

INMOBILIARIA CARMEN SPA.

Estados Financieros al 31 de diciembre de
2019 y 2018 y por los años terminados en
esas fechas

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

INMOBILIARIA CARMEN SPA.

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos



Informe de los Auditores independientes

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 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el 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 2019 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 – Auditores independientes predecesores

Los estados financieros de Inmobiliaria Carmen SpA. al 31 de diciembre de 2018, y por el año terminado en esa fecha fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin modificaciones sobre los mismos en su informe de fecha 4 de marzo de 2019.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mario Torres S.', with a large, stylized initial 'M'.

Mario Torres S.

Santiago, 1 de abril de 2020

KPMG SpA

Estados Financieros

INMOBILIARIA CARMEN SpA

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2019 y 2018

INMOBILIARIA CARMEN SpA

Estados Financieros
por los ejercicios terminados
al 31 de diciembre de 2019 y 2018

Contenido:

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

INMOBILIARIA CARMEN SpA

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
ACTIVOS CORRIENTE:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	540.020	4.957.160
Otros activos no financieros, corrientes		21.107	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	7	457.334	526.811
Total activos corrientes en operación		<u>1.018.461</u>	<u>5.483.971</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Otros activos no financieros, no corrientes	9	1.587	624.105
Activos intangibles distintos de la plusvalía		2.466	2.793
Propiedades, plantas y equipos	10	277.367	214.482
Propiedades de inversión	11	53.410.552	30.962.584
Total activos no corrientes		<u>53.691.972</u>	<u>31.803.964</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>54.710.433</u>	<u>37.287.935</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	14	437.214	400.430
Cuentas por pagar a entidades relacionadas corrientes	8	264.315	-
Otras provisiones corrientes	15	9.613	309.915
Provisiones por beneficios a los empleados, corrientes	16	35.250	19.064
Pasivos por impuestos corrientes		163	-
Otros pasivos no financieros, corrientes	17	449.996	336.199
Total pasivos corrientes		<u>1.196.551</u>	<u>1.065.608</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Otros pasivos financieros, no corrientes	18	12.707.069	19.307.822
Cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes	8	30.502.674	10.092.970
Pasivos por impuestos diferidos	13	1.881.492	781.796
Total pasivos no corrientes		<u>45.091.235</u>	<u>30.182.588</u>
PATRIMONIO:			
Capital emitido	19	4.113.523	4.113.523
Ganancias (pérdidas acumuladas)	19	4.309.124	1.926.216
Patrimonio total		<u>8.422.647</u>	<u>6.039.739</u>
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		<u>54.710.433</u>	<u>37.287.935</u>

Las notas adjuntas N° 1 a 26 forman parte integral de estos Estados Financieros.

INMOBILIARIA CARMEN SpA

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

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

		01.01.2019	01.01.2018
	Nota	31.12.2019	31.12.2018
	N°	M\$	M\$
Ingresos por actividades ordinarias	20	3.931.548	1.959.289
Costo de venta	20	<u>(1.744.248)</u>	<u>(1.030.007)</u>
Margen Bruto		<u>2.187.300</u>	<u>929.282</u>
Gastos e ingresos			
Gastos de administración	21	(229.056)	(91.132)
Otras ganancias (pérdidas)	21	(160.541)	(20)
Ingresos financieros		25.589	52.232
Ganancias (pérdidas) que surgen de la diferencia entre el valor libro anterior y el valor justo de activos financieros reclasificados medidos a valor razonable	11	4.632.706	2.604.859
Costos financieros	21	(1.390.612)	(949.261)
Resultado por unidades de reajuste	21	<u>(1.087.619)</u>	<u>(580.088)</u>
Total ingresos (gastos) de la operación		<u>1.790.467</u>	<u>1.036.590</u>
Utilidad antes de impuesto		3.977.767	1.965.872
Gastos por impuestos a las ganancias	13	<u>(1.099.859)</u>	<u>(502.099)</u>
Resultado del ejercicio		<u>2.877.908</u>	<u>1.463.773</u>
Total resultado integral		<u>2.877.908</u>	<u>1.463.773</u>

Las notas adjuntas N° 1 a 26 forman parte integral de estos Estados Financieros.

INMOBILIARIA CARMEN SpA

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

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

	Capital emitido M\$	Resultados acumulados M\$	Total M\$
Saldo inicio 01.01.2019	4.113.523	1.926.216	6.039.739
Aumento de capital	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	2.877.908	2.877.908
Repartos de dividendos	-	(495.000)	(495.000)
Total al 31.12.2019	<u>4.113.523</u>	<u>4.309.124</u>	<u>8.422.647</u>
Saldo inicio 01.01.2018	2.680.028	737.443	3.417.471
Aumento de capital	1.433.495	-	1.433.495
Resultados del ejercicio	-	1.463.773	1.463.773
Repartos de dividendos	-	(275.000)	(275.000)
Total al 31.12.2018	<u>4.113.523</u>	<u>1.926.216</u>	<u>6.039.739</u>

Las notas adjuntas N° 1 a 26 forman parte integral de estos Estados Financieros.

INMOBILIARIA CARMEN SpA

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

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

	01.01.2019 31.12.2019 M\$	01.01.2018 31.12.2018 M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:		
Clases de cobros por actividades de operación	3.060.306	2.104.354
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(580.200)	(773.412)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(938.725)	(563.095)
Otras entradas (salidas) de efectivo	<u>1.148.231</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>2.689.612</u>	<u>767.847</u>
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión:		
Intereses recibidos de inversión	25.589	52.232
Compras de propiedades de inversión clasificados como actividades de inversión	<u>(17.815.262)</u>	<u>(9.480.935)</u>
Flujo neto originado por actividades de inversión	<u>(17.789.673)</u>	<u>(9.428.703)</u>
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento:		
Importes procedentes de la emisión de acciones	-	1.433.495
Prestamos de entidades relacionadas	19.887.436	4.442.262
Importes procedentes de préstamos de largo plazo	11.398.652	6.839.363
Repartos de dividendos	(595.000)	(175.000)
Intereses pagados clasificados como actividades de financiación	(1.176.509)	(752.351)
Reembolso de préstamos	(18.739.208)	-
Pagos de préstamos de entidades relacionadas	<u>(92.450)</u>	<u>(626.000)</u>
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	<u>10.682.921</u>	<u>11.161.769</u>
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalente al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(4.417.140)	2.500.913
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalente al efectivo	<u>-</u>	<u>-</u>
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL AÑO	<u>(4.417.140)</u>	<u>2.500.913</u>
	<u>4.957.160</u>	<u>2.456.247</u>
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE DEL AÑO	<u>540.020</u>	<u>4.957.160</u>

Las notas adjuntas N° 1 a 26 forman parte integral de estos Estados Financieros.

INMOBILIARIA CARMEN SpA

Índice

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019

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 SpA y Asset Maule SpA, en Inmobiliaria Carmen SpA.

La dirección registrada de sus oficinas es calle Rosario Norte N°615 oficina 1801, 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, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2019.

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 2019 y 2018, 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 2019 fueron aprobados en sesión de Directorio del administrador de la Sociedad con fecha 27 de marzo de 2020.

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 2019 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:

	31.12.2019	31.12.2018
	\$	\$
Dólar estadounidense	748,74	694,77
Unidad de fomento (UF)	28.309,94	27.565,79

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

- Estados de Situación Financiera clasificados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de Resultados Integrales por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de Flujos de Efectivo, método directo por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de Cambios en el Patrimonio por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019 y 2018.

- 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 (incluyendo partidas por cobrar)**

El Fondo reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por los activos financieros medidos al costo amortizado, incluyendo líneas de créditos otorgadas a concesionarios. Se miden las correcciones de valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Sociedad considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica de la Sociedad y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que están posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un período inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que la Sociedad está expuesta al riesgo de crédito.

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. Las pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Sociedad espera recibir).

Las pérdidas crediticias esperadas son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

En cada fecha de presentación, el Fondo evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene 'deterioro crediticio' cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Las pérdidas se reconocen en resultados y en el estado de situación financiera se reflejan en cuentas de provisión por deterioro en el rubro deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y derechos por cobrar. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reversa con cambios en resultados.

La Sociedad aplica la norma NIIF 9, la cual, incluye requerimientos basados en principios para la clasificación y valoración de instrumentos financieros, así como la medición y contabilización del deterioro, mediante un modelo prospectivo de pérdidas crediticias esperada grupal, el que se compone de segmentos de riesgo significativos y representativos del comportamiento, segmentación que nos permite generar una provisión diferenciada por el riesgo real de la cartera de créditos.

- **Deterioro de activos no financieros**

El valor en libros de los activos no financieros del Fondo, excluyendo impuestos diferidos, se revisa en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los costos de

venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando la tasa de descuentos antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libro de un activo excede su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados.

En los ejercicios que se informan no hay indicios de deterioro, respecto de tales activos.

- i. **Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos** - El gasto por impuesto a las ganancias incluye el impuesto corriente y el diferido. Se reconoce en resultados excepto en la medida en que se relacione con una combinación de negocios, o partidas reconocidas directamente en patrimonio u otros resultados integrales.

El gasto por impuesto a la renta se calcula en función del resultado contable antes de impuestos, aumentado o disminuido, según corresponda, por las diferencias derivadas de los ajustes para dar cumplimiento a las disposiciones tributarias vigentes. La Sociedad registra diferencias temporarias entre la base fiscal y financiera de sus activos y pasivos, por lo que se contabilizan impuestos diferidos.

El sistema de impuesto a la renta chileno fue reformado por la Ley N°20.780 publicada el 29 de septiembre de 2014 y la Ley N°20.899 publicada el 8 de febrero de 2016, las que introdujeron una serie de cambios que gradualmente han entrado en vigencia.

Conforme a estas modificaciones, a contar del año 2017 las sociedades anónimas deben determinar sus impuestos en base a un "Régimen Parcialmente Integrado" establecido en la letra B) del artículo 14 de la Ley de la Renta, sin posibilidad de acogerse al régimen alternativo de "Atribución de Rentas" que dispone la letra A) de esta norma. Adicionalmente, se estableció un aumento progresivo de la tasa del Impuesto a la Primera Categoría pasando de un 20% a un 21% para el año comercial 2014, 22,5% para el año comercial 2015, a un 24% para el año comercial 2016, a un 25,5% para el año comercial 2017 y a un 27% a contar del año comercial 2018.

- i.1 **Impuestos corrientes** - El impuesto corriente incluye el impuesto esperado por pagar o por cobrar sobre el ingreso o la pérdida imponible del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o por cobrar relacionado con años anteriores. El importe del impuesto corriente por pagar o por cobrar corresponde a la mejor estimación del importe fiscal que se espera pagar o recibir y que refleja la incertidumbre relacionada con los impuestos a las ganancias, si existe alguna. Se mide usando tasas impositivas que se hayan aprobado, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de presentación. El impuesto corriente también incluye cualquier impuesto surgido de dividendos.

i.2 Impuestos diferidos - Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos fiscales. Los impuestos diferidos no son reconocidos para:

- las diferencias temporarias reconocidas por el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afectó ni a la ganancia o pérdida contable o imponible;
- las diferencias temporarias relacionadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos en la medida que el Grupo pueda controlar el momento de la reversión de las diferencias temporarias y probablemente no serán revertidas en el futuro previsible; y
- las diferencias temporarias imponibles que surgen del reconocimiento inicial de la plusvalía.

Se reconocen activos por impuestos diferidos por las pérdidas fiscales no utilizadas, los créditos tributarios y las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que existan ganancias fiscales futuras disponibles contra las que pueden ser utilizadas. Las ganancias fiscales futuras se determinan con base en la reversión de las diferencias temporarias correspondientes. Si el importe de las diferencias temporarias imponibles es insuficiente para reconocer un activo por impuesto diferido, entonces se consideran las ganancias fiscales futuras ajustadas por las reversiones de las diferencias temporarias imponibles, con base en los planes de negocios de las subsidiarias individuales del Grupo. Los activos por impuestos diferidos se revisan en cada fecha de presentación y se reducen en la medida que deja de ser probable que se realice el beneficio fiscal correspondiente; esas reducciones se reversan cuando la probabilidad de ganancias fiscales futuras mejora.

Al final de cada período sobre el que se informa, una entidad evaluará nuevamente los activos por impuestos diferidos no reconocidos y registrará un activo de esta naturaleza, anteriormente no reconocido, siempre que sea probable que las futuras ganancias fiscales permitan la recuperación del activo por impuestos diferidos.

El impuesto diferido debe medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporarias en el período en el que se reviertan usando tasas fiscales aprobadas o prácticamente aprobadas a la fecha de presentación, y refleja la incertidumbre relacionada con los impuestos a las ganancias, si la hubiere.

La aplicación de CINIIF 23 Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias, es coherente con los requisitos de la Interpretación y su aplicación no ha generado impacto en los estados financieros de la Sociedad.

j. Activos y pasivos financieros

La NIIF 9 Instrumentos Financieros reemplaza a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición para los períodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2018, que reúne los tres aspectos de la contabilidad de los instrumentos financieros: clasificación y medición; deterioro y contabilidad de cobertura.

La Sociedad mide inicialmente un activo y pasivo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se encuentra al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que son directamente identificables a la adquisición o emisión.

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente. Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

(i) Clasificación de activos financieros

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

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

Los activos financieros que cumplen con las condiciones establecidas en NIIF 9, para ser valorizadas al costo amortizado son: equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar. Estos activos se registran a costo amortizado, correspondiendo éste al valor razonable inicial, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados calculados por el método de la tasa de interés efectiva.

Activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados. No obstante lo anterior, se puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Irrevocablemente elegir presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirían a valor razonable con cambios en resultados;
- Irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

(ii) Costo amortizado y método del interés efectivo

El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente.

La tasa de interés efectiva corresponde a la tasa que descuenta los flujos futuros de efectivo estimados por cobrar o pagar (incluyendo todos los cargos sobre puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otros premios y descuentos), durante la vida esperada del activo financiero.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método del interés efectivo, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas. Por otro lado, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas.

(iii) Activos financieros clasificados a valor razonable con cambio en otro resultado integral

Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, los cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros como resultado de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio, pérdidas y ganancias por deterioro, e ingresos por intereses calculados usando el método del interés efectivo son reconocidos en resultados. Los importes reconocidos en resultados son los mismos que habrían sido reconocidos en resultados si estos instrumentos financieros hubieran sido medidos a costo amortizado. Todos los otros cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” en patrimonio. Cuando estos instrumentos financieros son dados de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidos en otro resultado integral son reclasificadas a resultados.

(iv) Instrumentos de patrimonio designados para ser medidos a valor razonable con cambio en otro resultado integral

En el reconocimiento inicial, se puede realizar una elección irrevocable (sobre una base de instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de patrimonio para ser medidas a valor razonable con cambio en otro resultado integral. Esta designación no está permitida, si el instrumento de patrimonio es mantenido para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios a la que se le aplica NIIF 3.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

- Se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- En su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la Sociedad gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado (excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz).

Los activos financieros que no cumplen el criterio para ser medidos a costo amortizado o a valor razonable con cambio en otro resultado integral son medidos a valor razonable con cambios en resultados:

Las inversiones en instrumentos de patrimonio son clasificadas para ser medidas a valor razonable con cambios en resultados, a menos que la Sociedad designe un instrumento de patrimonio que no sea mantenido para negociar o una contraprestación contingente originada en una combinación de negocios para ser medido a valor razonable con cambio en otro resultado integral, en su reconocimiento inicial.

- Los activos financieros que han sido en el momento del reconocimiento inicial designados de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados, si tal designación elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso de la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de los mismos sobre bases diferentes. Los activos financieros designados como valor razonable con cambios en resultados son medidos a valor razonable al cierre de cada período de reporte, con las ganancias o pérdidas a valor razonable reconocidas en resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura.

El Fondo mide el equivalente de efectivo (inversiones en fondos mutuos) a valor razonable con cambios en resultados.

(v) Baja en cuentas de activos financieros

La Sociedad da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero. Si la Sociedad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Sociedad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si la Sociedad

retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Sociedad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados. Adicionalmente, al dar de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado a valor razonable con cambio en otro resultado integral, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” es reclasificada a resultados. En contrario, al dar de baja una inversión en un instrumento de patrimonio la Sociedad ha elegido en el reconocimiento inicial medirlo a valor razonable con cambio en otro resultado integral, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la “Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral” no es reclasificada a resultados, pero es transferida a resultados retenidos.

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos por la Sociedad se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

(vii) Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Sociedad se reconocen por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión.

La recompra de instrumentos de capital propio de la Sociedad se reconocen y se deducen directamente en patrimonio. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en resultados en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propio la Sociedad.

(viii) Pasivos financieros

Los pasivos financieros se registran inicialmente a valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. En períodos posteriores, estas obligaciones se valoran a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

La Sociedad mantiene únicamente pasivos financieros del tipo “medidos a costo amortizado”.

(ix) Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no sean (1) una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; (2) mantenidos para negociar; o (3) designados a valor razonable con cambio en resultados, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método del interés efectivo. El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período

correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

(x) Baja en cuentas de pasivos financieros

La Sociedad da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones del Fondo se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

(xi) Instrumentos financieros derivados

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente son remediados a su valor razonable al cierre de cada periodo de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

A la fecha de emisión de los Estados Financieros la Sociedad no mantiene instrumentos financieros derivados.

k. 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.

l. 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.

- m. 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 la utilidad del ejercicio es producto de valores razonables de la propiedad de inversión y no de utilidades líquidas.

- n. 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.
- o. 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.

- p. 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.

- q. 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.

2.2. Nuevos pronunciamientos contables

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos Estados Financieros de la Sociedad.

- i. Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros:

Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 Arrendamientos	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

Enmiendas a Normas Internacionales de Información Financiera	Fecha de aplicación obligatoria
Características de prepago con compensación negativa (enmiendas a NIIF 9)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (enmiendas a NIC 28)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Mejoras anuales ciclo 2015-2017 (enmiendas a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.
Modificaciones al plan, reducciones y liquidaciones (enmiendas a NIC 19)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

Nuevas Interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2019.

NIIF 16

La NIIF 16 “Arrendamientos” requiere que las empresas contabilicen los arrendamientos operativos en sus estados financieros a contar del 1 de enero de 2019. Al 31 de diciembre de 2019, la Sociedad no posee contratos por arriendos operativos, por lo que no aplica NIIF 16.

La administración ha evaluado el impacto de las normas, enmiendas e interpretaciones, y ha concluido que no tienen impacto en los Estados Financieros de la sociedad.

La CINIIF 23

Esta norma esta orienta a la determinación de utilidades (pérdidas) tributarias, bases tributarias, pérdidas tributarias no utilizadas, créditos tributarios no utilizados y tasas de impuestos cuando hay incertidumbre respecto de los tratamientos de impuesto a las ganancias bajo la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos Estados Financieros del Fondo.

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

Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17, Contratos de Seguros	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2021

Enmiendas a Normas Internacionales de Información Financiera	Fecha de aplicación obligatoria
---	--

Venta o Aportación de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto (enmiendas a NIIF 10 y NIC 28)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente.
Definición de un negocio (enmiendas a NIIF 3)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Definición de Material (enmiendas a NIC 1 y NIC 8)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Marco Conceptual para el Reporte Financiero Revisado.	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.
Reforma sobre Tasas de Interés de Referencia (enmiendas a NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)	Períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2020.

En opinión de la Sociedad, no se espera que la aplicación futura de otras normas y enmiendas tengan un efecto significativo en los estados financieros.

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. CAMBIOS CONTABLES

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido aplicadas uniformemente en comparación con los estados financieros consolidados terminados el año anterior, esto incluye la adopción de nuevas normas vigentes a partir del 1 de enero de 2019, descritas en la nota 2.2 “Nuevos Pronunciamientos Contables” que han sido emitidas y revisadas por la Administración de la Sociedad en los presentes Estados Financieros. El impacto de la adopción de estas nuevas Normas se encuentra en Nota 2.2 “Nuevos Pronunciamientos Contables”

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, no han ocurrido otros cambios contables significativos que afecten la presentación de estos estados financieros.

4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las políticas y procedimientos de gestión de riesgos se encuentran descritos en el “Manual de Gestión de Riesgos y Control Interno” de la Administradora, regulado por la circular 1.869 del 15 de febrero de 2008 de la Comisión para el Mercado Financiero. En este manual se identifican los principales riesgos a los cuales se expone la Administradora, los fondos administrados y sus filiales.

Dichos riesgos son evaluados de acuerdo a su probabilidad de ocurrencia y a su potencial impacto en la empresa. Este procedimiento permite cuantificar y jerarquizar con mayor

claridad las implicancias de los riesgos en la gestión y administración. Además, identificar y cuantificar los riesgos más relevantes con el objeto de establecer políticas y procedimientos de control interno.

En el caso de los riesgos críticos se desarrollan actividades que establezcan estrategias para su mitigación y planes de contingencia.

La Administradora identificó los principales riesgos a nivel de administradora, sus fondos y filiales, las que se agruparon de acuerdo con los ciclos definidos en la Circular 1.869 de la Comisión para el Mercado Financiero, esto es (i) ciclo de inversión; (ii) ciclo de aportes y rescates; y (iii) ciclo de contabilidad y tesorería.

Al analizar potenciales riesgos por ciclo a los que el fondo podría verse expuesto se pueden considerar los siguientes:

Ciclo Inversión	Ciclo de Aporte y Rescates	Ciclo de Contabilidad y Tesorería
Riesgo Operacional	Riesgo Operacional	Riesgo Operacional
Riesgo Jurídico	Riesgo Jurídico	Riesgo Jurídico
Riesgo Tecnológico	Riesgo Tecnológico	Riesgo Tecnológico
Riesgo de Liquidez	Riesgo de Liquidez	
Riesgo de Mercado	Riesgo Crediticio	
Riesgo Crediticio		

La gestión de estos riesgos se apoya en el control y monitoreo de las variables que pudiesen afectar principalmente sus resultados de inversiones, apuntando a maximizar la rentabilidad con la menor exposición posible.

Por lo anterior, se desarrollaron y describieron los procedimientos más críticos en manuales de procedimientos, tanto para la administradora como para los fondos de inversión.

- Manual de Aportes y Rescates.
- Manual de Procedimientos de Contabilidad.
- Manual de Procedimientos de Tesorería.
- Manual de Procedimientos de Inversiones.
- Manual de Procedimientos de Comunicación con Inversionistas.
- Manual de Procedimientos de Cumplimiento Normativo.
- Manual de Tratamiento y Resolución de Conflictos de Interés.
- Manual de Gestión de Riesgos y Control Interno.
- Manual de Manejo de Información de Interés Para el Mercado.
- Política y Procedimientos de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.
- Código de Ética y Conducta Organizacional
- Política y Procedimientos de Inversión de la Administradora.
- Manual FATCA y CRS.
- Manual de Gestión de Continuidad del Negocio.
- Política y Procedimientos de Acreditación de Conocimientos en el Mercado de Valores.
- Política de Distribución de Caja del Fondo.
- Política de Valoración de Activos del Fondo.

- Política de Seguros de Inmuebles y Subsidiarias del Fondo.
- Política de Prevención de Delitos.
- Procedimiento de Denuncias.
- Procedimiento de Prevención de Delitos.
- Procedimiento de Publicidad y Propaganda.

El objetivo de lo anterior es buscar asegurar la factibilidad de controlar los riesgos a los que se expone.

4.1. Riesgo Operacional

Este riesgo está asociado a la exposición a potenciales pérdidas debido a la falta de procedimientos adecuados para la ejecución de las actividades del negocio de la Administradora, los fondos y sus filiales, incluidas las actividades de apoyo correspondientes. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías:

- **Riesgo operacional externo (front-office):** Exposición a pérdidas potenciales debido a las diversas actividades efectuadas por personas que participan en el negocio de la Administradora, los fondos y sus filiales.
- **Riesgo operacional interno (back-office):** Exposición a pérdidas potenciales que podrían ocurrir debido a errores de procesamiento de las transacciones o en la imputación de la información al sistema contable de la administradora para el registro y seguimiento de las actividades del negocio.
- **Riesgo de custodia:** Exposición a pérdidas potenciales debido a negligencia, malversación de fondos, robo, pérdida o errores en el registro de transacciones efectuadas con valores de terceros mantenidos en una cuenta de la Administradora, los fondos y sus filiales.

4.2. Riesgo Jurídico

Este riesgo está asociado a la exposición a pérdidas potenciales debido a la falta de integridad o a la inexactitud de la documentación sobre transacciones específicas o a la falta de firma (o no obtención de firmas de los clientes o de sus respectivos agentes o intermediarios autorizados) en las órdenes o contratos correspondientes, lo cual podría afectar a la legalidad o validez comercial de las transacciones. Esta área de riesgo incluye las potenciales pérdidas debido al hallazgo de un incumplimiento normativo vigente o de las exigencias reguladores, así como debido al resultado adverso de un procedimiento legal o arbitraje que involucre a un partícipe o aportante perjudicado.

4.3. Riesgo Tecnológico

Este riesgo dice relación con la exposición a pérdidas potenciales debido a errores en los datos proporcionados por los sistemas de procesamiento de información, los

sistemas computacionales o las aplicaciones del área comercial o a las fallas operacionales de estos mismos. Los sistemas antedichos incluyen software, hardware, especificaciones técnicas, administración de bases de datos, redes de área local y sistemas comunicacionales. Esta área de riesgos incluye potenciales pérdidas causadas por la falta de capacidad de los sistemas aludidos anteriormente para el manejo de alzas en la actividad, fallos de seguridad e insuficiencia de personal o de documentación digital para poder resolver problemas.

4.4. Riesgo de Liquidez

Este riesgo dice relación con la exposición de la Administradora o de un fondo manejado por una Administradora, o sus filiales, a una potencial pérdida como resultado de la necesidad de extraer fondos de manera inmediata. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías:

- **Riesgo de liquidez de financiamiento:** Exposición a una pérdida potencial como resultado de la incapacidad de obtener recursos, conseguir o refundir préstamos a una tasa conveniente o cumplir con las exigencias de los flujos de caja proyectados.
- **Riesgo de liquidez de mercado:** Exposición a una pérdida potencial debido a la incapacidad de liquidar un valor en cartera sin afectar de manera adversa el precio del activo, dada la escasa profundidad del mercado de ese activo.

Para gestionar el riesgo de liquidez, la Sociedad tiene una política de inversión y financiamiento que busca desarrollar la capacidad de autogenerar recursos suficientes para el cumplimiento de sus compromisos financieros.

4.5. Riesgo de Mercado

Este riesgo dice relación con la potencial pérdida causada por cambios en los precios del mercado, que podría generar efectos adversos en la situación financiera de la Sociedad. Corresponde a la incertidumbre financiera relacionada con la trayectoria futura de aquellas variables de mercado relevantes para su desempeño financiero. Abarca el riesgo de tasas de interés, el riesgo cambiario y los riesgos de precios en relación con los activos financieros de un fondo.

- **Riesgo cambiario:** Tanto la actividad como la contabilidad de la Sociedad están en pesos y no tiene obligaciones que estén sujetas a la variación del tipo de cambio razón por la que no existe riesgo cambiario.
- **Riesgo de tipo de interés:** La exposición de la Sociedad a la variación de tasas se encuentra minimizada debido a la naturaleza de las inversiones y de las obligaciones que posee.

En caso de requerir financiamiento, el Gerente de la Sociedad analiza el impacto que tiene la tasa de interés de este financiamiento. Asimismo, cualquier decisión de refinanciación debe cumplir con la normativa a la cual está sujeta.

Este riesgo es bajo ya que la Sociedad mantiene créditos asociados a las Propiedades de Inversión, lo que le permite acceder a tasas de mercado competitivas.

- **Gestión de riesgo de capital:** El capital de la Sociedad está representado por las acciones emitidas y pagadas. El importe del mismo puede variar por nuevas emisiones de acciones y por disminuciones de capital, previa Junta Extraordinaria de Accionistas. El objetivo de la Administración es salvaguardar la capacidad de ésta para continuar como una empresa en marcha con el objeto de proporcionar rentabilidad para sus accionistas y mantener una sólida base de capital.

Para poder mantener o ajustar la estructura de capital, la Sociedad podría ajustar el importe de los dividendos a pagar a los socios, restituir capital, emitir nuevas acciones, vender activos o postergar inversiones.

Los bienes y valores que integren el activo de la Sociedad solo podrán estar afecto a los gravámenes y prohibiciones que sea necesario constituir para garantizar las obligaciones propias de la Sociedad o de que las Sociedades en que tenga participación, o de prohibiciones, limitaciones o modalidades que sean condición de una inversión. En todo caso, estas eventualidades, gravámenes y prohibiciones no podrán exceder del 100% del activo total de la Sociedad. Para garantizar obligaciones de Sociedades en que la Sociedad tenga participación, la asamblea extraordinaria de Accionistas deberá acordar para cada caso con el acuerdo de los dos tercios de las acciones suscritas y pagadas de la Sociedad.

4.6. Riesgo Crediticio

Este riesgo dice relación con las potenciales pérdidas económicas debido al incumplimiento por parte de un tercero de los términos y las condiciones que estipula el contrato. Este riesgo se divide en las siguientes subcategorías:

- **Riesgo crediticio del emisor:** Exposición a potenciales quiebras o deterioro de solvencia en los instrumentos de un emisor.
- **Riesgo crediticio de la contraparte:** Exposición a potenciales pérdidas como resultado de un incumplimiento de contrato o del incumplimiento de una contraparte a su parte de una transacción en el proceso de compensación y liquidación.

Este riesgo se refiere a la incertidumbre financiera, relacionada con el cumplimiento de obligaciones suscritas a diferentes horizontes de tiempo con contrapartes al momento de ejercer derechos contractuales para recibir efectivo u otros activos financieros por parte de la Sociedad.

5. 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.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Banco (a)	83.422	35.152
Fondos mutuos (b)	<u>456.598</u>	<u>4.922.008</u>
Total	<u><u>540.020</u></u>	<u><u>4.957.160</u></u>

- (a) Bancos, corresponden a saldos mantenidos en cuentas corrientes bancarias.
- (b) Los fondos mutuos, corresponden a fondos de money market 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.

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

	Corriente	
	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Deudores por ventas	351.439	201.675
Deudores varios	105.895	325.136
Totales	<u>457.334</u>	<u>526.811</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los valores razonables de los deudores por ventas corresponden a los mismos valores comerciales. Éstos corresponden a arriendos pendientes de cobro de los arrendatarios, rebajada la estimación de deudores incobrables, y anticipo a proveedores.

8. 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 2019 y 2018 es la siguiente:

Nombre accionista	31.12.2019		31.12.2018	
	Acciones N°	Participación %	Acciones N°	Participación %
Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	<u>411.352</u>	<u>100</u>	<u>411.352</u>	<u>100</u>

b. Saldos y transacciones con entidades relacionadas:

Cuentas por pagar:

Rut	Nombre entidad relacionada	Tipo de transacción	Moneda país donde está la entidad relacionada	UF	Corriente M\$	No corriente M\$	Total M\$
31.12.2019:							
76.328.507-3	Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	Pagaré en UF	Pesos	1.077.454,59	-	30.502.674	30.502.674
76.691.098-K	Asset Santa Isabel SpA	Cuentas por pagar	Pesos	-	88.667	-	88.667
76.090.431-7	Sara Rosa SpA	Cuentas por pagar	Pesos	-	174.503	-	174.503
76.691.098-K	Inmobiliaria Santiago	Préstamos en cuenta corriente	Pesos	-	1.145	-	1.145
Total				1.077.454,59	264.315	30.502.674	30.766.989

Rut	Nombre entidad relacionada	Tipo de transacción	Moneda país donde está la entidad relacionada	UF	Corriente M\$	No corriente M\$	Total M\$
31.12.2018:							
76.328.507-3	Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	Pagaré en UF	Pesos	361.996,74	-	9.978.726	9.978.726
		Dividendo por pagar		-	100.000	-	100.000
		Préstamos en cuenta corriente		517	-	14.244	14.244
Total				362.513,74	100.000	9.992.970	10.092.970

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	31.12.2019		31.12.2018	
				Monto M\$	Efecto en resultado (cargo) / Abono M\$	Monto M\$	Efecto en resultado (cargo) / Abono M\$
76.328.507-3	Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales		Reajuste	446.181	(446.181)	109.931	(109.931)
		Matriz	Pagaré en cuenta corriente	30.502.674	-	3.815.933	-
			Intereses	584.243	(584.243)	347.914	(347.914)

d. Administración y alta Dirección - La Junta 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 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 2019 y 31 de diciembre 2018, 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 2019 y 2018, 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 2019 y 2018, 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.

9. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES

La Sociedad reconoce como otros activos no financieros no corrientes promesas de compraventa firmadas por Inmobiliaria Carmen SpA. A su vez, se clasifican en este rubro las garantías por arriendos entregadas.

- a. El detalle de los otros activos no financieros no corrientes es el siguiente:

	Valorización al cierre		Total de activos	
	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2019 %	31.12.2018 %
Promesa Edificio Morandé	-	622.560	-	1,67
Garantías por arriendo entregada	1.587	1.545	-	-
Total	1.587	624.105	-	1,67

Con fecha 30.11.2016, la Sociedad firma promesa de compra por el Edificio Ejercito, por un total de UF 15.357,75, la cual han sido pagada en su totalidad.

b. Los movimientos ocurridos 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 2019:					
Promesa de compraventa	622.560	-	19.638	(642.198)	-
Garantías de arriendo	1.545	-	42	-	1.587
Total	624.105	-	19.680	(642.198)	1.587
Al 31 de diciembre de 2018:					
Promesa de compraventa	1.525.988	29.996	290.281	(1.223.705)	622.560
Garantías de arriendo	1.503	-	42	-	1.545
Total	1.527.491	29.996	290.323	(1.223.705)	624.105

(*) El monto al 31.12.2019 corresponden a gastos activados en promesas de compra de Edificio Morandé. En cuanto al monto al 31.12.2018 corresponde los Edificios Santa Elena y Balmaceda.

(**) El monto al 31.12.2019 corresponden a traspaso desde "Otros Activos no Financieros no Corrientes", a "Propiedades de Inversión" producto de la materialización de la compra de Edificio Morandé y el inicio de su uso como propiedad destinada a la generación de ingresos por arriendos. En cuanto al monto al 31.12.2018 corresponde a la materialización de la compra Edificio Santa Elena.

10. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

a. El detalle de las propiedades, plantas y equipos es el siguiente:

	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Propiedades, plantas y equipos		
Equipos computacionales	24.816	5.365
Muebles y útiles	91.087	74.392
Instalaciones	161.464	134.725
Total	277.367	214.482

b. Los movimientos ocurridos son los siguientes:

	Saldo Neto M\$	Adiciones M\$	Depreciación M\$	Otros incremento (bajas) M\$	Cambios totales M\$	Total Neto M\$
31.12.2019:						
Equipos computacionales	5.365	23.164	(3.713)	-	19.451	24.816
Muebles y útiles	74.392	70.149	(18.898)	-	51.251	125.643
Instalaciones	134.725	10.929	(18.746)	-	(7.817)	126.908
Total al 31.12.2019	214.482	104.242	(41.357)	-	62.885	277.367
31.12.2018:						
Equipos computacionales	3.934	5.723	(4.292)	-	1.431	5.365
Muebles y útiles	43.368	42.014	(10.990)	-	31.024	74.392
Instalaciones	145.312	7.650	(18.237)	-	(10.587)	134.725
Total al 31.12.2018	192.614	55.387	(33.519)	-	21.868	214.482

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La Sociedad reconoce como propiedades de inversión, aquellos inmuebles mantenidos, ya sea, para ser explotados 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	País	Tipo de renta	Valorización al cierre		Total de activos	
			31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$	31.12.2019 %	31.12.2018 %
Edificio Carmen	Chile	Arriendo	12.514.352	11.815.993	22,87	31,69
Edificio Maule	Chile	Arriendo	7.368.115	7.009.732	13,47	18,80
Edificio Santa Elena	Chile	Arriendo	12.888.468	12.136.859	23,56	32,55
Edificio Morande	Chile	Arriendo	20.639.617	-	37,73	-
Totales			53.410.552	30.962.584	97,63	83,04

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

Tipo de bien raíz	Saldo inicial M\$	Incrementos por valor justo M\$	Adiciones M\$	(*) Otros movimientos M\$	Saldo al cierre M\$
Al 31 de diciembre de 2019:					
Edificio Carmen	11.815.993	698.359	-	-	12.514.352
Edificio Maule	7.009.732	358.383	-	-	7.368.115
Edificio Santa Elena	12.136.859	727.989	23.620	-	12.888.468
Edificio Morandé	-	2.847.975	17.791.642	-	20.639.617
	<u>30.962.584</u>	<u>4.632.706</u>	<u>17.815.262</u>	<u>-</u>	<u>53.410.552</u>
Al 31 de diciembre de 2018:					
Edificio Carmen	11.213.976	602.017	-	-	11.815.993
Edificio Maule	6.576.076	433.656	-	-	7.009.732
Edificio Santa Elena	-	1.569.186	10.523.596	44.077	12.136.859
	<u>17.790.052</u>	<u>2.604.859</u>	<u>10.523.596</u>	<u>44.077</u>	<u>30.962.584</u>

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

12. ARRENDAMIENTOS

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 10). Los contratos producen los ingresos de la Sociedad ascendentes a M\$3.437.377.- al 31 de diciembre de 2019. Para el año 2018 los ingresos de la Sociedad ascendieron a M\$1.745.705.-

13. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

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

	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Diferencia entre propiedad de inversión	3.169.348	1.431.885
Software	666	-
Estimación deudores incobrables	(816)	(250)
Provisión de vacaciones	(9.517)	(5.147)
Diferencia entre activo fijo tributario y financiero	(3.001)	(2.032)
Arriendos anticipados	(22.718)	-
Pérdida tributaria	<u>(1.252.470)</u>	<u>(642.660)</u>
Total (activo) pasivo por impuestos diferidos	<u>1.881.492</u>	<u>781.796</u>

b. **Impuesto a la renta reconocido en resultados**

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad ha efectuado una provisión por impuesto a la renta cuya composición se detalla a continuación:

	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Gasto por impuestos corrientes a las ganancias:		
Gasto por impuestos corrientes	<u>(163)</u>	<u>-</u>
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	<u>(163)</u>	<u>-</u>
Gasto por impuestos diferidos a las ganancias:		
Diferencias temporarias	<u>(1.099.696)</u>	<u>(502.099)</u>
Gasto por impuestos diferidos, neto, total	<u>(1.099.696)</u>	<u>(502.099)</u>
(Gasto) / utilidad por impuesto a las ganancias	<u>(1.099.859)</u>	<u>(502.099)</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	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Utilidad (perdida) financiera antes de impuesto a las ganancias	3.977.767	1.965.872
Impuesto a la renta a la tasa vigente	(1.073.997)	(530.785)
Diferencias temporarias y permanentes:		
Diferencias permanentes	<u>(25.862)</u>	<u>28.686</u>
Impuesto a la renta por tasa efectiva	<u>(1.099.859)</u>	<u>(502.099)</u>
Ingreso (Gasto) por impuesto a la renta de estado de resultado	(1.099.859)	(502.099)
	%	%
Tasa impositiva legal	27,00	27,00
Diferencias permanentes	<u>0,65</u>	<u>(1,46)</u>
Tasa impositiva efectiva	<u>27,65</u>	<u>25,54</u>

14. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

		31.12.2019	31.12.2018
Detalle	Moneda	M\$	M\$
Cuentas por pagar	Peso chileno	432.946	397.420
Retenciones	Peso chileno	<u>4.268</u>	<u>3.010</u>
Total		<u>437.214</u>	<u>400.430</u>

15. OTRAS PROVISIONES

a) Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 el detalle es el siguiente:

	31.12.2019	31.12.2018
	M\$	M\$
Corrientes:		
Provisiones de gastos	<u>9.613</u>	<u>309.915</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 las provisiones corresponden principalmente a honorarios contables, honorarios de auditoría y facturas de gastos.

- b) El movimiento de las provisiones al 31 de diciembre del 2019 y al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Tipo de provisión	Saldo inicial M\$	Incrementos M\$	Pagos y liberaciones M\$	Saldo al cierre M\$
31 de diciembre de 2019:				
Provisión de gastos	<u>309.915</u>	<u>161.426</u>	<u>(461.728)</u>	<u>9.613</u>
31 de diciembre de 2018:				
Provisión de gastos	<u>39.588</u>	<u>708.169</u>	<u>(437.842)</u>	<u>309.915</u>

16. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

- a) Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 el detalle es el siguiente:

	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Corrientes:		
Provisión de vacaciones	<u>35.250</u>	<u>19.064</u>

- b) El movimiento de las provisiones por beneficios a los empleados al 31 de diciembre del 2019 y al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

Tipo de provisión	Saldo inicial M\$	Incrementos M\$	Liberaciones M\$	Saldo al cierre M\$
31 de diciembre de 2019:				
Provisión de vacaciones	<u>19.064</u>	<u>285.868</u>	<u>(269.682)</u>	<u>35.250</u>
31 de diciembre de 2018:				
Provisión de vacaciones	<u>13.597</u>	<u>147.404</u>	<u>(141.937)</u>	<u>19.064</u>

17. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 el detalle es el siguiente:

	31.12.2019		31.12.2018	
	UF	M\$	UF	M\$
<u>Edificio Carmen</u>				
Garantía arriendo pesos	-	81.224	-	100.150
Garantía arriendo locales comerciales en UF	62,00	1.755	62,00	1.709
Garantía arriendo locales comerciales en pesos	-	1.550	-	1.550
Devolución garantías	-	2.257	-	-
Arriendos anticipados	-	9.956	-	26.748
Total Edificio Carmen	62,00	96.742	62,00	130.157
<u>Edificio Maule</u>				
Garantía arriendo pesos	-	65.610	-	77.898
Devolución garantías	-	2.462	-	-
Arriendos anticipados	-	23.253	-	10.171
Total Edificio Maule	-	91.325	-	88.069
<u>Edificio Santa Elena</u>				
Garantía arriendo pesos	-	90.391	-	99.823
Devolución garantías	-	1.242	-	-
Arriendos anticipados	-	24.367	-	18.150
Total Edificio Santa Elena	-	116.000	-	117.973
<u>Edificio Morande</u>				
Garantía arriendo pesos	-	119.068	-	-
Devolución garantías	-	294	-	-
Arriendos anticipados	-	26.567	-	-
Total Edificio Morande	-	145.929	-	-
Total tasa variable	62,00	449.996	62,00	336.199

18. OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 el detalle es el siguiente:

	31.12.2019		31.12.2018	
	UF	M\$	UF	M\$
<u>Edificio Carmen</u>				
Crédito Hipotecario en UF	528.865,55	14.972.152	542.229,46	14.946.983
Intereses diferidos	<u>(231.487,69)</u>	<u>(6.553.403)</u>	<u>(244.772,22)</u>	<u>(6.747.340)</u>
Deuda neta Edificio Carmen	<u>297.377,86</u>	<u>8.418.749</u>	<u>297.457,24</u>	<u>8.199.643</u>
<u>Edificio Maule</u>				
Crédito Hipotecario en UF	262.910,83	7.442.990	269.582,23	7.431.247
Intereses diferidos	<u>(111.433,30)</u>	<u>(3.154.670)</u>	<u>(117.970,23)</u>	<u>(3.251.943)</u>
Deuda neta Edificio Maule	<u>151.477,53</u>	<u>4.288.320</u>	<u>151.612,00</u>	<u>4.179.304</u>
<u>Edificio Santa Elena</u>				
Crédito Hipotecario en UF	-	-	251.878,33	6.943.226
Intereses diferidos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(520,62)</u>	<u>(14.351)</u>
Deuda neta Edificio Santa Elena	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>251.357,71</u>	<u>6.928.875</u>
Total	<u>448.855,39</u>	<u>12.707.069</u>	<u>700.426,95</u>	<u>19.307.822</u>

19. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO

- a. **Capital suscrito y pagado y número de acciones** - Al 31 de diciembre de 2019, el capital suscrito y pagado asciende a M\$4.113.523 correspondiente a 411.352 acciones. Al 31 de diciembre de 2018, el capital suscrito y pagado ascendía a M\$4.113.523.- y representaba 411.352 acciones de una serie, sin valores nominales, íntegramente suscritos y pagados.

	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Saldo inicial	4.113.523	2.680.028
Aumentos de capital	<u>-</u>	<u>1.433.495</u>
Total capital suscrito y pagado	<u>4.113.523</u>	<u>4.113.523</u>

- b. **Capital emitido** - El capital emitido por la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 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:

	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Saldo inicial	1.926.216	737.443
Dividendos distribuidos	(495.000)	(275.000)
Utilidad del año	<u>2.877.908</u>	<u>1.463.773</u>
Resultados retenidos total	<u>4.309.124</u>	<u>1.926.216</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.

	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Ganancia tributable a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto	<u>2.877.908</u>	<u>1.463.773</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	<u>2.877.908</u>	<u>1.463.773</u>
Número de acciones	411.352	411.352
Ganancias básicas por acción	<u>6.996</u>	<u>3.558</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	<u>2.877.908</u>	<u>1.463.773</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, diluidos	<u>2.877.908</u>	<u>1.463.773</u>
Promedio ponderado de números de acciones, básico	411.352	411.352
Promedio ponderado de números de acciones, diluido	<u>411.352</u>	<u>411.352</u>
Ganancias diluidas por acción en \$	<u>6.996</u>	<u>3.558</u>

20. INGRESOS Y COSTOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el detalle es el siguiente:

a) Ingresos de actividades ordinarias:

Conceptos	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Prestación de servicios	221.408	85.755
Arriendos	3.437.377	1.745.705
Liquidación de Garantías	68.815	-
Otros ingresos	<u>203.948</u>	<u>127.829</u>
Total ingresos de actividades ordinarias	<u>3.931.548</u>	<u>1.959.289</u>

b) Costo de ventas:

Conceptos	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Administración de los edificios	(745.671)	(509.049)
Mantenimiento y gastos comunes de los edificios	(915.964)	(461.057)
Otros gastos	<u>(82.613)</u>	<u>(59.901)</u>
Total costo de ventas	<u>(1.744.248)</u>	<u>(1.030.007)</u>

21. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES

El detalle de los ingresos y gastos no operacionales es el siguiente:

a) Gasto de administración:

Conceptos	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Honorarios	(162.874)	(47.310)
Depreciación	(41.357)	(33.519)
Amortización	(3.940)	(3.074)
Otros gastos	<u>(20.885)</u>	<u>(7.229)</u>
Total gastos de administración	<u>(229.056)</u>	<u>(91.132)</u>

b) Otras ganancias (pérdidas)

Conceptos	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Reajuste artículo 72	-	(20)
Multas e intereses	(15)	-
Gasto rechazados	(400)	-
Impuestos timbre y estampilla	<u>(160.126)</u>	<u>-</u>
Total Otras ganancias (pérdidas)	<u>(160.541)</u>	<u>(20)</u>

c) Costos financieros

Conceptos	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Intereses financieros con relacionadas	(584.243)	(347.914)
Intereses financieros con inst. Financieras	(804.229)	(591.857)
Comisiones y gastos bancarios	<u>(2.140)</u>	<u>(9.490)</u>
Total costos financieros	<u>(1.390.612)</u>	<u>(949.261)</u>

d) 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.

	31.12.2019 M\$	31.12.2018 M\$
Resultado por unidad de reajuste UF con relacionados	(446.181)	(109.931)
Resultado por unidad de reajuste UF con Inst. Financieras	<u>(641.438)</u>	<u>(470.157)</u>
	<u>(1.087.619)</u>	<u>(580.088)</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 descontados 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\$12.514.352	22,88%	Primera Hipoteca	Metlife Chile Seguros de Vida S.A.
Inmobiliaria Carmen SpA	76.418.978-7	Chile	Directa	Edificio Maule	100% del valor del edificio M\$7.368.115	13,47%	Primera Hipoteca	Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.
Inmobiliaria Carmen SpA	76.418.978-7	Chile	Directa	Edificio Santa Elena	100% del valor del edificio M\$12.888.468	23,57%		
Inmobiliaria Carmen SpA	76.418.978-7	Chile	Directa	Edificio Morande	100% del valor del edificio M\$20.639.617	37,74%		

24. HECHOS POSTERIORES

La propagación de la pandemia COVID-19 (Coronavirus), ha generado volatilidad e incertidumbres en los mercados financieros a nivel mundial. La Sociedad mantendrá un estricto seguimiento de esta situación, considerando que tales eventos podrían causar la interrupción de la actividad económica nacional e internacional, lo que podría afectar nuestras operaciones y resultados financieros. Al respecto, la Administración, a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, considera que no es posible determinar con exactitud los efectos que dicho evento podría tener en los resultados futuros del ejercicio 2020.

En el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2019 y la presentación de estos Estados Financieros, no han ocurrido otros hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

25. MEDIO AMBIENTE

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

26. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no presenta contingencias.

* * * * *