

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA.

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019
y por los años terminados en esas fechas

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA.

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

M\$: Cifras expresadas en miles de pesos chilenos



Informe de los Auditores Independientes

Señores Accionistas y Directores de
Inmobiliaria Santiago SpA.:

Hemos efectuado una auditoría a los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Santiago SpA., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y los correspondientes estados 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.

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 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 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 2020 y 2019 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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Danissa Castillo G.', with a stylized flourish at the end.

Danissa Castillo G.

KPMG SpA

Santiago, 29 de marzo de 2021

Estados Financieros

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

Santiago, Chile

31 de diciembre de 2020 y 2019

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

Estados Financieros por el ejercicio terminado
al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019

Contenido:

Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
Estados de Flujo de Efectivo – Método Directo
Notas a Los Estados Financieros
\$ - Pesos chilenos
M\$ - Miles de pesos chilenos
UF - Unidades de fomento

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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

	Nota N°	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Activos Corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	712.026	13.675.620
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	7.307	12.628
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	7	21.512	5.166
Activos por impuestos		3.161	1.502
Otros activos no financieros		17	-
Total Activos Corrientes		744.023	13.694.916
Activos No Corrientes:			
Otros activos financieros, no corrientes	8	36.165.358	15.087.596
Propiedades, plantas y equipos	9	56.747	4.393
Activos intangibles distintos de la plusvalía		16.061	-
Activos por impuestos diferidos	10	603.175	243.105
Total Activos No Corrientes		36.841.341	15.335.094
TOTAL ACTIVOS		37.585.364	29.030.010
Pasivos Corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	12.595	20.583
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	7	20.004	-
Otras provisiones	12	9.361	1.462
Provisiones por beneficios a los empleados	13	15.330	2.068
Total Pasivos Corrientes		57.290	24.113
Pasivos No Corrientes:			
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	7	28.665.394	24.123.419
Total Pasivos No Corrientes:		28.665.394	24.123.419
TOTAL PASIVOS		28.722.684	24.147.532
Patrimonio:			
Capital emitido	14	10.107.636	5.331.878
Ganancias (pérdidas) acumuladas	14	(1.244.956)	(449.400)
Total Patrimonio		8.862.680	4.882.478
TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS		37.585.364	29.030.010

Las notas adjuntas N° 1 a 20 forman parte integral de estos Estados Financieros.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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

	Nota N°	01.01.2020 31.12.2020 M\$	01.01.2019 31.12.2019 M\$
Ingresos (Pérdidas) de la operación			
Ingresos de actividades ordinarias	15	183.772	111.333
Costo de ventas	15	(412.074)	(112.375)
Margen bruto		(228.302)	(1.042)
Gasto de administración	15	(93.622)	(41.024)
Otras ganancias (pérdidas)		-	(26)
Ingresos financieros		3.013	62.158
Costos financieros	15	(946.654)	(458.961)
Resultado por unidades de reajuste	15	109.939	(6.659)
Total gastos de operación		(927.324)	(444.512)
Ganancia (pérdida), antes de impuestos		(1.155.626)	(445.554)
Gastos por impuestos diferidos			
Gasto por impuestos a las ganancias	10	360.070	146.948
Resultado del ejercicio		(795.556)	(298.606)
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		(795.556)	(298.606)

Las notas adjuntas N° 1 a 20 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 2020 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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

	Capital Emitido M\$	Resultados Acumulados M\$	Total Patrimonio M\$
Saldo Inicial al 01-01-2020	5.331.878	(449.400)	4.882.478
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	4.775.758	-	4.775.758
Resultado del ejercicio	-	(795.556)	(795.556)
Reparto de dividendos	-	-	-
Total al 31-12-2020	10.107.636	(1.244.956)	8.862.680

	Capital Emitido M\$	Resultados Acumulados M\$	Total Patrimonio M\$
Saldo Inicial al 01-01-2019	3.304.688	(150.794)	3.153.894
Incremento (disminución) por transferencias y otros cambios	2.027.190	-	2.027.190
Resultado del ejercicio	-	(298.606)	(298.606)
Reparto de dividendos	-	-	-
Total al 31-12-2019	5.331.878	(449.400)	4.882.478

Las notas adjuntas N° 1 a 20 forman parte integral de estos Estados Financieros.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO – METODO DIRECTO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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

	01.01.2020	01.01.2019
	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:		
Clases de cobros por actividades de operación	184.894	120.276
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(137.172)	(73.049)
Pago a y por cuenta de los empleados	(318.817)	(89.057)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(271.095)	(41.830)
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión:		
Compras de propiedades, planta y equipo, clasificados como actividades de inversión	(54.469)	-
Ingresos recibidos de inversión	3.013	62.158
Pagos de promesas	(20.365.936)	(10.431.783)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(20.417.392)	(10.369.625)
Flujos de efectivo originado por actividades de financiamiento:		
Importes procedentes de la emisión de acciones	4.775.758	2.027.190
Préstamos de entidades relacionadas	3.026.456	14.923.161
Pagos de préstamos de entidades relacionadas	(77.321)	-
Flujo de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	7.724.893	16.950.351
Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalente al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(12.963.594)	6.538.896
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalente al efectivo		
Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalente al Efectivo	(12.963.594)	6.538.896
Efectivo y Equivalente al Efectivo al principio del período	13.675.620	7.136.724
SALDO FINAL DE EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE	712.026	13.675.620

Las notas adjuntas N° 1 a 20 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. Activos y pasivos financieros	5
k. Pasivos financieros	11
l. Estado de flujo de efectivo	11
m. Clasificación de saldos en corriente y no corriente	11
n. Dividendo mínimo	11
o. Medio ambiente	12
p. Reconocimiento de ingresos, gastos operacionales y financieros	12
q. Ganancia por acción	13
r. Segmentos	13
2.2. Nuevos pronunciamientos contables	14
2.3. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas	20
3. CAMBIOS CONTABLES	20
4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO	20
4.1. Riesgo Operacional	22
4.2. Riesgo Jurídico	23
4.3. Riesgo Tecnológico	24
4.4. Riesgo de Liquidez	24
4.5. Riesgo de Mercado	25
4.6. Riesgo Crediticio	27
5. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES	27
6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	28
7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	28
8. INFORMACIÓN SOBRE PARTES RELACIONADAS	28
9. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES	32
10. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS	34
11. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS E IMPUESTO RENTA	35
12. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	37
13. OTRAS PROVISIONES	37
14. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS	38
15. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO	38
16. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES	39
17. DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE	40
18. HECHOS POSTERIORES	41
19. MEDIO AMBIENTE	41
20. CONTINGENCIAS	41

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, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2020.

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 2020 y al 31 de diciembre de 2019, 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 2020 fueron aprobados en sesión de Directorio del Administrador de la Sociedad con fecha 29 de marzo de 2021.

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, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2020 aplicadas de manera uniforme.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

- 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:

	31.12.2020	31.12.2019
	\$	\$
Dólar estadounidense	710,95	748,74
Unidad de fomento (UF)	29.070,33	28.309,94

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

- Estados de Situación Financiera clasificados al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019.
- Estados de Resultados Integrales por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019.
- Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019.
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019.

- 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.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

- 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

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

- **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 de 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.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

j. Activos y pasivos financieros

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

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

(i) Clasificación de activos financieros

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

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

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

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

- El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

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

(ii) Costo amortizado y método del interés efectivo

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

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

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

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

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

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

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

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

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

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

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

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

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

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

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

(v) Baja en cuentas de activos financieros

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

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

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

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

(vii) Instrumentos de patrimonio

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

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

(viii) Pasivos financieros

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

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

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

(ix) Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no sean (1) una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios; (2) mantenidos para negociar; o (3) designados a valor razonable con cambio en resultados, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método del interés efectivo. El método del interés efectivo es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

x) Baja en cuentas de pasivos financieros

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

(xi) Instrumentos financieros derivados

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

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

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

- 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.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

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.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

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.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

2.2. Nuevos pronunciamientos contables

Los siguientes pronunciamientos contables modificados son de aplicación obligatoria a partir de los períodos iniciados el 1 de enero de 2020:

Modificaciones a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
<i>Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera.</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
<i>Definición de un Negocio (Modificaciones a la NIIF 3).</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
<i>Definición de Material o con Importancia Relativa (Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8).</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
<i>Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7).</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
<i>Vigencia de la exención temporal de la aplicación de la NIIF 9 (Modificaciones a la NIIF 4).</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020.
<i>Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 (Modificaciones a la NIIF 16).</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de junio de 2020.

Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) emitió en marzo de 2018 la modificación del Marco Conceptual para la Información Financiera (revisado). El Marco Conceptual sirve principalmente como una herramienta para que el Consejo desarrolle estándares y ayude al Comité de Interpretaciones de las NIIF a interpretarlos. No anula los requisitos de las NIIF individuales.

Los principales cambios a los principios del marco conceptual tienen implicaciones sobre cómo y cuándo se reconocen y se dan de baja los activos y pasivos en los estados financieros.

Algunos de los conceptos en el Marco modificado son completamente nuevos, como el enfoque de "capacidad práctica" de los pasivos. Los principales cambios incluyen:

- Nuevo enfoque de "conjunto de derechos" a los activos: Un objeto físico puede ser "dividido y subdividido" desde una perspectiva contable. Por ejemplo, en algunas circunstancias, una entidad registraría como un activo el derecho a usar un avión, en lugar de un avión en sí.
- El desafío será determinar hasta qué punto un activo se puede dividir en diferentes derechos y el impacto en el reconocimiento y la baja en cuentas.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

- Nuevo enfoque de "capacidad práctica" para reconocer pasivos: Los anteriores umbrales de reconocimiento han desaparecido, se reconocerá un pasivo si una empresa no tiene capacidad práctica para evitarlo. Esto podría llevar al reconocimiento de algunos pasivos en el balance general antes de lo requerido en la actualidad. Sin embargo, si existe incertidumbre sobre la existencia y la medición o una baja probabilidad de salida de recursos, podría llevar al no reconocimiento del pasivo o bien retrasar la oportunidad de reconocimiento de este. El desafío será determinar en qué acciones y/o costos futuros una empresa no tiene "capacidad práctica" de evitar.
- Nuevo enfoque basado en el control para la baja en cuentas: Una entidad dará de baja un activo cuando pierda el control sobre todo o parte de él, es decir, el enfoque ya no se centra en la transferencia de riesgos y recompensas. El desafío será determinar qué hacer si la entidad retiene algunos derechos después de la transferencia.

La Administración evaluó el impacto generado por la mencionada norma, concluyendo que no afectará los presentes estados financieros.

Definición de un Negocio (Modificaciones a la NIIF 3)

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió en octubre de 2018 modificaciones de alcance limitado a la NIIF 3 *Combinaciones de Negocios* para mejorar la definición de un negocio y ayudar a las entidades a determinar si una adquisición realizada es un negocio o un grupo de activos.

Las modificaciones incluyen una elección para usar una prueba de concentración. Esta es una evaluación simplificada que da como resultado la adquisición de un activo si la totalidad del valor razonable de los activos brutos se concentra en un solo activo identificable o en un grupo de activos identificables similares. Si no se aplica la prueba de concentración, o la prueba falla, la evaluación se enfoca en la existencia de un proceso sustantivo.

Las modificaciones aclaran la definición de un negocio, con el objetivo de ayudar a las entidades a determinar si una transacción debe contabilizarse como una combinación de negocios o como la adquisición de un activo. Las modificaciones:

- aclaran que, para ser considerado un negocio, un conjunto adquirido de actividades y activos debe incluir, como mínimo, un insumo y un proceso sustantivo que juntos contribuyen de forma significativa a la capacidad de elaborar productos;
- eliminan la evaluación de si los participantes del mercado pueden sustituir los procesos o insumos que faltan y continuar con la producción de productos;
- añaden guías y ejemplos ilustrativos para ayudar a las entidades a evaluar si se ha adquirido un proceso sustancial;
- restringen las definiciones de un negocio o de productos centrándose en bienes y servicios proporcionados a los clientes y eliminan la referencia a la capacidad de reducir costos; y

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

- añaden una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto de actividades y negocios adquiridos no es un negocio.

La Administración evaluó el impacto generado por la mencionada norma, concluyendo que no afectará los presentes estados financieros.

Definición de Material o Importancia Relativa (Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)

En octubre de 2018, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad revisó su definición de *material o importancia relativa*. Ahora está alineada a través de las Normas Internacionales de Información Financiera y el Marco Conceptual. La nueva definición establece que "*La información es material o tiene importancia relativa si su omisión, expresión inadecuada o ensombrecimiento podría esperarse razonablemente que influya sobre las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman a partir de los estados financieros, que proporcionan información financiera sobre una entidad específica que informa*".

El Consejo ha promovido la inclusión del concepto de "ensombrecimiento" en la definición, junto con las referencias existentes a "omitir" y "expresar inadecuadamente". Además, el Consejo aumentó el umbral de "podría influir" a "podría razonablemente esperarse que influya". El Consejo también eliminó la definición de omisiones o errores de importancia de la NIC 8 *Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores*.

La Administración evaluó el impacto generado por la mencionada norma, concluyendo que no afectará los presentes estados financieros.

Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7)

En septiembre de 2019, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió modificaciones a la NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7 para abordar incertidumbres relacionadas con la reforma en curso de las tasas de oferta interbancarias (IBOR por sus siglas en inglés).

Las modificaciones abordan aspectos que afectan la información financiera en el período previo a la reforma de IBOR y son aplicables a las transacciones de cobertura directamente afectadas por incertidumbres respecto a la reforma de IBOR. Como parte de las principales modificaciones, las entidades afectadas por la reforma de IBOR considerarán lo siguiente:

- asumirán que el índice de referencia de tasa de interés en el que se basan los flujos de efectivo cubiertos no se modifica como resultado de la reforma de IBOR al evaluar si los flujos de efectivo futuros son altamente probables. Además, para las coberturas discontinuadas, se aplica el mismo supuesto para determinar si se espera que ocurran los flujos de efectivo futuros cubiertos.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

- evaluarán si la relación económica entre el elemento cubierto y el instrumento de cobertura existe con base en los supuestos de que el índice de referencia de tasa de interés en el que se basan el elemento cubierto y el instrumento de cobertura no se modifica como un resultado de la reforma del IBOR.
- no interrumpirán una transacción de cobertura durante el período de incertidumbre que surge de la reforma de IBOR únicamente porque los resultados reales de la cobertura están fuera del rango de 80-125 por ciento.
- aplicarán el criterio de identificable por separado solo al inicio de la relación de cobertura. También se proporciona una excepción similar para componentes cubiertos donde la re-designación tiene lugar con frecuencia, es decir, macro coberturas.

La Administración evaluó el impacto generado por la mencionada norma, concluyendo que no afectará los presentes estados financieros.

Vigencia de la exención temporal de la aplicación de la NIIF 9 (Modificaciones a la NIIF 4)

En junio de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) extendió la fecha de vencimiento de la exención temporal para la aplicación de la NIIF 9 *Instrumentos Financieros*, para los períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023.

La Administración evaluó el impacto generado por la mencionada norma, concluyendo que no afectará los presentes estados financieros.

Reducciones del alquiler relacionadas con el COVID-19 (Modificaciones a la NIIF 16)

En mayo de 2020, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo), emitió la modificación a la NIIF 16 *Arrendamientos* que permite a los arrendatarios no evaluar si las reducciones de alquiler, que son consecuencia directa de los efectos del COVID-19 y que cumplen con una serie de condiciones, son modificaciones del arrendamiento.

Las modificaciones incluyen una solución práctica opcional que simplifica la forma en la cual el arrendatario contabiliza las reducciones de alquiler que son consecuencia directa del COVID-19. El arrendatario que aplica la solución práctica no le es requerido evaluar si las reducciones de alquiler son modificaciones del contrato de arrendamiento, y contabilizarlos junto con las demás consideraciones establecidas en la guía. La contabilización resultante dependerá de los detalles de la reducción del alquiler. Por ejemplo, si la reducción es en forma de una reducción única en el alquiler, entonces será contabilizado como un pago de arrendamiento variable y se reconocerá en el estado de resultados.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

La solución práctica puede ser adoptada solo para concesiones de alquiler como consecuencia directa del COVID-19 y solo si se cumplen todas las siguientes condiciones:

- la contraprestación revisada es sustancialmente igual o menor que la contraprestación original;
- cualquier reducción en los pagos por arrendamiento se relaciona con pagos que originalmente vencían en o antes del 30 de junio de 2021; y
- no se han hecho otros cambios significativos en los términos del arrendamiento.

La Administración evaluó el impacto generado por la mencionada norma, concluyendo que no afectará los presentes estados financieros.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

1. Pronunciamientos contables emitidos aún no vigentes

Los siguientes pronunciamientos contables emitidos son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2021, y no han sido aplicados en la preparación de estos estados financieros. La sociedad tiene previsto adoptar los pronunciamientos contables que les correspondan en sus respectivas fechas de aplicación y no anticipadamente.

Nueva NIIF	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 17 <i>Contratos de Seguro</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Esta fecha incluye la exención de las aseguradoras con respecto a la aplicación de la NIIF 9 para permitirles implementar la NIIF 9 y la NIIF 17 al mismo tiempo. Se permite adopción anticipada para entidades que aplican la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de esa fecha.
Modificaciones a las NIIF	
<i>Contratos Onerosos – Costos de Cumplimiento de un Contrato</i> (Modificaciones a la NIC 37)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022 a contratos existentes en la fecha de la aplicación. Se permite adopción anticipada
<i>Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020</i>	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada
<i>Propiedad, Planta y Equipos – Ingresos antes del uso previsto</i> (Modificaciones a la NIC 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada
<i>Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes</i> (Modificaciones a la NIC 1)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite adopción anticipada.
<i>Venta o Aportaciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto</i> (Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)	Fecha efectiva diferida indefinidamente.
<i>Referencia al Marco Conceptual</i> (Modificaciones a la NIIF 3)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2022. Se permite adopción anticipada.
<i>Reforma de la Tasa de Interés de Referencia Fase 2</i> (Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16)	Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2021. Se permite adopción anticipada.

La Administración estima que las mencionadas normas, interpretaciones y enmiendas antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros futuros.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

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. CAMBIOS CONTABLES

- a) Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020 no presentan cambios en las políticas contables respecto de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019.
- b) Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020 no presentan reclasificaciones respecto de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019.

4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

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

Dichos riesgos son evaluados de acuerdo a su probabilidad de ocurrencia y a su potencial impacto en la empresa. Este procedimiento permite cuantificar y jerarquizar con mayor claridad las implicancias de los riesgos en la gestión y administración. Además, identificar y cuantificar los riesgos más relevantes con el objeto de establecer políticas y procedimientos de control interno.

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

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

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

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

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

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

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

- Manual de Aportes y Rescates.
- Manual de Procedimientos de Contabilidad.
- Manual de Procedimientos de Tesorería.
- Manual de Procedimientos de Inversiones.
- Manual de Procedimientos de Comunicación con Inversionistas.
- Manual de Procedimientos de Cumplimiento Normativo.
- Manual de Tratamiento y Resolución de Conflictos de Interés.
- Manual de Gestión de Riesgos y Control Interno.
- Manual de Manejo de Información de Interés Para el Mercado.
- Política y Procedimientos de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.
- Código de Ética y Conducta Organizacional.
- Política y Procedimientos de Inversión de la Administradora.
- Manual FATCA y CRS.
- Manual de Gestión de Continuidad del Negocio.
- Política y Procedimientos de Acreditación de Conocimientos en el Mercado de Valores.
- Política de Distribución de Caja del Fondo.
- Política de Valoración de Activos del Fondo.
- Política de Seguros de Inmuebles y Subsidiarias del Fondo.
- Política de Inversiones y Financiamiento del Fondo.
- Política de Prevención de Delitos.
- Política de Endeudamiento.
- Política de Asistencia y Votación en Juntas de Accionistas, Asambleas de Aportantes y Junta de Tenedores de Bonos.
- Procedimiento de Denuncias.
- Procedimiento de Prevención de Delitos.
- Procedimiento de Publicidad y Propaganda.
- Procedimiento y Mecanismos de Control del Fondo.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

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

4.1. Riesgo Operacional

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

- **Riesgo operacional externo (front-office):** Exposición a pérdidas potenciales debido a las diversas actividades efectuadas por personas que participan en el negocio de la Administradora, los fondos y sus filiales.
- **Riesgo operacional interno (back-office):** Exposición a pérdidas potenciales que podrían ocurrir debido a errores de procesamiento de las transacciones o en la imputación de la información al sistema contable de la administradora para el registro y seguimiento de las actividades del negocio.
- **Riesgo de custodia:** Exposición a pérdidas potenciales debido a negligencia, malversación de fondos, robo, pérdida o errores en el registro de transacciones efectuadas con valores de terceros mantenidos en una cuenta de la Administradora, los fondos y sus filiales.
- **Riesgo operacional derivado del COVID-19 (Coronavirus):** El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud caracterizó el brote de una nueva cepa del coronavirus ("COVID-19") como una pandemia, del cual los primeros casos se registraron en China, en la localidad de Wuhan, durante diciembre de 2019. Este virus ha presentado un nivel de contagio y expansión muy alto, lo que ha generado una crisis sanitaria y económica de grandes proporciones a nivel mundial que está afectando, de manera importante, la demanda interna y externa por todo tipo de productos y servicios. Esta crisis financiera global viene acompañada de políticas fiscales y monetarias impulsadas por los gobiernos locales que buscan apoyar a las empresas a enfrentar esta crisis y mejorar su liquidez. Asimismo, los gobiernos han impulsado diversas medidas de salud pública y emergencia para combatir la rápida propagación del virus. En este contexto, la sociedad ha implementado diversos planes de acción para enfrentar esta pandemia, los cuales abarcan aspectos de protección de la salud de la Administración, aseguramiento de la continuidad operacional, y análisis de futuros requerimientos de capital y liquidez.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

- Plan de continuidad operacional: Actualmente, la sociedad tiene trabajadores contratados. En relación a la administración de la sociedad, todos tienen la posibilidad de trabajar 100% de manera remota.
- Protección de la salud de la administración: Aquellos miembros que asistan a las instalaciones de la sociedad, cuentan con kits de seguridad y protocolos basados en las recomendaciones de las autoridades sanitarias.
- Análisis de futuros requerimientos de capital y liquidez: la sociedad cuenta con la suficiente liquidez para realizar sus operaciones sin afectar el desenvolvimiento del negocio.

La administración de la sociedad se encuentra evaluando activamente y respondiendo, a los posibles efectos del brote de COVID-19, en conjunto con una evaluación continua de las acciones gubernamentales que se están tomando para reducir su propagación. Actualmente no podemos estimar la gravedad o duración general de cualquier impacto adverso resultante en nuestro negocio, condición financiera y/o resultados de operaciones, que pueda ser material. El impacto de COVID-19 en nuestro negocio dependerá de la gravedad, ubicación y duración de la propagación de la pandemia, las acciones impulsadas por los gobiernos locales y mundiales y los funcionarios de salud para contener el virus o tratar sus efectos, así como las acciones lideradas por nuestra Administración.

Es el Encargado de cumplimiento y control interno quien coordina, en conjunto con los responsables de las líneas de negocios, evaluaciones periódicas de la exposición del riesgo operacional de sociedad, en relación con los parámetros que la Administración haya definido. Además, de realizar pruebas periódicas a los mecanismos de control con el fin de verificar su funcionamiento. Tanto como la exposición al riesgo de cada ciclo de negocios como los incumplimientos a los mecanismos de control son informadas al Gerente General.

4.2. Riesgo Jurídico

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

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

4.3. Riesgo Tecnológico

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

4.4. Riesgo de Liquidez

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

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

La liquidez de los activos y pasivos financieros se presenta de acuerdo con el siguiente detalle:

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

Detalle de Liquidez de los activos y pasivos financieros:

Al 31 de diciembre 2020

	7 días a 1 mes M\$	1 a 12 meses M\$	Más de 12 meses M\$	Sin vencimiento estipulado M\$	Total M\$
Activos Financieros:					
Efectivo y efectivo equivalente	712.026	-	-	-	712.026
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	-	7.307	-	-	7.307
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	-	21.512	-	-	21.512
Otros activos financieros	-	-	36.165.358	-	36.165.358
Totales	712.026	28.819	36.165.358	-	36.906.203

Pasivos Financieros:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	12.595	-	-	-	12.595
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	20.004	-	28.665.394	-	28.685.398
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-
Totales	32.599	-	28.665.394	-	28.697.993

Al 31 de diciembre de 2019

	7 días a 1 mes M\$	1 a 12 meses M\$	Más de 12 meses M\$	Sin vencimiento estipulado M\$	Total M\$
Activos Financieros:					
Efectivo y efectivo equivalente	13.675.620	-	-	-	13.675.620
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	-	12.628	-	-	12.628
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	-	5.166	-	-	5.166
Otros activos financieros	-	-	15.087.596	-	15.087.596
Totales	13.675.620	17.794	15.087.596	-	28.781.010

Pasivos Financieros:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	20.583	-	-	-	20.583
Cuentas por cobrar empresas relacionadas	-	-	24.123.419	-	24.123.419
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-
Totales	20.583	-	24.123.419	-	24.144.002

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

4.5. Riesgo de Mercado

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

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

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

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

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

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

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

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

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

4.6. Riesgo Crediticio

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

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

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

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

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

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

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

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

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Banco (a)	8.571	10.810.176
Fondos mutuos (b)	<u>703.455</u>	<u>2.865.444</u>
Total	<u><u>712.026</u></u>	<u><u>13.675.620</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.

7. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	Corriente	
	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$
Clientes por cobrar	-	7.628
Deudores varios	<u>7.307</u>	<u>5.000</u>
Totales	<u><u>7.307</u></u>	<u><u>12.628</u></u>

Al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 el valor de deudores varios corresponde principalmente a anticipo proveedores y fondos por rendir.

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 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Nombre accionista	Acciones N°	Participación	
		31.12.2020 %	31.12.2019 %
Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	<u>1.200.000</u>	<u>100</u>	<u>100</u>

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

- b. Capital** – La composición del capital de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

2020			
Nombre accionista	Capital Emitido M\$	Capital suscrito y pagado M\$	Capital por enterar M\$
Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	<u>12.000.000</u>	<u>10.107.636</u>	<u>1.892.364</u>
2019			
Nombre accionista	Capital Emitido M\$	Capital suscrito y pagado M\$	Capital por enterar M\$
Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	<u>12.000.000</u>	<u>5.331.878</u>	<u>6.668.122</u>

Con fecha 20 de mayo de 2020, los accionistas enteraron capital pendiente por un monto de M\$1.608.125, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 29 de diciembre de 2017.

Con fecha 13 de agosto de 2020, los accionistas enteraron capital pendiente por un monto de M\$576.000, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 29 de diciembre de 2017.

Con fecha 09 de noviembre de 2020, los accionistas enteraron capital pendiente por un monto de M\$1.786.151, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 29 de diciembre de 2017.

Con fecha 23 de diciembre de 2020, los accionistas enteraron capital pendiente por un monto de M\$805.482, según se estableció en Constitución y Estatutos de sociedad por acciones, de fecha 29 de diciembre de 2017.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

c. Saldos y transacciones con entidades relacionadas:

c.1 Cuentas por cobrar:

		31.12.2020	31.12.2019
		M\$	M\$
Cuentas por cobrar	Naturaleza de la transacción		
Corriente:			
Inmobiliaria Carmen SpA	Cuenta por cobrar Inmobiliaria Carmen SpA	13.077	1.900
Asset Santa Isabel SpA	Cuenta por cobrar Asset Santa Isabel SpA	1.532	-
Sara Rosa SpA	Cuenta por cobrar Sara Rosa SpA	6.903	3.266
Total		21.512	5.166

d. Saldos y transacciones con entidades relacionadas:

d.1 Cuentas por pagar:

		31.12.2020		31.12.2019	
		UF	M\$	UF	M\$
Corriente:	Relación	Naturaleza de la transacción	Tasa	UF	M\$
Inmobiliaria Carmen		Cuenta por pagar			
Total					
No corriente:	Relación	Naturaleza de la transacción	Tasa	UF	M\$
Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	Matriz	Pagaré I en UF Edificio	5,0%	58.821,96	1.709.974
		Pagaré II en UF Edificio Ejército	5,0%	180.833,26	5.256.883
		Pagaré I en UF Edificio Pedro Alarcón	5,0%	99.133,19	2.881.835
		Pagaré I en UF Edificio Santo Domingo	5,0%	113.010,75	3.285.260
		Pagaré I en UF Edificio Juan Mitjans	5,0%	67.436,49	1.960.401
		Pagaré I en UF Edificio Membrillar	5,0%	152.356,28	4.429.047
		Pagaré I en UF Edificio Inglaterra	5,0%	81.372,02	2.365.511
		Pagaré I en UF Edificio María Auxiliadora	5,0%	78.928,46	2.294.476
		Pagaré II en UF Edificio María Auxiliadora	5,0%	74.067,80	2.153.175
		Pagaré I en UF Edificio Jose Ureta	5,0%	52.105,29	1.514.718
		Pagaré II en UF Edificio Jose Ureta	5,0%	28.004,98	814.114
Inmobiliaria Carmen SpA		Cuenta por pagar Inmobiliaria Carmen SpA		-	-
Total				986.070,48	28.665.394
				852.091,06	24.123.419

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

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

e. Transacción entre empresas relacionadas con efecto en resultados

Rut	Nombre	Naturaleza de la relación	Descripción de la transacción	31.12.2020		31.12.2019	
				Monto M\$	Efecto en resultado (cargo) / Abono M\$	Monto M\$	Efecto en resultado (cargo) / Abono M\$
76.328.507-3	Fondo de Inversión Asset Rentas Residenciales	Matriz	Reajuste	682.219	(682.219)	279.880	(279.880)
			Pagaré en cuenta corriente	2.906.456	-	14.923.161	-
			Intereses	946.253	(946.253)	458.807	(458.807)

f. 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.

g. 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.

h. Otras prestaciones

g.1 Gastos en asesoría del Administrador de la Sociedad - Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 no existen gastos en asesoría del administrador de la Sociedad.

g.2 Remuneración de los miembros de la alta dirección que no son directores - No existe alta dirección.

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

g.4 Otras transacciones - No existen otras transacciones entre la Sociedad y su administrador.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

g.5 Planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes - Durante los años 2020 y 2019, no existen planes de incentivo a los principales ejecutivos y gerentes del administrador.

g.6 Indemnizaciones pagadas a los principales ejecutivos y gerentes - Durante los años 2020 y 2019, no existen indemnizaciones pagadas entre la Sociedad y su administrador.

g.7 Cláusulas de garantía: Directorio y Gerencia de la Compañía - La Sociedad no tiene pactado cláusulas de garantía con su administrador.

9. OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS, NO CORRIENTES

La Sociedad reconoce como otros activos no financieros no corrientes, promesas de compraventa firmadas.

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

	Valorización al cierre		Total de activos	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
	M\$	M\$	%	%
Promesa Edificio Ejército	8.271.221	1.505.715	22,01	5,19
Promesa Edificio Pedro Alarcón	3.341.401	3.117.539	8,89	10,74
Promesa Edificio Juan Mitjans	1.831.216	1.774.500	4,87	6,11
Promesa Edificio Inglaterra	5.074.188	4.887.552	13,50	16,84
Promesa Edificio Membrillar	4.341.954	2.180	11,55	0,01
Promesa Edificio Abdón Cifuentes	1.425.371	1.352.558	3,79	4,66
Promesa Edificio Santo Domingo	3.308.091	298.933	8,80	1,03
Promesa Edificio Maria Auxiliadora	6.109.430	2.134.576	16,25	7,35
Promesa Edificio Los Avellanos	5.356	3.840	0,01	0,01
Promesa Edificio Placilla (Ex-Thompson)	147.152	10.203	0,39	0,04
Promesa Edificio José Ureta	2.309.978	-	6,15	-
Total	36.165.358	15.087.596	96,21	51,98

Con fecha 03.05.2017, la Sociedad firma promesa de compra por el Edificio Ejército, por un total de UF 200.169, la cual ha sido pagada totalidad.

Con fecha 28.08.2018, la Sociedad firma promesa de compra por el Edificio Alcalde Pedro Alarcón, por un total de UF 109.973,26, de los cuales han pagado un total ascendente a UF 108.893,26.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

Continuación de Otros Activos no Financieros, No corrientes:

Con fecha 16.05.2019, la Sociedad firma promesa de compra por el Edificio Inglaterra, por un total de UF 171.028, la cual ha sido pagada totalidad.

Con fecha 02.08.2019, la Sociedad firma promesa de compra por el Edificio María Auxiliadora, por un total de UF 206.000, la cual ha sido pagada totalidad.

Con fecha 26.10.2019, la Sociedad firma promesa de compra por el Edificio Juan Mitjans por un total de UF 60.348,40, la cual ha sido pagada totalidad.

Con fecha 31.07.2019, la Sociedad firma promesa de compra por el Edificio Abdón Cifuentes por un total de UF 46.097, la cual ha sido pagada totalidad.

Con fecha 07.02.2019, la Sociedad firma promesa de compra por el Edificio Santo Domingo por un total de UF 144.135,50, de los cuales han pagado un total ascendente a UF 110.376.

Con fecha 30.06.2019, la Sociedad firma promesa de compra por el Edificio Membrillar, por un total de UF 146.200, la cual ha sido pagada totalidad.

Con fecha 01.08.2019, la Sociedad firma promesa de compra por el Edificio Avellanos, por un total de UF 124.400, la cual no ha sido pagada.

Con fecha 09.12.2019, la Sociedad firma promesa de compra por el Edificio Placilla (Ex. Thompson), por un total de UF 72.076, la cual no ha sido pagada.

Con fecha 27.01.2020, la Sociedad firma promesa de compra por el Edificio José Ureta, por un total de UF 497,586,56, de los cuales han pagado un total ascendente a UF 78.000.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

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

Tipo de contrato	Saldo inicial M\$	Costo amortizado M\$	(*) Adiciones M\$	Saldo al cierre M\$
Al 31 de diciembre de 2020:				
Promesa de compraventa	14.572.979	711.826	19.699.200	34.984.005
Otros gastos activados	<u>514.617</u>		<u>666.736</u>	<u>1.181.353</u>
Total	<u>15.087.596</u>	<u>711.826</u>	<u>20.365.936</u>	<u>36.165.358</u>
Al 31 de diciembre de 2019:				
Promesa de compraventa	4.167.789	275.358	10.129.832	14.572.979
Otros gastos activados	<u>212.666</u>	-	<u>301.951</u>	<u>514.617</u>
Total	<u>4.380.455</u>	<u>275.358</u>	<u>10.431.783</u>	<u>15.087.596</u>

(*) Montos corresponden a nuevas promesas firmadas y gastos activados.

10. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS

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

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Propiedades, plantas y equipos		
Equipos computacionales	8.350	1.751
Muebles y útiles	47.588	1.373
Equipos telefónicos	309	-
Enseres departamentos	<u>500</u>	<u>1.269</u>
Total	<u>56.747</u>	<u>4.393</u>

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

Continuación de Propiedades, Plantas y Equipos:

	Saldo Inicial M\$	Adiciones M\$	Depreciación M\$	Cambios totales M\$	Total M\$
31.12.2020:					
Equipos computacionales	1.480	7.920	(521)	7.399	8.879
Muebles y útiles	1.261	46.549	(697)	45.852	47.113
Equipos telefónicos	381	-	(128)	(128)	253
Enseres departamentos	1.271	-	(769)	(769)	502
Total al 31.12.2020	<u>4.393</u>	<u>54.469</u>	<u>(2.115)</u>	<u>52.354</u>	<u>56.747</u>
31.12.2019:					
Equipos computacionales	445	1.582	(166)	1.416	1.861
Muebles y útiles	1.485	-	(224)	(224)	1.261
Enseres departamentos	2.040	-	(769)	(769)	1.271
Total al 31.12.2019	<u>3.970</u>	<u>1.582</u>	<u>(1.159)</u>	<u>423</u>	<u>4.393</u>

11. 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:

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Pérdida tributaria	917.884	381.463
Vacaciones	4.139	558
Activo fijo tributario y financiero	117	31
Gastos activados	<u>(318.965)</u>	<u>(138.947)</u>
Total	<u>603.175</u>	<u>243.105</u>

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

b. Impuesto a la renta reconocido en resultados

Al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, la composición del impuesto a la renta reconocido en resultados se detalla a continuación:

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Gasto por impuestos corrientes a las ganancias:		
Gasto por impuestos corrientes	-	-
Gasto por impuestos corrientes, neto, total	-	-
Gasto por impuestos diferidos a las ganancias:		
Diferencias temporarias	360.070	146.948
Gasto por impuestos diferidos, neto, total	360.070	146.948
Ingreso por impuesto a las ganancias	360.070	146.948

c. Conciliación de la tasa efectiva:

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

Conciliación de la tasa efectiva	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Utilidad (pérdida) financiera antes de impuesto a las ganancias	(1.155.626)	(445.554)
Impuesto a la renta a la tasa vigente	312.019	120.300
Diferencias temporarias y permanentes:		
Diferencias permanentes	48.051	26.648
Impuesto a la renta por tasa efectiva	360.070	146.948
Ingreso por impuesto a las ganancias	360.070	146.948
	%	%
Tasa impositiva legal	27,00	27,00
Diferencias permanentes	4,16	5,98
Tasa impositiva efectiva	31,16	32,98

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

12. CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

		31.12.2020	31.12.2019
		M\$	M\$
Corriente:			
Proveedores	(a)	6.329	20.210
Cuentas por pagar	(b)	<u>6.266</u>	<u>373</u>
Total		<u>12.595</u>	<u>20.583</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) Las cuentas por pagar corresponden cotizaciones y retenciones de Impuesto único e Impuesto de Segunda Categoría por pagar al 31 de diciembre de 2020.

13. OTRAS PROVISIONES

- a) Al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 el detalle es el siguiente:

		31.12.2020	31.12.2019
		M\$	M\$
Corrientes:			
Provisiones de gastos		<u>9.361</u>	<u>1.462</u>

- b) El movimiento de las provisiones al 31 de diciembre del 2020 y al 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

Tipo de provisión	Saldo inicial M\$	Incrementos M\$	Liberaciones M\$	Saldo al cierre M\$
31 de diciembre de 2020:				
Provisión de gastos	<u>1.462</u>	<u>28.557</u>	<u>(20.658)</u>	<u>9.361</u>
31 de diciembre de 2019:				
Provisión de gastos	<u>2.740</u>	<u>5.808</u>	<u>(7.086)</u>	<u>1.462</u>

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

14. PROVISIONES CORRIENTES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

a) Al 31 de diciembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 el detalle es el siguiente:

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Corrientes:		
Provisión de vacaciones	<u>15.330</u>	<u>2.068</u>

b) El movimiento de las provisiones por beneficios a los empleados al 31 de diciembre del 2020 y al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

Tipo de provisión	Saldo inicial M\$	Incrementos M\$	Liberaciones M\$	Saldo al cierre M\$
31 de diciembre de 2020:				
Provisión de vacaciones	<u>2.068</u>	<u>135.454</u>	<u>(122.192)</u>	<u>15.330</u>
31 de diciembre de 2019:				
Provisión de vacaciones	<u>-</u>	<u>9.998</u>	<u>(7.930)</u>	<u>2.068</u>

15. INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE EL PATRIMONIO NETO

a. **Capital suscrito y pagado y número de acciones** - Al 31 de diciembre de 2020 el capital suscrito y pagado asciende a M\$10.107.636.- y está representado por 1.010.764 acciones y al 31 de diciembre de 2019 asciende a M\$5.331.878.- y está representado por 553.188 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:

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Saldo inicial	(449.400)	(150.794)
Pérdida del año	<u>(795.556)</u>	<u>(298.606)</u>
Resultados retenidos total	<u>(1.244.956)</u>	<u>(449.400)</u>

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

- 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.

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Ganancia tributable a los tenedores de instrumentos de participación en el patrimonio neto	<u>(795.556)</u>	<u>(298.606)</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	<u>(795.556)</u>	<u>(298.606)</u>
Número de acciones	1.010.764	553.188
Ganancias básicas por acción en \$	<u>(787)</u>	<u>(540)</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, básico	<u>(795.556)</u>	<u>(298.606)</u>
Resultado disponible para accionistas comunes, diluidos	<u>(795.556)</u>	<u>(298.606)</u>
Promedio ponderado de números de acciones, básico	1.010.764	553.188
Promedio ponderado de número de acciones, diluido	<u>1.010.764</u>	<u>553.188</u>
Ganancias diluidas por acción en \$	<u>(787)</u>	<u>(540)</u>

16. INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES

- a) Ingresos de actividades ordinarias:

Conceptos	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Arriendos	2.294	14.601
Ingreso por corretaje	<u>181.478</u>	<u>96.732</u>
Total ingresos de actividades ordinarias	<u>183.772</u>	<u>111.333</u>

- b) Costo de ventas:

Conceptos	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Administración de los edificios	(375.285)	(99.300)
Mantenimiento y gastos comunes de los edificios	<u>(36.789)</u>	<u>(13.075)</u>
Total costo de ventas	<u>(412.074)</u>	<u>(112.375)</u>

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

c) Gasto de administración:

Conceptos	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Honorarios	(81.740)	(23.166)
Depreciación	(2.114)	(1.160)
Otros gastos	<u>(9.768)</u>	<u>(16.698)</u>
Total gastos de administración	<u>(93.622)</u>	<u>(41.024)</u>

d) Costos financieros

Conceptos	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Intereses financieros	(946.253)	(458.807)
Comisiones y gastos bancarios	<u>(401)</u>	<u>(154)</u>
Total costos financieros	<u>(946.654)</u>	<u>(458.961)</u>

e) Resultados por unidades de reajustes

Los resultados por unidades de reajustes corresponden a la actualización de los créditos financieros y promesas de Edificios que mantiene la Sociedad, los cuales se encuentran expresados en Unidades de Fomento.

	31.12.2020 M\$	31.12.2019 M\$
Reajuste valor UF	109.763	(6.659)
Reajuste remanente crédito fiscal	<u>176</u>	<u>-</u>
Total resultado por unidades de reajuste	<u>109.939</u>	<u>(6.659)</u>

17. DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE

Los valores razonables de las propiedades de inversión se basan inicialmente al costo de adquisición 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.

INMOBILIARIA SANTIAGO SPA

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

18. HECHOS POSTERIORES

En el período comprendido entre el 01 de enero de 2021 y la presentación de estos Estados Financieros, no han ocurrido hechos posteriores significativos que puedan afectar la presentación de los presentes estados financieros.

19. MEDIO AMBIENTE

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

20. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no presenta contingencias.

* * * * *