

Estados Financieros

INMOBILIARIA SANTIAGO SpA

Santiago, Chile
31 de diciembre de 2017



EY Chile
Avda. Presidente
Riesco 5435, piso 4,
Santiago

Tel: +56 (2) 2676 1000
www.eychile.cl

Informe del Auditor Independiente

Señores
Accionistas y Directores de
Inmobiliaria Santiago SpA.

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Santiago SpA, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 3 de marzo (fecha de inicio de actividades) y el 31 de diciembre de 2017 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

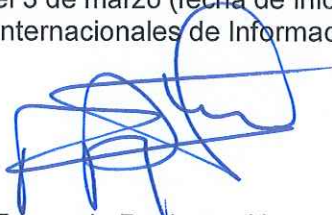
Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros a base de nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de 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 Santiago SpA al 31 de diciembre de 2017 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el periodo comprendido entre el 3 de marzo (fecha de inicio de actividades) y el 31 de diciembre de 2017 de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.



Fernando Dughman N.

EY Audit SpA.

Santiago, 27 de febrero de 2018

INMOBILIARIA SANTIAGO SpA

Estados Financieros
por el ejercicio terminado
al 31 de diciembre de 2017

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 SANTIAGO SpA

31 de diciembre de 2017

INMOBILIARIA SANTIAGO SpA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota	31.12.2017
	N°	M\$
ACTIVOS CORRIENTE:		
Efectivo y efectivo equivalente al efectivo	5	6.917.201
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	164
Activos por impuestos corrientes		493
Total activos corrientes		<u>6.917.858</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Otros activos no financieros, no corrientes	7	6.902.852
Activos por impuestos diferidos	9	19.531
Total activos no corrientes		<u>6.922.383</u>
TOTAL ACTIVOS		<u><u>13.840.241</u></u>
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	10	6.894.537
Otras provisiones, corrientes	11	20.516
Total pasivos corrientes		<u>6.915.053</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	8	<u>3.657.105</u>
Total pasivos no corrientes		<u>3.657.105</u>
PATRIMONIO:		
Capital emitido	13	3.304.688
Ganancias (Pérdidas) acumuladas		<u>(36.605)</u>
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		3.268.083
Participaciones no controladoras		<u>-</u>
Patrimonio total		<u>3.268.083</u>
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		<u><u>13.840.241</u></u>

Las notas adjuntas N° 1 a 16 forman parte integral de estos Estados Financieros.

INMOBILIARIA SANTIAGO SpA

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

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

		03.03.2017
	Nota	31.12.2017
	N°	M\$
Gastos		
Gastos de administración	12	(18.130)
Otras ganancias (pérdidas)	12	(28.886)
Ingresos financieros		35.397
Costos financieros	12	(31.379)
Resultado por unidades de reajuste	12	<u>(13.138)</u>
Total gastos de operación		<u>(56.136)</u>
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto		(56.136)
Gastos por impuestos a las ganancias	9	<u>19.531</u>
Resultado del ejercicio		<u><u>(36.605)</u></u>
Total resultado integral		<u><u>(36.605)</u></u>

Las notas adjuntas N° 1 a 16 forman parte integral de estos Estados Financieros.

INMOBILIARIA SANTIAGO SpA

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

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

	Capital Emitido M\$	Otras Reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Total M\$
Saldo al inicio 01.01.2017				
Aportes	3.304.688	-	-	3.304.688
Resultados del ejercicio	-	-	(36.605)	(36.605)
Repartos de dividendos	-	-	-	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Total al 31.12.2017	<u>3.304.688</u>	<u>-</u>	<u>(36.605)</u>	<u>3.268.083</u>

Las notas adjuntas N° 1 a 16 forman parte integral de estos Estados Financieros.

INMOBILIARIA SANTIAGO SpA

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

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

	03.03.2017
	31.12.2017
	M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:	
Clases de cobros por actividades de operación	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(21.544)
Pagos a y por cuenta de los empleados	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	<u>35.397</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	<u>13.853</u>
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión:	
Intereses recibidos de inversión	<u>-</u>
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento:	
Importes procedentes de la emisión de acciones	3.304.688
Préstamos de entidades relacionadas	3.612.588
Repartos de dividendos	-
Intereses pagados clasificados como actividades de financiación	-
Pagos de préstamos de entidades relacionadas	<u>(13.928)</u>
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	<u>6.903.348</u>
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalente al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	6.917.201
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalente al efectivo	<u>-</u>
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	6.917.201
EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	<u>-</u>
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	<u><u>6.917.201</u></u>

Las notas adjuntas N° 1 a 16 forman parte integral de estos Estados Financieros.

INMOBILIARIA SANTIAGO SpA

ÍNDICE

CONTENIDO	PÁG.
1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD	1
2. RESUMEN PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	1
2.1. Principales políticas contables	1
a. Bases de preparación y períodos	1
b. Bases de conversión	2
c. Período cubierto	2
d. Moneda Funcional	2
e. Conversión de saldos en moneda extranjera	2
f. Compensación de saldos y transacciones	3
g. Propiedades de inversión	3
h. Pérdidas por deterioro de valor	3
i. Impuesto	4
j. Instrumentos financieros	5
k. Pasivos financieros	6
l. Estado de flujo de efectivo	6
m. Clasificación de saldos en corriente y no corriente	7
n. Dividendo mínimo	7
o. Medio ambiente	7
p. Reconocimiento de ingresos, gastos operacionales y financieros	8
q. Ganancia por acción	8
r. Segmentos	9
2.2. Nuevos pronunciamientos contables	9
2.3. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas	10
3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	10
4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES	13
5. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	13
6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	14
7. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES	14
8. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS	14
9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO RENTA	16
10. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	18
11. OTRAS PROVISIONES	18
12. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES	19
13. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO	20
14. DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE	21
15. HECHOS POSTERIORES	21
16. MEDIO AMBIENTE	21

INMOBILIARIA SANTIAGO SpA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD

Inmobiliaria Santiago SpA se constituyó como sociedad por acciones por escritura pública de fecha de 29 de diciembre de 2016 en la Notaría de Don Eduardo Diez Morello.

El objeto de la Sociedad es la compra y venta de bienes raíces, principalmente de aquellos destinados a la habitación; dar y recibir en arrendamiento, en leasing, en subarrendamiento y en general a cualquier título el uso y goce de bienes raíces y percibir los frutos que de ello se deriven; y administrar bienes raíces. 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.

La dirección registrada de sus oficinas es calle Rosario Norte 615, oficina 1801, Las Condes, Santiago, Chile.

La Sociedad inició sus actividades con fecha 3 de marzo de 2017.

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 2017.

2.1. Principales políticas contables

- a. Bases de preparación y períodos** - Los presentes Estados Financieros de Inmobiliaria Santiago SpA por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017, 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 2017 fueron aprobados en sesión de Directorio del Administrador de la Sociedad con fecha 27 de febrero de 2018.

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 2017 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:

	31.12.2017
	\$
Dólar estadounidense	614,75
Unidad de fomento (UF)	26.798,14

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

- a) Estados de Situación Financiera clasificados al 31 de diciembre de 2017.
- b) Estados de Resultados Integrales por el período comprendido entre el 3 de marzo y el 31 de diciembre de 2017.
- c) Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo por el período comprendido entre el 3 de marzo y el 31 de diciembre de 2017.
- d) Estados de Cambios en el Patrimonio por el período comprendido entre el 3 de marzo y el 31 de diciembre de 2017.

- 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 la Sociedad presenta pérdidas al finalizar el ejercicio.

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 Santiago 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.

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 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

La aplicación de estas enmiendas no han tenido un efecto significativo en los montos reportados en estos estados financieros de la Sociedad.

- 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
IFRIC 23	Tratamiento de posiciones fiscales inciertas	1 de enero de 2019
IFRS 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2021

	Mejoras y Modificaciones	Fecha de aplicación obligatoria
IFRS 1	Adopción de IFRS por primera vez	1 de enero de 2018
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 3	Combinaciones de negocios	1 de enero de 2019
IFRS 9	Instrumentos financieros	1 de enero de 2019
IFRS 11	Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2019
IAS 12	Impuestos a las ganancias	1 de enero de 2019
IAS 23	Costos sobre prestamos	1 de enero de 2019
IAS 28	Inversiones en asociadas	1 de enero de 2019
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 Santiago 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 Administración.

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. 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.

- iii) Se realiza un monitoreo mensual por parte de la Administración de la Sociedad de las cuentas por cobrar y morosidad si la hubiera.
- iv) Se exige una doble garantía a aquellos arrendatarios que no cumplen con la totalidad de los requisitos predispuestos.

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 e inversión de sus socios vía títulos de deuda. Actualmente la Sociedad no tiene pasivos financieros correspondientes a mutuos hipotecarios.

Los instrumentos financieros en los que invierte la Sociedad son de renta fija, de mediano y al corto plazo (depósitos a la vista, fondos mutuos u otros instrumentos financieros de esta categoría).

Al cierre de los presentes Estados Financieros, la Sociedad presenta inversiones de mediano y corto plazo por M\$6.891.397.-.

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. Así mismo, los servicios de recaudación están a cargo de una empresa externa especializada.

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 estrategia dinámica de precios, 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 2017, es la siguiente:

	31.12.2017 M\$
Banco (a)	25.804
Fondos Mutuos (b)	<u>6.891.397</u>
Total	<u><u>6.917.201</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 2017, es el siguiente:

	<u>Corriente</u> 31.12.2017 M\$	<u>No corriente</u> 31.12.2017 M\$
Deudores varios	<u>164</u>	<u>-</u>
Totales	<u><u>164</u></u>	<u><u>-</u></u>

Al 31 de diciembre de 2017 los valores corresponden a fondos por rendir.

7. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2017, los otros activos no financieros, no corrientes se encuentran conformados por promesas de compra de los siguientes edificios:

	<u>Moneda</u>	<u>UF</u>	<u>31.12.2017</u> M\$
Promesa de compra Edificio Ejército	Pesos	150.127,00	4.023.124
		-	10.296
Promesa de compra Edificio Pedro Alarcón	Pesos	106.230,00	2.846.766
		-	22.666
Total		<u>256.357,00</u>	<u>6.902.852</u>

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 2017 es la siguiente:

Nombre Accionista	<u>Participación</u>	
	<u>Acciones</u> N°	<u>31.12.2017</u> %
Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	<u>1.200.000</u>	<u>100</u>

- b. **Capital** – La composición del capital de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente.

Nombre accionista	Capital Emitido	Capital suscrito y pagado	Capital por enterar
	M\$	M\$	M\$
Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	12.000.000	3.304.688	8.695.312

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

Cuentas por pagar:

Nombre entidad relacionada	Tipo de transacción	Moneda país donde está la entidad relacionada	UF	Corriente	No corriente	Total
				M\$	M\$	M\$
Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	Deuda pagare en UF Edificio Ejército	Pesos	50.820,45	-	1.361.894	1.361.894
	Deuda pagare en UF Edificio Pedro Alarcón	Pesos	85.648,17	-	2.295.211	2.295.211
			<u>136.468,62</u>	<u>-</u>	<u>3.657.105</u>	<u>3.657.105</u>

Los préstamos en UF generan efectos en resultado por el reajuste de moneda. Al 31 de diciembre de 2017 se registran M\$(27.642.-), por dicho concepto.

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

- d. **Administración y alta Dirección** - La Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 29 de diciembre de 2016 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 29 de diciembre de 2016 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 Santiago SpA”. todas y cada una de las facultades indicadas en los artículos Décimo Tercero y Décimo Cuarto de los Estatutos.

f. Otras prestaciones

- e.1 **Gastos en asesoría del Administrador de la Sociedad** - Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017 no existen gastos en asesoría del administrador de la Sociedad.
- e.2 **Remuneración de los miembros de la alta dirección que no son Directores** - No existe alta dirección.
- e.3 **Cuentas por cobrar y pagar y otras transacciones** - No existen cuentas por cobrar y pagar entre la Sociedad y su administrador.
- e.4 **Otras transacciones** - No existen otras transacciones entre la Sociedad y su administrador.
- e.5 **Planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes** - Durante el año 2017, no existen planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes del administrador.
- e.6 **Indemnizaciones pagadas a los principales ejecutivos y gerentes** - Durante el año 2017, no existen indemnizaciones pagadas entre la Sociedad y su administrador.
- e.7 **Cláusulas de garantía: Directorio y Gerencia de la Compañía** - La Sociedad no tiene pactado cláusulas de garantía con su administrador.

9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO RENTA

- a. **Activos por impuestos diferidos:** el detalle de los activos por impuestos diferidos es el siguiente:

	31.12.2017 M\$
Pérdida tributaria	<u>19.531</u>
Total	<u><u>19.531</u></u>

- b. **Impuesto a la renta:** el detalle de la provisión efectuada por impuesto a la renta es el siguiente:

	31.12.2017 M\$
Impuestos diferidos con efecto en resultado	<u><u>19.531</u></u>

c. Impuesto a la renta reconocido en resultados

Al 31 de diciembre de 2017, la Sociedad ha efectuado una provisión por impuesto a la renta cuya composición se detalla a continuación:

	31.12.2017 M\$
Gasto por impuestos corrientes a las ganancias:	
Gasto por impuestos corrientes	<u>-</u>
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	<u>-</u>
Gasto por impuestos diferidos a las ganancias:	
Diferencias temporarias	<u>(19.531)</u>
Gasto por impuestos diferidos, neto, total	<u>(19.531)</u>
(Gasto) / utilidad por impuesto a las ganancias	<u><u>(19.531)</u></u>

d. Conciliación de la tasa efectiva:

El cargo total del año se puede reconciliar con la utilidad contable de la siguiente manera:

	31.12.2017 M\$
Conciliación de la tasa efectiva	
Utilidad (perdida) financiera antes de impuesto a las ganancias	(56.136)
Impuesto a la renta a la tasa vigente	14.315
Diferencias temporarias y permanentes:	
Diferencias permanentes	<u>(33.846)</u>
Impuesto a la renta por tasa efectiva	<u>(19.531)</u>
Ingreso (Gasto) por impuesto a la renta de estado de resultado	(19.531)
	%
Tasa impositiva legal	25,50
Diferencias permanentes	<u>(60,29)</u>
Tasa impositiva efectiva	<u><u>(34,79)</u></u>

10. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	31.12.2017
	M\$
Corriente:	
Proveedores	(a) 24.646
Acreedores varios	(b) <u>6.869.891</u>
Total	<u><u>6.894.537</u></u>

- (a) El período medio para el pago a proveedores comerciales es de 30 días y su valor razonable no difiere de forma significativa de su valor contable.
- (b) Los acreedores varios corresponden a promesas de compra firmadas por el Edificio Ejército y por el Edificio Pedro Alarcón.

11. OTRAS PROVISIONES

- a) Al 31 de diciembre de 2017 el detalle es el siguiente:

	31.12.2017
	M\$
Corrientes:	
Provisiones de gastos	<u><u>20.516</u></u>

- b) El movimiento de las provisiones al 31 de diciembre del 2017, es el siguiente:

Tipo de provisión	Saldo inicial M\$	Incrementos M\$	Liberaciones M\$	Saldo al cierre M\$
31 de diciembre de 2017:				
Provisión de gastos	<u>-</u>	<u>21.993</u>	<u>(1.477)</u>	<u>20.516</u>

12. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES

a) Gasto de administración:

Conceptos	31.12.2017 M\$
Honorarios	(17.778)
Otros gastos	<u>(352)</u>
Total gastos de administración	<u><u>(18.130)</u></u>

b) Otras Ganancias (pérdidas)

	31.12.2017 M\$
Impuestos de timbres y estampillas	<u>(28.886)</u>
Total otras ganancias	<u><u>(28.886)</u></u>

c) Costos financieros

Conceptos	31.12.2017 M\$
Intereses	<u>(31.379)</u>
Total costos financieros	<u><u>(31.379)</u></u>

d) Resultados por unidades de reajustes

Los resultados por unidades de reajustes corresponden a la actualización de los pagarés que mantiene la Sociedad, los cuales se encuentran expresados en Unidades de Fomento, el saldo al 31 de diciembre de 2017 presenta una pérdida por este concepto de M\$13.138.-.

13. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO

a. **Capital suscrito y pagado y número de acciones** - Al 31 de diciembre de 2017, el capital suscrito y pagado asciende a M\$3.304.688.- y está representado por 330.468 acciones de una serie, sin valores nominales, íntegramente suscritos y pagados.

b. **Capital emitido**- El capital emitido corresponde a M\$12.000.000.-, representado por 1.200.000.- acciones, del cual se encuentra pagado el indicado en letra a.

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

	31.12.2017 M\$
Saldo inicial	-
Pago de dividendos provisorios	-
Pérdida del año	<u>(36.605)</u>
Resultados retenidos total	<u><u>(36.605)</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.

	31.12.2017 M\$
Ganancia tributable a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto	<u>(36.605)</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	<u><u>(36.605)</u></u>
Número de acciones	1.200.000
Ganancias básicas por acción	<u>(31)</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	<u>(36.605)</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, diluidos	<u><u>(36.605)</u></u>
Promedio ponderado de números de acciones, básico	1.200.000
Promedio ponderado de número de acciones, diluido	<u>1.200.000</u>
Ganancias diluidas por acción en \$	<u><u>(31)</u></u>

14. 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.

15. HECHOS POSTERIORES

En el período comprendido entre el 31 de diciembre de 2017 y la presentación de estos estados financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

16. MEDIO AMBIENTE

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

* * * * *