

*Estados Financieros Consolidados*

**SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES**

*Santiago, Chile*

*31 de diciembre de 2017 y 2016*



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  
Sara Rosa Dos SpA

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros consolidados adjuntos de Sara Rosa Dos SpA y Afiliada, que comprenden los estados de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y los correspondientes estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros consolidados.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados**

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados 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 consolidados que estén exentos de representaciones incorrectas significativas, ya sea debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

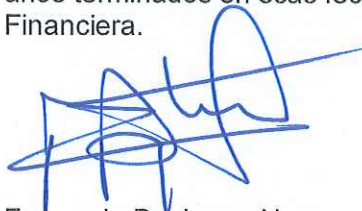
Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados a base de nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Chile. Tales normas requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad que los estados financieros consolidados 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 consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones incorrectas significativas de los estados financieros consolidados, 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 consolidados 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 consolidados.

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 consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Sara Rosa Dos SpA y Afiliada al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.



Fernando Dughman Nayar

EY Audit SpA.

Santiago, 27 de febrero de 2018

## **SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES**

Estados Financieros Consolidados  
por los ejercicios terminados  
al 31 de diciembre de 2017 y 2016

### Contenido:

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

Estados Financieros Consolidados

**SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES**

31 de diciembre de 2017 y 2016

## SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

### ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

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

	Nota N°	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
<b>ACTIVOS CORRIENTE:</b>			
Efectivo y efectivo equivalente al efectivo	5	446.012	329.027
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	139.594	163.076
Otros activos no financieros, no corrientes	8	6.175	-
Total activos corrientes en operación		<u>591.781</u>	<u>492.103</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedades, plantas y equipos	9	31.077	18.241
Propiedades de inversión	10	40.084.390	38.439.674
Total activos no corrientes		<u>40.115.467</u>	<u>38.457.915</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>40.707.248</u></b>	<b><u>38.950.018</u></b>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, corrientes	13	38.825	21.969
Cuentas por pagar a entidades relacionadas corrientes	7	100.000	-
Otras provisiones corrientes	14	35.247	27.905
Provisiones corrientes por beneficios a los empleados	15	10.825	8.135
Ingresos percibidos por adelantado		95.995	-
Pasivos por impuestos corrientes	12	207	239
Otros pasivos no financieros, corrientes	16	376.851	414.569
Total pasivos corrientes		<u>657.950</u>	<u>472.817</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Otros pasivos financieros, no corrientes	17	27.436.628	26.874.940
Cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes	7	6.665.261	6.552.231
Pasivos por impuestos diferidos	12	235.794	512.378
Total pasivos no corrientes		<u>34.337.683</u>	<u>33.939.549</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital emitido	18	3.625.000	3.625.000
Ganancias (pérdidas acumuladas)	18	2.086.615	912.652
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		5.711.615	4.537.652
Participaciones no controladoras		-	-
Patrimonio total		<u>5.711.615</u>	<u>4.537.652</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS</b>		<b><u>40.707.248</u></b>	<b><u>38.950.018</u></b>

Las notas adjuntas N°1 a 24 forman parte integral de estos estados financieros.

## SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

### ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	Nota N°	01.01.2017 31.12.2017 M\$	01.01.2016 31.12.2016 M\$
Ingresos (Pérdidas) de la operación			
Ingresos por actividades ordinarias	19	4.977.802	4.990.635
Costo de venta	19	<u>(1.053.782)</u>	<u>(740.367)</u>
Margen Bruto		<u>3.924.020</u>	<u>4.250.268</u>
Gastos			
Gastos de administración	20	(121.213)	(1.080.163)
Otras ganancias (pérdidas)		-	164.641
Ingresos financieros		5.856	86.211
Costos financieros	20	(1.330.096)	(1.493.367)
Diferencias de Cambio		-	(9.282)
Resultado por unidades de reajuste	20	<u>(571.981)</u>	<u>(985.510)</u>
Total gastos de operación		<u>(2.017.434)</u>	<u>(3.317.470)</u>
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto		1.906.586	932.798
Gastos por impuestos a las ganancias	12	<u>276.377</u>	<u>80.696</u>
Resultado del ejercicio		<u>2.182.963</u>	<u>1.013.494</u>
Total resultado integral		<u>2.182.963</u>	<u>1.013.494</u>

Las notas adjuntas N°1 a 24 forman parte integral de estos estados financieros.

## SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

### ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

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

	Capital Emitido M\$	Otras Reservas M\$	Resultados acumulados M\$	Total M\$
Saldo inicio 01.01.2017	3.625.000	-	912.652	4.537.652
Capital pagado	-	-	-	-
Aumento de capital	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	2.182.963	2.182.963
Repartos de dividendos	-	-	(1.009.000)	(1.009.000)
Incremento (disminución) por transferencia y otros cambios	-	-	-	-
Total al 31.12.2017	<u>3.625.000</u>	<u>-</u>	<u>2.086.615</u>	<u>5.711.615</u>
Saldo inicio 01.01.2016	-	-	(842)	(842)
Capital pagado	3.625.000	-	-	3.625.000
Aumento de capital	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	-	-	1.013.494	1.013.494
Repartos de dividendos	-	-	(100.000)	(100.000)
Incremento (disminución) por transferencia y otros cambios	-	-	-	-
Total al 31.12.2016	<u>3.625.000</u>	<u>-</u>	<u>912.652</u>	<u>4.537.652</u>

Las notas adjuntas N°1 a 24 forman parte integral de estos estados financieros.



## SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

### ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Cifras expresadas en miles de pesos - M\$)

	01.01.2017	01.01.2016
	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:		
Clases de cobros por actividades de operación	3.283.248	2.411.415
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(724.398)	(399.054)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(314.295)	(151.475)
Otras entradas (salidas) de efectivo	5.856	5.419
	<u>2.250.411</u>	<u>1.866.305</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión:		
Intereses recibidos de inversión	-	-
Flujos de efectivo utilizados en la compra de participaciones no controladoras	-	(9.138.579)
Prestamos a entidades relacionadas	-	(1.135.505)
Compras de propiedades, planta y equipo, clasificados como actividades de inversión	-	-
	<u>-</u>	<u>(10.274.084)</u>
Flujo neto originado por actividades de de inversión		
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento:		
Importes procedentes de la emisión de acciones	-	3.625.000
Prestamos de entidades relacionadas	-	6.703.902
Repartos de dividendos	(909.000)	(100.000)
Intereses pagados clasificados como actividades de financiación	(1.007.904)	(978.638)
Pago de préstamos	-	(100.458)
Pagos de préstamos de entidades relacionadas	(216.522)	(413.000)
	<u>(2.133.426)</u>	<u>8.736.806</u>
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		
antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	116.985	329.027
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalente al efectivo	-	-
	<u>116.985</u>	<u>329.027</u>
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO		
EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	329.027	-
	<u>446.012</u>	<u>329.027</u>
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE		

Las notas adjuntas N°1 a 24 forman parte integral de estos estados financieros.

# SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES

## Índice

<b>CONTENIDO</b>	<b>PÁG.</b>
<b>1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD</b>	1
<b>2. RESUMEN PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES</b>	1
<b>2.1. Estados financieros consolidados</b>	1
a. Bases de preparación y período	1
b. Período cubierto	2
<b>2.2. Principales políticas contables</b>	2
a. Bases de consolidación	2
b. Bases de conversión	4
c. Moneda funcional	4
d. Conversión de saldos en moneda extranjera	4
e. Compensación de saldos y transacciones	5
f. Propiedades de inversión	5
g. Pérdidas por deterioro de valor	6
h. Impuesto	7
i. Instrumentos financieros	7
j. Pasivos financieros	8
k. Estado de flujo de efectivo	9
l. Clasificación de saldos en corriente y no corriente	9
m. Dividendo mínimo	9
n. Medio ambiente	10
o. Reconocimiento de ingresos, gastos operacionales y financieros	10
p. Ganancia por acción	11
q. Segmentos	11
r. Cambio contable	11
2.3. Nuevos pronunciamientos contables	11
2.4. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas	12
<b>3. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO</b>	13
<b>4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES</b>	16
<b>5. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO</b>	16
<b>6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>	17
<b>7. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS</b>	17
<b>8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES</b>	19

<b>CONTENIDO</b>	<b>PÁG.</b>
<b>9. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS</b>	<b>20</b>
<b>10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>20</b>
<b>11. ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS</b>	<b>21</b>
<b>12. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS</b>	<b>22</b>
<b>13. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>23</b>
<b>14. OTRAS PROVISIONES</b>	<b>24</b>
<b>15. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS</b>	<b>24</b>
<b>16. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES</b>	<b>25</b>
<b>17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES</b>	<b>25</b>
<b>18. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO</b>	<b>26</b>
<b>19. INGRESOS Y COSTOS OPERACIONALES</b>	<b>27</b>
<b>20. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES</b>	<b>27</b>
<b>21. DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE</b>	<b>28</b>
<b>22. GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS, ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES</b>	<b>28</b>
<b>23. HECHOS POSTERIORES</b>	<b>29</b>
<b>24. MEDIO AMBIENTE</b>	<b>29</b>

## **SARA ROSA DOS SPA Y FILIALES**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

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

---

#### **1. ANTECEDENTES DE LA SOCIEDAD**

Sara Rosa Dos SpA, se constituyó como Sociedad por acciones por escritura pública de fecha de 3 de diciembre de 2015 en la Notaría de Doña Antonieta Mendoza Escalas.

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 16 de febrero de 2016 se adquirió la sociedad NRG Santa Isabel SpA, dueña de dos edificios ubicados en la comuna de Santiago. Posteriormente se realizó un cambio de nombre de dicha sociedad pasándose a llamar Sara Rosa 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 Consolidados. 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. Estados financieros consolidados**

- a. **Bases de preparación y período** - Los estados financieros correspondientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

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

- b. Período cubierto** - Los presentes Estados Financieros de la Sociedad comprenden los siguientes ejercicios:
- Estados de Situación Financiera Clasificados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.
  - Estados de Resultados Integrales por los años terminados al 31 de diciembre 2017 y 2016.
  - Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo por los años terminados al 31 de diciembre 2017 y 2016.
  - Estados de Cambio en el Patrimonio por los años terminados al 31 de diciembre 2017 y 2016.

## **2.2. Principales políticas contables**

### **a. Bases de Consolidación**

Los Estados Financieros Consolidados incorporan los Estados Financieros de la Sociedad y entidades controladas por la Sociedad (sus subsidiarias). El control se logra cuando la Sociedad tiene:

- Poder sobre la inversión (derechos existentes que le dan la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada, es decir, las actividades que afectan de forma significativa a los rendimientos de la participada);
- Exposición, o derecho, a rendimientos variables procedentes de su involucramiento en la participada; y
- Capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en sus rendimientos.

Cuando la Sociedad tiene menos que la mayoría de los derechos a voto de una sociedad participada, tiene el poder sobre la sociedad participada cuando estos derechos a voto son suficientes para darle en la práctica la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la sociedad participada unilateralmente.

La Sociedad considera todos los hechos y circunstancias para evaluar si los derechos a voto en una participada son suficientes para darle el poder, incluyendo:

- El número de los derechos de voto que mantiene el inversor en relación con el número y dispersión de los que mantienen otros tenedores de voto;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por el inversor, otros tenedores de voto u otras partes;
- Derechos que surgen de otros acuerdos contractuales; y
- Cualesquiera hechos y circunstancias adicionales que indiquen que el inversor tiene, o no tiene, la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento en que esas decisiones necesiten tomarse, incluyendo los patrones de conducta de
- Voto en reuniones de accionistas anteriores.

La Sociedad reevaluará si tiene o no control en una participada si los hechos y circunstancias indican que ha habido cambios en uno o más de los tres elementos de control mencionados anteriormente.

La consolidación de una subsidiaria comenzará desde la fecha en que el inversor obtenga el control de la participada y cesará cuando pierda el control sobre ésta. Específicamente, los ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida o vendida durante el año se incluyen en los estados financieros consolidados de resultados integrales desde la fecha en que la Sociedad obtiene el control hasta la fecha en que la Sociedad deja de controlar la subsidiaria.

La ganancia o pérdida de cada componente de otros resultados integrales son atribuidas a los propietarios de la Sociedad y a la participación no controladora, según corresponda. El total de resultados integrales es atribuido a los propietarios de la Sociedad y a las participaciones no controladoras aun cuando el resultado de la participación no controladora tenga un déficit de saldo.

Si una subsidiaria utiliza políticas contables diferentes de las adoptadas en los estados financieros consolidados, para transacciones y otros sucesos similares en circunstancias parecidas, se realizarán los ajustes adecuados en los estados financieros de las subsidiarias al elaborar los estados financieros consolidados para asegurar la conformidad con las políticas contables.

La Sociedad incluida en la consolidación es:

RUT	Nombre	País	Moneda	Participación Controladora Directa	Participación Controladora Directa	Total participación controladora
76.090.431-7	Sara Rosa SpA	Chile	\$	100,0000	0,0000	100,0000

El 15 de febrero de 2017 Sara Rosa Dos SpA firma un contrato de compra venta con Pramerica Property Investment GmbH adquiriendo el 100% de las acciones de NRG Santa Isabel SpA. Posterior a la compra, la Administración cambió el nombre de la sociedad adquirida pasando a llamarse Sara Rosa SpA.

Los estados financieros de la filial han sido preparados en la misma fecha de la Matriz y se han aplicado políticas contables uniformes.

- 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	31.12.2016
	\$	\$
Dólar estadounidense	614,75	669,47
Unidad de fomento (UF)	26.798,14	26.347,98

- c. 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\$.

- d. 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.

- e. **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.

- f. **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.



**g. 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.

## **h. 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.

**i. 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.

**i.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.

**i.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.

- i.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.
- i.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.

- j. 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.

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 442 de la Ley 20.190, de Sociedades por Acciones en Chile, dispone que se introducen cambios a lo establecido en el párrafo 8 del Título VII del código de comercio, se establece que la sociedad debe pagar un dividendo por un monto fijo, determinado o determinable.

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

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

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

- 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** – Sara Rosa Dos 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, bodegas y locales comerciales 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 U.F. y a tasaciones realizadas por expertos no ligados a la Administradora.

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.

- r. **Cambio contable** - Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017 no presentan cambios en las políticas contables respecto de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2016.

### 2.3. Nuevos pronunciamientos contables

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

	<b>Enmiendas y/o Modificaciones</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
<b>IFRS 12</b>	Revelaciones de intereses en otras entidades	1 de enero de 2017
<b>IAS 7</b>	Estado de flujos de efectivo	1 de enero de 2017
<b>IAS 12</b>	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 consolidados de la Sociedad.

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

<b>Nuevas Normas</b>		<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
<b>IFRS 9</b>	Instrumentos Financieros	1 de enero de 2018
<b>IFRS 15</b>	Ingresos procedentes de Contratos con Clientes	1 de enero de 2018
<b>IFRIC 22</b>	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2018
<b>IFRS 16</b>	Arrendamientos	1 de enero de 2019
<b>IFRIC 23</b>	Tratamiento de posiciones fiscales inciertas	1 de enero de 2019
<b>IFRS 17</b>	Contratos de Seguro	1 de enero de 2021

<b>Mejoras y Modificaciones</b>		<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
<b>IFRS 1</b>	Adopción de IFRS por primera vez	1 de enero de 2018
<b>IFRS 2</b>	Pagos basados en acciones	1 de enero de 2018
<b>IFRS 4</b>	Contratos de seguros	1 de enero de 2018
<b>IAS 28</b>	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	1 de enero de 2018
<b>IAS 40</b>	Propiedades de inversión	1 de enero de 2018
<b>IFRS 3</b>	Combinaciones de negocios	1 de enero de 2019
<b>IFRS 9</b>	Instrumentos financieros	1 de enero de 2019
<b>IFRS 11</b>	Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2019
<b>IAS 12</b>	Impuestos a las ganancias	1 de enero de 2019
<b>IAS 23</b>	Costos sobre prestamos	1 de enero de 2019
<b>IAS 28</b>	Inversiones en asociadas	1 de enero de 2019
<b>IFRS 10</b>	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.

#### **2.4. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad de la Administración de Sara Rosa Dos 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 y de acuerdo al monto involucrado deben finalizar con la aprobación del administrador de la Sociedad,
- iii) Se realiza un monitoreo mensual por parte de Administrador 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. El 70% de los pasivos financieros corresponde a mutuos hipotecarios.

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

Al cierre de los presentes Estados Financieros, la Sociedad no presenta inversiones de mediano y corto plazo.

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 debe considerar el rol de los administradores de los edificios de la Sociedad. La gestión directa de operación, así como la gestión de arreglos de departamentos en cada una de las rotaciones, entre otras funciones, están a cargo de personal contratado por la sociedad. Asimismo, los servicios de recaudación están a cargo de 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, 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 y 2016, es el siguiente:

	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Banco (a)	7.624	186.270
Fondos Mutuos (b)	<u>438.388</u>	<u>142.757</u>
Total	<u><u>446.012</u></u>	<u><u>329.027</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 presentes estados financieros.

## 6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	Hasta 30 días \$	Más de 30 días y hasta 1 año \$	Más de 1 año \$	Total \$
<b>Al 31 de diciembre de 2017:</b>				
Deudores por ventas	73	-	-	73
Deudores varios	<u>139.521</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>139.521</u>
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	<u>139.594</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>139.594</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2016:</b>				
Deudores por ventas	46.580	-	-	46.580
Deudores varios	<u>116.496</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>116.496</u>
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	<u>163.076</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>163.076</u>

En este rubro no se registran partidas que se vean afectadas por intereses o reajustes.

## 7. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS

Las principales operaciones con partes relacionadas son:

- a. **Accionistas** - La distribución de los Accionistas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

Nombre Accionista	Participación		
	Acciones N°	31.12.2017 %	31.12.2016 %
Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	<u>1.000</u>	<u>100</u>	<u>100</u>

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

**Cuentas por pagar:**

Rut	Nombre entidad relacionada	Relación	Tipo de transacción	Moneda país donde está la entidad relacionada	UF	Corriente M\$	No corriente M\$	Total M\$
<b>31.12.2017:</b>								
76.328.507-3	Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	Matriz	Pagaré en UF	Pesos	247.892,13	-	6.643.048	6.643.048
			Dividendo por pagar	Pesos	-	100.000	-	100.000
			Intereses por pagar	Pesos	-	-	22.213	22.213
<b>Total</b>					<u>247.892,13</u>	<u>100.000</u>	<u>6.665.261</u>	<u>6.765.261</u>
<b>31.12.2016:</b>								
76.328.507-3	Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	Matriz	Préstamo en UF	Pesos	244.564,02	-	6.443.768	6.443.768
			Préstamo en pesos	Pesos			108.507	108.507
76.090.431-7	Sara Rosa SpA	Relacionada	Préstamo en pesos	Pesos			(124)	(124)
76.418.978-7	Inmobiliaria Carmen SpA	Relacionada	Préstamo en pesos	Pesos	-	-	80	80
<b>Total</b>					<u>244.564,02</u>	<u>-</u>	<u>6.552.231</u>	<u>6.552.231</u>

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	31.12.2017		31.12.2016	
				Efecto en resultado (cargo)		Efecto en resultado (cargo)	
				Monto M\$	/ Abono M\$	Monto M\$	/ Abono M\$
76.328.507-3	Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales		Reajuste	98.039	(98.039)	182.866	(182.866)
			Intereses	107.982	(107.982)	-	-
<b>Total</b>				<u>206.021</u>	<u>(206.021)</u>	<u>182.866</u>	<u>(182.866)</u>

**d. Administración y alta Dirección** - En escritura pública de constitución celebrada el 3 de diciembre de 2015 se definió que la Sociedad sea administrada por la Administradora del Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales.

**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. En escritura pública de constitución celebrada el 13 de diciembre de 2015 al designar al Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales, como administrador, define que a través de sus apoderados, designados por escritura pública, puedan ejercitar en nombre de la sociedad "SARA ROSA DOS SPA". todas y cada una de las facultades indicadas en el artículo Décimo Primero de los Estatutos.

- f. **Otras prestaciones** - 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 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, no existen planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes de la sociedad.
- f.6 **Indemnizaciones pagadas a los principales ejecutivos y gerentes** - Durante los años 2017 y 2016, no existen indemnizaciones pagadas entre la Sociedad y su administrador.
- f.7 **Cláusulas de garantía: Directorio y Gerencia de la Compañía** - La Sociedad no tiene pactado cláusulas de garantía con su administrador.

## 8. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, CORRIENTES

Los otros activos no financieros no corrientes se registran inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción.

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

	Valorización al cierre		Total de activos	
	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$	31.12.2017 %	31.12.2016 %
Gastos pagados anticipadamente	6.175	-	0,02	-
<b>Total</b>	<b>6.175</b>	<b>-</b>	<b>0,02</b>	<b>-</b>

## 9. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

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

			31.12.2017	31.12.2016	
			M\$	M\$	
<b>Propiedades, plantas y equipos</b>					
Equipos De Computacion Sara			1.181	618	
Muebles Y Utiles Sara			1.902	910	
Instalaciones Sara			24.232	14.395	
Equipos Computacionales Rosa			793	609	
Muebles Y Útiles Rosa			2.633	1.334	
Instalaciones Rosa			336	375	
<b>Total</b>			<b>31.077</b>	<b>18.241</b>	
			Otros		
	Saldo		incremento	Cambios	
	Inicial	Adiciones	(bajas)	totales	Total
	M\$	M\$	M\$	M\$	M\$
<b>31.12.2017:</b>					
Equipos De Computacion Sara	618	1.568	(1.005)	563	1.181
Muebles Y Utiles Sara	910	1.272	(280)	992	1.902
Instalaciones Sara	14.395	11.733	(1.896)	9.837	24.232
Equipos Computacionales Rosa	609	729	(545)	184	793
Muebles Y Útiles Rosa	1.334	1.593	(294)	1.299	2.633
Instalaciones Rosa	375	-	(39)	(39)	336
<b>Total al 31.12.2017</b>	<b>18.241</b>	<b>16.895</b>	<b>(4.059)</b>	<b>12.836</b>	<b>31.077</b>
<b>31.12.2016</b>					
Equipos De Computacion Sara	-	675	(57)	618	618
Muebles Y Utiles Sara	-	942	(32)	910	910
Instalaciones Sara	-	14.967	(572)	14.395	14.395
Equipos Computacionales Rosa	-	665	(56)	609	609
Muebles Y Útiles Rosa	-	1.401	(67)	1.334	1.334
Instalaciones Rosa	-	378	(3)	375	375
<b>Total al 31.12.2016</b>	<b>-</b>	<b>19.028</b>	<b>(787)</b>	<b>18.241</b>	<b>18.241</b>

## 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La sociedad y sus filiales reconocen como propiedades de inversión, aquellos inmuebles mantenidos, ya sea, para ser explotadas en régimen de arriendo.

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 N°2.2 f.

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	
			31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$	31.12.2017 %	31.12.2016 %
Edificio Sara Del Campo	Chile	Arriendo	27.487.174	26.102.127	67,52%	67,01%
Edificio Santa Rosa	Chile	Arriendo	12.597.216	12.337.547	30,95%	31,68%
<b>Totales</b>			<b>40.084.390</b>	<b>38.439.674</b>	<b>98,47%</b>	<b>98,69%</b>

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

Tipo de bien raíz	Saldo inicial M\$	Incrementos por valor justo		Bajas M\$	Depreciación acumulada M\$	Otros movimientos M\$	Saldo al cierre M\$
		1.385.047 M\$	Adiciones M\$				
<b>Al 31 de diciembre de 2017:</b>							
Edificio Sara del Campo	26.102.127	1.385.047	-	-	-	-	27.487.174
Edificio Santa Rosa	12.337.547	255.345	4.324	-	-	-	12.597.216
<b>Total</b>	<b>38.439.674</b>	<b>1.640.392</b>	<b>4.324</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>40.084.390</b>
<b>Al 31 de diciembre de 2016:</b>							
Edificio Sara del Campo	-	1.385.097	24.717.030	-	-	-	26.102.127
Edificio Santa Rosa	-	872.099	11.465.448	-	-	-	12.337.547
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>2.257.196</b>	<b>36.182.478</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>38.439.674</b>

## 11. ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS

La Sociedad establece contratos de arrendamiento de la totalidad de los departamentos, estacionamientos y bodegas de su inmueble clasificados como propiedades de inversión (ver Nota N°10). Los contratos producen los ingresos de la Sociedad ascendentes a M\$ 3.198.533.- al 31 de diciembre de 2017. En el año 2016 M\$2.497.134.



## 12. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

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

	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
Pérdidas tributaria	(473.764)	(543.895)
Gastos activados	86.032	86.032
Estimación deudores incobrables	(5.268)	(2.704)
Provisión de vacaciones	(2.923)	(2.196)
Diferencia entre activo fijo financiero y tributario	(438)	(42)
Diferencia entre propiedad de inversión financiera y tributaria	<u>632.155</u>	<u>975.183</u>
Total pasivo (activo) por impuestos diferidos	<u><u>235.794</u></u>	<u><u>512.378</u></u>

- b. **Pasivos por impuestos corrientes** - Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad ha efectuado una provisión por impuesto a la renta por gastos rechazados por M\$207.-. (M\$239 en 2016).

- c. **Impuesto a la renta reconocido en resultados** - Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Sociedad ha efectuado una provisión por impuesto a la renta cuya composición se detalla a continuación:

	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
<b>Gasto por impuestos corrientes a las ganancias:</b>		
Gasto por impuestos corrientes	<u>207</u>	<u>-</u>
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	<u>207</u>	<u>-</u>
<b>Gasto por impuestos diferidos a las ganancias:</b>		
Diferencias temporarias	<u>276.170</u>	<u>80.696</u>
Gasto por impuestos diferidos, neto, total	<u>276.170</u>	<u>80.696</u>
(Gasto) / utilidad por impuesto a las ganancias	<u><u>276.377</u></u>	<u><u>80.696</u></u>

**d. 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	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Utilidad (perdida) financiera antes de impuesto a las ganancias	1.906.586	932.798
Impuesto a la renta a la tasa vigente	(486.179)	(223.872)
<b>Diferencias temporarias y permanentes:</b>		
Diferencias temporarias	<u>762.556</u>	<u>304.568</u>
Impuesto a la renta por tasa efectiva	<u>276.377</u>	<u>80.696</u>
Ingreso (Gasto) por impuesto a la renta de estado de resultado	276.377	80.696
	%	%
Tasa impositiva legal	25,50	24,00
Diferencias permanentes	<u>(40,00)</u>	<u>(32,65)</u>
Tasa impositiva efectiva	<u>(14,50)</u>	<u>(8,65)</u>

**13. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

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

	Moneda	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
<b>Corriente:</b>			
Cuentas por pagar	Peso chileno	18.221	8.862
Acreedores varios	Peso chileno	12.532	12.532
Retenciones	Peso chileno	<u>8.072</u>	<u>575</u>
Total		<u>38.825</u>	<u>21.969</u>

#### 14. OTRAS PROVISIONES

a) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el detalle es el siguiente:

	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
<b>Corrientes:</b>		
Provisiones de gastos	<u>35.247</u>	<u>27.905</u>

b) El movimiento de las provisiones al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es el siguiente:

Tipo de Provisión	Saldo inicial M\$	Incrementos M\$	Liberaciones M\$	Saldo al cierre M\$
<b>31 de diciembre de 2017:</b>				
Provisión de gastos	<u>27.905</u>	<u>255.035</u>	<u>(247.693)</u>	<u>35.247</u>
<b>31 de diciembre de 2016:</b>				
Provisión de gastos	<u>1.153</u>	<u>134.895</u>	<u>(108.143)</u>	<u>27.905</u>

#### 15. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

a) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el detalle es el siguiente:

	31.12.2017	31.12.2016
	M\$	M\$
<b>Corrientes:</b>		
Provisión de vacaciones	<u>10.825</u>	<u>8.135</u>

b) El movimiento de las provisiones por beneficios a los empleados al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es el siguiente:

Tipo de Provisión	Saldo inicial M\$	Incrementos M\$	Liberaciones M\$	Saldo al cierre M\$
<b>31 de diciembre de 2017:</b>				
Provisión de vacaciones	<u>8.135</u>	<u>120.785</u>	<u>(118.095)</u>	<u>10.825</u>
<b>31 de diciembre de 2016:</b>				
Provisión de vacaciones	<u>-</u>	<u>34.232</u>	<u>(26.097)</u>	<u>8.135</u>

## 16. OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el detalle es el siguiente:

	31.12.2017		31.12.2016	
	UF	M\$	UF	M\$
Garantía de arriendo Santa Rosa	787,97	21.116	787,97	20.761
Garantía de arriendo Santa Rosa	-	97.285	-	53.585
Garantía de arriendo Sara del Campo	4.340,40	116.315	4.340,40	114.362
Garantía de arriendo Sara del Campo	-	142.135	-	75.295
Arriendo anticipado Santa Rosa	-	-	-	32.362
Arriendo anticipado Sara del Campo	-	-	-	118.204
<b>Total</b>	<b>5.128,37</b>	<b>376.851</b>	<b>5.128,37</b>	<b>414.569</b>

## 17. OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el detalle es el siguiente:

	31.12.2017		31.12.2016	
	UF	M\$	UF	M\$
Mútuo Hipotecaria en UF	1.854.055,07	49.685.227	1.896.139,42	49.959.444
Intereses diferidos	(830.229,22)	(22.248.599)	(876.139,42)	(23.084.504)
<b>Total</b>	<b>1.023.825,85</b>	<b>27.436.628</b>	<b>1.020.000,00</b>	<b>26.874.940</b>

A continuación se detallan las obligaciones con sus respectivos plazos:

País	Nombre Acreedor	Moneda	Plazo	Tasa anual %	Total corriente	
					31.12.2017 UF	31.12.2016 UF
Chile	Compañía de Seguros Corpseguros S.A.	UF	30 años	4,5	698.610	696.000
Chile	Compañía de Seguros Confuturo S.A.	UF	30 años	4,5	325.215	324.000
<b>Total</b>					<b>1.023.825</b>	<b>1.020.000</b>

## 18. 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\$3.625.000.- y está representado por 1.000 acciones de una serie, sin valores nominales, íntegramente suscritos y pagados.

	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Saldo inicial	3.625.000	-
Capital suscrito y pagado	<u>-</u>	<u>3.625.000</u>
Total	<u><u>3.625.000</u></u>	<u><u>3.625.000</u></u>

- b. **Capital emitido** - El capital emitido corresponde al capital pagado indicado en la letra a).

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

	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Saldo inicial	912.652	(842)
Pago de dividendos	-	(100.000)
Pago de dividendos eventuales o definitivos	(1.009.000)	-
Utilidad del año	<u>2.182.963</u>	<u>1.013.494</u>
Resultados retenidos total	<u><u>2.086.615</u></u>	<u><u>912.652</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\$	31.12.2016 M\$
Ganancia tributable a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto	<u>2.182.963</u>	<u>1.013.494</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	<u><u>2.182.963</u></u>	<u><u>1.013.494</u></u>
Número de acciones	1.000	1.000
Ganancias básicas por acción	<u>2.182.963</u>	<u>1.013.494</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	<u>2.182.963</u>	<u>1.013.494</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, diluidos	<u><u>2.182.963</u></u>	<u><u>1.013.494</u></u>
Promedio ponderado de números de acciones, básico	1.000	1.000
Promedio ponderado de números de acciones, diluido	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Ganancias diluidas por acción en \$	<u><u>2.182.963</u></u>	<u><u>1.013.494</u></u>

## 19. INGRESOS Y COSTOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle es el siguiente:

### a) Ingresos de actividades ordinarias:

Conceptos	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Ingresos por arriendos	3.198.533	2.497.134
Otros ingresos	138.877	3.943
Ingreso gasto común	-	232.362
Tasación a valor justo	<u>1.640.392</u>	<u>2.257.196</u>
Total ingresos de actividades ordinarias	<u><u>4.977.802</u></u>	<u><u>4.990.635</u></u>

### b) Costo de ventas:

Conceptos	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Administración del edificio	(192.423)	(126.210)
Mantenimiento y gastos comunes del edificio	(704.754)	(479.334)
Otros gastos	<u>(156.605)</u>	<u>(134.823)</u>
Total costo de ventas	<u><u>(1.053.782)</u></u>	<u><u>(740.367)</u></u>

## 20. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES

### a) Gasto de Administración:

Conceptos	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Honorarios	(48.780)	(173.290)
Depreciación	(4.060)	(786)
Otros gastos	<u>(68.373)</u>	<u>(906.087)</u>
Total gastos de administración	<u><u>(121.213)</u></u>	<u><u>(1.080.163)</u></u>

b) Costos financieros

Conceptos	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Intereses financieros	(1.328.955)	(1.121.391)
Comisiones y gastos bancarios	<u>(1.141)</u>	<u>(371.976)</u>
Total costos financieros	<u><u>(1.330.096)</u></u>	<u><u>(1.493.367)</u></u>

c) Resultados por unidades de reajustes

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

	31.12.2017 M\$	31.12.2016 M\$
Resultado por unidad de reajuste UF	<u><u>(571.982)</u></u>	<u><u>(985.510)</u></u>

## 21. 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.

## 22. 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
Sara Rosa SpA	76.090.431-7	Chile	Directa	Edificio Sara del Campo	100% del valor del edificio M\$27.487.174.	67,52%	Primera Hipoteca	Compañía de Seguros Corpseguros S.A.
Sara Rosa SpA	76.090.431-7	Chile	Directa	Edificio Santa Rosa	100% del valor del edificio M\$12.597.216.	30,95%	Primera Hipoteca	Compañía de Seguros Confuturo S.A.

### **23. 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.

### **24. MEDIO AMBIENTE**

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

\* \* \* \* \*