545.289	-
Prestamos de entidades relacionadas	929.988	-
Repartos de dividendos	-	-
Intereses pagados clasificados como actividades de financiación	-	-
Pagos de préstamos de entidades relacionadas	<u>(149.707)</u>	<u>-</u>
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	<u>2.325.570</u>	<u>-</u>
efecto de los cambios en la tasa de cambio efectivo	<u>697.594</u>	<u>-</u>
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	697.594	-
EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	<u>-</u>	<u>-</u>
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	<u><u>697.594</u></u>	<u><u>-</u></u>

Índice

Contenido	Pág.
1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD	6
2. RESUMEN PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	6
2.1. Principales políticas contables	6
a. Bases de preparación y período	6
b. Bases de conversión	7
c. Período cubierto	7
d. Moneda funcional	7
e. Conversión de saldos en moneda extranjera	8
f. Compensación de saldos y transacciones	8
g. Propiedades de inversión	8
h. Pérdidas por deterioro de valor	9
i. Impuesto	10
j. Instrumentos Financieros	10
k. Pasivos Financieros	11
l. Estado de flujo de efectivo	11
m. Clasificación de saldos en corriente y no corriente	12
n. Dividendo mínimo	12
o. Medio ambiente	12
p. Reconocimiento de ingresos, gastos operacionales y financieros	12
q. Ganancia por acción	13
r. Segmentos	13
s. Cambio contable	13
2.2. Nuevos pronunciamientos contables	14
2.3. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas	15
3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	15
4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES	17
5. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	18
6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	18
7. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS	19
8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES	21
9. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS	22
10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	23
11. ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS	24
12. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS	24
13. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES	25
14. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	26
15. OTRAS PROVISIONES	26
16. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	27
17. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES	27
18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	28
19. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO	28
20. INGRESOS Y COSTOS OPERACIONALES	30
21. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES	30
22. DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE	31
23. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES	31
24. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS	32
25. HECHOS POSTERIORES	32
26. MEDIO AMBIENTE	32

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016

1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD

Inmobiliaria Carmen SpA., se constituyó como Sociedad por acciones por escritura pública de fecha de 11 de diciembre de 2014 en la Notaría de Don Eduardo Diez Morello.

El objeto de la Sociedad es la compra y venta, tenencia y comercialización a cualquier título de toda clase de bienes raíces o muebles, dar y recibir en arrendamiento, en leasing, en subarrendamiento y en general a cualquier título el uso y goce de cualquier clase de bienes raíces o muebles y percibir los frutos que de ello se deriven; y administrar bienes raíces o muebles. Para el cumplimiento de su objeto, la sociedad podrá formar, ingresar y retirarse de y participar en toda clase de entidades, adquirir y enajenar toda clase de bienes muebles y efectos de comercio y efectuar inversiones de todo tipo.

Con fecha 30 de junio de 2016, mediante escritura pública y frente al Notario Eduardo Javier Diez Morello, se efectuó fusión por incorporación de las sociedades Asset Santa Elena SpA, Asset Balmaceda y Asset Maule SpA, en Inmobiliaria Carmen SpA.

La dirección registrada de sus oficinas es calle Rosario Norte N°615 oficina 2003, Las Condes, Santiago, Chile.

2. RESUMEN PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros. Tal como lo requiere NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2016.

2.1. Principales políticas contables

- a. **Bases de preparación y período** - Los presentes Estados Financieros de Inmobiliaria Carmen SpA., por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los Estados Financieros de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 fueron aprobados en sesión de Directorio del administrador de la Sociedad con fecha 24 de febrero de 2017.

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad de la Administración de la Sociedad, que manifiesta expresamente que se han aplicado los principios y criterios señalados en esta Nota.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros. Tal como lo requiere NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2016 aplicadas de manera uniforme.

- b. Bases de conversión** - Los activos y pasivos en pesos chilenos han sido traducidos a los tipos de cambio vigentes a la fecha de cierre de los Estados Financieros, de acuerdo al siguiente detalle:

	31.12.2016	31.12.2015
	\$	\$
Dólar estadounidense	669,47	710,16
Unidad de fomento (UF)	26.347,98	25.629,09

- c. Período cubierto** - Los presentes Estados Financieros de la Sociedad comprenden los siguientes ejercicios:

- Estados de Situación Financiera clasificados al 31 de diciembre de 2016 y 2015.
- Estados de Resultados Integrales por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016 y 2015.
- Estados de Flujos de Efectivo, método directo por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016 y 2015.
- Estados de Cambio en el Patrimonio por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

- d. Moneda funcional** - La moneda funcional de la Sociedad se ha determinado como la moneda del ambiente económico principal en que funciona. Las transacciones distintas a las que se realizan en la moneda funcional de la entidad se convierten a la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios expresados en monedas distintas a la funcional se convierten a la tasa de cambio de cierre. Las ganancias y pérdidas por la conversión se incluyen en las utilidades o pérdidas netas del año dentro de otras partidas financieras.

La moneda funcional y de presentación de los Estados Financieros de la Sociedad es el peso chileno. Los presentes Estados Financieros se presentan en miles de pesos M\$.

- e. **Conversión de saldos en moneda extranjera** - Las operaciones realizadas en moneda distinta de la funcional se registran a los tipos de cambio vigentes en el momento de la transacción. Durante el ejercicio, las diferencias que se producen entre el tipo de cambio contabilizado y el que se encuentra en vigor a la fecha de cobro o pago se registran como resultados Financieros.

Asimismo, la conversión de los saldos por cobrar o por pagar al cierre de cada período en moneda distinta de la funcional en la que están denominados los Estados Financieros, se realiza al tipo de cambio de cierre, la fluctuación del tipo de cambio se registra como resultado financiero del ejercicio.

- f. **Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los Estados Financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o esté permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo del fondo de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Sociedad tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en la cuenta de resultados.

- g. **Propiedades de inversión** - Las propiedades de inversión son aquellas propiedades mantenidas ya sea para ser explotadas en régimen de arriendo, o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las propiedades de inversión se registran de acuerdo a NIC 40, inicialmente al costo, posteriormente se valorizan al valor justo. La Administración de la Sociedad ha elegido como política contable para las valorizaciones subsecuentes de estos activos el modelo del valor razonable, mediante el uso de tasaciones por flujos cuyos beneficios o pérdidas derivados de sus variaciones se incluyen en los resultados del ejercicio en que se producen.

h. Pérdidas por deterioro de valor

- **Deterioro de activos Financieros**

Un activo financiero medido al costo amortizado es evaluado en cada fecha de balance para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, y que ese evento de pérdida haya tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable. El deterioro de los activos Financieros, será evaluado toda vez que existan indicadores de deterioro, los cuales estarán dados por algunos de los siguientes indicadores:

- Rating de riesgo de la institución financiera.
- Situación financiera de los deudores de los préstamos y cuentas por cobrar.
- Variaciones significativas en las condiciones de mercado.

- **Deterioro de activos no Financieros**

El valor en libros de los activos no Financieros, excluyendo impuestos diferidos, se revisa en cada fecha de balance para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. El valor recuperable de un activo corresponde al mayor entre el valor razonable del activo menos sus costos de venta y su valor en uso. En caso que el valor recuperable sea inferior al valor libro del activo la Sociedad procederá a reducir el monto del activo hasta el monto del valor recuperable. Los activos no Financieros, que hubiesen sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubiesen producido situaciones que pudieran revertir pérdida. Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro. Si ese es el caso, el valor libro del activo es aumentado a su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor libro que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores. Tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

i. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos

i.1 Impuestos a la ganancias - La Sociedad contabiliza el gasto por impuesto a las ganancias sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta vigentes.

i.2 Impuestos diferidos - Los impuestos diferidos originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos se registran de acuerdo con las normas establecidas en NIC 12. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto vigentes en la fecha de los Estados Financieros y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

j. Instrumentos Financieros - Los activos Financieros en los cuales invierte la Sociedad son clasificados y medidos de acuerdo a NIIF 9. Se reconocerá un activo financiero en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando, la Sociedad pase a ser parte de las condiciones contractuales del instrumento.

j.1 Activos Financieros - Los activos Financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Activos Financieros a valor razonable con efecto en resultados.
- b) Activos Financieros a valor razonable con efecto en patrimonio.
- c) Activos Financieros a costo amortizado.

La clasificación depende de la naturaleza y el propósito de los activos Financieros y se determina en el momento de reconocimiento inicial.

j.2. Activos Financieros registrados a valor razonable con efecto en resultados - Incluye las inversiones cartera de negociación y aquellos activos Financieros que se gestionan y evalúan según el criterio de valor razonable. Las variaciones en su valor se registran directamente en el Estado de Resultados en el momento que ocurren. Las inversiones en fondos mutuos y depósitos a plazos a menos de 90 días se reconocen como equivalentes de efectivo y no se clasifican en esta categoría.

j.3. Activos Financieros registrados a valor razonable con efecto en otros resultados integrales - Incluye las inversiones en instrumentos de patrimonio que se gestionan y evalúan según el criterio de valor razonable. Las variaciones en su valor se registran en otros resultados integrales, cuando son liquidados o vendidos el efecto se reconoce en resultados del ejercicio.

- j.4. Activos Financieros a costo amortizado** - Las inversiones se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa efectiva, menos cualquier pérdida por deterioro.

El modelo de negocio bajo el cual los activos Financieros se clasifican a costo amortizado debe cumplir con las siguientes condiciones:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener flujos de efectivo contractuales, y.
- Las condiciones contractuales de tales instrumentos Financieros dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe principal pendiente.

Los instrumentos Financieros de corto plazo (menor o igual a 90 días) cuyo destino no sea transarlos en el mercado secundario son clasificados como equivalentes de efectivo para propósitos del estado de flujo de efectivo.

- k. Pasivos Financieros** - Todas las obligaciones y préstamos con el público y con instituciones financieras son inicialmente reconocidos al valor justo, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las obligaciones y préstamos que devengan intereses son posteriormente medidos al costo amortizado, reconociendo en resultados cualquier mayor o menor valor en la colocación sobre el plazo de la respectiva deuda usando el método de tasa efectiva de interés, a menos que sean designados ítems cubiertos en una cobertura de valor justo. Los pasivos Financieros se dan de baja contablemente cuando las obligaciones especificadas en los contratos se cancelan, expiran o son condonadas.

- l. Estado de flujo de efectivo** - Para efectos de preparación del Estado de Flujo de Efectivo, la Sociedad ha definido las siguientes consideraciones:

- El efectivo y equivalentes al efectivo: incluyen el efectivo mantenido en caja, en cuentas corrientes bancarias y aquellas inversiones financieras, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses desde su origen y cuyo riesgo de cambio en su valor es poco significativo.
- Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Sociedad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: son las actividades relacionadas con la adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiamiento: son las actividades que producen variaciones en la composición del patrimonio neto, y de los pasivos de carácter financiero.

- m. **Clasificación de saldos en corriente y no corriente** - En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como "Corriente" aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como "No corriente" los de vencimiento superior a dicho período.
- n. **Dividendo mínimo** - De acuerdo al artículo 79 de la Ley 18.046, de Sociedades Anónimas en Chile, dispone que toda vez que existan resultados positivos en una Sociedad, se deberá repartir a lo menos el 30% de dichos resultados entre los accionistas de la Sociedad.

Los estatutos de la Sociedad indican en sus artículos vigésimo sexto y siguiente: La Junta Ordinaria de Accionistas determinará el porcentaje de las utilidades líquidas a repartir como dividendo en dinero a sus accionistas, a prorrata de sus acciones pagadas. La Junta podrá acordar no distribuir dividendos. Las utilidades líquidas de cada ejercicio después de absorbidas las pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores que no se destine a dividendos se destinarán por la Junta a un fondo general para futuros dividendos o a otros fondos existentes o que acuerde crear. La Junta podrá acordar el reparto de uno o más dividendos y fijar sus fechas y su monto o recomendar al Administrador su determinación. El Administrador podrá bajo su responsabilidad, distribuir dividendos provisorios durante el ejercicio con cargo a las utilidades del mismo, siempre que no hubiera pérdidas acumuladas.

La parte de las utilidades líquidas que no sea destinada por la Junta a dividendos que deban pagarse en el ejercicio podrán en cualquier tiempo ser capitalizadas previa reforma de los estatutos, emitiéndose acciones liberadas. Las acciones liberadas serán distribuidas como dividendo entre los accionistas a prorrata de las acciones que posean y que se encuentren inscritas en el registro de accionistas.

Al cierre de los presentes Estados Financieros no se ha realizado provisión de dividendos mínimos, debido a que no existen utilidades del ejercicio a distribuir.

- o. **Medio ambiente** - En el caso de existir pasivos ambientales se registran sobre la base de la interpretación actual de leyes y reglamentos ambientales, siempre que sea probable que una obligación actual surja y el importe de dicha obligación se pueda calcular de forma fiable.
- p. **Reconocimiento de ingresos, gastos operacionales y financieros** – Inmobiliaria Carmen SpA. reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorizar con fiabilidad, y 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 cada Sociedad.

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes y servicios en el curso ordinarios de las actividades de la Sociedad. Los ingresos ordinarios se presentan netos del impuesto sobre el valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos.

Sólo se reconocen ingresos ordinarios derivados de la prestación de servicios cuando éstos pueden ser estimados con fiabilidad y en función del grado de realización de la prestación del servicio a la fecha del estado de situación financiera.

Los ingresos de la explotación correspondientes al arrendamiento de departamentos estacionamientos y bodegas se reconocen sobre base devengada.

Además de la renta de los inmuebles se considera como parte de los ingresos el aumento de valor los mismos. Este reajuste se sustenta en el cambio en el valor de la UF y a tasaciones realizadas anualmente.

Los gastos se reconocen cuando se produce la disminución de un activo o el incremento de un pasivo que se puede medir en forma fiable.

Los ingresos (gastos) por intereses se contabilizan considerando la tasa de interés efectiva aplicable al principal pendiente de amortizar, durante el período de devengo correspondiente.

- q. **Ganancia por acción** - El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto distribuido en la Sociedad en un ejercicio, entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio.

El beneficio diluido por acción se determina en forma similar al beneficio básico, pero en número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto diluido potencial de las operaciones sobre acciones, warrants y deuda convertible.

La Sociedad no ha realizado ningún tipo de operación de potencial efecto dilutivo que suponga una ganancia por acción diluida diferente del beneficio básico por acción.

- r. **Segmentos** - Los segmentos operativos son definidos como componentes de una entidad para los cuales existe información financiera separada que es regularmente utilizada por el principal tomador de decisiones para decidir cómo asignar recursos y para evaluar el desempeño.

La Sociedad no presenta información por segmento dado que la información financiera que es utilizada por la Administración para propósitos de información interna de toma de decisiones no considera segmentación de ningún tipo.

- s. **Cambio contable** - Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2016 no presentan cambios en las políticas contables respecto de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2015.

2.2. Nuevos pronunciamientos contables

- i. Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos Estados Financieros.

	Enmiendas y/o Modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 5	Activos disponibles para la ventas y operaciones discontinuas	1 de Enero de 2016
IFRS 7	Instrumentos financieros – revelaciones	1 de Enero de 2016
IFRS 10	Estados financieros consolidado	1 de Enero de 2016
IFRS 11	Acuerdos conjuntos	1 de Enero de 2016
IFRS 12	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades	1 de Enero de 2016
IAS 1	Presentación de los estados financieros	1 de Enero de 2016
IAS 16	Propiedad planta y equipo	1 de Enero de 2016
IAS 19	Beneficios a empleados	1 de Enero de 2016
IAS 27	Estados financieros separados	1 de Enero de 2016
IAS 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de Enero de 2016
IAS 34	Estados financieros intermedios	1 de Enero de 2016
IAS 38	Activos intangibles	1 de Enero de 2016
IAS 41	Agricultura	1 de Enero de 2016

- ii. Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

	Nuevas Normas	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 9	Instrumentos Financieros	1 de Enero de 2018
IFRS 15	Ingresos procedentes de Contratos con Clientes	1 de Enero de 2018
IFRIC 22	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2018
IFRS 16	Arrendamientos	1 de Enero de 2019

	Mejoras y Modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	1 de enero de 2017
IAS 7	Estado de flujos de efectivo	1 de enero de 2017
IAS 12	Impuesto a las ganancias	1 de enero de 2017
IFRS 2	Pagos basados en acciones	1 de enero de 2018
IFRS 4	Contratos de seguros	1 de enero de 2018
IAS 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	1 de enero de 2018
IAS 40	Propiedades de inversión	1 de enero de 2018
IFRS 10	Estados Financieros Consolidados	Por determinar

La Administración de la Sociedad estima que la futura adopción de las Normas e Interpretaciones antes descritas no tendrá un impacto significativo en los Estados Financieros de la Sociedad en el período de su aplicación.

2.3. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad de la Administración de Inmobiliaria Carmen SpA., que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones realizadas por la Administración de la Sociedad, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellos.

3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

La Sociedad considera la gestión y control de riesgos de vital importancia para alcanzar las metas y objetivos definidos sobre la calidad del servicio otorgado en la Administración de activos como también para garantizar la continuidad de los negocios.

Los límites de riesgos tolerables, las métricas para la medición del riesgo, la periodicidad de los análisis de riesgo son políticas normadas por la Administración. La función de control de riesgo se encuentra en la Gerencia de Administración y Finanzas.

Dada la naturaleza del negocio de la Sociedad, los factores de riesgo a que se enfrenta son acotados y específicos, siendo a su juicio los más relevantes los siguientes:

a. Riesgo de crédito

Este riesgo está asociado a la posibilidad que una entidad contraparte sea incapaz de pagar sus obligaciones a su vencimiento. Para la Sociedad este riesgo puede provenir principalmente de los arrendatarios que no sean capaces de cumplir con sus obligaciones en tiempo y forma. Para mitigar este riesgo La Sociedad busca arrendatarios de menor riesgo de incumplimiento y con un prestigio probado. Además se realizan las siguientes acciones:

- i) Antes de formalizar un contrato de arriendo se analiza el riesgo de no pago del futuro arrendatario,
- ii) Todos los posibles contratos de arriendo deben seguir instancias de revisión y de acuerdo al monto involucrado deben finalizar con la aprobación del administrador de la Sociedad, y.
- iii) Se realiza un monitoreo mensual por parte de Administrador de la Sociedad de las cuentas por cobrar y morosidad si la hubiera.

Dadas las acciones que se realizan el riesgo de crédito de la Sociedad es menor.

b. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo asociado a la posibilidad de que la Sociedad no sea capaz de generar suficientes recursos de efectivo para liquidar sus obligaciones en su totalidad.

Para gestionar el riesgo de liquidez, la Sociedad tiene una política de financiamiento con plazos y montos flexibles, de manera de contar con los recursos suficientes para el cumplimiento de sus compromisos Financieros.

El financiamiento de la Sociedad es principalmente mutuos hipotecarios y aportes de sus socios vía deuda. El 70% del financiamiento es por mutuos hipotecarios.

Las políticas de inversión exigen que los instrumentos Financieros sean de renta fija, de mediano y al corto plazo (depósitos a la vista, fondos mutuos u otros instrumentos Financieros de esta categoría) y que sean tomados por bancos e instituciones financieras de elevados ratings crediticios, reconocidas nacional e internacionalmente.

Al cierre de los presentes Estados Financieros, la Sociedad presenta inversiones de mediano y corto plazo por M\$106.048.-.

Las políticas de cobranza, exigen una adecuada gestión de la recolección de los dineros, de manera que los flujos esperados retornen de la manera dispuesta para hacer frente a todos los compromisos inmediatos.

c. Riesgo operacional (no auditado)

El riesgo operacional se presenta como la exposición a potenciales pérdidas debido a la falla en la ejecución de los procesos de las actividades propias del negocio de la Sociedad.

Entre las actividades principales se deben considerar el rol del administrador del edificio de propiedad de la Sociedad. La gestión directa de operación, así como la gestión de arreglos de departamentos en cada una de las rotaciones, entre otras funciones, están a cargo de personal contratado por la sociedad. Asimismo, los servicios de recaudación están a cargo de la empresa Asset Plan.

Por último y dentro de los riesgos operacionales, se deben considerar los riesgos por eventos naturales y de responsabilidad civil. Para cubrir dichos riesgos las propiedades están aseguradas con pólizas que cubren las pérdidas materiales, lucro cesante y de responsabilidad civil.

d. Riesgo de mercado

Al ser su negocio principal el inmobiliario, ya sea de compraventa, arrendamiento o desarrollo, es que la Sociedad podría estar expuesta a algunos riesgos de mercado que se detallan a continuación:

d.1 Riesgo de precios

Las variaciones de precios de arriendos de departamentos, estacionamientos o bodegas, hacen que eventualmente el negocio se pueda ver afectado en sus resultados, sin embargo, y para mitigar el riesgo, es que la Administración al inicio del proyecto realiza un análisis de sensibilidad de la rentabilidad del proyecto en función de los cambios de precios y velocidad de colocación de los espacios disponibles.

d.2 Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés surge de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de tasas de interés de mercado sobre el valor razonable de activos y pasivos Financieros y flujo de efectivo futuro. La Sociedad mantiene deudas a largo plazo a tasas fijas sobre UF, por lo que no existe riesgo de tipo de interés en estos instrumentos. Como resultado de las necesidades de capital de trabajo, la Sociedad puede estar expuesta a riesgos menores de tasa de interés originados por el financiamiento a través de líneas de créditos de corto plazo.

Lo anterior puede conllevar un riesgo de tipo de cambio de UF, la cual es gestionada y mitigada por sus ingresos recurrentes indexados a la variabilidad que presenta la unidad de fomento, por lo que el valor presente de los flujos que generan los activos de la Sociedad y sus precios también se encuentran indexados a la UF.

d.3 Riesgo de vacancia (no auditado)

Este riesgo se produce cuando en el mercado existe un exceso de oferta y/o una baja demanda por departamentos. Para mitigar este riesgo, la Sociedad tiene una política de precios muy competitiva, lo cual permite tener mejores opciones para obtener una mayor tasa de ocupación y ofrece un mejor servicio al arrendatario.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La Sociedad ha efectuado juicios y estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que tienen un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los Estados Financieros. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- a) El cálculo de provisiones y pasivos devengados.
- b) Valorizaciones por tasación de sus propiedades de inversión.
- c) La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- d) Impuestos diferidos.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados a la fecha de los presentes estados financieros.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Banco (a)	591.546	-
Fondos Mutuos (b)	<u>106.048</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>697.594</u></u>	<u><u>-</u></u>

(a) Bancos, corresponden a saldos mantenidos en cuentas corrientes bancarias.

(b) Los fondos mutuos, corresponden a fondos de renta fija en pesos, de única serie, los cuales se encuentran registrados al valor de la cuota respectiva a la fecha de cierre de los estados financieros.

6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	<u>Corriente</u>		<u>No corriente</u>	
	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Deudores por ventas	5.860	-	-	-
Deudores varios	<u>50.835</u>	<u>15.877</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Totales	<u><u>56.695</u></u>	<u><u>15.877</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

7. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS

Las principales operaciones con partes relacionadas son:

- a. **Accionistas** - La distribución de los Accionistas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

Nombre Accionista	Participación		
	Acciones N°	31.12.2016 %	31.12.2015 %
Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	157.500	100	100

- b. **Saldos y transacciones con entidades relacionadas:**

Cuentas por cobrar y pagar:

Cuentas por cobrar No Corriente:	Relación	Naturaleza de la transacción	UF	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Sara Rosa SpA		Prestamos en cuenta corriente en pesos	-	80	-
Fondo de Inversión Rentas Residenciales		Prestamos en cuenta corriente en pesos	-	18	-
Asset Santa Isabel SpA		Prestamos en cuenta corriente en pesos	-	40	-
Total			-	138	-
Cuentas por pagar No Corriente:	Relación	Naturaleza de la transacción	UF	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Fondo de Inversión Rentas Residenciales	Matriz	Prestamos en cuenta corriente en UF Edificio Carmen	82.000,00	2.160.534	2.101.585
		Prestamos en cuenta corriente en pesos Edificio Carmen	-	173.371	116.699
Fondo de Inversión Rentas Residenciales	Matriz	Prestamos en cuenta corriente en UF Edificio Maule	41.390,17	1.090.547	-
		Prestamos en cuenta corriente en pesos Edificio Maule	-	67.376	-
Fondo de Inversión Rentas Residenciales	Matriz	Prestamos en cuenta corriente en UF Edificio Santa Elena	37.200,50	980.158	-
		Prestamos en cuenta corriente en pesos Edificio Santa Elena	-	15.378	-
Fondo de Inversión Rentas Residenciales	Matriz	Prestamos en cuenta corriente en UF Edificio Balmaceda	15.386,20	405.395	-
		Prestamos en cuenta corriente en pesos Edificio Balmaceda	-	73.364	-
Total			175.976,87	4.966.123	2.218.284

No existen deudas de dudoso cobro relativo a saldos pendientes que ameriten provisión ni gastos reconocidos por este concepto.

c. Transacción entre empresa relacionada con efecto en resultados

Rut	Nombre	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31.12.2016		31.12.2015	
				Monto M\$	Efecto en resultado (cargo) / Abono M\$	Monto M\$	Efecto en resultado (cargo) / Abono M\$
76.328.501-3	Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	Matriz	Reajuste	77.674	(77.674)	80.163	(80.163)
			Préstamo en cuenta corriente	2.670.165	-	107.352	-

d. Administración y alta Dirección - La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 11 de diciembre de 2014 definió que la Sociedad sea administrada por Asset Administradora General de Fondos S.A.

e. Personal clave de la Administración - Personal clave se define como aquellas personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la entidad, ya sea directa o indirectamente, incluyendo cualquier miembro (sea o no ejecutivo) del consejo de Administración u órgano de gobierno equivalente de la entidad. La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 11 de diciembre de 2014 al designar a Asset Administradora General de Fondos S.A. como administrador, define que a través de sus apoderados, designados por escritura pública, puedan ejercitar en nombre de la Sociedad "INMOBILIARIA CARMEN SPA.". todas y cada una de las facultades indicadas en los artículos Décimo Tercero y Décimo Cuarto de los Estatutos.

f. Otras prestaciones - La Sociedad no realizada pagos por conceptos distintos a Dietas al Administrador de la Sociedad y a los mencionados a continuación.

f.1 Gastos en asesoría del administrador de la Sociedad - Durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, no existen gastos en asesoría del administrador de la Sociedad.

f.2 Remuneración de los miembros de la alta dirección que no son Directores - No existe alta dirección.

f.3 Cuentas por cobrar y pagar y otras transacciones - No existen cuentas por cobrar y pagar entre la Sociedad y su administrador.

- f.4 **Otras transacciones** - No existen otras transacciones entre la Sociedad y su administrador.
- f.5 **Planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes** - Durante los años 2016 y 2015, no existen planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes del administrador.
- f.6 **Indemnizaciones pagadas a los principales ejecutivos y gerentes** - Durante los años 2016 y 2015, no existen indemnizaciones pagadas entre la Sociedad y su administrador.
- f.7 **Cláusulas de garantía: Directorio y Gerencia de la Compañía** - La Sociedad no tiene pactado cláusulas de garantía con su administrador.

8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES

La Compañía reconoce como otros activos no Financieros no corrientes promesas de compraventa firmadas por sociedades que fueron fusionadas con Inmobiliaria Carmen. A su vez, se clasifican en este rubro las garantías por arriendos recibidas .

a. El detalle de las Otros Activos no Financieros no corrientes es el siguiente:

	Valorización al cierre		Total de activos	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$	%	%
Promesa Edificio Santa Elena	995.489	-	5,28%	-
Promesa Edificio Balmaceda	489.889	-	2,60%	-
Garantías recibidas por arriendos	1.477	-	0,01%	-
Total	1.486.855	-	7,89%	-

b. Los movimientos ocurridos al costo al costo amortizado son los siguientes:

Tipo de contrato	Saldo inicial M\$	Incrementos costo amortizado M\$	(*) Adiciones M\$	(**) Bajas M\$	Saldo al cierre M\$
Al 31 de diciembre de 2016:					
Promesa de compraventa	-	31.355	3.354.175	(1.927.029)	1.458.501
Otros gastos activados	-	-	28.354	-	28.354
Total	-	31.355	3.382.529	(1.927.029)	1.486.855
Al 31 de diciembre de 2015:					
Promesa de compraventa	2.019.422	82.163	32.464	(2.134.049)	-
Otros gastos activados	26.062	-	-	(26.062)	-
Total	2.045.484	82.163	32.464	(2.160.111)	-

(*) Montos corresponden promesas de compra de Edificio Maule, Santa Elena y Balmaceda, provenientes de empresas fusionadas y de garantías recibidas por arriendo de oficinas.

(**) Montos corresponden a traspaso desde “Otros Activos no Financieros no Corrientes”, a “Propiedades de Inversión producto de materialización de la compra de Edificio Carmen y Edificio Maule.

9. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

El detalle de Propiedades, Plantas y Equipos es el siguiente:

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Propiedades, plantas y equipos		
Equipos computacionales Carmen	4.795	1.595
Muebles y útiles Carmen	22.998	15.175
Instalaciones Carmen	62.684	19.620
Instalaciones Maule	24.963	-
Equipos computacionales Maule	1.594	-
Muebles y útiles Maule	7.847	-
Total	124.881	36.390

	Saldo		Depreciación	Otros		Total
	Inicial	Adiciones		incremento	Cambios	
	M\$	M\$	M\$	(bajas)	totales	M\$
31.12.2016						
Equipos computacionales Carmen	1.596	5.403	(2.204)	-	3.199	4.795
Muebles y útiles Carmen	15.174	23.426	(1.373)	(14.229)	7.824	22.998
Instalaciones Carmen	19.620	50.592	(7.528)	-	43.064	62.684
Instalaciones Maule	-	25.629	(666)	-	24.963	24.963
Equipos computacionales Maule	-	1.835	(241)	-	1.594	1.594
Muebles y útiles Maule	-	7.979	(132)	-	7.847	7.847
Total al 31.12.2016	36.390	114.864	(12.144)	(14.229)	88.491	124.881
31.12.2015						
Equipos computacionales Carmen	-	1.700	(104)	-	1.596	1.596
Muebles y útiles Carmen	-	15.873	(699)	-	15.174	15.174
Instalaciones Carmen	-	21.288	(1.668)	-	19.620	19.620
Total al 31.12.2015	-	38.861	(2.471)	-	36.390	36.390

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La Compañía reconoce como propiedades de inversión, aquellos inmuebles mantenidos, ya sea, para ser explotadas en régimen de arriendo, o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Posteriormente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valorizan a valor justo, conforme a las políticas contables mencionadas en la Nota 2.1 g.

a. El detalle de las propiedades de inversión es el siguiente:

Tipo de bien raíz	Tipo de País	Tipo de renta	Valorización al cierre		Total de activos	
			31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$	31.12.2016 %	31.12.2015 %
Edificio Carmen	Chile	Arriendo	11.014.878	10.622.837	58,38%	99,43
Edificio Maule	Chile	Arriendo	5.487.155	-	29,08%	-
Totales			16.502.033	10.622.837	87,46%	99,43

b. Los movimientos ocurridos al costo y valor razonable son los siguientes:

Tipo de bien raíz	Saldo inicial M\$	Incrementos por valor		Bajas M\$	Depreciación acumulada M\$	(*) Otros movimientos M\$	Saldo al cierre M\$
		justo M\$	Adiciones M\$				
Al 31 de diciembre de 2016:							
Edificio	10.622.837	330.333	5.487.155	-	-	61.708	16.502.033
Al 31 de diciembre de 2015:							
Edificio	-	-	10.622.837	-	-	-	10.622.837

(*) Monto corresponde a gastos activados por concepto de asesorías legales y estudios relacionados a la compra de Edificio Carmen

11. ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

La Sociedad establece contratos de arrendamiento de la totalidad de los departamentos, estacionamientos, bodegas y locales comerciales de su inmueble clasificados como propiedades de inversión (ver Nota 8). Los contratos producen los ingresos de la Sociedad ascendentes a M\$646.570 al 31 de diciembre de 2016. En el año 2015 no presenta ingresos por este concepto.

12. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

a. Saldos de impuestos diferidos - Los pasivos por impuestos diferidos se detallan a continuación:

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Diferencia entre Propiedad de Inversión Edificio Carmen	81.392	-
Diferencia entre Propiedad de Inversión Edificio Maule	29.354	-
Provisión de vacaciones	(1.300)	(78)
Diferencia entre AF tributario & Financiero	(1.032)	(213)
Pérdida tributaria	<u>(109.993)</u>	<u>(7.770)</u>
Total activo (pasivo) por impuestos diferidos	<u><u>(1.579)</u></u>	<u><u>(8.061)</u></u>

b. Impuesto a la renta reconocido en resultados

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad ha efectuado una provisión por impuesto a la renta cuya composición se detalla a continuación:

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Gasto por impuestos corrientes a las ganancias:		
Gasto por impuestos corrientes	<u>-</u>	<u>-</u>
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	<u>-</u>	<u>-</u>
Gasto por impuestos diferidos a las ganancias:		
Diferencias temporarias	<u>(6.482)</u>	<u>7.673</u>
Gasto por impuestos diferidos, neto, total	<u>(6.482)</u>	<u>7.673</u>
(Gasto) / utilidad por impuesto a las ganancias	<u><u>(6.482)</u></u>	<u><u>7.673</u></u>

- c. **Conciliación de la tasa efectiva:** el cargo total del año se puede reconciliar con la utilidad contable de la siguiente manera:

Conciliación de la tasa efectiva	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Utilidad (perdida) financiera antes de impuesto a las ganancias	(20.587)	(28.199)
Impuesto a la renta a la tasa vigente	4.941	6.345
Diferencias temporarias y permanentes:		
Diferencias permanentes	<u>(11.423)</u>	<u>1.328</u>
Impuesto a la renta por tasa efectiva	<u>(6.482)</u>	<u>7.673</u>
Ingreso (Gasto) por impuesto a la renta de estado de resultado	(6.482)	7.673
	%	%
Tasa impositiva legal	24,00	22,50
Diferencias permanentes	<u>(55,49)</u>	<u>4,71</u>
Tasa impositiva efectiva	<u>(31,49)</u>	<u>27,21</u>

13. OTROS PASIVOS FINANCIEROS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2016 Inmobiliaria Carmen SpA no mantiene saldos en este rubro. El 31 de diciembre de 2015 la compañía firmó un contrato de compraventa por el edificio Carmen, comprometiendo el pago de UF 40.200,00 a Constructora Brotec – Icafal como saldo final de precio.

Otros pasivos financieros corrientes	31.12.2016		31.12.2015	
	UF	M\$	UF	M\$
Deuda contrato compra Inmuebles	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>40.200,00</u>	<u>1.030.290</u>

14. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar es el siguiente:

	Moneda	UF	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Corriente:				
Cuentas por pagar (proveedores)	Peso chileno		54.386	-
Acreedores varios compra Edificio Maule (pago primer semestre 2017)	UF	15.885,13	418.541	-
Retenciones	Peso chileno		789	492
Cotizaciones por pagar	Peso chileno		-	459
Total			<u>473.716</u>	<u>951</u>

15. OTRAS PROVISIONES

a) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el detalle es el siguiente:

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Corrientes:		
Provisiones de gastos	<u>64.903</u>	<u>12.740</u>

Al 31 de diciembre las provisiones corresponden principalmente a honorarios contables, honorarios de auditoría y el impuesto de timbre y estampilla a pagar por el mutuo firmado el día 29/12/16

b) El movimiento de las provisiones al 31 de diciembre del 2016 y 2015, es el siguiente:

Tipo de Provisión	Saldo inicial M\$	Incrementos M\$	Pagos y Liberaciones M\$	Saldo al cierre M\$
31 de diciembre de 2016:				
Provisión de gastos	<u>12.740</u>	<u>127.313</u>	<u>(75.150)</u>	<u>64.903</u>
31 de diciembre de 2015:				
Provisión de gastos	<u>1.724</u>	<u>12.740</u>	<u>(1.724)</u>	<u>12.740</u>

16. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

a) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el detalle es el siguiente:

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Corrientes:		
Provisión de vacaciones	<u>4.815</u>	<u>326</u>

b) El movimiento de las provisiones por beneficios a los empleados al 31 de diciembre del 2016 y 2015, es el siguiente:

Tipo de Provisión	Saldo inicial M\$	Incrementos M\$	Liberaciones M\$	Saldo al cierre M\$
31 de diciembre de 2016:				
Provisión de vacaciones	<u>326</u>	<u>34.331</u>	<u>(29.842)</u>	<u>4.815</u>
31 de diciembre de 2015:				
Provisión de vacaciones	<u>-</u>	<u>326</u>	<u>-</u>	<u>326</u>

17. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el detalle es el siguiente:

	31.12.2016		31.12.2015	
	UF	M\$	UF	M\$
<u>Edificio Carmen</u>				
Garantía arriendo pesos	-	55.799	-	-
Garantía arriendo UF	62,00	1.634	-	-
Arriendos anticipados	-	29.108	-	-
Total	62,00	86.541	-	-

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el detalle es el siguiente:

	31.12.2016		31.12.2015	
	UF	M\$	UF	M\$
<u>Edificio Carmen</u>				
Mútuo Hipotecaria en UF	570.070,92	15.020.217	575.639,00	14.753.109
Intereses diferidos	(272.459,27)	(7.178.751)	(285.639,00)	(7.320.673)
Deuda neta Edificio Carmen	297.611,65	7.841.466	290.000,00	7.432.436
<u>Edificio Maule</u>				
Mútuo Hipotecaria en UF	277.365,51	7.308.021	-	-
Intereses diferidos	(128.865,51)	(3.395.346)	-	-
Deuda neta Edificio Maule	148.500,00	3.912.675	-	-
Total	<u>446.111,65</u>	<u>11.754.141</u>	<u>290.000,00</u>	<u>7.432.436</u>

19. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO

a. **Capital suscrito y pagado y número de acciones** - Al 31 de diciembre de 2016, el capital suscrito y pagado asciende a M\$1.575.000.- y está representado por 157.500 acciones de una serie, sin valores nominales, íntegramente suscritos y pagados.

	31.12.2016	31.12.2015
	M\$	M\$
Saldo inicial	10.000	-
Capital suscrito y pagado	1.555.000	10.000
Efectos de fusión	<u>10.000</u>	<u>-</u>
Resultados retenidos total	<u>1.575.000</u>	<u>10.000</u>

b. **Capital emitido** - El capital emitido por la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 es de M\$ 4.325.000, dividido en 432.500 acciones.

- c. **Resultados retenidos** - El movimiento de la reserva por resultados retenidos es el siguiente:

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Saldo inicial	(21.862)	(1.336)
Pago de dividendos provisorios	-	-
Efectos de fusión	(6.533)	-
Utilidad del año	<u>(27.069)</u>	<u>(20.526)</u>
Resultados retenidos total	<u><u>(55.464)</u></u>	<u><u>(21.862)</u></u>

- d. **Ganancias por acción** - El resultado por acción se ha obtenido dividiendo el resultado del ejercicio por el número de acciones ordinarias en circulación durante los períodos informados.

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Ganancia tributable a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto	<u>(27.069)</u>	<u>20.526</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	<u><u>(27.069)</u></u>	<u><u>20.526</u></u>
Número de acciones	157.500	1.000
Ganancias básicas por acción	<u>(172)</u>	<u>20.526</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	<u>(27.069)</u>	<u>20.526</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, diluidos	<u><u>(27.069)</u></u>	<u><u>20.526</u></u>
Promedio ponderado de números de acciones, básico	157.500	1.000
Promedio ponderado de números de acciones, diluido	<u>157.500</u>	<u>1.000</u>
Ganancias diluidas por acción en \$	<u><u>(172)</u></u>	<u><u>20.526</u></u>

20. INGRESOS Y COSTOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el detalle es el siguiente:

a) Ingresos de actividades ordinarias:

Conceptos	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Tasaciones	330.333	-
Prestación de servicios	39.137	-
Arriendos	<u>646.570</u>	<u>-</u>
Total ingresos de actividades ordinarias	<u>1.016.040</u>	<u>-</u>

b) Costo de ventas:

Conceptos	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Administración del edificio	(160.091)	-
Mantenimiento y gastos comunes del edificio	(151.973)	-
Otros gastos	<u>(29.664)</u>	<u>-</u>
Total costo de ventas	<u>(341.728)</u>	<u>-</u>

21. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES

a) Gasto de Administración:

Conceptos	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Honorarios	(45.578)	(9.355)
Depreciación	(12.144)	(2.470)
Otros gastos	<u>(16.302)</u>	<u>(16.347)</u>
Total gastos de administración	<u>(74.024)</u>	<u>(28.172)</u>

b) Costos financieros

Conceptos	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Intereses financieros	(344.489)	-
Comisiones y gastos bancarios	<u>(6.118)</u>	<u>-</u>
Total gastos de administración	<u><u>(350.607)</u></u>	<u><u>-</u></u>

c) Resultados por unidades de reajustes

Los resultados por unidades de reajustes corresponden a la actualización de los créditos Financieros que mantiene la Sociedad, los cuales se encuentran expresados en Unidades de Fomento

	31.12.2016 M\$	31.12.2015 M\$
Resultado por unidad de reajuste UF	<u><u>(271.316)</u></u>	<u><u>(27)</u></u>

22. DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE

Los valores razonables de las propiedades de inversión se basan inicialmente al costo de transacción y posteriormente a valor de mercado, que se determina mediante la valorización por el método de capitalización de rentas esperadas en base a los flujos generados por la propiedad tasada.

23. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

Garantías directas:

Sociedad	Rut	País	Naturaleza de la relación	Activo comprometido	Monto comprometido de la garantía (M\$)	% del activo total de la Sociedad	Indicar tipo de prohibición o gravamen	Nombre del beneficiario
Inmobiliaria Carmen SpA.	76.418.978-7	Chile	Directa	Edificio Carmen	100% del valor del edificio M\$10.614.605	56,3%	Primera Hipoteca	Metlife Chile Seguros de Vida S.A. Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.
Inmobiliaria Carmen SpA.	76.418.978-7	Chile	Directa	Edificio Maule	100% del valor del edificio M\$5.487.155	29,1%	Primera Hipoteca	Metlife Chile Seguros de Vida S.A. Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.

24. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

A la fecha de los presentes estados financieros, la escritura de compraventa del edificio Maule se encuentra en proceso de firma.

25. HECHOS POSTERIORES

En el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2016 y la presentación de estos Estados Financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes Estados Financieros.

26. MEDIO AMBIENTE

Inmobiliaria Carmen SpA. es una Sociedad que invierte en bienes inmuebles, por lo cual no realiza gastos ni investigaciones en esta área.

* * * * *